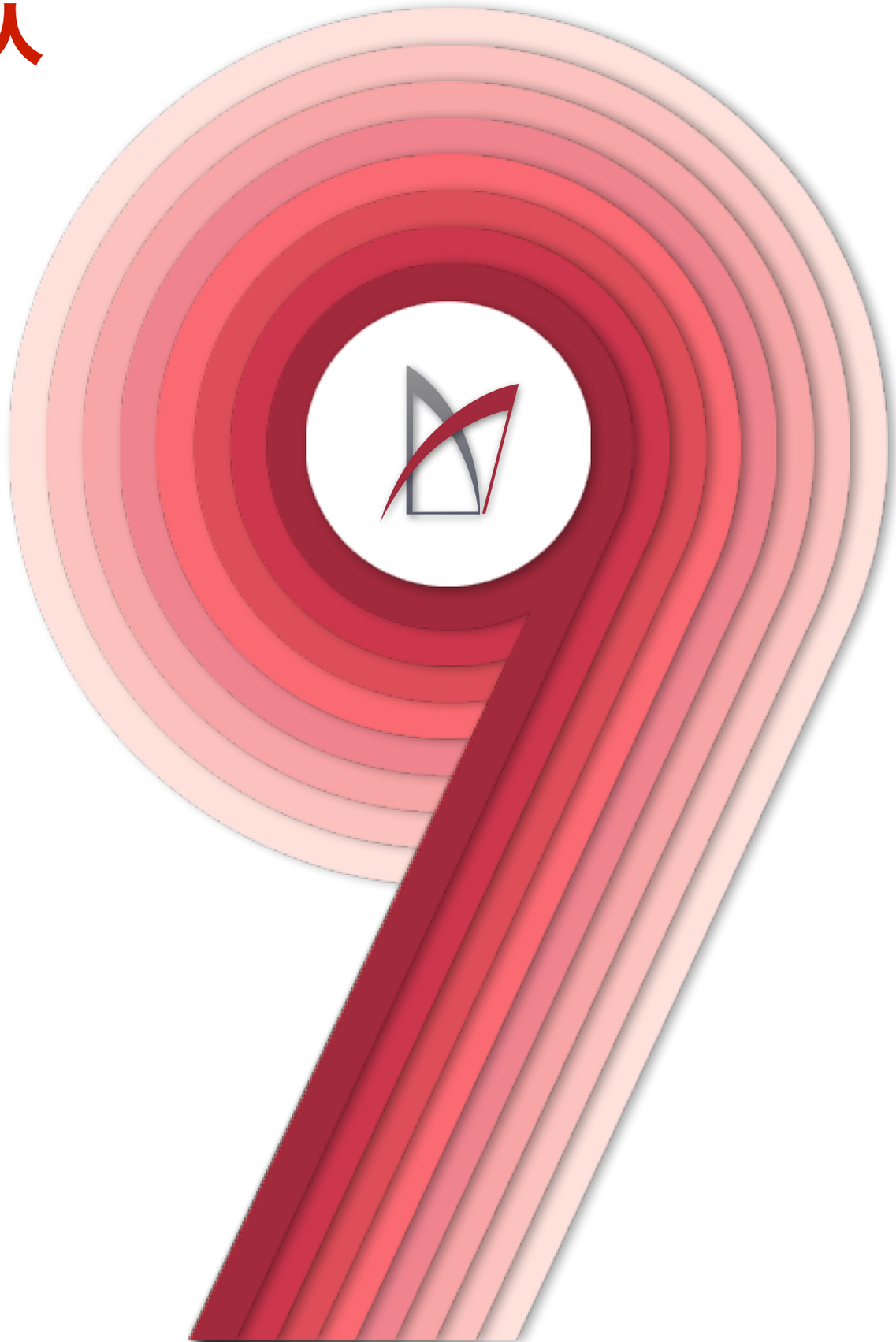
アドバンス・レジデンス投資法人

2015年1月期 (第9期)

2014年8月1日 ～ 2015年1月31日

運用状況報告会資料



2015年5月11日　午前 10時 開場　東京会場

2015年5月18日　午前 10時 開場　大阪会場

2015年5月18日　午後 3時 開場　名古屋会場

目　次

賃貸住宅特化型J-REIT最大のポートフォリオ	4
J-REIT最大の分配準備積立金	5
確かな歩み　確かな成長	6〜7
2015年1月期 決算実績	8〜10
外部成長の実現	11〜15
内部成長の実現　財務戦略	16〜21
運用戦略　業績予想	22〜27
参考資料	28〜55

© 2015 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

C-65　レジディアタワー上池袋　玄関ホール

証券コード	：	3269
略称	：	ADR / アドバンスR / アドレジ
決算期	：	1月/7月
メインスポンサー	：	伊藤忠商事株式会社
運用資産	：	賃貸住宅

賃貸住宅特化型J-REIT最大のポートフォリオ

Advance Residence Investment Corporation

2015年4月14日現在

J-REIT No.1

物件数

249物件

住宅系 No.1

資産規模

4,241億円

住宅系 No.1

含み益

560億円

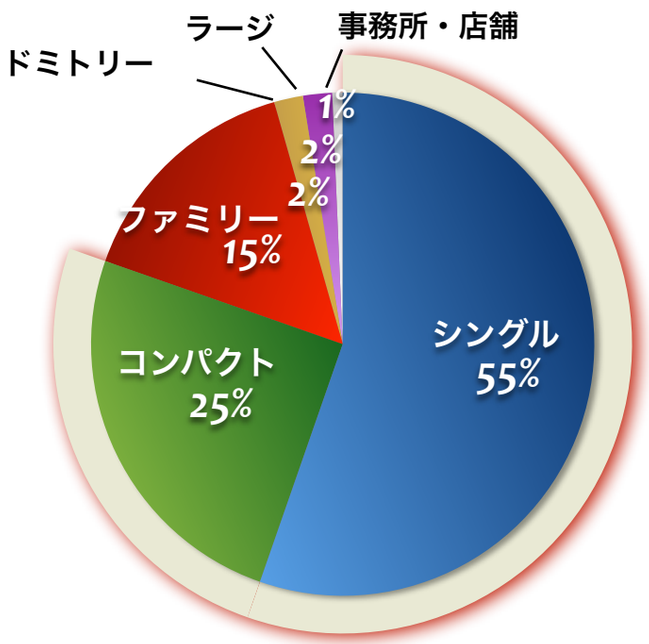
J-REIT No.1

賃貸可能戸数

20,121戸

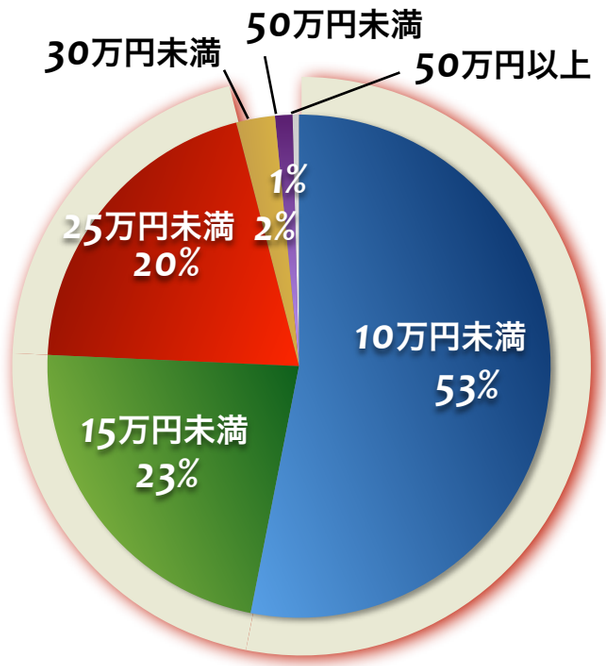
住戸タイプ
（戸数ベース）

シングル・コンパクト **80**%



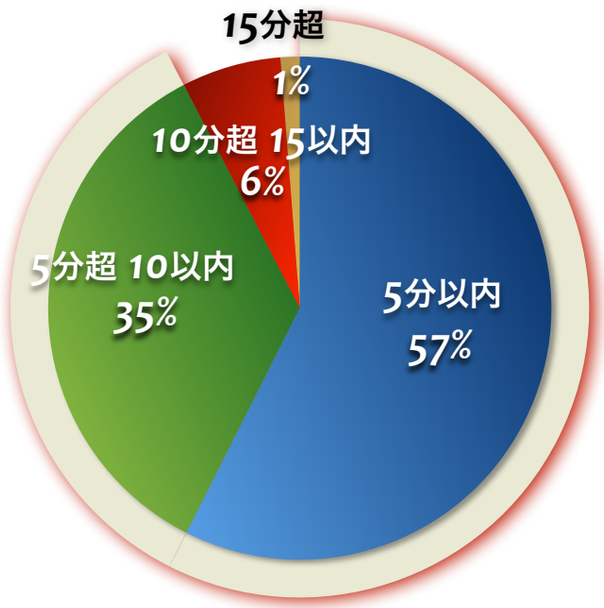
賃料帯
（戸数ベース　2015/1末現在）

25万円未満 **96**%



徒歩分数
（取得価格ベース）

徒歩10分以内 **92**%



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

J-REIT最大の分配準備積立金

残高 335 億円

（2015年1月期分配金支払後）

長期安定的な利益分配の実現

- 分配金水準の**安定化**
- 売却損・減損への**補填**
- 突発的事象による損失の**補填**

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

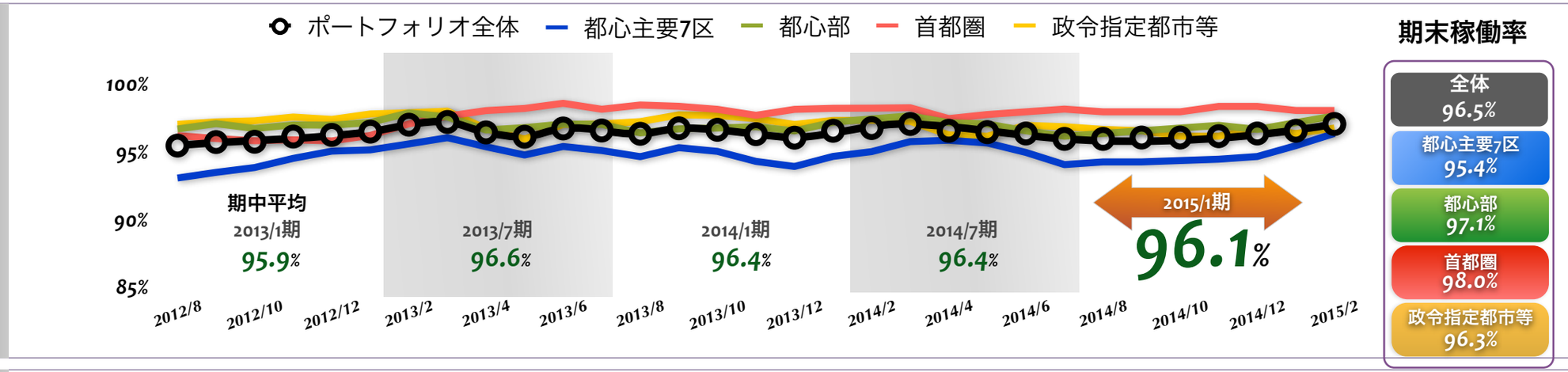
確かな歩み　確かな成長

Advance Residence Investment Corporation

確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

アセット

稼働率



期末稼働率

全体	96.5%
都心主要7区	95.4%
都心部	97.1%
首都圏	98.0%
政令指定都市等	96.3%

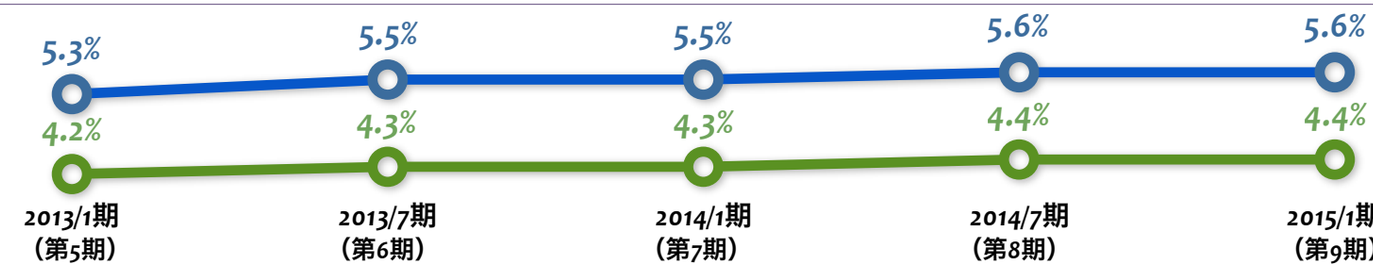
高稼働率の維持

直近稼働率

2月末　97.0%

3月末　97.3%

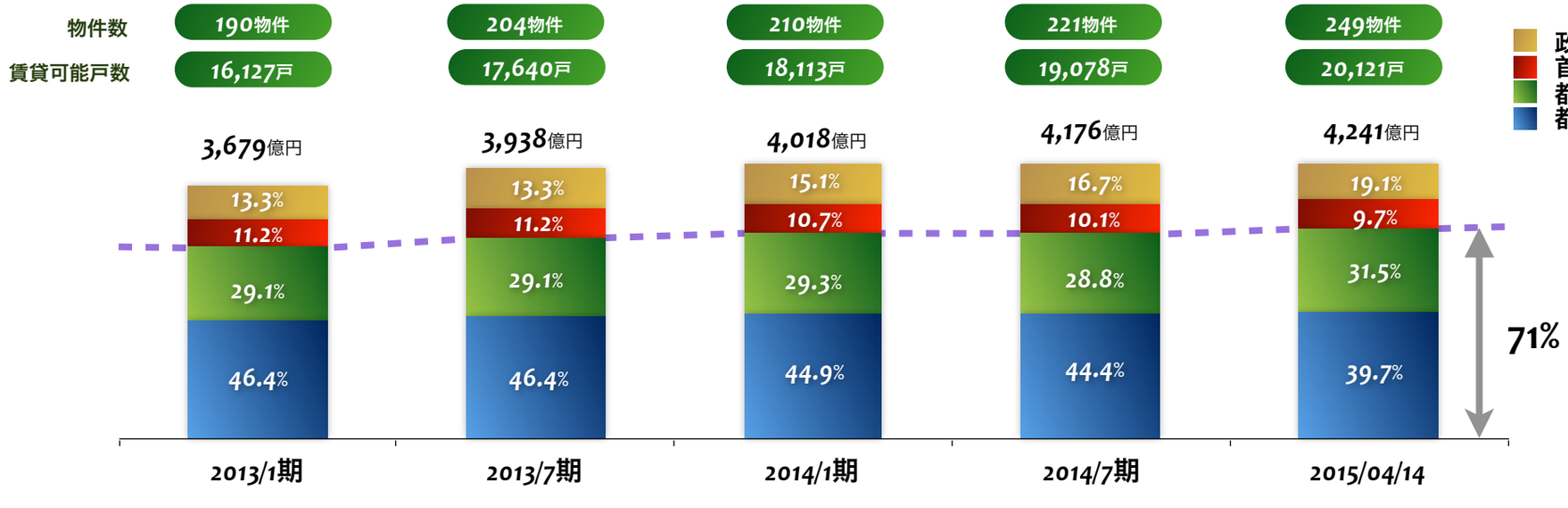
収益力



＊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利回りは安定的に向上

資産規模



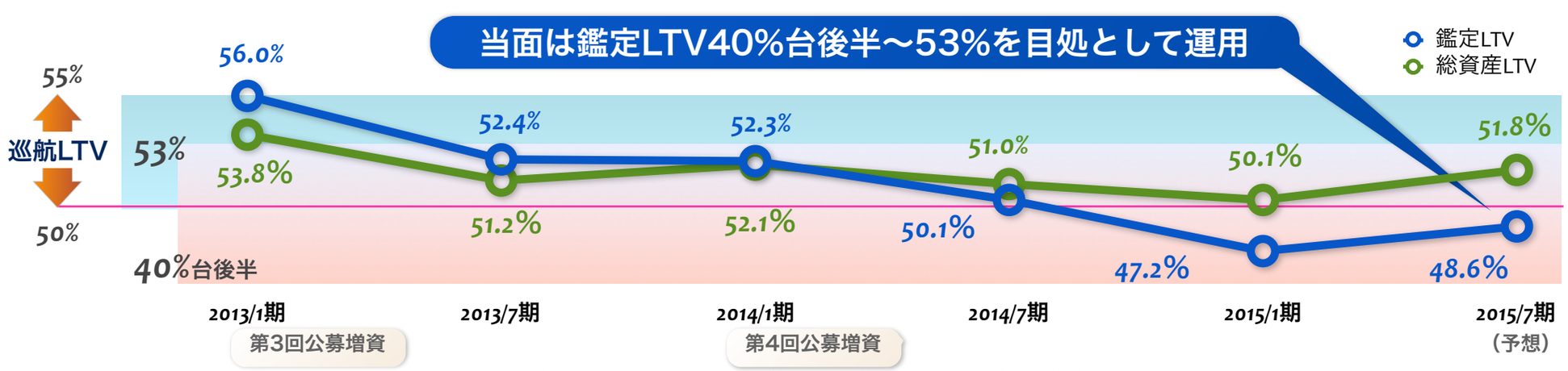
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,200億円超

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

デット

LTV



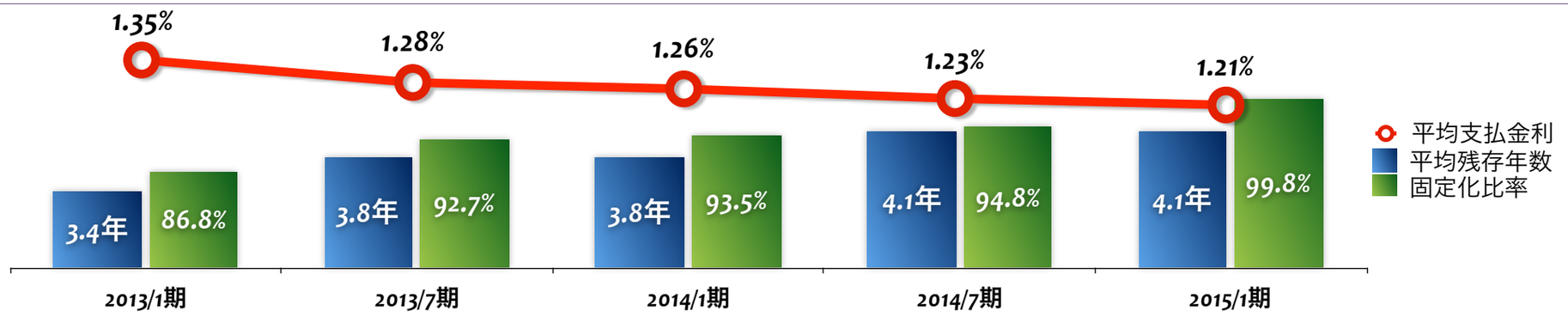
＊鑑定LTV＝期末時点における借入金及び投資法人債の合計額÷期末保有物件の鑑定評価額合計

環境変化にも対応可能な運用

取得余力
(鑑定LTV50%まで)

131億円
(2015/7期末予想)

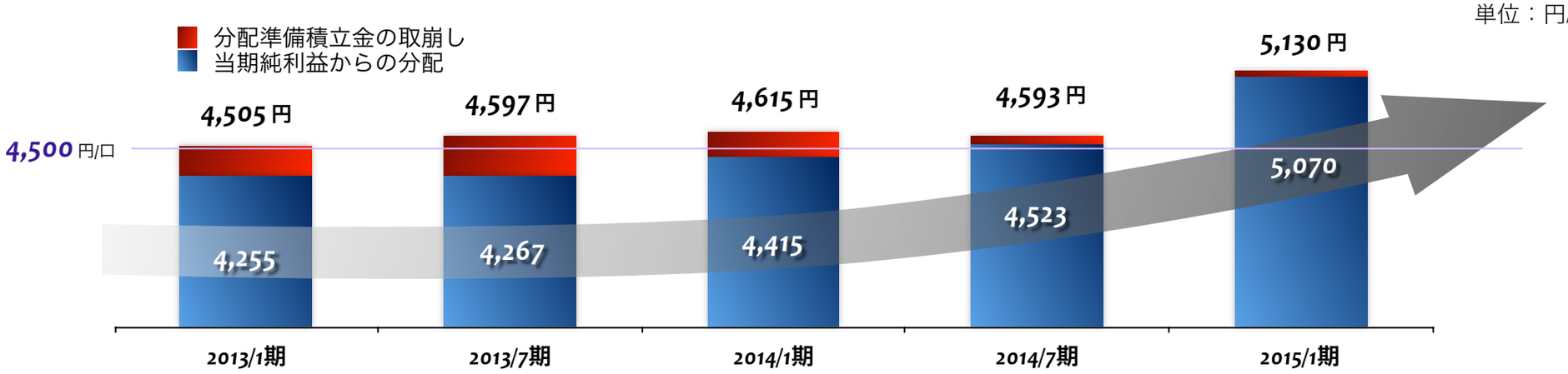
負債



外部環境の変化に備え長期固定化を推進

エクイティ

分配金

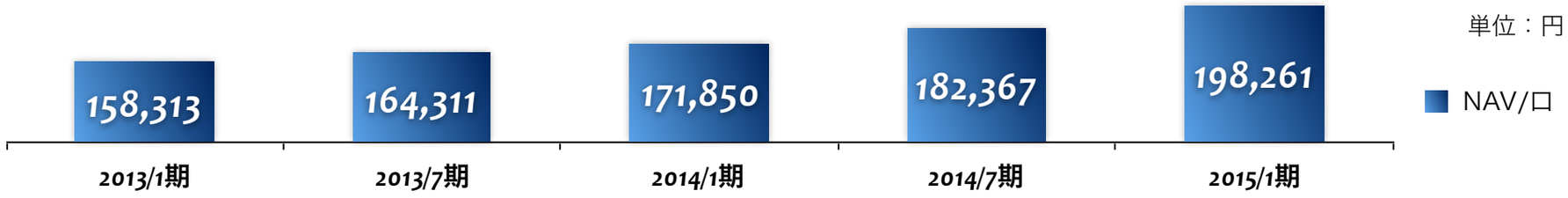


分配準備積立金残高

335億円
(2015/1期分配金支払後残高)

当期純利益/口の向上

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

2015年1月期
決算実績

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して ～

Advance Residence Investment Corporation

2015/1期　決算実績

ネット売却益(6.5億円、503円/口)の発生により、大幅な増収・増益・増配

		(期初予想比)	(前期比)
当期純利益/口（EPU）	5,070円	+600円	+547円
1口当たり分配金	5,130円	+630円	+537円

2015/1期　運用ハイライト

物件入替を通じた外部成長に加え、ポートフォリオの全体の賃料が反転

外部成長

物件入替によるポートフォリオ収益力の向上

	取得	譲渡
物件数	34物件	6物件
取得価格	358億円	293億円
NOI利回り	5.7%	4.4%

2015年4月14日までの取得物件を含む

内部成長

期首期末入居テナントの比較で賃料水準は上昇

合併来初めて +0.05% の賃料上昇を実現

※前期実績　△0.09%

財務運営

良好な調達環境を活用し、財務基盤を強化

① 長期化・固定化・分散化の推進
② 格付の向上（JCR：AAに向上）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015年1月期 決算実績（当期純利益/口ベース）

Advance Residence Investment Corporation

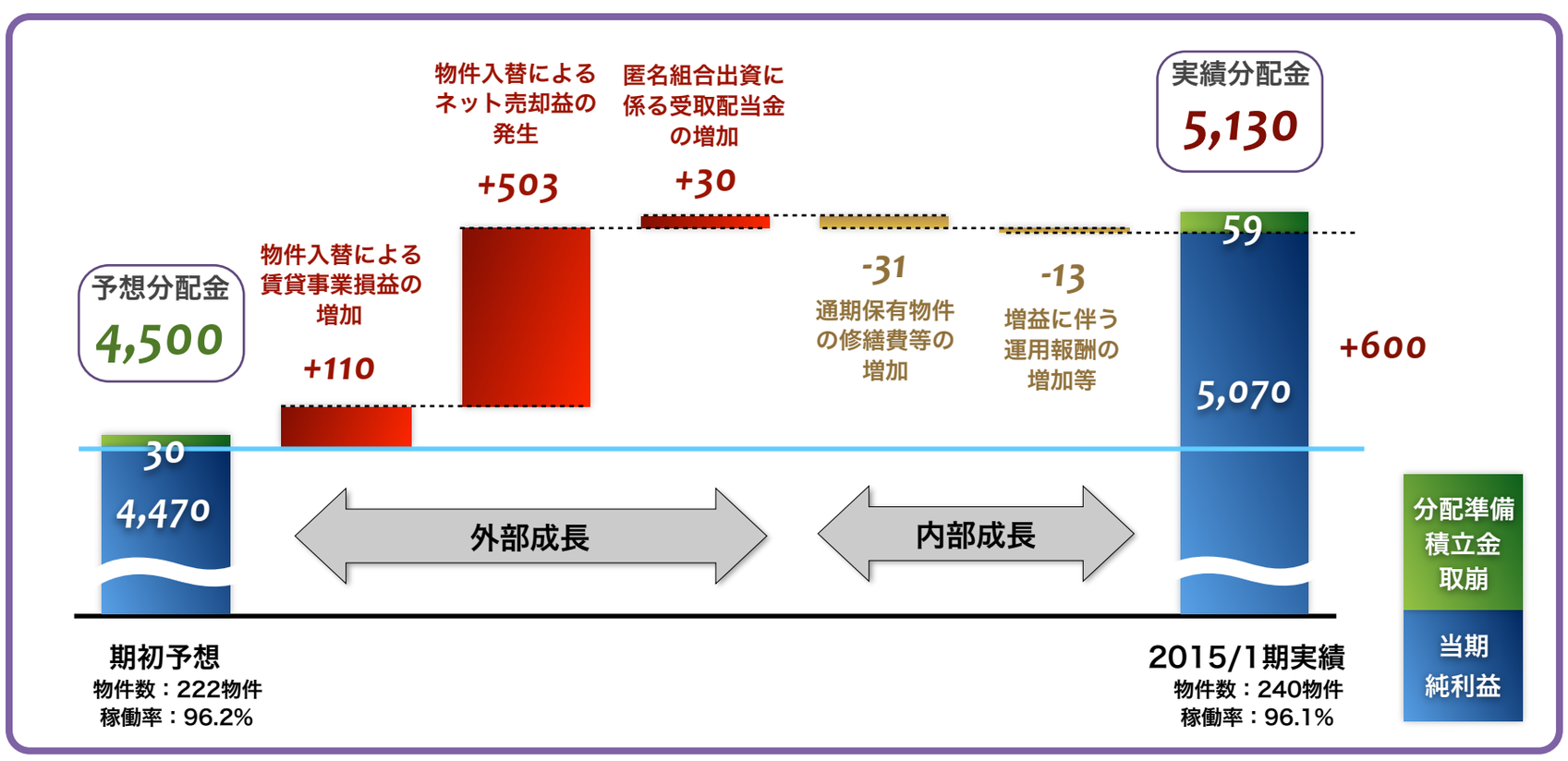
ネット売却益(503円/口)の発生により、大幅な増収・増益・増配

期初 分配金 予想
4,500円/口

物件入替による賃貸事業損益の増加
物件入替による売却益の発生

2015/1期実績
5,130円/口

期初予想対比/口(円)



単位：百万円

	期初予想	2015/1期実績	差異
営業収益	14,545	15,633	+1,087
営業利益	7,380	8,158	+777
経常利益	5,811	6,591	+779
当期純利益	5,811	6,591	+779
当期純利益/口(円)	4,470	5,070	+600
分配金 /口(円)	4,500	5,130	+630

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

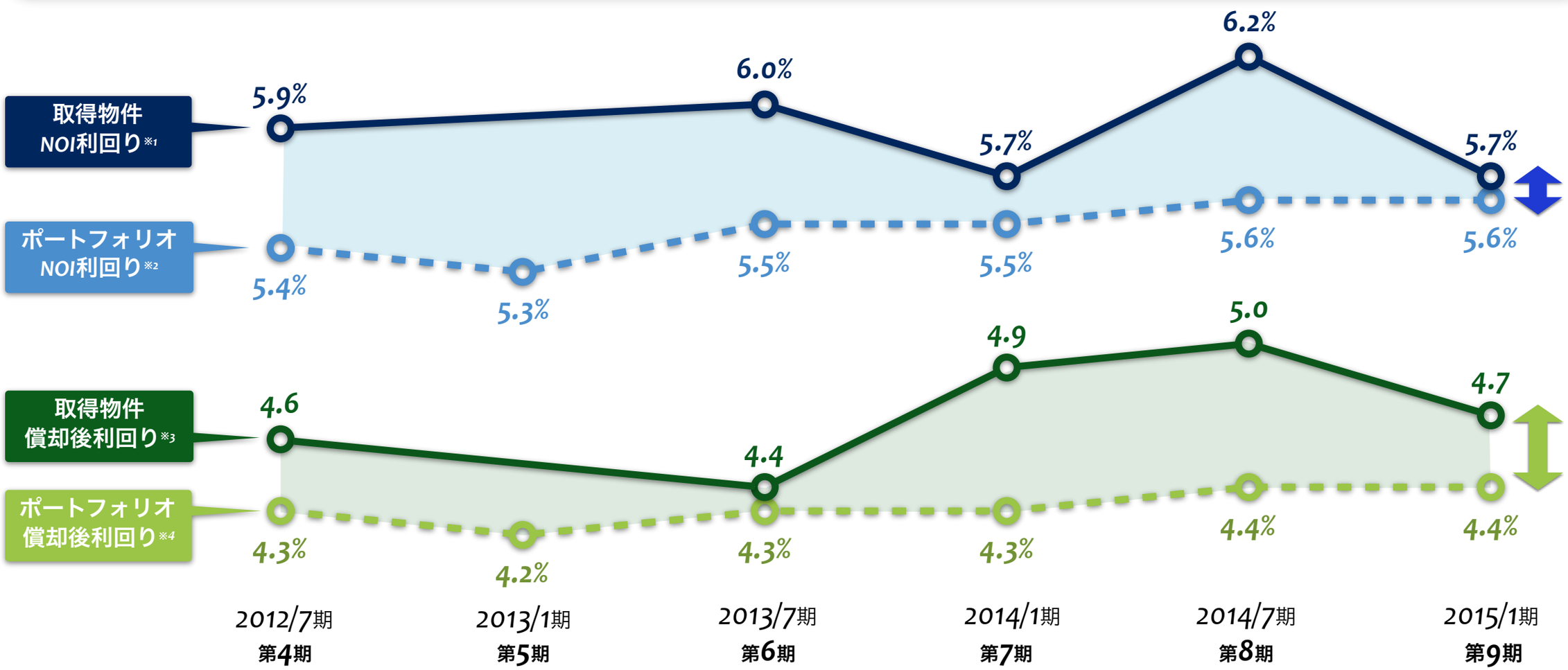
P-55　レジディアタワー目黒不動前

外部成長の実現

収益力の向上に寄与する物件取得実績

ポートフォリオ収益力の向上を意識した物件取得

物件取得額	2012/7期 第4期	2013/1期 第5期	2013/7期 第6期	2014/1期 第7期	2014/7期 第8期	2015/1期 第9期
	260億円（17物件）	259億円（14物件）	79億円（6物件）	158億円（11物件）	358億円（34物件）	



（2015年4月14日までの取得物件を含む）

※1　取得物件NOI利回りは、各期において取得した各資産に係る「（取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計）÷各期における取得価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。
※2　ポートフォリオNOI利回りは、各期末ポートフォリオに係る「年換算実績NOIの合計÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。
※3　取得物件償却後利回りは、各期において取得した各資産に係る「（取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計−年換算減価償却費（※）の合計）÷各期における取得価格合計×100」をそれぞれ記載しています。
（※）各取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値（定額法）です。
※4　ポートフォリオ償却後利回りは、各期末ポートフォリオに係る「（年換算実績NOIの合計−年換算減価償却費の合計）÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015年1月期に公表した物件入替

Advance Residence Investment Corporation

ポートフォリオクオリティ及び収益力の向上

物件取得

築浅かつ
収益性の高い物件

	合計	2015/1期 取得物件	2015/7期 取得予定物件
物件数	34 物件	25物件	9物件
取得価格	358 億円	222億円	136億円
年間NOI	20.2 億円	13.2億円	7.0億円
NOI利回り	5.7%	5.9%	5.2%
築年数	6.7 年	7.3年	5.7年
取得価格/鑑定価格	91.0%	90.5%	91.9%

2015/1期取得物件

例：レジディア南雪谷

2015/7期取得物件

例：レジディア大森III

物件譲渡

・築年経過物件
・収益性の低い物件

	合計	築年経過物件	収益性の低い物件
物件数	6 物件	1物件	5物件
取得価格	293 億円	34億円	259億円
年間NOI	12.4 億円	3.2億円	9.1億円
NOI利回り	4.4%	11%	3.6%
築年数	17.4 年	45.9年	13.7年
譲渡価格/鑑定価格	120.7%	100%	124.5%

築年経過物件への対応

譲渡益 **8.3**億円

東京・スチューデントハウス日吉台

収益性の低い物件への対応

鑑定価格を約 **25%** 上回る価格で譲渡

例：元麻布プレイス

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

物件入替の効果

Advance Residence Investment Corporation

各種指標の向上を実現

ポートフォリオ

	2014年7月期末	物件入替後	
物件数	221物件	249物件	+28物件
資産規模(億円)	4,176億円	4,241億円	+65億円
NOI利回り	5.6%	5.6%	± 0 pt
償却後利回り	4.4%	4.4%	± 0 pt
築年数(年)	9.4年	9.3年	△0.1年

その他経営指標

	2014年7月期 実績	2015年7月期 予想	
NAV/口(円)※	182,367円	199,189円	+9.2%
鑑定LTV	50.1%	48.6%	△1.4 pt
当期純利益/口(円)	4,523円	4,540円	+17円
分配金/口(円)	4,593円	4,540円	△53円

※ 2015年7月期予想NAV/口 = 2015年1月期実績NAV/口 + (2015年7月期取得済み9物件の不動産鑑定評価額合計 - 同9物件の取得予定価格合計) ÷ 2015年7月期末予想発行済投資口数 (1,300,000口)

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

今後の外部成長に向けて

伊藤忠グループの開発例

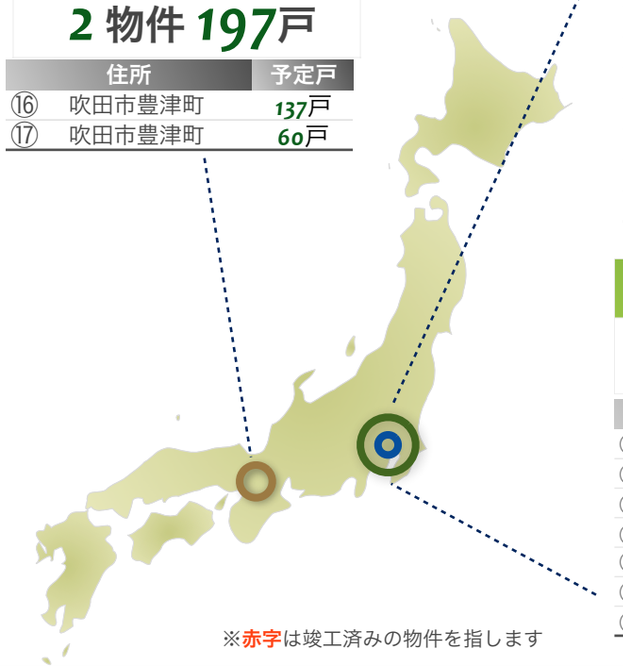
東京23区を中心に案件が進行中

計17物件 1,220戸

大阪

2物件 197戸

	住所	予定戸
⑯	吹田市豊津町	137戸
⑰	吹田市豊津町	60戸



都心主要7区

8物件 372戸

	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	28戸
⑥	世田谷区三軒茶	70戸
⑦	港区三田	27戸
⑧	目黒区目黒	51戸

都心部

7物件 651戸

	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	57戸

※**赤字**は竣工済みの物件を指します

＋

建築確認前の素地案件

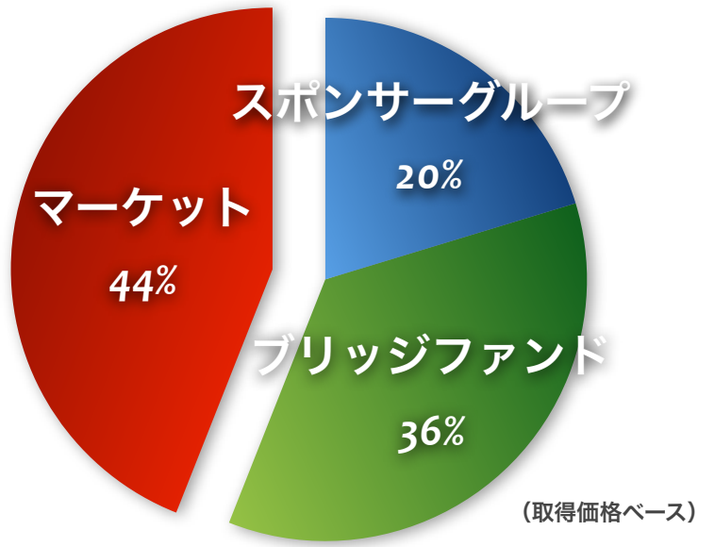
計6物件

都心主要7区	2物件
都心部	3物件
政令指定都市等	1物件

市場からのソーシング

市場からの豊富な物件取得実績

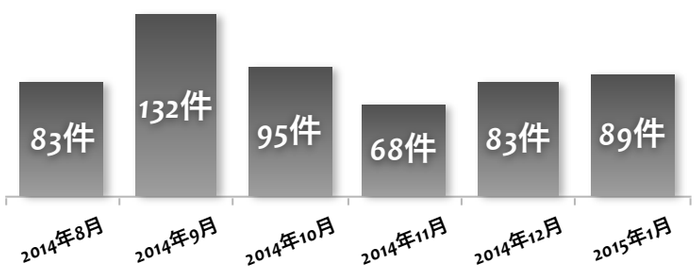
合併来の物件取得先



（取得価格ベース）

多様なソーシングネットワーク

毎月100件弱の物件情報を入手



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

＊ 上記「伊藤忠グループの開発例」は、2015/2/12現在における伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発案件例の状況であり、これらを本投資法人が取得する予定は現時点でありません。

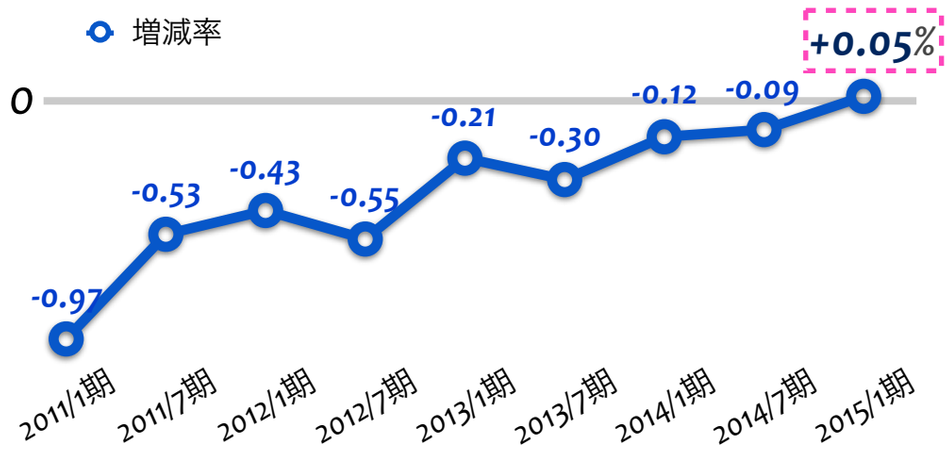
内部成長の実現
財務戦略

住宅における内部成長の実現

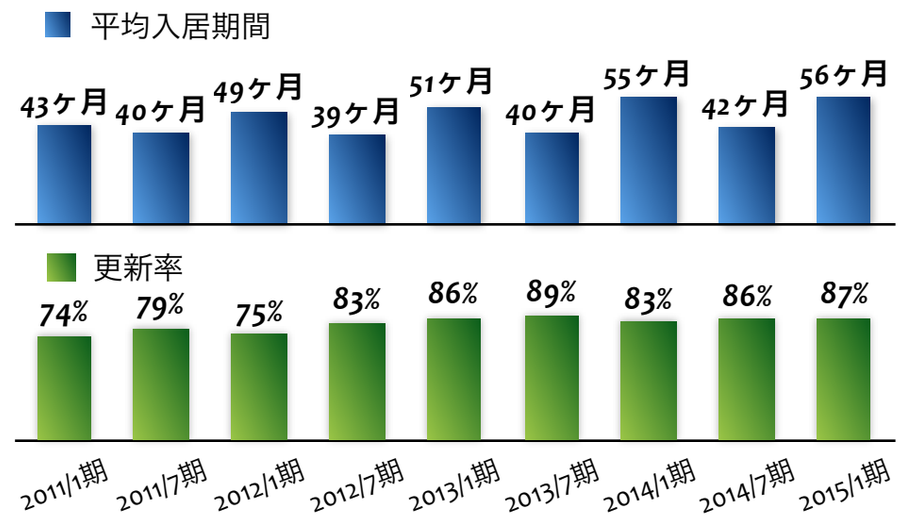
Advance Residence Investment Corporation

ポートフォリオ全体の賃料増減率は反転、礼金収受も好調に推移

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移



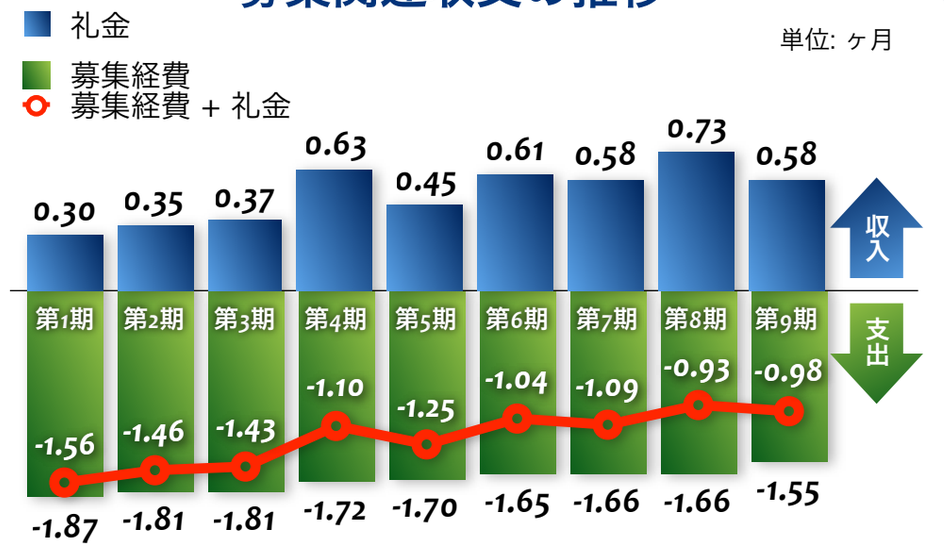
平均入居期間 / 更新率



期首期末パススルー物件の入替住戸

	件数	増減額	増減率
賃料上昇	419 件	+2.3 百万円	+4.57%
賃料維持	189 件	±0 百万円	-%
賃料下落	350 件	-1.9 百万円	-4.62%

募集関連収支の推移



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

競争力維持・向上に向けた工事事例

Advance Residence Investment Corporation

249物件の質を支える運用体制

エンジニアリング部

一級建築士3名を有する専門部署

修繕・バリューアップ計画の立案等を行う（人員6名）

日常メンテナンス
(日常修繕・日常清掃等)

＋

大規模修繕工事

設備更新工事

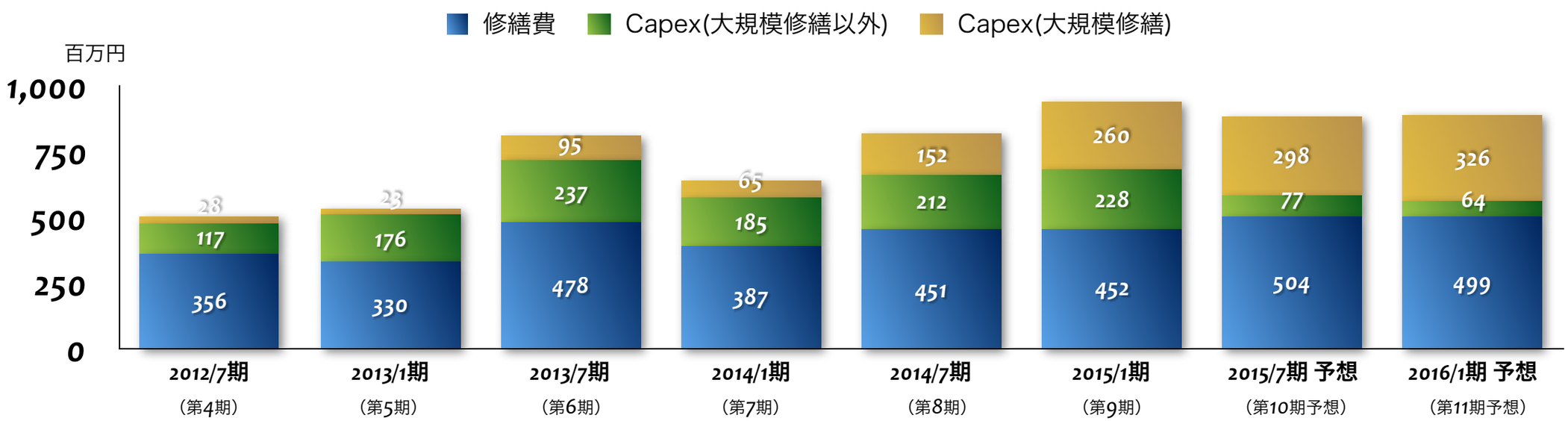
＋

バリューアップ工事
(VU工事)

＝

長期空室の抑制
競争力の維持・向上

適切な工事の計画的な実行により競争力を維持・向上



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

大規模修繕工事 事例

C-23　レジディア笹塚　築15年

-主な工事の概要-

・外壁補修　・外壁タイル剥落防止工法　・共用部照明LED化
・共用部鉄部塗装　・エントランス＆中庭バリューアップ　等

工事代金：79,300千円

before

after

C-46　レジディア目白※　築16年

-主な工事の概要-

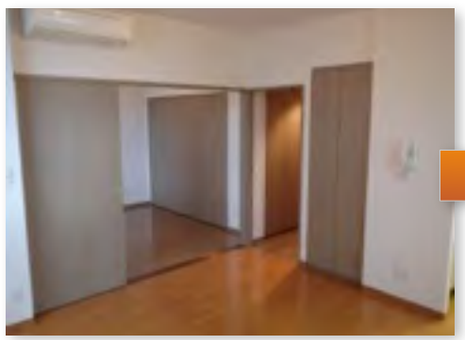
・外壁補修　・外壁タイル剥落防止工法　・共用部照明LED化
・共用部鉄部塗装　・エントランス＆中庭＆集会室バリューアップ 等

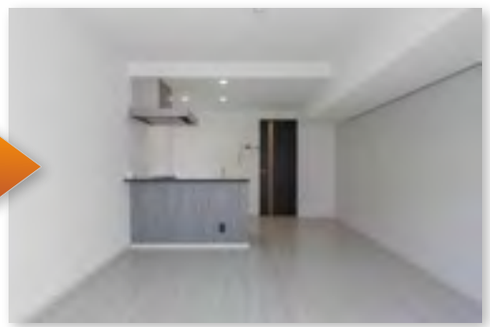
工事代金：223,500千円

before

after

+室内バリューアップ工事　大規模修繕のタイミングで同時に行い、収益力の更なる向上を狙う





© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

※ 2014/7期より工事を実施しており、上記には2014/7期に実施した内容も含んで記載しています。

専有部 バリューアップ工事 事例

Advance Residence Investment Corporation

8物件　16室の工事を実施

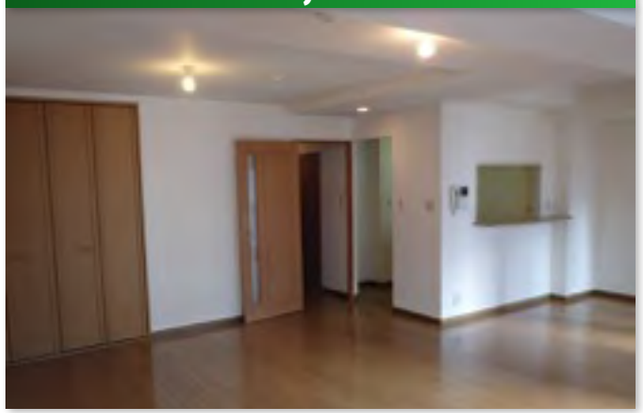
※VU：バリューアップ

P-53 レジディア六本木檜町公園

築15年

工事金額	：	5,190千円
うちVU費用	：	1,823千円
月額賃料(実績)	：	32.0%UP
回収期間(想定)	：	4年

before



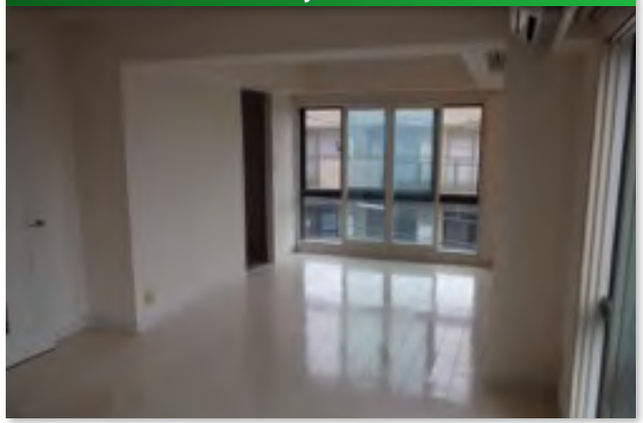
after

P-79　レジディア上目黒

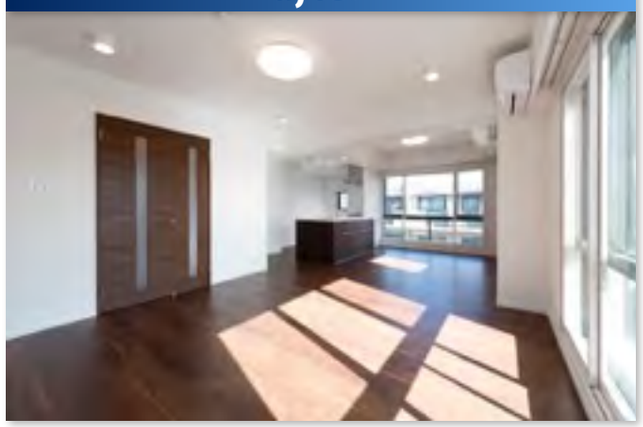
築22年

工事金額	：	5,800千円
うちVU費用	：	1,303千円
月額賃料(実績)	：	20.0%UP
回収期間(想定)	：	5年

before



after



P-25　レジディア恵比寿

築14年

工事金額	：	3,190千円
うちVU費用	：	1,087千円
月額賃料(実績)	：	14.5%UP
回収期間(想定)	：	8年

before

after

※回収期間はVU費用の回収期間を指します。 ※月額賃料の上昇割合はVU工事をしなかった場合の想定募集賃料に対する割合を掲載しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

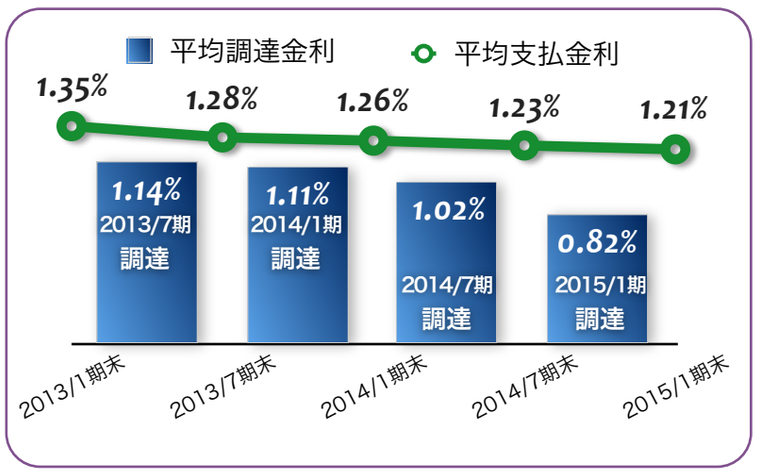
金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

Advance Residence Investment Corporation

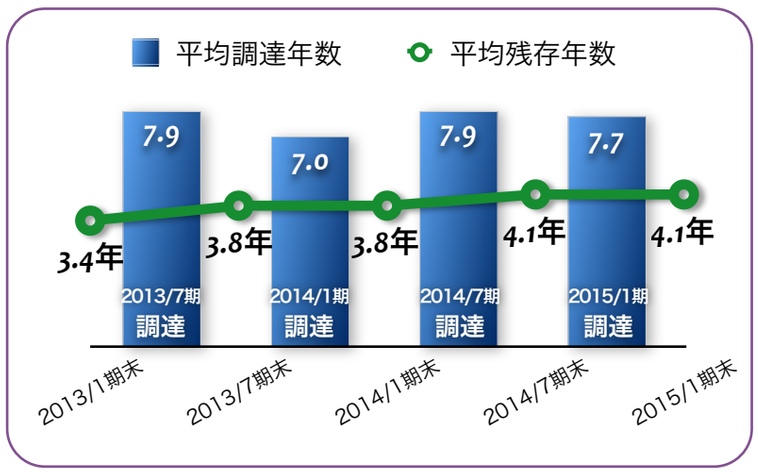
格付け　JCR：AA（安定的）　R&I：A+（安定的）

2015年1月31日 現在

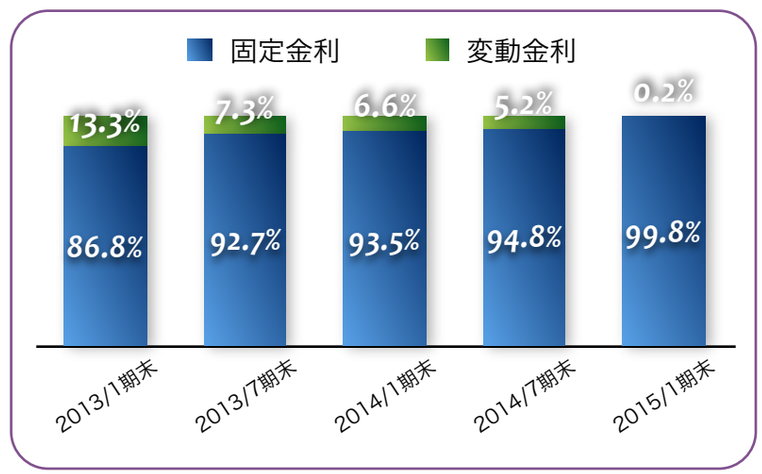
金融費用の逓減



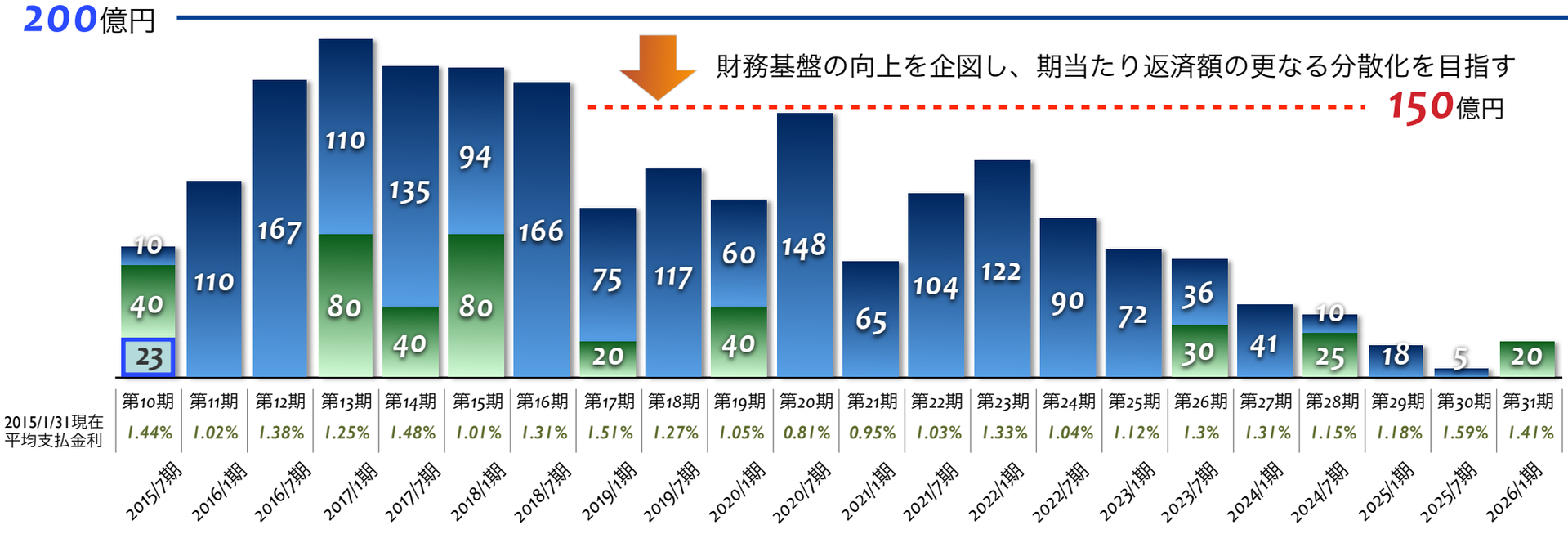
返済期限の長期化



金利の固定化



有利子負債返済期限の分散と長期コミットメントラインの設定



コミットメントライン

期間 3年：160億円

期間 1年：40億円

(2015年5月1日現在)

----------資金使途----------

- 物件取得資金
- 有利子負債返済資金

----------設定効果----------

- 機動的な**物件取得**が可能
- **リファイナンス**リスクの低減

合併後実行借入金
合併後発行投資法人債
合併前借入金

© 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

運用戦略

業績予想

今後の分配方針について

4,500円をフロアーにEPUに連動する分配金

EPUが4,500円以上のとき

EPUに連動

4,500円

4,600円

EPUが4,500円未満のとき

分配金が4,500円になるよう
分配準備積立金を充当

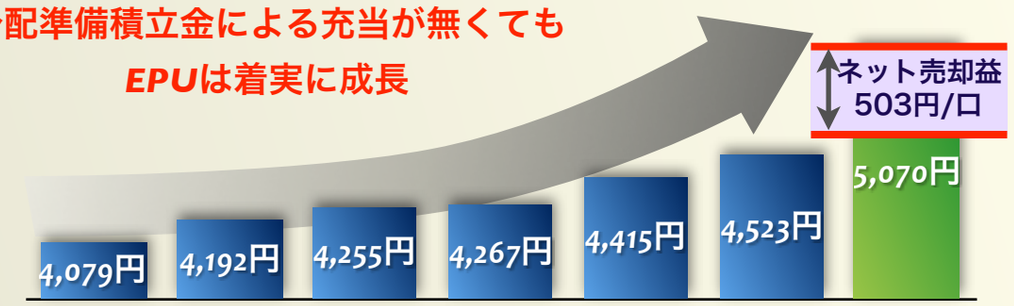
100円

4,400円

- 剰余金（分配準備積立金）取崩しによる分配
- 当期純利益/口（EPU）からの分配

EPUの成長実績

分配準備積立金による充当が無くても
EPUは着実に成長



	2012/1期	2012/7期	2013/1期	2013/7期	2014/1期	2014/7期	2015/1期
分配金	4,500円	4,724円	4,505円	4,597円	4,615円	4,593円	5,130円

今後の分配準備積立金の主な使用用途

2015年1月期 分配金支払後

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

＊ 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。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

EPUの更なる成長と安定に向けて

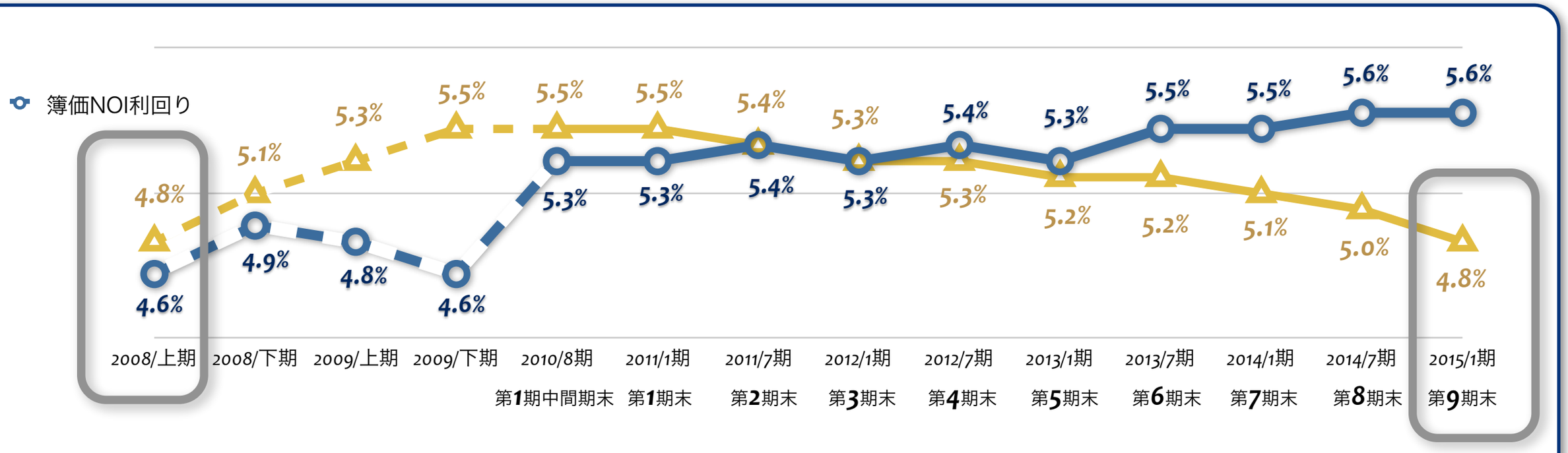
環境変化に対応しつつ、EPU・NAV/口の成長を意識した運用を継続

外部成長	物件入替によるポートフォリオの再構築	相対取引を主とした物件取得、物件入替	**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**
内部成長	高稼働の維持、募集経費の削減、スケールメリットを活かした費用効率化の実現		**賃料の上昇機会を伺いつつ、募集経費の更なる抑制**
財務戦略	財務基盤の再構築 担保解除 / 格付けの向上等	支払金利逓減、長期固定借入の推進、返済期限の分散	**長期固定借入の継続、更なる返済期限の分散**

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

鑑定評価 ～ 含み益の拡大～

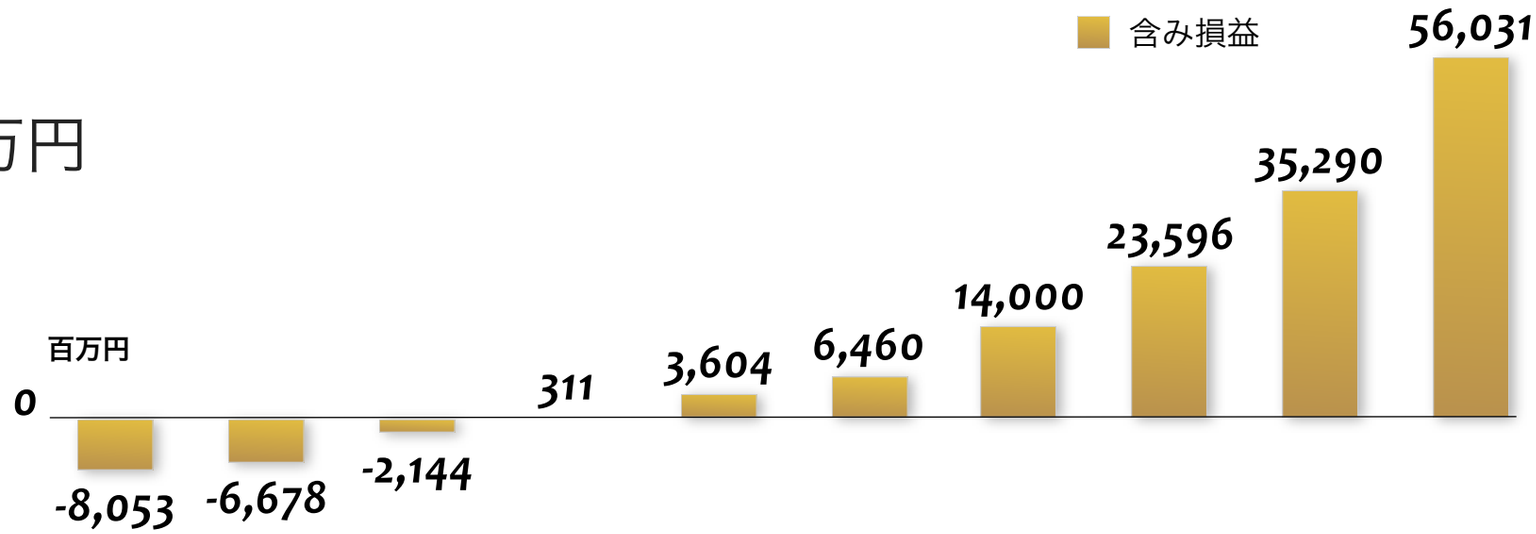
直接還元利回り及び含み損益の推移



2015/1期末

含み益 **56,031** 百万円

含み損益率：**14.0%**



＊ 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。

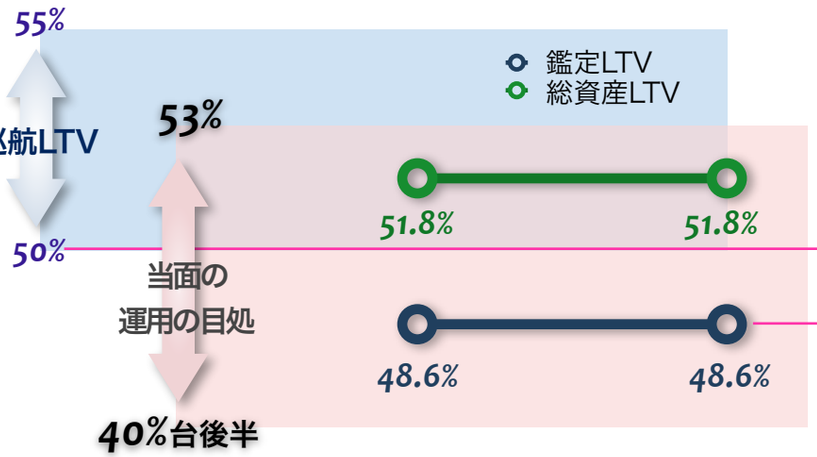
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

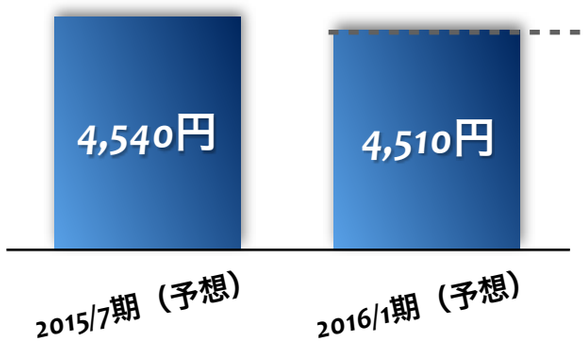
LTV水準及びEPU向上に対する考え方

Advance Residence Investment Corporation

LTVの考え方

鑑定評価の水準を考慮し、
当面は鑑定LTV53%を上限の目処として運用





※ 2015/7期及び2016/1期の鑑定LTVは、2015/1期時点の鑑定評価額（2015/7期の取得物件は取得時の鑑定評価額）をもとに算出した試算値です。

取得余力※1
鑑定LTV 50% まで
約131億円

EPU向上の考え方

鑑定LTV50%までの取得余力活用で
EPU4,600～4,700円の水準に

取得余力活用時のEPU上昇効果

+129円

固都税費用化
及び軽減措置剥落
によるEPU減少分
▲23円

+152円

鑑定LTV50%まで
取得余力を活用した際の
想定増加分※2

※1 取得余力とは鑑定LTV50%を上限と仮定し、かかる仮定のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

※2 本投資法人の2015/1期における償却後利回り、2015/1期における借入金等の調達金利、及び一般管理費等を想定して算出した試算値であり、必ずしも実現が約束されているものではありません。

※3 上記計算においては、2017年4月に予定されている消費増税の影響を考慮しておりません。

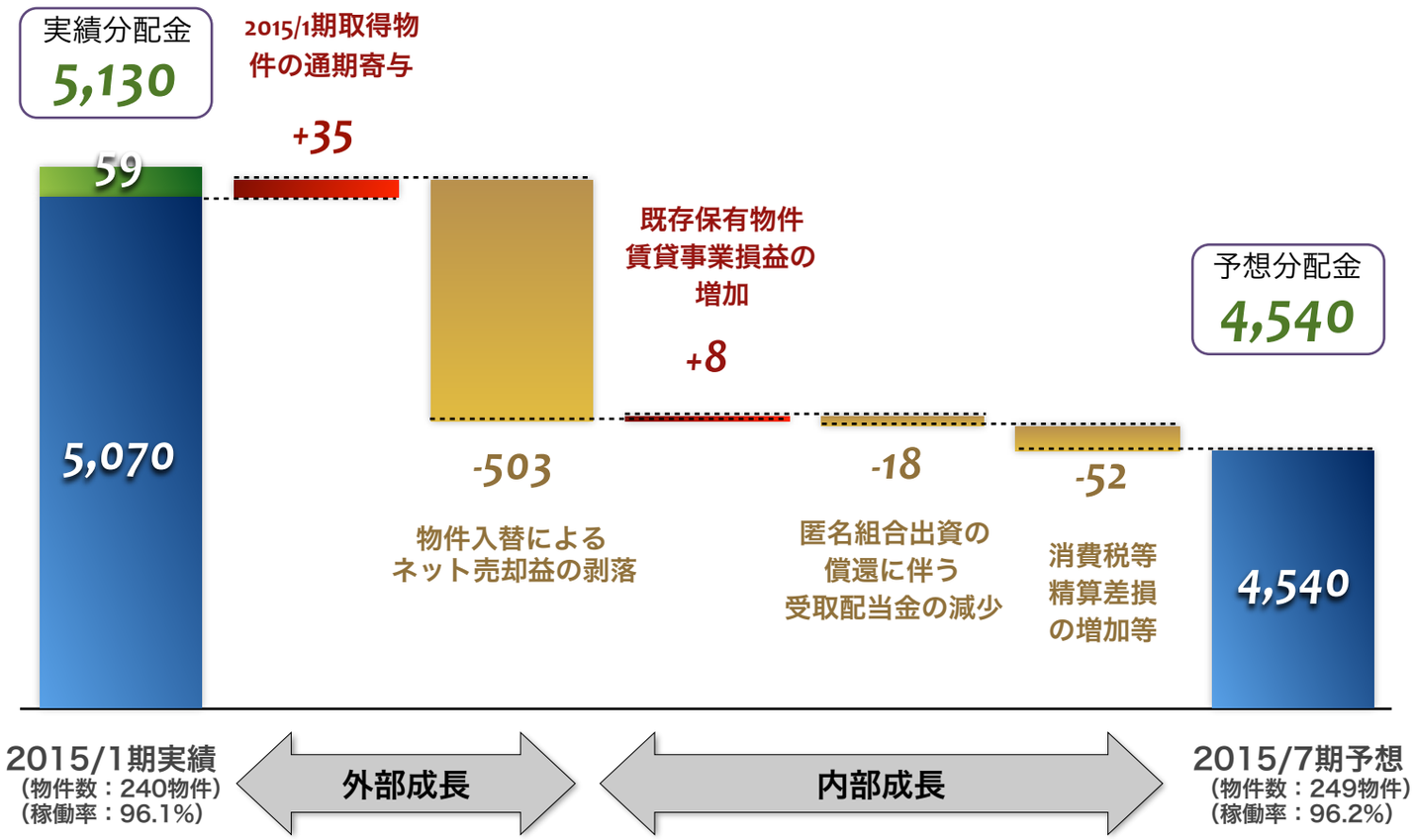
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

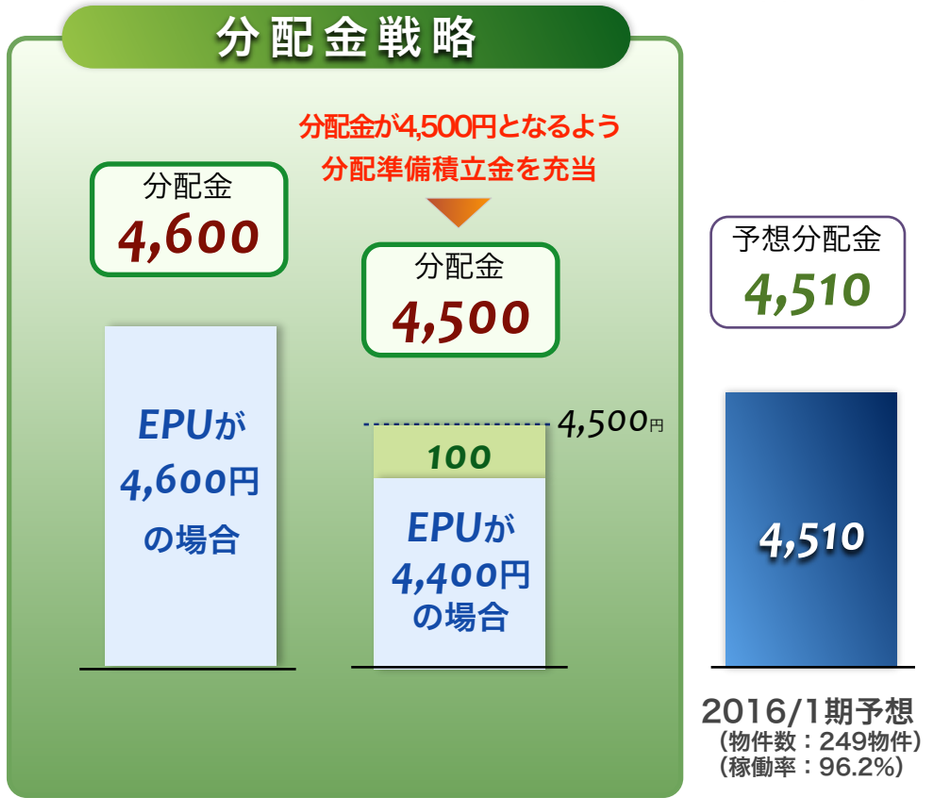
2015/7期・2016/1期 業績予想（当期純利益/口ベース）

Advance Residence Investment Corporation

EPUの更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化

単位：円





分配準備積立金取崩額 / 口

当期純利益 / 口

単位：百万円	2015/1期実績 (a)	2015/7期予想 (b)	差異 (b-a)	2016/1期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	15,633	14,928	△704	14,938	+10
営業利益	8,158	7,470	△688	7,444	△25
経常利益	6,591	5,902	△689	5,863	△38
当期純利益	6,591	5,902	△689	5,863	△38
当期純利益/口(円)	5,070	4,540	△530	4,510	△30
分配金/口(円)	5,130	4,540	△590	4,510	△30

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

参考資料

貸借対照表

（単位：千円）

	当 期 (2015年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	11,661,031
信託現金及び信託預金	8,061,799
営業未収入金	292,801
有価証券	5,850,000
前払費用	365,641
その他	318,543
貸倒引当金	△ 13,636
流動資産合計	26,536,181
固定資産	
有形固定資産	
建物	65,950,247
構築物	15,015
機械及び装置	22,901
工具、器具及び備品	70,835
土地	68,567,810
信託建物	127,945,517
信託構築物	93,256
信託機械及び装置	82,169
信託工具、器具及び備品	188,181
信託土地	135,599,491
信託建設仮勘定	7,452
有形固定資産合計	398,542,878
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	1,682,903
その他	1,136
無形固定資産合計	2,755,942
投資その他の資産	
投資有価証券	236,921
長期前払費用	844,724
差入保証金	475,017
信託差入保証金	995,717
その他	1,654
投資その他の資産合計	2,554,034
固定資産合計	403,852,856
繰延資産	
投資口交付費	9,352
投資法人債発行費	110,836
繰延資産合計	120,188
資産合計	430,509,226

	当 期 (2015年1月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	211,264
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,318,311
未払金	1,535,770
未払費用	199,576
未払消費税等	406,168
前受金	108,612
その他	35,467
流動負債合計	20,815,170
固定負債	
投資法人債	33,500,000
長期借入金	163,980,151
預り敷金及び保証金	1,233,673
信託預り敷金及び保証金	2,602,090
固定負債合計	201,315,915
負債合計	222,131,085
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	33,630,081
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,591,081
剰余金合計	93,441,442
投資主資本合計	208,378,140
純資産合計	208,378,140
負債純資産合計	430,509,226

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

損益計算書

単位：千円

当 期 （自 2014年 8月 1日　至 2015年 1月31日）	
営業収益	
賃貸事業収入	14,738,638
受取配当金	55,284
不動産等売却益	839,417
営業収益合計	15,633,341
営業費用	
賃貸事業費用	5,817,162
不動産等売却損	185,113
資産運用報酬	1,117,526
資産保管手数料	9,619
一般事務委託手数料	63,148
役員報酬	2,400
租税公課	103,411
貸倒引当金繰入額	-
貸倒損失	135
その他営業費用	176,399
営業費用合計	7,474,916
営業利益	8,158,424
営業外収益	
受取利息	9,714
有価証券利息	2,346
受取補償金	-
未払分配金戻入	2,452
貸倒引当金戻入額	14,065
その他	178
営業外収益合計	28,758
営業外費用	
支払利息	1,150,730
投資法人債利息	215,017
投資口交付費償却	5,684
投資法人債発行費償却	18,325
投資口公開関連費用	-
融資関連費用	204,815
その他	921
営業外費用合計	1,595,495
経常利益	6,591,686
税引前当期純利益	6,591,686
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,591,081
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,591,081

当 期 （自 2014年 8月 1日　至 2015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		13,262,199
共益費収入		590,961
駐車場収入		444,809
	計	14,297,970
その他収入		
付帯収入		56,695
その他		383,973
	計	440,668
	不動産賃貸事業収入合計	14,738,638
B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		749,299
管理業務等委託費用		989,026
水道光熱費		278,926
修繕費		452,387
損害保険料		26,534
信託報酬		66,732
その他賃貸事業費用		737,617
減価償却費		2,516,637
	不動産賃貸事業費用合計	5,817,162
C.不動産賃貸事業損益(A－B)		8,921,476

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

良質なポートフォリオの形成

2015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	103物件	42物件
取得価格合計	1,469億円	687億円
加重平均NOI利回り	6.0%*1	4.6%*2
加重平均築年数*3	4.9年	13.1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	11.5年*5	→	9.3年

バランスのとれたソーシング力

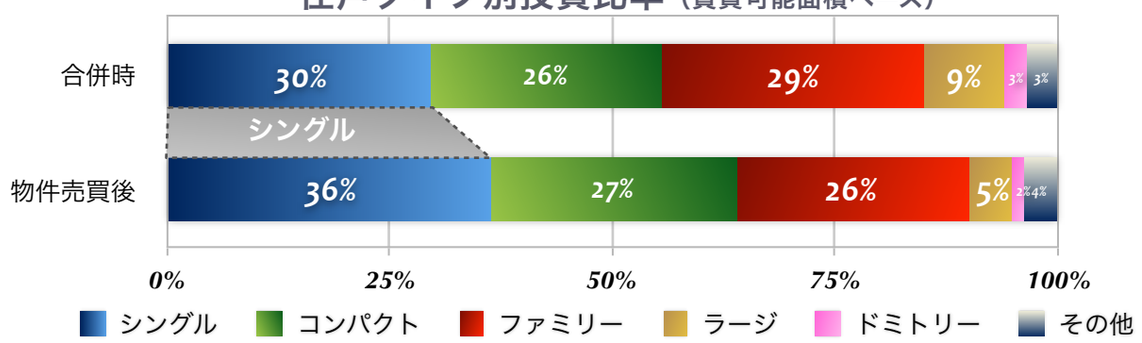
合併来物件取得実績	スポンサーグループ*6*7	ブリッジファンド*8	その他	合計
物件数	18物件	42物件	43物件	103物件
取得価格合計	298億円	524億円	646億円	1,469億円
取得割合	20.3%	35.7%	44%	100%

安定した都心部・政令指定都市等のシングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移	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	+733	△14	△40	△170	0	△3	+506
都心部	+1,634	+660	+418	+13	0	+10	+2,735
首都圏	+398	+10	△72	0	△748	0	△412
政令指定都市等	+1,734	+1,004	+263	+55	0	0	+3,056
合計	+4,499	+1,660	+569	△102	△748	+7	+5,885

（単位：戸）

住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



※本ページにおけるデータは全て2015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÷2015/1期末簿価で算出。
年換算NOIは2015/1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。 2015/1期末以降、
2015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保有資産を2015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12物件/取得価格合計207億円、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。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015/1期 譲渡物件

Advance Residence Investment Corporation

譲渡物件の一覧

物件名	東京・スチューデントハウス日吉台	レジディア麻布十番	元麻布プレイス	レジディアタワー六本木	レジディア代々木公園	レジディア代官山猿楽町/代官山PSV
エリア	首都圏	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区
所在地	神奈川県横浜市	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区	東京都渋谷区
売却価格	3,800百万円	（鑑定評価額 +5,028百万円）		25,560百万円		（簿価 +249百万円）
鑑定評価額 (2014/7期末)	3,800百万円	20,532百万円				
売却時簿価 (2015/1)	2,934百万円	25,310百万円				
売却損益	+839百万円	△185百万円				
NOI利回り	11%	4.2%	3.2%	3.6%	4.1%	3.9%
売却時点築年数	45.9年	15.2年	14.0年	8.9年	16.5年	17.0年

* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。
* NOI利回り= 売却資産の2014/7期実績NOIの合計（年換算）÷ 2014/7期末簿価の合計 × 100

※参考　合併来の物件売却額と売却損益の実績

	2011/1期	2011/7期	2012/1期	2015/1期
物件売却額	181億円	160億円	52億円	293億円
売却益	0.2億円	-	-	8億円
売却損 (減損損失を含む)	△35億円	△27億円	△0.07億円	△1.8億円

売却損の発生による
分配金への影響を
分配準備積立金で吸収
計62億円

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

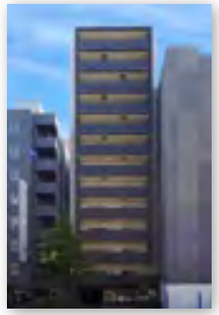
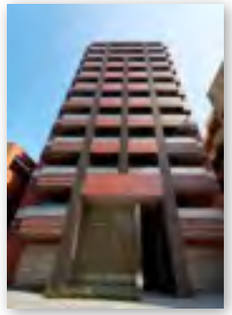
新規取得物件

Advance Residence Investment Corporation

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等
物件数	34	7	12	3	12
取得価格（百万円）	35,845	8,752	13,216	2,392	11,485
（取得価格比率）	100.0%	24.4%	36.9%	6.7%	32%
加重平均NOI利回り	5.7%	5.1%	5.2%	6.4%	6.4%
加重平均築年数（取得日時点）	6.7年	7.3年	6.3年	9.2年	6.2年
賃貸可能戸数	2,214	361	603	187	1,063

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

2015/7期 取得物件

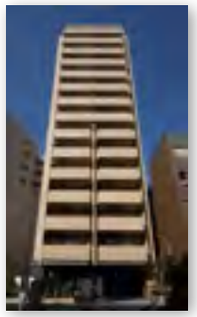



物件名	レジディア南品川	チェスターコート御茶ノ水	レジディア神田岩本町	レジディア品川	レジディア秋葉原	レジディア浅草吾妻橋	レジディア大森III	レジディア日本橋馬喰町II	レジディア日本橋馬喰町III
エリア	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心部	都心部	都心部	都心部	都心部
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都品川区	東京都台東区	東京都墨田区	東京都大田区	東京都中央区	東京都中央区
取得価格	1,177百万円	3,117百万円	1,280百万円	980百万円	977百万円	876百万円	1,395百万円	1,975百万円	1,833百万円
鑑定評価額	1,230百万円	3,510百万円	1,430百万円	1,080百万円	1,080百万円	995百万円	1,450百万円	2,050百万円	1,990百万円
NOI利回り	5%	5.2%	5.3%	5.2%	5.5%	5.7%	4.9%	4.9%	5.3%
賃貸可能戸数	50戸	118戸	48戸	36戸	40戸	60戸	65戸	77戸	55戸
竣工年月	2013年10月	2007年3月	2007年4月	2007年6月	2007年4月	2007年9月	2012年12月	2014年4月	2008年3月
取得先	スポンサー	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	スポンサー	スポンサー	ブリッジファンド

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015/1期取得物件①

Advance Residence Investment Corporation



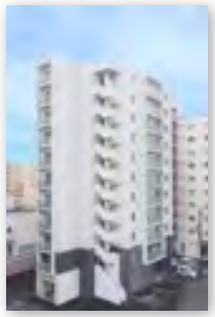
物件名	レジディア高輪桂坂	レジディア恵比寿III	レジディア新宿御苑	レジディア町屋	レジディア上野池之端	レジディア練馬	レジディア東日本橋
エリア	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心部	都心部	都心部	都心部
所在地	東京都港区	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都荒川区	東京都台東区	東京都練馬区	東京都中央区
取得価格	900百万円	611百万円	687百万円	1,168百万円	1,700百万円	502百万円	378百万円
鑑定評価額	959百万円	667百万円	740百万円	1,230百万円	1,810百万円	573百万円	421百万円
NOI利回り	4.9%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	5.8%	5.3%
賃貸可能戸数	45戸	26戸	38戸	55戸	71戸	34戸	22戸
竣工年月	2006年3月	2006年3月	2006年10月	2009年8月	2004年2月	2005年3月	2006年4月
取得先	外部	外部	外部	外部	スポンサー関連	ブリッジファンド	外部

物件名	レジディア中野	レジディア荻窪II	レジディア南雪谷	レジディア相模原	レジディア横濱馬車道	レジディア本厚木	レジディア新大阪
エリア	都心部	都心部	都心部	首都圏	首都圏	首都圏	政令指定都市等
所在地	東京都中野区	東京都杉並区	東京都大田区	神奈川県相模原市	神奈川県横浜市	神奈川県厚木市	大阪府大阪市
取得価格	652百万円	460百万円	1,299百万円	1,050百万円	735百万円	606百万円	2,644百万円
鑑定評価額	703百万円	508百万円	1,390百万円	1,150百万円	813百万円	669百万円	3,060百万円
NOI利回り	4.9%	5.4%	5.2%	6.6%	6.3%	6.1%	6.3%
賃貸可能戸数	30戸	36戸	58戸	111戸	27戸	49戸	208戸
竣工年月	2006年11月	2007年3月	2008年3月	2004年5月	2005年9月	2008年1月	2014年2月
取得先	外部	外部	外部	ブリッジファンド	ブリッジファンド	外部	外部

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015/1期取得物件②



物件名	レジディア岡山駅前	レジディア京都岡崎	レジディア仙台一番町	レジディア北二条イースト	レジディア高宮	レジディア桑園	レジディア天神
エリア	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等
所在地	岡山県岡山市	京都府京都市	宮城県仙台市	北海道札幌市	福岡県福岡市	北海道札幌市	福岡県福岡市
取得価格	772百万円	227百万円	1,083百万円	538百万円	488百万円	384百万円	1,122百万円
鑑定評価額	871百万円	278百万円	1,200百万円	654百万円	533百万円	468百万円	1,220百万円
NOI利回り	7.7%	7%	6.7%	7.2%	6.1%	7.3%	6%
賃貸可能戸数	108戸	23戸	103戸	51戸	51戸	60戸	88戸
竣工年月	2004年3月	2005年3月	2006年3月	2007年2月	2007年2月	2007年2月	2007年5月
取得先	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド

物件名	レジディア薬院大通	レジディア博多Ⅱ	レジディア警固	レジディア白壁
エリア	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等	政令指定都市等
所在地	福岡県福岡市	福岡県福岡市	福岡県福岡市	愛知県名古屋市
取得価格	1,123百万円	1,358百万円	834百万円	907百万円
鑑定評価額	1,240百万円	1,440百万円	988百万円	989百万円
NOI利回り	6.1%	5.9%	6.5%	6.1%
賃貸可能戸数	91戸	124戸	86戸	70戸
竣工年月	2007年6月	2007年9月	2008年1月	2008年3月
取得先	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	外部

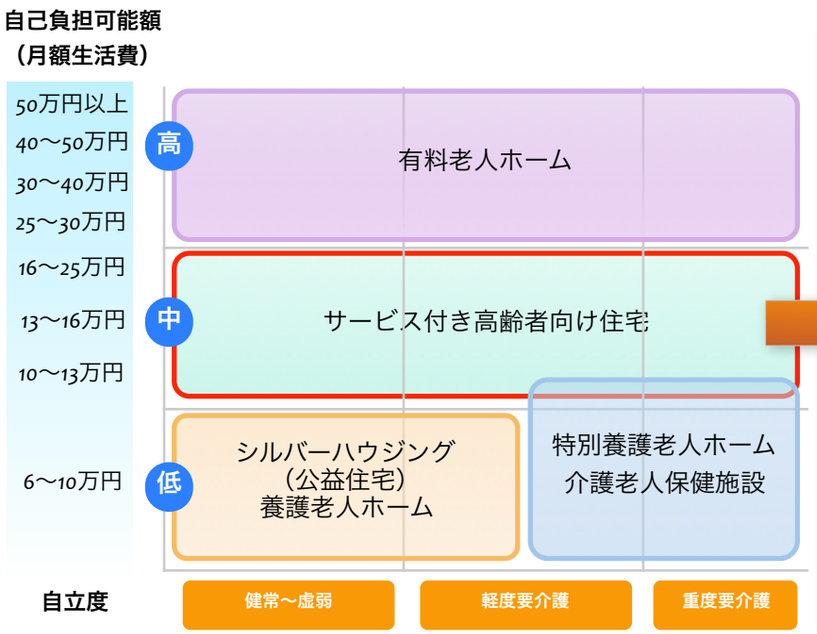
* 一部の物件については今後変更する予定の名称を記載しています。
* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。
* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

シニア物件に対する考え方

Advance Residence Investment Corporation

サービス付き高齢者向け賃貸住宅（サ高住）に投資



S-29 ココファン日吉

2015/1期簿価NOI利回り **6.6%**

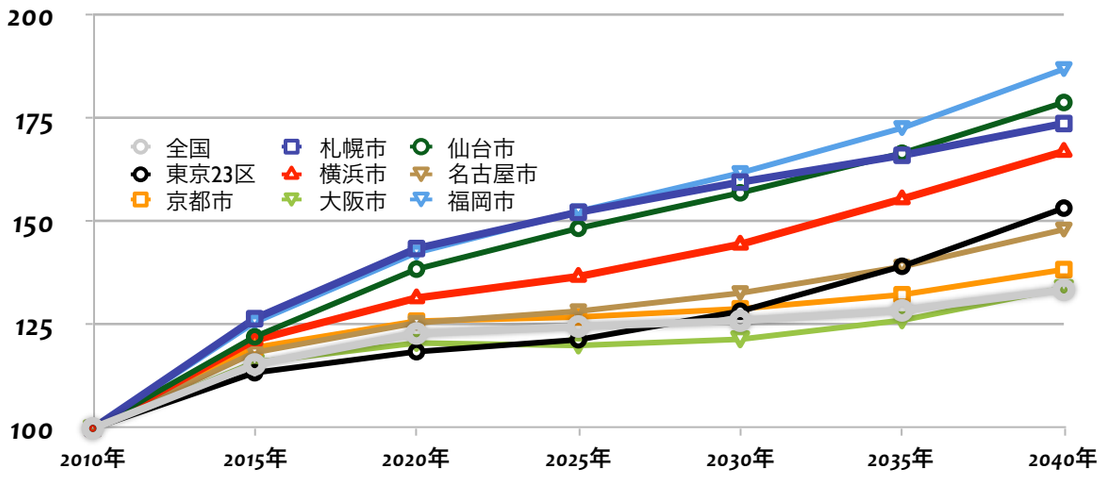
～取得にあたり、以下の点を評価～

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1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：52施設（2015/2/10現在）

（出典：2015/2/10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

2015/1期簿価NOI利回り **7.7%**

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

Advance Residence Investment Corporation

2015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	6.4%	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 6.4%

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 7.6%

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 5.7%

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 6.0%

所在地	東京都練馬区
竣工年月	2005年3月

R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.7%

所在地	京都府京都市
竣工年月	1999年2月

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.3%

所在地	兵庫県神戸市
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 6.0%

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 5.3%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年2月

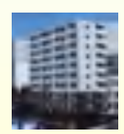
C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.4%

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 7.8%



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 6.4%

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 5.7%

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 6.5%

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 7.8%

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 6.2%

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 5.5%

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 6.9%

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 6.5%

所在地	京都府京都市
竣工年月	2005年3月

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

※　簿価NOI利回り＝2015/1期実績NOIの年換算÷2015/1期末簿価

全国主要都市　人口流入データ

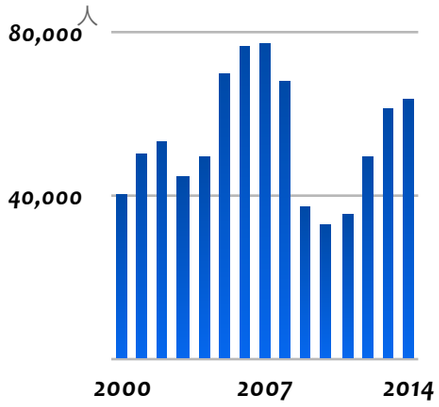
Advance Residence Investment Corporation

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

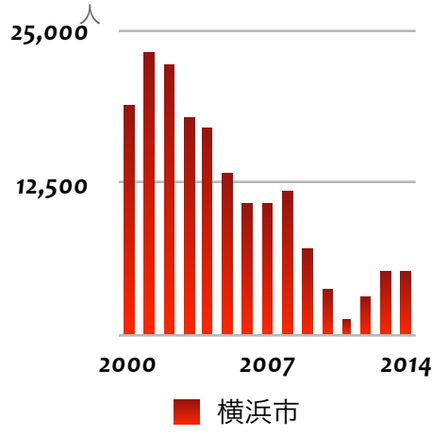
東京23区

ADR投資割合 70%



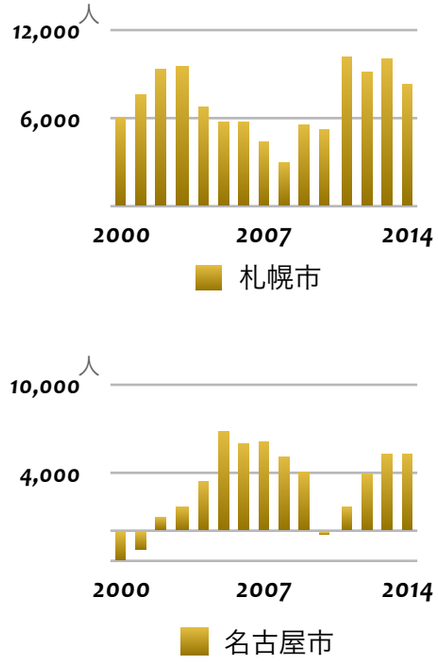
首都圏

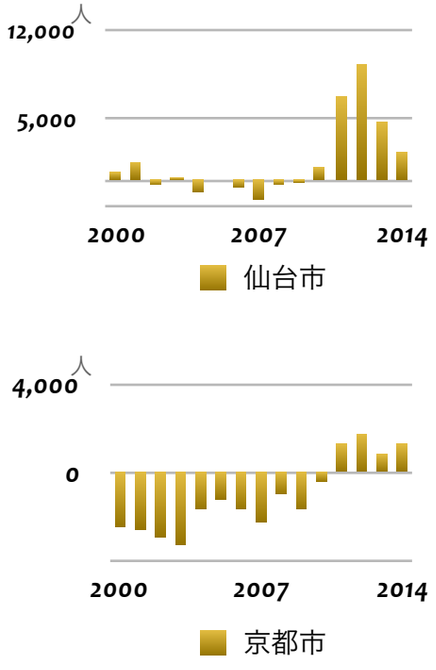
ADR投資割合 10%

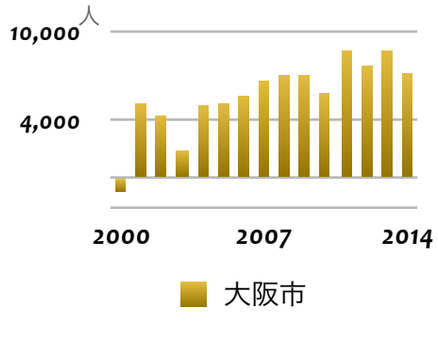


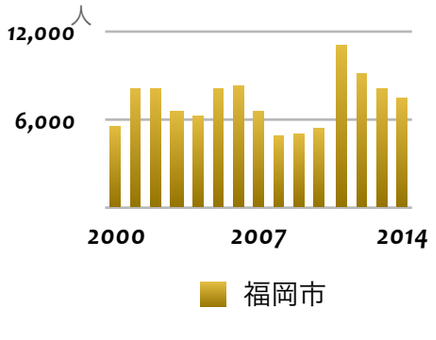
政令指定都市等

ADR投資割合 20%









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

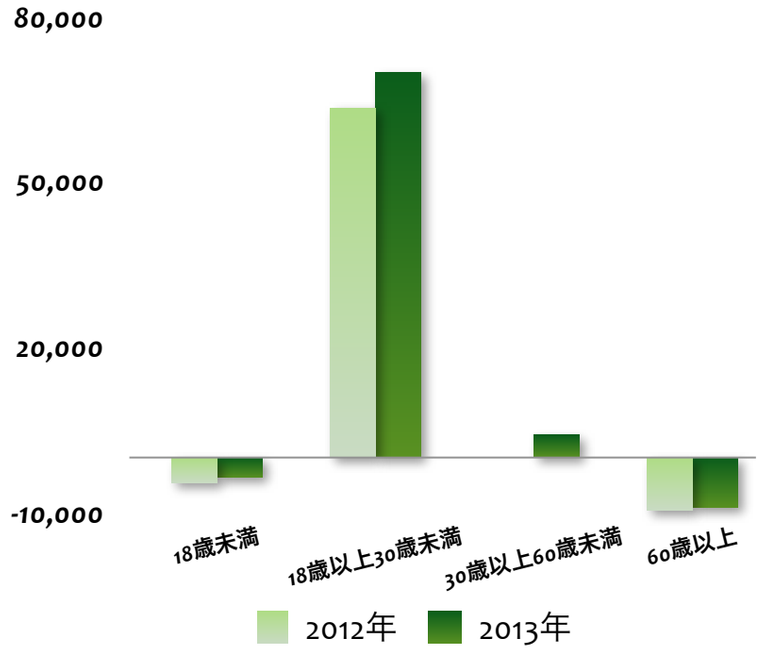
東京都

ADR投資割合 46%

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（2013年度版）

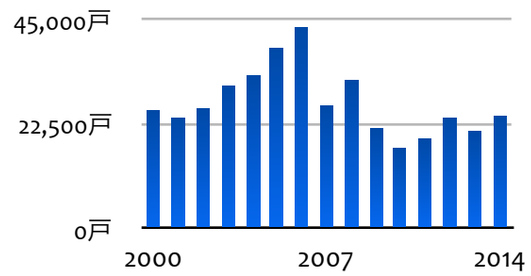
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

全国主要都市　着工データ

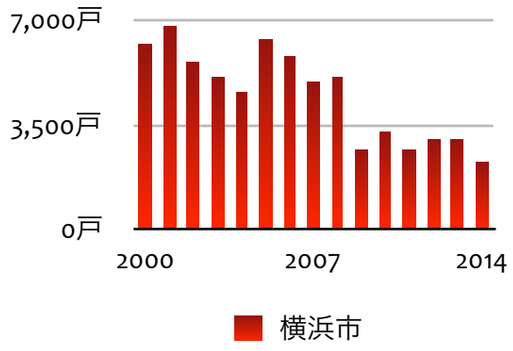
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

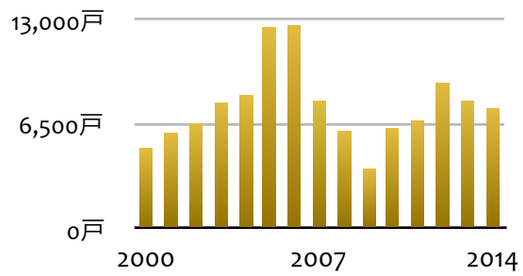
東京23区　ADR投資割合 70%

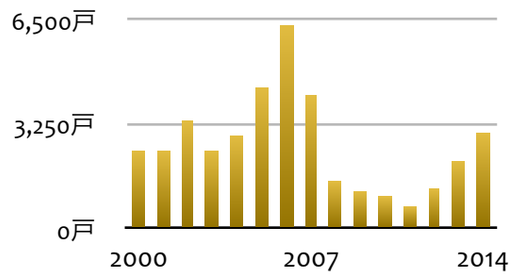


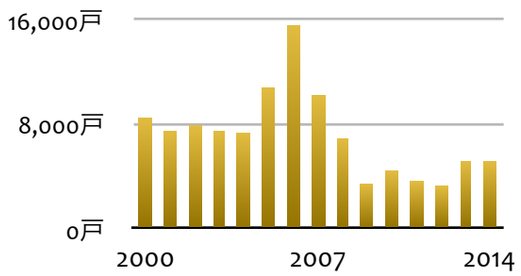
首都圏　ADR投資割合 10%

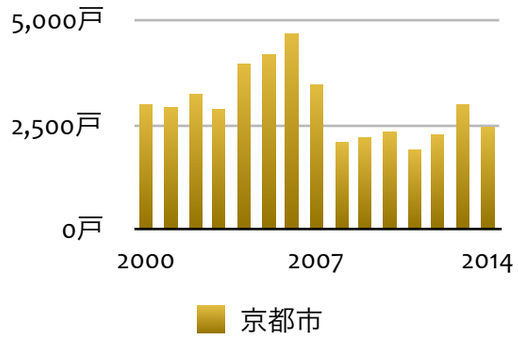


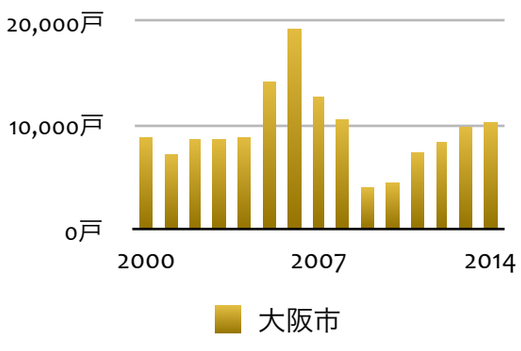
政令指定都市等　ADR投資割合 20%

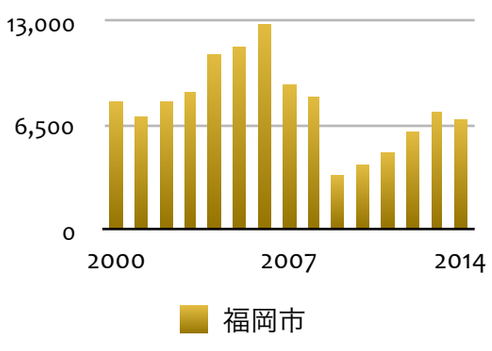












出典：国土交通省総合政策局　情報政策課　建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2014年次）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

スケールメリットを活かした費用効率化

合併来コスト削減効果　計　301百万円（年換算）
2015/1期 (第9期) コスト削減効果　計8 百万円（年換算）

※各数値は表示単位未満切り捨て

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計　△77百万円／年

2015/1期	△0.7百万円／年
第1-8期	△76百万円／年

■ 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

2015/1期	△1.7百万円／年
第1-8期	△40百万円／年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計　△51百万円／年

2015/1期	-百万円／年
第1-8期	△51百万円／年

■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計　△53百万円／年

2015/1期	△0.6百万円／年
第1-8期	△52百万円／年

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計　△60百万円／年

2015/1期	-百万円／年
第1-8期	△60百万円／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　△16百万円／年

2015/1期	△5百万円／年
第1-8期	△11百万円／年

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

Advance Residence Investment Corporation

課　　題

新築物件の供給

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対　　策

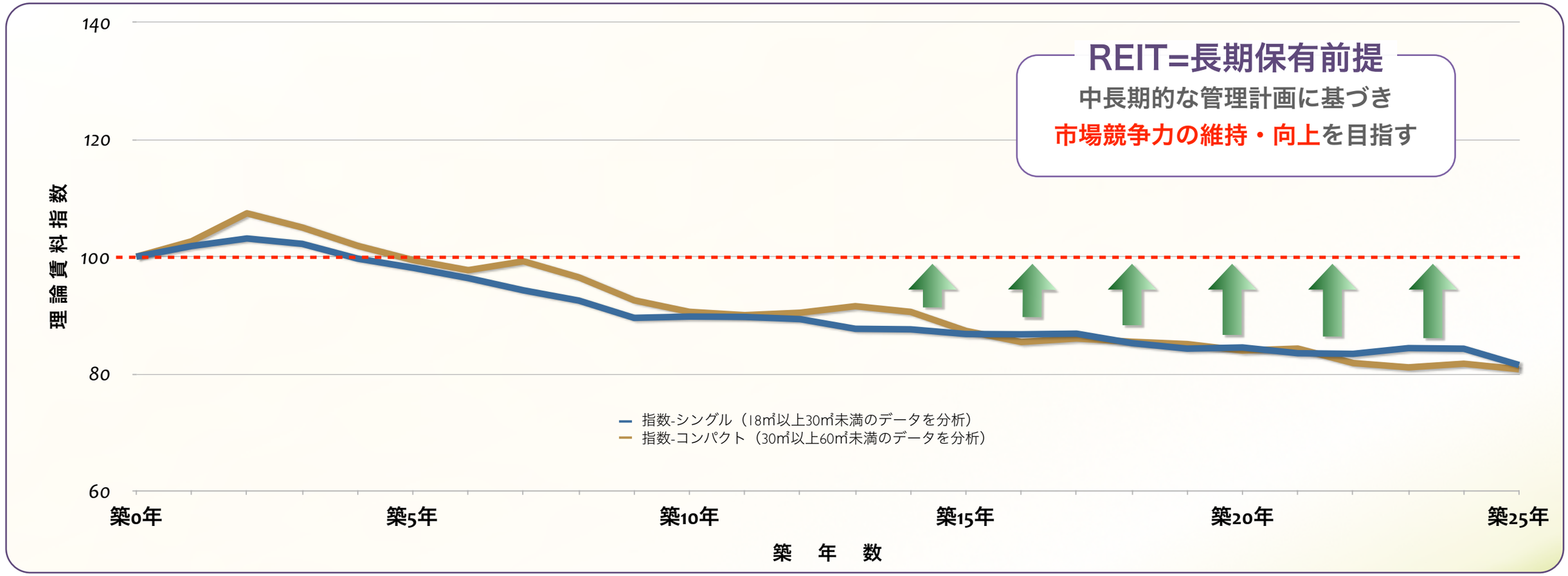
建物維持管理

日常清掃　設備点検　日常修繕

計画的な設備投資の実施

共用部大規模修繕　専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が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。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

弊社における事例

Advance Residence Investment Corporation

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取り組み

■P-73 レジディア芝浦

築 23年

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VU費：887千円）

before

after

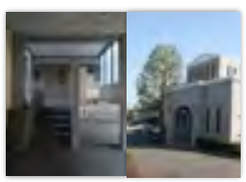
■S-19 レジディア吉祥寺

築 20年

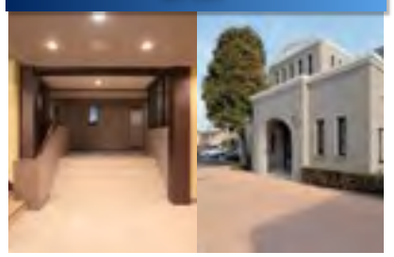
共用部修繕工事
工事費：32百万円

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

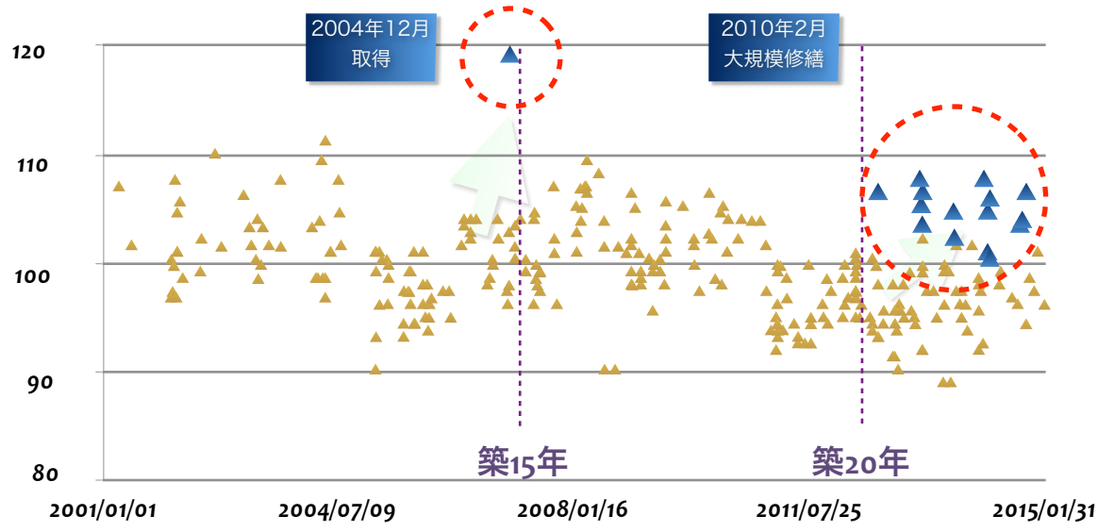
before



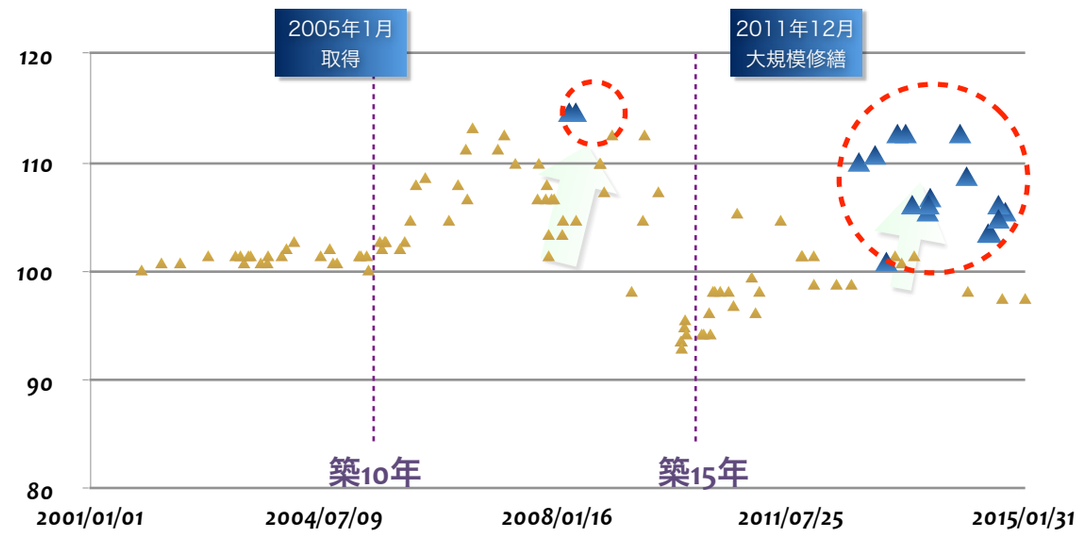
after



工事効果検証



✶ 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化



✶ 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

Advance Residence Investment Corporation

RESIDIA(レジディア)ブランド

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233物件保有

2015年4月14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。

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

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

✱ 省エネ・節水の取組み

LED照明・節水型トイレの導入、屋根面への遮熱塗料塗布等

✱ 大規模修繕や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

LED照明導入物件例

P-53　レジディア六本木檜町公園 中庭入口

遮熱塗料塗布物件例

P-73 レジディア芝浦

地域社会への貢献

✱ AEDの設置

一部の物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

AED設置例

✱ 寄付型自販機の導入

一部の物件において、小児がん施設への寄付型自動販売機を設置

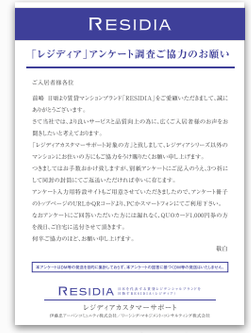
寄付型自販機設置例

テナント満足度の向上

✱ 入居者アンケートの実施

「RESIDIA」物件入居者を対象に、RESIDIAブランドに対する満足度・要望度調査を実施
(2014年4～7月、回答者数3,106名)

主に立地面 (通勤利便性、周辺環境の良さ) に対して高い評価


RESIDIA
「レジディア」アンケート調査ご協力のお願い
ご入居者様各位
前略　日頃より賃貸マンションブランド「RESIDIA」をご愛顧いただきまして、誠にありがとうございます。
さて当社では、より良いサービスと品質向上の為に、広くご入居者様のお声をお聞きしたいと考えております。
「レジディアカスタマーサポート対象の方」と限りまして、レジディアシリーズ以外のマンションにお住いの方にもご協力を与う働かたくお願い申し上げます。
つきましては お手数おかけ致しますが、別紙アンケートにご記入のうえ、ご一同にして同封の封筒にてご返送いただければ幸いに存じます。
アンケート入力用特設サイトもご用意させていただきましたので、アンケート最子のトップページのQRコードまたはQRコード、PCかスマートフォンにてご利用下さい。
なお アンケートにご回答いただいた方には漏れなく、QUOカード1,000円券のカを進呈、ご回答に感謝をさて 謝ります。
何卒ご協力のほどお願い申し上げます。
敬白
※アンケートは2014年の物件賃貸借契約に基づいております。本アンケートの回答に基づくQUO券の発送はございません。
RESIDIA
レジディアカスタマーサポート

アンケート

✱ 入居者サービスの展開

レジディアカスタマーサポートをはじめとして、各種入居者向けサービスを展開

✱ 防災マップの設置

一部の物件において、共用部に災害時の避難場所を明示

DBJ Green Building 認証取得

運用中の3物件※にて、2015年3月にADR初となるDBJ Green Building 認証を取得

※ 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 及び 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 の3物件

DBJ Green Building 2014

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

C-65 レジディアタワー上池袋

GRESB調査への参加

住宅系J-REIT初となるGRESB調査への参加 (2014年)

GRESB
Global Real Estate Sustainability Benchmark

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。

資産運用会社における各種取組み

＜取組み例＞

✱ 意思決定プロセスの厳格化

法令上の利害関係人等に加え、運用会社少数株主を利害関係者と定め、その取引妥当性を外部委員とともに検証

✱ BCP対応の充実

DBJ BCM格付を継続取得
「防災及び事業継続への取組みが優れている」との評価

✱ コンプライアンス及びリスク管理体制の整備

伊藤忠グループ又は運用会社による各種研修の開催、内部情報提供制度の導入、特防連※への入会等

※　特防連･･･公益社団法人　警視庁管内特殊暴力防止対策連合会

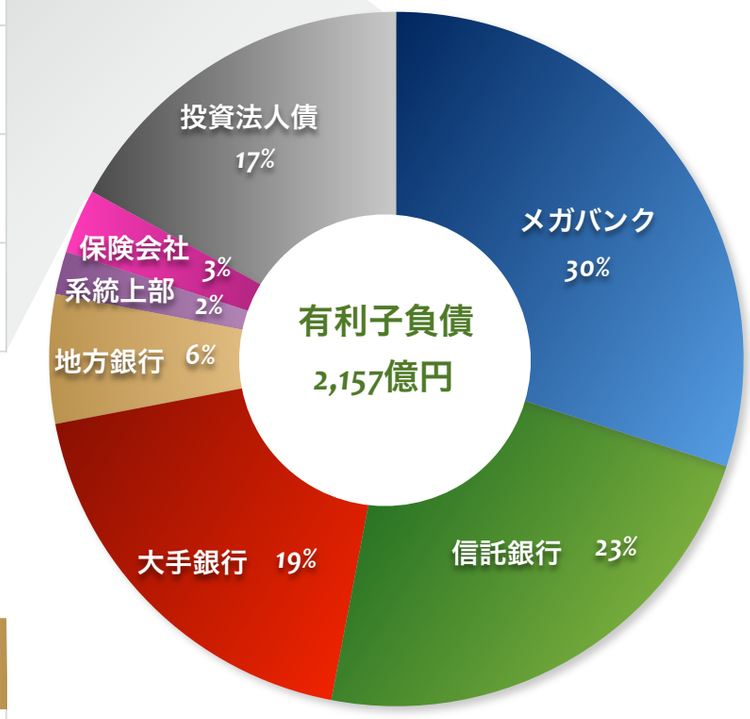
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

有利子負債の構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、23社のレンダー構成

発行時点 / 発行年限	11年9月	12年4月	12年9月	13年4月	13年11月	14年4月
3年		第15回債 40億円 0.86%				
5年	第13回債 80億円 1.27%	第16回債 40億円 1.08%	第17回債 80億円 0.87%			
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%			
10年	住宅系REIT初 10年債・12年債を 発行			第19回債 30億円 1.32%		第21回債 25億円 1.04%
12年					第20回債 20億円 1.41%	

2015年1月31日現在



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

借入先	借入残高(億円)	割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	285	16
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	285	16
株式会社三井住友銀行	184	10.4
株式会社みずほ銀行	173	9.7
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	156	8.8
株式会社日本政策投資銀行	139	7.8
株式会社あおぞら銀行	126	7.1
株式会社りそな銀行	91	5.2
みずほ信託銀行株式会社	53	3
株式会社新生銀行	51	2.9
株式会社福岡銀行	50	2.8
農林中央金庫	45	2.5
太陽生命保険株式会社	30	1.7
株式会社西日本シティ銀行	26	1.5
株式会社山口銀行	15	0.8
東京海上日動火災保険株式会社	15	0.8
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.6
株式会社群馬銀行	10	0.6
株式会社香川銀行	10	0.6
株式会社広島銀行	10	0.6
株式会社東京都民銀行	5	0.3
株式会社七十七銀行	5	0.3
株式会社伊予銀行	3	0.2
合計 23社	1,782	100

※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	3年	120
株式会社みずほ銀行	1年	40
株式会社三井住友銀行	1年	40
合計		200

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

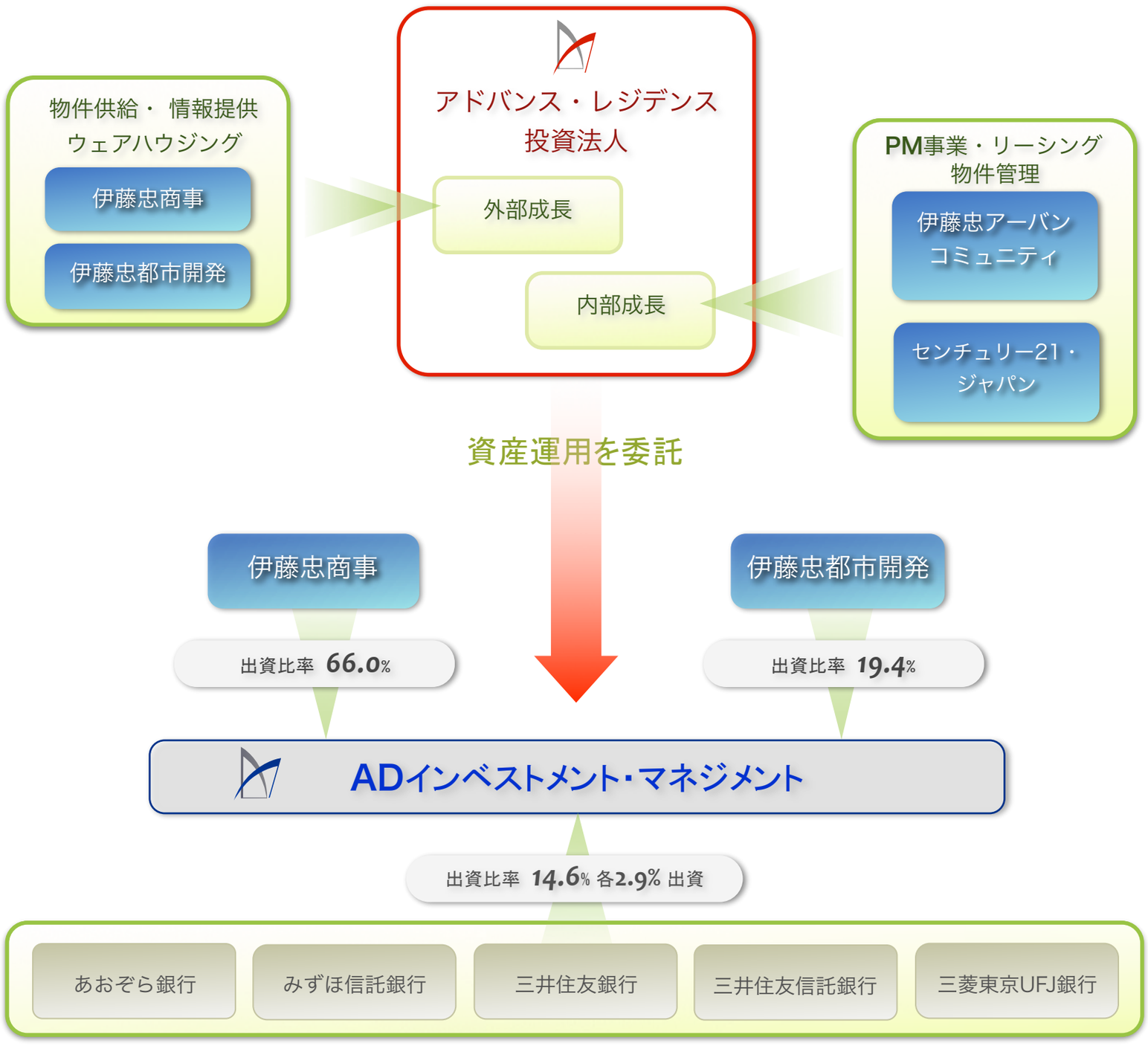
スポンサーサポートの状況

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、伊藤忠グループを中心に主要邦銀からも出資を受けています。



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産運用会社の概要

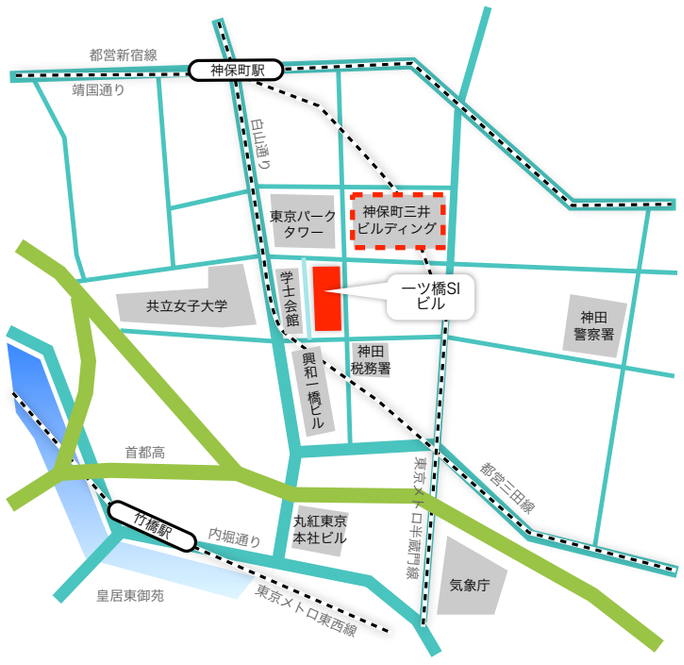
会社概要

2015年1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

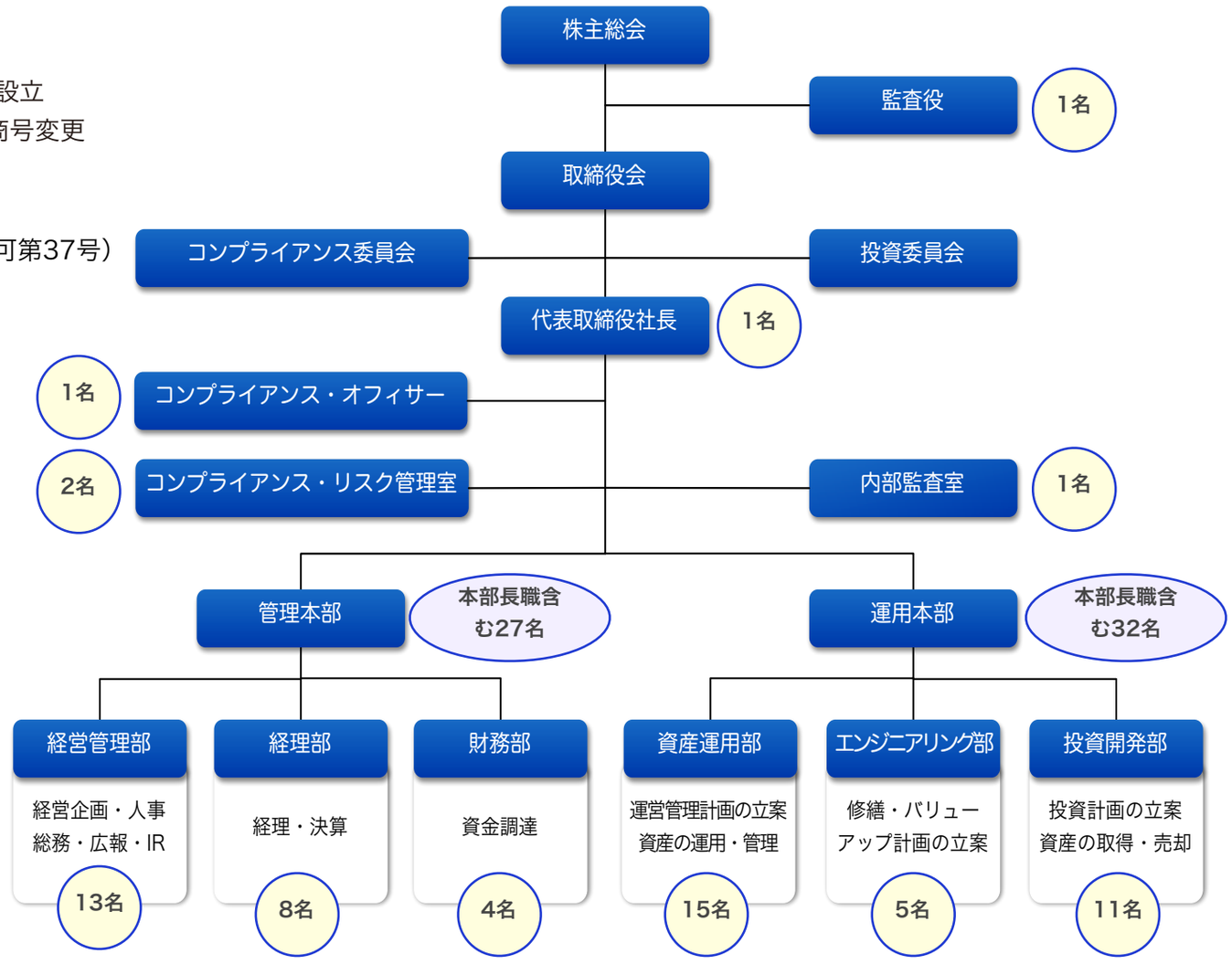
住所： 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階（注）
代表者： 代表取締役社長 髙坂 健司
資本金の額： 3億円
事 業 内 容： 投資運用業
沿革： 2005年 2月 2日　ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
2005年 5月17日　ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
2010年 3月 1日　パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併
登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309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65名
（社外取締役・社外監査役除く）



（注）2015年6月に本投資法人及び資産運用会社の本店は移転を予定しており、移転後の住所は以下となる予定です。
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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資口価格の推移

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
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
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
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%
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
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
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
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
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%

※ 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。

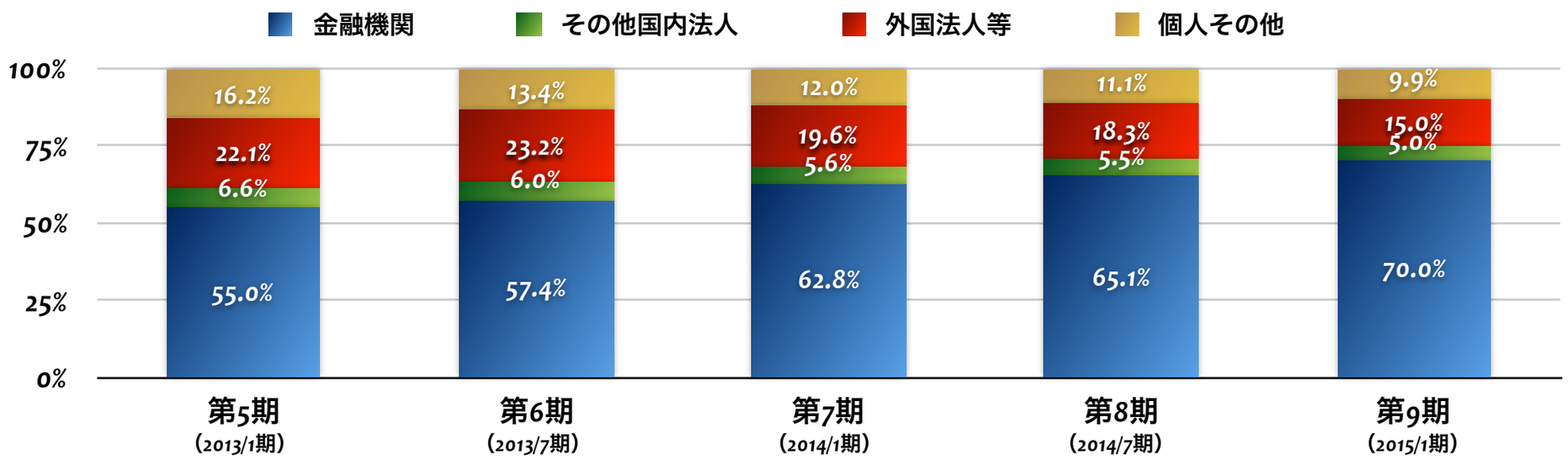
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資主構成

金融機関（証券会社含む）の保有口数割合が増加

2015/1期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	910,577	70%	182	0.9%
信託銀行	657,133	50.5%	15	0.1%
地方銀行	121,345	9.3%	54	0.3%
生命保険	46,717	3.6%	11	0.1%
証券会社	44,038	3.4%	24	0.1%
損害保険	15,839	1.2%	6	0%
信用金庫	12,882	1%	38	0.2%
信用組合・農協他	11,043	0.8%	33	0.2%
都市銀行	1,580	0.1%	1	0%
その他国内法人	65,621	5%	290	1.4%
外国法人等	195,131	15%	240	1.2%
個人その他	128,671	9.9%	19,728	96.5%
合計	1,300,000	100.0%	20,440	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）	359,290	27.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	118,722	9.1%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	75,014	5.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,350	4%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
野村證券株式会社	22,782	1.8%
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）	17,470	1.3%
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	13,820	1.1%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1%



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオの構築方針

Advance Residence Investment Corporation

投資対象エリア*1	投資比率*2
都心主要7区	40 ～ 60%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20 ～ 40%
首都圏（東京23区を除く）	5 ～ 20%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5 ～ 20%

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

■住戸タイプとしては、上記のタイプの他に下記のドミトリー・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. 都心主要7区は、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県をいいます。政令指定都市とは首都圏以外に存する政令指定都市をいいます。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

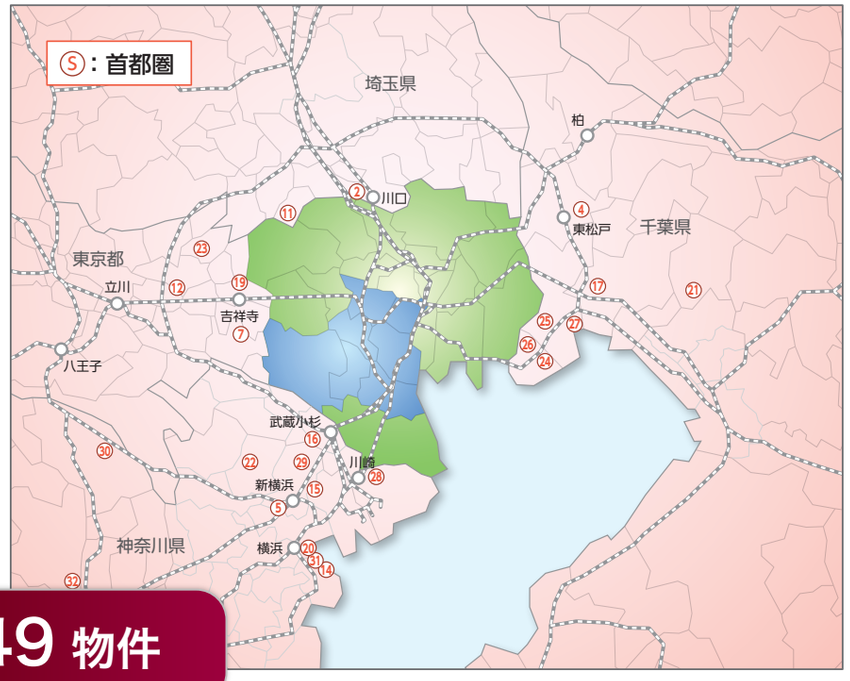
ポートフォリオ・マップ

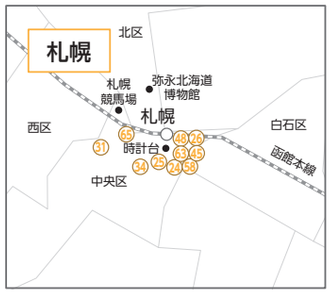
2015年4月14日現在

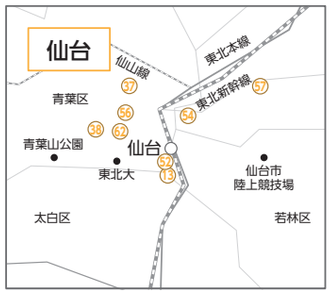
Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

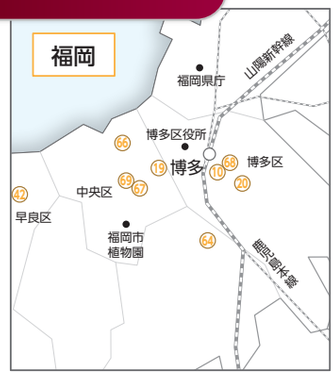
合計249 物件

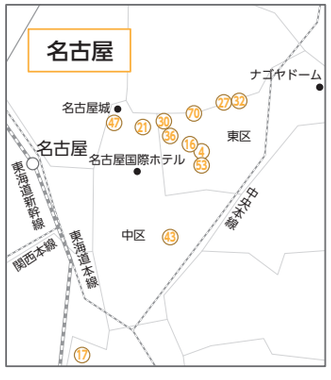
Ⓟ：都心主要７区
Ⓒ：都心部











P-2 レジディア島津山
P-3 レジディア中目黒
P-4 レジディア世田谷弦巻
P-7 レジディア池尻大橋
P-9 レジディア九段下
P-10 レジディア幡ヶ谷
P-13 レジディア桜上水
P-14 レジディア北品川
P-15 レジディア代々木の杜
P-16 レジディア新宿イーストⅢ
P-19 レオパレス宇田川町マンション
P-21 レジディア新宿イーストⅡ
P-22 レジディア新宿イースト
P-23 レジディア神田岩本町
P-24 レジディア麻布十番Ⅱ
P-25 レジディア恵比寿
P-26 レジディア目黒
P-29 レジディア広尾Ⅱ
P-30 ピアネッタ汐留
P-31 レジディア駒沢大学
P-32 レジディア代々木
P-33 レジディア西新宿
P-34 レジディア経堂
P-35 レジディア大井町
P-36 レジディア恵比寿Ⅱ
P-37 レジディア上落合
P-38 レジディア東品川
P-39 レジディア目黒Ⅱ
P-40 レジディア虎ノ門
P-41 レジディア新御茶ノ水
P-42 レジディア神楽坂
P-43 レジディア大井町Ⅱ
P-45 レジディア自由が丘
P-47 レジディア水道橋
P-48 レジディアタワー乃木坂
P-49 レジディア赤坂
P-50 レジディア西麻布
P-51 レジディア代官山
P-52 レジディア市ヶ谷
P-53 レジディア六本木檜町公園
P-55 レジディアタワー目黒不動前
P-56 レジディア三軒茶屋
P-58 レジディア南青山
P-59 レジディア神田東
P-60 レジディア東麻布
P-61 レジディア恵比寿南
P-62 レジディアタワー麻布十番
P-63 レジディア渋谷
P-64 レジディア中延
P-65 レジディア麻布台
P-66 レジディア芝大門Ⅱ
P-67 レジディア神田
P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ
P-69 レジディア西新宿Ⅱ
P-70 レジディア広尾南
P-72 レジディア目白御留山
P-73 レジディア芝浦
P-74 レジディア御殿山
P-75 レジディア祐天寺
P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング
P-79 レジディア上目黒
P-81 ウインザーハウス広尾
P-84 レジディア北新宿
P-85 レジディア駒沢
P-86 レジディア芝浦KAIGAN
P-87 レジディア市谷薬王寺
P-88 レジディア門賀
P-89 レジディアタワー中目黒
P-90 レジディア笹塚Ⅱ
P-91 レジディア目黒Ⅱ
P-92 レジディア自由が丘Ⅱ
P-93 レジディア九段下Ⅱ
P-94 レジディア大森Ⅱ
P-95 レジディア白金高輪
P-96 レジディア中落合
P-97 レジディア中目黒Ⅱ
P-98 アルティスコート南青山
P-99 レジディア四谷三丁目
P-100 レジディア高輪桂坂
P-101 レジディア恵比寿Ⅱ
P-102 レジディア新宿御苑
P-103 レジディア南品川
P-104 チェスターコート御茶ノ水
P-105 レジディア神田岩本町Ⅱ
P-106 レジディア品川
C-1 レジディア三越前
C-2 レジディア蒲田
C-3 レジディア池袋
C-4 レジディア文京本郷
C-5 レジディア浅草橋
C-6 メゾンエクレーレ江古田
C-7 レジディア上野御徒町
C-8 レジディア文京本郷Ⅱ
C-9 レジディア両国
C-10 レジディア東銀座
C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ
C-13 レジディア大森東
C-15 レジディア錦糸町
C-16 レジディア根岸
C-17 レジディア新川
C-18 レジディア上池袋
C-19 レジディア新中野
C-21 レジディア文京湯島Ⅱ
C-22 レジディア築地
C-23 レジディア笹塚
C-24 レジディア京橋
C-25 レジディア多摩川
C-26 レジディア後楽園
C-27 レジディア銀座東
C-28 レジディア王子
C-29 レジディア目白Ⅱ
C-31 レジディア月島
C-32 レジディア蒲田Ⅱ
C-33 レジディア月島Ⅱ
C-34 レジディア錦糸町Ⅱ
C-35 レジディア文京音羽
C-36 レジディア文京千石
C-37 レジディア文京湯島
C-38 レジディア池上
C-39 レジディア日本橋人形町
C-40 レジディア文京千石Ⅱ
C-41 レジディア入谷
C-42 レジディア日本橋浜町
C-43 レジディア新御徒町
C-44 レジディア千鳥町
C-45 レジディア新川Ⅱ
C-46 レジディア目白
C-47 レジディア葛西
C-48 レジディア日本橋馬喰町
C-49 レジディア杉並方南町
C-50 レジディア新板橋
C-51 レジディア木場
C-52 レジディア文京湯島Ⅲ
C-53 レジディア文京本駒込
C-54 レジディア月島Ⅲ
C-55 レジディア南千住
C-56 レジディア荻窪
C-57 レジディア門前仲町
C-58 レジディア御茶ノ水
C-59 レジディア大森
C-60 レジディア中村橋
C-61 レジディア勝どき
C-62 レジディア文京音羽Ⅱ
C-63 レジディア錦糸町Ⅲ
C-64 レジディア蒲田Ⅲ
C-65 レジディアタワー上池袋
C-66 レジディア高島平
C-67 レジディア志村坂上
C-68 レジディア志村坂上Ⅱ
C-69 レジディア志村坂上Ⅲ
C-70 レジディア池袋ウエスト
C-71 レジディア大島
C-72 レジディア町屋
C-73 レジディア上野池之端
C-74 レジディア練馬
C-75 レジディア東日本橋
C-76 レジディア中野
C-77 レジディア荻窪Ⅱ
C-78 レジディア南雪谷
C-79 レジディア秋葉原
C-80 レジディア浅草吾妻橋
C-81 レジディア大森Ⅲ
C-82 レジディア日本橋馬喰町Ⅱ
C-83 レジディア日本橋馬喰町Ⅲ
S-2 チェスターハウス川口
S-4 レジディア東松戸
S-5 レジディア新横浜
S-7 レジディア調布
S-11 東京・スチューデントハウス和光
S-12 レジディア国分寺
S-14 レジディア横濱関内
S-15 レジディア大倉山
S-16 レジディア武蔵小杉
S-17 レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ
S-19 レジディア吉祥寺
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
S-21 メゾンハ千代台
S-22 ライフ＆シニアハウス港北2
S-23 カレッジコート田無
S-24 レジディア浦安
S-25 レジディア南行徳
S-26 レジディア浦安Ⅱ
S-27 レジディア行徳
S-28 レジディア川崎
S-29 ココファン日吉
S-30 レジディア相模原
S-31 レジディア横濱馬車道
S-32 レジディア本厚木
R-2 レジディア今出川
R-4 レジディア東桜
R-5 レジディア亀山
R-6 レジディア緑地公園
R-8 レジディア神戸ポートアイランド
R-10 レジディア博多
R-11 レジディア天神橋
R-12 レジディア三宮東
R-13 KC21ビル
R-14 レジディア朝公園
R-15 レジディア京都駅前
R-16 レジディア高岳
R-17 レジディア日比野
R-19 レジディア天神南
R-20 レジディア博多駅南
R-21 マーレ
R-24 レジディア南一条
R-25 レジディア大通西
R-26 レジディア北三条
R-27 レジディア白壁東
R-29 レジディア太秦
R-30 レジディア泉
R-31 レジディア円山北五条
R-32 レジディア徳川
R-34 レジディア大通公園
R-35 レジディア谷町
R-36 レジディアク屋大通
R-37 レジディア仙台宮町
R-38 レジディア広瀬通
R-39 レジディア江戸堀
R-40 レジディア京町堀
R-41 レジディア江坂
R-42 レジディア西新
R-43 レジディア鶴舞
R-44 レジディア神戸磯上
R-45 レジディア北二条イースト
R-46 レジディア心斎橋ウエスト
R-47 レジディア丸の内
R-48 レジディア札幌駅前
R-49 レジディア御所東
R-50 レジディア泊北
R-51 レジディア都島Ⅰ・Ⅱ
R-52 レジディアタワー仙台
R-53 レジディア東桜Ⅱ
R-54 レジディア福岡
R-55 レジディア神戸元町
R-56 レジディア仙台本町
R-57 レジディア仙台原ノ町
R-58 レジディア南一条イースト
R-59 レジディア新大阪
R-60 レジディア岡山駅前
R-61 レジディア京都岡崎
R-62 レジディア仙台一番町
R-63 レジディア北二条イーストⅡ
R-64 レジディア高宮
R-65 レジディア桑園
R-66 レジディア天神
R-67 レジディア薬院大通
R-68 レジディア博多Ⅱ
R-69 レジディア警固
R-70 レジディア白壁

… 2015年7月期取得済物件

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

期末ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015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
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.7%	2,940	2,466	19.2%	4.3%	86.9%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.4%	1,890	1,489	26.9%	2.6%	100.0%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3/11	28	1,229	0.3%	1,170	1,163	0.5%	7.3%	100.0%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8/19	42	1,230	0.3%	1,290	1,196	7.8%	3.1%	93.5%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.6%	2,360	2,103	12.2%	2.9%	97.5%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,130	1,087	3.9%	7.3%	97.4%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7/7	39	1,120	0.3%	1,220	1,085	12.4%	7.0%	98.1%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,820	2,614	7.9%	4.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3/8	22	732	0.2%	669	720	-7.2%	4.4%	100.0%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2/23	39	750	0.2%	787	743	5.9%	4.3%	85.0%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8/7	30	588	0.1%	678	572	18.3%	8.2%	100.0%
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/2/6	54	1,380	0.3%	1,560	1,331	17.2%	4.8%	94.0%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.2%	985	902	9.1%	5.3%	94.1%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2/12	65	1,520	0.4%	1,860	1,446	28.6%	4.1%	95.7%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	930	844	10.1%	3.1%	100.0%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.1%	624	561	11.1%	3.0%	77.5%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	702	732	-4.2%	6.2%	95.8%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.4%	1,900	1,577	20.4%	2.9%	96.5%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	2,080	1,855	12.1%	5.3%	97.3%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.1%	368	318	15.5%	8.5%	90.3%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	366	315	15.9%	11.0%	92.7%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	399	352	13.3%	9.9%	95.7%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	312	274	13.8%	10.6%	93.9%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.2%	1,010	898	12.4%	4.3%	100.0%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.6%	2,620	2,228	17.6%	3.4%	96.3%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,330	1,127	18.0%	4.8%	97.5%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.5%	2,270	1,963	15.6%	4.0%	97.5%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,270	1,160	9.4%	6.5%	90.0%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9/22	63	1,320	0.3%	1,470	1,271	15.6%	3.3%	98.4%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3/17	52	1,160	0.3%	1,270	1,123	13.1%	2.8%	98.5%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	1,000	887	12.6%	2.1%	94.6%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7/2	40	1,050	0.3%	1,200	1,013	18.4%	4.8%	97.5%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3/19	28	1,050	0.3%	1,120	1,005	11.4%	7.3%	97.0%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.6%	2,500	2,211	13.1%	2.3%	100.0%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8/31	68	3,660	0.9%	3,490	3,521	-0.9%	3.5%	98.8%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,240	1,134	9.3%	8.3%	90.3%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.7%	7,030	6,529	7.7%	2.8%	93.3%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.5%	1,970	2,043	-3.6%	4.0%	90.7%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.6%	2,720	2,395	13.5%	3.6%	98.0%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	0.9%	3,840	3,535	8.6%	6.8%	91.7%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1/7	358	16,500	4.0%	17,300	15,573	11.1%	1.8%	100.0%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.7%	3,140	2,616	20.0%	2.7%	99.1%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	492	719	-31.6%	2.0%	93.9%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10/29	64	1,620	0.4%	1,880	1,541	21.9%	3.4%	98.5%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.3%	1,390	1,375	1.0%	3.2%	90.0%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3/6	39	2,020	0.5%	2,000	1,971	1.4%	7.1%	87.5%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1/9	113	6,190	1.5%	5,740	6,056	-5.2%	0.7%	91.8%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,400	1,222	14.5%	3.5%	87.9%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	2,160	1,805	19.6%	3.4%	90.7%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,680	1,568	7.1%	4.6%	98.4%
P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.4%	1,740	1,688	3.0%	3.3%	95.9%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,300	1,108	17.3%	4.9%	94.9%
P-68	レジディア三軒茶屋II	東京都世田谷区	2006/3/13	34	1,280	0.3%	1,400	1,241	12.8%	4.4%	100.0%

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格（百万円）	投資比率	算定価格（百万円）	期末簿価（百万円）	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-69	レジディア西新宿II	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.4%	2,060	1,756	17.3%	10.9%	89.9%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.2%	965	890	8.3%	2.8%	96.2%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.2%	1,030	937	9.9%	4.9%	79.1%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.1%	5,200	4,489	15.8%	2.8%	94.7%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.2%	858	899	-4.6%	7.9%	100.0%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.3%	5,580	5,124	8.9%	7.8%	99.4%
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	2005/5/24	191	9,570	2.3%	10,200	9,171	11.2%	3.6%	95.3%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	919	870	5.6%	7.7%	92.7%
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.4%	1,390	1,679	-17.2%	4.8%	100.0%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2/26	26	1,460	0.4%	1,520	1,408	7.9%	8.8%	88.4%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,120	860	30.2%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.6%	2,970	2,404	23.5%	4.4%	92.9%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8/19	98	2,070	0.5%	2,420	2,064	17.2%	3.0%	100.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,790	1,595	12.2%	10.3%	90.6%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3/30	70	3,300	0.8%	3,960	3,419	15.8%	2.4%	97.1%
P-90	レジディア笹塚II	東京都渋谷区	2011/1/21	167	3,760	0.9%	4,210	3,805	10.6%	4.2%	94.7%
P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2010/1/29	31	950	0.2%	1,160	979	18.4%	2.6%	100.0%
P-92	レジディア自由が丘II	東京都世田谷区	2007/10/31	17	778	0.2%	937	794	17.9%	5.4%	95.4%
P-93	レジディア九段下II	東京都千代田区	2012/1/6	48	1,240	0.3%	1,510	1,266	19.2%	2.6%	97.8%
P-94	レジディア大森II	東京都品川区	2012/3/2	90	1,620	0.4%	1,950	1,655	17.8%	2.2%	93.8%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3/15	53	1,480	0.4%	1,840	1,512	21.7%	6.7%	90.4%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3/3	187	3,656	0.9%	4,200	3,835	9.5%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	97.4%
P-97	レジディア中目黒II	東京都目黒区	2006/8/10	50	1,119	0.3%	1,320	1,146	15.2%	2.7%	98.0%
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7/30	23	1,720	0.4%	1,800	1,754	2.6%	3.9%	80.8%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5/8	90	2,090	0.5%	2,530	2,145	17.9%	3.8%	93.1%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3/7	45	900	0.2%	981	960	2.2%	5.4%	84.8%
P-101	レジディア恵比寿III	東京都渋谷区	2006/3/9	26	611	0.1%	683	654	4.4%	3.3%	100.0%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10/31	38	687	0.2%	757	735	2.9%	5.2%	92.5%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,260	1,657	36.4%	3.3%	97.6%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.6%	3,260	2,257	44.4%	4.7%	98.7%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,660	1,434	15.7%	7.1%	100.0%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.4%	1,980	1,597	23.9%	4.6%	100.0%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,270	972	30.6%	2.9%	100.0%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.2%	995	930	6.9%	9.2%	94.6%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.8%	3,490	2,957	18.0%	2.1%	94.2%
C-8	レジディア文京本郷II	東京都文京区	2006/1/27	70	1,623	0.4%	1,710	1,582	8.1%	3.6%	97.8%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	1,050	873	20.3%	9.1%	100.0%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.3%	5,270	5,129	2.7%	4.3%	100.0%
C-12	レジディア日本橋人形町II	東京都中央区	2007/1/17	137	3,180	0.8%	3,490	3,049	14.4%	4.6%	98.3%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,890	1,900	-0.5%	3.8%	96.8%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.0%	4,150	4,103	1.1%	7.2%	98.1%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	856	844	1.3%	7.7%	100.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.5%	2,050	1,804	13.6%	5.3%	98.4%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.1%	664	524	26.6%	6.4%	100.0%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	447	333	34.0%	3.8%	86.7%
C-21	レジディア文京湯島II	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.2%	1,110	959	15.6%	5.3%	94.4%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.4%	1,690	1,375	22.9%	3.4%	98.2%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.4%	1,980	1,813	9.2%	6.9%	91.1%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,390	1,157	20.1%	3.4%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.3%	1,500	1,222	22.7%	5.9%	100.0%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015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	取得価格（百万円）	投資比率	算定価格（百万円）	期末簿価（百万	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.1%	681	568	19.7%	3.5%	100.0%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	2,290	1,895	20.8%	4.0%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	966	811	19.1%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.3%	1,120	1,002	11.7%	2.3%	98.6%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,210	1,048	15.4%	6.8%	94.8%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.3%	1,550	1,306	18.6%	4.0%	93.9%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.6%	2,740	2,351	16.5%	3.8%	95.2%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1/29	99	2,380	0.6%	2,460	2,291	7.4%	4.7%	94.1%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.8%	3,590	3,157	13.7%	4.7%	100.0%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	808	660	22.3%	5.0%	100.0%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2/20	39	1,050	0.3%	1,210	988	22.4%	6.9%	92.7%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	388	358	8.4%	8.5%	96.7%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.1%	691	524	31.9%	5.6%	86.7%
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.4%	1,530	1,381	10.7%	4.1%	95.9%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.2%	1,100	921	19.4%	5.4%	88.8%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.3%	1,460	1,272	14.7%	4.5%	93.4%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.5%	1,980	1,794	10.3%	3.0%	94.0%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.3%	1,380	1,238	11.4%	5.0%	95.0%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.3%	1,400	1,241	12.8%	3.9%	93.6%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.5%	6,840	6,194	10.4%	2.6%	97.2%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	740	641	15.3%	7.0%	93.3%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2/15	132	5,500	1.3%	6,440	5,247	22.7%	2.4%	100.0%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	0.9%	4,930	3,765	30.9%	4.3%	100.0%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,140	880	29.5%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,690	1,973	36.3%	7.2%	98.1%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12/18	52	1,129	0.3%	1,390	1,127	23.3%	4.4%	100.0%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3/6	98	2,340	0.6%	2,770	2,365	17.1%	3.5%	97.9%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.6%	3,420	2,564	33.3%	4.0%	99.3%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.6%	3,450	2,608	32.3%	5.3%	95.1%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.4%	2,110	1,794	17.6%	4.5%	97.9%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.2%	1,130	1,004	12.5%	7.6%	100.0%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9/7	80	2,090	0.5%	2,650	2,115	25.3%	4.2%	96.4%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,380	1,161	18.8%	1.8%	100.0%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,280	1,081	18.3%	4.5%	97.3%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.4%	2,240	1,818	23.2%	4.9%	94.6%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.6%	2,720	2,352	15.6%	4.0%	97.1%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	789	676	16.6%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.2%	1,150	959	19.8%	3.5%	98.4%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3/26	472	8,250	2.0%	10,400	8,591	21.1%	(タワー棟)2.9% (パーク棟)5.4% (アネックス棟)5.7%	96.7%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2/22	45	502	0.1%	584	536	8.8%	4.8%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2/28	44	580	0.1%	657	617	6.4%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3/6	94	1,093	0.3%	1,280	1,150	11.3%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3/6	36	411	0.1%	472	440	7.2%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10/31	72	1,115	0.3%	1,260	1,148	9.7%	3.0%	98.1%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11/20	87	1,282	0.3%	1,420	1,320	7.5%	6.1%	100.0%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8/11	55	1,168	0.3%	1,230	1,216	1.1%	3.2%	97.7%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2/29	71	1,700	0.4%	1,810	1,810	-0.0%	3.8%	94.4%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3/16	34	502	0.1%	585	529	10.6%	3.9%	100.0%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4/28	22	378	0.1%	430	407	5.6%	5.8%	78.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11/15	30	652	0.2%	719	698	2.9%	4.1%	94.9%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3/5	36	460	0.1%	520	497	4.6%	5.1%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3/3	58	1,299	0.3%	1,420	1,389	2.2%	4.4%	86.6%

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格（百万円）	投資比率	算定価格（百万	期末簿価（百万円）	含み損益率	PML値	
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3/7	39	770	0.2%	715	732	-2.4%	5.5%	100.0%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,130	1,068	5.8%	4.6%	100.0%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1/30	131	1,920	0.5%	1,900	1,831	3.7%	5.6%	100.0%
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,140	1,104	3.2%	5.0%	94.6%
S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	720	708	1.6%	10.2%	100.0%
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	550	494	11.2%	2.9%	84.7%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.4%	1,780	1,586	12.2%	8.4%	98.4%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	864	740	16.7%	5.3%	100.0%
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2/26	68	1,580	0.4%	1,740	1,520	14.4%	7.2%	96.8%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3/1	172	2,730	0.7%	2,890	2,601	11.1%	(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	1995/3/20	48	1,380	0.3%	1,490	1,436	3.7%	9.1%	98.0%
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	2007/11/6	416	14,000	3.4%	15,400	12,559	22.6%	4.5%	98.8%
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	822	825	-0.4%	5.4%	85.8%
S-22	ライフ＆シニアハウス港北２	神奈川県横浜市	2003/10/31	78	1,670	0.4%	2,050	1,590	28.9%	6.4%	100.0%
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2/18	91	810	0.2%	1,050	798	31.5%	7.7%	100.0%
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.5%	2,600	2,154	20.7%	6.7%	97.7%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	1,000	852	17.3%	6.6%	98.8%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	968	832	16.3%	7.5%	97.3%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	919	788	16.6%	6.1%	96.0%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.4%	2,050	1,686	21.6%	4.7%	93.1%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1/29	85	1,050	0.3%	1,160	1,066	8.7%	7.5%	100.0%
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2005/3/16	111	1,050	0.3%	1,170	1,124	4.0%	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	27	735	0.2%	825	775	6.4%	11.5%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1/16	49	606	0.1%	669	663	0.8%	11.0%	88.7%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.4%	1,630	1,551	5.0%	10.9%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.3%	1,330	1,114	19.4%	3.4%	95.7%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,180	1,576	-25.1%	4.2%	97.1%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.2%	925	926	-0.2%	5.7%	88.1%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9/1	404	3,740	0.9%	3,760	3,578	5.1%	(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	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,280	1,172	9.2%	3.4%	100.0%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	1,010	814	24.0%	8.3%	95.6%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.5%	2,540	2,050	23.9%	3.2%	91.2%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	1,030	911	13.0%	2.4%	89.0%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,370	1,093	25.3%	6.6%	96.0%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2/28	116	1,970	0.5%	2,260	1,849	22.2%	9.9%	97.5%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,840	2,210	28.5%	3.5%	95.7%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.3%	1,430	1,216	17.5%	3.9%	94.3%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.2%	1,060	872	21.5%	4.9%	96.4%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	362	297	21.9%	2.7%	94.8%
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	756	633	19.4%	5.0%	97.4%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,860	1,527	21.7%	0.9%	98.5%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.3%	1,320	1,252	5.4%	1.1%	99.3%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,270	1,047	21.3%	1.4%	97.5%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	858	784	9.4%	4.1%	93.8%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	721	670	7.6%	13.5%	95.9%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	0.9%	3,960	3,469	14.1%	3.1%	93.3%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2/2	56	1,050	0.3%	1,090	988	10.3%	1.2%	98.4%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	818	713	14.7%	3.9%	100.0%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8/2	109	2,010	0.5%	2,310	1,898	21.7%	0.9%	99.0%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,500	1,146	30.8%	7.5%	95.6%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015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
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2/1	57	652	0.2%	863	657	31.3%	4.8%	94.1%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	708	531	33.1%	2.5%	100.0%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	621	498	24.5%	2.8%	100.0%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.3%	1,770	1,453	21.8%	8.7%	96.1%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.2%	1,260	1,045	20.5%	7.8%	93.9%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.2%	1,220	1,002	21.7%	4.8%	97.7%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,860	2,386	19.8%	2.6%	93.0%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,530	1,214	26.0%	3.6%	99.2%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3/17	196	2,740	0.7%	3,440	2,751	25.0%	3.6%	94.2%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3/1	56	894	0.2%	1,050	913	14.9%	1.1%	100.0%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2/21	97	1,921	0.5%	2,240	1,955	14.5%	9.1%	91.4%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1/16	86	972	0.2%	1,140	994	14.7%	2.8%	93.4%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2/8	168	1,483	0.4%	1,970	1,514	30.1%	0.7%	98.9%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9/4	57	1,227	0.3%	1,420	1,250	13.5%	8.9%	91.6%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3/19	75	874	0.2%	941	892	5.4%	12.4%	84.0%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9/3	178	3,232	0.8%	4,180	3,378	23.7%	7.1%	96.4%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1/25	67	1,705	0.4%	1,850	1,804	2.5%	2.3%	100.0%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2/27	127	2,862	0.7%	3,470	2,955	17.4%	3.1%	91.8%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11/11	168	1,796	0.4%	2,170	1,858	16.8%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.9%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1/31	85	1,052	0.3%	1,260	1,089	15.7%	5.8%	97.8%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6/20	105	1,117	0.3%	1,450	1,157	25.2%	2.3%	99.2%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9/12	72	593	0.1%	791	619	27.7%	2.1%	94.4%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1/22	85	1,062	0.3%	1,240	1,108	11.9%	1.1%	94.7%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2/16	208	2,644	0.6%	3,130	2,859	9.5%	6.2%	100.0%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3/21	108	772	0.2%	885	829	6.7%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3/19	23	227	0.1%	284	242	16.9%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3/1	103	1,083	0.3%	1,220	1,148	6.2%	2.4%	100.0%
R-63	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2/16	51	538	0.1%	664	582	14.1%	1.2%	96.1%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2/11	51	488	0.1%	541	515	5.0%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2/14	60	384	0.1%	475	418	13.5%	1.4%	98.3%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5/16	88	1,122	0.3%	1,240	1,177	5.3%	3.4%	94.3%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6/15	91	1,123	0.3%	1,260	1,173	7.4%	4.5%	94.5%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9/10	124	1,358	0.3%	1,470	1,424	3.2%	1.8%	98.4%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1/10	86	834	0.2%	1,000	890	12.3%	2.3%	97.9%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3/3	70	907	0.2%	1,010	987	2.3%	4.4%	95.3%
240物件合計				**19,572**	**410,535**	**100%**	**457,329**	**401,297**	**14.0%**	**2.4%**	**96.5%**

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	81	5,040	161,720	39.4%	173,872	157,114	10.7%
C 都心部	74	5,939	126,413	30.8%	144,762	123,987	16.8%
S 首都圏	24	2,249	41,246	10.0%	45,602	39,544	15.3%
R 政令指定都市等	61	6,334	81,155	19.8%	93,093	80,651	15.4%
合計	**240**	**19,572**	**410,535**	**100%**	**457,329**	**401,297**	**14.0%**

※参考　2015年7月期取得済物件と取得後ポートフォリオ

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	取得時算定価格(百万円)
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10/9	50	1,177	1,230
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3/15	118	3,117	3,510
P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4/24	48	1,280	1,430
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6/22	36	980	1,080
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4/18	40	977	1,080
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9/20	60	876	995
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12/14	65	1,395	1,450
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4/15	77	1,975	2,050
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3/17	55	1,833	1,990

（2015年4月14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	85	5,292	168,274	39.7%
C 都心部	79	6,236	133,469	31.5%
S 首都圏	24	2,249	41,246	9.7%
R 政令指定都市等	61	6,334	81,155	19.1%
合計	**249**	**20,121**	**424,145**	**100%**

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産運用報酬体系の変更
～より投資主利益に連動した資産運用報酬体系へ～

Advance Residence Investment Corporation

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の導入

（投資主とのセイムボート）

変更後

総資産額連動（前期末） 報酬Ⅰ	NOI※1連動 報酬Ⅱ	調整後EPU※2連動 報酬Ⅲ
運用資産残高に連動する報酬	業績あるいは１口当たり利益に連動する報酬	

変　更

総資産額連動（前期末）	基本報酬	インセンティブ報酬 税引前当期純利益※3 連動

変更後

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※2	× 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%

変更なし

変　更　前

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
基本報酬	総資産額（前期末）	× 0.40%
インセンティブ報酬	税引前当期純利益※3	× 3.00%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格	× 0.50%

※1　NOI＝不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額
※2　調整後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
※3　税引前当期純利益＝インセンティブ報酬控除前で、繰越欠損金がある時はその金額を補填した後の金額

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Advance Residence Investment Corporation

20150501

✳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

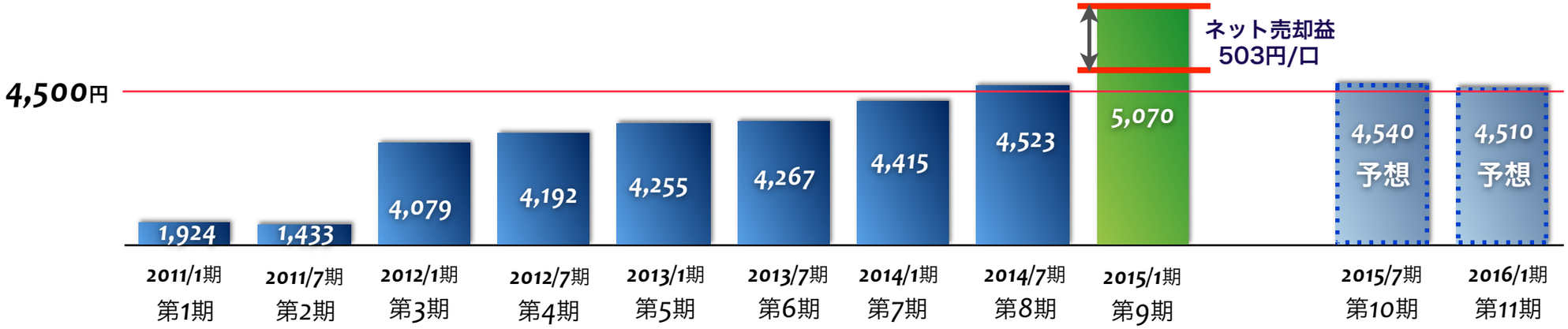
EPUの更なる成長と安定に向けて

環境変化に対応しつつ、EPU・NAV/口の成長を意識した運用を継続

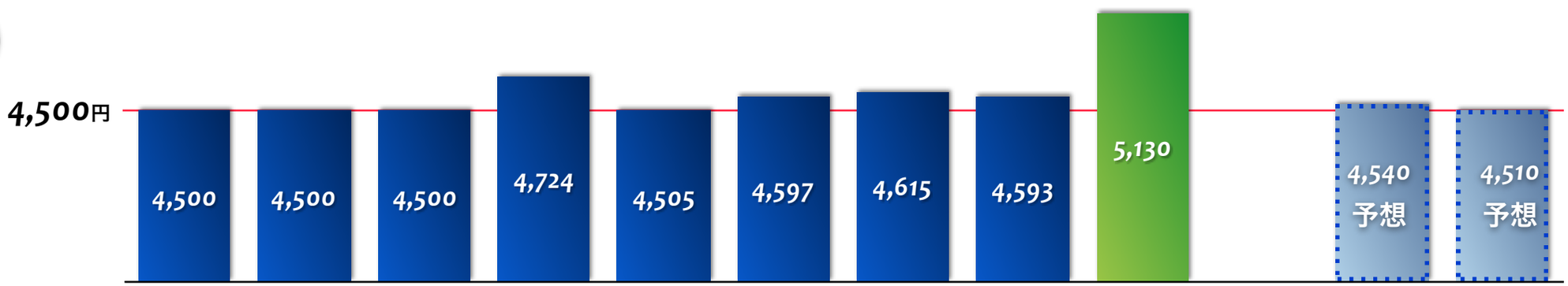
外部成長	物件入替による ポートフォリオの再構築	相対取引を主とした物件取得、物件入替	過度な取得競争を回避し、 スポンサー・相対取引を中心とした外部成長
内部成長	高稼働の維持、募集経費の削減、スケールメリットを活かした費用効率化の実現		賃料の上昇機会を伺いつつ、募集経費の更なる抑制
財務戦略	財務基盤の再構築 担保解除 / 格付けの向上等	支払金利逓減、長期固定借入の推進、返済期限の分散	長期固定借入の継続、更なる返済期限の分散

EPUの推移

※第１期の計算期間は11ヶ月のため、第1期実績については、6ヶ月換算した金額を記載しています。但し、当期未処分利益より負ののれん発生益（43,281,299千円）は控除しています。）



分配金の推移



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved