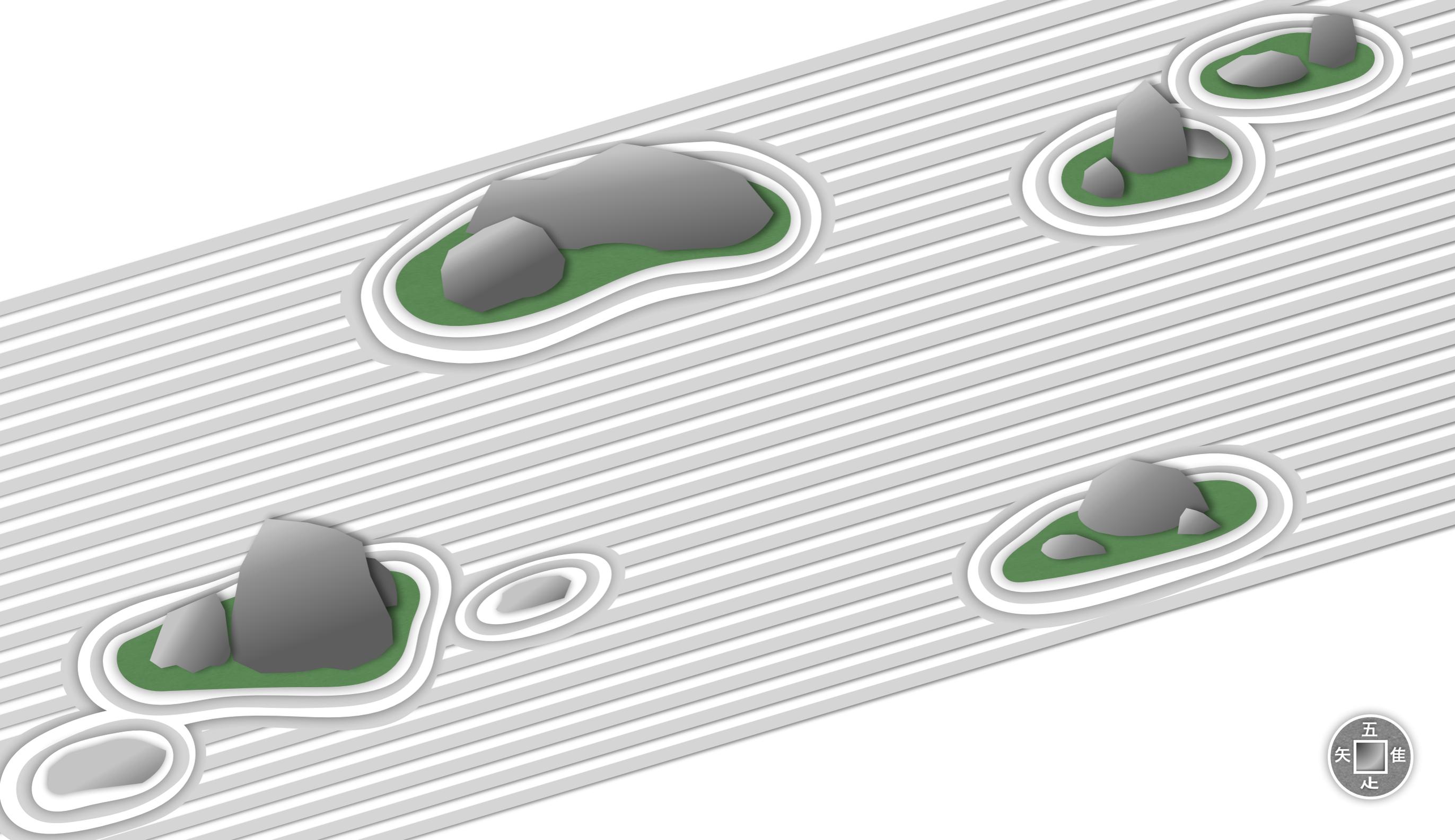


第十五期 決算説明資料

2017.8.1. ▶ 2018.1.31

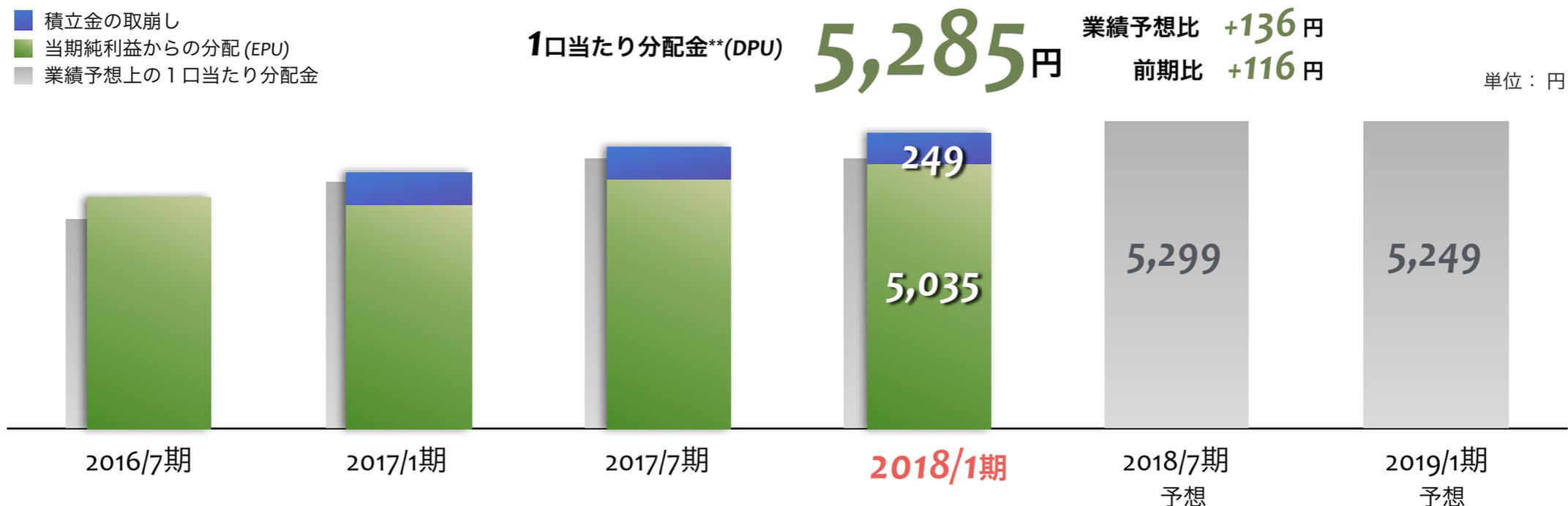


アドバンス・レジデンス投資法人



Executive Summary

合併来の目標水準 EPU **5,000**円を達成



ASSET

平均稼働率
96.9%
(予想比 +0.4%)

賃料上昇率
0.22%

DEBT

平均支払金利
0.90%

LTV
49.4%
(総資産ベース)

EQUITY

NAV
239,503円

積立金
325億円
(2018/1期分配後)

* EPU：1口あたり時純利益（当期純利益/口） DPU：1口あたり分配金

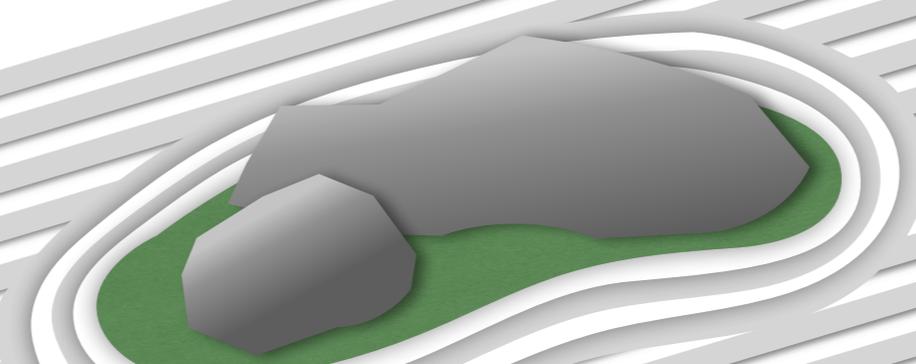
2018/1期 決算実績

2017年8月1日～2018年1月31日

	業績予想 (2017/9/6発表)	2018/1期 実績	差異	主な差異理由		2017/7期 実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,742 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,903 (261物件ベース) 期中平均稼働率 96.9%	+161	▷通期保有物件等 稼働率及び賃料の上昇による増収 礼金収入等の増加等	+119 +40	15,918 (260物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	△15	▷物件取得 物件取得に伴う増収 ▷通期保有物件等 賃料収入等の増加 礼金収入等の減少	+83 +10 △110
営業利益	7,839 (減価償却費：2,648) (固都税等：859)	8,019 (減価償却費：2,651) (固都税等：859)	+180	▷賃貸事業費用等 広告宣伝費等の減少 修繕費、水道光熱費等の増加 ▷一般管理費 増益に伴う資産運用報酬の増加等	+42 △16 △7	7,968 (減価償却費：2,631) (固都税等：848)	+50	▷物件取得 物件取得に伴う増加 ▷賃貸事業費用等 非繁忙期に伴う手数料の減少 修繕費等の減少 ▷一般管理費 資産規模拡大による資産運用報酬増加等	△12 +107 +3 △32
経常利益	6,615 (金融費用*：1,216)	6,798 (金融費用*：1,216)	+183	金利低下による支払金利等の減少	+3	6,642 (金融費用*：1,318)	+155	営業外収益の減少 リファイナンス等による支払利息等の低減	△8 +114
当期純利益	6,615	6,798	+183			6,642	+155		
当期純利益/口 (EPU)	4,900円	5,035円	+135円	期末発行済投資口数 1,350,000口		4,920円	+115円	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口	249円	249円	-	期末積立金**残高：325億円		248円	+1円		
1口当たり分配金	5,149円	5,285円	+136円			5,169円	+116円		
総資産LTV	49.4%	49.4%	-			49.6%	△0.2p		

* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。
** 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

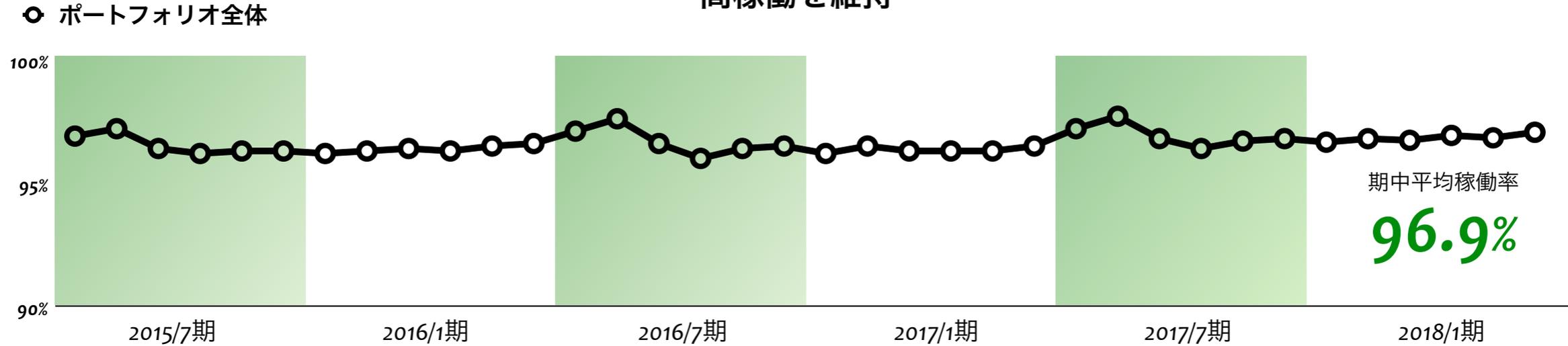
内部成長



稼働率は順調に推移

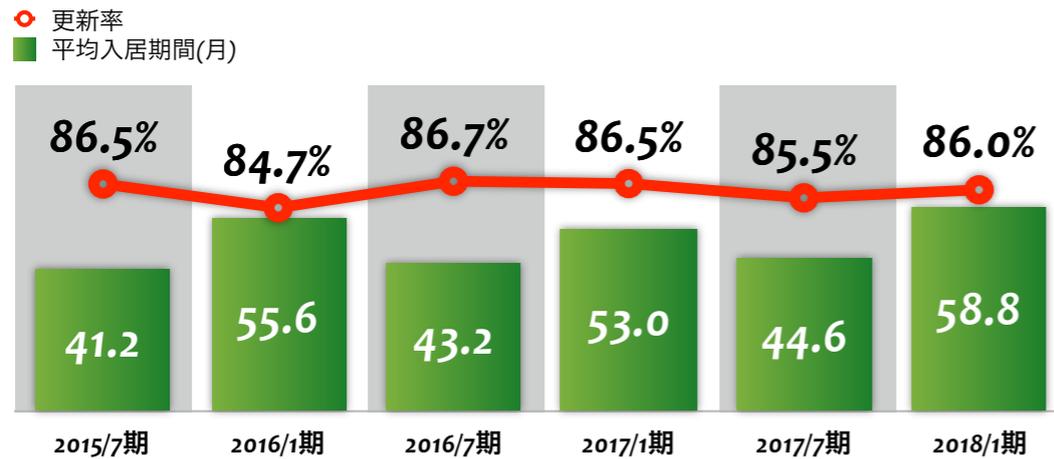
稼働率

高稼働を維持



入居期間・募集経費

テナントは約 **4** 年を目処に入替が進む



エリア別 入替賃料動向

東京23区が賃料上昇を牽引

第15期 賃料増減率&稼働率

ポートフォリオ全体

賃料増減率 **+1.2%**

期中平均稼働率 (96.9%)

福岡エリア
▲0.5%
(97.7%)

関西エリア
▲2.0%
(97.2%)

名古屋エリア
▲3.5%
(92.3%)

仙台エリア
+0.1%
(97.1%)

札幌エリア
+0.4%
(96.0%)

首都圏*の動向

首都圏西部
+0.1%
(96.1%)

城西
+0.7%
(95.8%)

城北
+3.3%
(97.2%)

城東
+1.6%
(97.8%)

城南
+3.0%
(96.7%)

首都圏南部
▲2.2%
(99.4%)

首都圏北東部
▲2.3%
(98.2%)

東京23区
+2.2%
(97.0%)

首都圏
+2.1%
(97.3%)

東京23区に所在する物件を以下の4エリアに分類し集計しています。

城東（千代田、中央、台東、墨田、江東、葛飾、江戸川）、城西（新宿、渋谷、杉並、中野）、城南（港、品川、目黒、大田、世田谷）、城北（文京、豊島、北、板橋、練馬、荒川、足立）

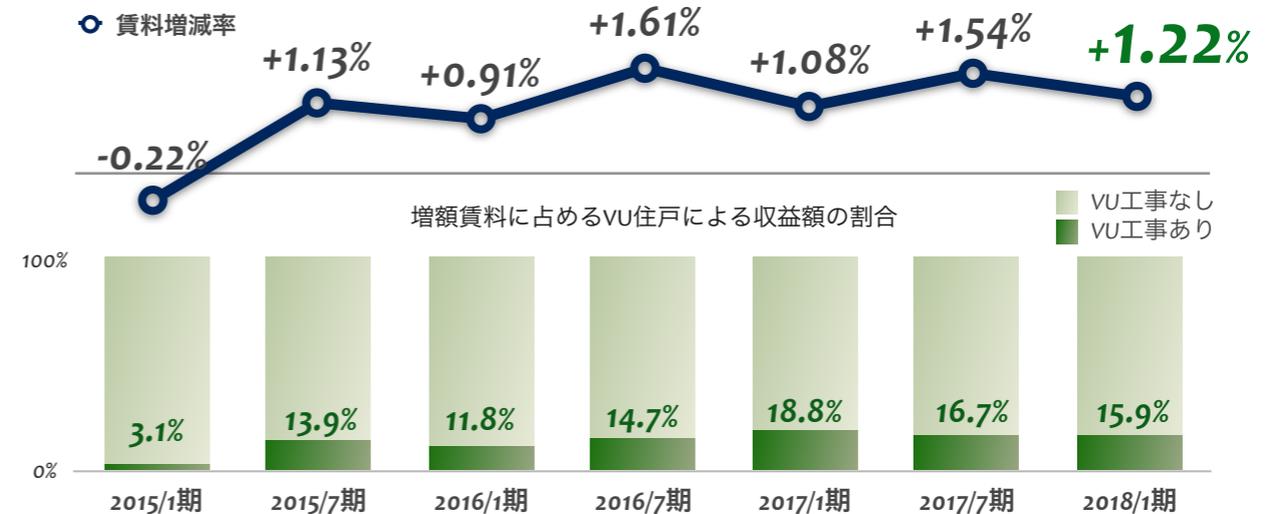
好調な賃料推移

入替 **+1.22%** 更新 **+0.68%**

入替*

単位：百万円

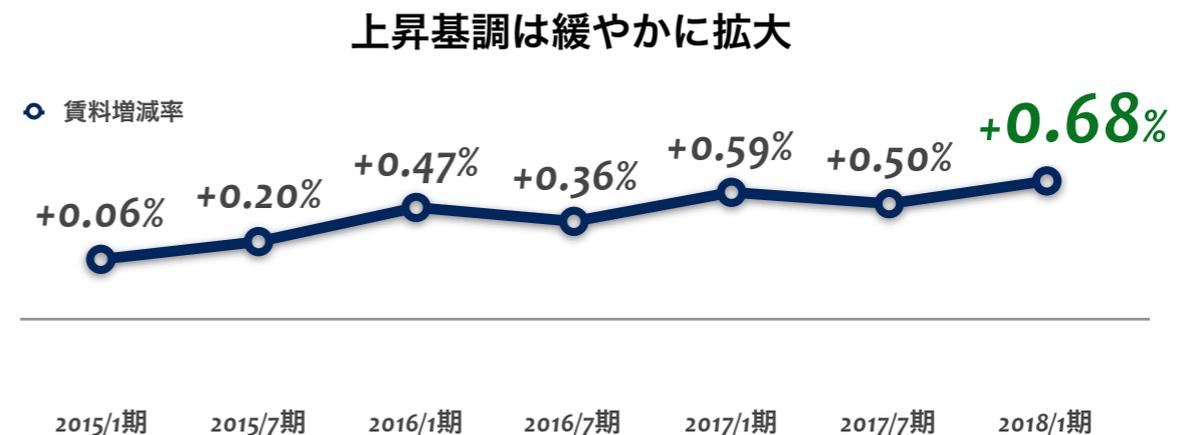
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
増額	833戸	49.3%	115	121	+5.5	+4.76%
据置	278戸	16.5%	30	30	-	-
下落	578戸	34.2%	65	62	-2.9	-4.51%
計	1,689戸	100.0%	211	214	+2.5	+1.22%



更新

単位：百万円

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
増額	580戸	24.3%	77	79	+1.9	+2.58%
据置	1,804戸	75.6%	216	216	-	-
下落	2戸	0.1%	0.2	0.2	0.0	-2.87%
計	2,386戸	100.0%	294	296	+1.9	+0.68%

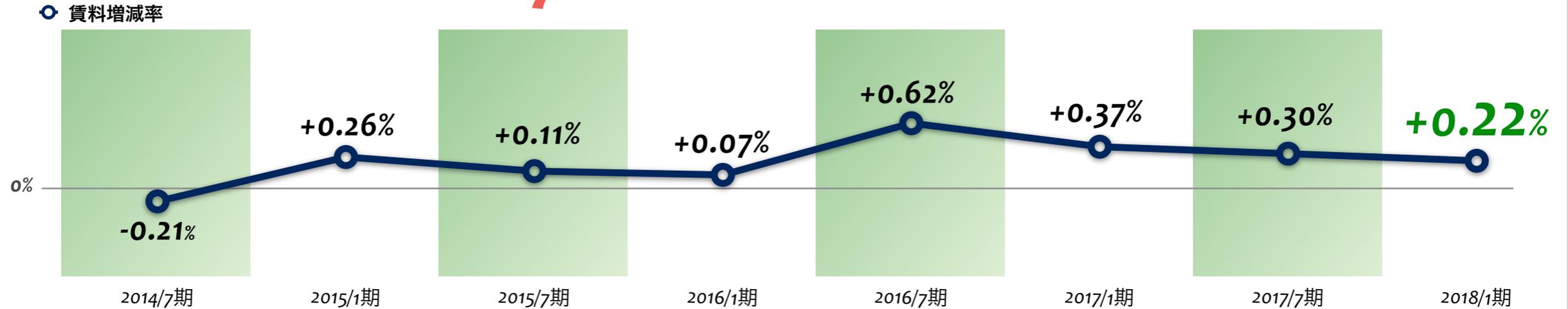


*期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。 **VU=バリューアップ。なお、バリューアップ工事とは、仕様変更や間取り変更を伴う工事を指します。

内部成長の継続

賃料増減率

7期連続上昇 上昇トレンド定着

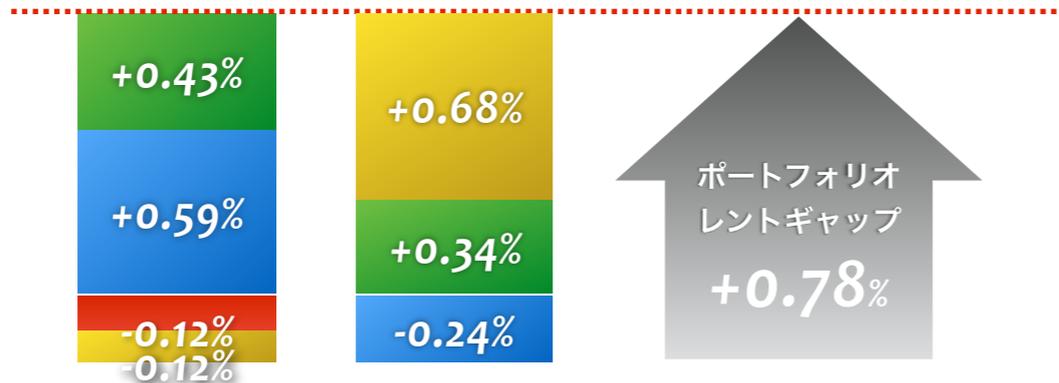


* 通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

賃料ギャップ

EPU +10~20円の上昇余地を確認

- 政令指定都市等
- ファミリー&ラージ
- 首都圏
- コンパクト
- 都心部
- シングル
- 都心主要7区



ポートフォリオ
レントギャップ
+0.78%

賃料ギャップの過去推移



* 物件毎・住戸タイプ毎に2018年1月期の成約賃料坪単価を算出し、既存テナントの賃料坪単価が2018年1月期の水準まで変動したと仮定した場合の、ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。(2018年1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象)

計画的な競争力の維持・向上

バリューアップ工事

エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや間取りに変更し、積極的な賃料上げを目指す工事

合併来実績	VU実施戸数	: 255戸
	成約戸数	: 245戸
	成約賃料上昇率*	: 13.0%

大規模修繕工事

築15年を目処に、物件の屋上、外壁、エントランス等を修繕し、建物の機能維持を目的とした工事

合併来実績	物件数	: 29件
	工事金額	: 1,595百万円
	平均工事金額	: 55百万円/件

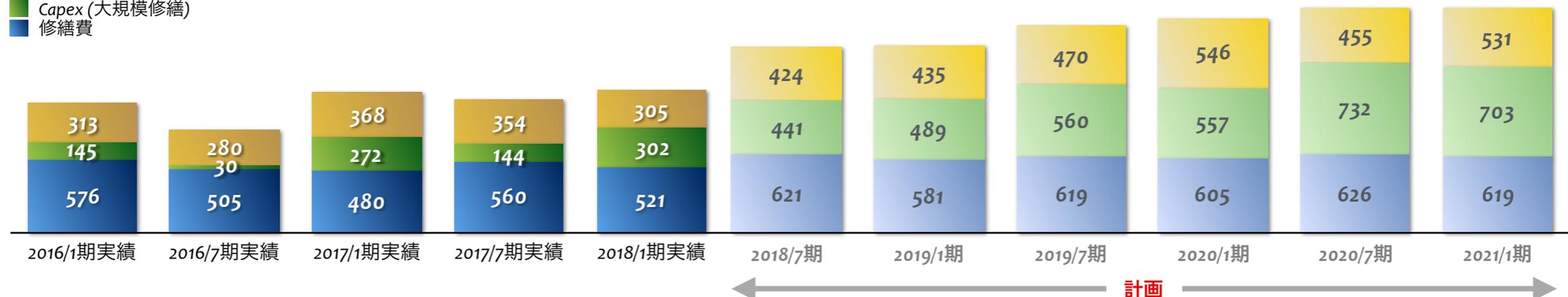
日常修繕工事等

テナント退去時の水周り設備や壁紙の交換等の工事

一級建築士事務所登録

運用会社として初の事務所登録
建築士による専門的、効率的な管理運営体制を構築

■ Capex (専有部バリューアップ工事等)
■ Capex (大規模修繕)
■ 修繕費



* 成約戸数245戸(2018年2月28日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率の平均を記載しています。

大規模修繕工事

修繕マネジメントのノウハウ蓄積

2018年1月期 実施件数：4物件 工事総額：323百万円

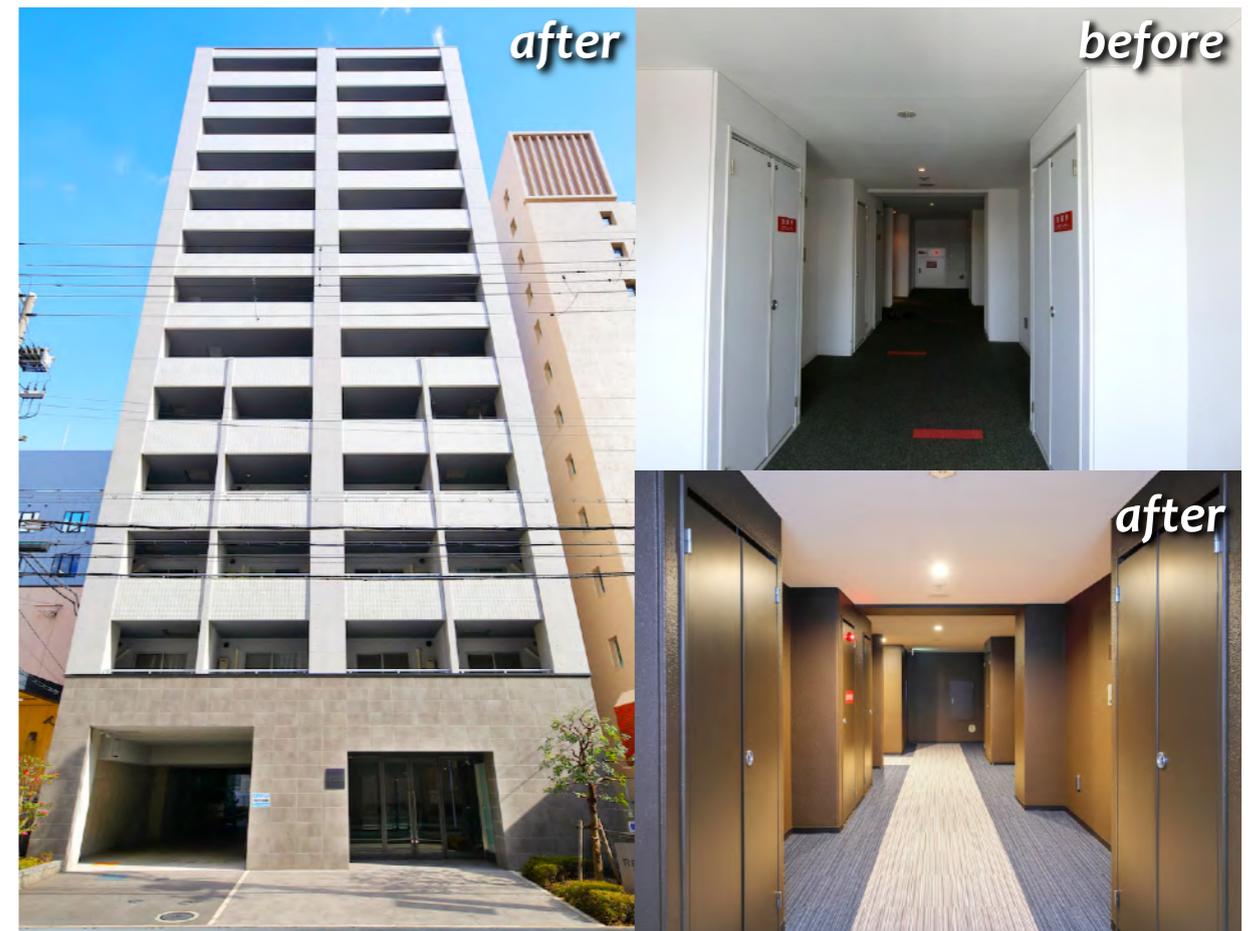
レジディアタワー麻布十番 築15年

ADR初となるタワー物件の大規模修繕



レジディア江坂 築11年

現況を確認し、早期に修繕実施



バリューアップ工事

～ 2018年1月期 実施例 ～

10物件23室を実施 平均賃料上昇率 16.7%

レジディア六本木檜町公園 築18年



after

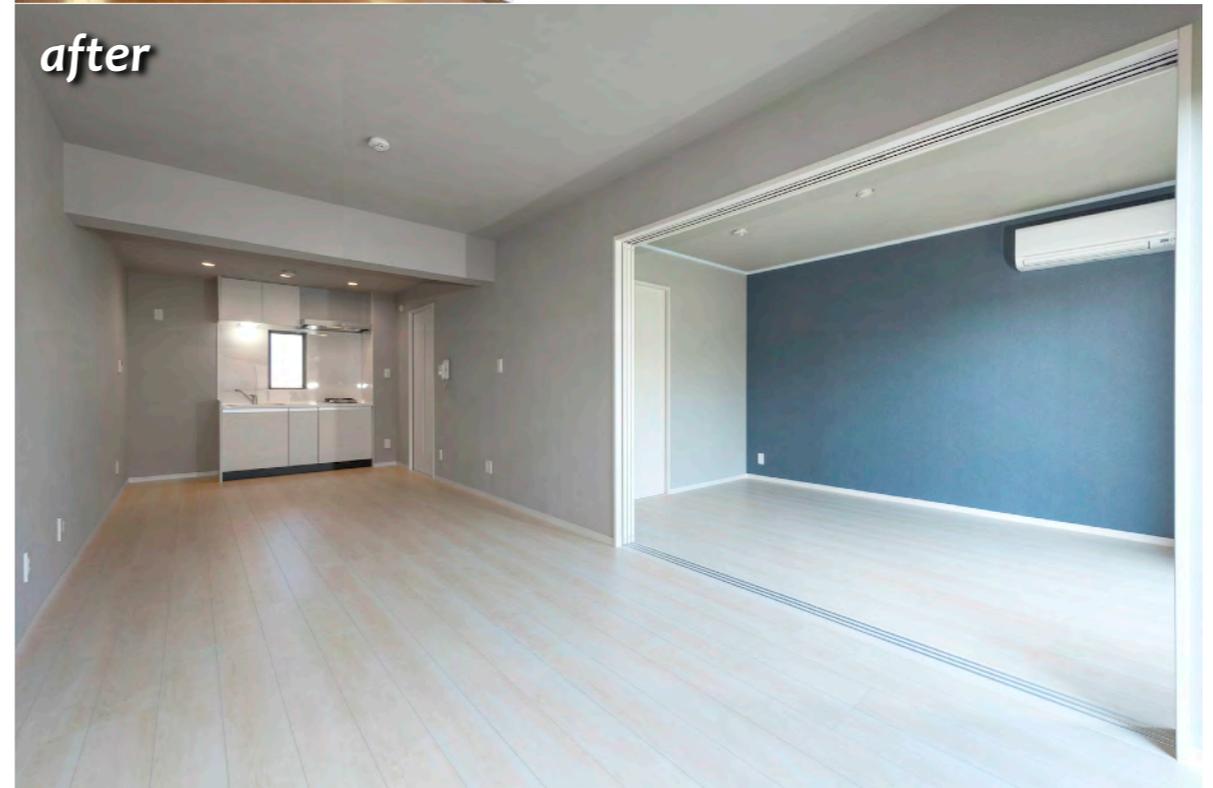


部屋タイプ 2LDK+S → 2LDK
工事費用 5.0百万円
賃料上昇率 46.9%
想定回収期 5年

レジディア吉祥寺 築23年



after



部屋タイプ 2DK → 1LDK
工事費用 3.5百万円
賃料上昇率 7.7%
想定回収期 11年

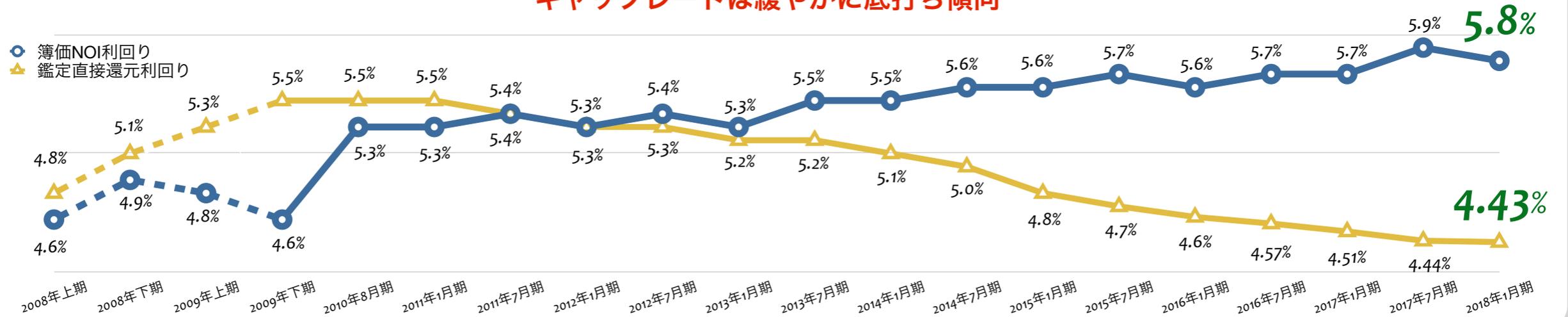
* 月額賃料の上昇割合は、2018年2月28日時点で成約済みの16戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

** 想定回収期間は、成約賃料と原状回復工事時想定賃料の差額を基にした、VU費用（工事金額から原状回復工事相当額や経年に伴う設備交換工事相当額を除いた金額）の回収期間を指します。

鑑定評価の推移

直接還元利回りの推移

キャップレートは緩やかに底打ち傾向



2018/1期末 鑑定評価サマリ

含み益 **1,098** 億円 (含み益率: **26.0%**)

(単位: 百万円)

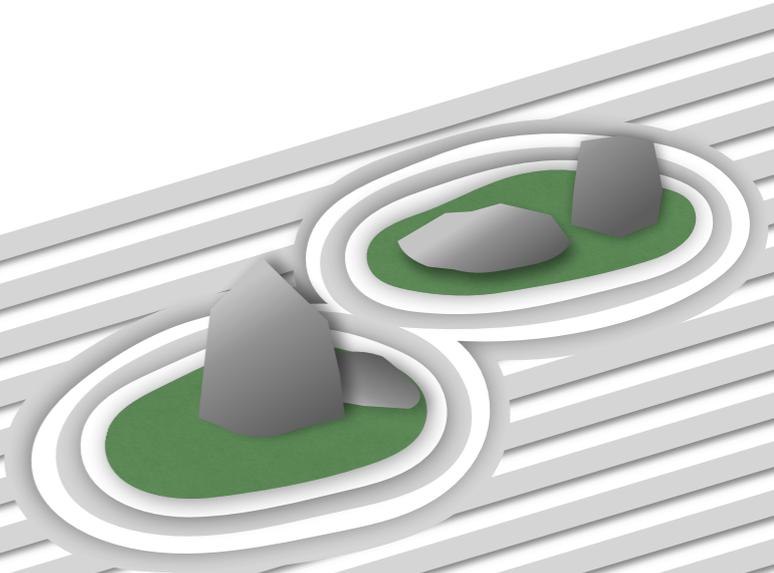
	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	18/1期末	前期差異*	18/1期末	前期差異	前期差異 内訳**		18/1期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	201,145	+864	8,518	△1	+45	-46	4.17%	△0.02pt	164,356	36,788	22.4%
都心部	177,995	+461	7,788	+20	+38	-18	4.32%	opt	138,353	39,641	28.7%
東京23区	379,140	+1,325	16,306	+18	+83	-64	4.24%	△0.01pt	302,710	76,429	25.3%
首都圏	49,127	+117	2,390	△9	+1	-11	4.83%	△0.03pt	38,428	10,698	27.8%
政令指定都市等	105,094	+39	5,239	△9	+1	-10	4.93%	△0.01pt	82,331	22,762	27.7%
全体	533,361	+1,481	23,936	0	+86	-86	4.43%	△0.01pt	423,470	109,890	26.0%

下落の主要因はER再取得に伴う修繕費等の増加

	物件数	前期差異	
上昇	90	+3,010	
据置	141	-	
下落	30	△1,529	
主要因別内訳	修繕・CAPEX	18	△1,226
	賃貸収支	7	△200
	還元利回り	2	△90
	その他	3	△13

*2018/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用。 **鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費を除く鑑定NOIの変動を「賃貸収支」として、ER再取得に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

外部成長



新規取得物件

スポンサーからの取得

レシディア蒲田V



レシディア蒲田IV



第三者との相対取引による取得

レジディア札幌駅ノース



	都心部	都心部	政令指定都市等	合計/平均
取得価格	2,283百万円	3,268百万円	679百万円	6,230百万円
NOI利回り*	4.7%	4.7%	7.1%**	5.0%
償却後利回り*	4.1%	4.0%	4.5%**	4.1%
賃貸可能戸数	110戸	149戸	46戸	305戸
取得月	2018年3月 (取得予定)	2018年3月 (取得予定)	2018年1月	-
竣工年月	2013年1月	2014年2月	2003年2月	-
築年数	5.1年***	4.1年***	14.9年	5.6年

*鑑定評価書における年間NOI及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。 **2018/1期年換算NOI及び年換算減価償却費を基に簿価ベースの情報を記載。 ***取得予定日である2018年3月20日現在の築年数を記載。

ポートフォリオの入替戦略

収益の長期安定性を重視した入替を継続

取得

駅近立地の交通利便性を評価



レジディア亀戸

レジディア高円寺

レジディア蒲田V

(取得予定)

物件数 : 5物件

取得価格 : 10,598百万円

取得価格 / 鑑定価格 : 94.0%

NOI利回り : 5.0%

償却後利回り : 4.2%

売却

収益変動の大きな物件を売却



レジディア南青山

ウインザーハウス広尾

(売却予定)

(売却予定)

物件数 : 2物件

売却価格 : 2,573百万円

売却価格 / 鑑定価格 : 130.2%

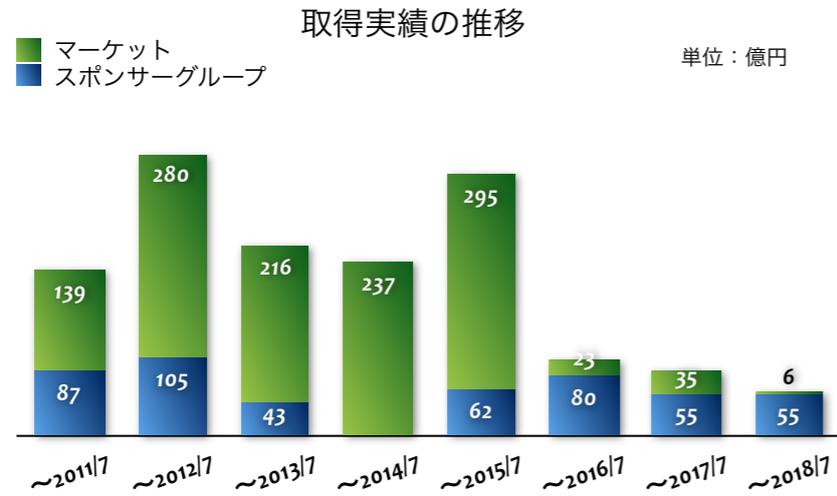
NOI利回り : 4.2%

償却後利回り : 3.1%

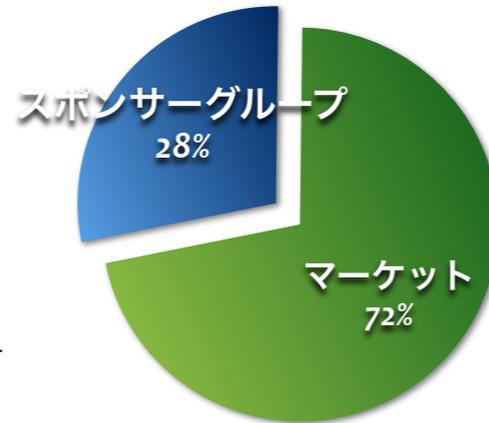
* 2017年4月以降に取得及び売却に関する決済が完了又は完了予定の物件を対象として集計しています。

外部成長方針

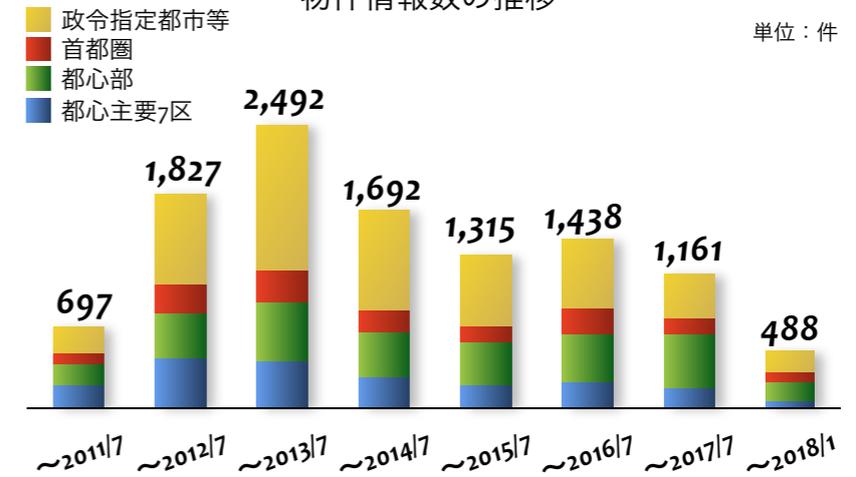
合併来の取得実績



厳選取得の方針を維持



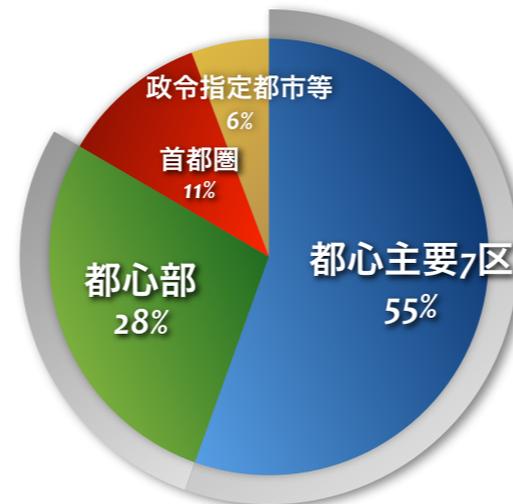
物件情報数の推移



伊藤忠グループの開発案件

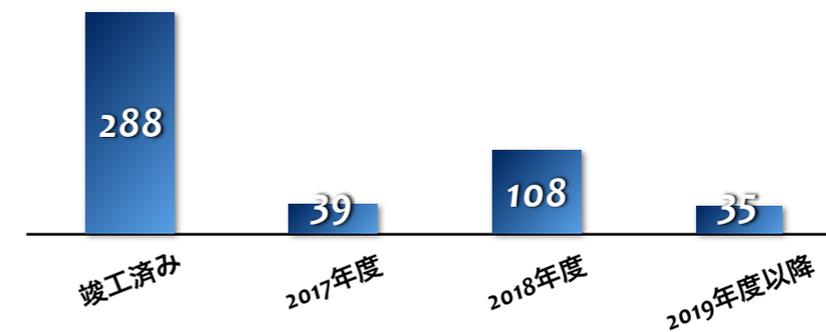
計 **28** 物件 想定規模 約 **471** 億円

	件数	総戸数	想定規模
都心主要7区	15 物件	935 戸	261 億円
都心部	9 物件	408 戸	131 億円
首都圏	2 物件	439 戸	51 億円
政令指定都市等	2 物件	175 戸	27 億円
計	28 物件	1,957 戸	471 億円

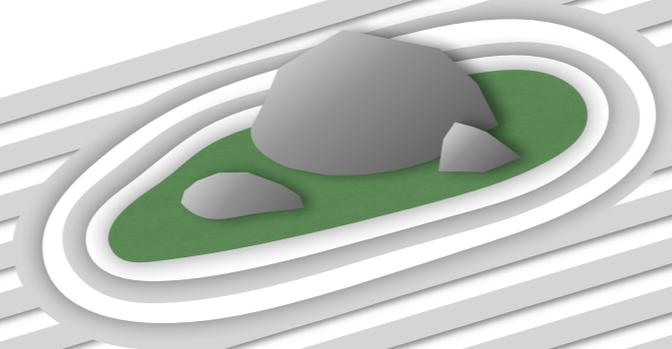


竣工年度別の資産規模

単位：億円



財務戰略



安定的な財務基盤の構築

基本情報

2017年11月 格付見直し変更

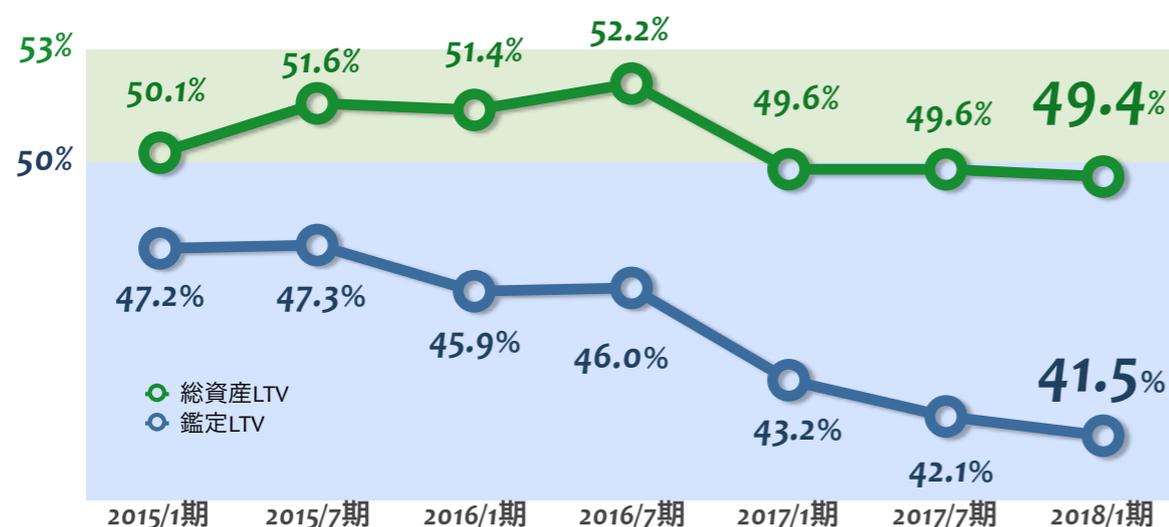
格付け JCR: **AA** (安定的) R&I: **A+** (ポジティブ)

	2017/7期末	2018/1期末	前期末比
借入金	1,888億円	1,939億円	(87.6%) +50億円
投資法人債	345億円	275億円	(12.4%) ▲70億円
合計	2,233億円	2,214億円	(100.0%) ▲19億円

2018年1月期 借換実績

	返済	調達
総額	142億円	123億円
平均支払金利	1.03%	0.44%
平均調達年数	5.2年	8.0年

LTVコントロール



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

総資産LTV**53%**までの取得余力

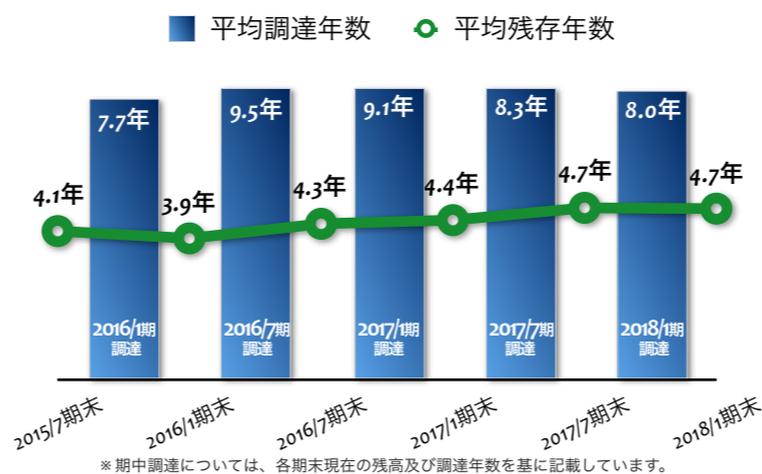
300億円超

長期安定的な財務体質

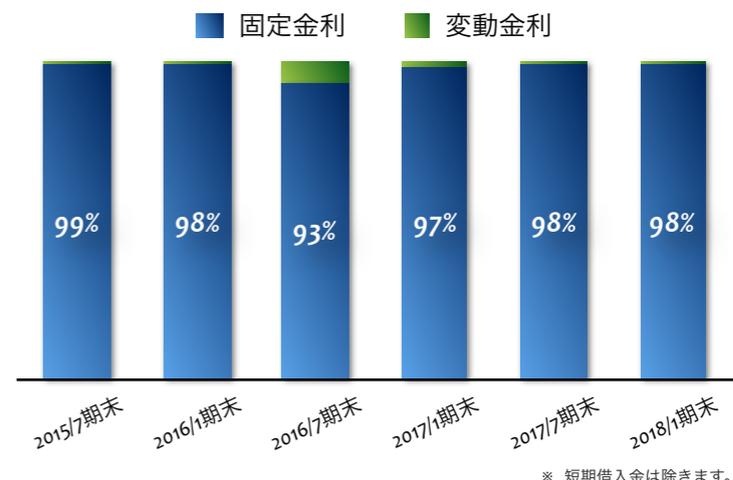
金融費用の逓減



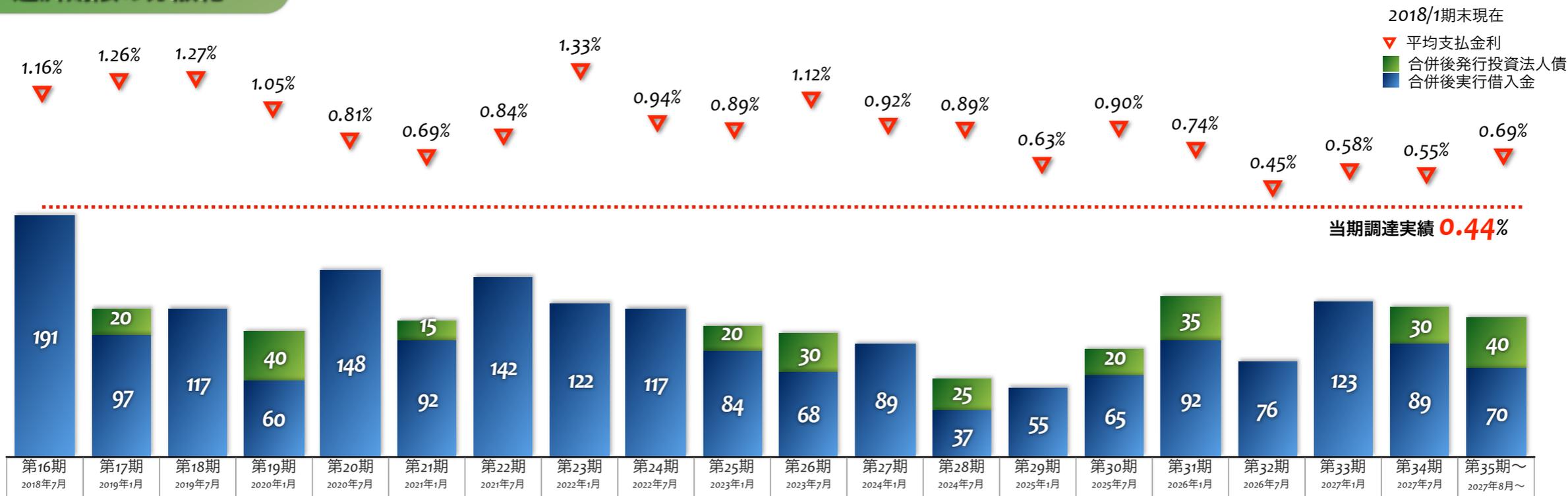
長期化



固定化



返済期限の分散化



業績予想



業績予想

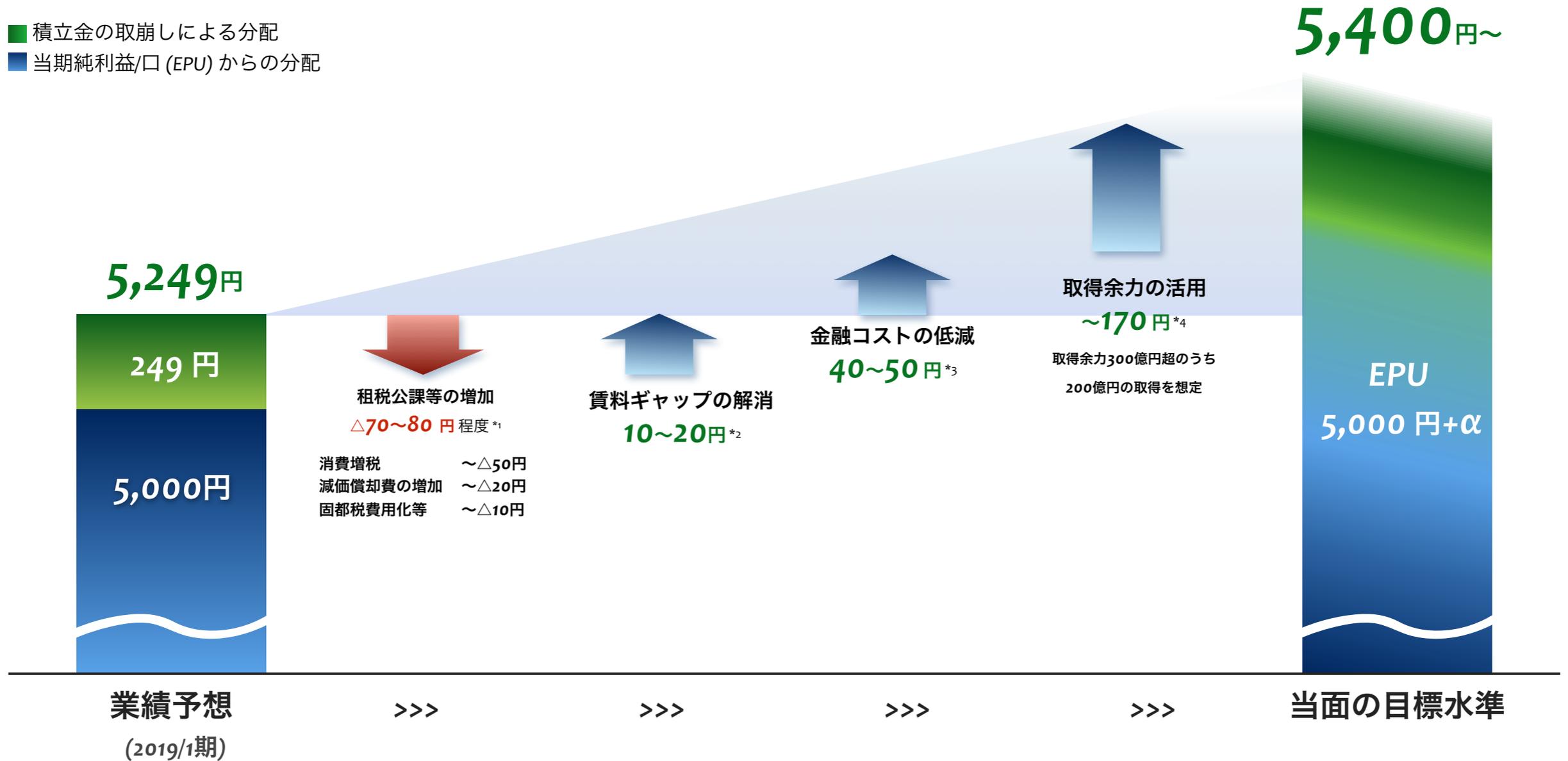
	2018/1期 実績	2018/7期 業績予想	差異	主な差異理由		2019/1期 業績予想	差異	主な差異理由	
営業収益	15,903 (261物件ベース) 期中平均稼働率 96.9%	16,162 (261件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+259	▷物件取得 18/7期売却に伴う売却益の発生 18/7期物件売買に伴う収益の増加 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う礼金更新料の増収	+132 +89 +37	15,970 (261物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	△191	▷物件取得 18/7期物件売買収益の剥落 ▷通期保有物件等 18/7期物件売買に伴う増収 非繁忙期に伴う礼金収入等の減収	△132 +20 △78
営業利益	8,019 (減価償却費：2,651) (固都税等：859)	8,032 (減価償却費：2,676) (固都税等：861)	+12	▷賃貸事業費用 物件売買に伴う費用の増加 繁忙期に伴う賃貸事業費用の増加 修繕等費用の増加等 ▷一般管理費 その他販管費の増加	△18 △117 △108 △1	7,910 (減価償却費：2,685) (固都税等：864)	△122	▷賃貸事業費用 物件売買に伴う費用の増加 非繁忙期に伴う費用の減少 修繕費用等の減少 ▷一般管理費 資産規模拡大による運用報酬増加等 消費税差損等の増加	△4 +60 +25 △13 △8
経常利益	6,798 (金融費用*：1,216)	6,818 (金融費用*：1,208)	+19	負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等	+5	6,750 (金融費用*：1,156)	△67	負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等	+55
当期純利益	6,798	6,817	+19			6,750	△67		
当期純利益/口 (EPU)	5,035円	5,050円	+15円	期末発行済投資口数 1,350,000口		5,000円	△50	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口	249円	249円	-	期末積立金**残高：321億円		249円	-	期末積立金**残高：318億円	
1口当たり分配金	5,285円	5,299円	+14円			5,249円	△50		
総資産LTV	49.4%	49.7%	+0.3p			49.8%	+0.1p		

* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。
** 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

今後1～2年間のDPU成長

DPU押し上げ効果 **～160円**程度

- 積立金の取崩しによる分配
- 当期純利益/口 (EPU) からの分配



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

*₁ 消費増税の8%から10%への増税、2020/1期までの修繕及び減価償却費等を基に算出しています。

*₂ 2018/1期末現在の賃料ギャップ及び平均入居期間等を基に、2020/1期までに想定される影響額を算出しています。

*₃ 2020/1期までに調達予定の借入金等を、平均調達金利約0.8%で調達することを前提として算出しています。

*₄ 2019/1期末想定総資産及び有利子負債額を前提に、今後2年程度で想定される物件取得金額200億円及び借入金等の想定調達金利を考慮し算出しています。

参考情報



アドバンス・レジデンスの強み

安定分配のディフェンシブREIT

2018年4月6日予定**

ASSET

住宅系J-REIT

最大*の資産規模

4,464億円

DEBT

長期×固定×分散による安定性

信用格付 JCR **AA**

EQUITY

J-REIT 最大*の積立金

325億円

(2018/1期分配後)

* 資産運用会社調べ：2018年3月12日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

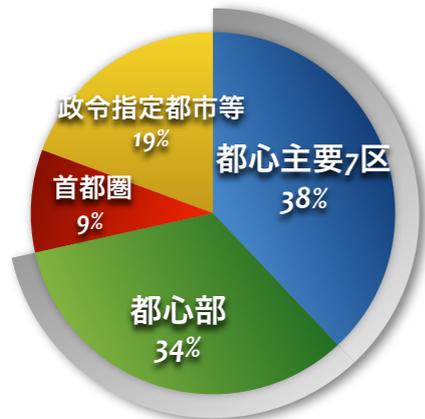
** 2018/7期に予定している物件売買による変動を含みます。

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2018年1月31日現在	261物件	783,781㎡	20,888戸	4,433億円
2018年4月6日予定**	261物件	786,663㎡	21,122戸	4,464億円

投資エリア

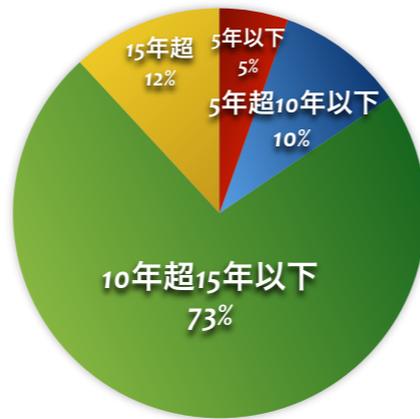
(取得価格ベース)



東京23区 **72%**

築年数

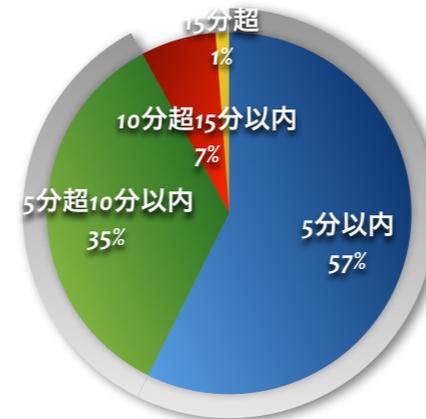
(取得価格ベース)



加重平均築年数 **11.8年**

徒歩分数

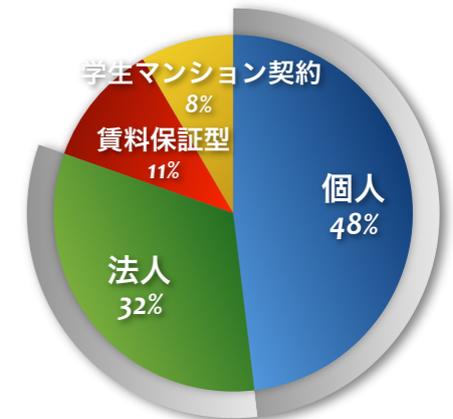
(取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **92%**

契約主体

(戸数ベース 2018年1月31日現在)

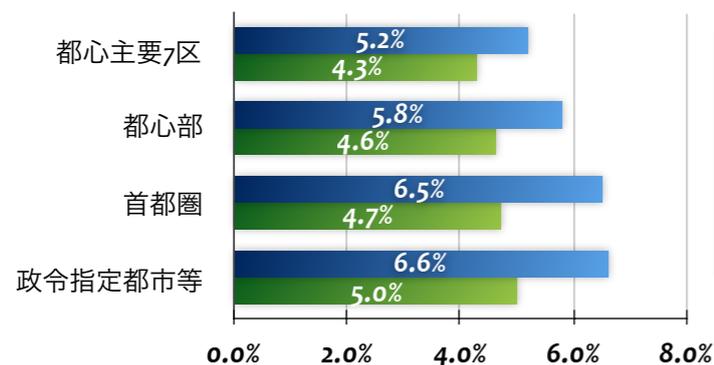


パス・スルー型 **80%**

簿価利回り***

(2018年1月31日現在)

■ 簿価NOI利回り ■ 簿価償却後利回り

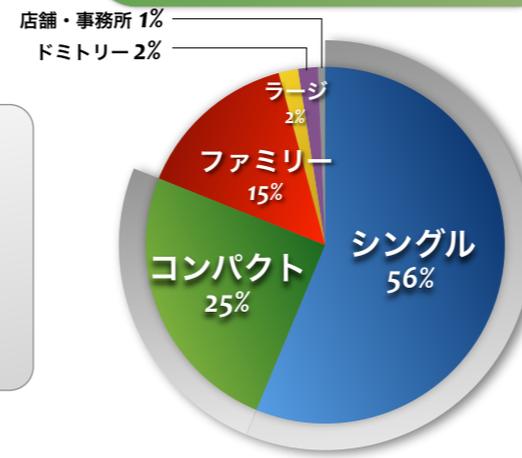


ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.8%**
簿価償却後利回り **4.6%**

住戸タイプ

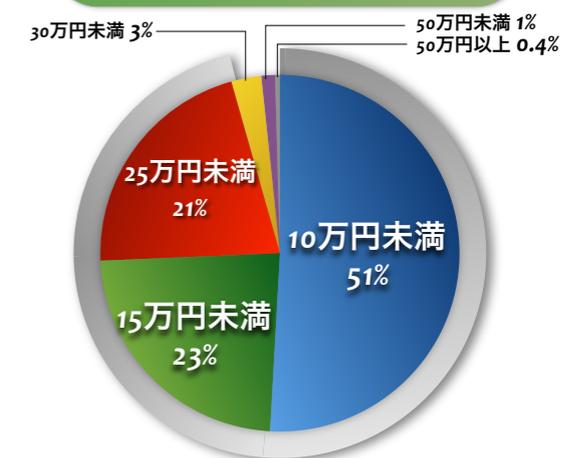
(戸数ベース)



シングル+コンパクト **81%**

賃料帯

(戸数ベース 2018年1月31日現在)

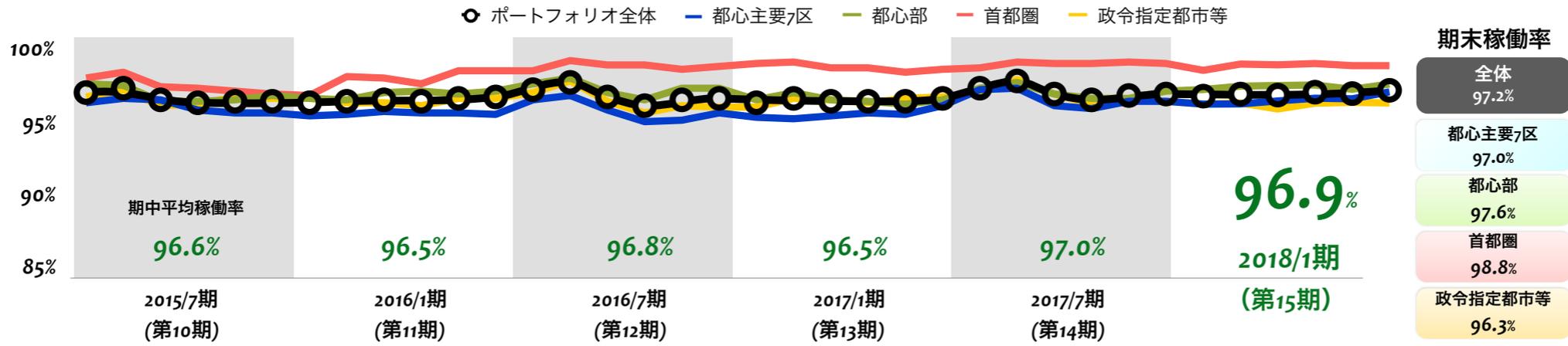


25万円未満 **96%**

* 資産運用会社調べ：2018年3月12日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。
** 2018/7期に予定している物件売買による変動を含みます。本ページ記載の情報は、特段の注記がない限り同様です。
*** 簿価NOI利回り：2018/1期年換算実績NOI ÷ 期末簿価 簿価償却後利回り：(2018/1期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 期末簿価

確かな歩み 確かな成長

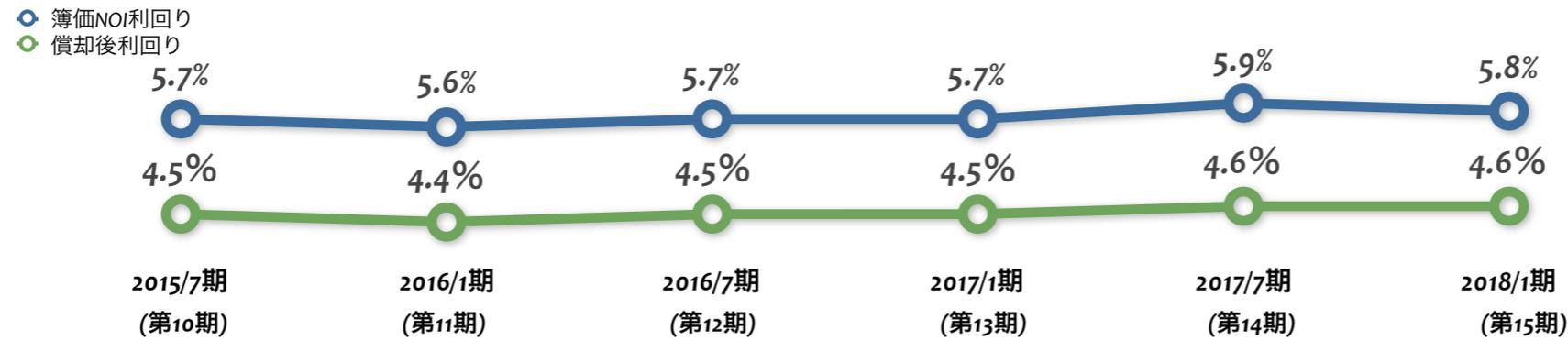
稼働率



高稼働を維持

アセット

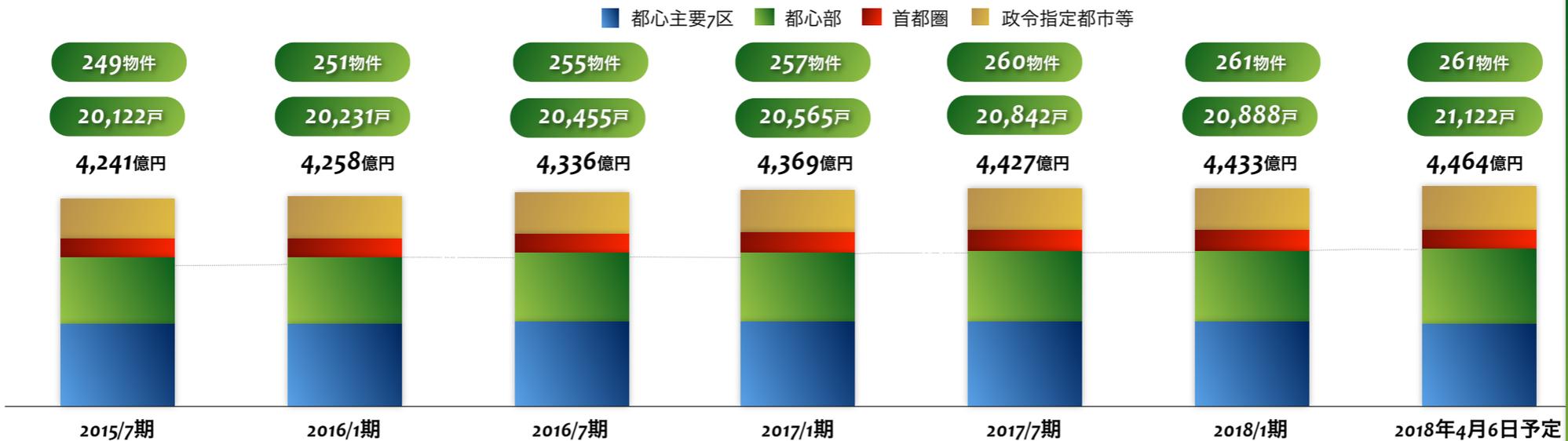
収益力



安定した利回り

* 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。

資産規模

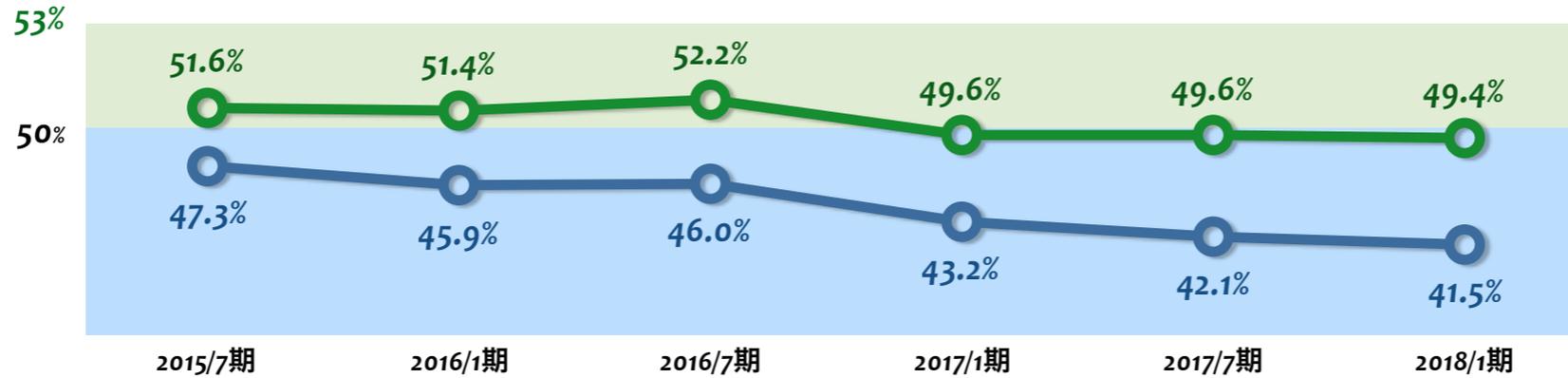


住宅系J-REIT
最大の資産規模

4,400億円超



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

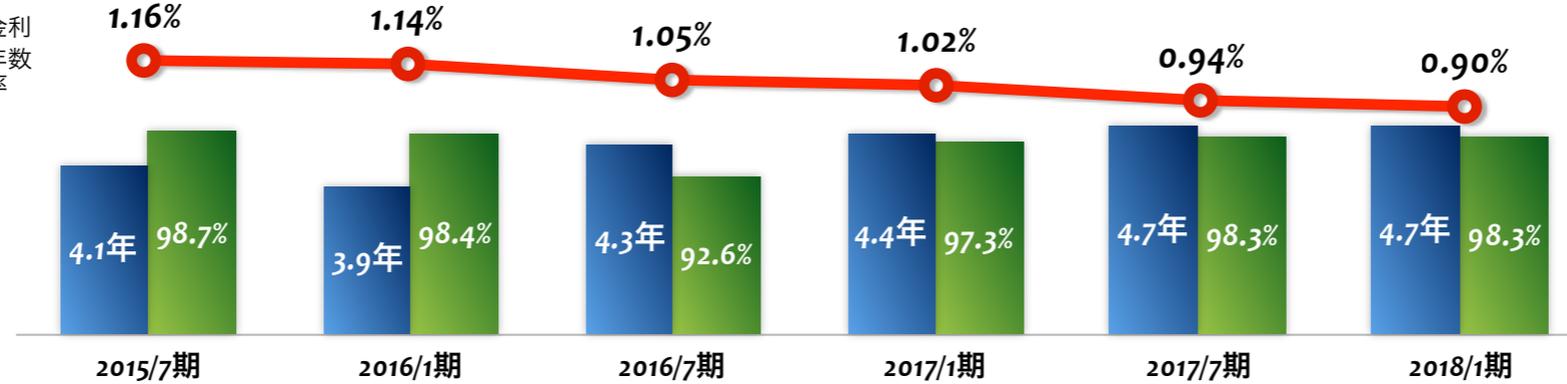
取得余力

300 億円超

(総資産LTV53%まで)
(2018/1期末現在)

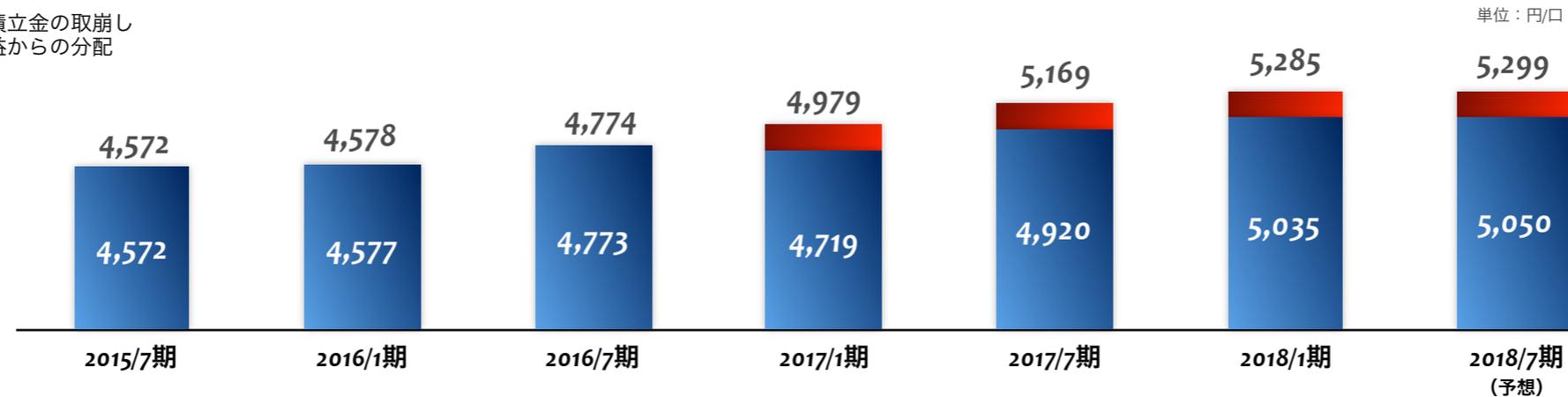
安定性を
維持しながらの
金利低減を実現

平均支払金利
平均残存年数
固定化比率



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

分配準備積立金の取崩し
当期純利益からの分配



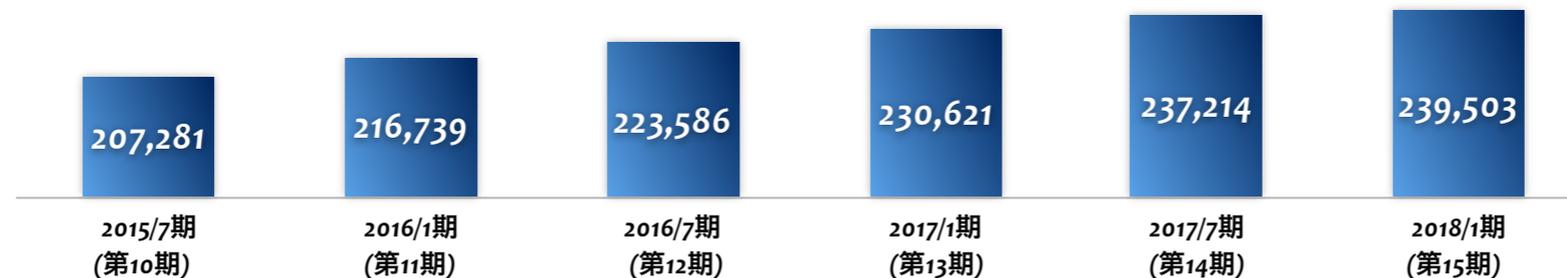
2018年1月期分配金
過去最高を記録

一時差異等調整積立金

325 億円

(2018/1期分配後残高)

NAV/口



* NAV : (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

NAV/口の
継続的な成長

デット

LTV

負債

エクイティ

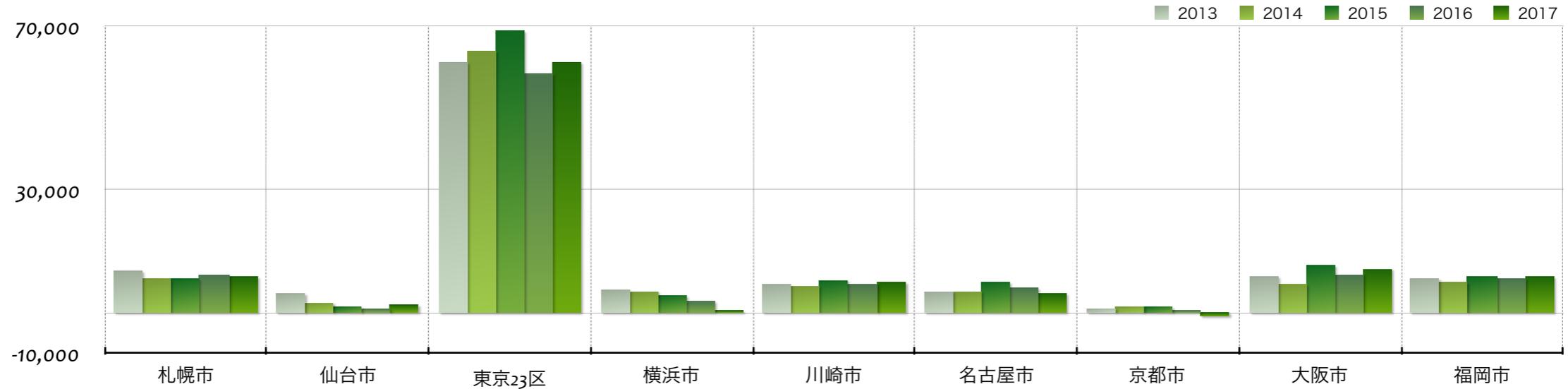
分配金

投資主価値

全国主要都市 人口流入データ

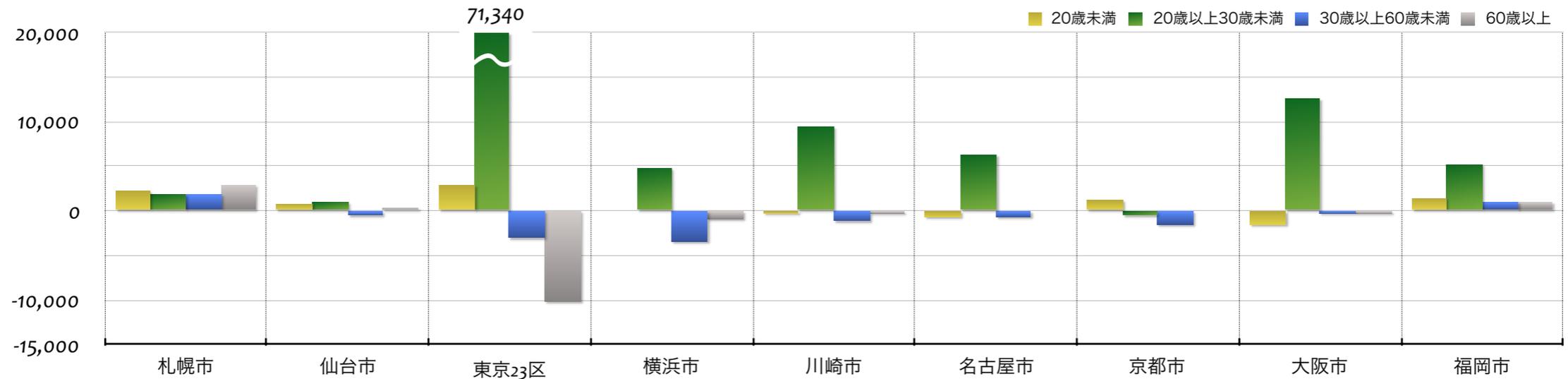
転入超過数

各都市で転入超過の中でも、東京23区が突出



年齢別転入超過数

若年層の都市部への流入が目立つ



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（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

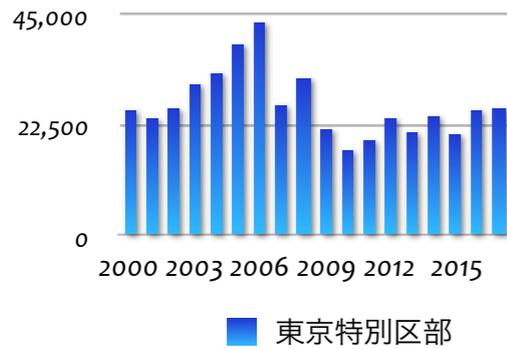
新設住宅着工戸数

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

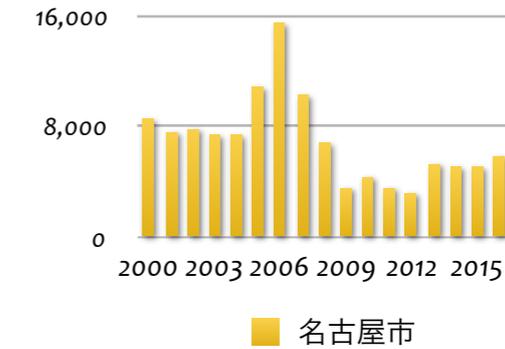
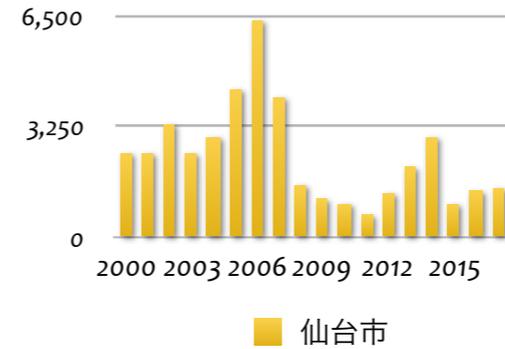
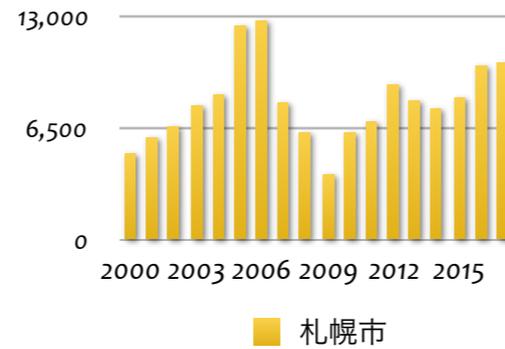
東京23区

ADR投資割合
72%



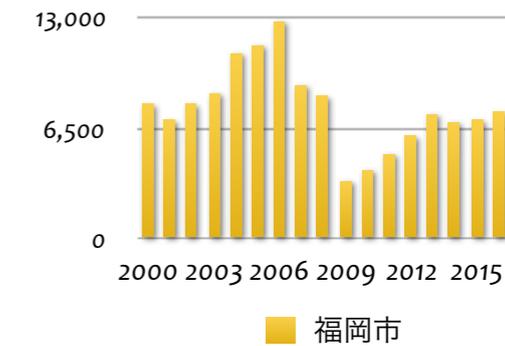
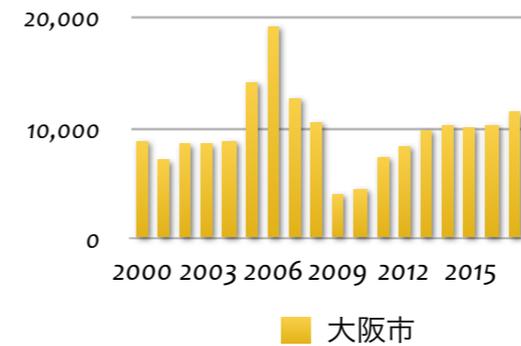
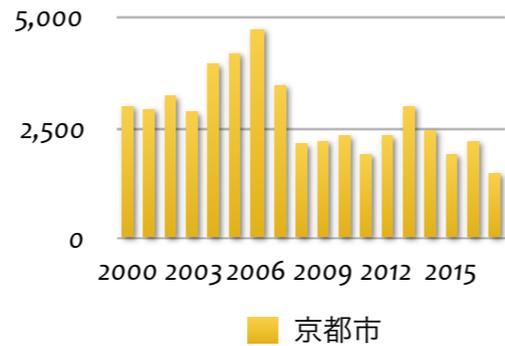
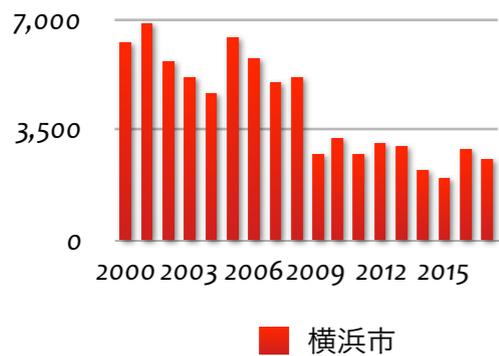
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



首都圏

ADR投資割合
9%



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）（2017年次）

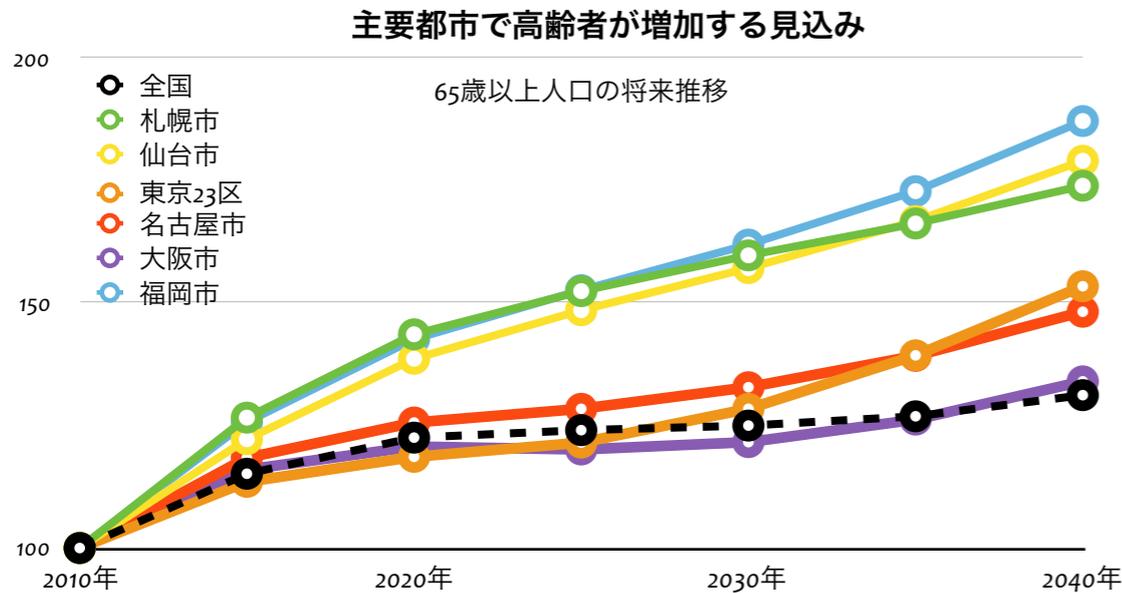
シニア向け賃貸住宅の運用

	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1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>	7.3%

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。



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）

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	7.6%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.7%

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1月31日現在	19 物件	180 億円 <small>(取得価格合計)</small>	4.1 %	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・学生ハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	7.0%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.9%

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	6.2%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	6.0%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.4%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.3%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.3%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.5%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.4%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.5%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.0%
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	6.7%
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	6.5%
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	6.8%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.1%

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

- 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、千葉県のみ都3県をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 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

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。

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



良質なポートフォリオの形成

2018年4月6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	118物件	45物件
取得価格合計	1,726億円	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	4.8年	13.3年

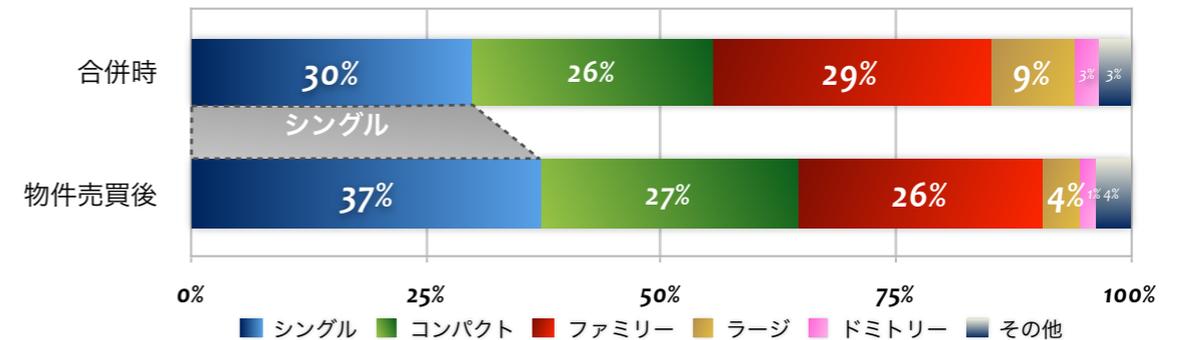
シングルタイプを中心に取得

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	+847	+6	△46	△180	0	△1	+626
都心部	+2,154	+716	+435	+11	0	+14	+3,330
東京23区	+3,001	+722	+389	△169	0	+13	+3,956
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,806	+1,144	+323	+63	0	+1	+3,337
その他地域	+2,246	+1,154	+218	+63	△748	△3	+2,930
合計	+5,247	+1,876	+607	△106	△748	+10	+6,886

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%	5.8%*4
築年数	14.5年*5	11.8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	49物件	118物件
取得価格合計	489億円	524億円	711億円	1,726億円
取得割合	28.4%	30.4%	41.2%	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 2018/1期実績年換算NOI÷2018/1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2018/4/6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

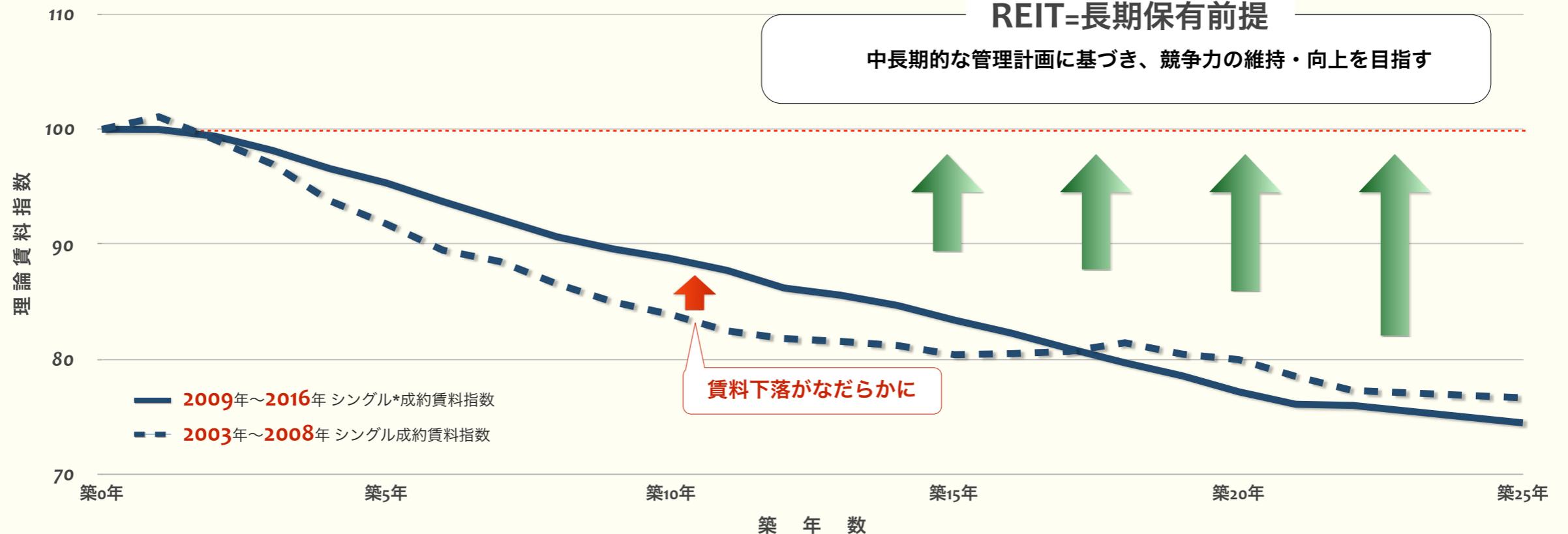
日常清掃

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

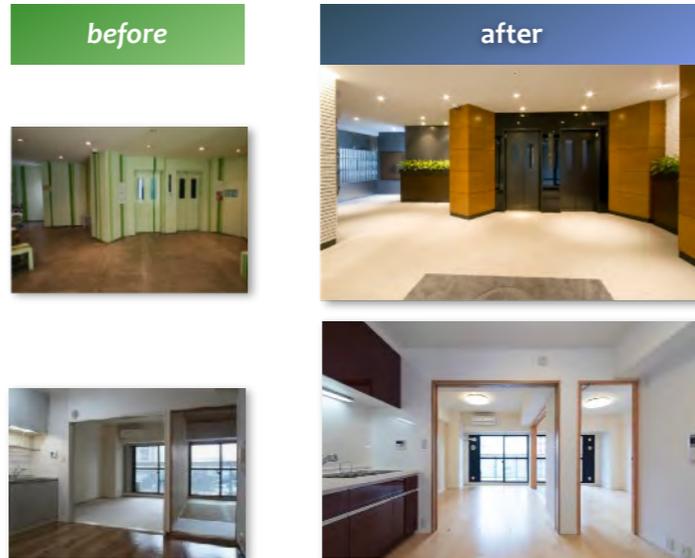
競争力維持への取組み

■P-73 レジディア芝浦

築26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：3,877千円/戸

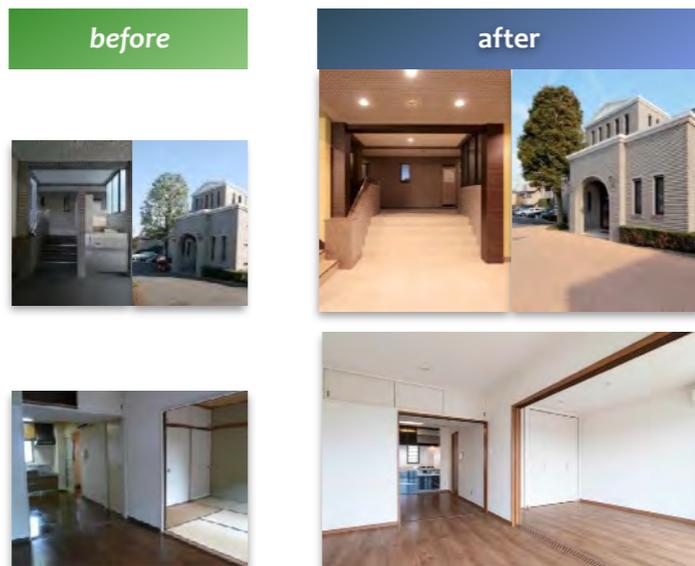


■S-19 レジディア吉祥寺

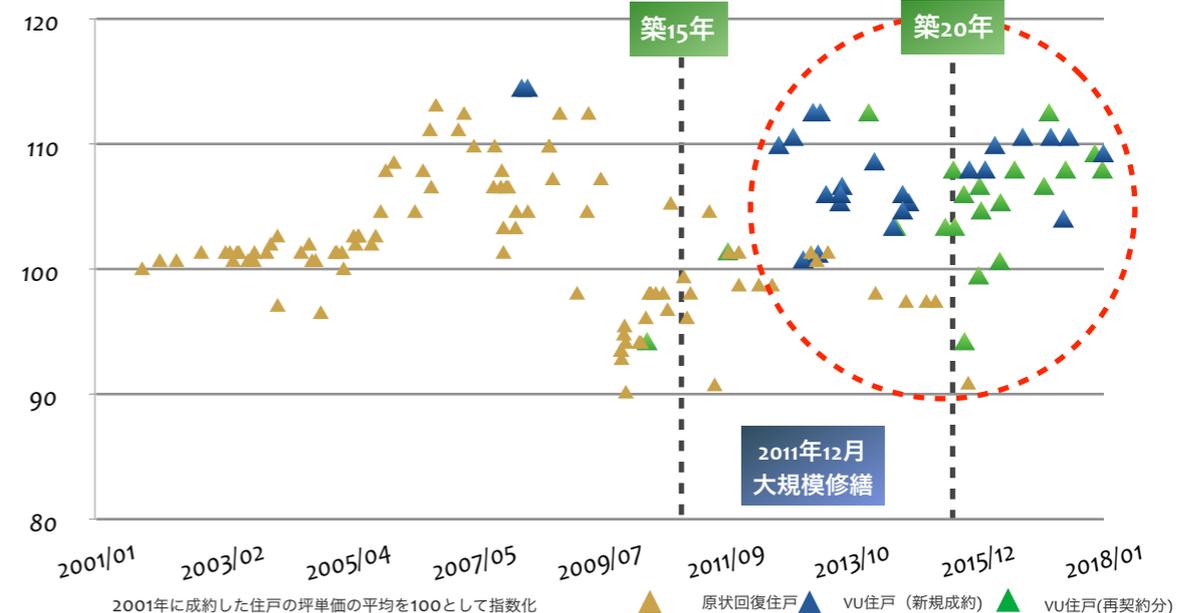
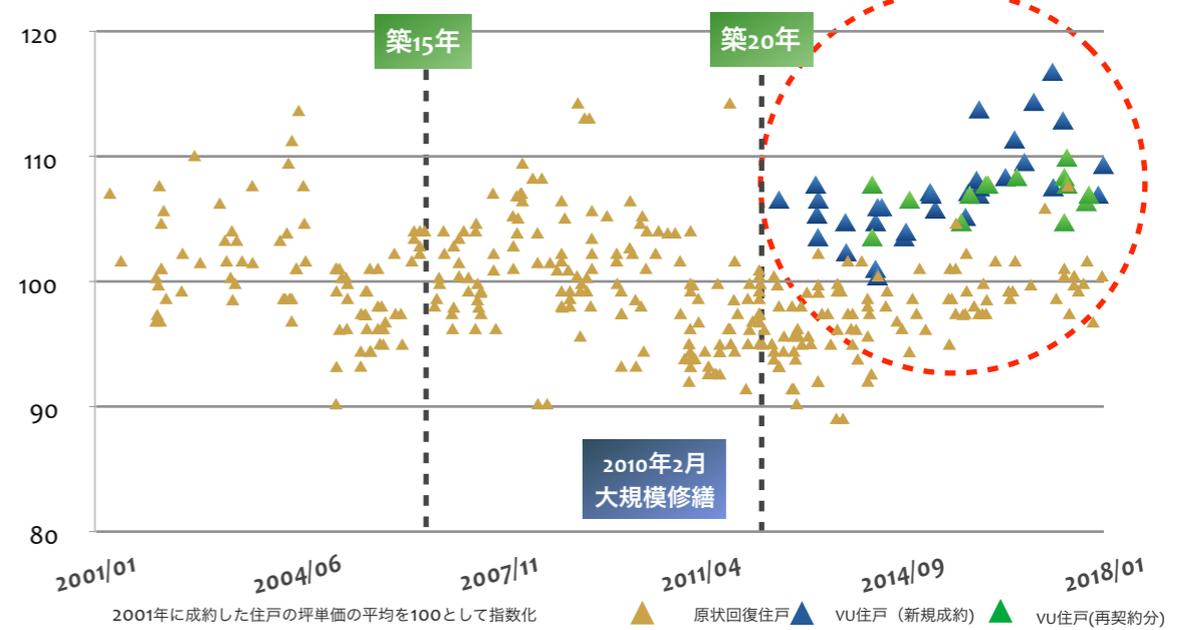
築23年

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：3,715千円/戸



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



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
- 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	報酬 II	NOI ^{※1} 連動	報酬 III	調整後EPU ^{※2} 連動
	総資産額 (前期末) × 0.20%		NOI ^{※1} × 3.00%		(報酬 I + II) × 調整後EPU × 0.008%

※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

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



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

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入れ

住宅系J-REITとして唯一組み入れ



2017 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

MSCIジャパンIMIトップ500指数構成銘柄の中から、ESG評価に優れた企業を選別して構成される指数です。本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

DBJ Green Building 認証取得

レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1****

7物件*にて取得

P-62 レジディアタワー麻布十番



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 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

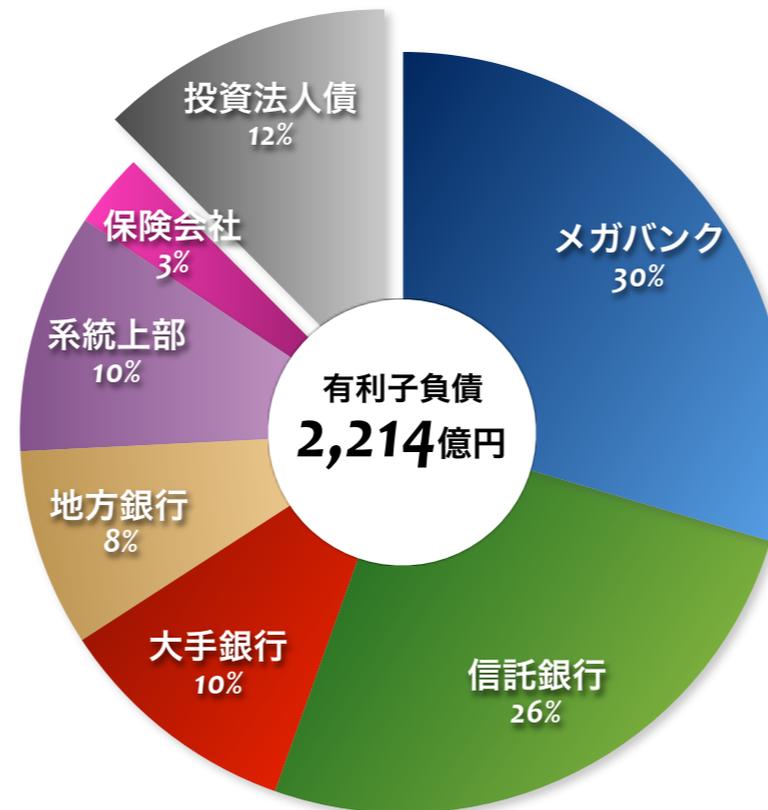
** 2018年1月末現在における株式会社日本政策投資銀行公表資料等を基に、本資産運用会社にて集計。



有利子負債の構成

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
合計			275



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行	308	15.9
三菱東京UFJ銀行	308	15.9
みずほ銀行	181	9.4
三井住友銀行	165	8.6
三菱UFJ信託銀行	152	7.9
日本政策投資銀行	146	7.5
みずほ信託銀行	111	5.7
あおぞら銀行	106	5.5
りそな銀行	81	4.2
農林中央金庫	70	3.6
福岡銀行	60	3.1
新生銀行	42	2.2
西日本シティ銀行	36	1.9
太陽生命保険	30	1.5
山口銀行	25	1.3
伊予銀行	20	1.0
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	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
信金中央金庫	10	0.5
東京都民銀行	5	0.3
合計 26社	1,939	100.0

日本格付研究所 (JCR)

AA (安定的)

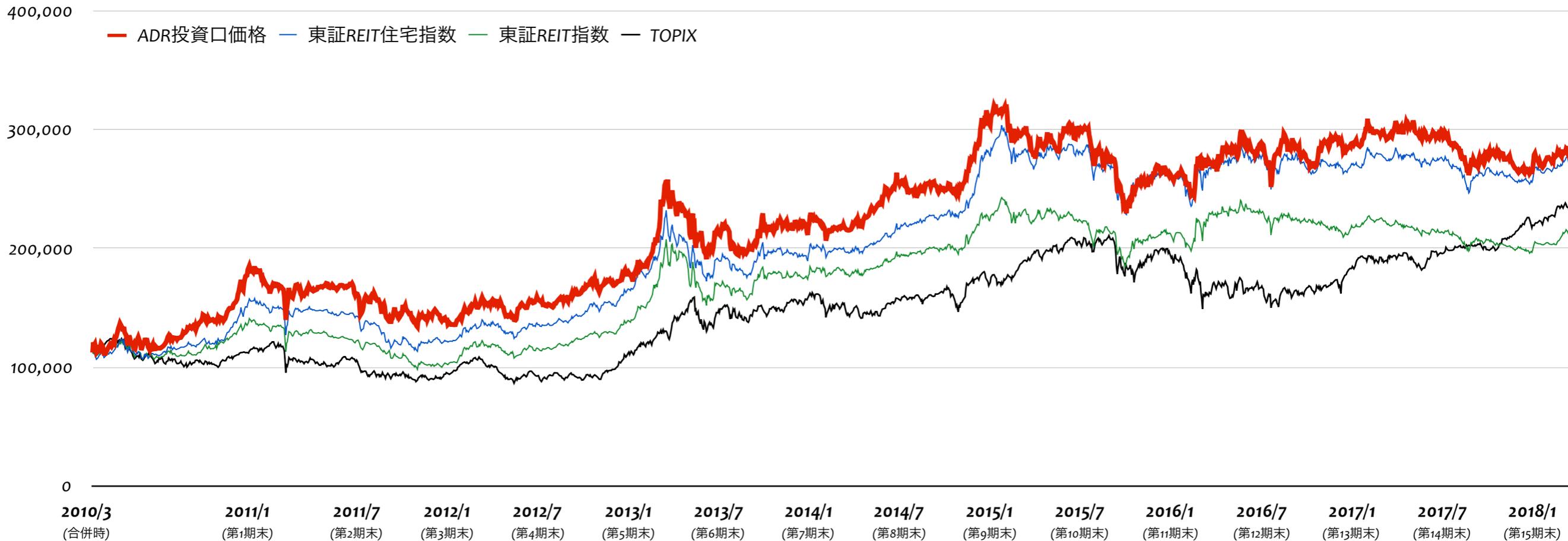
格付投資情報センター (R&I)

A+ 2017年11月 格付け見直し変更 (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
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
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
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%
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
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
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%

* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



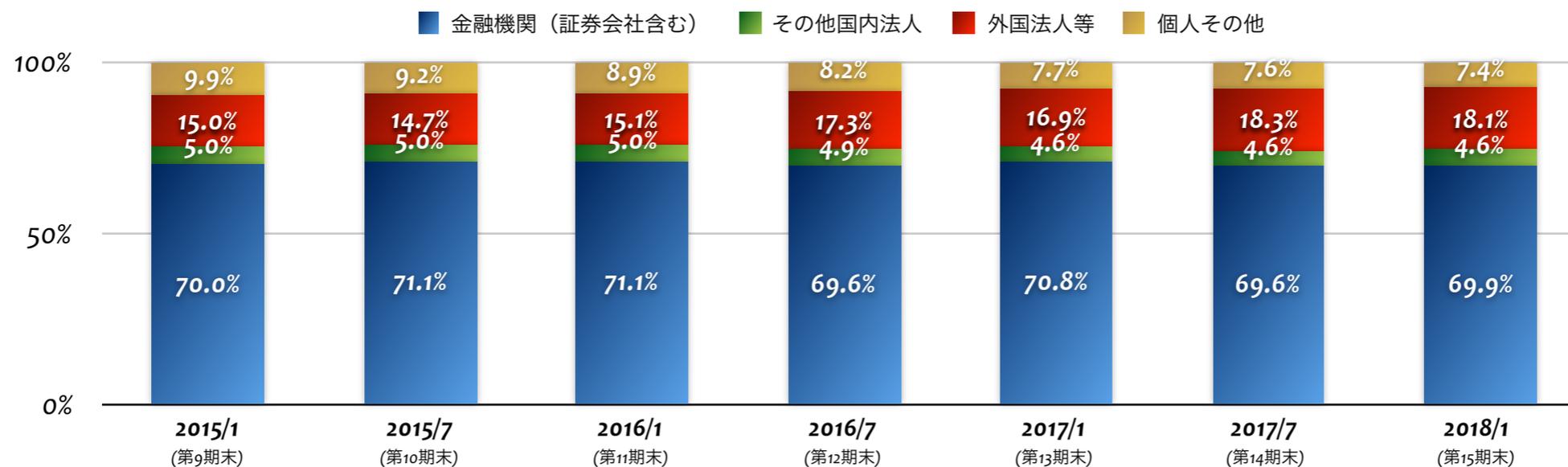
* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主構成

毎月分配型投信の資金流出に伴い信託銀行の比率が減少

2018/1期	投資主数		保有口数		比率
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	
金融機関	196	△6	943,914	+4,433	69.9%
信託銀行	14	△2	666,925	△26,851	49.4%
地方銀行	52	△2	139,902	+8,954	10.4%
生命保険	9	-	37,561	△6,592	2.8%
証券会社	19	△1	50,640	+34,696	3.8%
損害保険	6	△1	11,228	△6,282	0.8%
信用組合・農協他	46	△2	18,106	△1,761	1.3%
信用金庫	50	+2	19,552	+2,269	1.4%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	249	△7	61,770	△107	4.6%
外国法人等	259	△1	244,771	△1,837	18.1%
個人その他	15,366	△577	99,545	△2,489	7.4%
合計	16,070	△591	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)	337,447	25.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	174,816	13.0%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	57,496	4.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	42,459	3.1%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
みずほ証券株式会社	20,647	1.5%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	20,223	1.5%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	18,252	1.4%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	14,451	1.1%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	14,033	1.0%
合計	734,624	54.4%



貸借対照表

当期 (2018年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	12,218,821
信託現金及び信託預金	9,693,200
営業未収入金	198,466
前払費用	347,796
その他	4,874
貸倒引当金	△7,274
流動資産合計	22,455,884
固定資産	
有形固定資産	
建物	62,831,292
構築物	16,616
機械及び装置	51,153
工具、器具及び備品	135,007
土地	70,754,369
建物仮勘定	47,779
信託建物	129,585,355
信託構築物	92,509
信託機械及び装置	76,384
信託工具、器具及び備品	301,167
信託土地	156,457,632
信託建設仮勘定	40,254
有形固定資産合計	420,389,522
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,009,390
その他	54
無形固定資産合計	3,081,347
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	810,490
差入保証金	535,726
信託差入保証金	1,026,585
その他	1,680
投資その他の資産合計	2,374,482
固定資産合計	425,845,352
繰延資産	
投資口交付費	4,396
投資法人債発行費	116,148
繰延資産合計	120,545
資産合計	448,421,782

当期 (2018年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	344,006
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	28,950,000
未払金	1,393,127
未払費用	116,393
未払消費税等	33,866
前受金	57,265
その他	19,437
流動負債合計	32,914,096
固定負債	
投資法人債	25,500,000
長期借入金	164,968,000
預り敷金及び保証金	1,217,462
信託預り敷金及び保証金	3,247,646
固定負債合計	194,933,108
負債合計	227,847,204
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	32,866,055
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,798,144
剰余金合計	92,884,479
投資主資本合計	220,574,577
純資産合計	220,574,577
負債純資産合計	448,421,782

単位：千円



損益計算書

当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	15,903,228
受取配当金	—
不動産等売却益	—
営業収益合計	15,903,228
営業費用	
賃貸事業費用	6,176,934
不動産等売却損	—
資産運用報酬	1,175,182
資産保管手数料	9,729
一般事務委託手数料	61,015
役員報酬	3,609
租税公課	267,061
貸倒引当金繰入額	2,080
貸倒損失	103
その他営業費用	187,910
営業費用合計	7,883,626
営業利益	8,019,602
営業外収益	
受取利息	6,501
有価証券利息	—
未払分配金戻入	1,024
その他	690
営業外収益合計	8,217
営業外費用	
支払利息	885,651
投資法人債利息	137,494
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	10,839
融資関連費用	193,302
その他	393
営業外費用合計	1,229,069
経常利益	6,798,749
税引前当期純利益	6,798,749
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,798,144
前期繰越利益	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,798,144

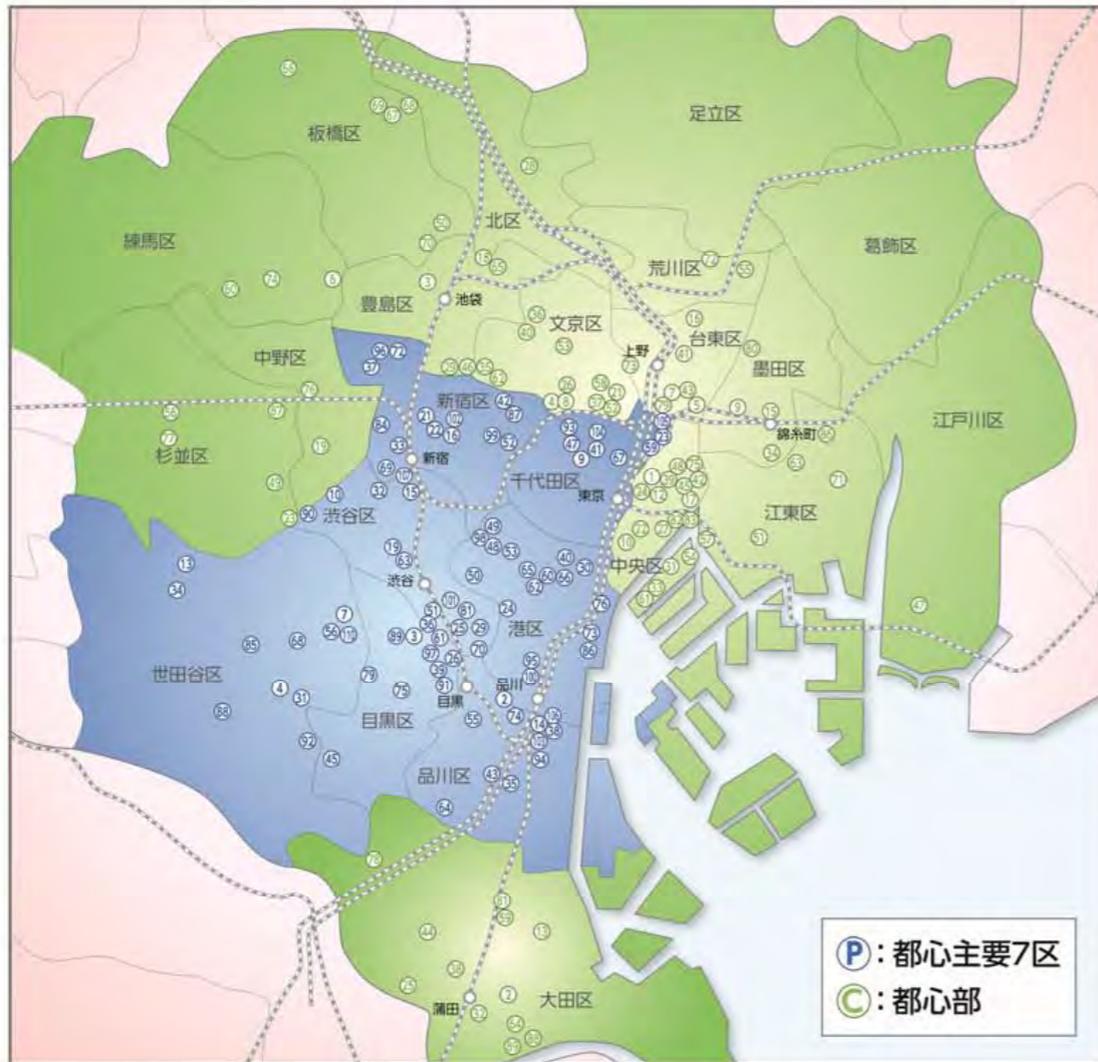
当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	14,151,517
共益費収入	760,367
駐車場収入	428,841
計	15,340,727
その他収入	
付帯収入	80,136
その他	482,364
計	562,501
不動産賃貸事業収入合計	15,903,228
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	859,178
管理業務等委託費用	1,083,296
水道光熱費	254,805
修繕費	521,988
損害保険料	25,543
信託報酬	69,075
その他賃貸事業費用	71,555
減価償却費	2,651,490
不動産賃貸事業費用合計	6,176,934
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,726,294

単位：千円



ポートフォリオ・マップ

2018年4月6日現在



R:政令指定都市及びこれに準ずる都市



ポートフォリオ一覧

2018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	115	2,860	0.6%	3,190	2,363	35.0%	4.3%	97.2%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,090	1,413	47.9%	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	28	1,229	0.3%	1,270	1,172	8.3%	7.3%	93.3%
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%	1,420	1,159	22.5%	3.1%	97.8%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,620	2,027	29.2%	2.9%	98.7%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,210	1,065	13.6%	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%	1,280	1,060	20.7%	7.0%	92.7%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,990	2,534	18.0%	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%	723	706	2.4%	4.4%	96.9%
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%	915	720	27.1%	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%	726	562	29.0%	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%	1,700	1,303	30.4%	4.8%	93.5%
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%	1,150	926	24.1%	5.3%	100.0%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,090	1,399	49.3%	4.1%	98.1%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,050	887	18.2%	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%	688	573	20.0%	3.0%	83.9%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	723	738	-2.1%	6.2%	92.1%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,110	1,524	38.4%	2.9%	94.3%
P-30	ピアンエッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,250	1,799	25.0%	5.3%	91.7%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	389	309	25.8%	8.5%	90.3%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	398	308	29.0%	11.0%	82.0%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	439	344	27.4%	9.9%	91.3%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	340	265	27.8%	10.6%	93.8%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,120	868	28.9%	4.3%	93.8%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,820	2,217	27.2%	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%	1,430	1,095	30.6%	4.8%	95.2%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,370	1,916	23.7%	4.0%	98.3%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,340	1,142	17.3%	6.5%	92.7%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,600	1,241	28.9%	3.3%	95.1%
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%	1,500	1,099	36.5%	2.8%	100.0%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,090	867	25.7%	2.1%	98.2%
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	990	31.3%	4.8%	97.5%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,240	1,028	20.5%	7.3%	97.1%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,720	2,148	26.6%	2.3%	97.0%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	3,950	3,424	15.3%	3.5%	98.5%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,410	1,102	27.9%	8.3%	94.7%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	7,840	6,425	22.0%	2.8%	98.8%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,200	1,984	10.8%	4.0%	94.6%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	3,030	2,330	30.0%	3.6%	100.0%
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%	4,470	3,590	24.5%	6.8%	95.1%
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%	18,300	14,996	22.0%	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%	3,460	2,527	36.9%	2.7%	97.4%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	486	698	-30.4%	2.0%	74.7%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,070	1,539	34.5%	3.4%	98.0%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,470	1,342	9.5%	3.2%	96.4%
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	1,939	13.4%	7.1%	90.5%
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%	6,370	6,146	3.6%	0.7%	94.9%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,540	1,204	27.8%	3.5%	95.4%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,300	1,761	30.6%	3.4%	98.3%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,770	1,545	14.5%	4.6%	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-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,890	1,676	12.7%	3.3%	98.0%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,440	1,088	32.4%	4.9%	100.0%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,500	1,218	23.1%	4.4%	97.7%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,170	1,712	26.7%	10.9%	90.4%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,010	873	15.6%	2.8%	100.0%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,100	916	20.1%	4.9%	90.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,740	4,407	30.2%	2.8%	95.9%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	963	880	9.3%	7.9%	100.0%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,000	5,049	18.8%	7.8%	95.6%
P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.2%	11,100	8,928	24.3%	3.6%	96.1%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,040	845	23.0%	7.7%	100.0%
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6	12	1,750	0.4%	1,490	1,634	-8.9%	4.8%	100.0%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,630	1,372	18.8%	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%	1,200	828	44.8%	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%	3,040	2,329	30.5%	4.4%	97.4%
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%	2,530	1,993	26.9%	3.0%	94.7%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,840	1,548	18.8%	10.3%	97.3%
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%	4,400	3,333	32.0%	2.4%	97.3%
P-90	レジディア塚塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,590	3,708	23.8%	4.2%	99.0%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,310	957	36.8%	2.6%	97.0%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	960	781	22.8%	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%	1,670	1,233	35.4%	2.6%	96.8%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,120	1,607	31.9%	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%	1,950	1,473	32.3%	6.7%	100.0%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,320	3,781	14.2%	(A棟)2.9% (B棟)2.9%	98.6%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.3%	1,430	1,120	27.6%	2.7%	98.0%
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	1,930	1,733	11.3%	3.9%	90.8%
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	2,090	32.5%	3.8%	96.3%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,080	946	14.1%	5.4%	100.0%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	744	651	14.2%	3.3%	95.9%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	860	725	18.6%	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%	1,400	1,204	16.3%	8.7%	100.0%
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,790	3,175	19.4%	2.4%	99.3%
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%	1,580	1,304	21.2%	2.8%	97.7%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,190	999	19.0%	4.0%	100.0%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	956	898	6.4%	8.4%	96.5%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,010	943	7.0%	3.9%	95.7%
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%	935	845	10.5%	4.1%	100.0%
P-110	レジディア三軒	東京都世田谷区	2015/4	42	1,159	0.3%	1,310	1,193	9.8%	4.1%	100.0%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,530	1,566	61.5%	3.3%	96.9%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,550	2,108	68.4%	4.7%	98.7%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,790	1,393	28.5%	7.1%	96.8%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,220	1,555	42.7%	4.6%	100.0%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,420	933	52.2%	2.9%	97.0%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,100	909	21.0%	9.2%	97.9%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	3,730	2,852	30.7%	2.1%	98.5%
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%	1,930	1,537	25.6%	3.6%	100.0%



ポートフォリオ一覧

2018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
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,210	847	42.8%	9.1%	100.0%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,590	5,030	11.1%	4.3%	98.9%
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%	3,770	2,956	27.5%	4.6%	98.9%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,030	1,833	10.7%	3.8%	97.9%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	4,460	4,004	11.4%	7.2%	97.2%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	935	812	15.1%	7.7%	96.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,360	1,809	30.4%	5.3%	98.4%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	706	540	30.6%	6.4%	95.0%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	509	352	44.3%	3.8%	90.3%
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	922	32.2%	5.3%	100.0%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,850	1,323	39.8%	3.4%	100.0%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,140	1,799	18.9%	6.9%	93.5%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,480	1,119	32.2%	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%	1,660	1,174	41.3%	5.9%	93.4%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	764	547	39.5%	3.5%	97.2%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,510	1,834	36.8%	4.0%	96.5%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,040	790	31.6%	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%	1,230	974	26.2%	2.3%	98.3%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,270	1,016	24.9%	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%	1,640	1,272	28.8%	4.0%	93.0%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,940	2,294	28.2%	3.8%	100.0%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,640	2,235	18.1%	4.7%	99.3%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,970	3,140	26.4%	4.7%	96.3%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	872	632	37.9%	5.0%	90.9%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,340	998	34.2%	6.9%	95.3%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	413	344	19.8%	8.5%	93.9%
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%	763	501	52.3%	5.6%	92.9%
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%	1,680	1,347	24.7%	4.1%	97.9%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,140	877	29.8%	5.4%	98.3%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,580	1,248	26.5%	4.5%	100.0%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,110	1,755	20.2%	3.0%	98.7%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,440	1,205	19.5%	5.0%	96.6%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,540	1,196	28.8%	3.9%	98.5%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	7,850	6,101	28.7%	2.6%	98.6%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	818	661	23.6%	7.0%	100.0%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	6,940	5,096	36.2%	2.4%	97.4%
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%	5,430	3,619	50.0%	4.3%	96.6%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,220	849	43.7%	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%	2,930	1,891	54.9%	7.2%	94.2%
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%	1,530	1,091	40.2%	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%	2,970	2,282	30.1%	3.5%	98.2%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,590	2,471	45.3%	4.0%	98.7%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,530	2,426	45.5%	5.3%	97.3%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,270	1,808	25.5%	4.5%	95.2%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,310	967	35.4%	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%	2,860	2,040	40.2%	4.2%	97.9%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,460	1,124	29.9%	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%	1,340	1,039	28.8%	4.5%	94.6%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,410	1,754	37.3%	4.9%	100.0%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	2,960	2,281	29.7%	4.0%	97.8%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	833	651	27.9%	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%	1,220	933	30.7%	3.5%	90.9%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.9%	11,400	7,950	43.4%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	98.1%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	617	523	17.8%	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%	700	607	15.2%	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%	1,360	1,130	20.3%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	502	431	16.3%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10	72	1,115	0.3%	1,350	1,115	21.0%	3.0%	94.6%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,570	1,281	22.5%	6.1%	96.7%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,340	1,187	12.9%	3.2%	92.0%
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%	2,030	1,779	14.1%	3.8%	98.8%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	646	514	25.6%	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%	479	399	19.9%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	806	691	16.5%	4.1%	100.0%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	552	490	12.5%	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%	1,520	1,359	11.8%	4.4%	91.8%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,190	997	19.3%	5.1%	97.6%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,130	895	26.3%	3.5%	96.7%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,640	1,422	15.3%	3.1%	95.8%
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%	2,410	2,018	19.4%	3.8%	96.9%
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%	2,250	1,870	20.3%	3.7%	100.0%
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%	1,870	1,698	10.1%	4.7%	93.5%
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%	5,290	4,782	10.6%	1.9%	97.7%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,280	3,085	6.3%	5.9%	97.8%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,520	1,428	6.4%	3.9%	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	700	6.4%	5.5%	92.3%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,190	1,020	16.6%	4.6%	95.9%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	1,990	1,767	12.6%	5.6%	100.0%
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,160	1,069	8.4%	5.0%	98.1%
S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	710	670	5.9%	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%	628	501	25.3%	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	1,519	24.4%	8.4%	95.1%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	914	711	28.5%	5.3%	100.0%
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.4%	1,890	1,486	27.1%	7.2%	98.8%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,150	2,534	24.3%	(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%	1,680	1,429	17.5%	9.1%	95.9%
S-20	バジ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	3.2%	16,100	11,701	37.6%	4.5%	100.0%
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,200	1,584	38.8%	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%	1,110	764	45.2%	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%	2,880	2,071	39.0%	6.7%	99.4%



ポートフォリオ一覧

2018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
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,060	818	29.4%	6.6%	100.0%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,020	798	27.7%	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%	957	755	26.6%	6.1%	96.0%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,170	1,619	34.0%	4.7%	92.3%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,180	1,001	17.8%	7.5%	100.0%
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%	1,280	1,064	20.3%	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%	1,130	781	44.6%	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%	695	642	8.1%	11.0%	94.3%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	691	667	3.5%	5.0%	100.0%
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	1,479	12.2%	10.9%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2	91	1,290	0.3%	1,410	1,029	37.0%	3.4%	93.5%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,150	1,524	-24.6%	4.2%	100.0%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	916	885	3.4%	5.7%	94.9%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	4,070	3,422	18.9%	(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%	1,440	1,228	17.2%	3.4%	98.8%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,140	844	35.0%	8.3%	97.6%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,810	1,949	44.1%	3.2%	97.5%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	916	869	5.3%	2.4%	96.4%
R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,530	1,045	46.3%	6.6%	87.0%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,450	1,777	37.8%	9.9%	98.1%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋	2007/8	198	2,330	0.5%	3,050	2,142	42.3%	3.5%	92.5%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋	1992/4	124	1,340	0.3%	1,420	1,138	24.7%	3.9%	98.4%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,180	831	41.9%	4.9%	94.6%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	394	319	23.4%	2.7%	97.5%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋	2005/2	38	685	0.2%	800	604	32.4%	5.0%	100.0%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,920	1,460	31.5%	0.9%	98.9%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,370	1,199	14.2%	1.1%	95.0%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,380	998	38.2%	1.4%	99.3%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋	2005/5	33	831	0.2%	906	754	20.2%	4.1%	100.0%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	757	645	17.2%	13.5%	100.0%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋	2005/11	122	3,700	0.8%	4,240	3,321	27.6%	3.1%	92.0%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,200	949	26.3%	1.2%	98.4%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋	2006/12	27	751	0.2%	850	718	18.4%	3.9%	95.9%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,460	1,834	34.1%	0.9%	95.5%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,600	1,093	46.3%	7.5%	94.9%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋	2007/2	57	652	0.1%	933	633	47.4%	4.8%	97.1%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	739	505	46.2%	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%	668	474	40.9%	2.8%	100.0%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,850	1,394	32.7%	8.7%	95.3%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,350	1,000	34.9%	7.8%	96.8%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,260	1,016	23.9%	4.8%	91.8%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,080	2,267	35.8%	2.6%	96.2%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋	2008/2	122	1,206	0.3%	1,650	1,156	42.7%	3.6%	93.8%
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	2,617	42.5%	3.6%	95.3%
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%	1,070	866	23.5%	1.1%	96.7%
R-46	レジディア心齋橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,410	1,885	27.8%	9.1%	96.6%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋	2007/1	86	972	0.2%	1,200	951	26.1%	2.8%	93.2%

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%	2,110	1,440	46.5%	0.7%	97.9%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,550	1,204	28.7%	8.9%	95.7%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,010	859	17.5%	12.4%	97.5%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	4,730	3,247	45.7%	7.1%	98.2%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,040	1,740	17.2%	2.3%	91.7%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋	2006/2	127	2,862	0.6%	3,660	2,839	28.9%	3.1%	84.6%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,410	1,764	36.6%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	96.0%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,350	1,043	29.4%	5.8%	98.1%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,630	1,103	47.7%	2.3%	98.3%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	874	581	50.4%	2.1%	93.6%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,360	1,053	29.0%	1.1%	100.0%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,500	2,770	26.3%	6.2%	100.0%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,010	846	19.3%	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%	313	236	32.5%	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%	1,420	1,099	29.2%	2.4%	100.0%
R-63	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	738	549	34.2%	1.2%	93.2%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	581	499	16.4%	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%	541	394	37.2%	1.4%	98.4%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,320	1,142	15.6%	3.4%	100.0%
R-67	レジディア業院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,320	1,141	15.7%	4.5%	98.9%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,580	1,377	14.7%	1.8%	94.2%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,110	851	30.3%	2.3%	98.9%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋	2008/3	70	907	0.2%	1,110	954	16.3%	4.4%	89.0%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋	2007/12	77	868	0.2%	958	942	1.6%	4.2%	89.6%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,590	1,545	2.9%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,320	2,263	2.5%	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	744	-5.2%	1.5%	76.4%
261物件合計					20,888	443,395	100.0%	533,361	423,470	25.9%	2.4%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	89	5,437	172,011	38.8%	201,145	164,357	22.4%
C 都心部	83	6,572	144,142	32.5%	177,995	138,354	28.7%
S 首都圏	24	2,254	40,985	9.2%	48,421	37,684	28.5%
R 政令指定都市等	65	6,625	86,257	19.5%	105,800	83,076	27.4%
合計	261	20,888	443,395	100.0%	533,361	423,471	25.9%

資産運用会社について



2018年4月1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

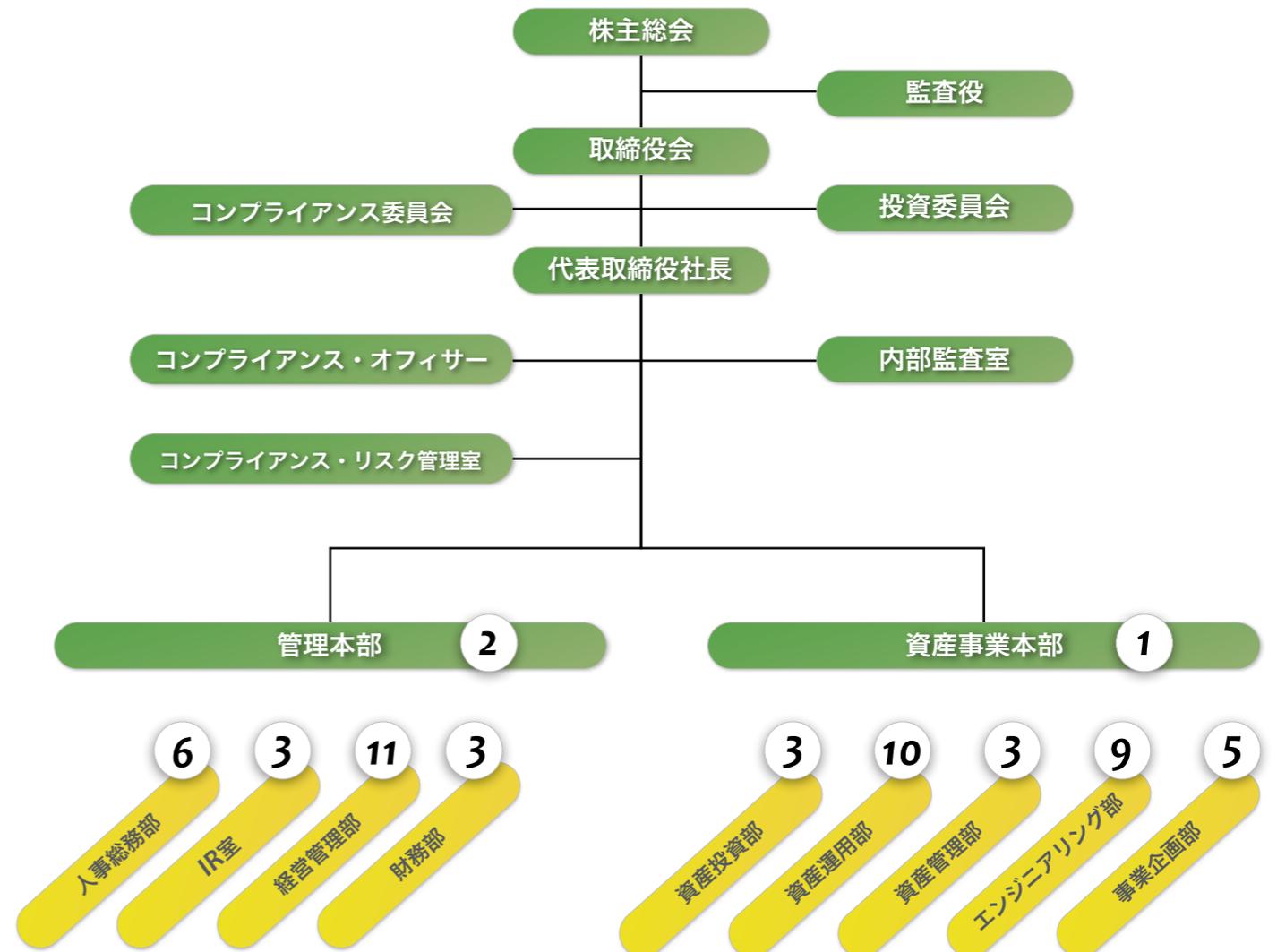
従業員数: 66名 (社外取締役、社外監査役除く)

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 <http://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





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

経営管理部 IRチーム

TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com

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。

