

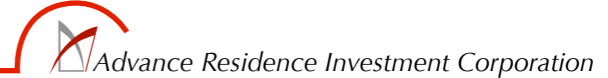
# 参考資料



S-19 レジディア吉祥寺

# 住宅系J-REIT最大\*のポートフォリオ

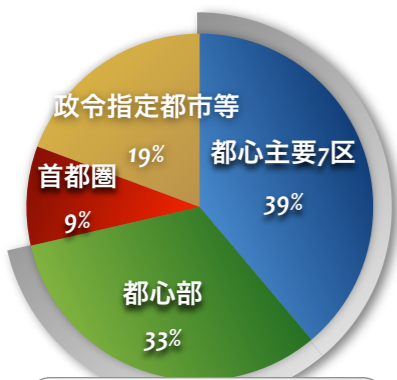
\* 資産運用会社調べ：2017年3月10日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。



	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)
2017年1月31日現在	257物件	773,464㎡	20,565戸	4,369億円
2017年4月18日予定**	260物件	781,760㎡	20,842戸	4,427億円

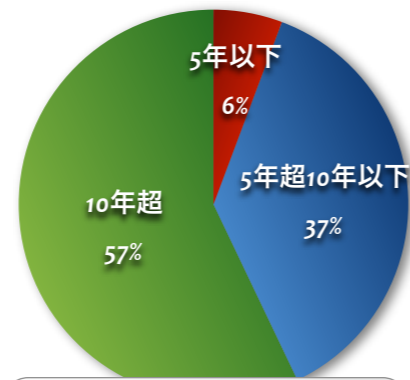
\*\*2017年7月期に取得を予定している3物件を含みます。以下、本資料において同様です。

## 投資エリア (2017年4月18日予定、取得価格ベース)



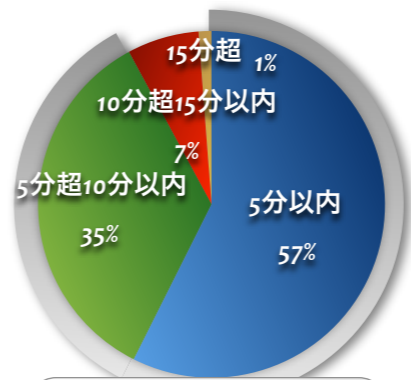
東京23区 **71%**

## 築年数 (2017年1月31日現在、取得価格ベース)



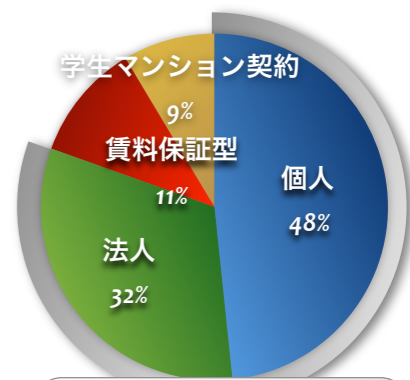
加重平均築年数 **10.8年**  
(取得予定物件を含む)

## 徒歩分数 (2017年4月18日予定、取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **92%**

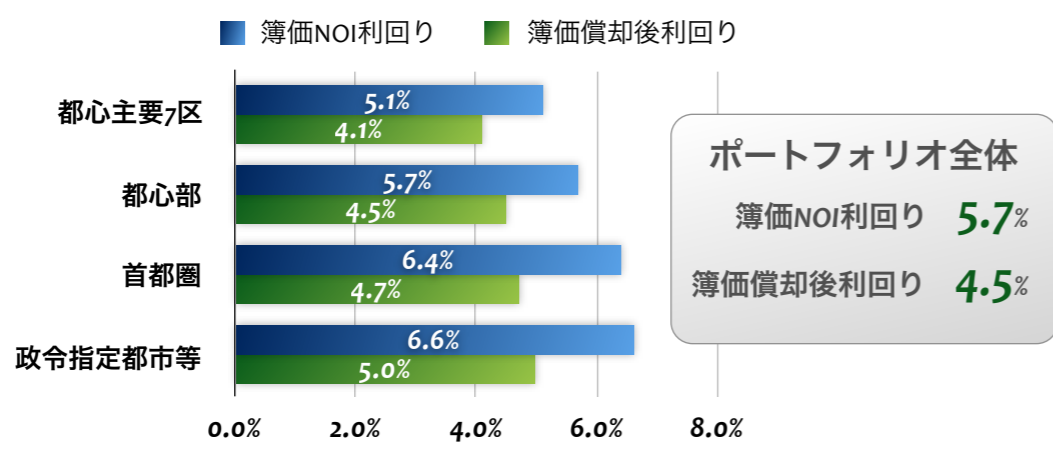
## 契約主体 (2017年1月31日現在、戸数ベース)



パス・スルー型 **80%**

• 賃料保証契約には、パススルー契約で一棟賃貸中の物件の住戸を含んでいます。  
• 学生マンション契約は学生寮及び学生マンションの契約割合を示しています。

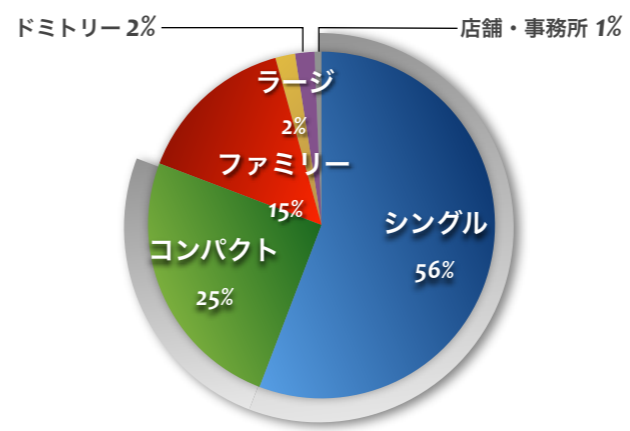
## 簿価利回り\*\*\* (2017年1月期末時点)



ポートフォリオ全体  
簿価NOI利回り **5.7%**  
簿価償却後利回り **4.5%**

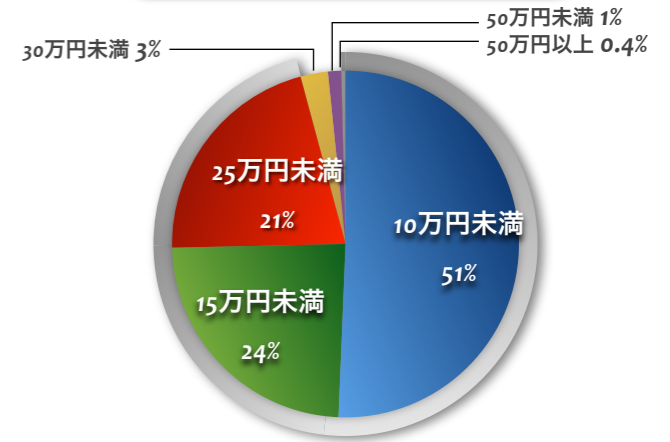
\*\*\* 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2017/1期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。  
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

## 住戸タイプ (2017年4月18日予定、戸数ベース)



シングル+コンパクト **81%**

## 賃料帯 (2017年1月31日現在、戸数ベース)

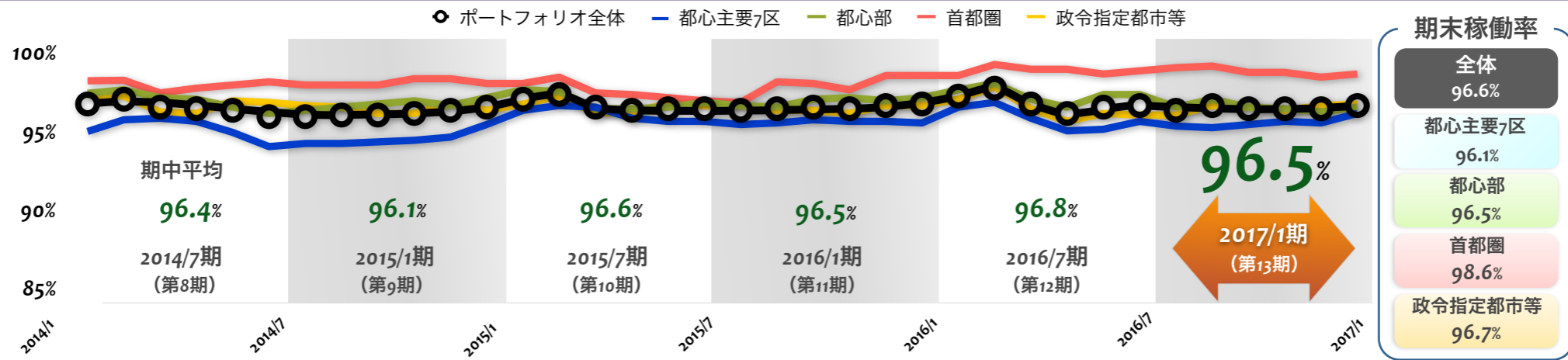


25万円未満 **96%**

# 確かな歩み 確かな成長

## 長期安定的な利益分配の実現に向けて

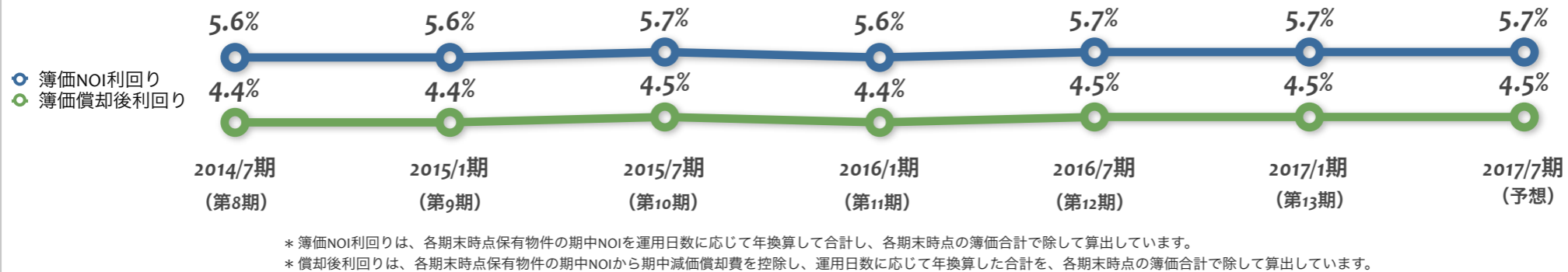
稼働率



安定的に高稼働率を維持

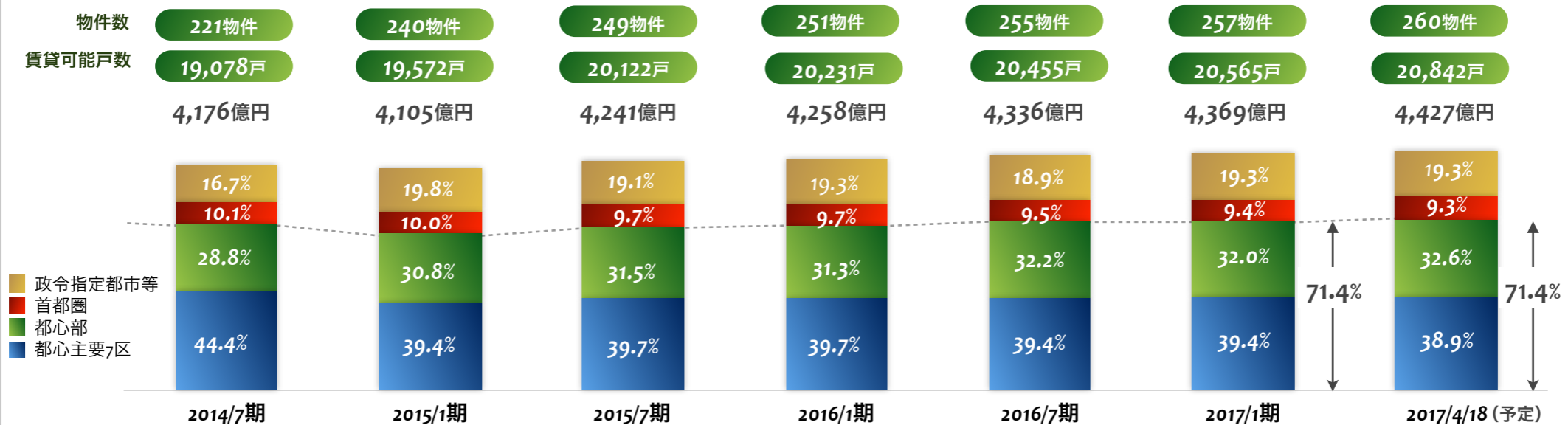
アセット

収益力



NOI利回り/償却後利回りは安定的に推移

資産規模



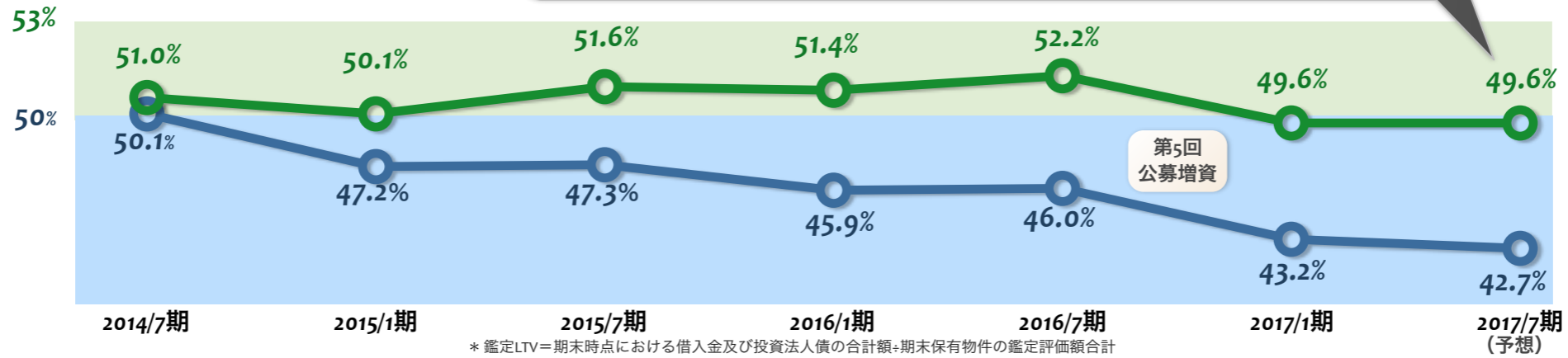
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,400億円超  
(2017年4月18日予定)

LTV

● 総資産LTV  
○ 鑑定LTV

当面は 鑑定LTV 50%以下、かつ 総資産LTV 53%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

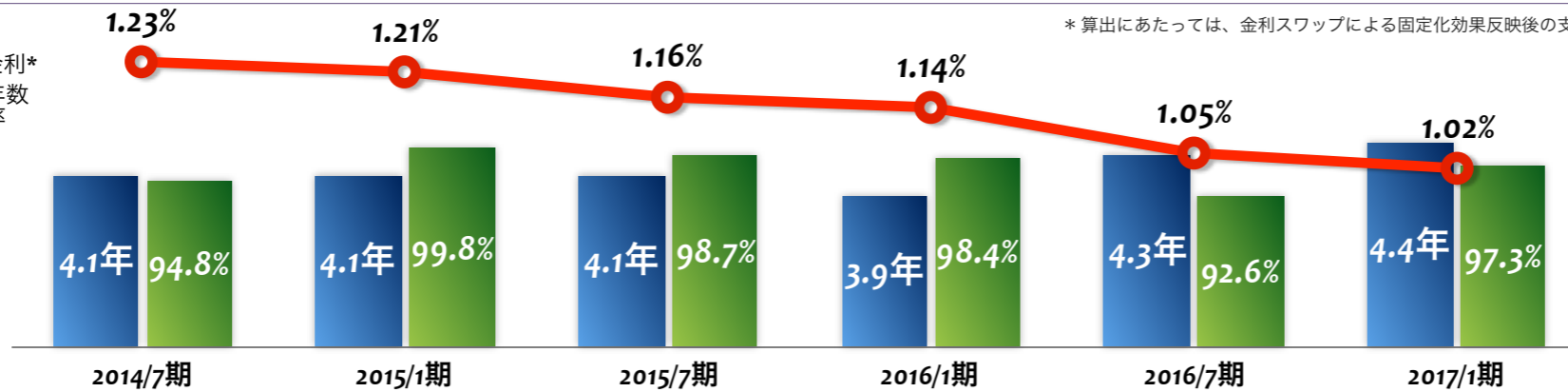
300 億円超

(総資産LTV53%まで)  
(2017/7期末予想)

負債

○ 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。

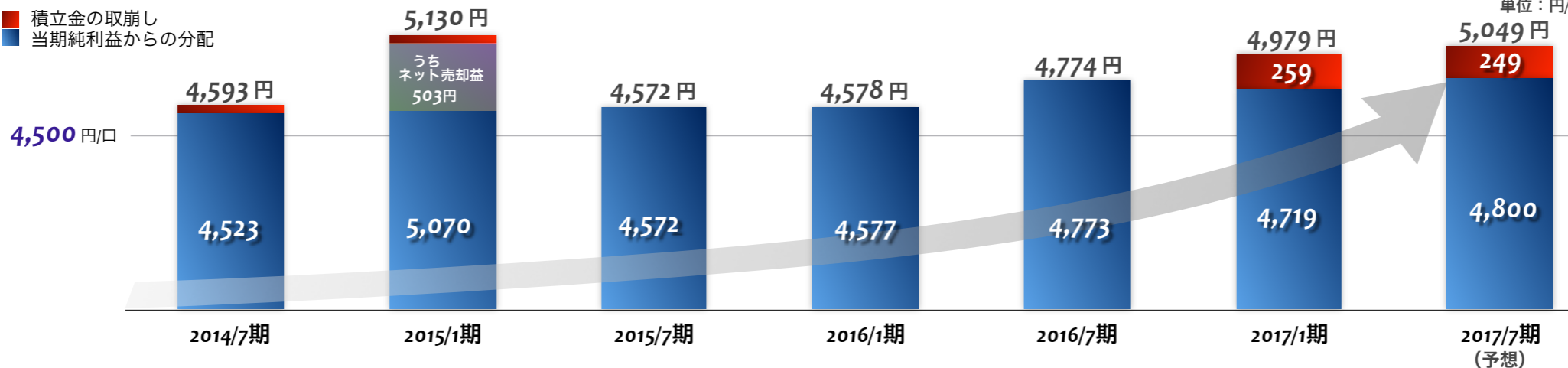


長期固定化を  
維持しつつ  
支払金利の低減を  
実現

分配金

■ 積立金の取崩し  
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



当期純利益/口の  
着実な成長

一時差異等調整積立金

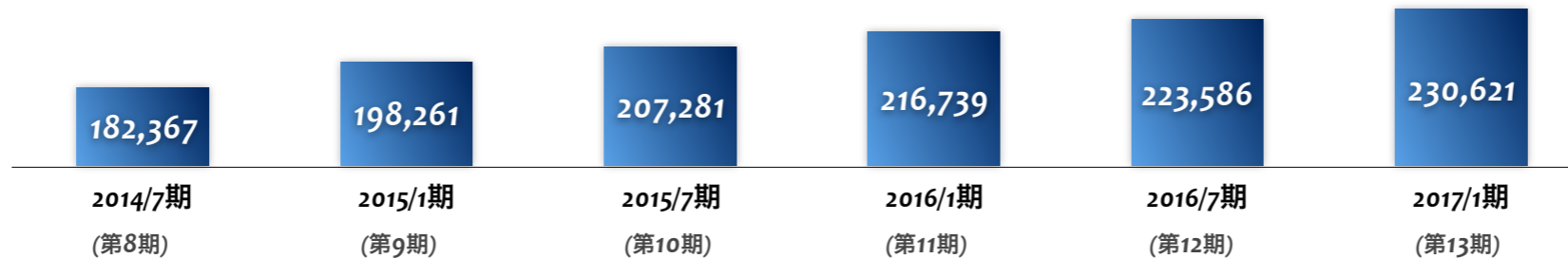
332 億円

(2017/1期分配後残高)

投資主価値

■ NAV/口

単位：円



NAV/口の  
継続的な成長

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

# 公募増資を通じた投資主価値の向上

～ 2016年9月 第5回公募増資を決議 ～

## 公募増資の概要

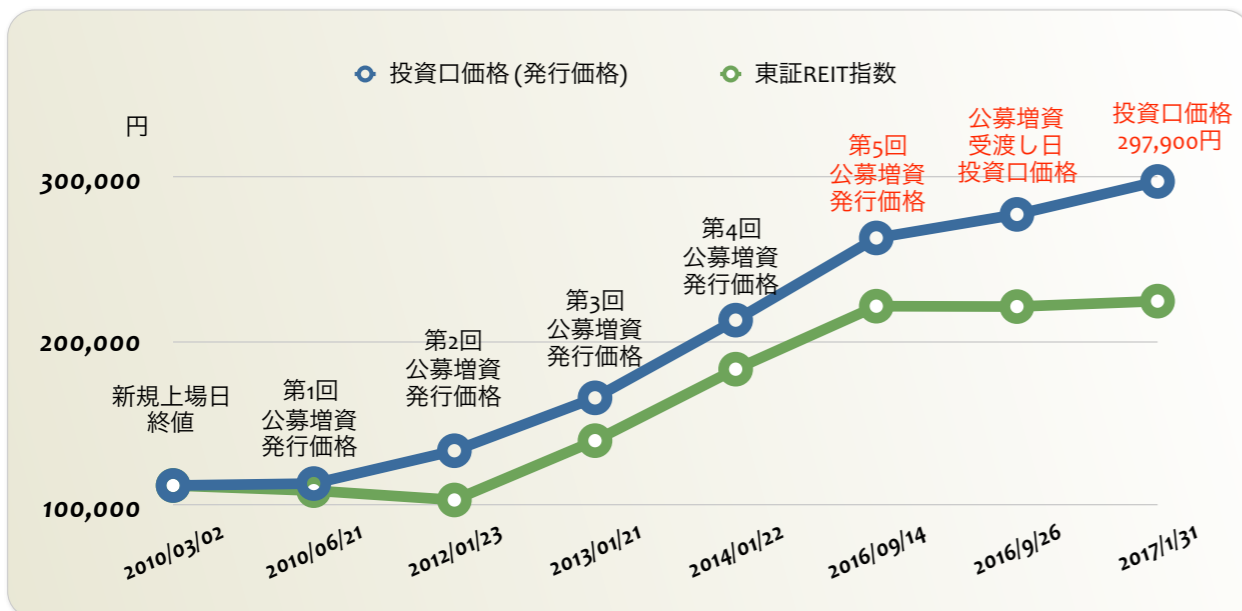
	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2014年1月9日	2016年9月6日
公募価格	165,945 円	213,330 円	263,445 円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	140,000 口	60,000 口	50,000 口
調達金額	224 億円	123 億円	127 億円
増資時物件取得	12 物件 216 億円	11 物件 158 億円	5 物件 90 億円

## 公募増資の効果

プレミアム増資の効果により、  
主要な指標は向上

	2013年7月期 (第3回増資後)	2014年7月期 (第4回増資後)	2017年7月期予想 (第5回増資・物件取得後)
資産規模 (取得価格ベース)	3,938 億円 (204 物件)	4,176 億円 (221 物件)	4,427 億円 (260 物件)
総資産LTV	51.2%	51.0%	49.6%
当期純利益/口	4,267 円	4,523 円	4,800 円
FFO/口	6,109 円	6,413 円	6,753 円
分配金/口	4,597 円	4,593 円	5,049 円
発行済 投資口数	1,240,000 口	1,300,000 口	1,350,000 口

## 増資後の投資口価格推移



\* 東証REIT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。

# 住宅における内部成長の実現

## Net Effective Rent (NER)

NER指数は、同じく非繁忙期である前年同期に比べ0.3pt上昇  
 実質的な賃料水準は引き続き上昇傾向

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

## 内部成長

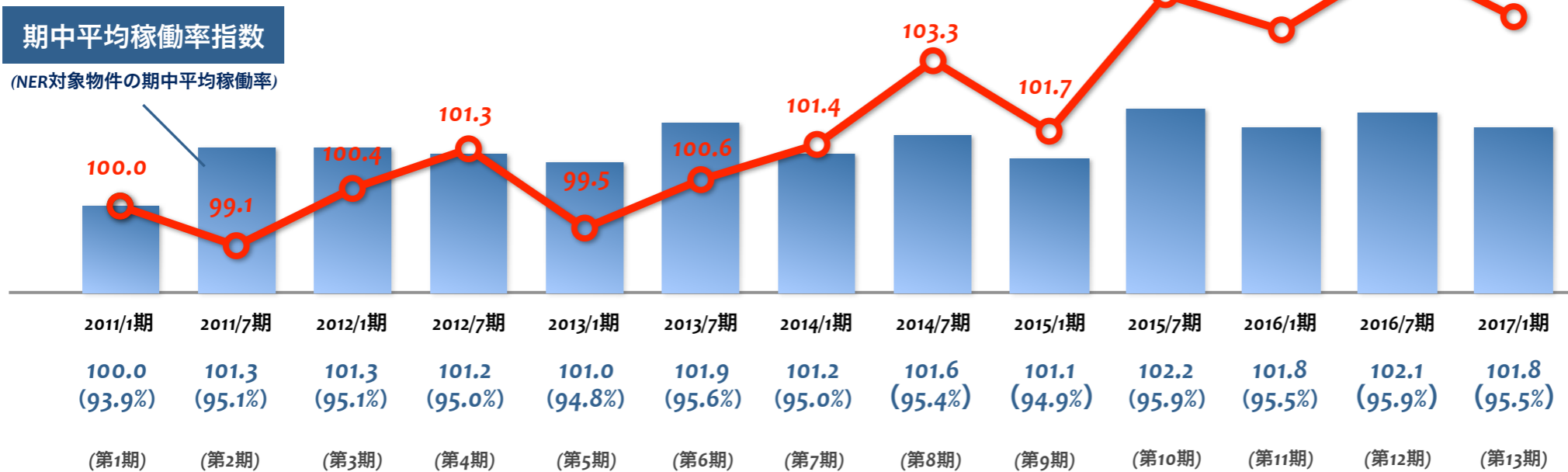


NERの上昇

(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(115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1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115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：1,748件、第2期：1,074件、第3期：870件、第4期：1,026件、第5期：981件、第6期：1,024件、第7期：794件、第8期：924件、第9期：835件、第10期918件、第11期788件、第12期918件、第13期784件です。

# 全国主要都市 人口流入データ

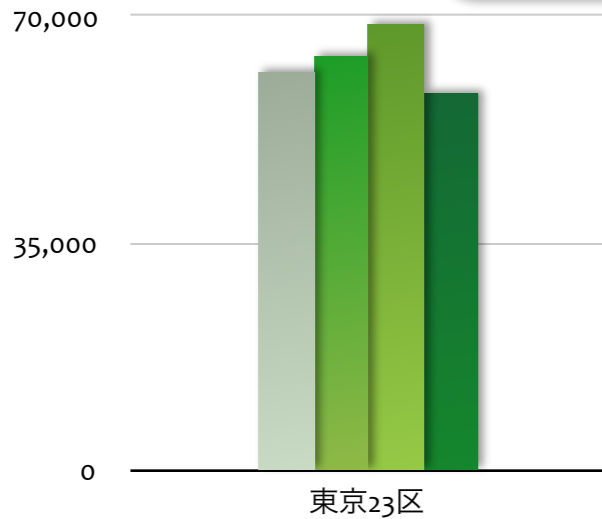
\* 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2017年1月以後に取得を予定している3物件取得後のポートフォリオを前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

## 各都市の転入超過数

投資対象エリアへの人口流入は継続

### 東京23区

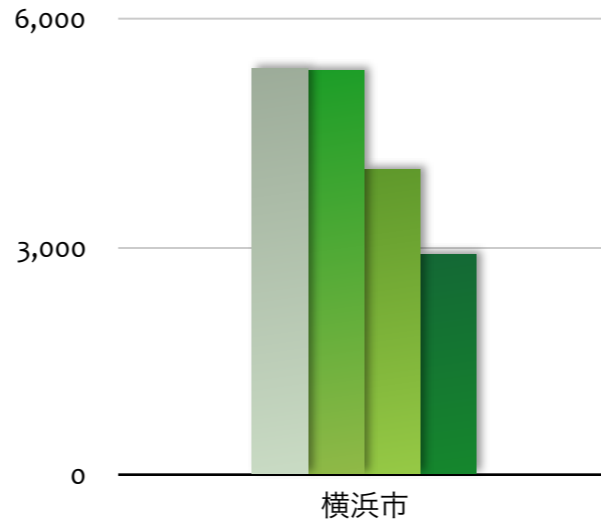
単位：人



ADR投資割合  
71%

### 首都圏

単位：人

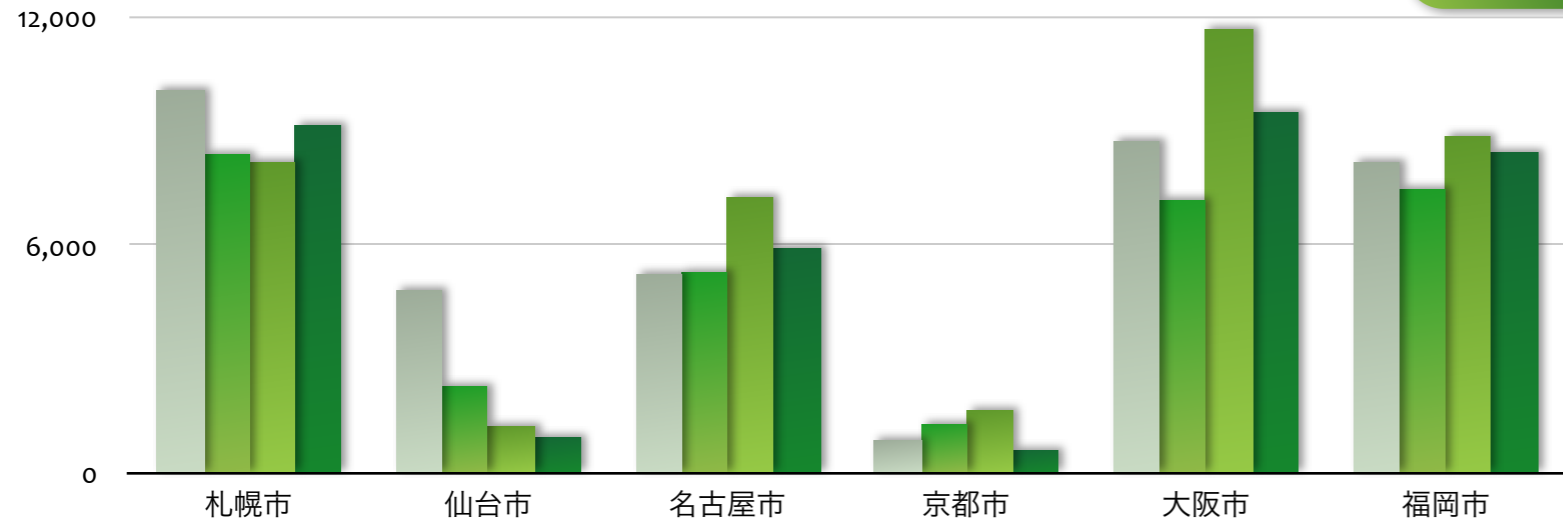


ADR投資割合  
9%

2013年 2014年 2015年 2016年

### 政令指定都市等

単位：人



ADR投資割合  
19%

## 年齢別転入超過数

20代での転入傾向が顕著

### 東京都

ADR投資割合  
48%

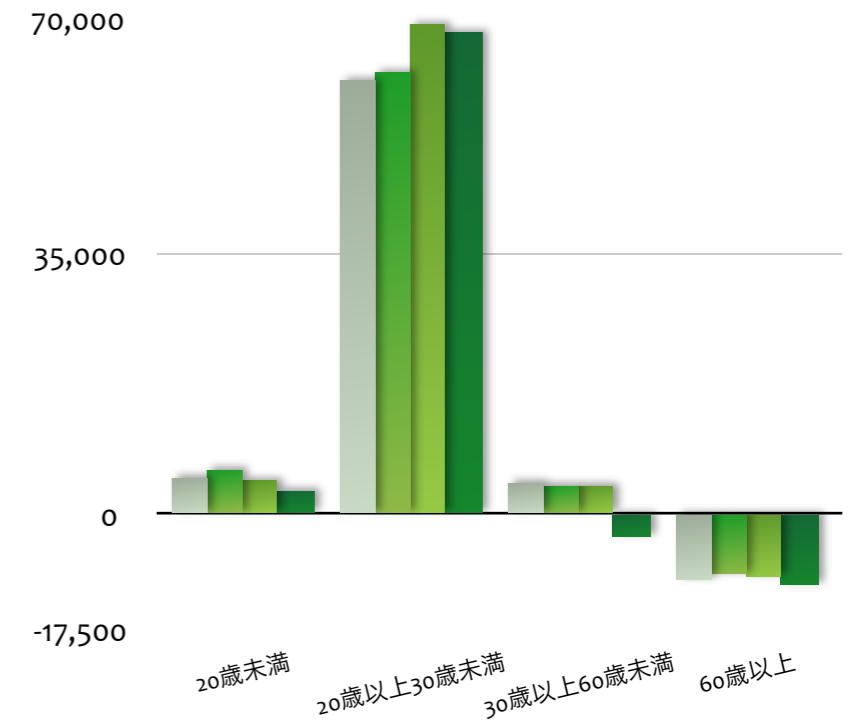
\*東京23区のシングル・コンパクトタイプの戸数割合

若年層の賃貸需要



シングル・コンパクト

単位：人



# 全国主要都市 賃貸住宅供給データ

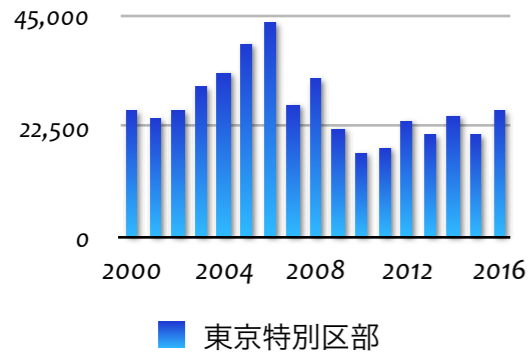
## 新設住宅着工戸数

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

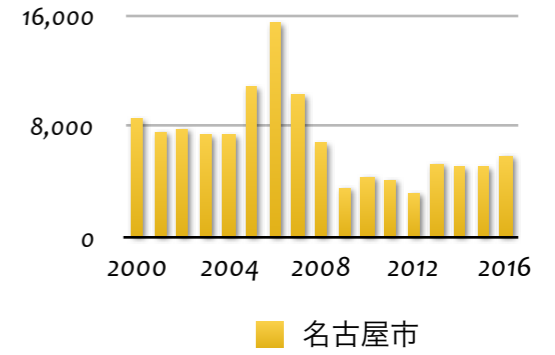
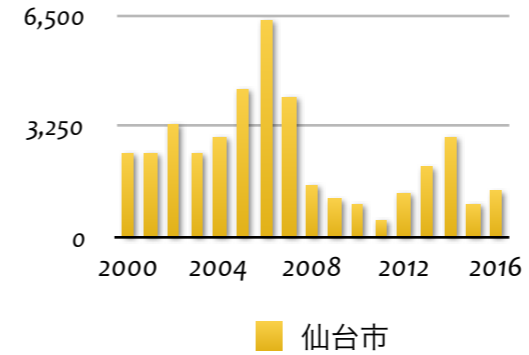
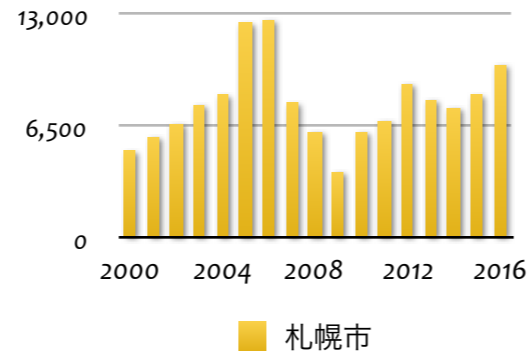
### 東京23区

ADR投資割合  
71%



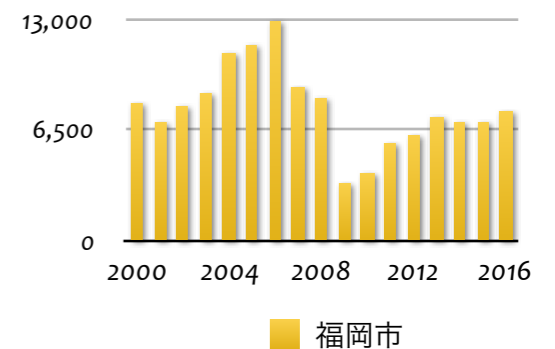
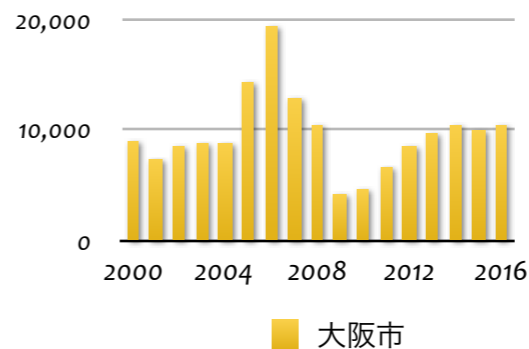
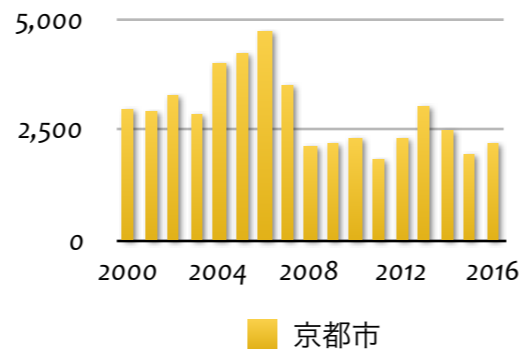
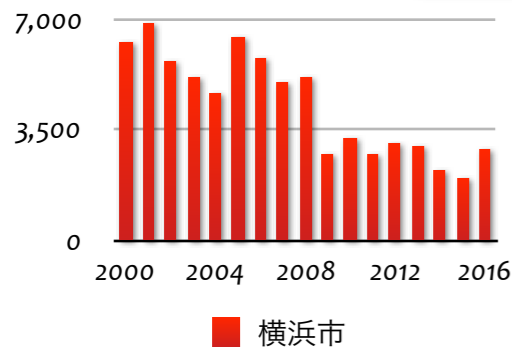
### 政令指定都市等

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) (2016年次)

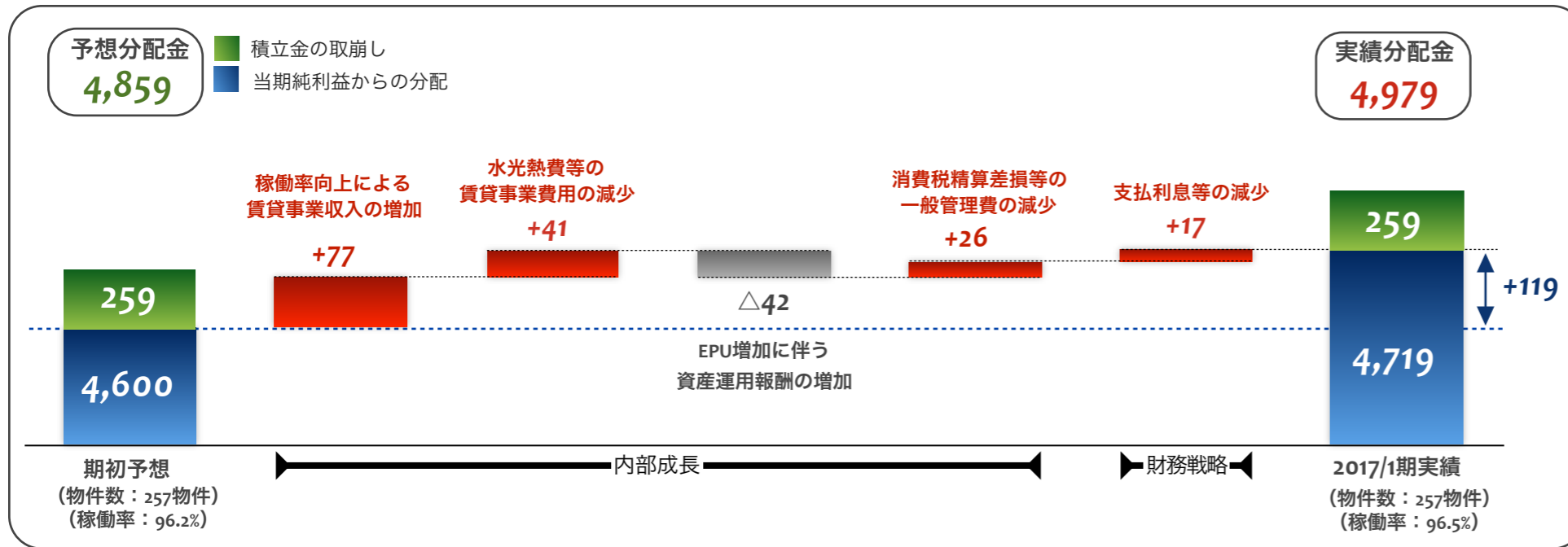


# 2017/1期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

好調な稼働率と金融費用の削減により、期初予想比増収・増益・増配を実現

## 期初予想対比/口(円)

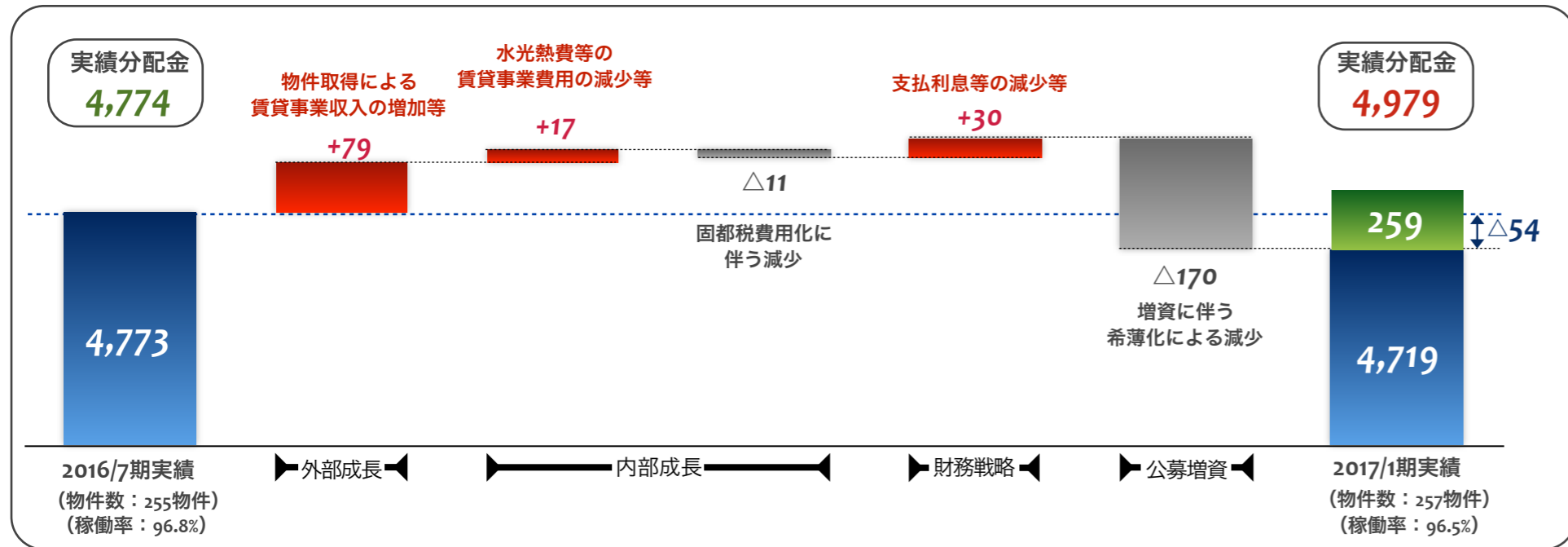
単位：百万円



	期初予想	2017/1期実績	差異
営業収益	15,399	15,504	+104
営業利益	7,663	7,801	+138
経常利益	6,210	6,371	+161
当期純利益	6,210	6,371	+161
当期純利益/口 (円)	4,600	4,719	+119
分配金/口 (円)	4,859	4,979	+120

## 前期実績対比/口(円)

単位：百万円

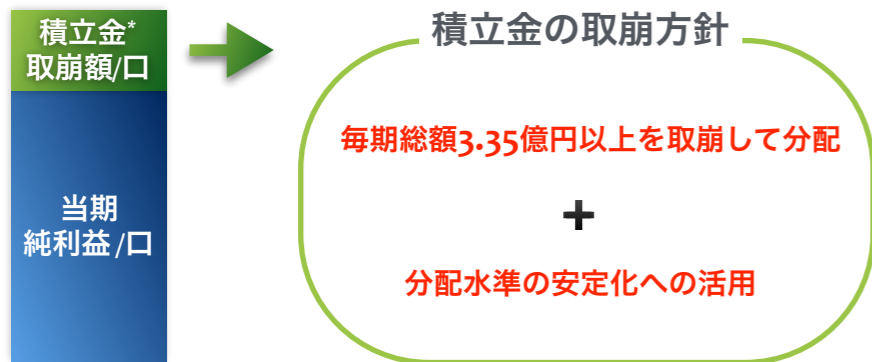
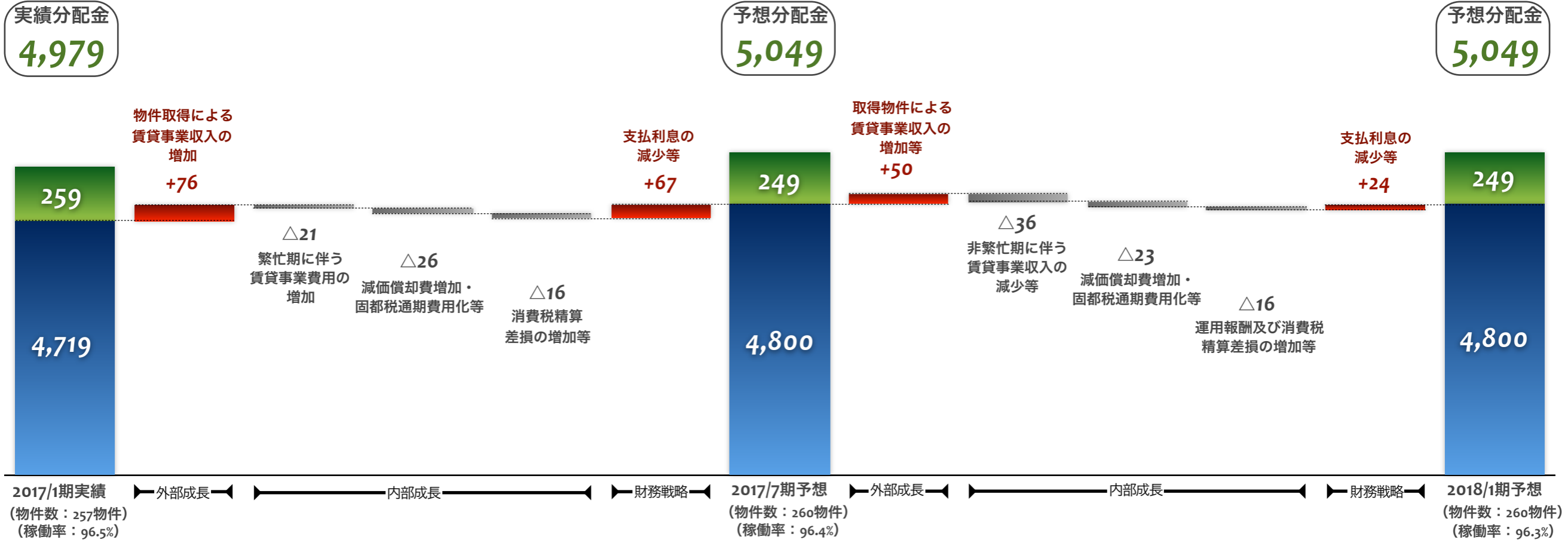


	2016/7期実績	2017/1期実績	差異
営業収益	15,444	15,504	+60
営業利益	7,727	7,801	+73
経常利益	6,206	6,371	+165
当期純利益	6,205	6,371	+165
当期純利益/口 (円)	4,773	4,719	△54
分配金/口 (円)	4,774	4,979	+205

# 2017/7期・2018/1期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

EPUの着実な成長により、DPUは5,000円を超える見込み

単位：円



単位：百万円	2017/1期実績 (a)	2017/7期予想 (b)	差異 (b-a)	2018/1期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	15,504	15,755	+251	15,709	△46
営業利益	7,801	7,819	+18	7,787	△32
経常利益	6,371	6,480	+108	6,480	-
当期純利益	6,371	6,480	+108	6,480	-
当期純利益/口 (円)	4,719	4,800	+81	4,800	-
積立金*取崩額/口 (円)	259	249	△10	249	-
分配金/口 (円)	4,979	5,049	+70	5,049	-

\* 負ののれん発生益に基づく一時差異等調整積立金を指します。

# 良質なポートフォリオの形成

2017/4/18 予定

## 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	115物件	43物件
取得価格合計	1,663億円	696億円
加重平均NOI利回り	5.8%* <sub>1</sub>	4.6%* <sub>2</sub>
加重平均築年数* <sub>3</sub>	4.8年	13.3年

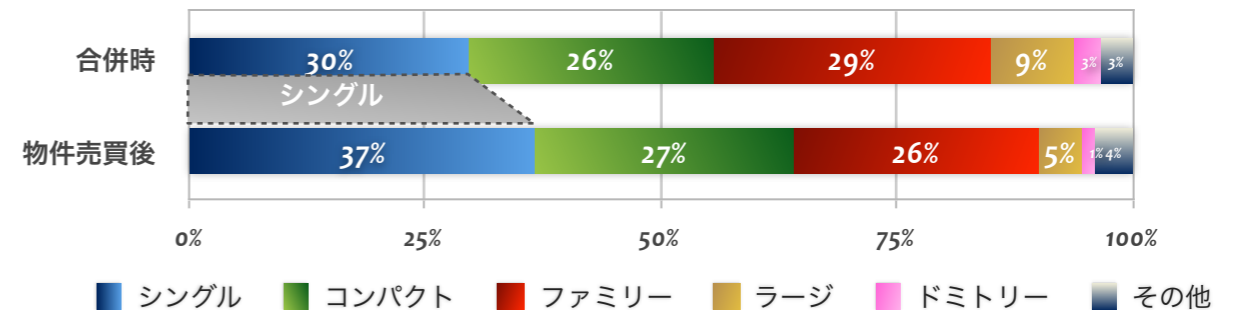
## シングルタイプを中心に取得

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	+858	+2	△39	△169	0	△1	+651
都心部	+1,893	+719	+433	+13	0	+13	+3,071
東京23区	+2,751	+721	+394	△156	0	+12	+3,722
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,807	+1,098	+323	+63	0	0	+3,291
その他地域	+2,247	+1,108	+218	+63	△748	△4	+2,884
合計	+4,998	+1,829	+612	△93	△748	+8	+6,606

## 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%	5.7%* <sub>4</sub>
築年数	13.5年* <sub>5</sub>	11.0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* <sub>6</sub> * <sub>7</sub>	ブリッジ ファンド* <sub>8</sub>	マーケット	合計
物件数	25物件	42物件	48物件	115物件
取得価格合計	434億円	524億円	705億円	1,663億円
取得割合	26.1%	31.5%	42.4%	100.0%

\*本ページにおけるデータは全て2017/4/18(予定)の数値です。

\*<sub>1</sub> 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

\*<sub>2</sub> 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

\*<sub>3</sub> 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。なお、2017/1以降、2017/4/18までに取得予定の物件のうち、取得予定日に一定の期間が設けられている物件については、当該期間のうち最も遅い日を取得日とみなして算出しています。

\*<sub>4</sub> 年換算NOI=2017/1期末簿価で算出しています。

年換算NOIは2017/1期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2017/1以降、2017/4/18までに取得予定の物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得予定価格を採用しています。

\*<sub>5</sub> 合併時保有していた保有資産を2017/4/18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。

\*<sub>6</sub> 「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。

\*<sub>7</sub> 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が19物件/取得価格合計342億円、その他(ウェアハウジング含む)が6物件/91億円です。なお、「その他(ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング(本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが一時的に不動産等を取得及び保有することをいいます。)を依頼した物件を含みます。

\*<sub>8</sub> 「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。

# 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* <sub>1</sub>	投資比率* <sub>2</sub>
<b>東京23区</b>	70 ~ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
<b>その他地域</b>	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* <sub>3</sub>
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率* <sub>3</sub>
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	~30m <sup>2</sup>	~40m <sup>2</sup>	~50m <sup>2</sup>	~60m <sup>2</sup>	~70m <sup>2</sup>	~80m <sup>2</sup>	~90m <sup>2</sup>	over 90m <sup>2</sup>
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

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

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

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

# シニア物件に対する考え方

## 取得方針

### ■物件タイプの厳選

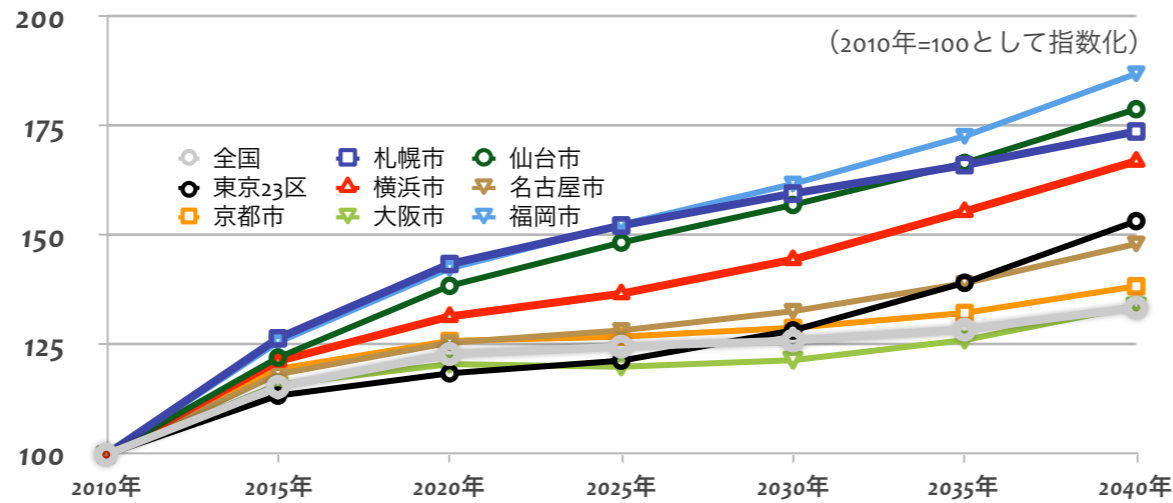
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

### ■利回りの目線

オペレーショナルリスクや入居一時金に応じて、一定のリスクプレミアムを付加する。昨今はシニア物件の取引価格が高騰しており、無理な取得は回避する方針。

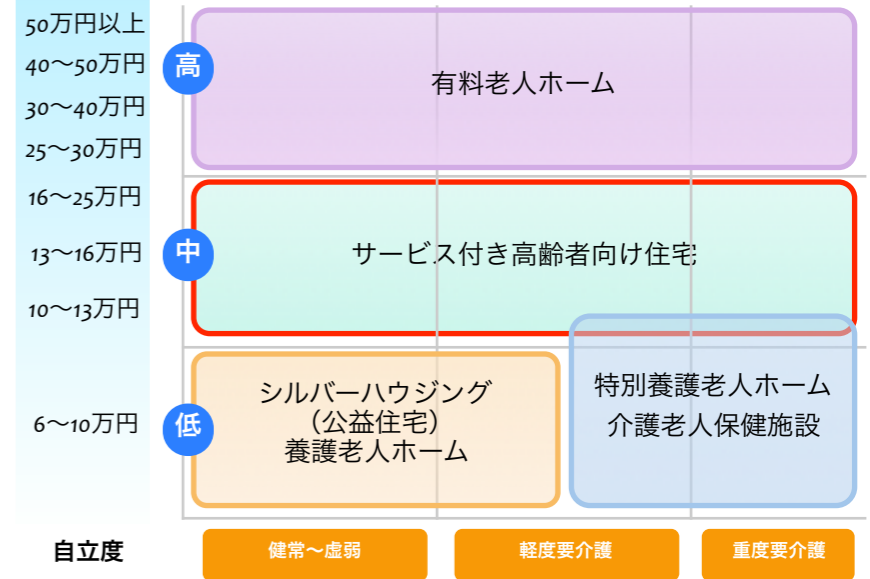
## 拡大するシニアマーケット

### 65歳以上の人口は増加する見込み



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月集計）

自己負担可能額  
(月額生活費)



## 保有物件

### S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2017/1期簿価NOI利回り **6.7%**



～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ東証一部上場企業のグループ会社	株学研ココファン サ高住運営数：81施設

(出典：2017/2/27現在の株学研ココファンHPより運用会社作成)

### S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム 2017/1期簿価NOI利回り **7.7%**



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

# 学生寮・学生マンションの運用

2017/4/18 予定

保有物件数

19 物件

簿価NOI利回り\*

6.3%

稼働率（住宅部分）

100%（賃料保証型のため）

総賃貸可能戸数

1,709 戸

取得価格合計

18,099 百万円

投資比率

4.1%

## 運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの  
学生寮 計 2 物件

## 学生マンション

通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。  
主として学生を新規入居者対象とした一般賃貸マンションを指します。 計 17 物件

### S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り  
6.7%

所在地 埼玉県和光市

竣工年月 1990年4月

### P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 東京都目黒区

竣工年月 2005年2月

### C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.5%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

### C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.7%



所在地 東京都練馬区

竣工年月 2005年3月

### R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.8%



所在地 京都府京都市

竣工年月 1999年2月

### R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.5%



所在地 兵庫県神戸市

竣工年月 2007年3月/  
2008年2月

### P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 東京都世田谷区

竣工年月 2008年10月

### C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

### C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.0%



所在地 東京都杉並区

竣工年月 2007年3月

### R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 8.0%



所在地 宮城県仙台市

竣工年月 2010年2月

### S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り  
7.8%

所在地 東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

### C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.2%



所在地 東京都北区

竣工年月 2005年2月

### C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

### S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 6.5%

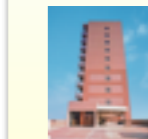


所在地 神奈川県横浜市

竣工年月 1998年3月

### R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 5.9%



所在地 岡山県岡山市

竣工年月 2004年3月

### C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2009年8月

### C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

### S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.6%



所在地 神奈川県相模原市

竣工年月 2004年5月

### R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 6.0%



所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

\* 簿価NOI利回り = 2017/1期実績NOIの年換算÷2017/1期末簿価

# 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

日常清掃

設備点検

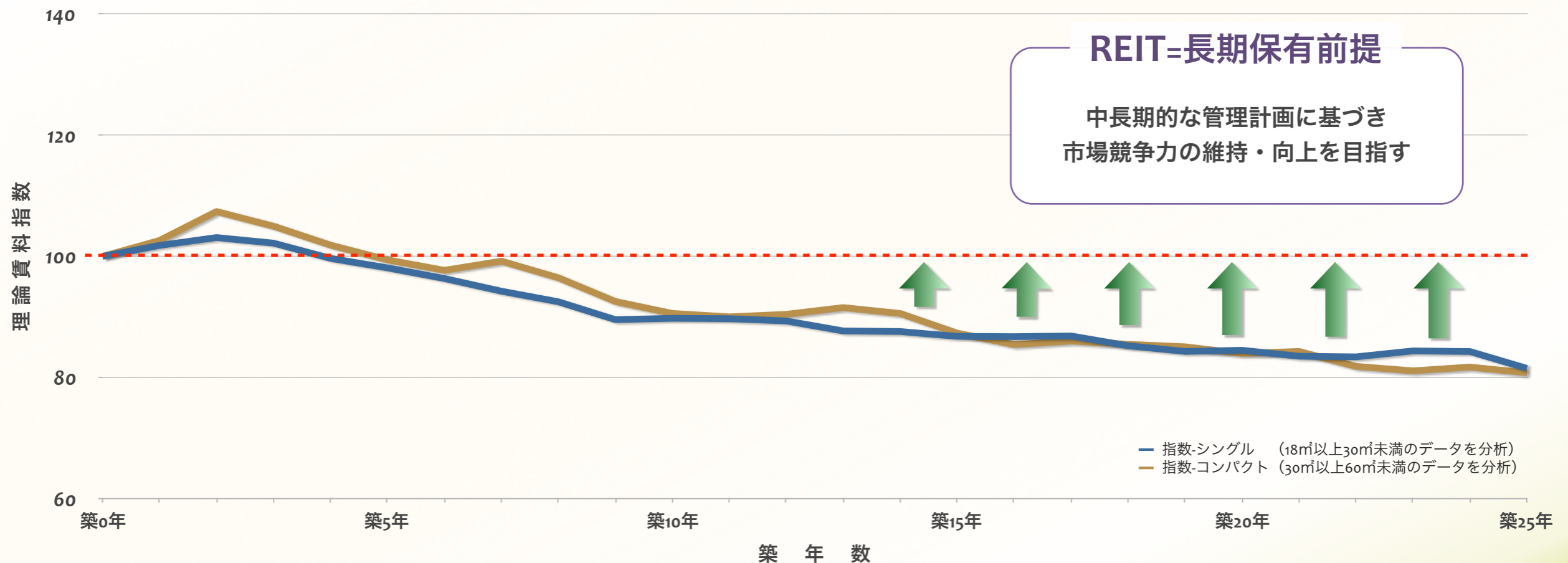
日常修繕

計画的な設備投資の実施

共用部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘッドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。分析は、東京23区のデータをシングル (18㎡以上30㎡未満) 及びコンパクト (30㎡以上60㎡未満) に区分して実施。

# 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

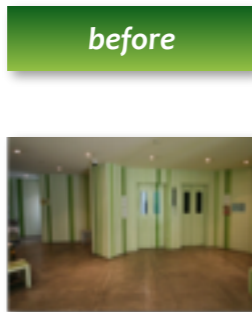
### 競争力維持への取組み

#### ■P-73 レジディア芝浦

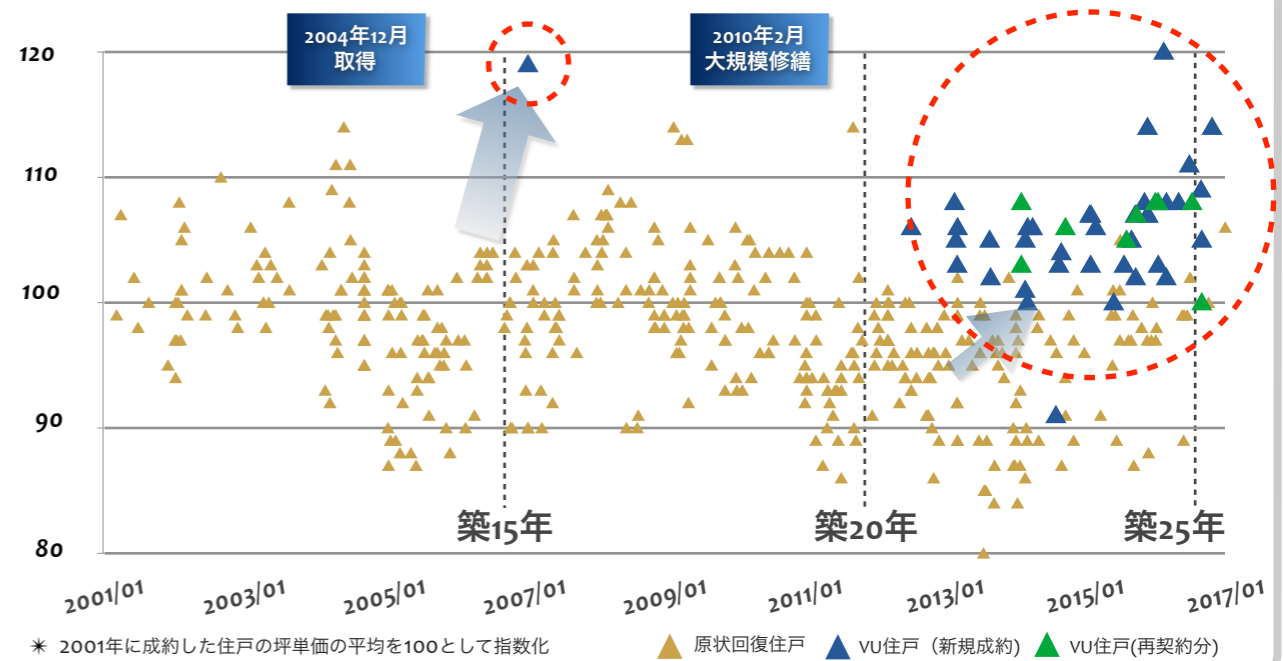
築25年

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



### 工事効果検証

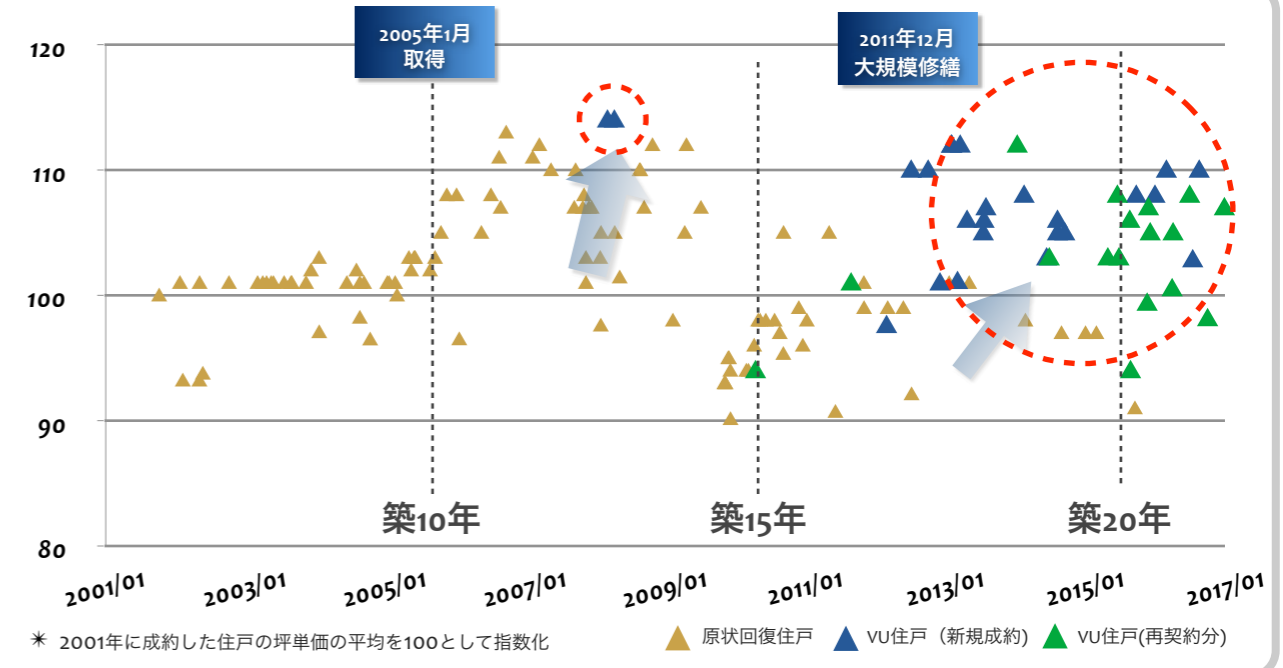
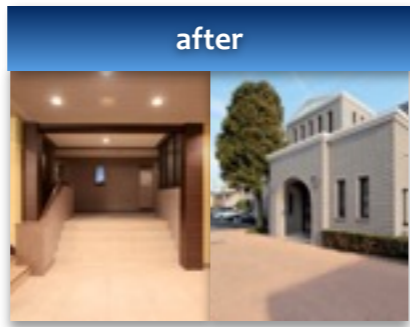
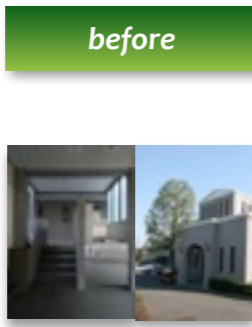


#### ■S-19 レジディア吉祥寺

築22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





# ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

## RESIDIA (レジディア) ブランド

# RESIDIA

### RESIDENCE (レジデンス)

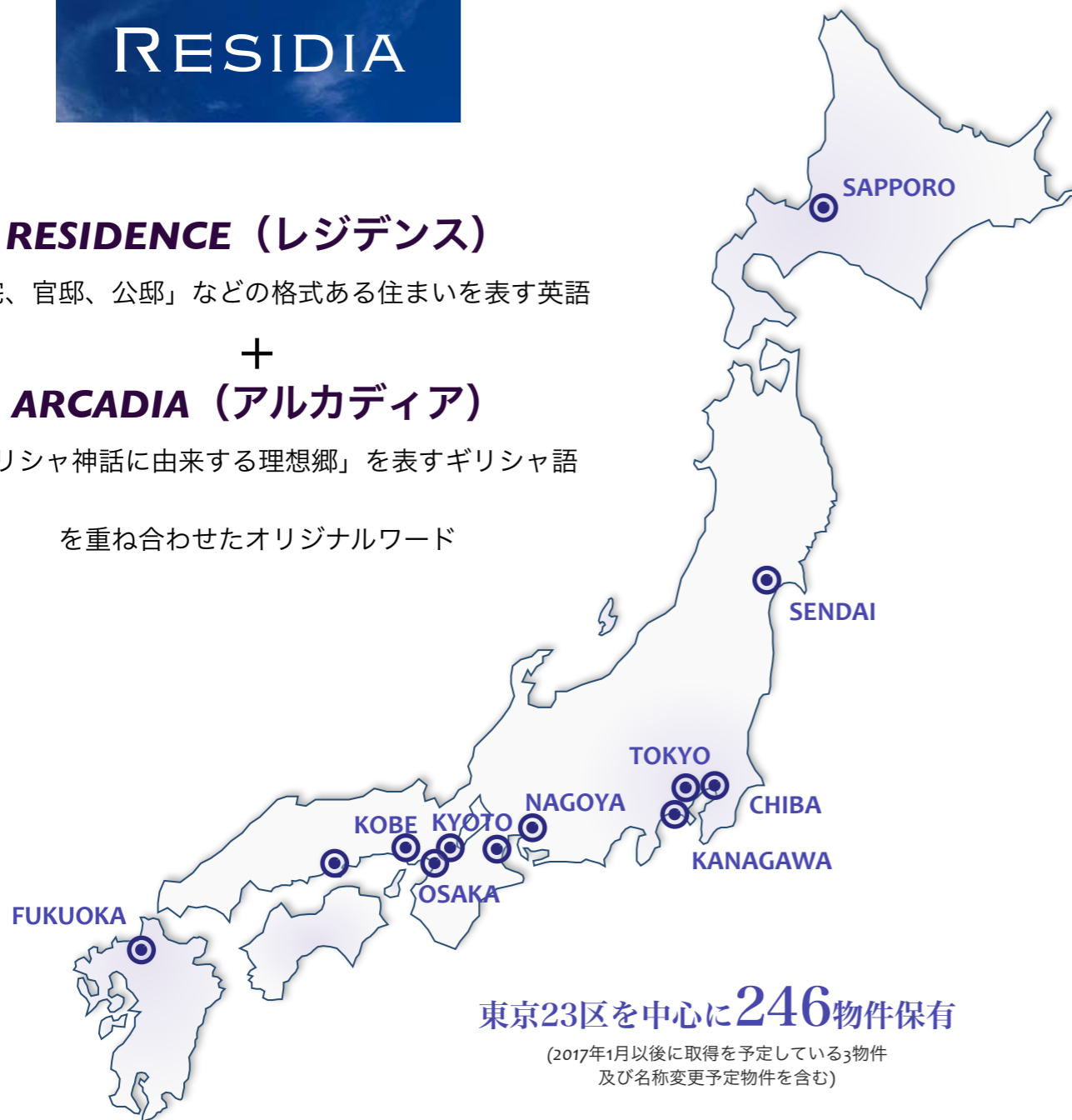
「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

### ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



## 入居者サービス展開

### レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

### レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランド間での引っ越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。  
そのため、入居者は引越時の初期コストを抑えることができます。

### 防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット、携帯トイレ等を配付

### KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



## リーシングサイト・館銘板によるブランディング



レジディアリーシングサイト

<http://www.residia.jp/>



レジディア渋谷 館銘板

# サステナビリティに関する取組み

中・長期的な資産価値の維持・向上を通じ、投資主価値の更なる向上を図る

## 環境への配慮

### \* LED照明の導入

省エネ効率の高いLED照明を、新たに9物件の共用部に導入(2017年1月末現在38物件にて導入済み)

### \* 大規模修繕・バリューアップ工事の実施

資産価値の維持及び建物使用耐用年数の長期化を図るとともにライフサイクルCO<sub>2</sub>の削減にも寄与  
2017/1期は、大規模修繕を4物件、VU工事を11物件34戸にて実施(工事完了ベース)

(合併後実施件数\* 大規模修繕 23物件、VU工事 18物件223戸) \* 2017年2月23日現在(売却物件除く)

## 地域社会への貢献・防災への取組み

### \* 寄付型自販機の設置

24物件において、売上の一部を寄付する自販機を設置

### \* AEDの設置

50物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

### \* 防災マップの掲示

256物件において、共用部に防災マップ\*を掲示  
\* 災害時広域避難場所を明示

### \* 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ\*を計1,275個配付  
\* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

寄付型自販機



AED設置例



防災マップ掲示例



防災グッズ例



## DBJ Green Building 認証取得



DBJ Green Building 認証を5物件\*\*にて取得  
レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1**\*\*\*

P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング



2016年度  
最上位の評価を取得

国内トップクラスの  
「環境・社会への配慮」が  
なされたビルとして  
認証されました

## GRESBリアルエステイト評価

2014年に住宅系J-REITとして初めて参加  
2016年は「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

\*\* P-50 レジディア西麻布、P-55 レジディアタワー目黒不動産前、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

\*\*\* 2017年2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

## 3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2017年1月31日現在

### 投資法人債の発行実績

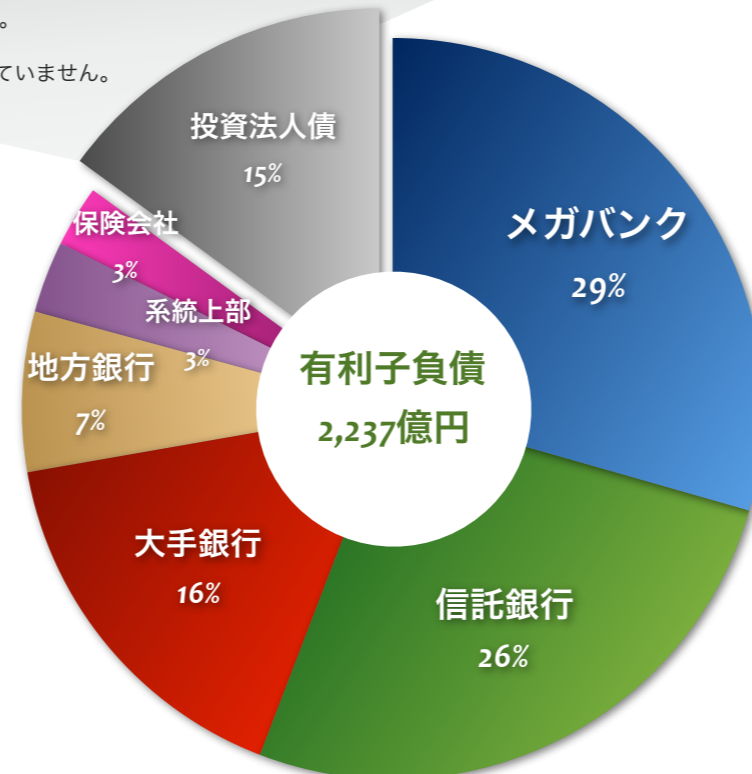
発行時点 発行年限	2011年9月	2012年4月	2012年9月	2013年4月	2013年11月	2014年4月	2015年4月	2015年10月	2016年6月	2017年2月
3年		第15回債 40億円 0.86%								
5年	第13回債 80億円 1.27%	第16回債 40億円 1.08%	第17回債 80億円 0.87%					第23回債 15億円 0.326%		第26回債 20億円 0.18%
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%							
10年				第19回債 30億円 1.32%		第21回債 25億円 1.04%	第22回債 20億円 0.726%	第24回債 15億円 0.846%		
12年					第20回債 20億円 1.41%					
15年									第25回債 30億円 0.90%	

※第14期実績

住宅系REIT初  
10年債・12年債・15年債を発行

\* 第13回債は2016年9月に、第15回債は2015年4月に、第17回債は2016年9月にそれぞれ償還済みです。  
\* 第26回債（5.5年債）は、2017年7月期（第14期）に発行したため、有利子負債の残高には含まれていません。

借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	311	16.4
株式会社三菱東京UFJ銀行	311	16.3
株式会社みずほ銀行	181	9.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	168	8.8
株式会社三井住友銀行	165	8.7
株式会社日本政策投資銀行	137	7.2
みずほ信託銀行株式会社	111	5.8
株式会社あおぞら銀行	106	5.6
株式会社りそな銀行	81	4.3
農林中央金庫	70	3.7
株式会社福岡銀行	50	2.6
株式会社新生銀行	42	2.2
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
東京海上日動火災保険株式会社	10	0.5
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
日本生命保険相互会社	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	10	0.5
株式会社七十七銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	5	0.3
株式会社東京都民銀行	5	0.3
株式会社広島銀行	5	0.3
株式会社中国銀行	5	0.3
株式会社京都銀行	5	0.3
<b>合計 26社</b>	<b>1,902</b>	<b>100.0</b>



### ※参考 コミットメントライン契約の概要

設定先	期間	極度額 (億円)
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	3年	200

# メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

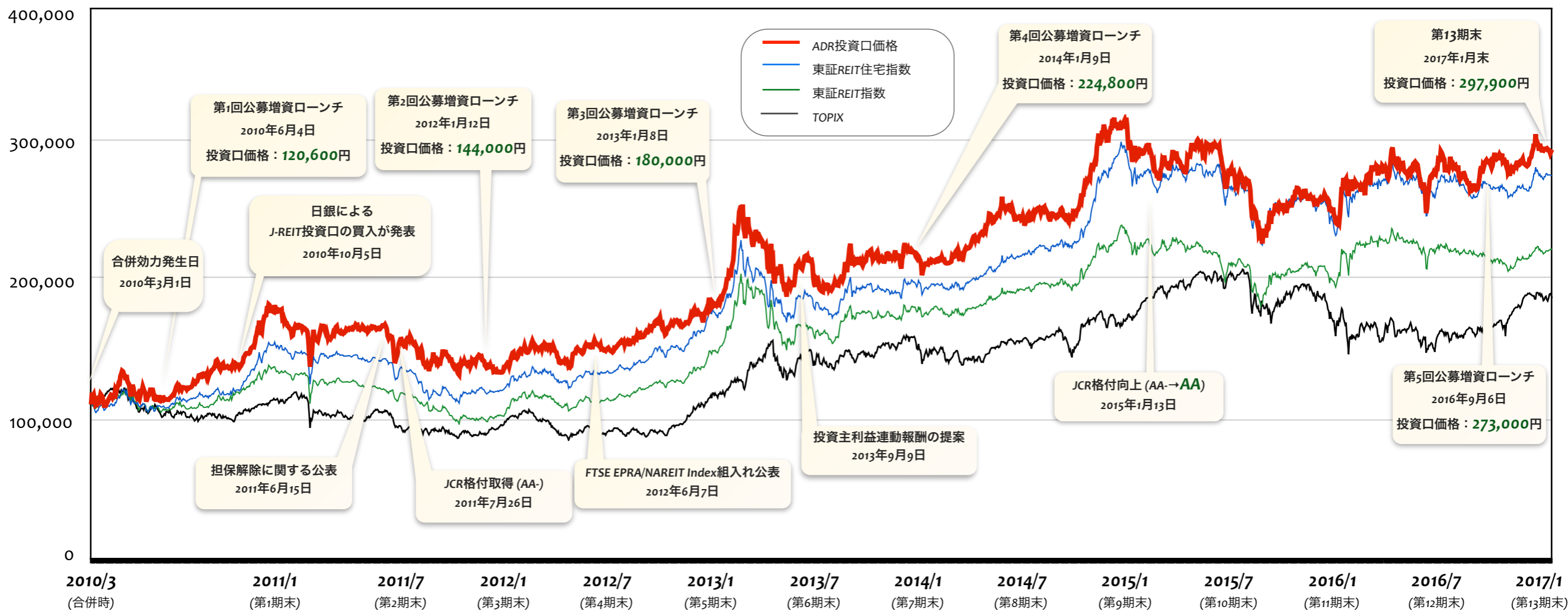
---

---

# 投資口価格の推移

主要指標	2011/1期末	2011/7期末	2012/1期末	2012/7期末	2013/1期末	2013/7期末	2014/1期末	2014/7期末	2015/1期末	2015/7期末	2016/1期末	2016/7期末	2017/1期末
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
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
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%
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
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
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%

\* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



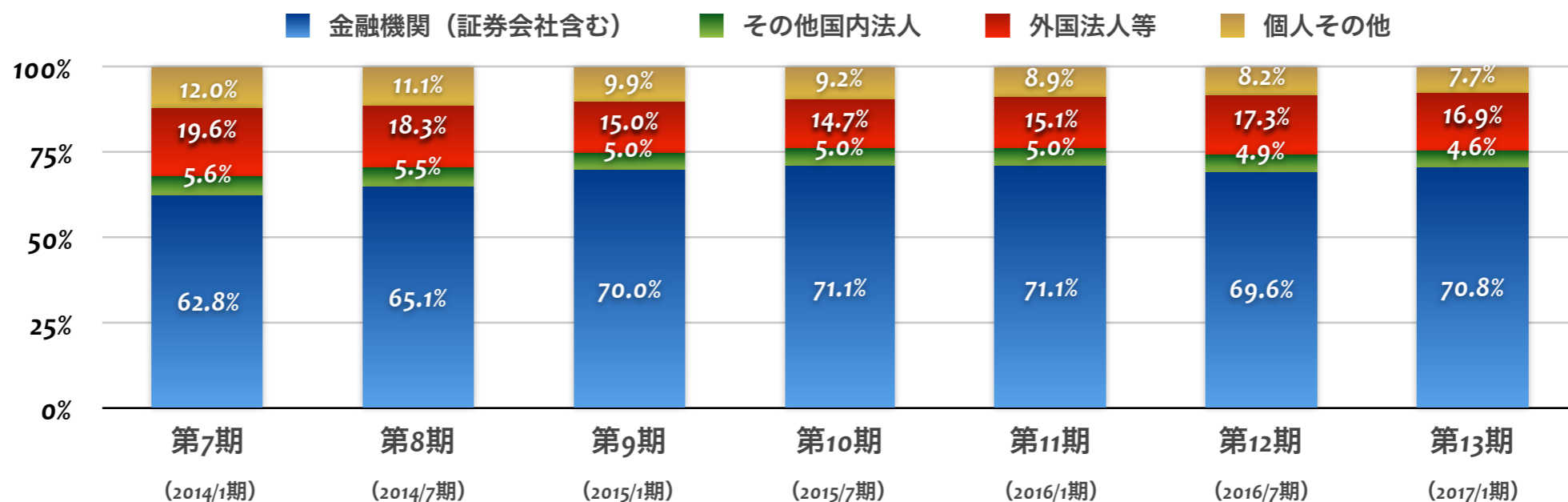
\* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

# 投資主構成

## 信託銀行（信託口）の保有口数が増加

2017/1期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	955,595	70.8%	207	1.2%
信託銀行	694,527	51.4%	15	0.1%
地方銀行	141,731	10.5%	59	0.3%
生命保険	41,570	3.1%	8	0.0%
証券会社	26,935	2.0%	21	0.1%
損害保険	17,510	1.3%	7	0.0%
信用組合・農協他	16,005	1.2%	48	0.3%
信用金庫	17,317	1.3%	49	0.3%
都市銀行	0	0.0%	0	0.0%
その他国内法人	62,653	4.6%	259	1.5%
外国法人等	227,779	16.9%	275	1.6%
個人その他	103,973	7.7%	16,417	95.7%
合計	1,350,000	100.0%	17,158	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）	363,783	26.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	146,922	10.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	85,449	6.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,126	3.8%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	17,541	1.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	17,406	1.3%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	16,449	1.2%
富士火災海上保険株式会社	14,382	1.1%
株式会社山梨中央銀行	12,666	0.9%
合計	760,524	56.3%



# 貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2017年1月31日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	17,772,257
信託現金及び信託預金	9,471,622
営業未収入金	203,764
前払費用	351,386
その他	4,946
貸倒引当金	△ 10,161
流動資産合計	27,793,815
固定資産	
有形固定資産	
建物	63,802,834
構築物	17,366
機械及び装置	46,191
工具、器具及び備品	99,179
土地	70,314,787
信託建物	130,377,105
信託構築物	95,002
信託機械及び装置	84,428
信託工具、器具及び備品	268,775
信託土地	152,459,428
信託建設仮勘定	2,521
有形固定資産合計	417,567,620
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,078,265
その他	92
無形固定資産合計	3,150,260
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	796,418
差入保証金	523,518
信託差入保証金	1,026,585
その他	1,632
投資その他の資産合計	2,348,154
固定資産合計	423,066,035
繰延資産	
投資口交付費	7,173
投資法人債発行費	100,759
繰延資産合計	107,932
資産合計	450,967,784

当期 (2017年1月31日)	
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	324,578
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,956,329
未払金	1,330,850
未払費用	151,770
未払消費税等	21,366
前受金	66,297
その他	18,877
流動負債合計	36,870,070
固定負債	
投資法人債	21,500,000
長期借入金	167,318,000
預り敷金及び保証金	1,225,772
信託預り敷金及び保証金	3,219,876
固定負債合計	193,263,649
負債合計	230,133,720
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	33,552,162
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,371,523
剰余金合計	93,143,965
投資主資本合計	220,834,064
純資産合計	220,834,064
負債純資産合計	450,967,784

# 損益計算書

(単位：千円)

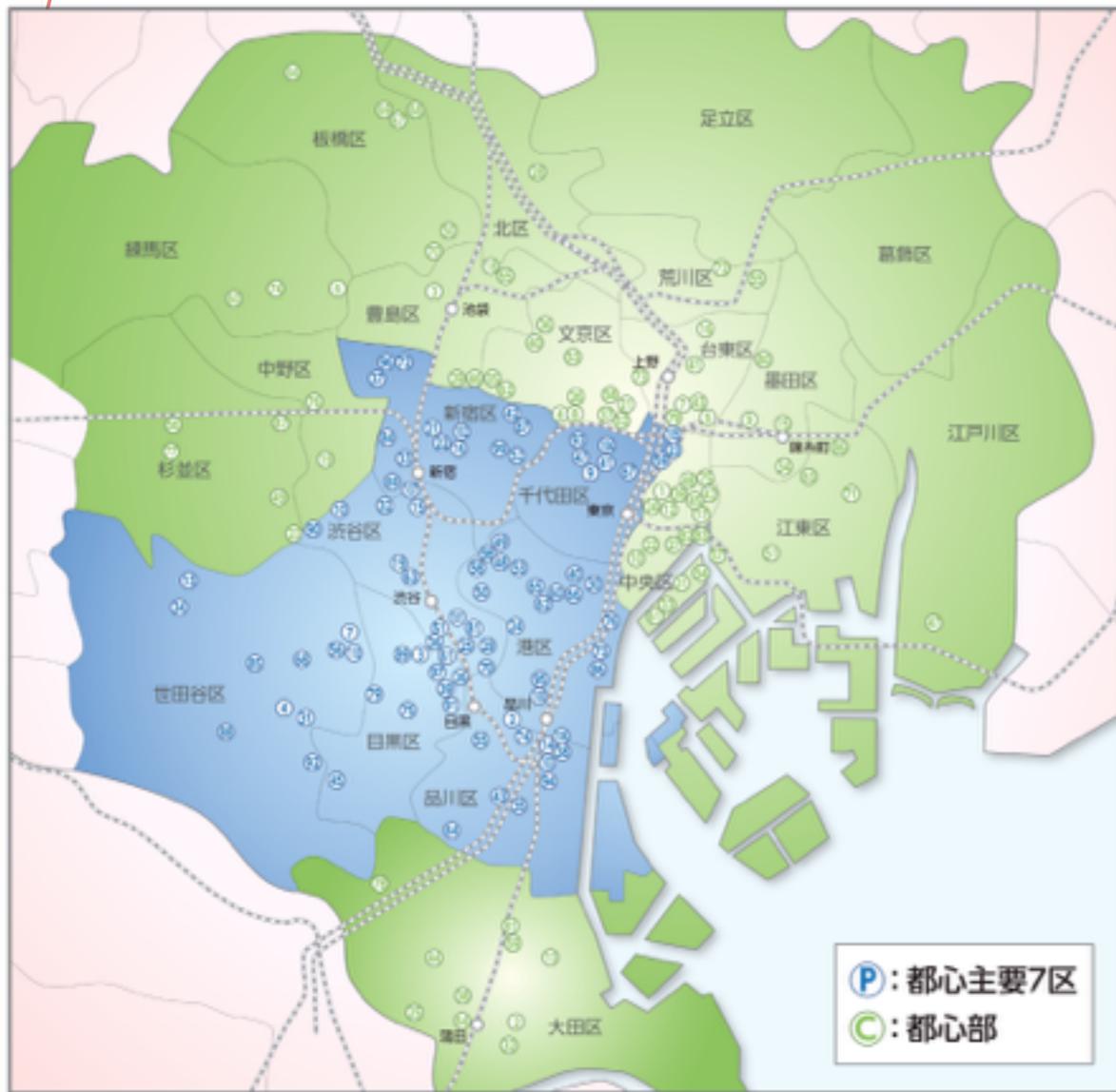
当期 (自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	15,504,314
受取配当金	-
不動産等売却益	-
営業収益合計	15,504,314
営業費用	
賃貸事業費用	6,045,529
不動産等売却損	-
資産運用報酬	1,136,067
資産保管手数料	9,745
一般事務委託手数料	60,534
役員報酬	3,600
租税公課	257,486
貸倒引当金繰入額	-
貸倒損失	26
その他営業費用	189,733
営業費用合計	7,702,724
営業利益	7,801,590
営業外収益	
受取利息	7,208
受取補償金	9,691
未払分配金戻入	3,494
貸倒引当金戻入額	362
その他	2
営業外収益合計	20,760
営業外費用	
支払利息	998,854
投資法人債利息	187,808
投資口交付費償却	2,516
投資法人債発行費償却	14,764
投資口公開関連費用	23,071
融資関連費用	223,341
その他	156
営業外費用合計	1,450,513
経常利益	6,371,837
税引前当期純利益	6,371,837
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,371,232
前期繰越利益	291
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,371,523

当期 (自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	13,823,691
共益費収入	728,212
駐車場収入	441,475
計	14,993,378
その他収入	
付帯収入	68,658
その他	442,277
計	510,935
不動産賃貸事業収入合計	15,504,314
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	836,580
管理業務等委託費用	1,068,122
水道光熱費	235,861
修繕費	480,985
損害保険料	25,170
信託報酬	69,683
その他賃貸事業費用	735,571
減価償却費	2,593,555
不動産賃貸事業費用合計	6,045,529
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,458,784



# ポートフォリオ・マップ

2017年4月18日予定



R: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



合計260 物件  
(取得予定物件を含む)









# 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.

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: 69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り組み

- 一級建築士事務所登録
- 新卒社員採用(3期/計7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

## 社長メッセージ



### 「長期安定的な利益分配の実現」に向けて

日頃よりアドバンス・レジデンス投資法人をご愛顧いただきありがとうございます。

当期は外部成長や財務戦略の実行に加え、内部成長における成果が著しく、好結果に結びついたものと考えています。賃貸住宅の特性から「華々しい成果」とは結び付き難いものの、資産運用会社を信頼して投資口を保有頂いている皆様に「長期安定的な利益分配」を実施すべく、今後も各施策をきっちり実行して参ります。

引き続き、ご支援、ご協力のほど宜しくお願い致します。

代表取締役社長 高坂 健司