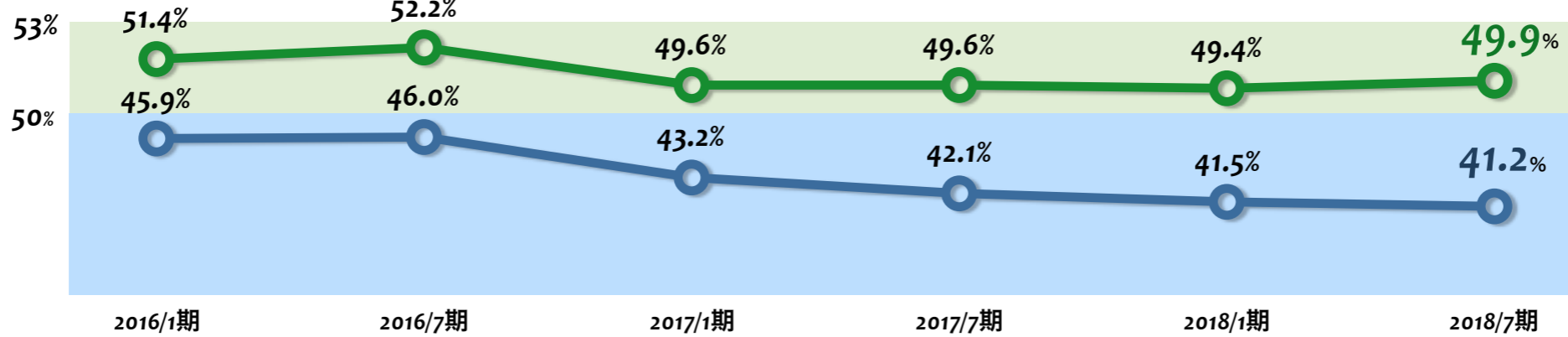


LTV

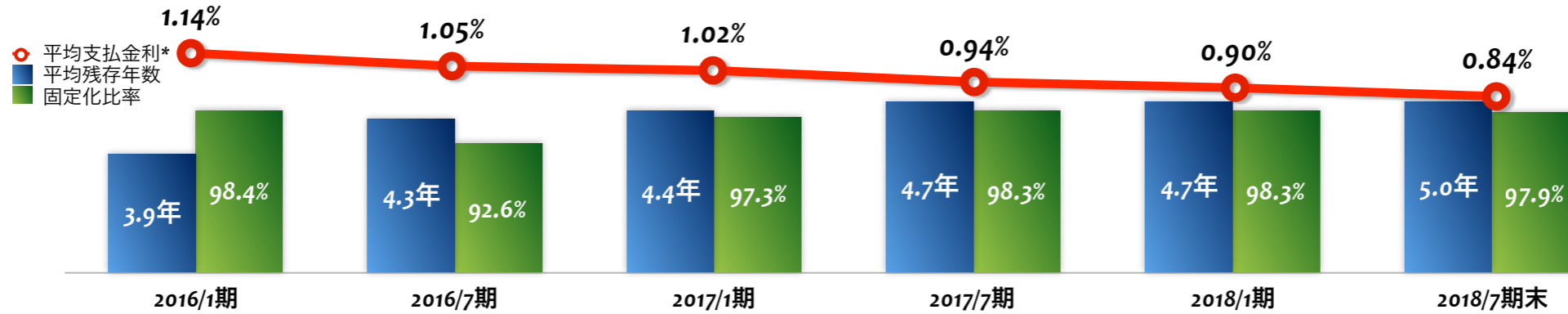
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用



環境変化への
対応を見据えた
負債比率

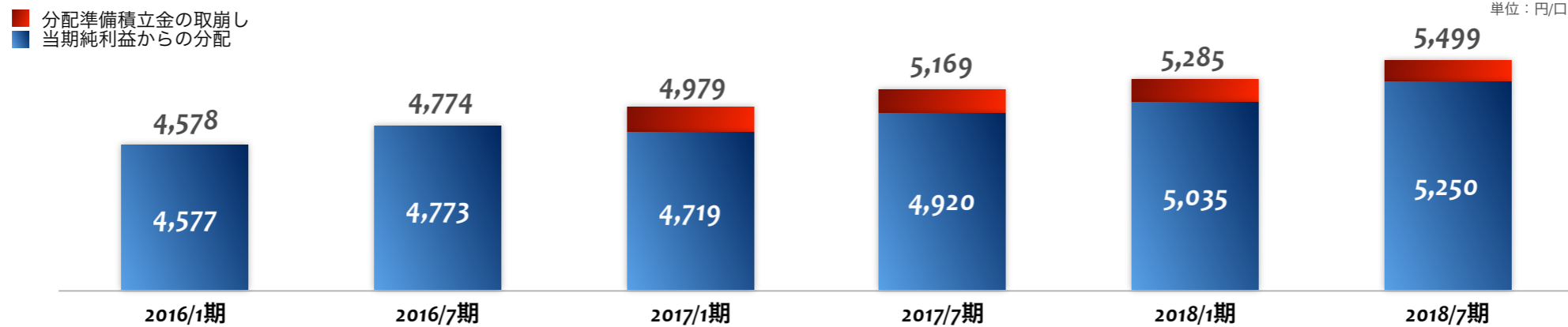
取得余力
約 **300** 億円
(総資産LTV53%まで)
(2018/7期末現在)

負債



安定性を
維持しながらの
金利低減を実現

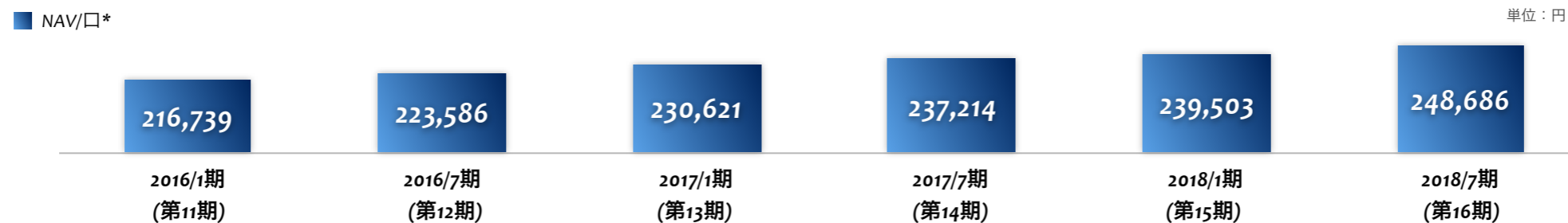
分配金



2018年7月期
純利益
分配金
過去最高を記録

一時差異等調整積立金
321億円
(2018/7期分配後残高)

投資主価値



NAV/口の
継続的な成長

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

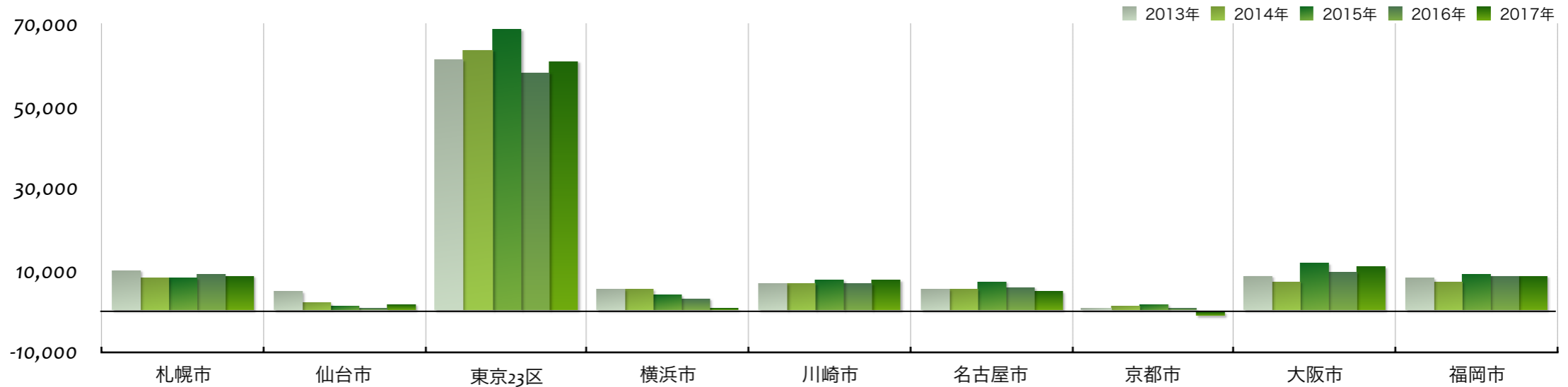


全国主要都市 人口流入データ

転入超過数

各都市で転入超過の中でも、東京23区が突出

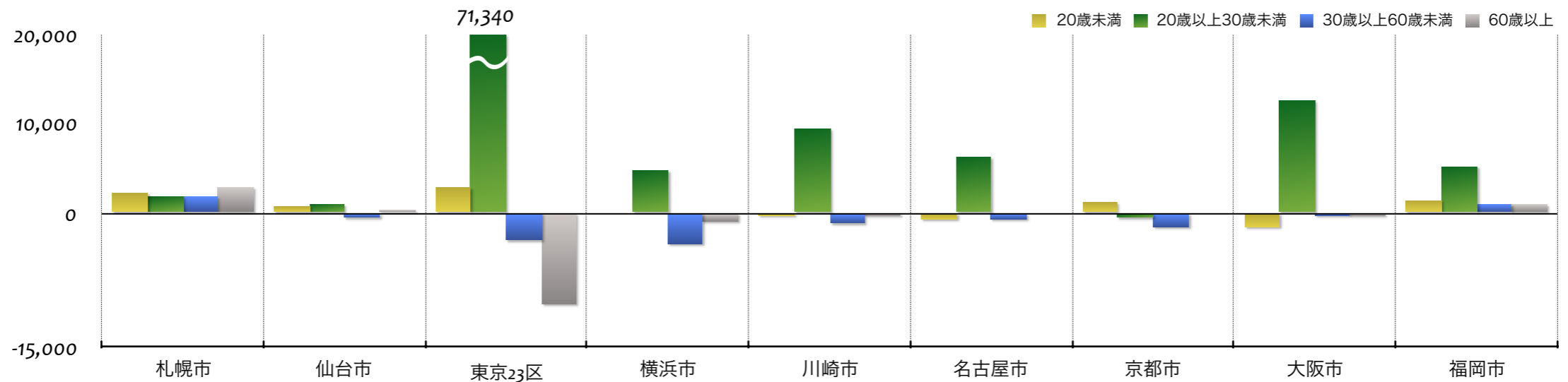
単位：人



年齢別転入超過数 (2017年)

若年層の都市部への流入が目立つ

単位：人



出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2017年度版）

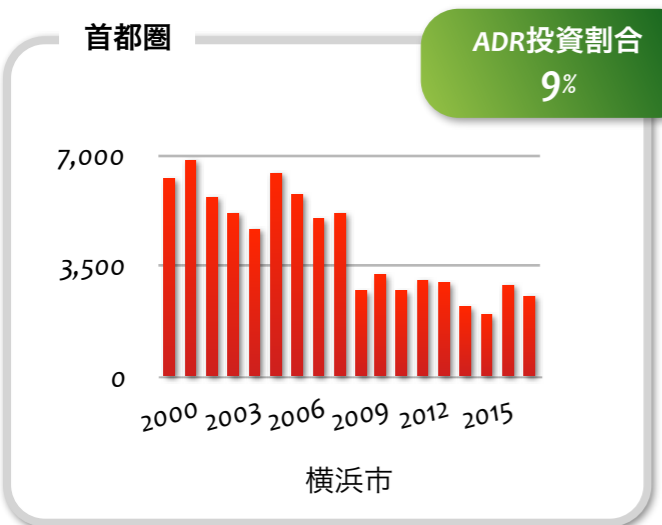
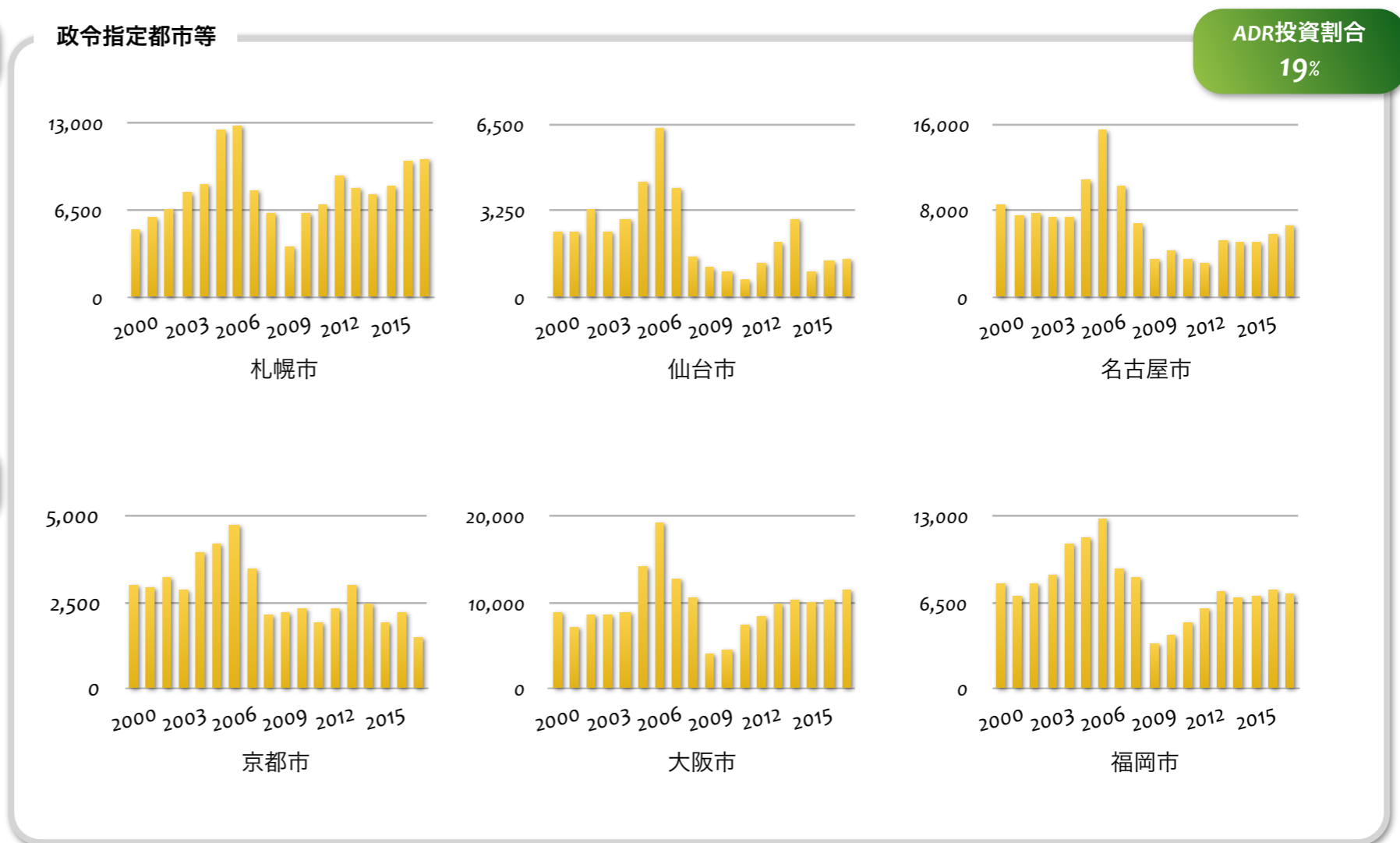
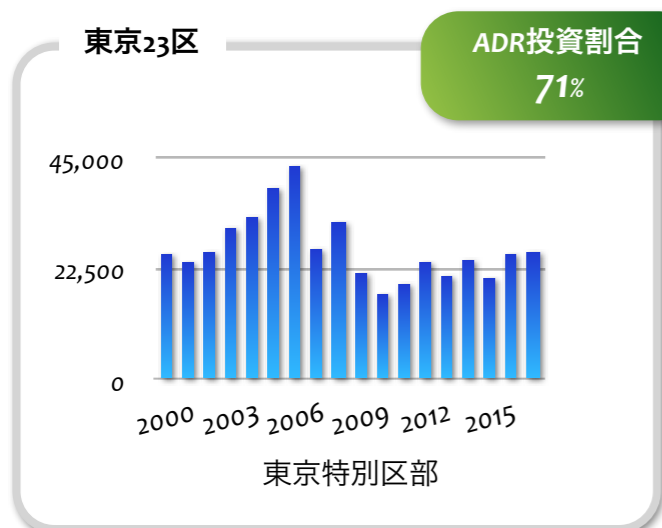


全国主要都市 賃貸住宅供給データ



ADRの主要投資エリアでは、急激な着工増加は発生していない

単位：戸



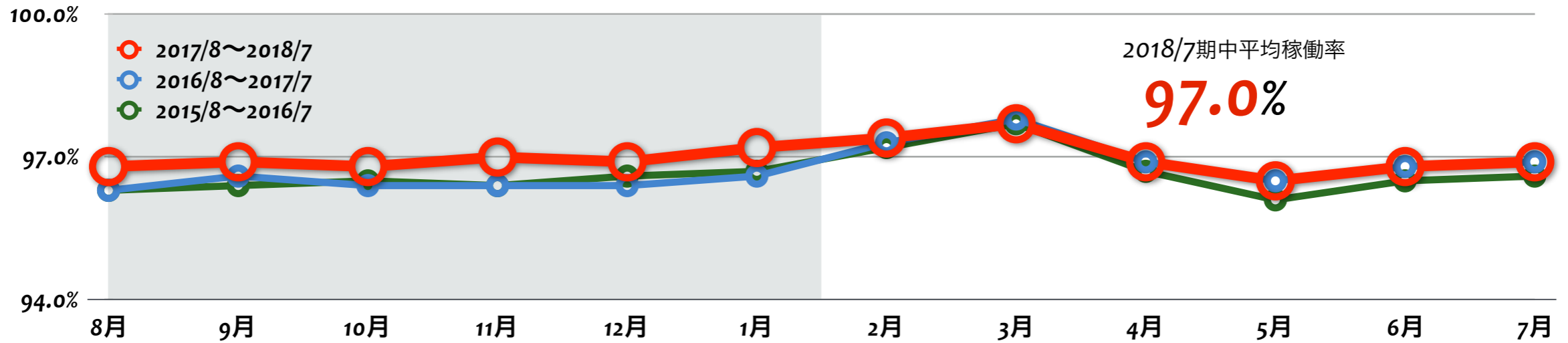
出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2017年次）



順調な稼働率の推移

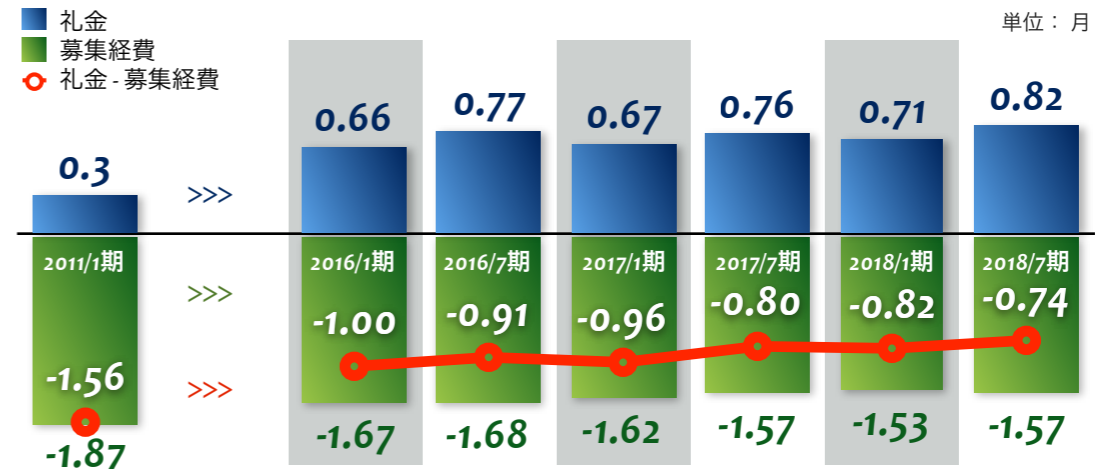
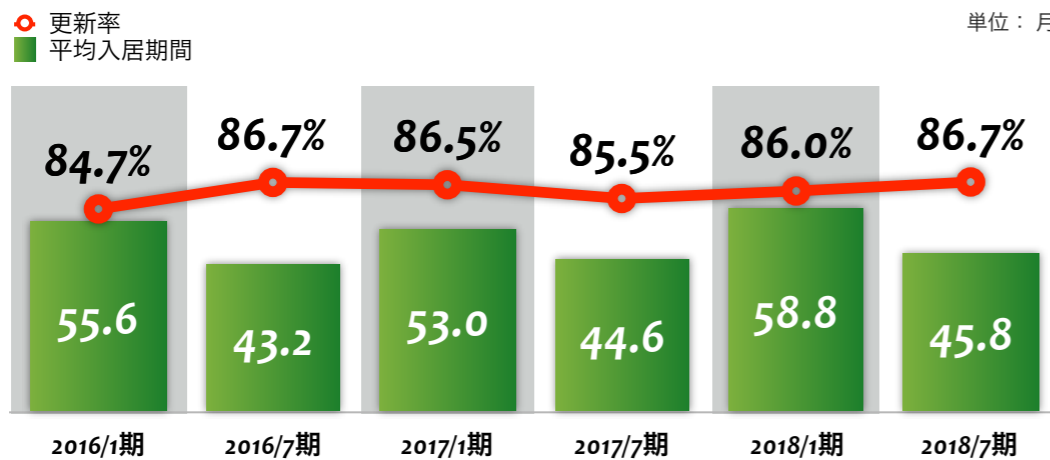
稼働率

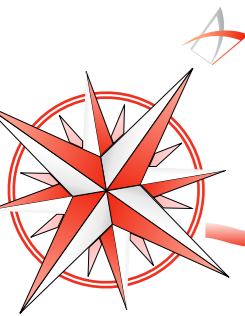
前年同期と並ぶ過去最高の期中平均稼働率



入居期間・募集経費

募集経費は着実に改善





NERは力強い上昇傾向



Net Effective Rent (NER)

$$NER = \text{新規契約月額賃料} + (\text{礼金} - \text{募集経費}) \div 24\text{ヶ月}$$

より強い
内部成長

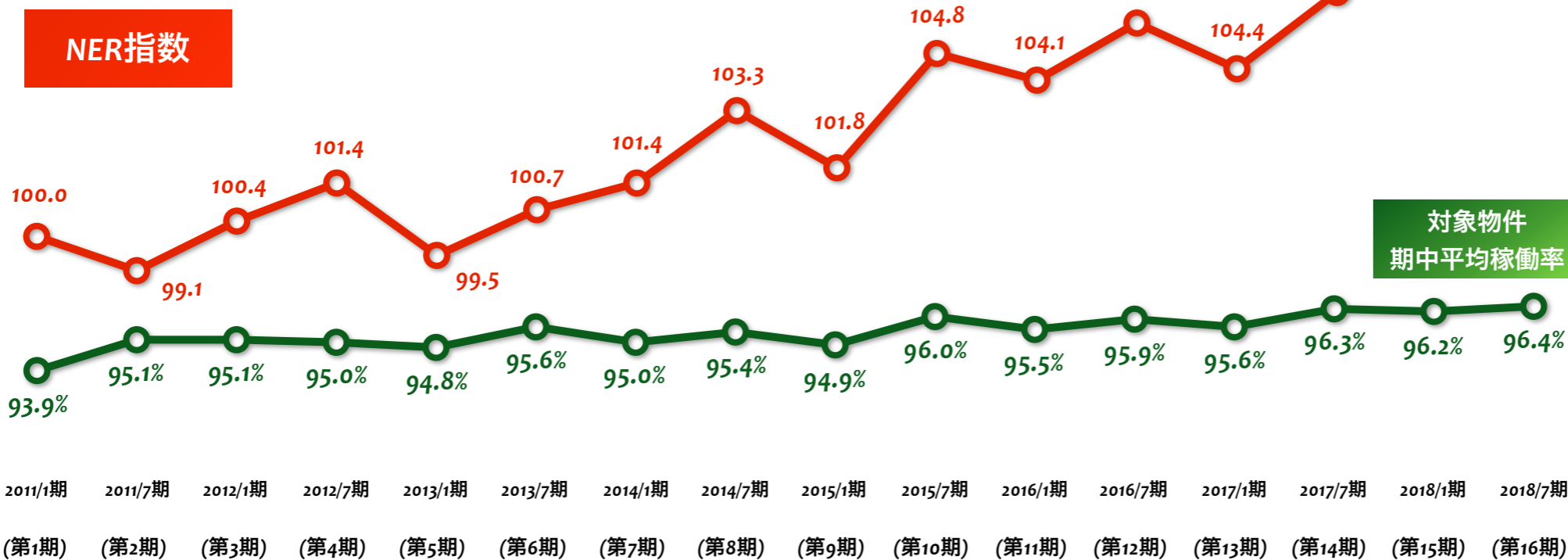


NERの上昇

(新規契約賃料の上昇、募集関連収支の改善)



稼働率の向上



* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(114物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。

* 上記表においては第1期より継続保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が収支に反映されない賃料保証型の物件やi棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた114物件を対象としており、対象となる新規契約の件数は、第1期：1,744件、第2期：1,070件、第3期：869件、第4期：1,025件、第5期：977件、第6期：1,021件、第7期：793件、第8期：923件、第9期：831件、第10期916件、第11期784件、第12期917件、第13期783件、第14期968件、第15期752件、第16期871件です。



シニア向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	簿価NOI利回り
2018年7月31日現在	2 物件	27 億円 <small>(取得価格合計)</small>	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	7.6 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

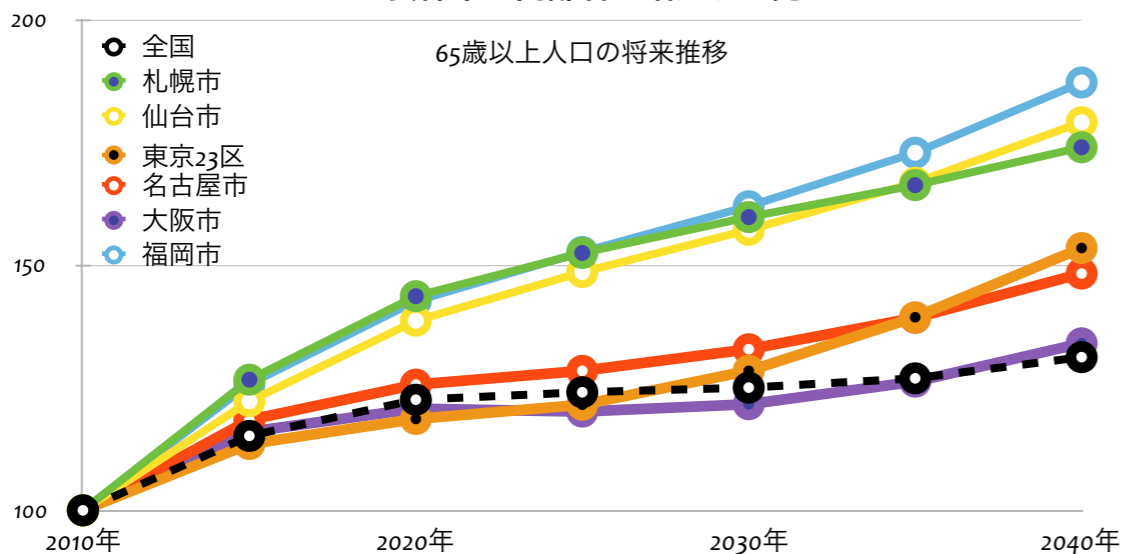
アセットタイプ

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

期待利回り

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

主要都市で高齢者が増加する見込み



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

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

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



S-29 ココファン日吉

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



物件番号	物件名称	所在	築年	簿価NOI利回り
1 S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	8.1%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.9%

学生向け賃貸住宅の運用



物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	簿価NOI利回り
2018年7月31日現在 19 物件	180 億円 <small>(取得価格合計)</small>	4.0 %	1,709 戸	100 %	6.4 %

ドミトリータイプ

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

S-23 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	築年	簿価NOI利回り	
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	7.1%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	8.1%

学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-8 レジディア神戸ポートアイランド R-60 レジディア岡山駅前 (17/1期に大規模修繕実施済み)



物件番号	物件名称	所在	築年	簿価NOI利回り	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	6.3%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	6.4%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	6.3%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.6%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.6%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.5%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.7%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.6%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.3%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.1%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.4%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.7%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	6.4%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	8.2%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	6.7%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.7%





ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

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

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

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

住戸タイプ	投資比率 ^{*3}
ドミトリー・タイプ	上限20%

***注記**

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

住戸タイプの定義

間取り	~30m ²	~40m ²	~50m ²	~60m ²	~70m ²	~80m ²	~90m ²	over 90m ²
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
 C = コンパクト・タイプ
 F = ファミリー・タイプ
 L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸
 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸
 主にファミリー向けの住戸
 主に外国人向けの住戸

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



良質なポートフォリオの形成

2018年8月1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	121物件	45物件
取得価格合計	1,742億円	720億円
加重平均NOI利回り	5.8% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	4.9年	13.3年

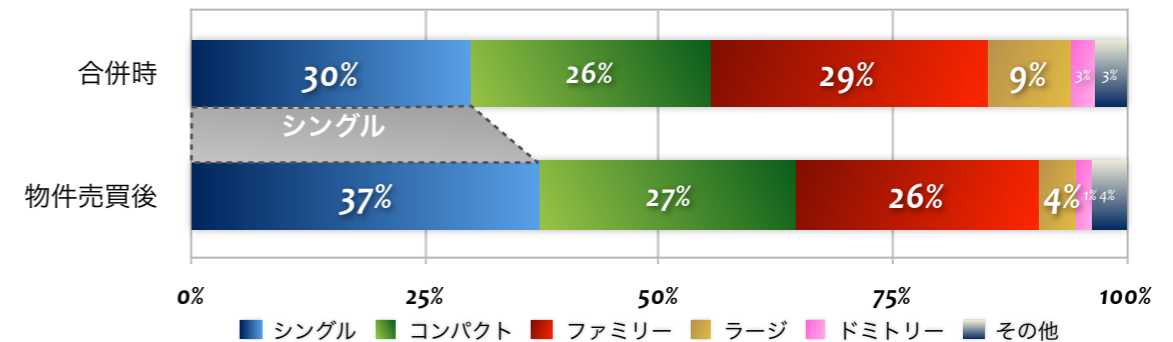
シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+850	+4	△48	△179	0	△1	+626
都心部	+2,154	+716	+435	+11	0	+14	+3,330
東京23区	+3,004	+720	+387	△168	0	+13	+3,956
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,906	+1,164	+323	+63	0	+2	+3,458
その他地域	+2,389	+1,174	+218	+63	△748	△2	+3,094
合計	+5,393	+1,894	+605	△105	△748	+11	+7,050

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%	5.9% ^{*4}
築年数	14.8年 ^{*5}	12.2年

住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ ^{*6}	ブリッジファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	52物件	121物件
取得価格合計	489億円	524億円	728億円	1,742億円
取得割合	28.1%	30.1%	41.8%	100%

- *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=売却資産の直近期末実績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 2018/7期末実績年換算NOI÷2018/7期末簿価で算出しています。
なお、取得予定物件は鑑定評価書上の年間NOI÷取得価格×100により算出しています。
- *5 合併時保有していた保有資産を2018/8/1まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- *6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- *7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

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

日常修繕

設備点検

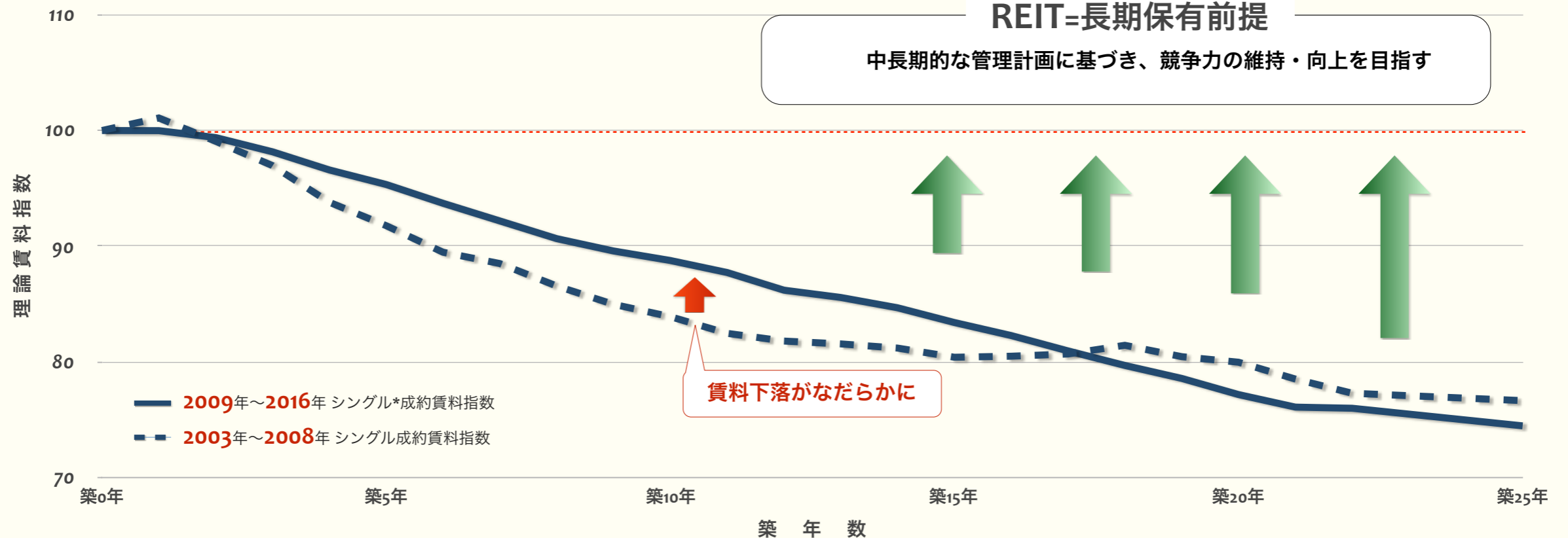
日常清掃

計画的な設備投資の実施

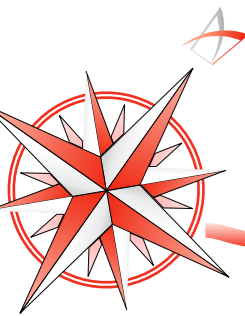
共有部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



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



経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取組み

■P-73 レジディア芝浦

築27年

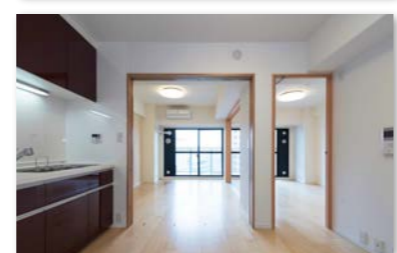
共用部修繕工事
工事費：123百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,857千円/戸

before



after



■S-19 レジディア吉祥寺

築23年

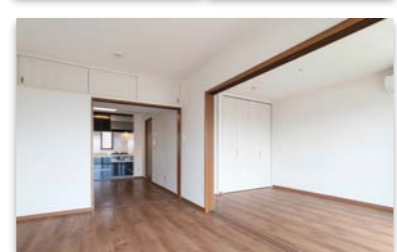
共用部修繕工事
工事費：30百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,593千円/戸

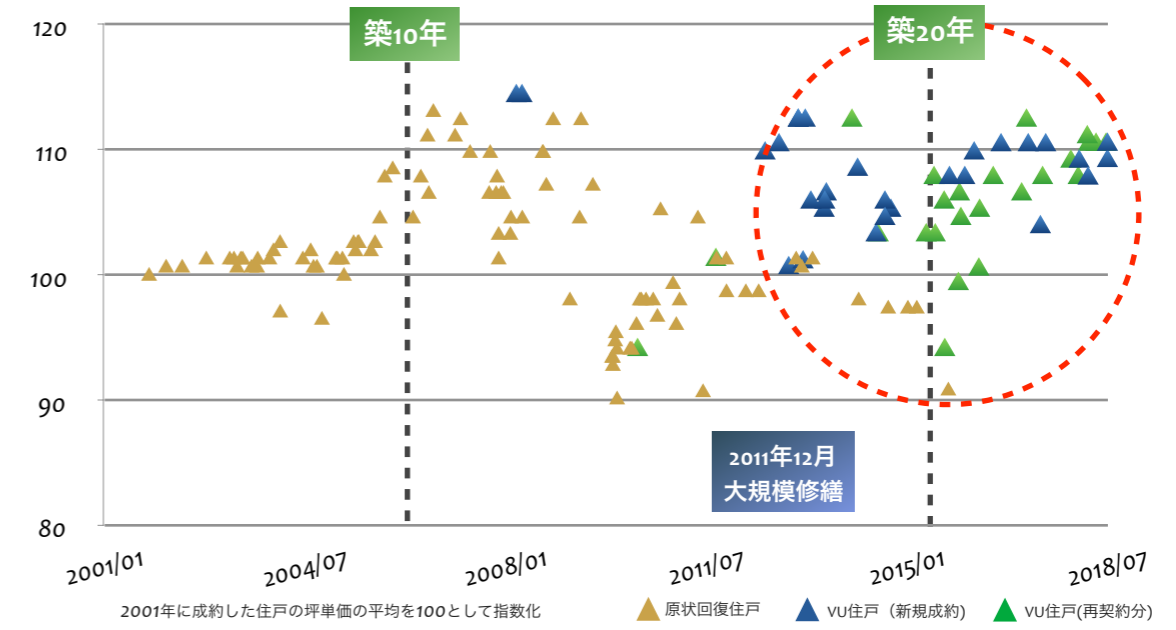
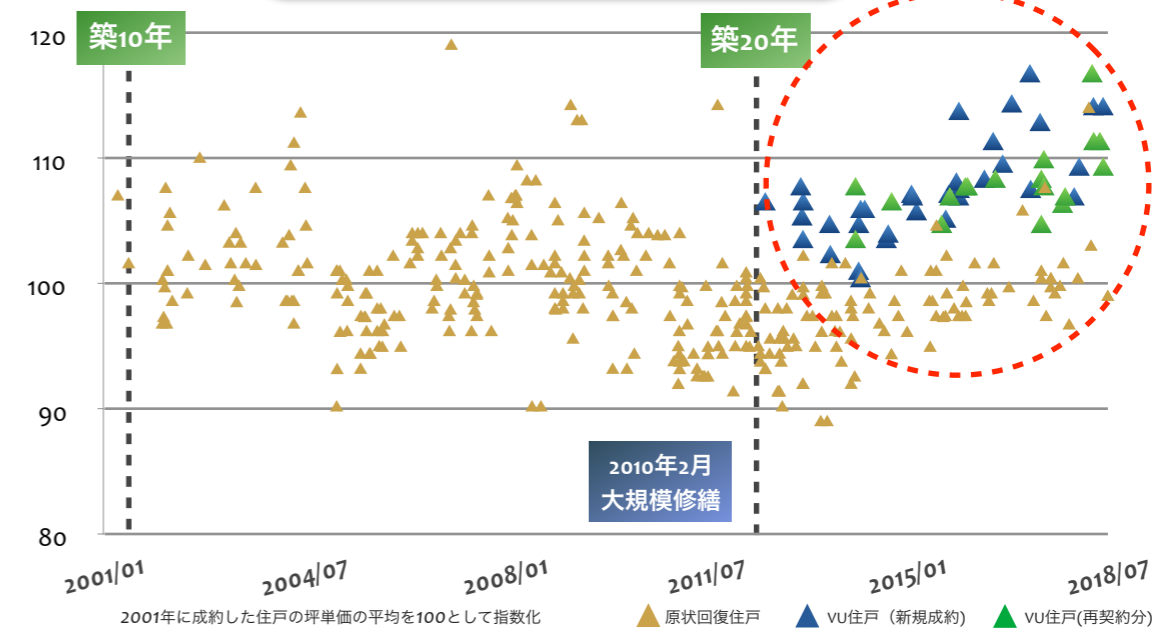
before

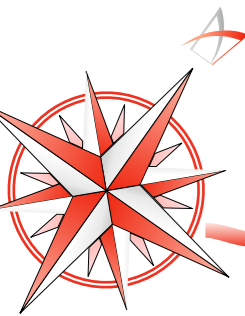


after



工事効果検証





サステナビリティに関する取組み

多種多様な取組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

環境への配慮 (Environmental)

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



社会への貢献 (Social)

(1) テナント満足度の向上

- 入居者サービスの展開
- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布



(2) 地域社会への貢献

- 寄付型自販機の設置
- AEDの設置
- 学生コンペ実施



(3) 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 働き方改革実施
- 福利厚生充実



ガバナンス(Governance)

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 従業員持投資口制度の導入
- 運用実績に連動した資産運用報酬体系の導入
- 積極的な情報開示

投資主とのセイムポート

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

報酬 I 総資産額連動
総資産額 (前期末) × 0.20%

報酬 II NOI*連動
NOI* × 3.00%

報酬 III 調整後EPU** 連動
(報酬 I + II) × 調整後EPU × 0.008%

* NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額

** 調整後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





サステナビリティに関する取組み



資産運用会社においても取組みを強化

持投資口制度の導入

J-REIT運用会社として初の導入*

従業員によるセイムボート出資

- 投資主と従業員の利害の一致の促進
- 従業員の福利厚生増進



* 資産運用会社調べ：2018年9月10日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

BCP*への取組み

事務所機能の概要

- 非常用発電機による電力供給
- 優れた耐震性能
- 3日分の飲料水や食料の備蓄
- 外部データセンターの利用



* BCP: Business Continuity Planning, 事業継続計画

資産運用会社が入居する神保町三井ビルディング

被災地でのボランティア

平成30年7月豪雨の被災地(岡山・広島)において、社長の高坂を始め、10名の役職員が土砂等の撤去作業に参加



打ち水イベントの開催

レジディアタワー上池袋にて、打ち水を実施*
入居者・地域住民・役職員が参加



* 打ち水の実施にあたり、二次利用水を使用しています。





サステナビリティに関する評価

複数の高評価を取得 投資主価値の更なる向上を図る

GRESBリアルエステイト評価取得

2014年に住宅系J-REITとして初めて参加
2016年に続き、2017年も「Green Star」を取得

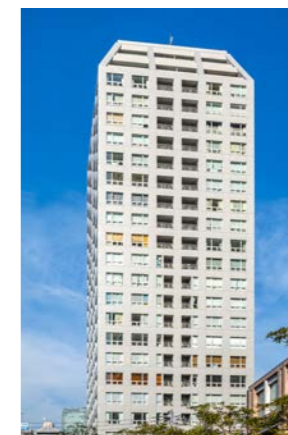


GRESBリアルエステイト評価(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています

DBJ Green Building 認証取得

7物件*にて取得

P-62 レジディアタワー麻布十番



ESG格付け



BB

Robeco SAM

評価に初参加

DBJ BCM格付け取得

J-REIT運用会社として唯一かつ初の取得



防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービスです。

* P-50 レジディア西麻布、P-55 レジディアタワー目黒不動前、P-62 レジディアタワー麻布十番、P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング、C-65 レジディアタワー上池袋、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、R-20 レジディア泉

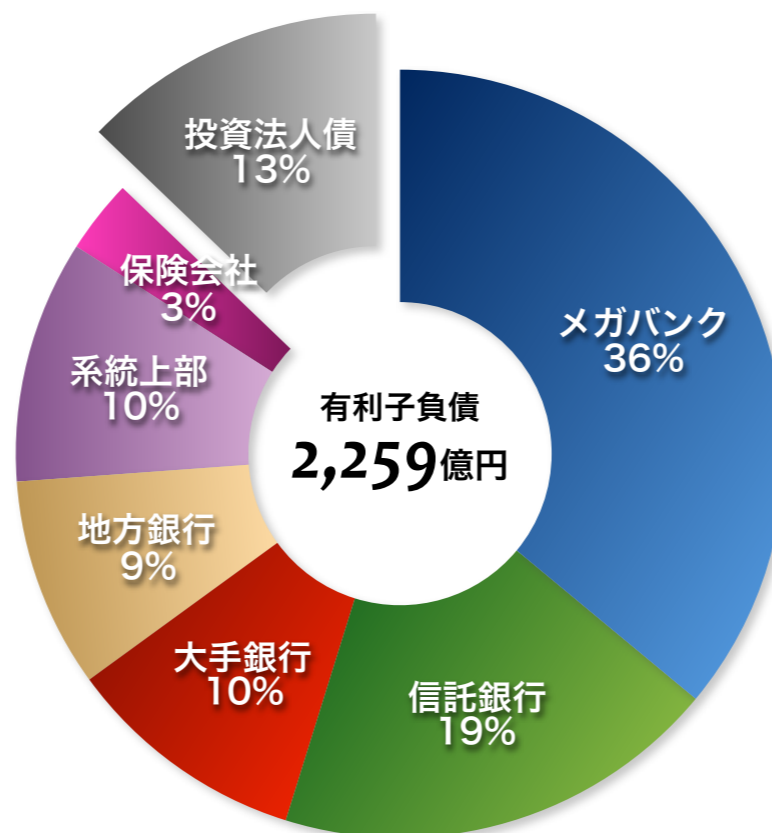


有利子負債の構成

2018年7月31日現在

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

	発行時期	発行期間	発行額 (億円)
第14回債	2011/09	7.0	20
第18回債	2012/09	7.0	40
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債 (私募)	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
合計			290



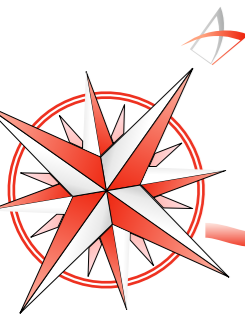
借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	456	23.2
三井住友信託銀行	313	15.9
みずほ銀行	191	9.7
三井住友銀行	165	8.4
日本政策投資銀行	146	7.4
みずほ信託銀行	111	5.6
あおぞら銀行	106	5.4
りそな銀行	81	4.2
農林中央金庫	70	3.6
福岡銀行	60	3
西日本シティ銀行	45	2.3
新生銀行	42	2.1
山口銀行	30	1.5
太陽生命保険	30	1.5
伊予銀行	20	1
信金中央金庫	15	0.8
東京海上日動火災保険	10	0.5
三井住友海上火災保険	10	0.5
日本生命保険相互会社	10	0.5
群馬銀行	10	0.5
七十七銀行	10	0.5
中国銀行	10	0.5
京都銀行	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
きらぼし銀行	5	0.3
合計 25社	1,969	100.0

信用格付

日本格付研究所 (JCR) **AA** (安定的)

格付投資情報センター (R&I) **A+** (ポジティブ)

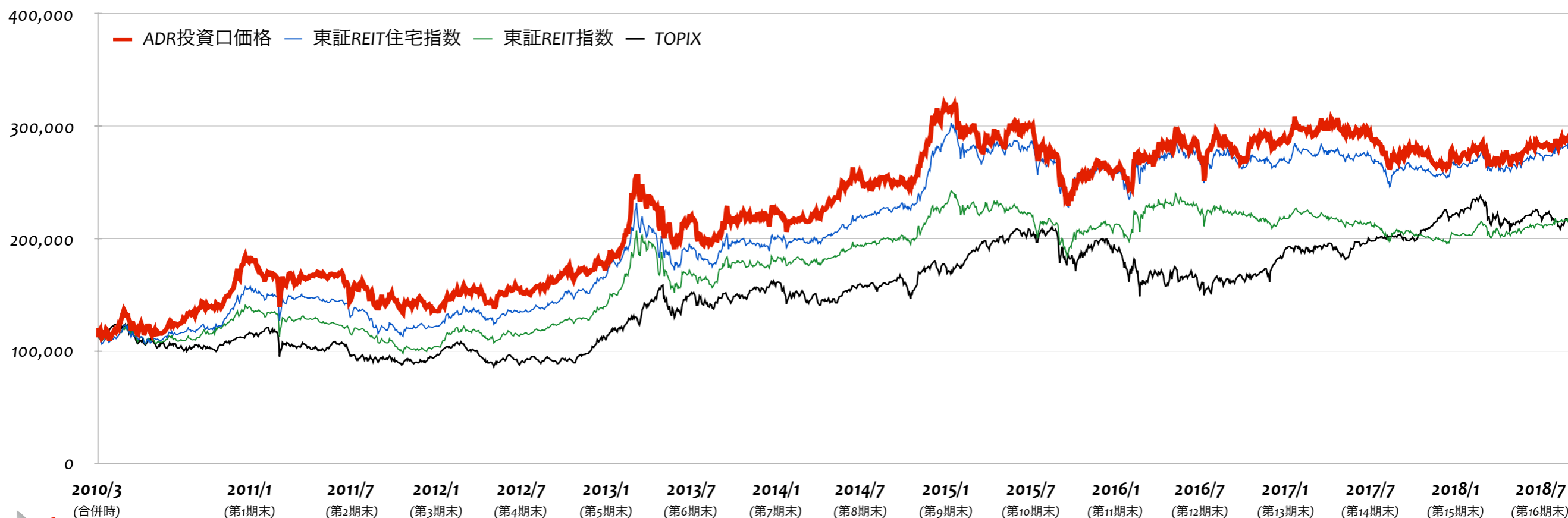




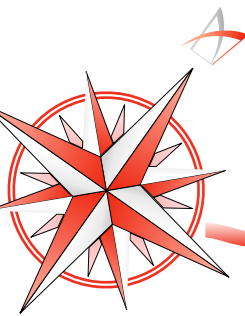
投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2011/7末	2012/1末	2012/7末	2013/1末	2013/7末	2014/1末	2014/7末	2015/1末	2015/7末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	1,589億円 @162,200円	1,347億円 @137,500円	1,681億円 @152,900円	2,091億円 @190,100円	2,456億円 @198,100円	2,693億円 @217,200円	3,191億円 @245,500円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円
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	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口	12.5億円/4,389口	9.3億円/3,225口	7.7億円/2,827口	8.6億円/3,116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%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%
1口当たりNAV*	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686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	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円
インプライドキャップレ- ート	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	4.8%	4.7%	4.5%	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%

* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



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

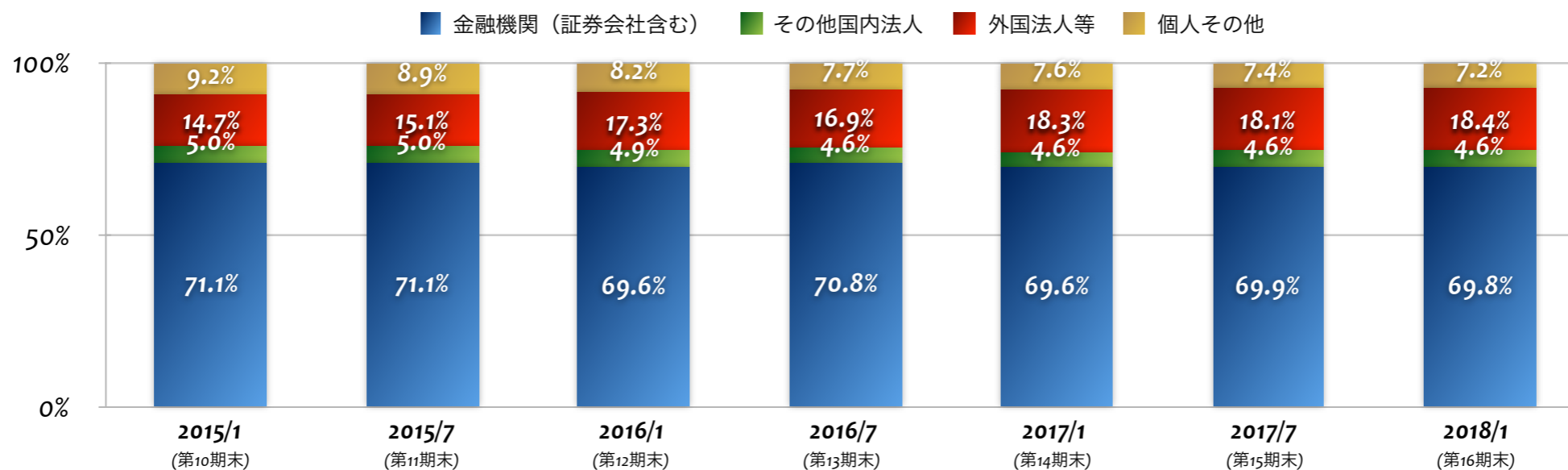


投資主構成

地方銀行等の約150の地域金融機関が保有

2018/7期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	198	+2	942,857	△1,057	69.8%
信託銀行	13	△1	661,077	△5,848	49.0%
地方銀行	50	△2	133,940	△5,962	9.9%
生命保険	10	+1	37,556	△5	2.8%
証券会社	19	-	53,208	+2,568	3.9%
損害保険	6	-	6,123	△5,105	0.5%
信用組合・農協他	49	+3	31,765	+13,659	2.4%
信用金庫	51	+1	19,188	△364	1.4%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	241	△8	61,633	△137	4.6%
外国法人等	257	△2	247,955	+3,184	18.4%
個人その他	14,883	△483	97,555	△1,990	7.2%
合計	15,579	△491	1,350,000	-	100.0%

投資主名 (上位10社)	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	317,929	23.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	199,390	14.8%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,262	4.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	42,089	3.1%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	22,974	1.7%
みずほ証券株式会社	20,708	1.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	15,944	1.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	14,149	1.0%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,277	1.0%
合計	737,522	54.6%



貸借対照表



当期 (2018年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	13,741,901
信託現金及び信託預金	9,605,383
営業未収入金	209,929
前払費用	483,704
その他	10,412
貸倒引当金	△ 7,225
流動資産合計	24,044,107
固定資産	
有形固定資産	
建物	62,983,176
構築物	16,263
機械及び装置	62,502
工具、器具及び備品	148,021
土地	74,403,244
建物仮勘定	44,670
信託建物	128,841,311
信託構築物	90,510
信託機械及び装置	76,325
信託工具、器具及び備品	313,615
信託土地	157,302,505
信託建設仮勘定	6,503
有形固定資産合計	424,288,650
無形固定資産	
信託借地権	1,974,953
その他	34
無形固定資産合計	1,974,988
投資その他の資産	
長期前払費用	826,885
差入保証金	550,532
信託差入保証金	1,038,903
その他	1,680
投資その他の資産合計	2,418,000
固定資産合計	428,681,640
繰延資産	
投資口交付費	3,008
投資法人債発行費	117,266
繰延資産合計	120,274
資産合計	452,846,022

当期 (2018年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	337,326
短期借入金	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,460,000
未払金	1,386,590
未払費用	87,859
未払消費税等	47,401
前受金	66,474
その他	18,981
流動負債合計	26,404,633
固定負債	
投資法人債	27,000,000
長期借入金	174,458,000
預り敷金及び保証金	1,227,275
信託預り敷金及び保証金	3,228,688
デリバティブ債務	3,423
固定負債合計	205,917,387
負債合計	232,322,020
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	127,690,098
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	32,529,450
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,087,597
剰余金合計	92,837,327
投資主資本合計	220,527,425
評価・換算差額等合計	△ 3,423
純資産合計	220,524,002
負債純資産合計	452,846,022

単位：千円



損益計算書

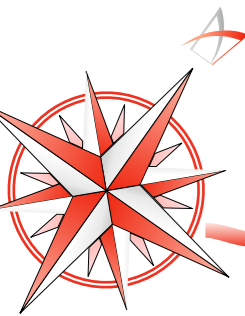


当期 (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	16,167,076
不動産等売却益	135,079
営業収益合計	16,302,155
営業費用	
賃貸事業費用	6,345,214
資産運用報酬	1,181,791
資産保管手数料	9,762
一般事務委託手数料	58,712
役員報酬	3,600
租税公課	258,130
貸倒引当金繰入額	170
その他営業費用	172,681
営業費用合計	8,030,063
営業利益	8,272,092
営業外収益	
受取利息	6,537
受取補償金	18,000
未払分配金戻入	1,463
その他	2,172
営業外収益合計	28,173
営業外費用	
支払利息	854,191
投資法人債利息	131,529
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	10,748
融資関連費用	210,950
その他	3,254
営業外費用合計	1,212,063
経常利益	7,088,202
税引前当期純利益	7,088,202
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,087,597
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,087,597

当期 (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	14,276,600
共益費収入	787,227
駐車場収入	431,954
計	15,495,782
その他収入	
付帯収入	88,971
その他	582,321
計	671,293
不動産賃貸事業収入合計	16,167,076
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	865,044
管理業務等委託費用	1,146,442
水道光熱費	255,223
修繕費	567,255
損害保険料	25,369
信託報酬	70,873
その他賃貸事業費用	732,701
減価償却費	2,682,304
不動産賃貸事業費用合計	6,345,214
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,821,861

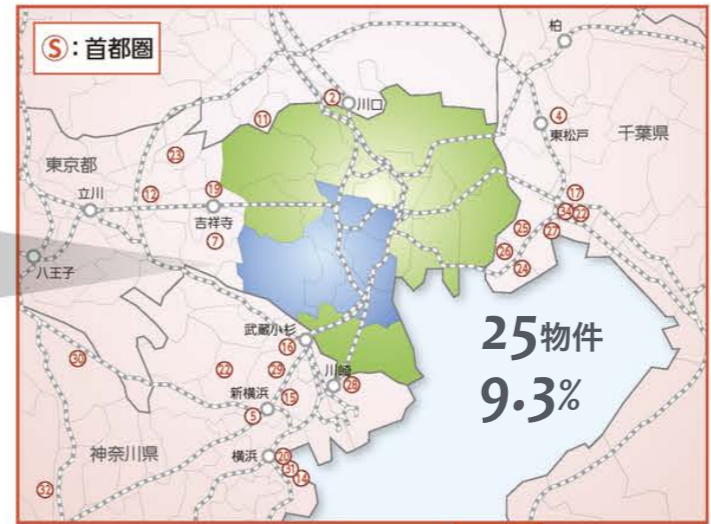
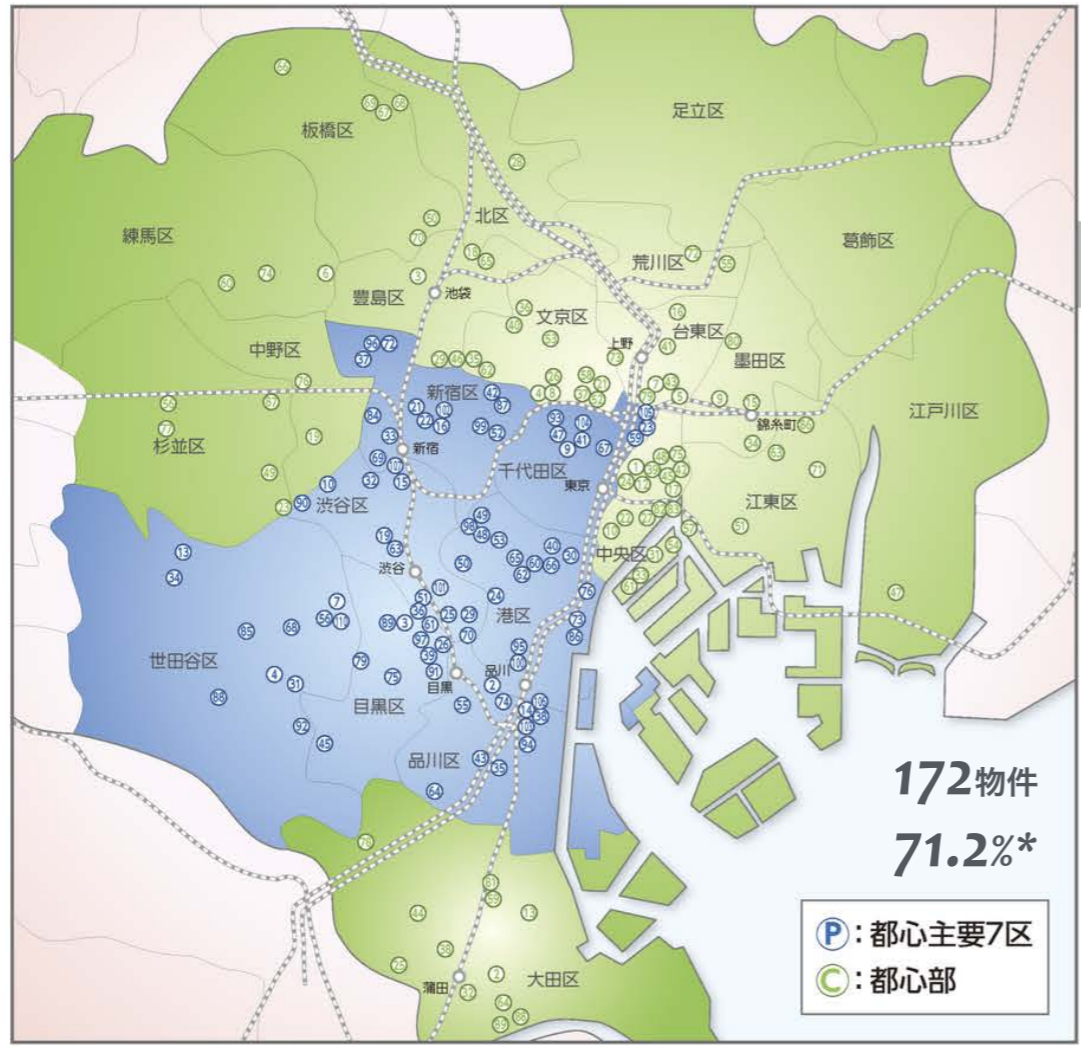
単位：千円



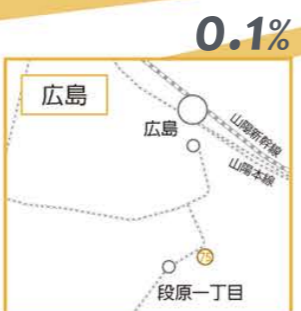
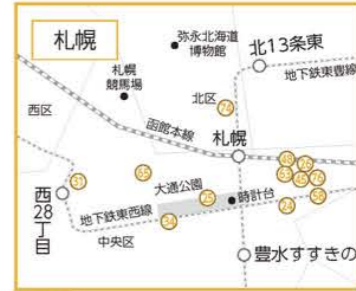


ポートフォリオ・マップ

2018年8月1日現在



R: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



* 各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

ポートフォリオ一覧

2018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	0.6%	3,310	2,344	41.2%	4.3%	97.3%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,140	1,400	52.8%	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%	1,300	1,165	11.5%	7.3%	100.0%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,460	1,151	26.8%	3.1%	100.0%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,670	2,015	32.4%	2.9%	98.8%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,240	1,060	16.9%	7.3%	94.7%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.3%	1,300	1,056	23.1%	7.0%	100.0%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,060	2,522	21.3%	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%	731	704	3.8%	4.4%	90.8%
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%	919	716	28.3%	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%	742	560	32.3%	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	54	1,380	0.3%	1,710	1,297	31.8%	4.8%	98.8%
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%	1,180	922	27.9%	5.3%	98.0%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,100	1,391	50.9%	4.1%	100.0%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,080	885	21.9%	3.1%	95.0%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	710	572	24.1%	3.0%	92.3%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	745	738	0.9%	6.2%	96.6%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,180	1,515	43.8%	2.9%	91.7%
P-30	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,290	1,790	27.9%	5.3%	98.6%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	398	307	29.3%	8.5%	81.5%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	408	307	32.6%	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%	448	343	30.4%	9.9%	77.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	348	264	31.5%	10.6%	93.9%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,140	863	32.0%	4.3%	95.8%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,880	2,213	30.1%	3.4%	98.7%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,470	1,089	34.9%	4.8%	97.6%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,430	1,908	27.3%	4.0%	96.7%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,370	1,139	20.2%	6.5%	93.7%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,650	1,236	33.5%	3.3%	100.0%
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%	1,530	1,095	39.7%	2.8%	95.3%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,090	863	26.3%	2.1%	94.6%
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,300	986	31.7%	4.8%	92.7%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,280	1,023	25.1%	7.3%	94.0%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,810	2,137	31.4%	2.3%	96.1%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,070	3,451	17.9%	3.5%	93.9%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,470	1,097	34.0%	8.3%	96.9%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	8,060	6,544	23.1%	2.8%	95.3%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,250	1,973	14.0%	4.0%	92.8%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	3,090	2,321	33.1%	3.6%	94.9%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	4,680	3,611	29.6%	6.8%	91.4%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.7%	18,700	14,899	25.5%	1.8%	100.0%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,540	2,513	40.9%	2.7%	97.4%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,130	1,545	37.8%	3.4%	94.5%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,500	1,359	10.4%	3.2%	100.0%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,200	1,933	13.8%	7.1%	88.9%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	6,940	6,134	13.1%	0.7%	94.2%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,550	1,201	29.0%	3.5%	100.0%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,350	1,754	34.0%	3.4%	95.6%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,850	1,541	20.0%	4.6%	95.1%

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-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,950	1,671	16.6%	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%	1,470	1,084	35.6%	4.9%	96.4%
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%	1,500	1,214	23.5%	4.4%	96.9%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,210	1,704	29.6%	10.9%	95.6%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,030	869	18.4%	2.8%	90.5%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,160	974	19.1%	4.9%	78.9%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	5,860	4,391	33.4%	2.8%	96.0%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	984	876	12.2%	7.9%	88.2%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,140	5,035	21.9%	7.8%	95.7%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード ーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.1%	11,400	8,887	28.3%	3.6%	98.7%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,050	848	23.8%	7.7%	92.2%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,660	1,366	21.4%	8.8%	96.2%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,220	823	48.1%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦K A I G A N	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,100	2,317	33.8%	4.4%	92.6%
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%	2,590	1,981	30.7%	3.0%	97.3%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,880	1,540	22.0%	10.3%	100.0%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	4,550	3,317	37.2%	2.4%	96.8%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,700	3,690	27.3%	4.2%	98.0%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,350	954	41.5%	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	17	778	0.2%	982	779	26.0%	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%	1,710	1,227	39.3%	2.6%	93.9%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,180	1,599	36.3%	2.2%	96.1%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,010	1,467	37.0%	6.7%	93.1%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,340	3,773	15.0%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	97.1%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,450	1,116	29.9%	2.7%	98.0%
P-98	アルティスコート	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	1,990	1,729	15.0%	3.9%	95.5%
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%	2,770	2,081	33.1%	3.8%	95.6%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,110	943	17.6%	5.4%	95.8%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	765	649	17.8%	3.3%	100.0%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	939	722	29.9%	5.2%	100.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,450	1,199	20.9%	8.7%	95.2%
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%	3,800	3,170	19.9%	2.4%	98.5%
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%	1,630	1,299	25.4%	2.8%	100.0%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,270	996	27.4%	4.0%	93.0%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	1/1/08	31	839	0.2%	962	896	7.3%	8.4%	94.3%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,040	940	10.6%	3.9%	100.0%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	971	843	15.1%	4.1%	91.9%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	4/9/15	42	1,159	0.3%	1,310	1,189	10.1%	4.1%	95.8%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,610	1,551	68.2%	3.3%	99.2%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,580	2,083	71.9%	4.7%	97.5%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,800	1,385	29.9%	7.1%	95.2%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,290	1,548	47.9%	4.6%	98.6%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,470	926	58.6%	2.9%	97.8%
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%	1,120	904	23.9%	9.2%	95.8%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	3,740	2,835	31.9%	2.1%	97.5%
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%	1,990	1,528	30.2%	3.6%	93.4%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,240	842	47.1%	9.1%	98.5%

ポートフォリオ一覧

2018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-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,740	5,014	14.5%	4.3%	92.6%
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%	3,880	2,940	32.0%	4.6%	100.0%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,070	1,822	13.6%	3.8%	98.9%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	4,560	3,986	14.4%	7.2%	98.1%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	961	807	19.0%	7.7%	100.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,430	1,803	34.7%	5.3%	93.7%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	710	537	32.2%	6.4%	97.9%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	511	350	46.0%	3.8%	100.0%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,220	916	33.1%	5.3%	93.2%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,910	1,314	45.3%	3.4%	96.1%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,190	1,791	22.2%	6.9%	93.4%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,520	1,112	36.7%	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%	1,690	1,166	44.9%	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%	788	544	44.8%	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	0.4%	2,590	1,823	42.1%	4.0%	95.5%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,060	785	34.9%	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%	1,260	971	29.7%	2.3%	93.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,300	1,011	28.6%	6.8%	97.7%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,680	1,267	32.6%	4.0%	97.4%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,010	2,284	31.7%	3.8%	96.2%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,700	2,226	21.3%	4.7%	98.6%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	4,070	3,114	30.7%	4.7%	99.0%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	911	665	37.0%	5.0%	97.2%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,370	997	37.4%	6.9%	94.1%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	417	342	21.7%	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%	774	497	55.7%	5.6%	91.5%
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%	1,720	1,341	28.2%	4.1%	92.5%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,160	870	33.2%	5.4%	97.7%
C-42	レジディア文京本駒込	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,580	1,244	27.0%	4.5%	97.9%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,110	1,750	20.5%	3.0%	100.0%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,430	1,200	19.1%	5.0%	88.6%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,620	1,257	28.9%	3.9%	90.5%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,080	6,078	32.9%	2.6%	98.5%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	834	658	26.7%	7.0%	96.7%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,090	5,072	39.8%	2.4%	97.0%
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%	5,440	3,597	51.2%	4.3%	96.0%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,250	843	48.1%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	2,990	1,878	59.2%	7.2%	96.8%
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%	1,560	1,085	43.7%	4.4%	100.0%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,050	2,269	34.4%	3.5%	99.3%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,680	2,455	49.9%	4.0%	96.1%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,560	2,394	48.6%	5.3%	95.3%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,320	1,800	28.9%	4.5%	98.7%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,350	960	40.5%	7.6%	95.6%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,920	2,027	44.0%	4.2%	96.4%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,500	1,117	34.2%	1.8%	100.0%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,370	1,032	32.6%	4.5%	94.6%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,470	1,746	41.5%	4.9%	98.3%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,050	2,270	34.3%	4.0%	93.5%

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-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	850	646	31.5%	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%	1,250	929	34.5%	3.5%	94.2%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	11,600	7,840	47.9%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	97.7%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	614	521	17.7%	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%	706	605	16.6%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,370	1,126	21.6%	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%	500	430	16.1%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,360	1,111	22.4%	3.0%	97.6%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,590	1,273	24.8%	6.1%	97.8%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,380	1,182	16.7%	3.2%	96.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,070	1,774	16.6%	3.8%	97.5%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	658	513	28.0%	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%	491	397	23.4%	5.8%	96.3%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	822	689	19.2%	4.1%	90.1%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	563	488	15.2%	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%	1,550	1,353	14.5%	4.4%	95.3%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,220	993	22.8%	5.1%	97.5%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,150	890	29.2%	3.5%	95.0%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,680	1,417	18.5%	3.1%	98.7%
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	2,480	2,012	23.2%	3.8%	100.0%
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,310	1,862	24.1%	3.7%	90.7%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	1,920	1,692	13.4%	4.7%	100.0%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	5,440	4,764	14.2%	1.9%	96.9%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,360	3,076	9.2%	5.9%	97.0%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,570	1,423	10.3%	3.9%	98.2%
C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,500	2,367	5.6%	6.4%	96.6%
C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,550	3,388	4.8%	4.7%	97.6%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	746	698	6.9%	5.5%	97.4%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,200	1,011	18.6%	4.6%	95.4%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,030	1,755	15.6%	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%	1,180	1,063	11.0%	5.0%	97.5%
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	717	664	7.9%	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%	656	497	31.9%	2.9%	100.0%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,890	1,507	25.4%	8.4%	99.1%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	932	706	32.0%	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%	1,940	1,480	31.0%	7.2%	91.8%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,220	2,520	27.7%	(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%	1,750	1,428	22.5%	9.1%	98.0%
S-20	バシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.1%	15,500	11,547	34.2%	4.5%	100.0%
S-22	ライフ&シニアハウス港北	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,200	1,574	39.7%	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%	1,130	758	48.9%	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%	2,950	2,057	43.4%	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%	1,070	812	31.6%	6.6%	94.1%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,040	792	31.2%	7.5%	98.6%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	972	750	29.5%	6.1%	100.0%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,210	1,608	37.4%	4.7%	95.7%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	991	18.1%	7.5%	100.0%

ポートフォリオ一覧

2018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
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,300	1,053	23.4%	6.8%	100.0%
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,160	776	49.3%	11.5%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	709	638	11.1%	11.0%	98.1%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	705	665	5.9%	5.0%	100.0%
S-34	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	593	611	-3.0%	5.2%	93.0%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,660	1,464	13.4%	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%	1,410	1,014	38.9%	3.4%	89.7%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,150	1,513	-24.0%	4.2%	98.3%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	922	881	4.6%	5.7%	98.3%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	4,150	3,394	22.2%	(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%	1,470	1,236	18.9%	3.4%	97.5%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,160	837	38.5%	8.3%	96.0%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,870	1,932	48.5%	3.2%	96.0%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	924	862	7.2%	2.4%	94.5%
R-14	レジディア鞆公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,530	1,037	47.4%	6.6%	98.8%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,490	1,765	41.0%	9.9%	98.2%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,250	2,130	52.6%	3.5%	94.7%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,450	1,126	28.8%	3.9%	99.1%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,180	823	43.2%	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%	401	315	27.1%	2.7%	97.4%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	803	598	34.1%	5.0%	90.4%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,950	1,447	34.7%	0.9%	94.3%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,390	1,190	16.8%	1.1%	97.8%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,410	989	42.4%	1.4%	95.4%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	925	748	23.6%	4.1%	91.4%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	769	641	19.8%	13.5%	89.8%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,300	3,296	30.4%	3.1%	98.4%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,210	943	28.3%	1.2%	90.2%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	871	713	22.0%	3.9%	100.0%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,500	1,823	37.1%	0.9%	98.5%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,620	1,085	49.3%	7.5%	94.7%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	950	631	50.5%	4.8%	89.2%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	753	501	50.2%	2.5%	100.0%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	682	470	45.0%	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%	1,850	1,387	33.3%	8.7%	100.0%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,360	996	36.4%	7.8%	97.8%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,270	1,011	25.6%	4.8%	100.0%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,120	2,246	38.9%	2.6%	99.2%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,670	1,146	45.7%	3.6%	97.7%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,730	2,594	43.8%	3.6%	93.3%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,090	858	27.0%	1.1%	98.3%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,470	1,876	31.6%	9.1%	94.8%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,210	944	28.1%	2.8%	94.5%

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-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,150	1,426	50.8%	0.7%	97.4%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,580	1,198	31.8%	8.9%	100.0%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,030	855	20.3%	12.4%	98.8%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	4,860	3,224	50.7%	7.1%	97.8%
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%	1,980	1,728	14.5%	2.3%	92.2%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,530	2,821	25.1%	3.1%	87.0%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,390	1,750	36.5%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.4%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,320	1,036	27.3%	5.8%	93.0%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,610	1,096	46.9%	2.3%	95.4%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	862	576	49.5%	2.1%	95.3%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,360	1,044	30.3%	1.1%	94.8%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,650	2,755	32.5%	6.2%	98.6%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,030	838	22.9%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.1%	315	234	34.1%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,440	1,091	32.0%	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%	754	545	38.3%	1.2%	96.2%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	586	496	18.1%	6.1%	98.4%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	556	390	42.3%	1.4%	98.3%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,320	1,135	16.2%	3.4%	90.9%
R-67	レジディア業院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,340	1,135	18.0%	4.5%	94.5%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,610	1,370	17.5%	1.8%	98.1%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,130	845	33.7%	2.3%	95.3%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,110	947	17.1%	4.4%	97.1%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	12/7/07	77	868	0.2%	960	937	2.4%	4.2%	93.5%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2/25/17	90	1,430	0.3%	1,660	1,538	7.9%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	10/14/05	68	2,124	0.5%	2,320	2,252	3.0%	5.2%	100.0%
R-74	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.2%	706	748	-5.6%	1.5%	95.9%
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	707	698	1.3%	5.9%	97.7%
263物件合計					21,246	447,698	100.0%	548,888	426,261	28.8%	2.4%
R-76	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	-	-	-	-	1.2%	-
264物件合計				2018年8月1日現在	21,286	448,118	-	-	-	-	-

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	87	5,412	169,532	37.9%	204,282	161,657	26.4%
C 都心部	85	6,831	149,693	33.4%	187,850	143,431	31.0%
S 首都圏	25	2,297	41,552	9.3%	48,970	37,974	29.0%
R 政令指定都市等	66	6,706	86,920	19.4%	107,786	83,198	29.6%
合計	263	21,246	447,698	100.0%	548,888	426,261	28.8%



自然災害の影響について



いずれも人的被害及び重大な被害なし*

大阪府北部を震源とする地震

レジディア新大阪



エキスパンション
ジョイントの変形

レジディア千里万博公園



床タイルの割れ

レジディア千里藤白台



外構のタイル破損

軽微な被害にとどまる

関西エリア保有22物件のうち、15物件は被害なし

平成30年7月豪雨

被害なし

台風21号

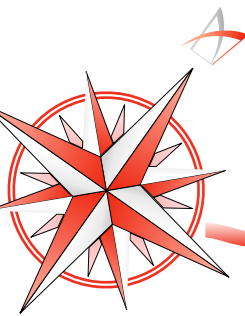
軽微な被害にとどまる

北海道胆振東部地震

被害なし

* 2018年9月7日現在





資産運用会社について



AD インベストメント・マネジメント株式会社

AD Investment Management Co.,Ltd.

2018年7月31日現在

所在地: 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
 神保町三井ビルディング17階

代表者: 代表取締役社長 高坂 健司

資本金の額: 3億円

事業内容: 投資運用業

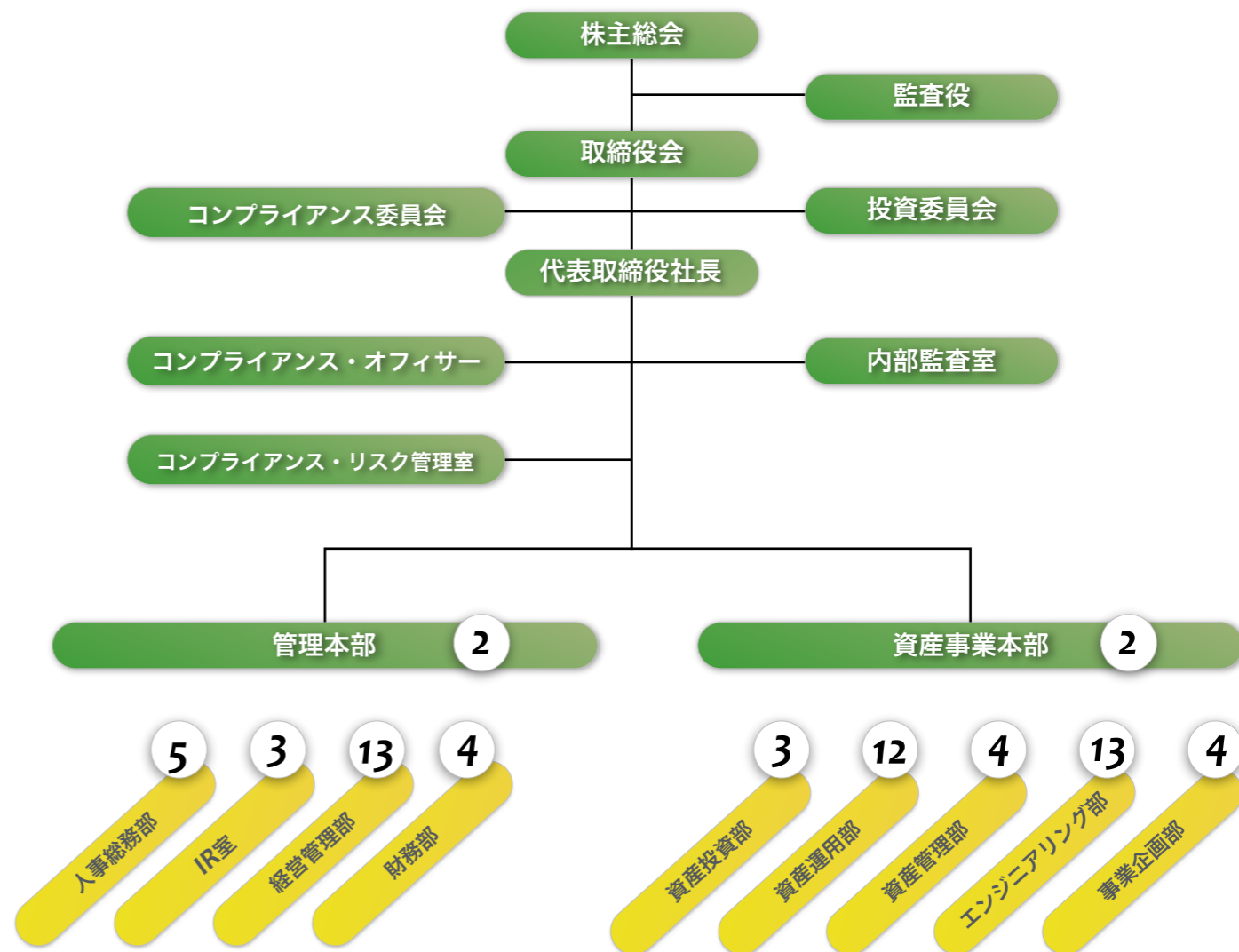
従業員数: 66名

登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号: 東京都知事(3)第84325号)
 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得
 (認可番号: 国土交通大臣認可第37号)
 金融商品取引業者登録 (関東財務局長 (金商) 第309号)
 一級建築士事務所登録 (東京都知事登録 第58856号)

運用会社ホームページ <https://www.adim.co.jp/>

資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用 (5期/計11名)
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得
*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催



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

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

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

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

アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IR 担当

TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com

