

アドバンス・レジデンス投資法人



第24期 決算説明資料

2022年7月期 (2022.2.1 ~ 2022.7.31)



目次



T-057 パークタワー芝浦ベイワードアーバンウィング

決算ハイライト	3
決算実績	4
資産取得	6
資産運用	10
資産管理	18
資金調達	22
サステナビリティ	25
業績予想	30
参考情報	33



2022年7月期 決算ハイライト

業績予想比 当期純利益 **+119**百万円 (+1.6%)

1口当たり純利益 EPU **5,406**円 予想比 +86円 +1.6%

1口当たり分配金 DPU **5,786**円 予想比 +86円 +1.5%

1口当たりFFO **7,503**円 前期実績比 +1.5%

1口当たりNAV **330,325**円 前期実績比 +3.8%

含み益 **2,352**億円 含み益率 53.7%

資産取得

厳選取得

	物件数	総額	NOI利回り*1
取得	5物件	65億円	4.5%

資産運用

高稼働率維持
入替賃料変動率はプラスに

期中平均稼働率	96.7 %
入替賃料変動率*2	+1.5 %
更新賃料変動率*2	+0.5 %

資金調達

支払金利の低減

	返済	調達
総額	133億円	184 億円
支払金利	0.86%	0.58 %
調達年数	7.2年	8.6 年

サステナビリティ

非化石証書購入により
実質再生可能エネルギー**100**%導入

温室効果ガス排出量
Scope2 約**99**%削減

*1 鑑定評価書の年間NOIを取得価格で除して算出しています。

*2 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。



2022年7月期 決算実績

単位：百万円	2022年3月17日	2022年7月期	主な差異		2022年1月期	
	①当期予想	②当期実績	②-①	資産運用	資産売買	前期実績
営業収益	17,178 (275物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.5%	17,253 (277物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.7%	+75	賃料収入の増収 +44 その他収入等の減収 △11 水道光熱費収入の増収 +19	当期取得物件の寄与 +22	17,313 (272物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.2%
営業利益	8,209 (NOI 13,066) (減価償却費 2,914) (固都税 911)	8,312 (NOI 13,163) (減価償却費 2,904) (固都税 915)	+102 (NOI +96)	賃貸管理費用等の減少 +20 水道光熱費の増加 △46 修繕費用等の減少 +48 減価償却費の減少 +11	取得による賃貸費用等の増加 △2 減価償却費の増加 △1	8,710 (NOI 13,020) (減価償却費 2,864) (固都税 907)
経常利益	7,369	7,488	+119	金融費用等の低減 +5 営業外収益の増収 +11		7,813
当期純利益	7,368	7,488	+119			7,812
当期純利益/口	5,320円	5,406円	+86円	+71円	+15円	5,640円 (売却益除く 5,321円)
内部留保額/口	-	-	-			△319円
内部留保からの 分配額/口	137円	137円	-	前期分配後の内部留保 5.5億円 のうち、 1.8億円 (137円/口) を分配 分配後の内部留保残高： 3.6億円 (261円/口)		128円
積立金取崩額/口	242円	242円	-	積立金* ² 残高： 295億円		242円
1口当たり分配金	5,700円	5,786円	+86円	期末発行済投資口数 1,385,000口		5,692円
総資産LTV	49.0%	49.0%				48.4%

*1 期末時点の物件数を記載しています。

*2 「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。



2022年7月期 分配金詳細

1口当たり分配金の変動要因

2022年7月期予想

DPU **5,700円**



既存物件
+54円

- (内訳)
- ▶ 収入の増加
 - 賃料等収入 +24円
 - ▶ 費用の増加・減少
 - 水道光熱費 -19円
 - リフォーム・修繕費 +35円
 - その他 +15円

金融コスト
+4円

減価償却費
+7円

一般管理費
-3円

22.7期 取得
+16円

営業外収益
+9円

■ 増加要因

■ 減少要因

1口当たり当期純利益 **+86円** 上回り着地

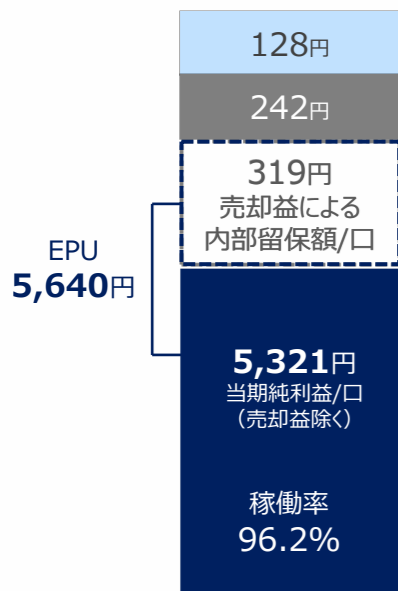
2022年7月期実績

DPU **5,786円**



2022年1月期実績

DPU **5,692円**



既存物件
+31円

- (内訳)
- ▶ 収入の増加
 - 賃料等収入 +184円
 - ▶ 費用の増加・減少
 - 水道光熱費 -17円**
 - リフォーム・修繕費 -71円
 - その他 -64円

金融コスト
+24円

減価償却費
-29円

一般管理費
-43円

- (内訳)
- ▶ 運用報酬
 - ▶ 控除対象外消費税等

22.1期 取得・売却
22.7期 取得
+72円

営業外収益
+30円

一過性要因

- (内訳)
- ▶ 和解金・賠償金等

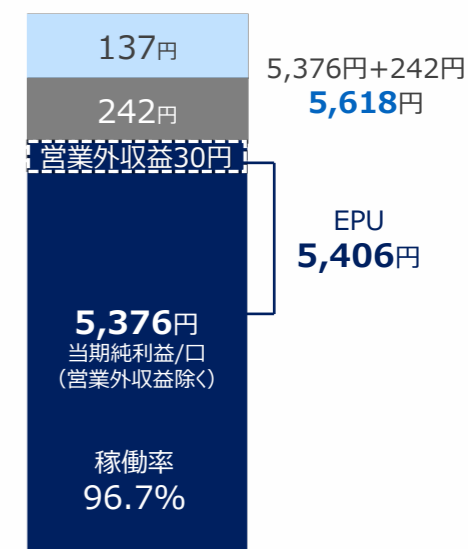
稼働率改善による**内部成長**と着実な**外部成長**

当初目標**5,600円**(EPU+積立金取崩額)達成

-17円

2022年7月期実績

DPU **5,786円**



*「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。

資産取得





取得・売却予定物件

東京23区を中心に**5物件65億円取得**
2物件16億円売却により売却益**5億円**計上予定

取得資産	取得価格 (百万円)	鑑定比	NOI利回り*1	築年数*2	タイプ別シェア*3 (賃貸可能面積ベース)				取得日	
					シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ	平均		
T-178	レジディア文京小石川	694	83.7%	4.4%	4.0年	29.6%	44.7%	25.7%	35.9㎡	2月1日
T-181	レジディア世田谷若林	1,100	85.3%	5.0%	24.1年	35.2%	64.8%	-	29.5㎡	3月30日
T-179	レジディア神田淡路町 スポンサー	1,490	91.4%	4.2%	6.4年	15.4%	46.1%	26.4%	43.9㎡	4月18日
T-180	レジディア荻窪Ⅲ スポンサー	2,388	92.9%	4.3%	6.3年	36.8%	47.9%	-	37.8㎡	4月18日
R-083	レジディア博多東	845	91.0%	5.0%	15.3年	-	100%	-	35.7㎡	7月6日
		6,518	89.9%	4.5%	10.2年	31.0%	63.8%	4.3%	36.2㎡	



売却予定資産	売却価格 (百万円)	売却益*4	NOI利回り*5 (取得価格)	NOI利回り*5 (売却価格)	築年数*2	タイプ別シェア*3 (賃貸可能面積ベース)				売却予定日	
						シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ	平均		
T-106	レジディア上池袋	860	331	5.8%	3.8%	20.7年	96.4%	3.6%	-	22.3㎡	9月1日
S-011	東京・スチューデントハウス和光	800	175	6.8%	5.8%	32.4年	(ドミトリー)			13.3㎡	9月30日
		1,660	506	6.4%	4.7%	27.1年	-	-	-	15.6㎡	

*1 鑑定評価書における年間NOIを基に取得価格ベースの情報を記載しています。
 *2 取得・売却日現在の築年数を記載しています。
 *3 住戸のみ記載しています。
 *4 諸経費控除後の売却益を記載しています。
 *5 2019年7月期～2022年1月期実績のNOI年平均額を基に算出しています。

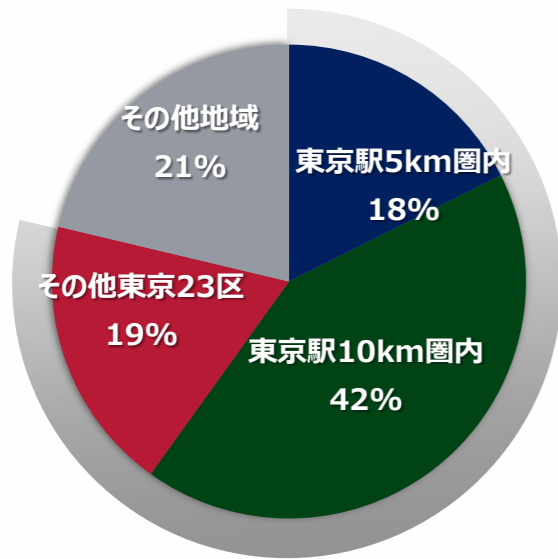


スポンサーパイプライン

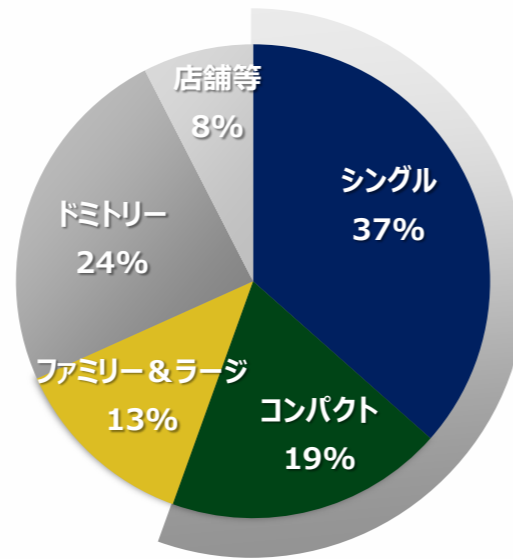
計 **29** 物件 想定規模*1 約 **525** 億円 (竣工済 **466** 億円)

ADR向けの開発状況

エリア	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	6 物件	239 戸	92 億円	92 億円
東京駅10km圏内	11 物件	738 戸	222 億円	212 億円
その他東京23区	6 物件	362 戸	98 億円	98 億円
その他地域	6 物件	880 戸	111 億円	62 億円
計	29 物件	2,219 戸	525 億円	466 億円

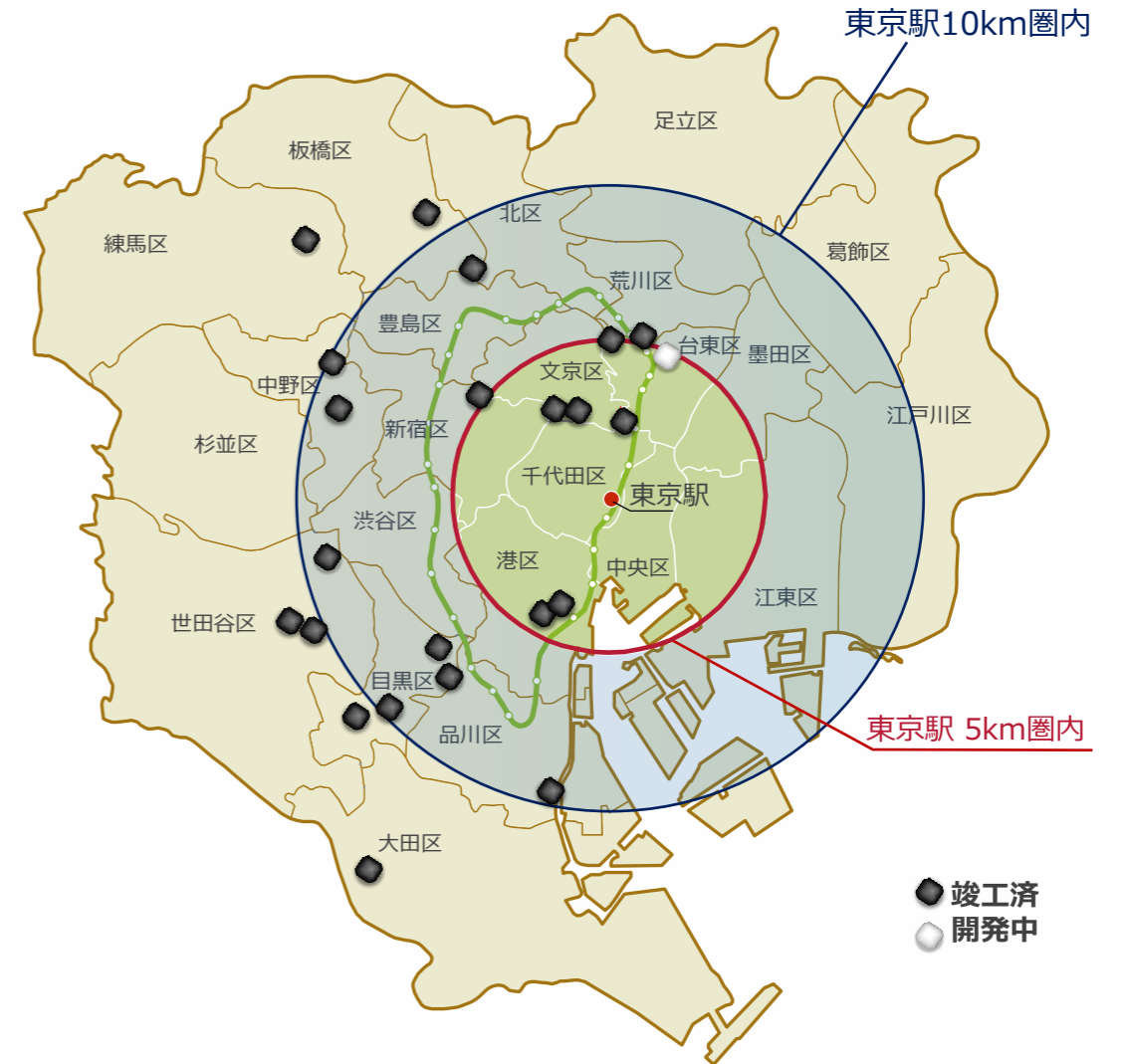


東京23区内
79%*



シングル+コンパクト
56%*

東京23区内における開発案件の所在地



*1 想定規模とは資産運用会社による試算金額であり、実際の取得価格とは異なる場合があります。また、2022年9月14日現在で本投資法人がこれらの物件の取得を決定しているものではありません。

*2 想定規模ベースで算出しています。

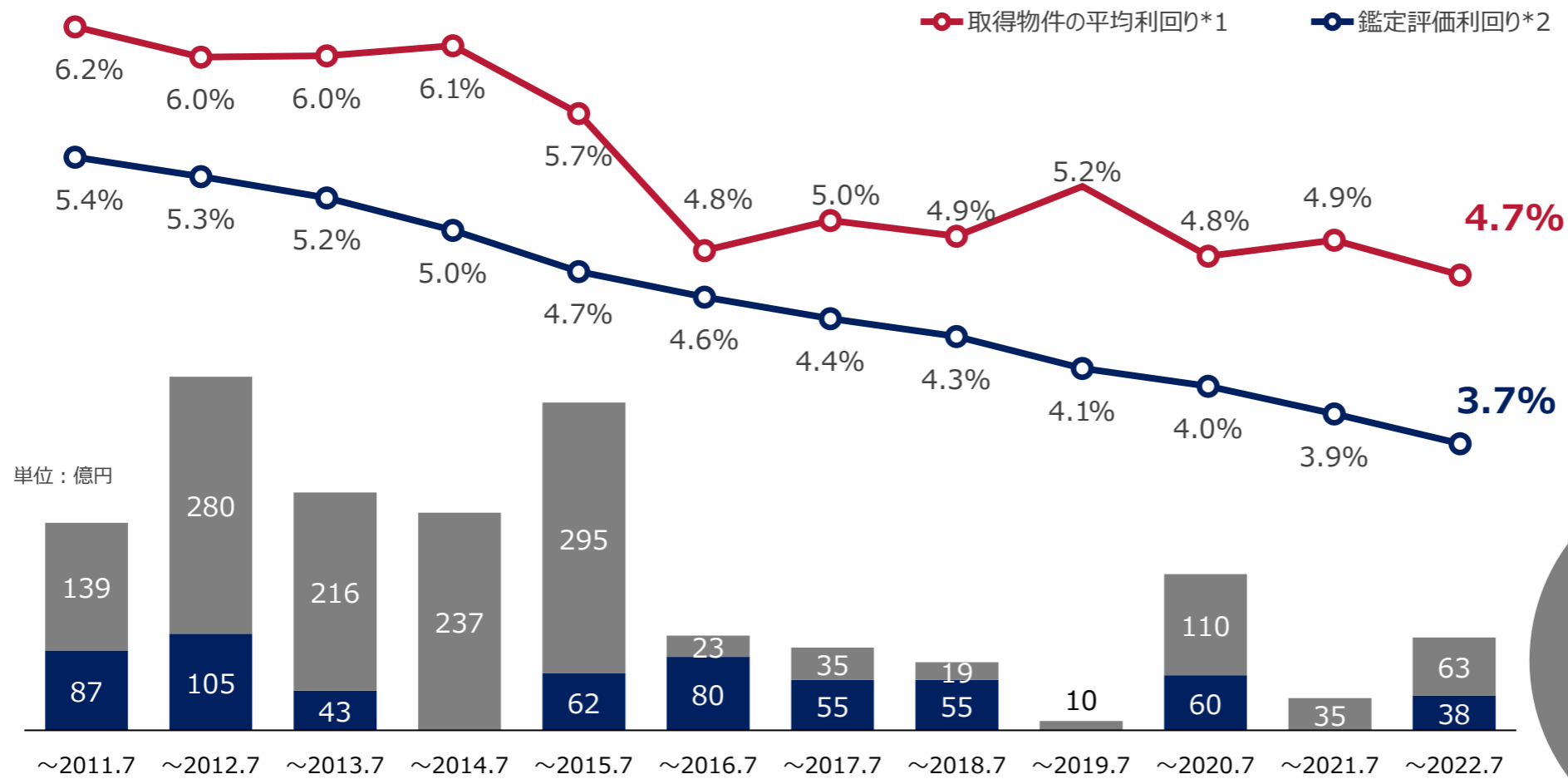
*3 竣工済の開発案件を対象に想定賃貸可能面積ベースで算出しています。



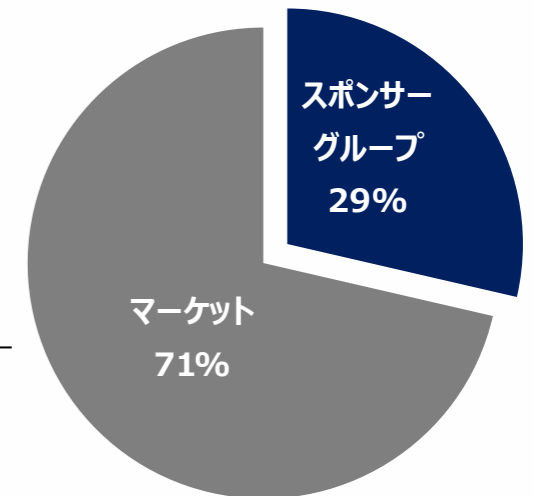
不動産取得状況

不動産価格は高値で推移、厳選取得

合併来の取得実績



合併来の物件取得先の内訳



積極的に取得

厳選して取得

*1 取得物件の平均利回り：各物件の取得時の鑑定評価書におけるNOI ÷ 取得価格
 *2 各年7月期末時点でのポートフォリオ全体の鑑定評価利回りを記載しています。

資産運用





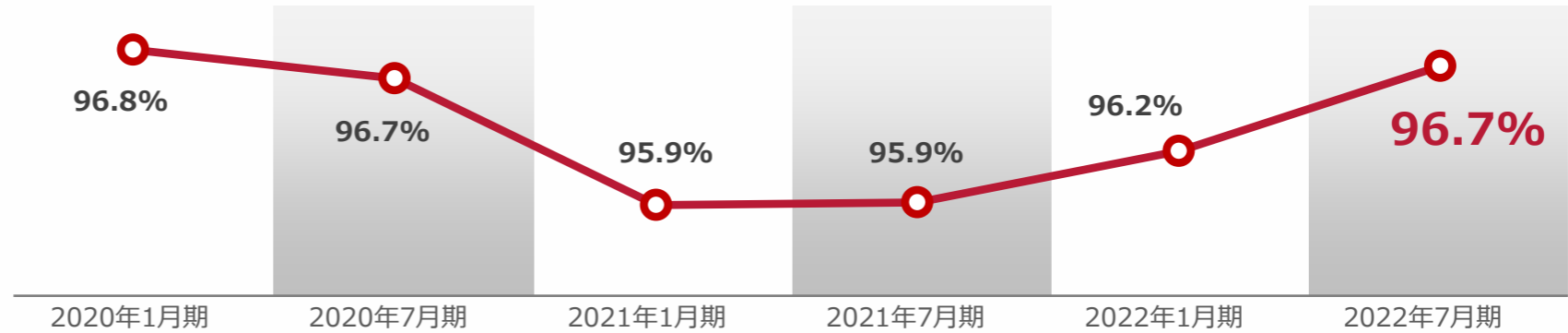
稼働率の状況推移

ポートフォリオ全体

コロナ禍前水準まで**改善**

期中平均稼働率

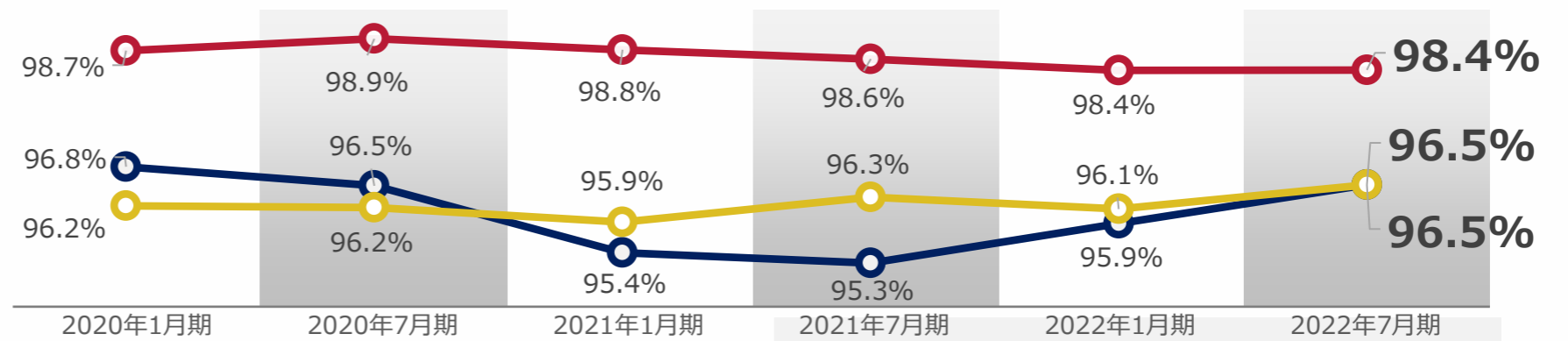
96.7% (前期比+0.5pt.)



エリア別

東京23区が**改善**

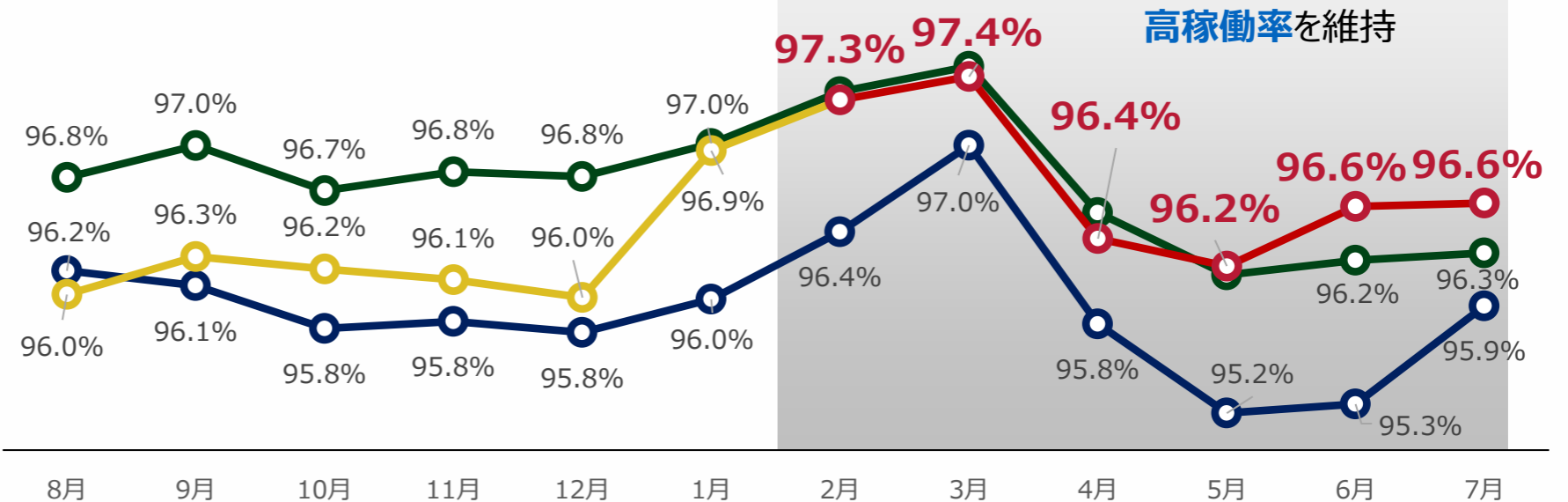
- T(東京23区)
- S(首都圏)
- R(政令指定都市等)



月次推移

2021年コロナ禍に対して**順調**推移

- 2019年8月～2020年7月
- 2020年8月～2021年7月
- 2021年8月～2022年1月
- 2022年2月～2022年7月





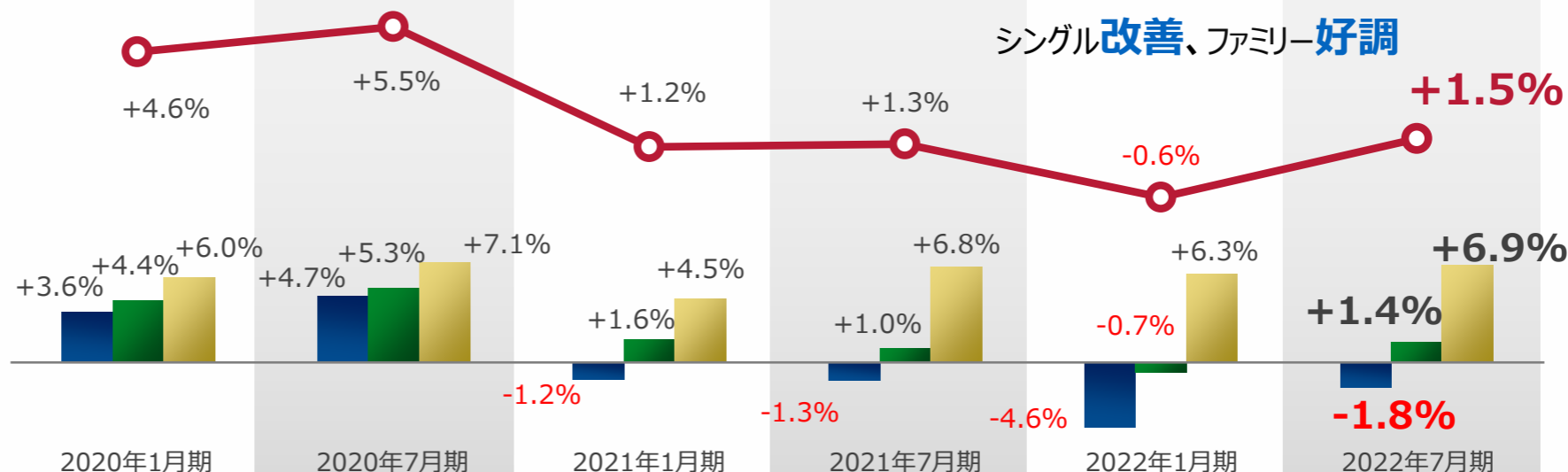
賃貸運営実績の推移

入替賃料変動率*1

■ ポートフォリオ全体

+1.5% (前期比+2.2pt.)

■ S	■ C	■ F&L
-1.8%	+1.4%	+6.9%
(前期比) +2.8pt.	+2.1pt.	+0.6pt.



シングル**改善**、ファミリー**好調**

募集関連収支*2

■ 礼金 **0.76**ヵ月 (前期比+0.19ヵ月)

■ 募集経費 **1.49**ヵ月 (前期比-0.01ヵ月)

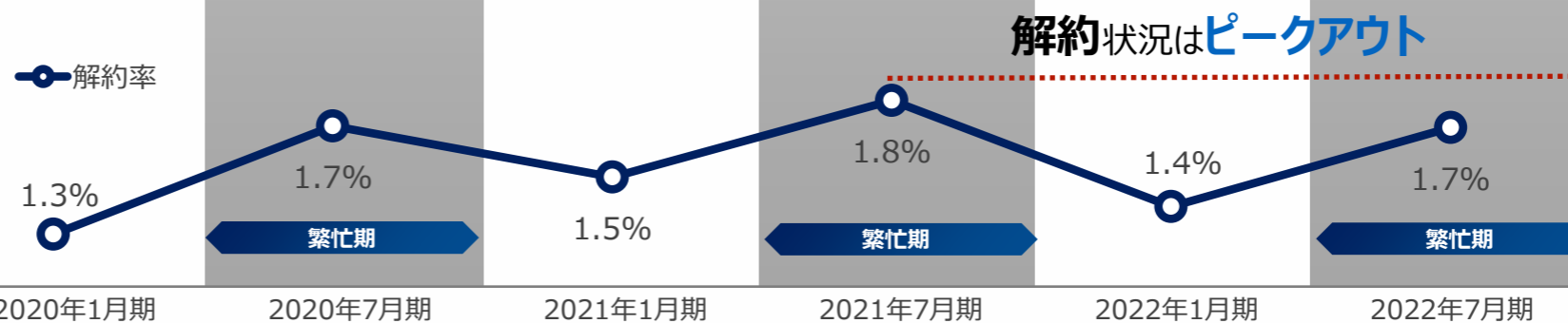


礼金取得状況**改善**

解約状況*3

平均入居期間が**改善**

平均入居期間*4	
2021年7月期	2022年7月期
4.0年	4.3年



解約状況は**ピークアウト**

*1 期中に新規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。

*2 住戸のみを対象として算出しています。

*3 各期の解約面積を各期における月末賃貸可能面積の総和で除して算出しております。

*4 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入居期間として算出しています。

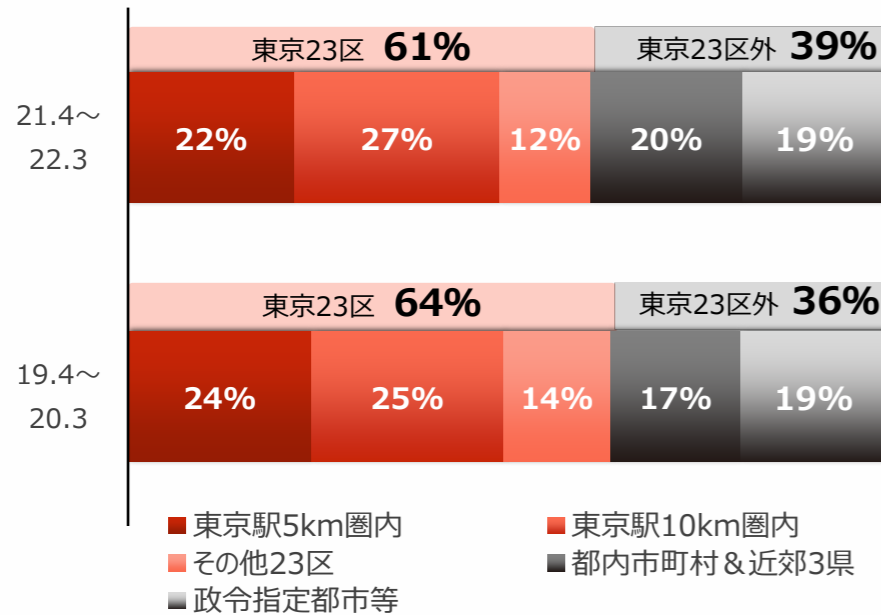


東京への人口流入

ADRの東京23区の退去テナントの転居先

ADR運用物件では一部郊外にシフトも影響は軽微

東京23区外への移動 +3pt.



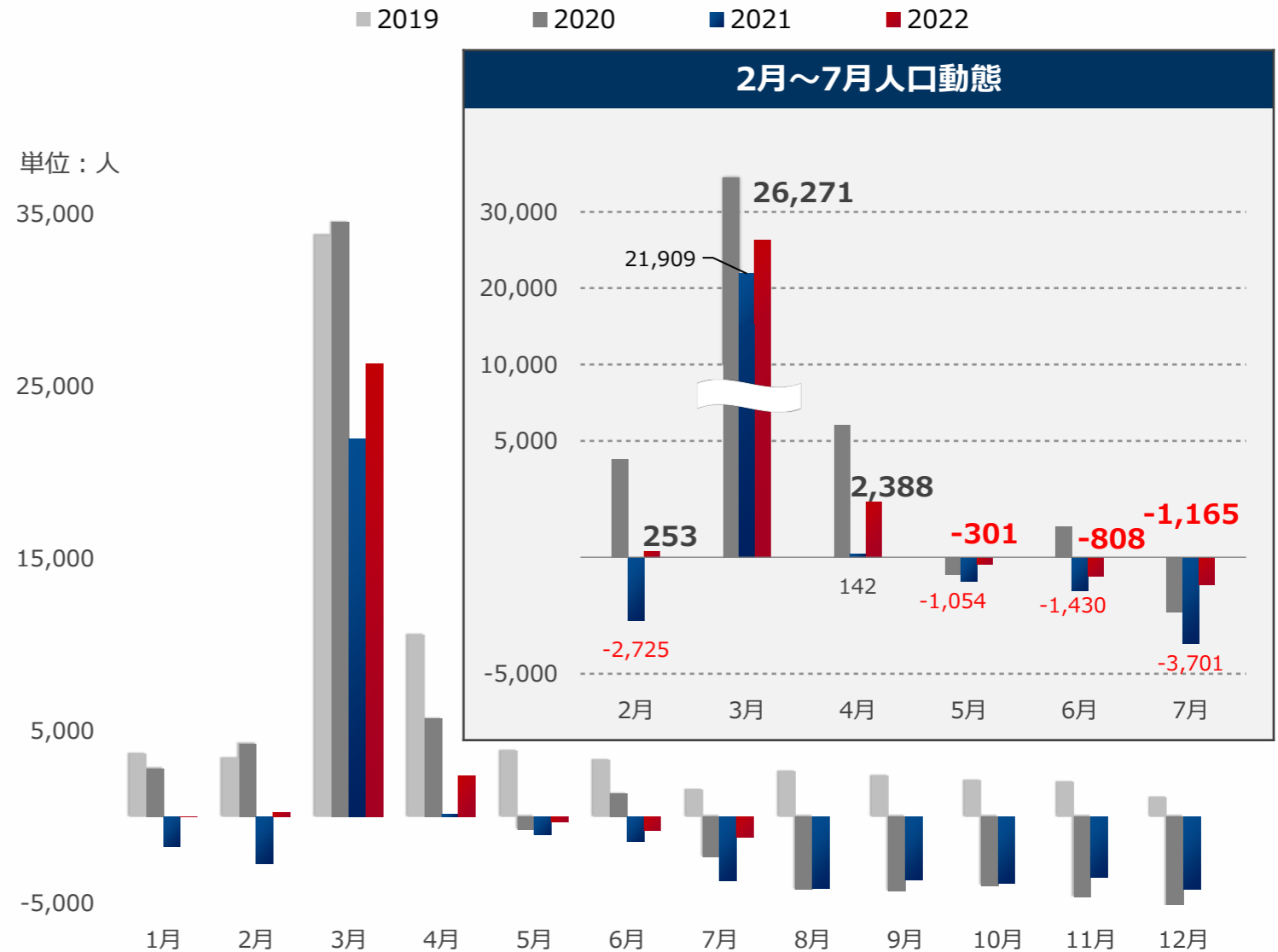
対象期間 及び 対象件数*

2021年4月 - 2022年3月	1,299件
2019年4月 - 2020年3月	1,291件

*対象件数は、東京23区内に所在し、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が管理する物件において、対象期間に退去した個人契約の件数です。

東京23区転入・転出超過数

転入超過は回復途上

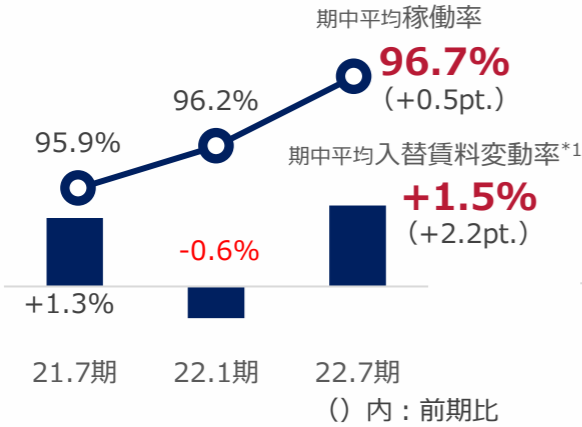


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2019年・2020年・2021年・2022年)

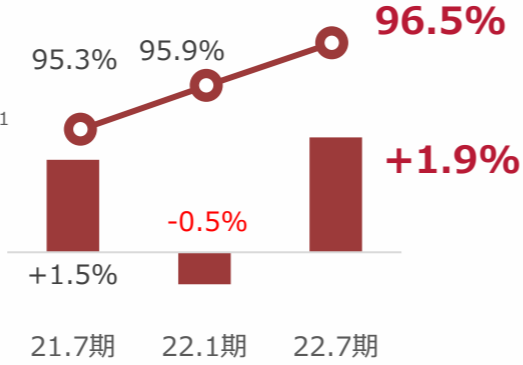


賃貸マーケット 概要

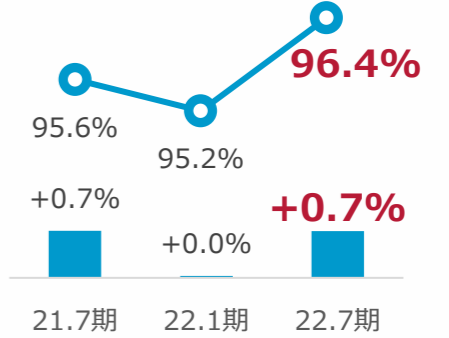
ポートフォリオ全体



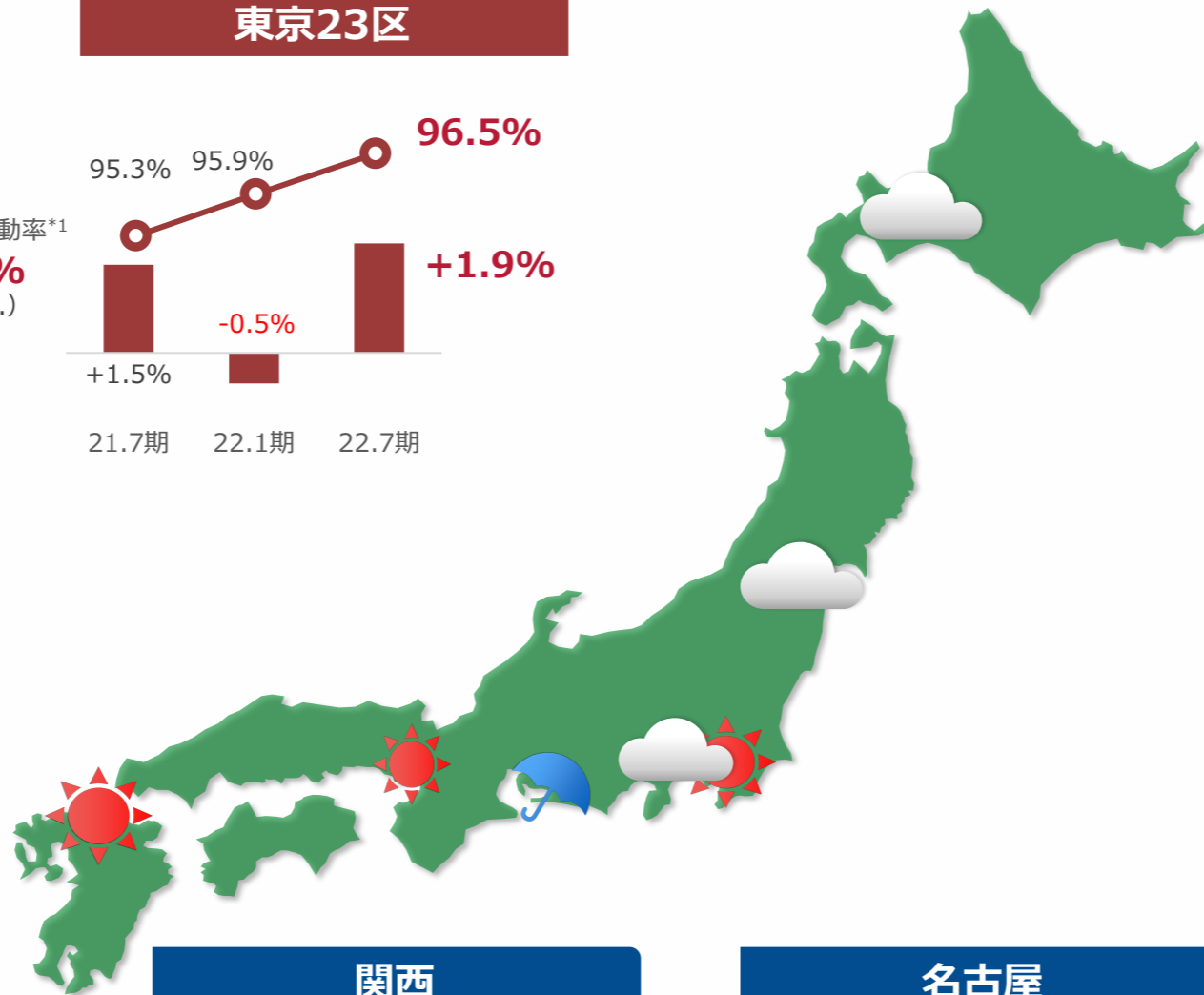
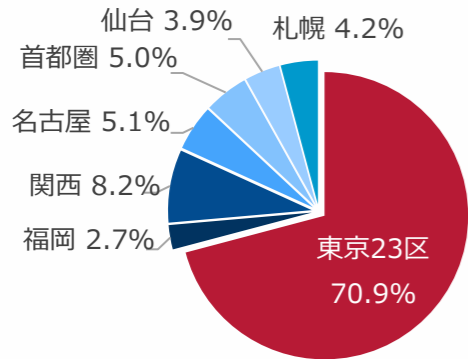
東京23区



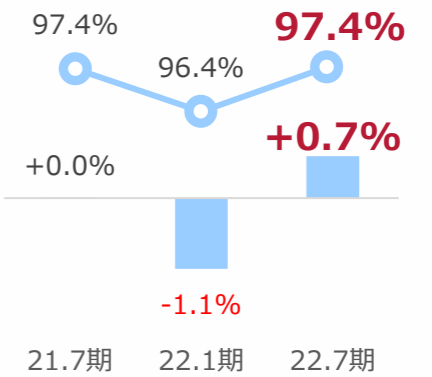
札幌



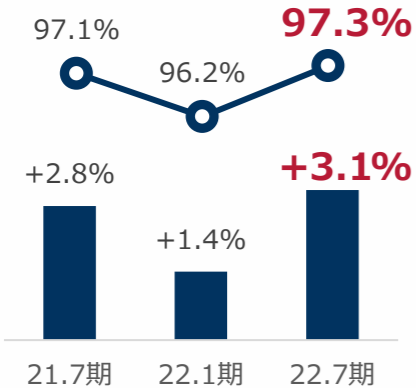
契約比率*2(前賃料ベース)



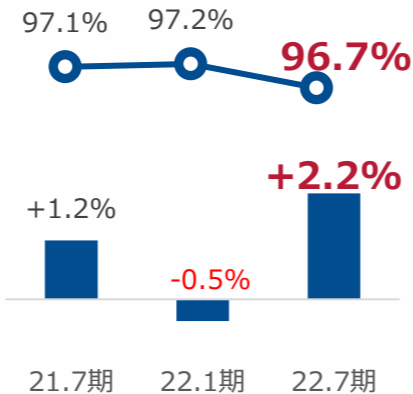
仙台



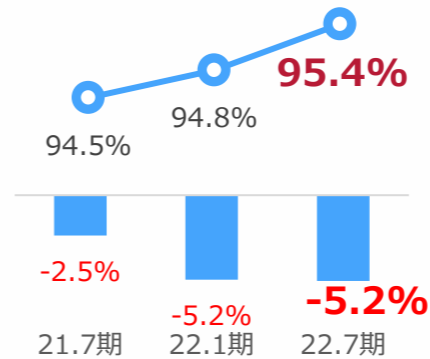
福岡



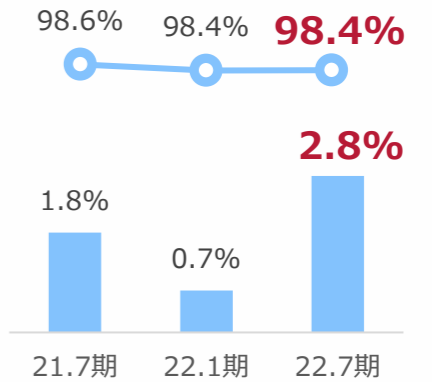
関西



名古屋



首都圏



*1 期中に新規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。
*2 一棟賃貸を除くパススルー型案件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。



エリア・タイプ別入替・更新賃料変動率内訳

入替賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
PF全体	1.5%	+2.2pt.	100%	6.6%	-5.5%	53%
東京23区	1.9%	+2.4pt.	70.9%	7.1%	-5.3%	55%
首都圏	2.8%	+2.1pt.	5.0%	6.2%	-5.2%	64%
札幌	0.7%	+0.6pt.	4.2%	3.4%	-6.9%	48%
仙台	0.7%	+1.8pt.	3.9%	3.7%	-3.9%	49%
名古屋	-5.2%	-0.1pt.	5.1%	3.3%	-7.0%	12%
関西	2.2%	+2.7pt.	8.2%	7.3%	-4.9%	51%
福岡	3.1%	+1.7pt.	2.7%	3.8%	-4.6%	85%

入替賃料変動額：+419万円/月

■賃料上昇シェア ■賃料下落シェア

更新賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
PF全体	0.5%	-0.2pt.	100.0%	3.2%	-1.3%	16%
東京23区	0.6%	-0.1pt.	68.0%	3.2%	-1.3%	20%
首都圏	0.3%	-0.3pt.	5.7%	2.8%	-	10%
札幌	0.0%	+0.0pt.	4.1%	-	-	-
仙台	0.1%	-0.3pt.	2.9%	2.5%	-	5%
名古屋	0.0%	+0.0pt.	6.5%	3.0%	-	2%
関西	0.4%	-0.1pt.	9.3%	3.8%	-	9%
福岡	0.3%	-0.4pt.	3.5%	2.8%	-	10%

更新賃料変動額：+203万円/月

*1 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。

*2 一棟賃貸を除くパススルー型案件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。

入替住戸タイプ別

エリア	変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
全体	-1.8%	+2.8pt.	41.9%	4.3%	-5.7%	32%
東京23区	-2.5%	+2.8pt.	27.3%	4.1%	-5.7%	26%
首都圏	1.6%	+2.9pt.	3.7%	5.5%	-5.3%	57%
札幌	-1.1%	-0.7pt.	0.7%	3.1%	-7.8%	31%
仙台	0.1%	+1.9pt.	2.5%	4.2%	-3.8%	41%
名古屋	-6.6%	-1.2pt.	2.1%	2.2%	-8.0%	10%
関西	-0.4%	+2.8pt.	4.6%	4.0%	-5.0%	42%
福岡	3.6%	+1.7pt.	1.0%	5.0%	-7.0%	77%
全体	1.4%	+2.1pt.	31.3%	5.1%	-4.6%	56%
東京23区	1.6%	+2.5pt.	23.6%	5.4%	-4.5%	58%
首都圏	5.0%	+3.4pt.	0.9%	6.4%	-3.7%	81%
札幌	-0.3%	+0.3pt.	2.2%	2.5%	-6.6%	39%
仙台	1.0%	-0.5pt.	0.9%	2.7%	-4.2%	54%
名古屋	-2.1%	+2.5pt.	0.9%	5.1%	-5.4%	28%
関西	0.1%	-1.4pt.	1.8%	4.1%	-4.4%	39%
福岡	2.9%	+1.4pt.	1.1%	3.3%	-0.9%	87%
全体	6.9%	+0.6pt.	26.8%	9.2%	-6.0%	82%
東京23区	8.3%	+0.1pt.	20.0%	9.5%	-4.9%	90%
首都圏	8.5%	-0.3pt.	0.4%	9.5%	-	90%
札幌	3.1%	+2.2pt.	1.3%	4.3%	-	72%
仙台	2.9%	+5.0pt.	0.5%	3.8%	-	76%
名古屋	-5.2%	+0.0pt.	2.2%	1.9%	-6.6%	6%
関西	11.0%	+5.5pt.	1.8%	12.7%	-	87%
福岡	2.6%	+2.1pt.	0.6%	2.8%	-	93%



東京23区入替・更新賃料変動率内訳

入替賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
東京23区	1.9%	+2.4pt.	70.9%	7.1%	-5.3%	55%	37%
東京駅5* ₀ 圏内	1.5%	+2.9pt.	33.6%	7.2%	-5.5%	51%	39%
東京駅10* ₀ 圏内	3.0%	+2.0pt.	29.1%	7.3%	-4.9%	62%	31%
その他東京23区	-0.4%	+2.3pt.	8.2%	5.3%	-5.5%	42%	48%

入替賃料変動額：+368万円/月

■賃料上昇シェア
■賃料下落シェア

更新賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
東京23区	0.6%	-0.1pt.	68.0%	3.2%	-1.3%	20%	2%
東京駅5* ₀ 圏内	0.4%	-0.3pt.	28.4%	2.7%	-2.7%	17%	1%
東京駅10* ₀ 圏内	1.0%	+0.2pt.	30.0%	3.5%	-2.6%	28%	1%
その他東京23区	0.1%	-0.4pt.	9.6%	2.3%	-0.7%	6%	11%

更新賃料変動額：+175万円/月

入替住戸タイプ別

エリア	変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア		
S	東京23区	-2.5%	+2.8pt.	27.3%	4.1%	-5.7%	26%	62%
	東京駅5* ₀ 圏内	-3.2%	+3.0pt.	11.7%	4.0%	-6.0%	21%	66%
	東京駅10* ₀ 圏内	-2.0%	+2.3pt.	10.2%	4.7%	-5.3%	26%	61%
	その他東京23区	-1.9%	+3.5pt.	5.5%	3.4%	-5.6%	35%	54%
C	東京23区	1.6%	+2.5pt.	23.6%	5.4%	-4.5%	58%	34%
	東京駅5* ₀ 圏内	1.2%	+3.3pt.	12.7%	5.4%	-4.6%	54%	37%
	東京駅10* ₀ 圏内	2.8%	+2.0pt.	9.0%	5.7%	-4.1%	68%	27%
	その他東京23区	-1.4%	-0.5pt.	1.9%	3.2%	-5.2%	38%	50%
F & L	東京23区	8.3%	+0.1pt.	20.0%	9.5%	-4.9%	90%	5%
	東京駅5* ₀ 圏内	7.9%	-0.8pt.	9.2%	9.9%	-6.5%	85%	8%
	東京駅10* ₀ 圏内	8.4%	+0.7pt.	10.0%	9.0%	-1.6%	94%	3%
	その他東京23区	11.5%	+2.4pt.	0.8%	11.5%	-	100%	

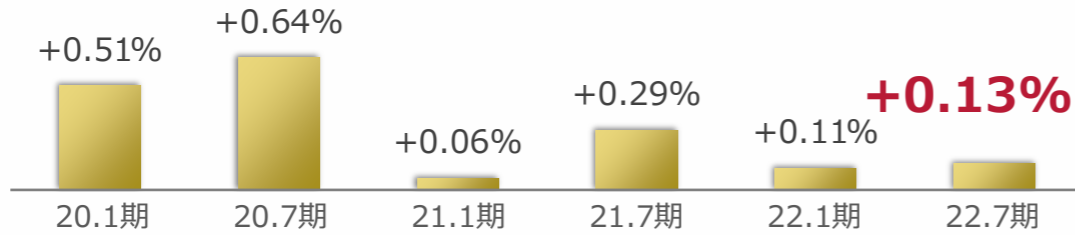
*1 期中に新規契約又は更新契約を締結したバスルー契約の住戸を対象としています。
*2 一棟賃貸を除くバスルー型案件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。



賃料・収益動向

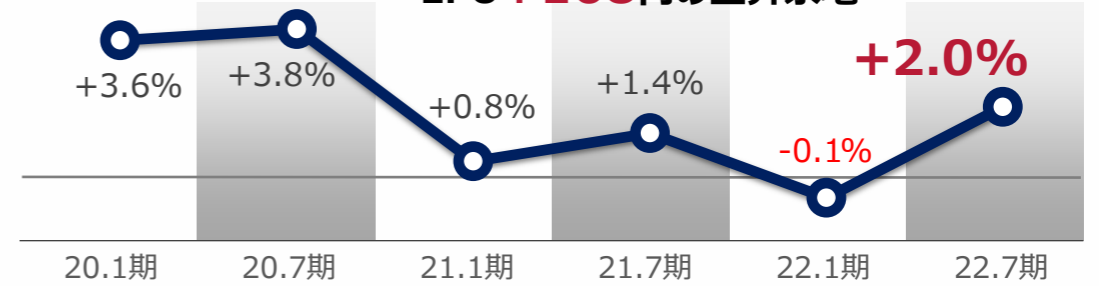
PF全体賃料坪単価の増減率*1

16期連続の賃料上昇を実現

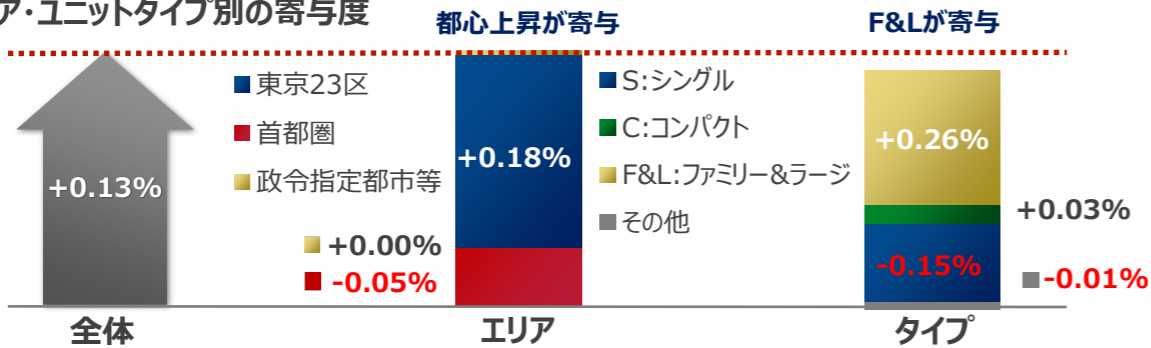


賃料ギャップ*3

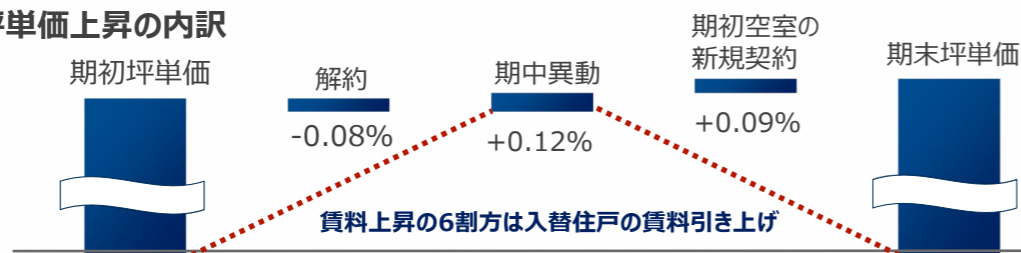
EPU+168円の上昇余地*4



エリア・ユニットタイプ別の寄与度



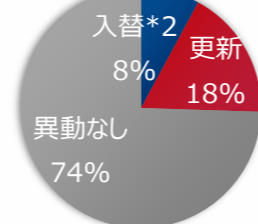
坪単価上昇の内訳



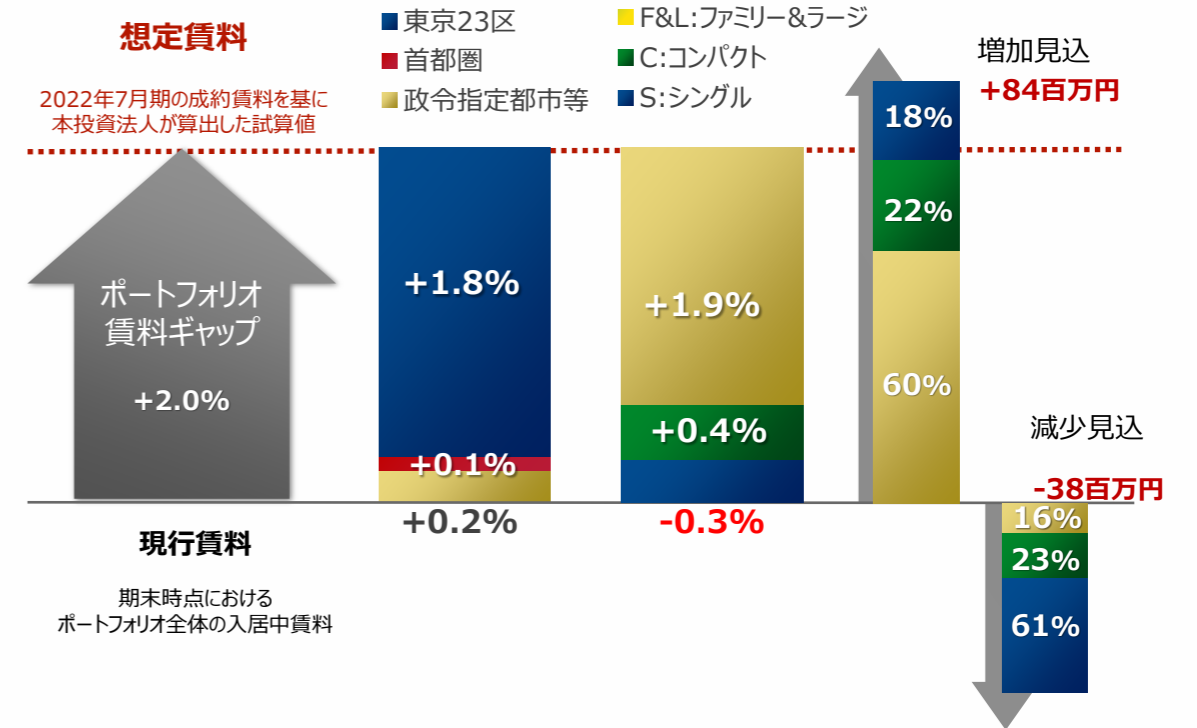
期中異動の寄与度



期初賃料シェア



エリア・ユニットタイプ別の寄与度



*1 各期において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て算出しております。各期において期中で賃料保証型からバス・スルー型へ変更のある物件は除いております。
*2 期初空室の新規契約は含んでおりません。

*3 2022年7月期末時点の契約住戸が2022年7月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合における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。
*4 2022年7月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2022年7月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUの影響度を算出しております。

資産管理





大規模修繕工事

	実施件数	総工事金額 (税込)	平均工事額
2022年7月期実績	8件	1,134百万円	141百万円
合併来実績	93件	8,214百万円	88百万円

レジディア祐天寺

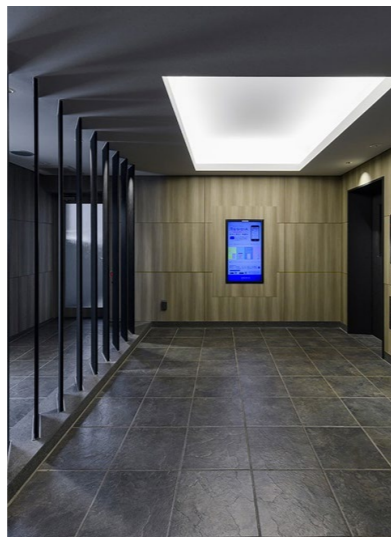
所在地：東京都目黒区中目黒5-27-18
延床面積：6,606.90㎡
構造・規模：RC造 B1F/7F 117戸+店舗
建築時期：2006年8月（完工時 築16年実施）
工事金額：144,900千円

before



after

エントランスやEVホール等の
共用部バリューアップ



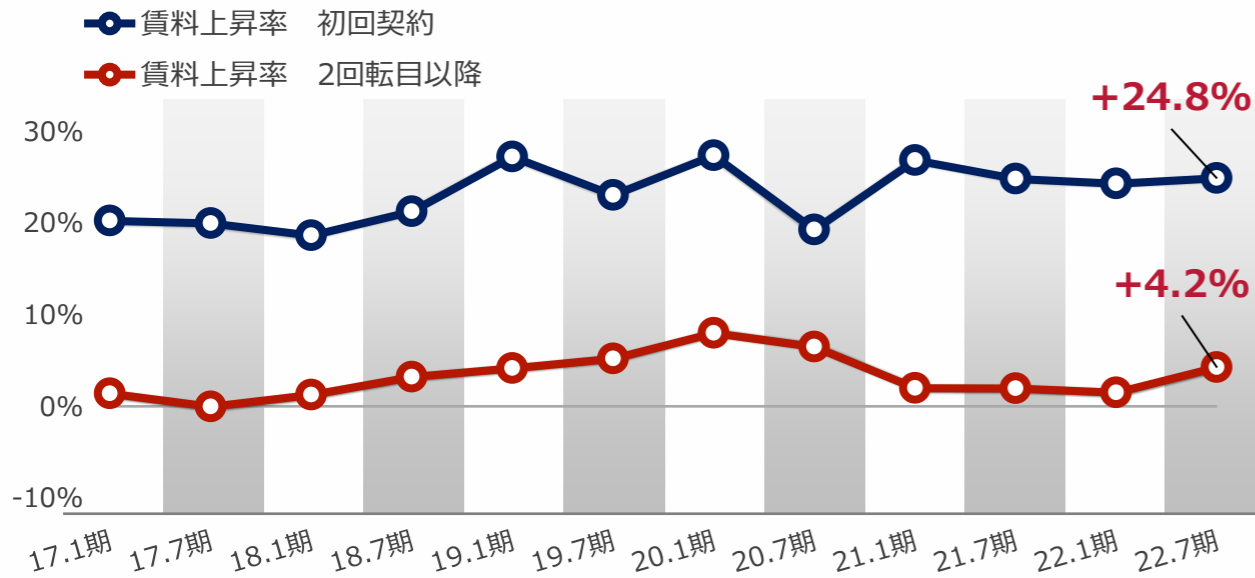


バリューアップ工事

VU工事の実績

	実施戸数	成約戸数	工事金額*1	賃料増加額 (月額)	賃料上昇率	想定 回収期間*2
2022年7月期 実績	49戸	24戸	106百万円	+1.1百万円	+24.8% *3	7.6年
合併来実績	545戸	520戸	1,994百万円	+17百万円	+19.7% *4	9.4年

2回転目以降も賃料水準を維持



パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

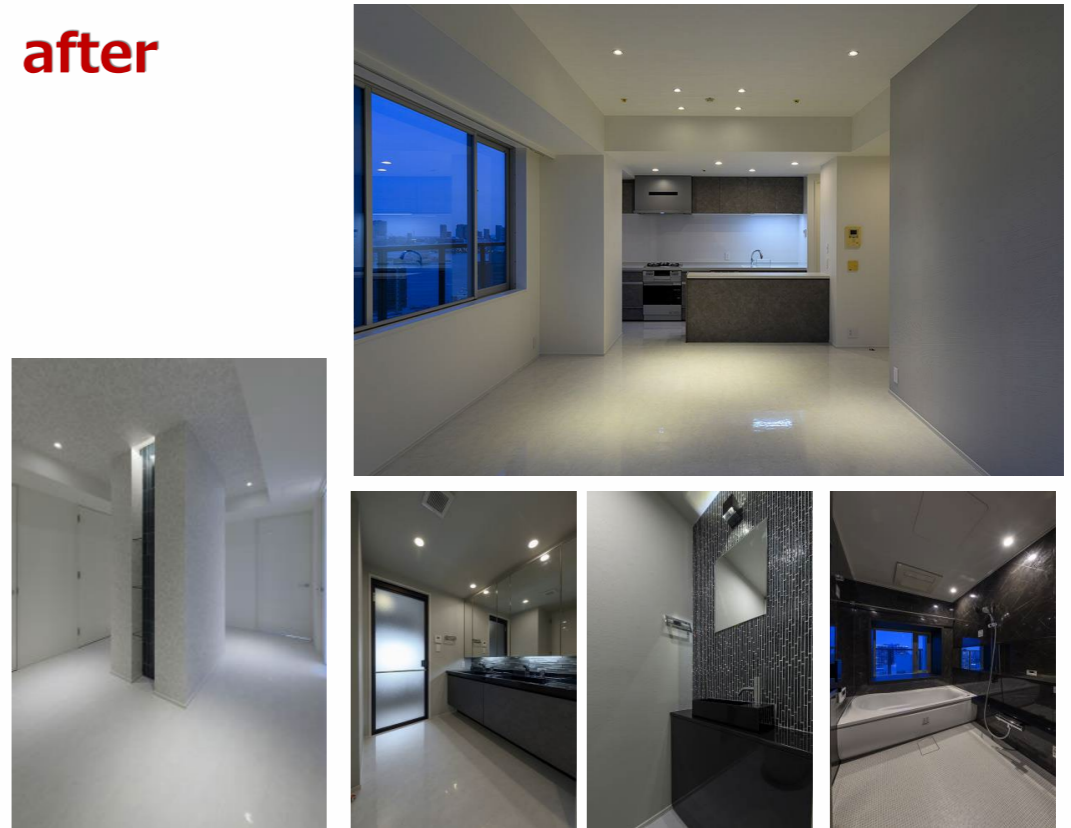
工事概要

- ・キッチンオープン化
- ・フロアタイル上貼
- ・アクセントクロス
- ・壁タイル貼・設備更新
(キッチン・UB・洗面台・トイレ)
- ・建具更新

before



after



*1 工事金額は成約住戸の工事金額(税抜)の合計を記載しています。

*2 工事金額をVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*3 2022年7月期実施49戸のうち、成約戸数24戸を対象に、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の上昇率の平均を記載しています。

*4 成約戸数545戸を対象に、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の上昇率の平均を記載しています。

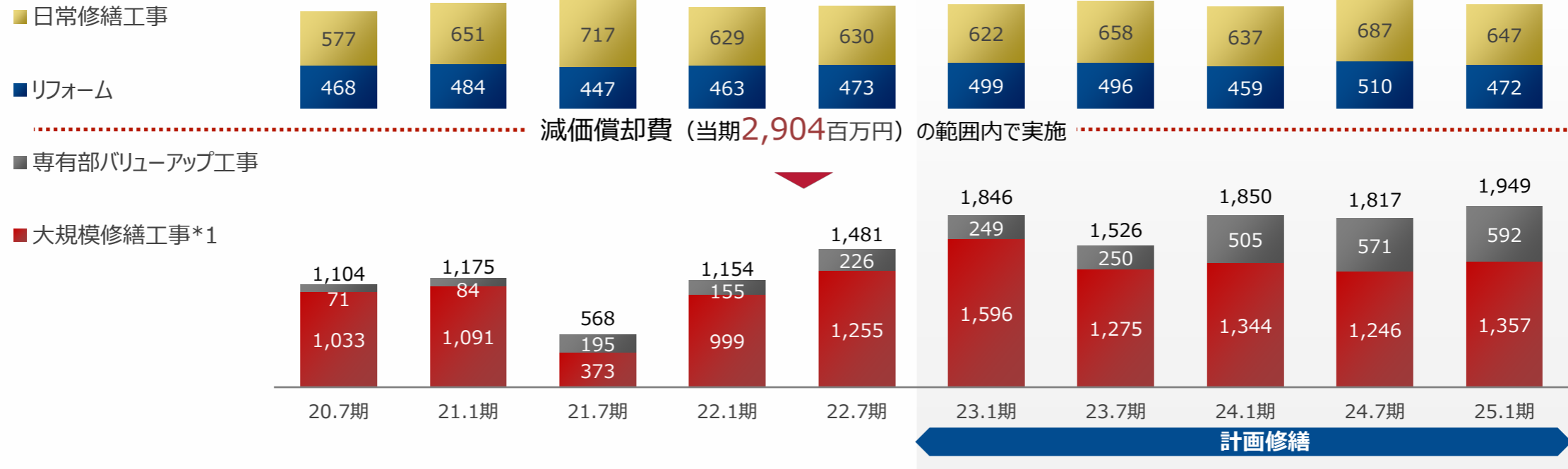


修繕計画

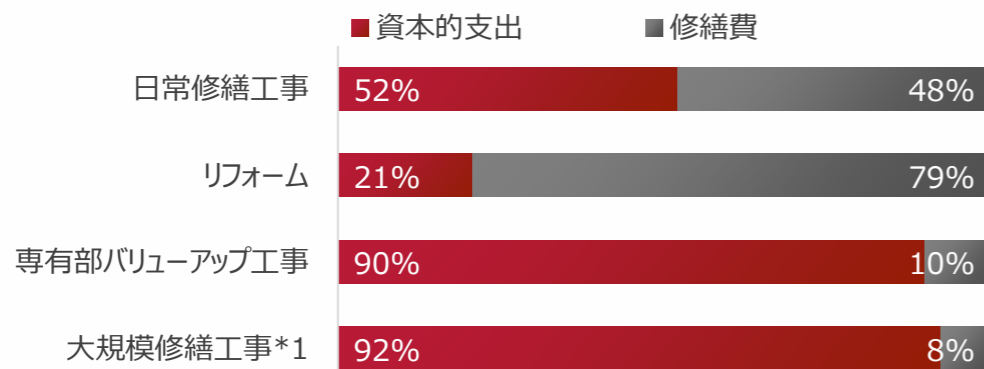
築年数経過に伴う競争力の維持・向上

単位：百万円

工事総額

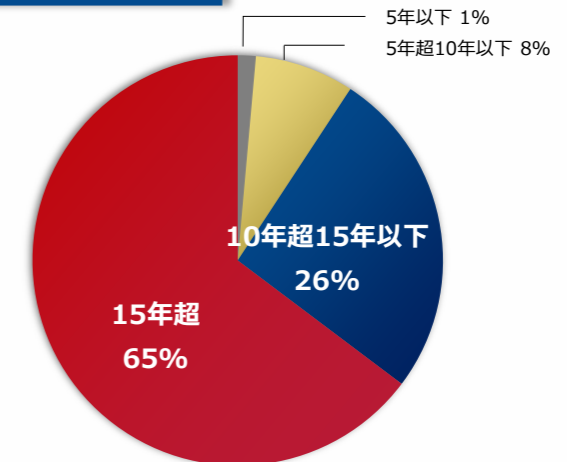


資本的支出・修繕費の割合*2



築年数 (取得価格ベース)

2022年7月末時点
加重平均築年数
15.8年



*1 鉄部塗装・防水工事・その他設備修繕等を含みます。

*2 2022年7月期の工事総額における資本的支出と修繕費の割合になります。

資金調達

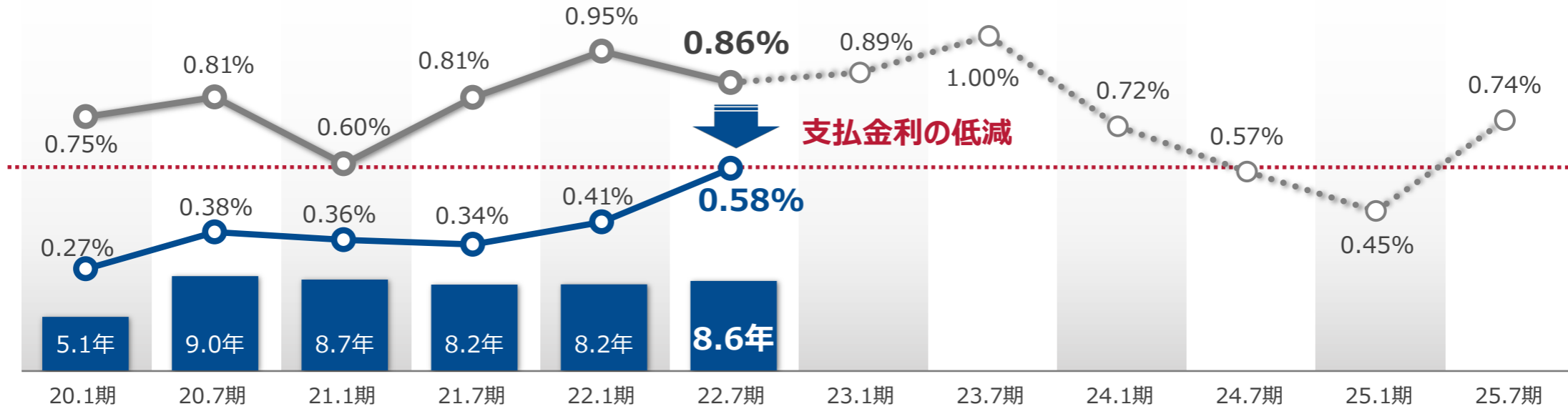




資金調達

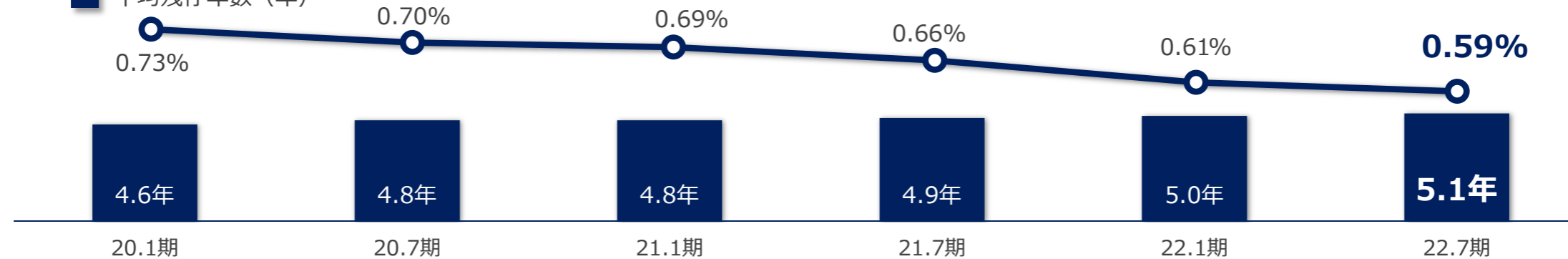
調達実績

	金額	調達年数	金利 (平均)
返済	133億円	7.2年	0.86%
調達 ^{*1}	184億円	8.6年	0.58%



金融費用の低減

- 平均支払金利 (%)
- 平均残存年数 (年)



*1 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。



安定的な財務基盤の構築

基本情報

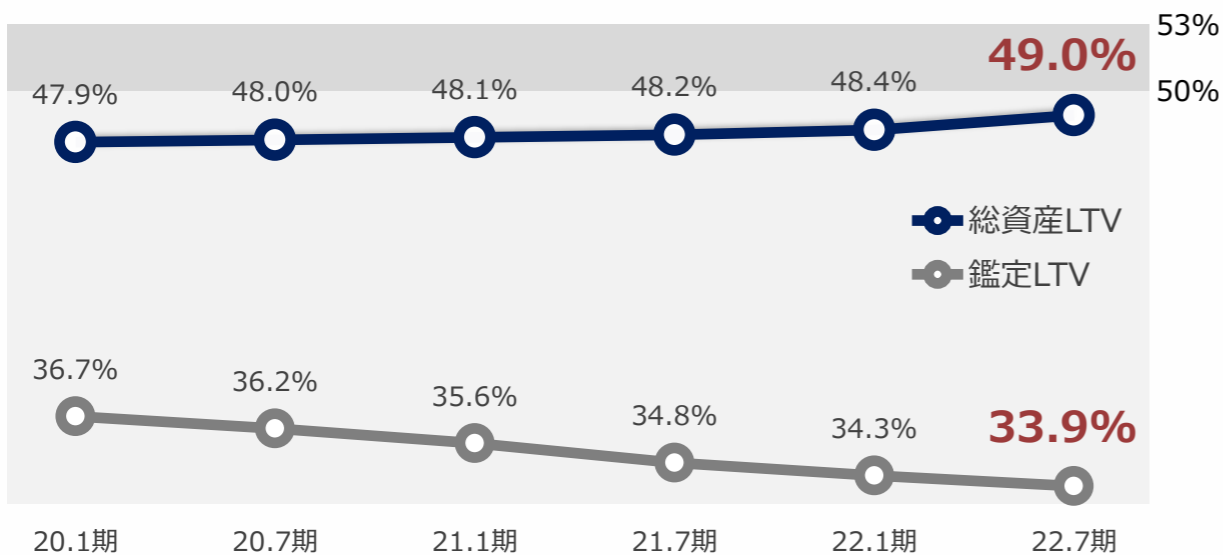
信用格付 JCR: **AA** (安定的) R&I: **AA-** (安定的)

	2022年1月期末	2022年7月期末		前期比
借入金	1,861億円	1,912 億円	83.9%	+51億円
投資法人債	366億円	366 億円	16.1%	-
合計	2,227億円	2,278 億円	100%	+51億円

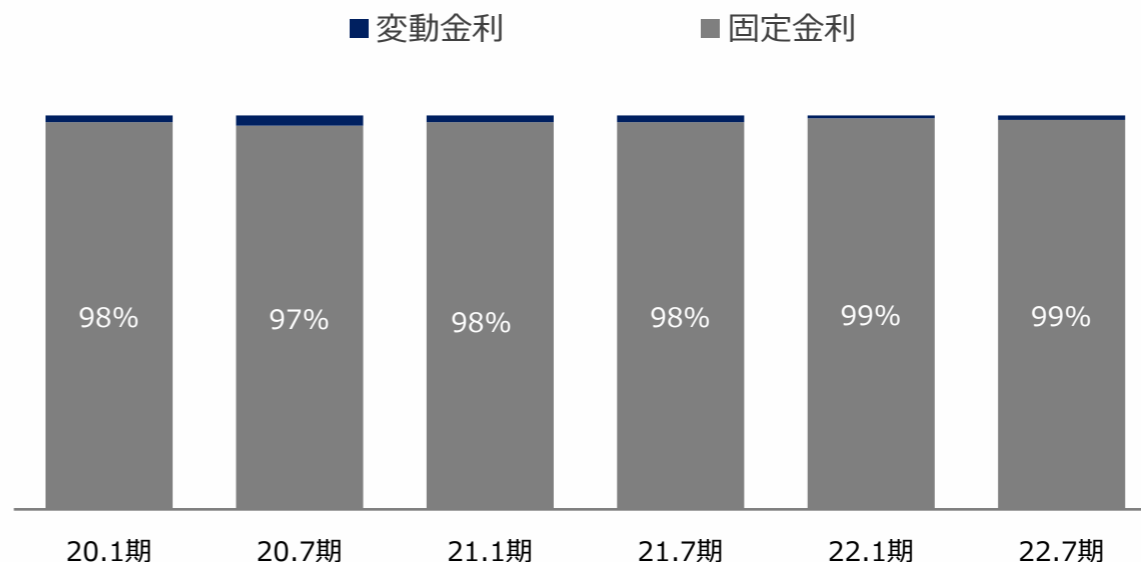
LTVコントロール

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

総資産LTV **50%** までの借り入れ余力 **92**億円

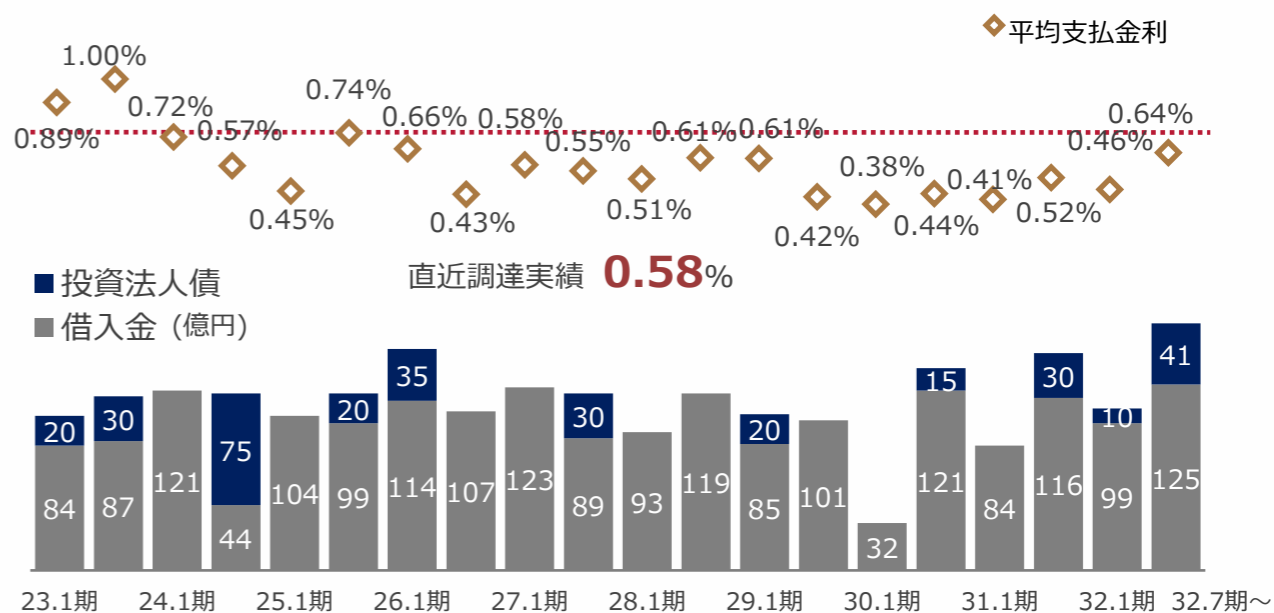


金利の固定化比率



返済期限の分散化

期当たり返済上限額は**150**億円以内 < コミットメントライン設定枠 **200**億円



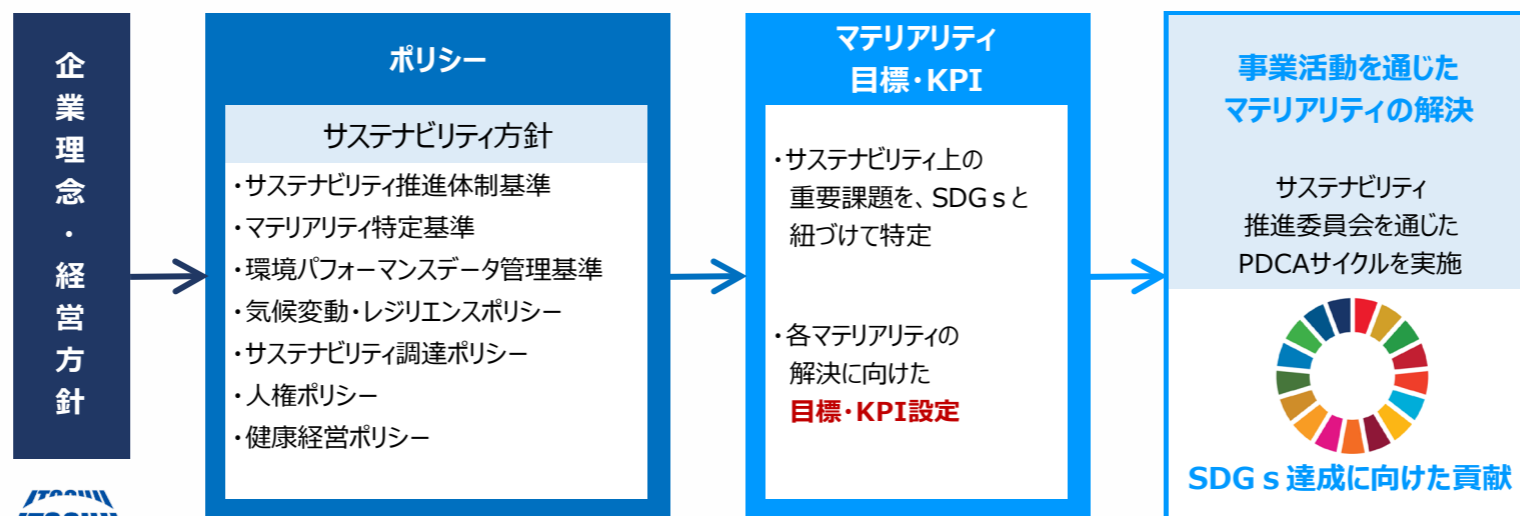
サステナビリティ





サステナビリティへの取り組み

パリ協定・日本政府2050年カーボンニュートラル宣言に対応するKPIを新設

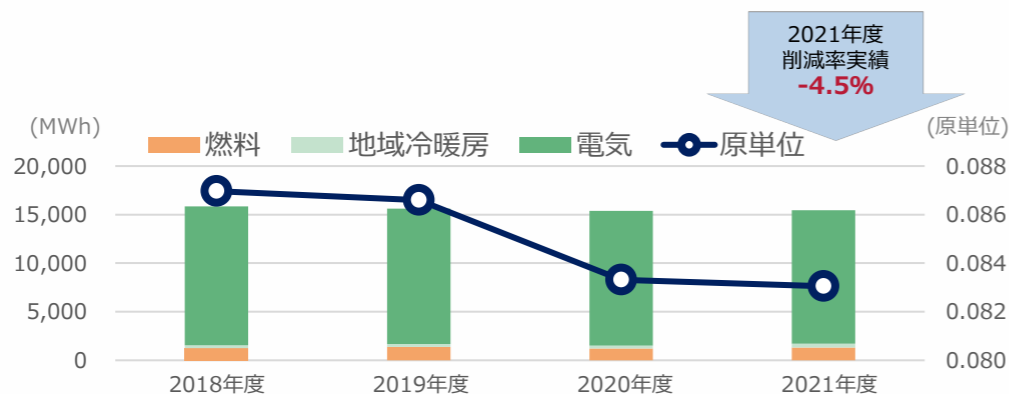


伊藤忠リート・マネジメント株式会社

新設KPI

エネルギー消費量

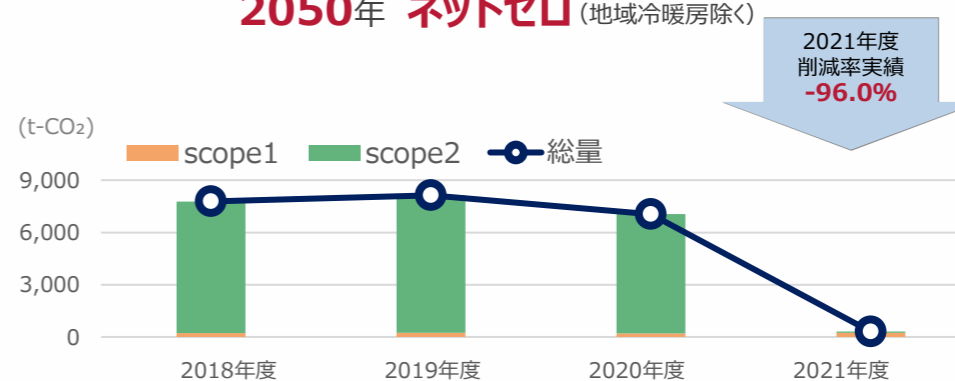
2030年 原単位^{*1} 20%削減 (2018年対比)



CO2排出量 (GHG)

Scope1・2^{*2} 2030年 排出量 (総量) 51%削減 (2018年対比)

2050年 ネットゼロ (地域冷暖房除く)



2021年度 非化石証書購入により実質再生可能エネルギー 100%導入

Scope3 対応カテゴリ^{*3}の把握および範囲確定・算定

*1 エネルギー消費量を、データ取得範囲である共用部面積 (㎡) で除したものになります。
 *2 各年度において通期で保有し、通年使用量を取得できた物件を対象としており、CO2排出量のうち、Scope1は燃料ベース、Scope2は電力及び地域冷暖房ベースにて算出しています。
 *3 GHGプロトコルおよび環境省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドライン」に基づきます。



マテリアリティとKPI

サステナビリティの重要課題としてマテリアリティを特定 これに係る目標およびKPIを定め、中長期的成長の実現を図る

分類	長期ビジョン	関連ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	環境パフォーマンス データ管理基準	①エネルギー消費量・CO2排出量・ 水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	2030年度迄（2018年度比） ・エネルギー消費量：20%（原単位）削減 ・CO2排出量（GHG） SCOPE1-2：51%（総量）削減 →2050年度迄にネットゼロ SCOPE3：対応カテゴリの把握および範囲確定・算定 ・水消費量：増加させない（共用部） ・廃棄物：リサイクル率65%（専有部工事にかかる排出）		・LED等省エネ機器の導入 ・非化石証書の購入、再生可能エネルギー導入 ・サプライヤーとの協働
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 30%以上（延床面積ベース）		・CASBEE及びDBJ Green Building認証取得 ・BELS取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な研修等及びモニタリング実施 ・新規契約住戸を対象とし、グリーンリース条項を全物件にて締結 ・運用会社社員向け定期的な研修実施		・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置 ・希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティに係る啓蒙実施		・入居者アンケート実施 ・入居者サービスの展開 ・入居者アプリの導入 ・防災マップの掲示 ・防災グッズの配布 ・サステナビリティガイドの配布
		-	②地域社会への貢献	・全物件でAED設備設置を推進 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加		・AEDや寄付型自動販売機の設置 ・公益法人等への寄付実施 ・運用会社所在エリアでの清掃活動等実施 ・保有物件での打ち水等実施
		顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系 設定による投資主の利益追求		・左記同様
		人権ポリシー	④多様な人材の活用および能力開発	・平均勤続年数：5年以上 ・従業員に占める女性比率：30%以上 ・女性管理職比率：15%超 ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励 や資格取得支援の実施		・公正な採用選考と就職の機会均等維持 ・人材育成およびキャリア形成支援 ・従業員の能力開発研修・資格取得支援実施
		健康経営ポリシー	⑤働きがいのある職場環境の整備	・有給休暇取得率：70%以上 ・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ ・子の看護休暇利用者割合：50%以上 ・労働災害度数率：ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応		・育児や介護休業とボランティア休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	-	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		気候変動・ レジリエンスポリシー	②レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施（地震・水災等） ・TCFDへの対応（気候変動リスク/機会の評価算定） ・CDP/SBTi認証の取得 ・BCP研修を年1回実施		・PML値等によるリスクの把握 ・止水版設置及び浸水センサー導入の検討 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化



環境への取り組み・災害リスクへの対応

環境に配慮した資産運用

	2022年7月期	PF全体 に対する割合*1	前期比
LED照明の導入	115 物件	41.5%	+1.4pt.
節水型トイレの導入	492 戸	2.3%	+0.2pt.
カーシェアリングの導入	3 物件	1.1%	増減なし
グリーンリース条項の設定	-	約63.0%	+0.8pt.

地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,436 億円
損失額	57 億円

経済的損害への対応

2022年7月期末 現在
損害対応可能 資金残高

57 億円 < 66 億円*2

取得時の検討事項

- 取得物件の個別PML値*3が20%を超える場合
→ 地震保険の付保を検討

水害リスク

計画規模*4にて把握される浸水リスク

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
~5m	5 物件	41 億円	262 戸
~3m	44 物件	816 億円	3,739 戸
~0.5m	14 物件	267 億円	1,264 戸
計	63 物件	1,124 億円	5,265 戸

経済的損害への対応



火災保険にて
カバー可能

ガイドライン*5が定める電気設備への対応

対象物件	物件数	対応方法
1F以下に キュービクルあり	5 物件	必要に応じて 浸水対策を実施



テナントの安全確保への対応

対象物件	物件数	対応方法
2m以上の浸水 1Fに住戸あり	6 物件	上階への避難誘導 浸水センサー等設置



*1 LED照明及びカーシェアリングの導入物件のポートフォリオ全体に対する割合は物件数ベース、節水型トイレの導入は賃貸可能戸数ベースで算出しています。

*2 2022年7月期末現在の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、運転資金のリザーブ、2022年7月期の分配金等を控除した後の残高です。

*3 PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年同相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。

*4 法令により定義される、河川整備の基準となる浸水深のことをいいます。(外水氾濫を対象)

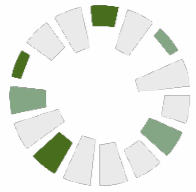
*5 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。



サステナビリティに関する外部評価

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



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2021

2014年に住宅系J-REITとして初めて参加
2021年 アジア・住居セクター
セクターリーダーに選出
(2年連続、通算3回目)

6年連続「Green Star」

開示評価も
2021年 日本・住居部門においてNo.1
4年連続「A」



Japan | Residential
Out of 9

MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への取組

ESG格付 **A** (2022年7月末時点)

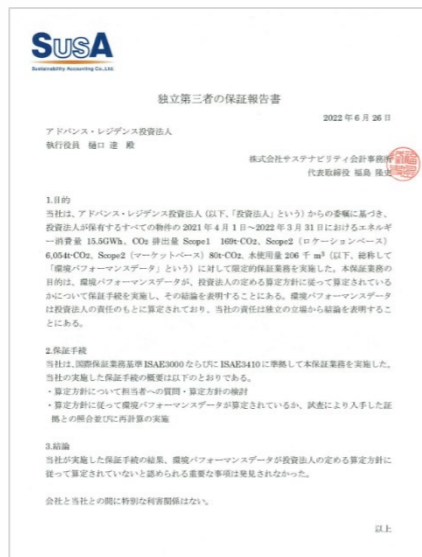
各種施策の実施により、更なる向上・再組入れを目指す。

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

第三者保証報告書

環境パフォーマンスデータの信頼性を高める
ため、サステナビリティ会計事務所による
第三者保証を取得。

保証期間：2021年4月1日～2022年3月31日
保証範囲：保有物件におけるエネルギー消費量、
CO2排出量(Scope1・Scope2)、水使用量



グリーンビルディング認証

新設KPI：グリーンビルディング認証の取得割合
30%以上（延床面積ベース）

計**23**物件 取得 **28.9%** 2022年7月31日時点
延床面積ベース

DBJ Green Building認証

14物件(10.5%) 取得

T-064 レジディアタワー
中目黒



CASBEE不動産認証

9物件(18.5%) 取得

T-150 レジディアタワー
上池袋（タワー棟）



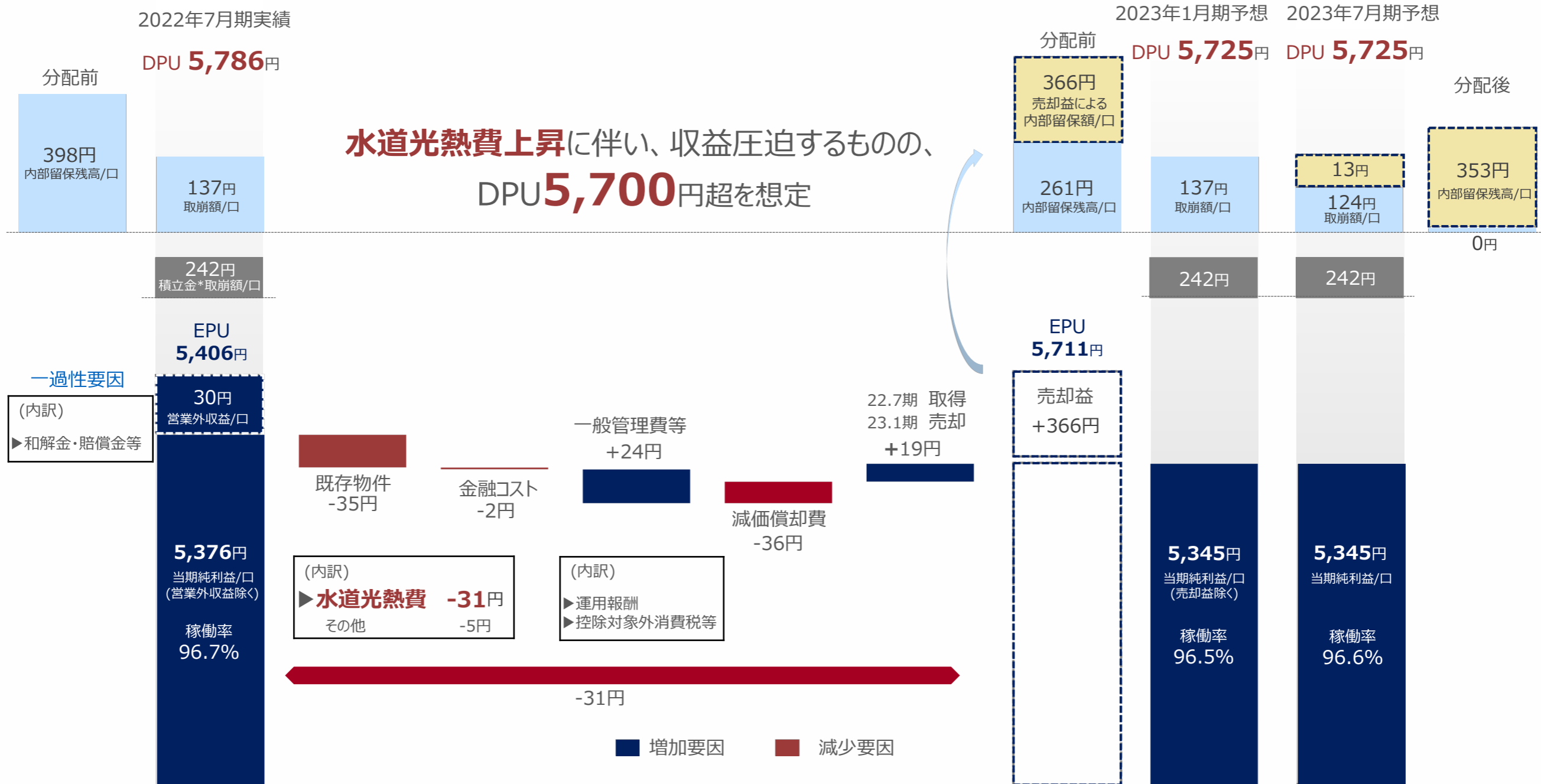
業績予想





業績予想 分配金詳細

1口当たり分配金の変動要因



*「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。



業績予想

単位：百万円	2022年7月期	2023年1月期	②-①	主な差異		2023年7月期
	①当期実績	②今期予想		資産運用	資産売買	③来期予想
営業収益	17,253 (277物件ベース ^{*1}) 期中平均稼働率 96.7%	17,728 (275物件ベース ^{*1}) 期中平均稼働率 96.5%	+474	賃料収入の増収 +8 礼金収入の減収 △28 その他収入等の減収 △77 水光熱費収入の増収 +27	売却益の発生 +507 当期取得の通期寄与 +71 今期売却による減収 △35	17,375 (275物件ベース ^{*1}) 期中平均稼働率 96.6%
営業利益	8,312 (減価償却費 2,904) (固都税 915)	8,779 (減価償却費 2,954) (固都税 921)	+467 (NOI △22)	賃貸管理費用等の減少 +76 修繕関連費用の減少 +13 水道光熱費の増加 △70 減価償却費の増加 △49 一般管理費用の減少 +27	当期取得による賃貸費用増加 △16 今期売却による賃貸費用減少 +6 一般管理費等の減少 +4	8,253 (減価償却費 2,990) (固都税 925)
経常利益	7,488	7,911	+422	和解金収入の剥落等 △41	金融費用等の増加 △3	7,404
当期純利益	7,488	7,910	+422			7,403
1口当たり当期純利益	5,406円	5,711円 (売却益除く 5,345円)	+305円	△81円	+386円	5,345円
内部留保額/口	-	△366円	△366円	今期発生の売却益5.0億円全額を内部留保		-
内部留保からの 分配額/口	137円	137円	-	前期分配後の内部留保 3.6億円のうち、1.9億円 (137円/口) を分配 分配後の内部留保残高：6.7億円 (490円/口)		137円 (分配後残高/口：353円)
積立金取崩額/口	242円	242円	-	積立金 ^{*2} 残高：291億円		242円
1口当たり分配金	5,786円	5,725円	△61円	期末発行済投資口数 1,385,000口		5,725円
総資産LTV	49.0%	49.0%				49.1%

*1 期末時点の物件数を記載しています。

*2 「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。

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

Asset

住宅系J-REIT **最大***の資産規模

4,687 億円

Debt

長期 × **固定** × **分散**による安定性

信用格付

JCR **AA** R&I **AA-**

Equity

J-REIT **最大級***の積立金

295 億円

(2022年7月期分配後)

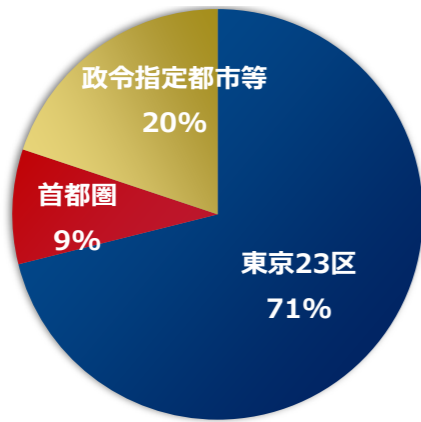
*資産運用会社調べ：2022年9月14日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。



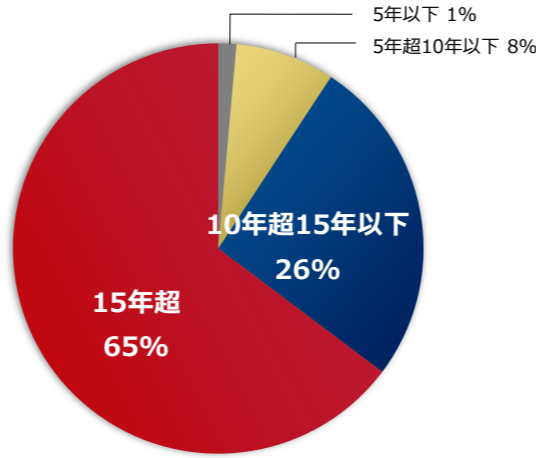
住宅系J-REIT最大*1のポートフォリオ

	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)
2022年7月31日現在	277 物件	814,648 m ²	21,853 戸	4,687 億円

投資エリア (取得価格ベース)

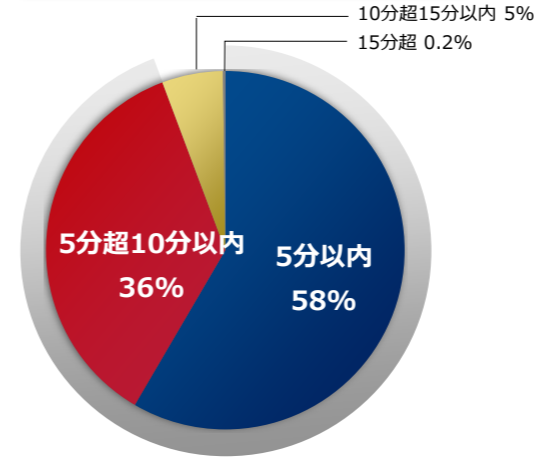


築年数 (取得価格ベース)



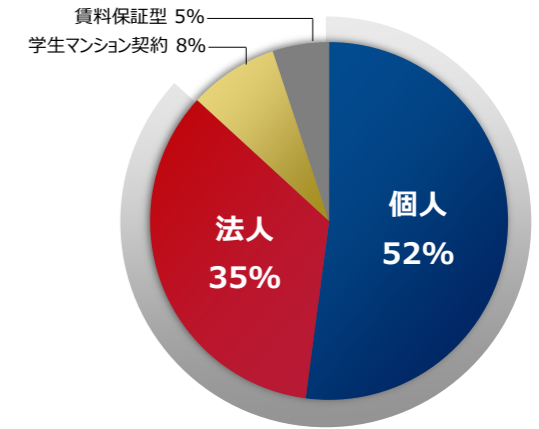
加重平均築年数 **15.8年**

徒歩分数 (取得価格ベース)



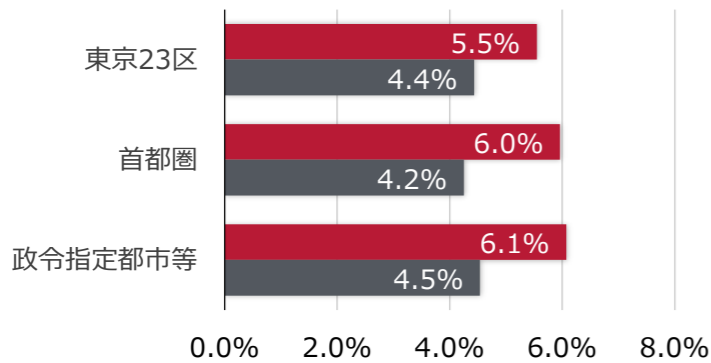
駅徒歩10分以内 **94%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **87%**

取得価格利回り*2

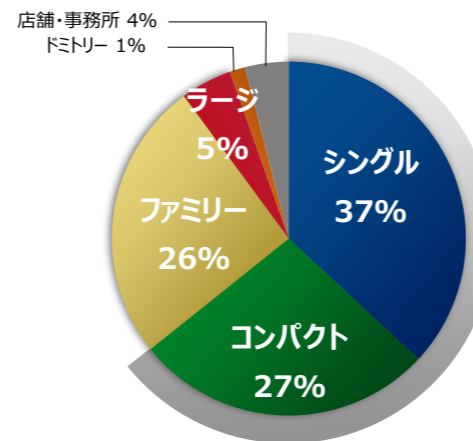


ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.7%**
償却後利回り **4.4%**

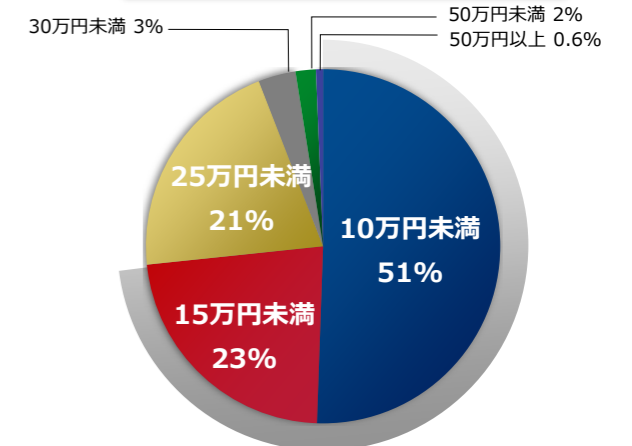
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **64%**

賃料帯 (戸数ベース)



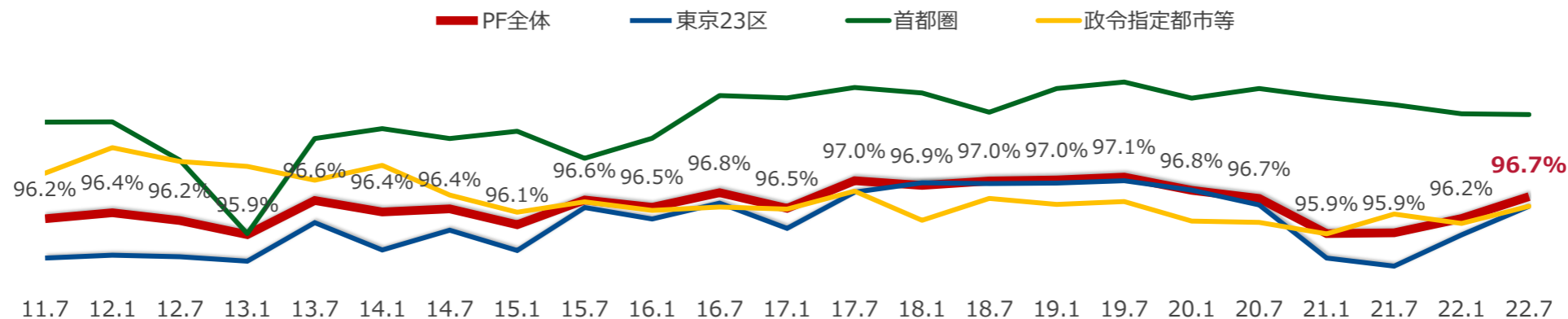
15万円未満 **73%**

*1 資産運用会社調べ：2022年9月14日現在における各住宅系J-REITの開示資料 (物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模) に基づきます。
 *2 NOI利回り：当期保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
 償却後利回り：当期保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。



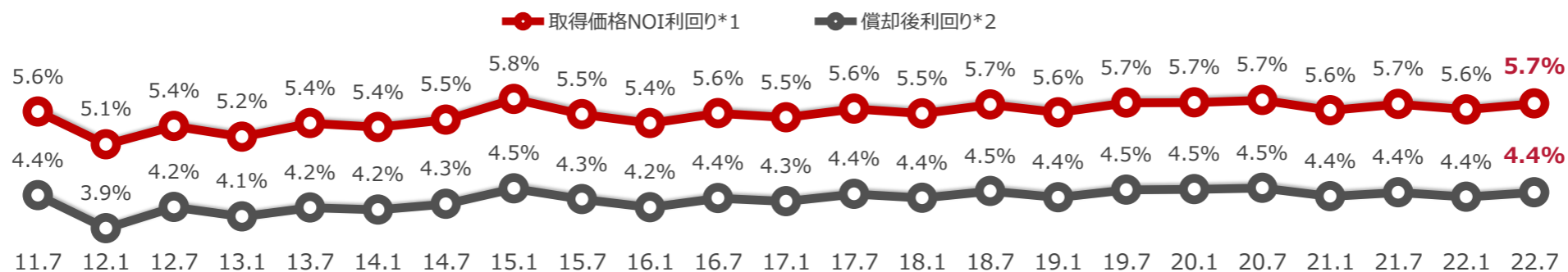
確かな歩み 確かな成長

稼働率



高稼働率を維持

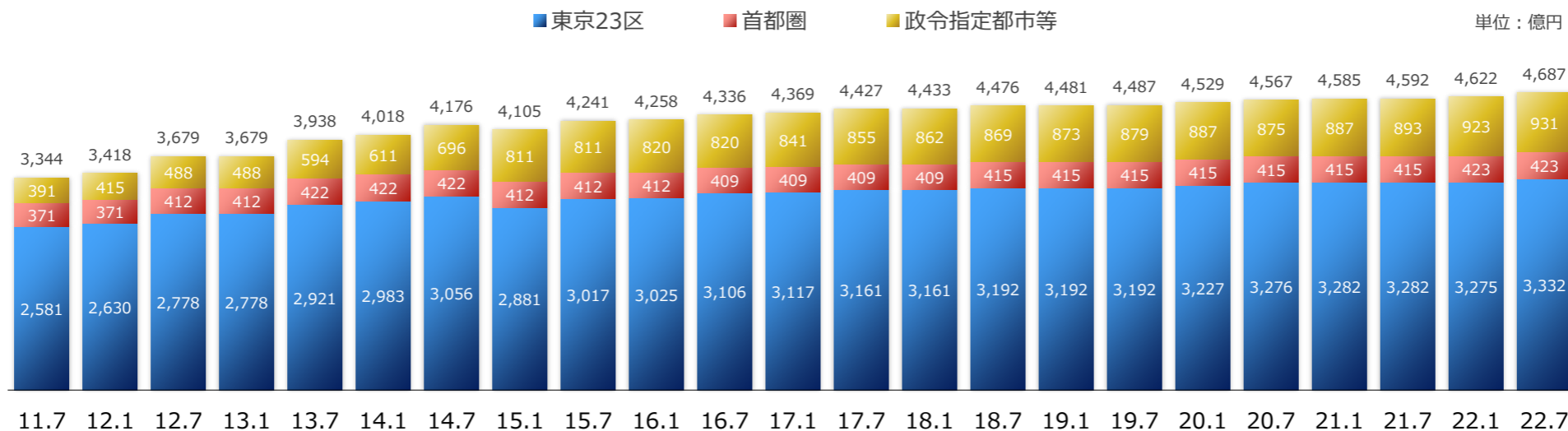
収益力



安定した利回り

*1 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
*2 償却後利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

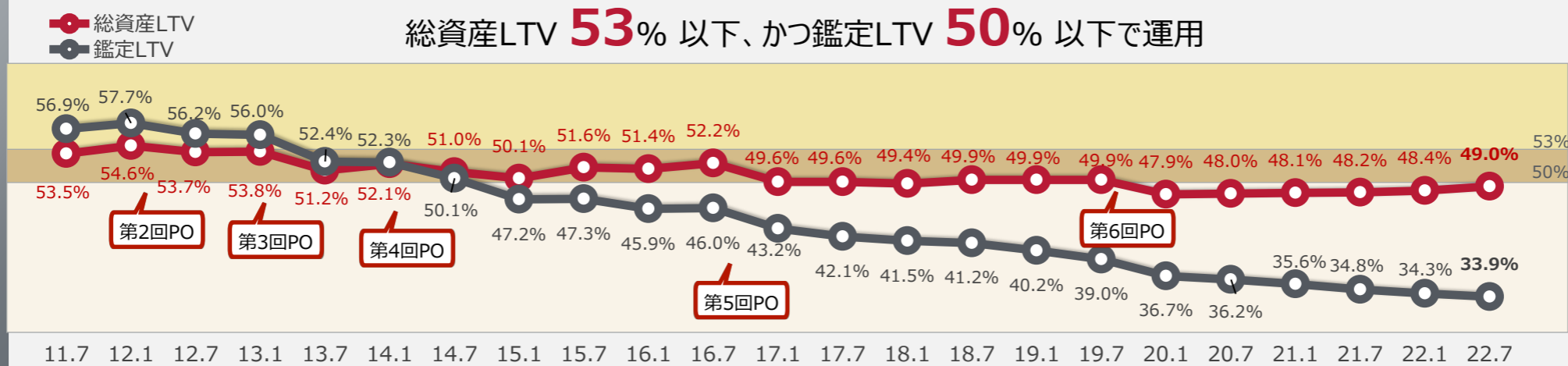
資産規模



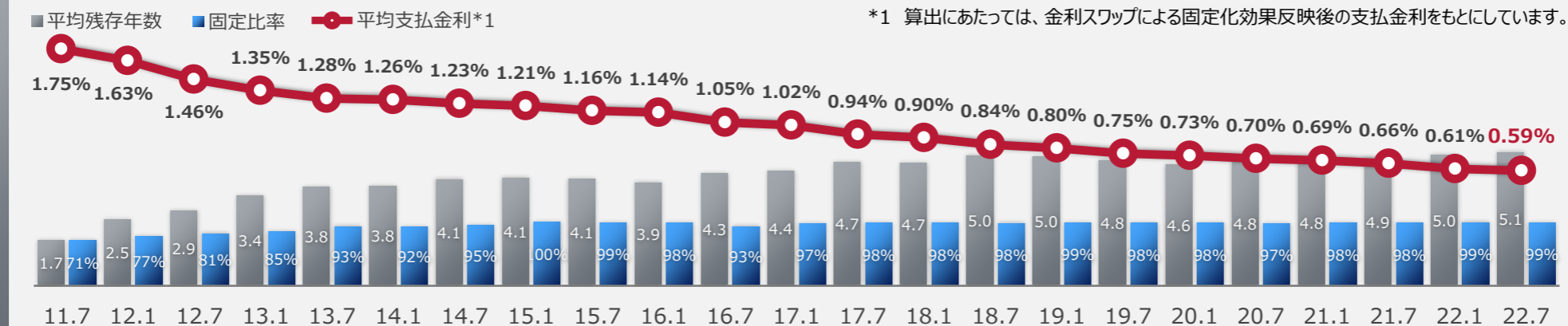
住宅系J-REIT
最大の資産規模

4,600億円超

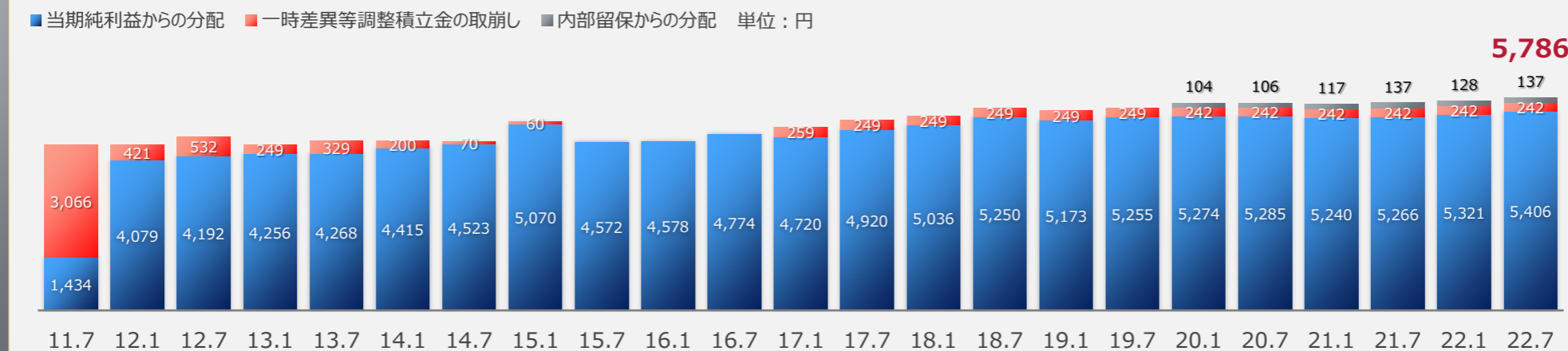
LTV



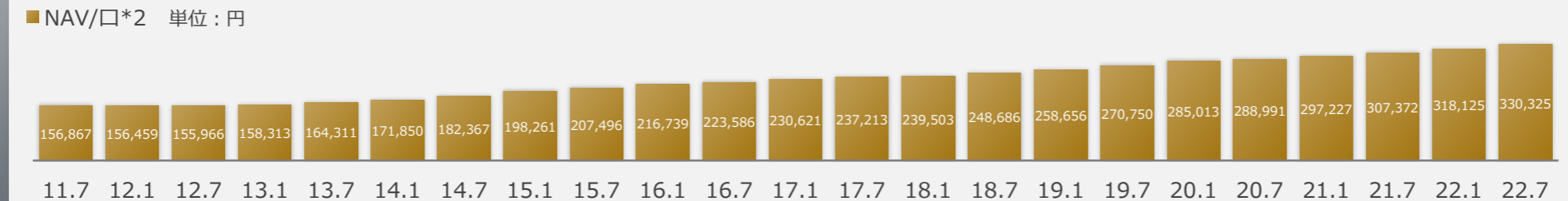
負債



一口当たり分配金



投資主価値



*2 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)を各期末発行済投資口数で除して算出しています。

環境変化に備えた負債比率

借入余力

約 **92** 億円
(総資産LTV50%まで)
(2022.7期末想定)

安定性を維持しつつ
金利低減を実現

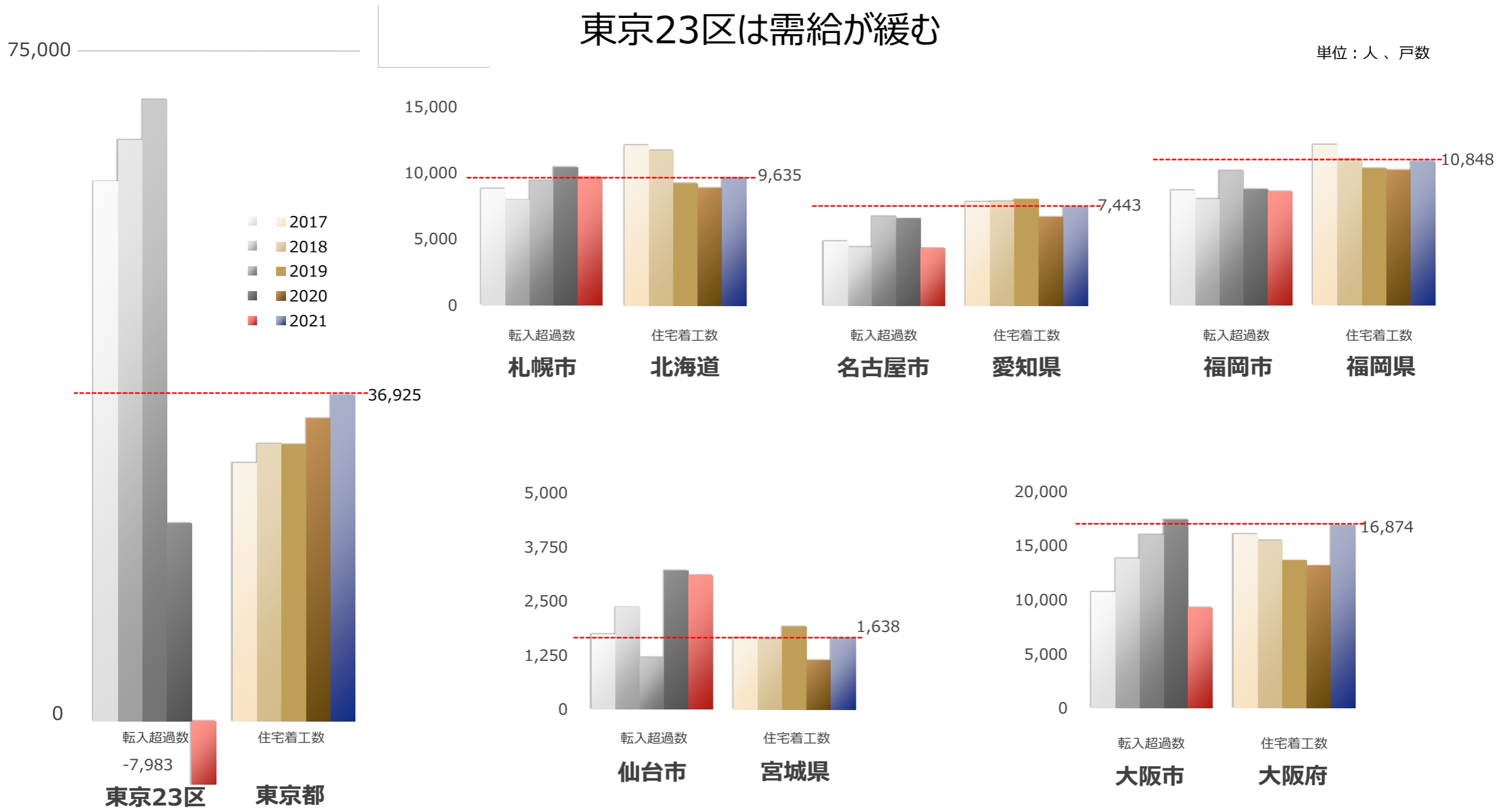
一口当たり分配金
5,700円超を達成

一時差異等調整積立金
295億円
(2022.7期分配後残高)

NAV/口の
継続的な成長



主要都市別需給動向

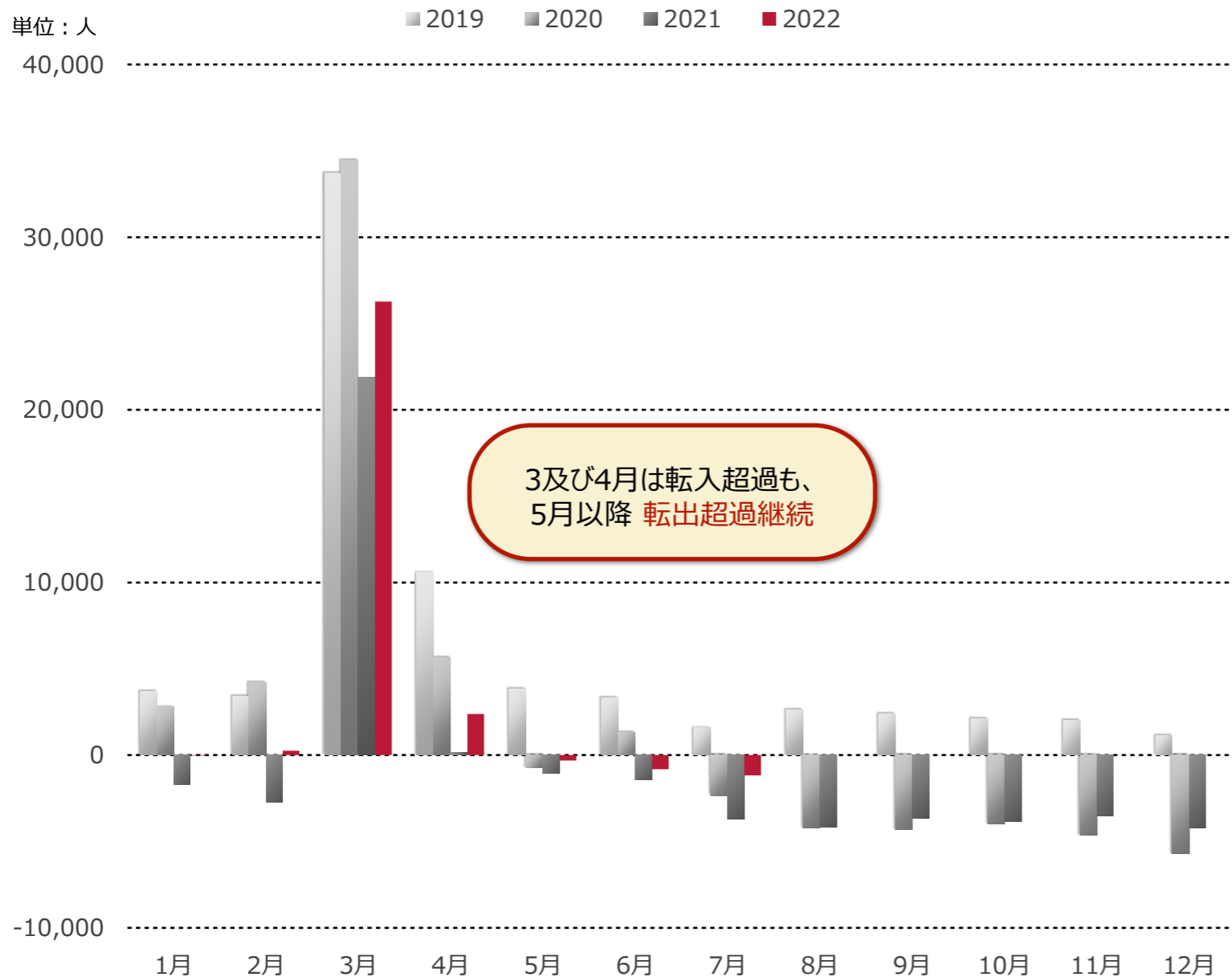


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(2021年度版)
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」(貸家・鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造・共同建て)(2021年次)

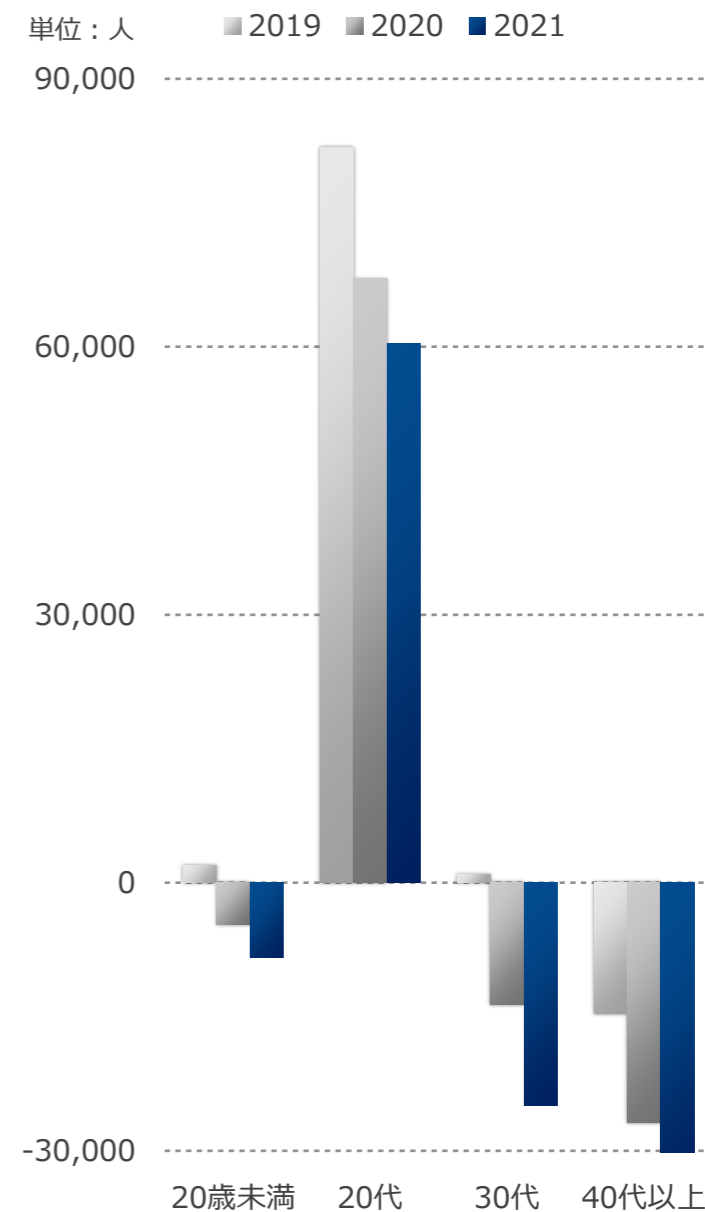


東京23区人口動態 - 転入超過数

月別



年代別



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)(月報 2019年・2020年・2021年・2022年)



シニア向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2022年7月期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	6.9 %

* 2022年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

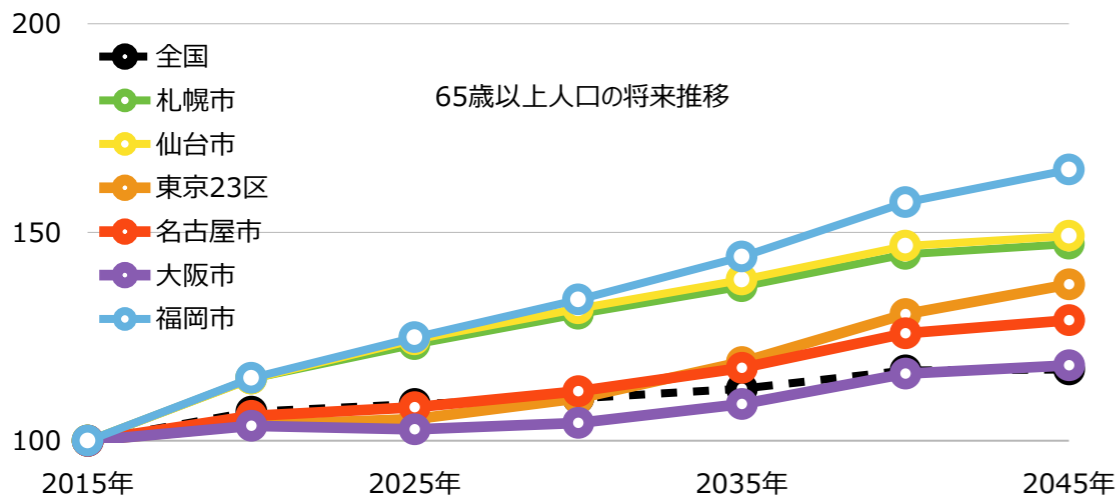
アセットタイプ

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(2018年3月推計)

保有物件

S-022 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-029 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	建築時期	NOI利回り*
1	S-022 ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.3%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.4%



学生向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2022年7月期末現在	19 物件	180 億円	3.9 %	1,709 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	6.0 %

* 2022年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

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-023 カレッジコート田無



	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1	S-011	東京・スチューデントハウス和光 ※	埼玉県和光市	1990/04	6.3%
2	S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.6%

※2022年9月30日売却予定

学生マンション

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-008 レジディア神戸ポートアイランド



T-153 レジディア志村坂上II



	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1	T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.1%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.5%
3	T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.5%
4	T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.2%
5	T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.5%
6	T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.4%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.5%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.6%
9	T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.4%
10	T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.2%
11	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.1%
12	S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.7%
13	R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.1%
14	R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.8%
15	R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.8%
16	R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.4%
17	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.9%



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	投資比率* ¹
東京23区	70 ~ 100%
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	

*1 比率は、取得価格ベースとします。

*2 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプ	投資比率* ²
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* ²
ドミトリー・タイプ	上限20%

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。

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	90m ² 超
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



良質なポートフォリオの形成

合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	142物件	53物件
取得・売却価格合計	2,056億円	783億円
加重平均NOI利回り	5.6% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.6年	13.3年

収益力の向上と築年数の低下を実現

	合併時	物件売買後
取得価格NOI利回り	5.2%	5.7% ^{*4}
築年数	18.8年 ^{*5}	15.8年

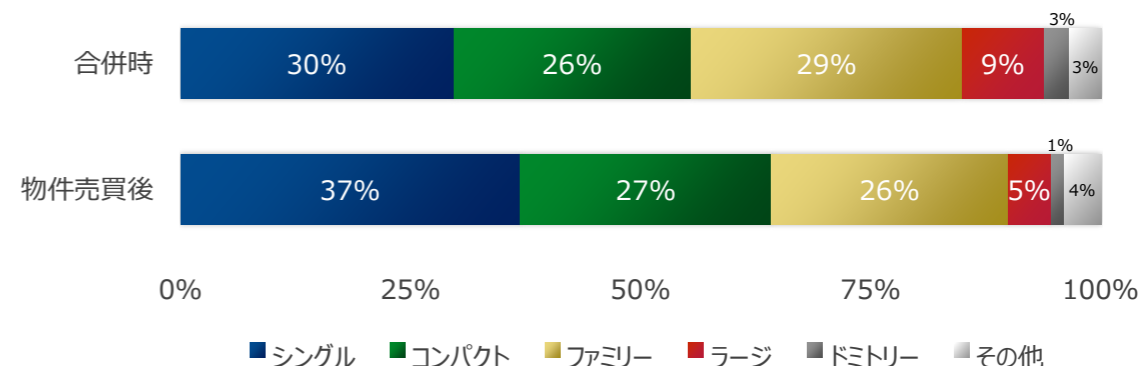
バランスのとれたソーシング力

合併来 物件取得実績	スポンサー グループ ^{*6}	ブリッジ ファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	33物件	42物件	67物件	142物件
取得価格合計	588億円	524億円	943億円	2,056億円
取得割合 ^{*8}	28.6%	25.5%	45.9%	100%

シングルタイプが中心

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
東京23区	+3,223	+766	+415	-145	+0	+21	+4,280
首都圏	+509	+10	-105	+0	-748	-1	-335
政令指定都市等	+1,899	+1,313	+393	+64	+0	+3	+3,672
その他地域	+2,408	+1,323	+288	+64	-748	+2	+3,337
合計	+5,631	+2,089	+703	-81	-748	+23	+7,617

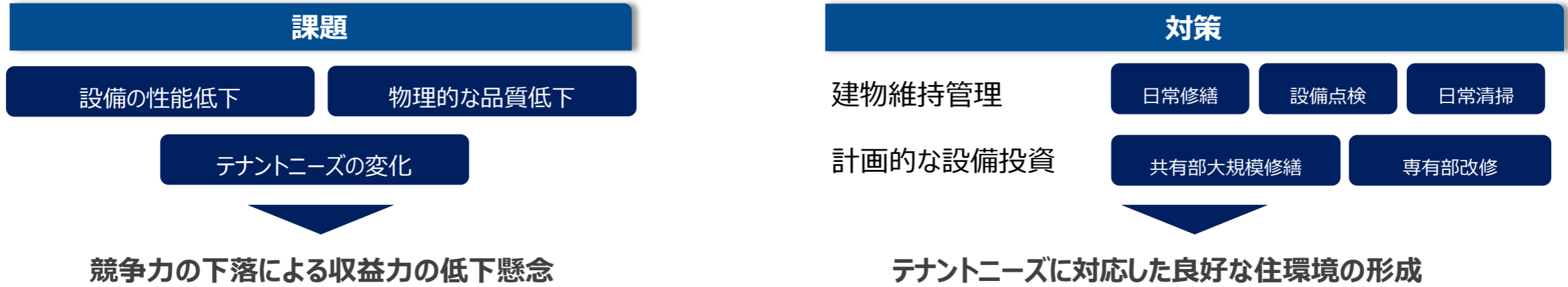
住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



- *1 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で算出しています。
- *2 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で算出しています。
- *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 2022年7月期実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。
- *5 合併時保有していた保有資産を2022年7月末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。
- *8 取得価格ベースで算出しています。

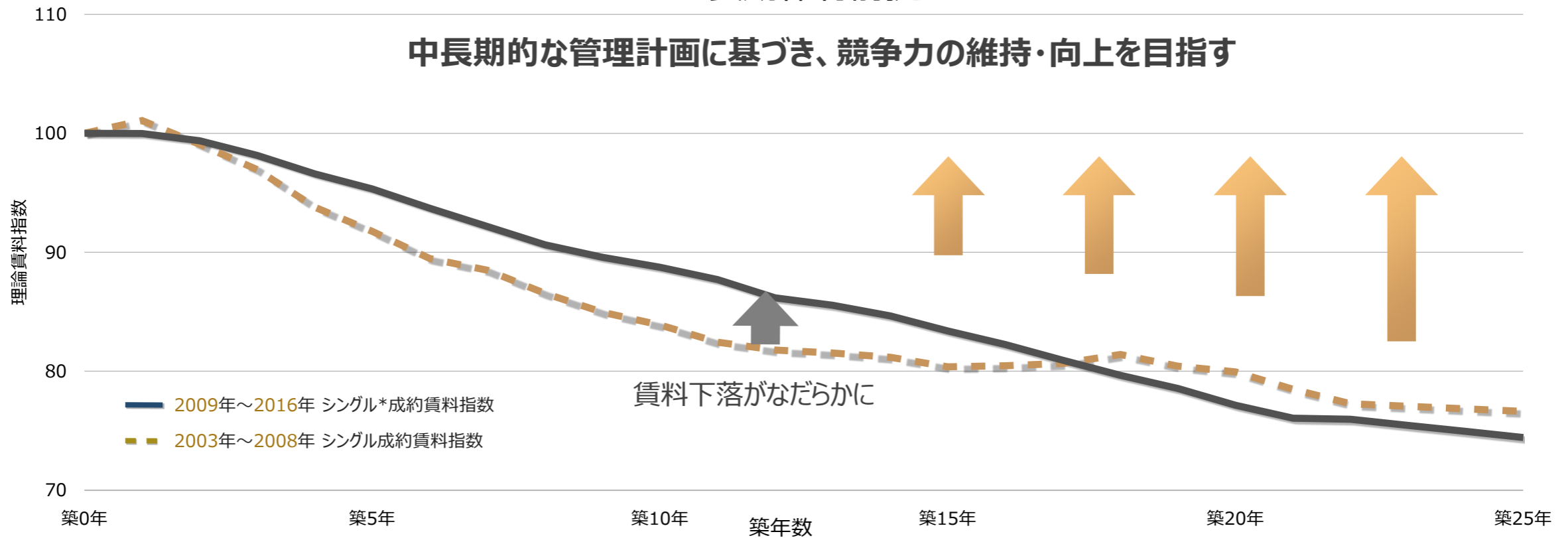


経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み



REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す

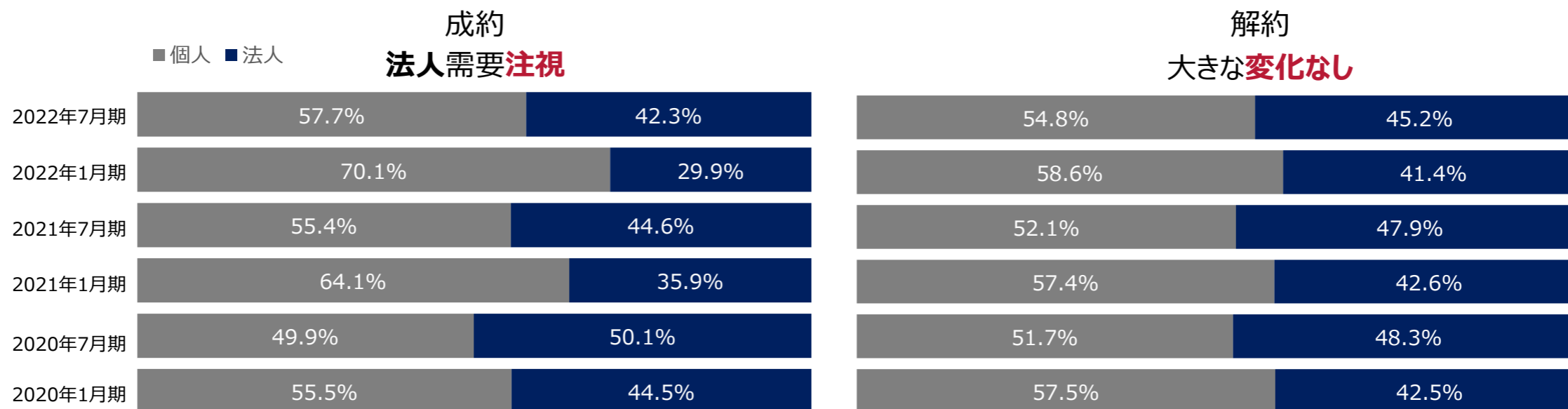


アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。
 * 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。



募集関連収支の推移 / 入居期間・更新率

法人比率



平均入居期間・更新率の実績

	平均更新率*1		平均入居期間*2		平均空室日数	
	2021年7月期	2022年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2021年7月期	2022年7月期
全体	86.7%	85.6%	4.0年	4.3年	76.3日	65.7日
S	86.4%	85.0%	3.9年	4.2年	73.1日	62.2日
C	84.4%	84.7%	3.7年	4.0年	80.4日	69.0日
F&L	91.0%	89.3%	5.1年	5.3年	82.4日	72.7日

*1 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を更新率として算出しています。
 *2 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。



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

レジディア芝浦

築31年

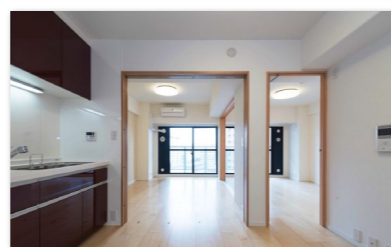
共用部修繕工事
工事費：137百万円

専有部
バリューアップ(VU)
工事費：
3,871千円/戸

before



after



レジディア吉祥寺

築27年

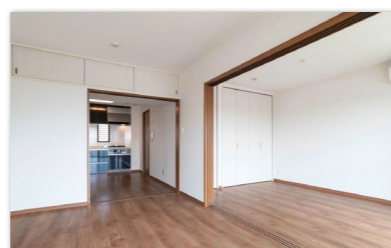
共用部修繕工事
工事費：34百万円

専有部
バリューアップ(VU)
工事費：
3,630千円/戸

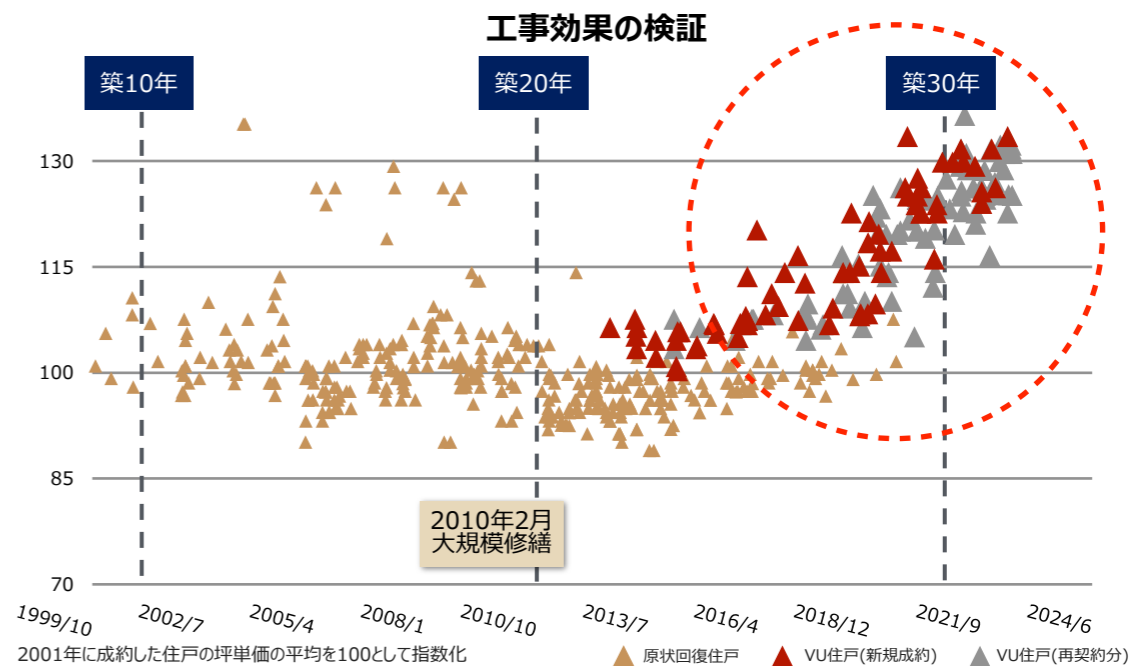
before



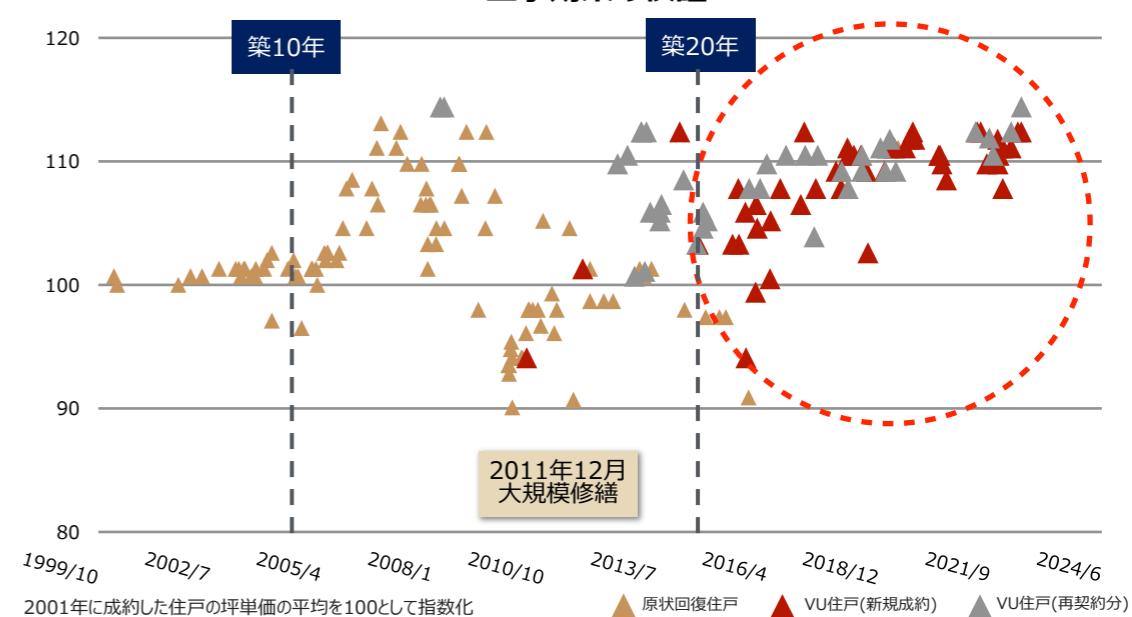
after



工事効果の検証



工事効果の検証





鑑定評価の内訳

2022年7月期末 鑑定評価概要

含み益も引き続き拡大 **2,352** 億円 (含み益率: **53.7%**)

エリア	算定価額 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2022年7月期末	前期差異*1	2022年7月期末	前期差異	前期差異 内訳*2		2022年7月期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価額との差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
東京23区	488,558	+12,622	17,444	0	+5	-5	3.52%	-0.10pt.	313,322	175,235	55.9%
首都圏	55,840	+765	2,376	-20	-18	-2	4.20%	-0.10pt.	36,763	19,076	51.9%
政令指定都市等	128,560	+2,470	5,456	-4	-8	+3	4.19%	-0.09pt.	87,611	40,948	46.7%
全体	672,958	+15,857	25,277	-26	-21	-4	3.71%	-0.10pt.	437,697	235,260	53.7%

*1 2022年7月期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価額として採用しています。

*2 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等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。

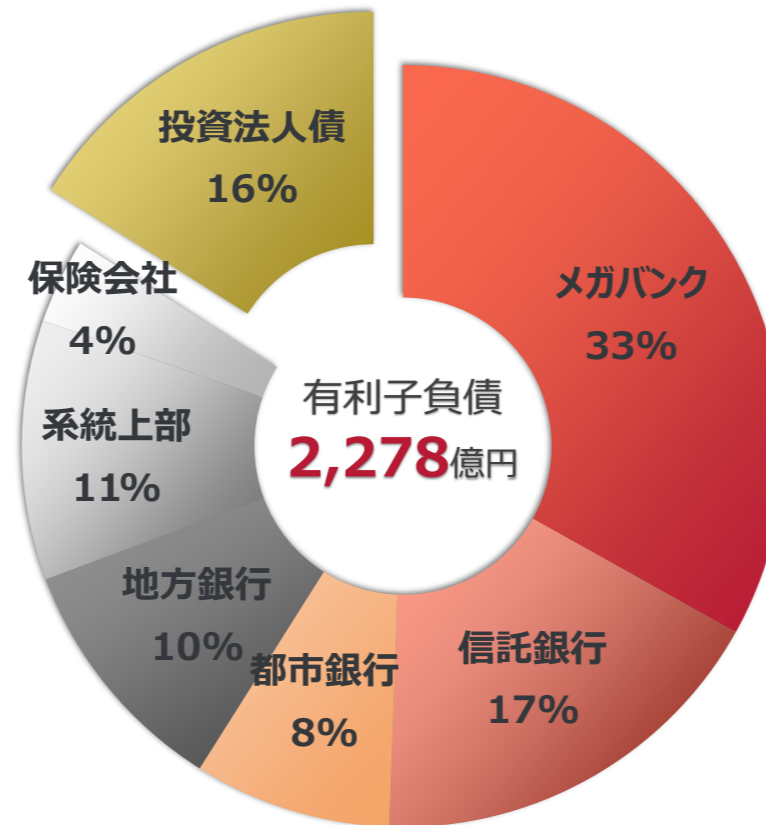


有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

投資法人債	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第19回債	2013.4	10	30
第20回債	2013.11	12	20
第21回債	2014.4	10	25
第22回債	2015.4	10	20
第24回債	2015.10	10	15
第25回債	2016.6	15	30
第26回債	2017.2	5.5	20
第27回債	2017.7	10	30
第28回債 (私募)	2017.11	10	10
第29回債	2018.4	12	15
第30回債	2018.10	10	20
第31回債 (グリーンボンド)	2019.7	5	50
第32回債 (私募)	2019.7	10	30
第33回債	2020.12	15	25
第34回債 (グリーンボンド)	2021.10	10	10
第35回債 (グリーンボンド)	2021.10	15	16

合計 366



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	379	16.7
三井住友信託銀行	276	12.2
みずほ銀行	209	9.2
三井住友銀行	165	7.3
日本政策投資銀行	146	6.4
みずほ信託銀行	121	5.3
りそな銀行	86	3.8
農林中央金庫	70	3.1
福岡銀行	69	3.0
あおぞら銀行	52	2.3
新生銀行	52	2.3
西日本シティ銀行	45	2.0
信金中央金庫	35	1.5
太陽生命保険	30	1.3
山口銀行	30	1.3
伊予銀行	27	1.2
七十七銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
中国銀行	20	0.9
三井住友海上火災保険	15	0.7
京都銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
千葉銀行	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2

合計 25社 1,912 83.9

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)

AA- (安定的)



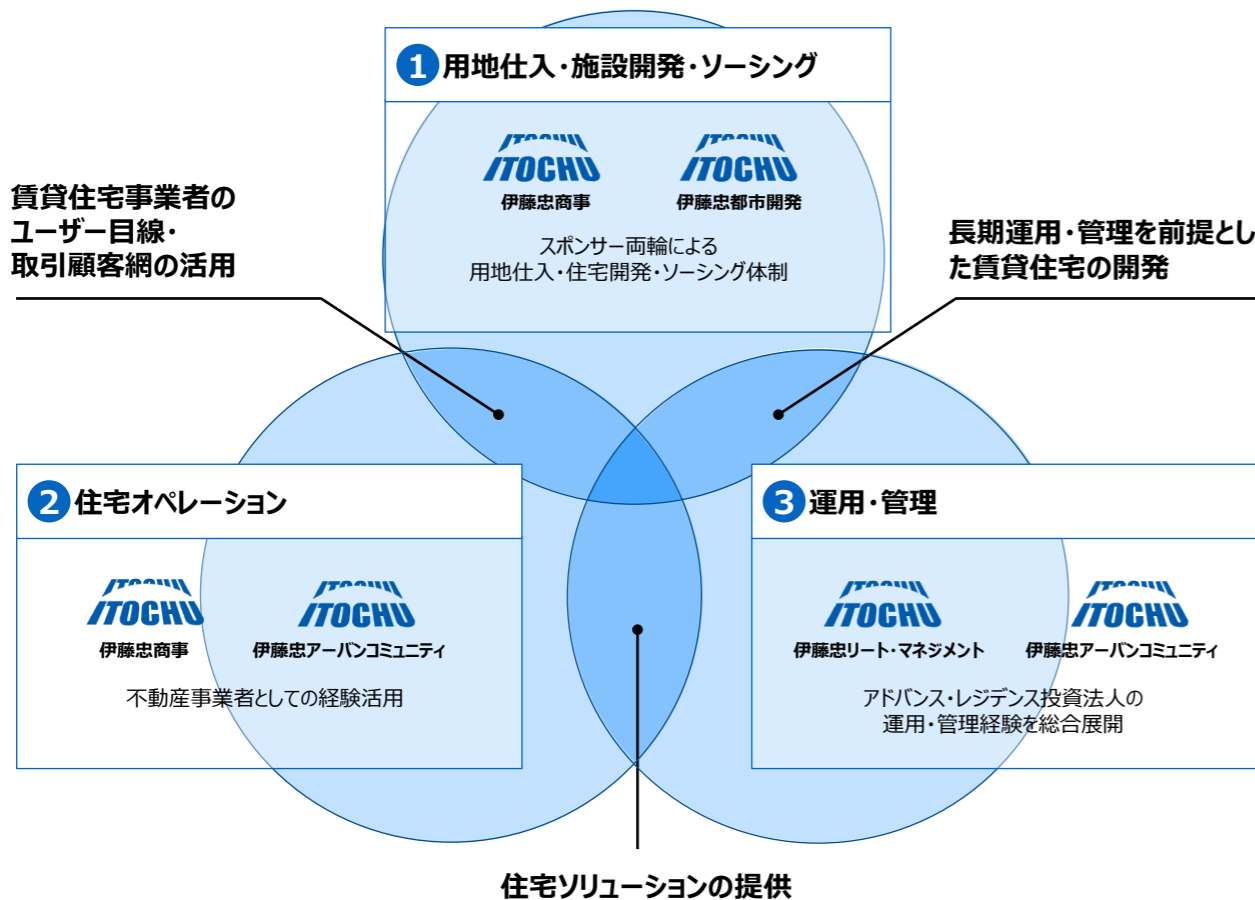
伊藤忠グループ アドバンス

伊藤忠グループとの拡張的協働関係のもと、ステークホルダー利益の最大化を追求

伊藤忠グループシナジー

- ① 2004年度から**18年間**で培った住宅不動産の用地仕入・開発・ソーシング力
- ② **賃貸住宅開発事業者**としての経験
- ③ **J-REIT運用・管理経験の総合展開**

全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“**不動産機能**”



伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.



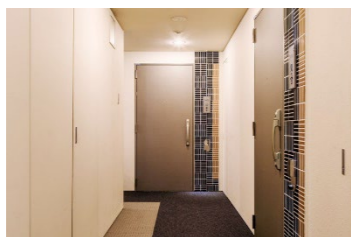


サステナビリティに関する取組み

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

Environment 環境への配慮

- 省エネ啓蒙ポスター掲示
- 大規模修繕工事実施
- LED照明の導入



LED照明の導入

啓蒙活動実施



Governance ガバナンス

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 業績連動性の高い報酬体系導入
- 資産運用会社役員持投資口制度の導入

投資主とのセムポート

報酬 I

NOI*連動
NOI* × 7.00%

報酬 II

調整後FFO/口** 連動
報酬 I × 調整後FFO/口 × 0.005%

* 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FFO/口 = 運用報酬 II 控除前FFO / 当該決算日における発行済投資口数

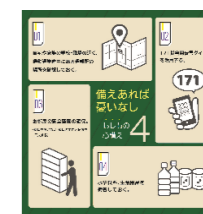
Social 社会への貢献

① 地域社会への貢献

- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布
- 寄付型自販機の設置
- AEDの設置



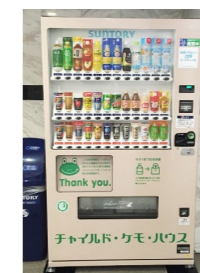
防災マップ



防災グッズの配布

② テナント満足度向上

- 入居者サービスの展開
- 入居者アンケート実施
- 入居者アプリの導入



寄付型自販機



AED設置例

③ 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 従業員持投資口制度の導入
- 働き方改革実施
- 従業員の健康増進への取組
- 福利厚生充実



24時間365日
コールセンター



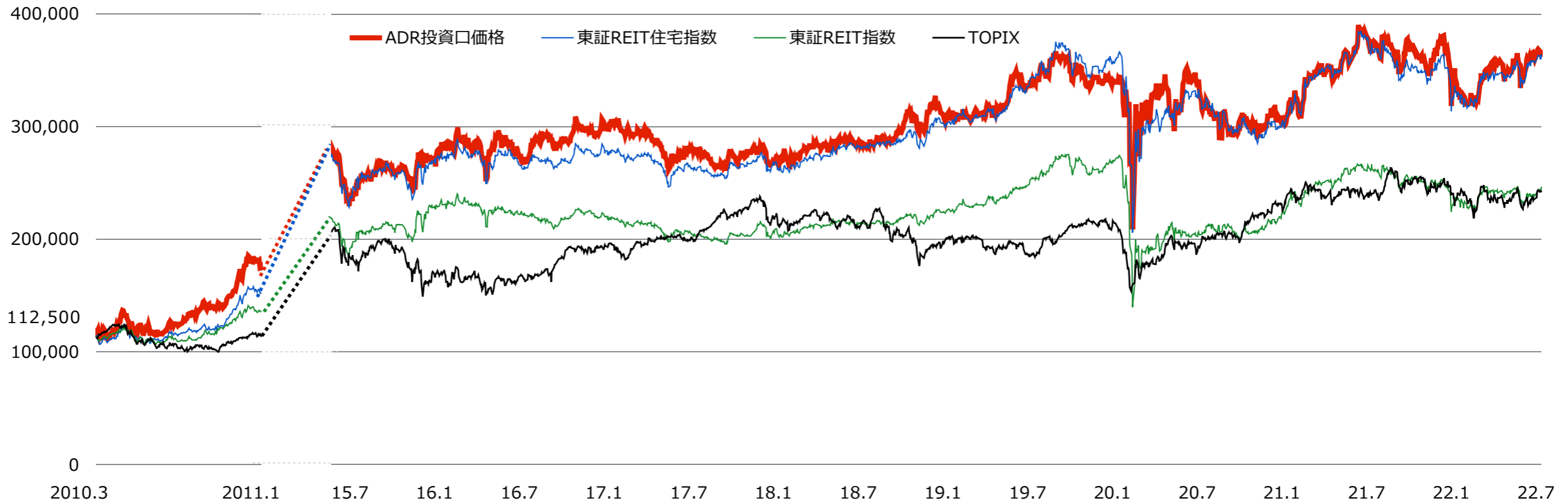
入居者アプリ



主要指標の推移

主要指標	2011.1末	2018.1末	2018.7末	2019.1末	2019.7末	2020.1末	2020.7末	2021.1末	2021.7末	2022.1末	2022.7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円	4,729億円 @341,500円	4,722億円 @341,000円	4,293億円 @310,000円	5,172億円 @373,500円	4,688億円 @338,500円	5,082億円 @367,000円
平均売買代金、 平均取引出来高	4.4億円 .3,247口	7.7億円.2,828口	8.6億円.3,116口	9.1億円.3,072口	10.0億円.3,158口	12.5億円.3,620口	21.0億円.6,708口	13.1億円.4,281口	13.2億円.3,811口	12.2億円.3,415口	12.6億円.3,672口
総資産LTV	52.4%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%
1口当たりNAV*	152,749円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円	285,013円	288,991円	297,227円	307,372円	318,125円	330,325円
BPS*	159,564円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円	161,671円	161,315円	161,163円	160,774円	160,778円	160,462円
インプライドキャップレート	5.3%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%

*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。

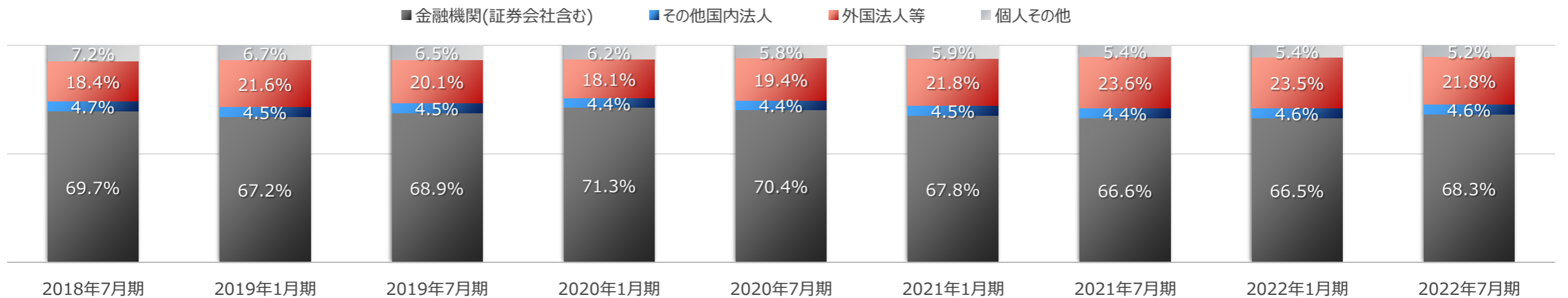


投資主構成

2022年7月期	投資主数		保有口数		割合
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	
金融機関	196	-3	946,145	25,063	68.3%
信託銀行	9	-1	688,739	38,288	49.7%
(うち投資信託口)	26	1	502,690	38,637	36.3%
地方銀行	48	-1	94,652	-13,067	6.8%
生命保険	8	0	34,738	2,854	2.5%
証券会社	22	-1	72,390	-1,438	5.2%
損害保険	3	0	1,473	0	0.1%
信用組合・農協他	58	-1	35,642	-524	2.6%
信用金庫	48	1	18,511	-1,050	1.3%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
その他国内法人	220	4	63,745	175	4.6%
外国法人等	304	0	302,426	-23,447	21.8%
個人その他	12,011	-116	72,684	-1,791	5.2%
合計	12,731	-115	1,385,000	0	100%

投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	372,977	26.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	217,202	15.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	62,126	4.5%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	21,993	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,941	1.4%
SMBC日興証券株式会社	18,550	1.3%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,130	1.2%
JPMorgan証券株式会社	15,535	1.1%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,865	1.1%
合計	794,119	57.3%

投資口保有割合





貸借対照表

単位：千円

当期 (2022年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	13,775,732
信託現金及び信託預金	10,094,041
営業未収入金	142,295
前払費用	378,814
その他	6,719
貸倒引当金	△ 7,127
流動資産合計	24,390,477
固定資産	
有形固定資産	
建物	62,130,442
構築物	14,076
機械及び装置	115,695
工具、器具及び備品	254,123
土地	83,038,151
建物仮勘定	236,811
信託建物	122,119,460
信託構築物	75,604
信託機械及び装置	159,972
信託工具、器具及び備品	435,954
信託土地	167,360,481
信託建設仮勘定	57,695
有形固定資産合計	435,998,469
無形固定資産	
信託借地権	1,699,455
その他	2,838
無形固定資産合計	1,702,294
投資その他の資産	
長期前払費用	905,159
差入保証金	609,755
信託差入保証金	1,053,448
デリバティブ債権	114,641
その他	1,122
投資その他の資産合計	2,684,126
固定資産合計	440,384,891
繰延資産	
投資口交付費	184
投資法人債発行費	122,897
繰延資産合計	123,081
資産合計	464,898,449

当期 (2022年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	489,327
短期借入金	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,230,000
未払金	1,508,173
未払費用	69,207
未払消費税等	25,558
前受金	79,967
その他	14,898
流動負債合計	24,417,133
固定負債	
投資法人債	31,600,000
長期借入金	173,979,000
預り敷金及び保証金	1,308,371
信託預り敷金及び保証金	3,339,979
デリバティブ債務	—
固定負債合計	210,227,351
負債合計	234,644,485
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	139,034,823
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
任意積立金	
一時差異等調整積立金	29,843,746
任意積立金合計	29,843,746
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,040,473
剰余金合計	91,104,499
投資主資本合計	230,139,322
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	114,641
評価・換算差額等合計	114,641
純資産合計	230,253,964
負債純資産合計	464,898,449



損益計算書

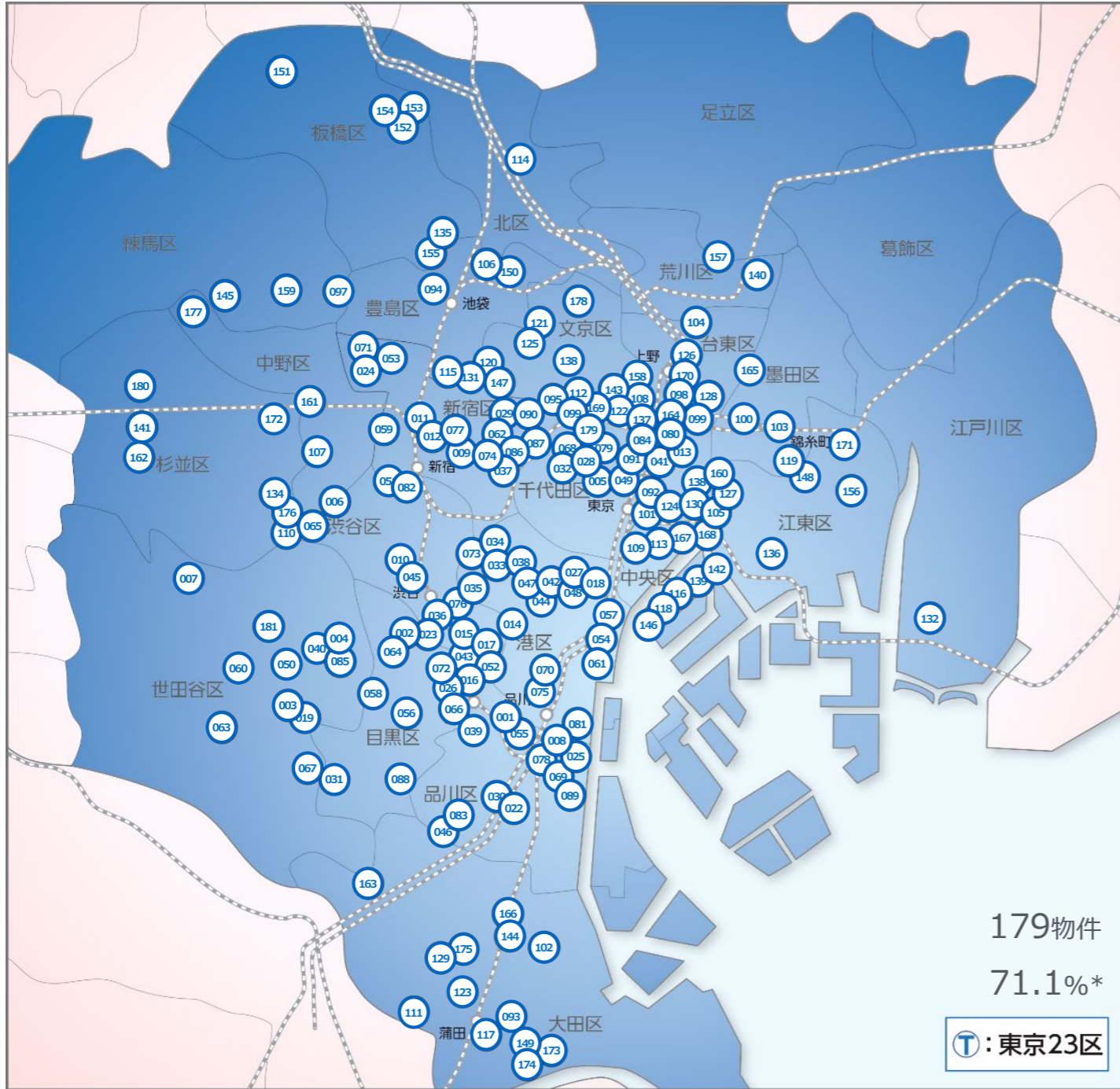
単位：千円

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	17,253,650
不動産等売却益	—
営業収益合計	17,253,650
営業費用	
貸貸事業費用	6,995,214
資産運用報酬	1,278,946
資産保管手数料	9,920
一般事務委託手数料	53,134
役員報酬	6,300
租税公課	392,803
貸倒引当金繰入額	—
その他営業費用	205,162
営業費用合計	8,941,482
営業利益	8,312,167
営業外収益	
受取利息	6,908
未払分配金戻入	2,492
貸倒引当金戻入額	38
雑収入	39,002
その他	2,070
営業外収益合計	50,512
営業外費用	
支払利息	541,305
投資法人債利息	124,797
投資口交付費償却	1,105
投資法人債発行費償却	13,274
融資関連費用	193,467
その他	—
営業外費用合計	873,950
経常利益	7,488,729
税引前当期純利益	7,488,729
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,488,124
前期繰越利益	552,349
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	8,040,473

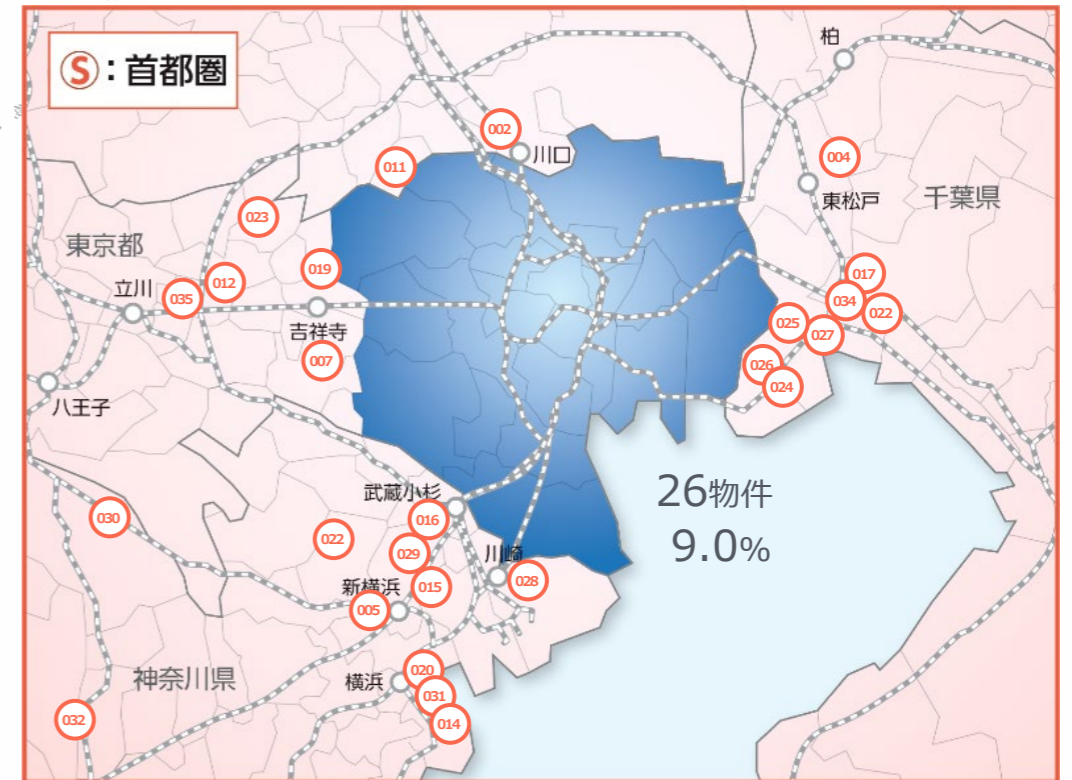
当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
貸貸事業収入	
貸貸料収入	15,126,269
共益費収入	939,202
駐車場収入	450,288
計	16,515,760
その他収入	
付帯収入	118,764
その他	619,125
計	737,889
不動産賃貸事業収入合計	17,253,650
B. 不動産賃貸事業費用	
貸貸事業費用	
公租公課	915,823
管理業務等委託費用	1,260,873
水道光熱費	246,833
修繕費	797,018
損害保険料	25,208
信託報酬	74,945
その他貸貸事業費用	769,658
減価償却費	2,904,852
不動産賃貸事業費用合計	6,995,214
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	10,258,435



ポートフォリオマップ



PF全体
277物件

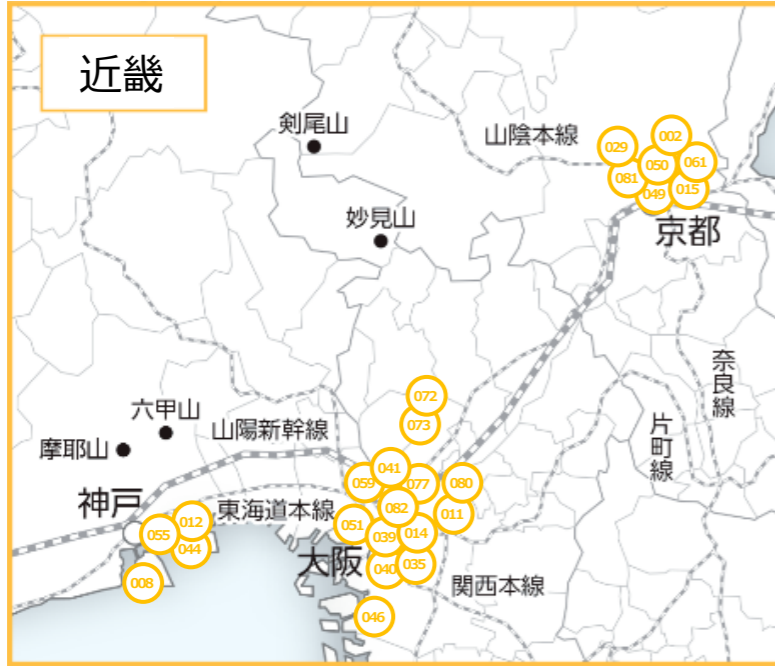


*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



ポートフォリオマップ

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市



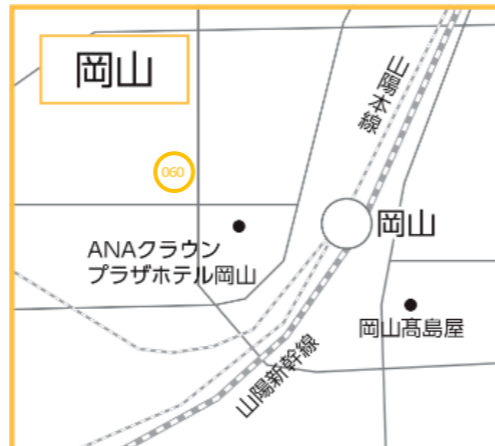
25物件 8.5%*

*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。

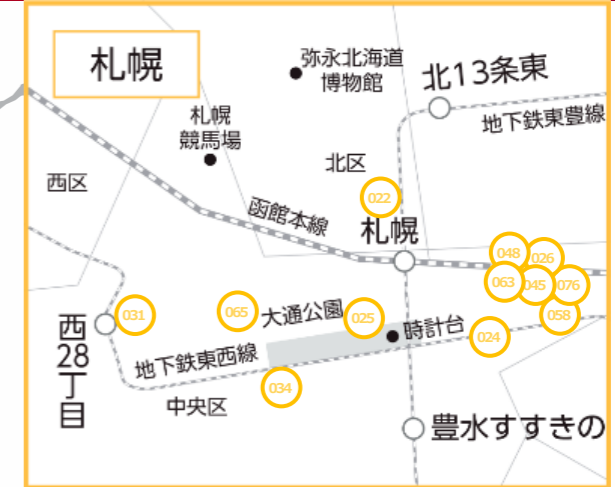
10物件 2.3%



1物件 0.2%



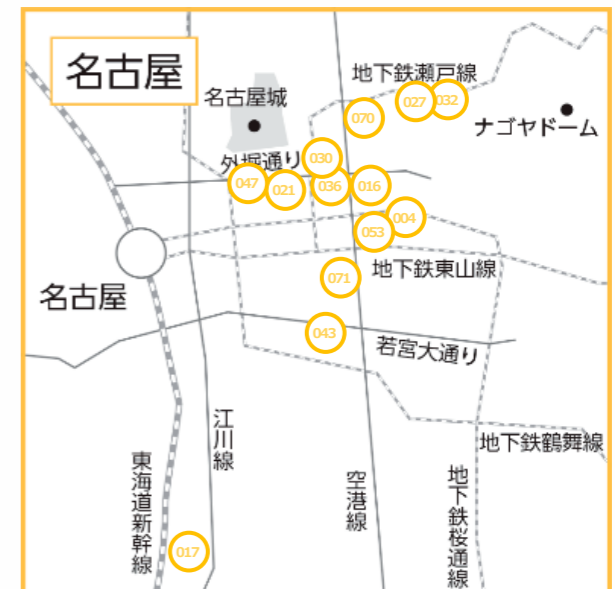
1物件 0.1%



12物件
2.7%



10物件
2.2%



13物件
3.9%



ポートフォリオ一覧

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
T-001	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	4,200	2,376	76.7%	4.3%	92.5%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,690	1,376	95.4%	2.6%	100.0%
T-003	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,440	1,121	28.3%	7.3%	92.8%
T-004	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,730	1,098	57.5%	3.1%	95.6%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,000	1,986	51.0%	2.9%	98.9%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,510	1,027	47.0%	7.3%	97.4%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,550	1,020	52.0%	7.0%	96.3%
T-008	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,080	2,408	27.9%	4.3%	100.0%
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,120	688	62.7%	4.3%	97.5%
T-010	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%	808	581	39.0%	8.2%	100.0%
T-011	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%	2,240	1,343	66.7%	4.8%	95.4%
T-012	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,440	912	57.8%	5.3%	98.0%
T-013	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,460	1,331	84.7%	4.1%	97.2%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,270	873	45.3%	3.1%	97.1%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	839	549	52.8%	3.0%	100.0%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	836	717	16.5%	6.2%	96.0%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,440	1,447	68.6%	2.9%	98.9%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,590	1,715	51.0%	5.3%	97.3%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	436	314	38.7%	8.5%	88.3%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,260	825	52.7%	4.3%	95.8%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,310	2,251	47.0%	3.4%	96.2%
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,750	1,105	58.3%	4.8%	100.0%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,630	1,843	42.7%	4.0%	97.5%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,560	1,116	39.8%	6.5%	97.6%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,010	1,265	58.9%	3.3%	96.8%
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.2%	1,850	1,062	74.1%	2.8%	100.0%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,290	833	54.8%	2.1%	98.1%

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
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,560	956	63.1%	4.8%	100.0%
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,540	983	56.5%	7.3%	100.0%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,440	2,160	59.2%	2.3%	100.0%
T-033	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	5,100	3,464	47.2%	3.5%	96.8%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,690	1,103	53.2%	8.3%	92.4%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	9,910	6,391	55.0%	2.8%	94.5%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,640	1,966	34.2%	4.0%	98.5%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,760	2,336	60.9%	3.6%	96.8%
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,690	3,523	61.5%	6.8%	93.5%
T-039	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.5%	22,500	14,360	56.7%	1.8%	96.6%
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	4,090	2,506	63.2%	2.7%	97.3%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,590	1,483	74.5%	3.4%	96.3%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,790	1,314	36.2%	3.2%	100.0%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,640	1,893	39.5%	7.1%	100.0%
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.3%	9,710	6,002	61.8%	0.7%	95.9%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,920	1,190	61.3%	3.5%	98.0%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,820	1,729	63.0%	3.4%	92.3%
T-047	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.3%	2,200	1,513	45.3%	4.6%	97.4%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,260	1,634	38.3%	3.3%	97.9%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,760	1,094	60.7%	4.9%	91.0%
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,880	1,254	49.8%	4.4%	91.4%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,620	1,648	59.0%	10.9%	92.3%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,360	845	60.8%	2.8%	96.2%
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,400	941	48.8%	4.9%	100.0%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	7,130	4,201	69.7%	2.8%	96.0%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,140	859	32.6%	7.9%	93.8%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,220	5,092	41.8%	7.8%	98.0%



ポートフォリオ一覧

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
T-057	パークタワー芝浦ベイワードアーバンライジング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.0%	14,700	8,944	64.3%	3.6%	97.4%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,390	825	68.4%	7.7%	87.3%
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,060	1,317	56.3%	8.8%	100.0%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,460	783	86.3%	10.0%	100.0%
T-061	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%	3,440	2,228	54.3%	4.4%	97.7%
T-062	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.4%	2,950	1,891	56.0%	3.0%	93.7%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,140	1,484	44.2%	10.3%	92.7%
T-064	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	5,670	3,416	66.0%	2.4%	96.5%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,470	3,556	53.8%	4.2%	98.0%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,710	925	84.8%	2.6%	100.0%
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,070	760	40.7%	5.4%	95.0%
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	2,240	1,183	89.3%	2.6%	96.0%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,570	1,535	67.4%	2.2%	96.1%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,270	1,417	60.1%	6.7%	94.6%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	5,340	3,703	44.2%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	96.0%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,910	1,142	67.1%	2.7%	90.1%
T-073	アルティコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,190	1,713	27.8%	3.9%	100.0%
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.4%	3,130	2,011	55.6%	3.8%	96.2%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,320	922	43.1%	5.4%	93.4%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	938	642	46.1%	3.3%	96.5%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,120	702	59.5%	5.2%	92.5%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,790	1,164	53.7%	8.7%	100.0%
T-079	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%	4,610	3,145	46.6%	2.4%	97.2%
T-080	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%	2,010	1,272	58.0%	2.8%	94.0%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,510	970	55.6%	4.0%	93.0%
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,100	886	24.1%	8.4%	96.5%

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
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,250	916	36.5%	3.9%	91.8%
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,210	822	47.1%	4.1%	100.0%
T-085	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.2%	1,560	1,159	34.5%	4.1%	100.0%
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,450	1,973	24.1%	3.8%	89.4%
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.9%	5,250	4,224	24.3%	7.3%	97.2%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,420	1,706	41.8%	6.4%	93.8%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.5%	2,880	2,198	31.0%	9.4%	98.0%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,570	1,148	36.7%	4.3%	97.1%
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	1,960	1,561	25.5%	3.2%	90.9%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,250	1,546	110.2%	3.3%	97.6%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	4,280	2,019	112.0%	4.7%	95.3%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,240	1,392	60.9%	7.1%	95.8%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,790	1,496	86.5%	4.6%	92.6%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,750	879	98.9%	2.9%	90.5%
T-097	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,170	866	35.0%	9.2%	94.7%
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	4,710	2,805	67.9%	2.1%	95.3%
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.3%	2,450	1,536	59.5%	3.6%	90.1%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,500	807	85.7%	9.1%	96.3%
T-101	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%	4,750	2,820	68.4%	4.6%	97.0%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,440	1,732	40.8%	3.8%	97.9%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,660	3,852	46.9%	7.2%	95.3%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,130	768	47.0%	7.7%	96.3%
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,980	1,764	68.9%	5.3%	94.2%
T-106	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	823	505	62.9%	6.4%	97.9%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	627	334	87.4%	3.8%	96.6%
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,430	918	55.6%	5.3%	91.0%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,400	1,306	83.8%	3.4%	100.0%



ポートフォリオ一覧

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
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,390	1,753	36.3%	6.9%	91.0%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,920	1,103	74.0%	5.9%	97.0%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	902	560	61.0%	3.5%	96.7%
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,150	1,832	71.9%	4.0%	98.1%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,160	740	56.7%	3.2%	100.0%
T-115	レジディア目白II	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,350	938	43.8%	2.3%	92.0%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,490	970	53.6%	6.8%	94.8%
T-117	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,910	1,266	50.8%	4.0%	98.8%
T-118	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,480	2,255	54.3%	3.8%	95.3%
T-119	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,340	2,156	54.9%	4.7%	95.1%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,090	2,947	72.7%	4.7%	96.2%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	1,110	628	76.7%	5.0%	94.3%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,660	958	73.3%	6.9%	94.7%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	517	348	48.2%	8.5%	100.0%
T-124	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	999	505	97.7%	5.6%	80.9%
T-125	レジディア文京千石II	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	2,100	1,364	53.9%	4.1%	95.8%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,310	818	60.1%	5.4%	96.7%
T-127	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,930	1,217	58.5%	4.5%	97.7%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,550	1,712	48.9%	3.0%	95.1%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,690	1,160	45.7%	5.0%	93.3%
T-130	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,110	1,233	71.0%	3.9%	94.3%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	9,650	5,840	65.2%	2.6%	96.3%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	882	612	44.0%	7.0%	96.7%
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	8,680	4,965	74.8%	2.4%	95.2%
T-134	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	6,930	3,541	95.7%	4.3%	96.7%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,430	804	77.8%	8.6%	100.0%
T-136	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,560	1,772	100.9%	7.2%	98.7%

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
T-137	レジディア文京湯島III	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,850	1,040	77.9%	4.4%	100.0%
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,600	2,169	65.9%	3.5%	94.6%
T-139	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,400	2,341	87.9%	4.0%	92.8%
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	4,190	2,168	93.3%	5.3%	97.1%
T-141	レジディア狭窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,870	1,737	65.1%	4.5%	98.8%
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,610	982	63.9%	7.6%	98.5%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,470	1,931	79.7%	4.2%	97.2%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,800	1,142	57.5%	1.8%	100.0%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,450	979	48.0%	4.5%	97.2%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,010	1,679	79.3%	4.9%	94.1%
T-147	レジディア文京音羽II	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,630	2,198	65.1%	4.0%	95.6%
T-148	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	944	611	54.4%	9.6%	100.0%
T-149	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,450	892	62.5%	3.5%	95.0%
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	13,600	7,421	83.3%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	97.5%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	698	504	38.4%	4.8%	100.0%
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	810	590	37.2%	3.4%	100.0%
T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,600	1,099	45.5%	5.6%	100.0%
T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	585	471	24.1%	5.4%	100.0%
T-155	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,630	1,058	54.0%	3.0%	95.8%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,860	1,219	52.6%	6.1%	95.4%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,640	1,145	43.2%	3.2%	100.0%
T-158	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,440	1,791	36.2%	3.8%	93.2%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	751	495	51.6%	3.9%	100.0%
T-160	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	586	385	52.0%	5.8%	96.2%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	978	678	44.2%	4.1%	100.0%



ポートフォリオ一覧

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
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	637	472	34.9%	5.1%	100.0%
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,740	1,317	32.1%	4.4%	93.4%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,490	961	55.0%	5.1%	92.4%
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,390	855	62.4%	3.5%	100.0%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,980	1,381	43.3%	3.1%	91.3%
T-167	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%	3,020	1,963	53.8%	3.8%	91.9%
T-168	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%	2,770	1,815	52.6%	3.7%	87.6%
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,390	1,649	44.9%	4.7%	92.9%
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	6,610	4,626	42.9%	1.9%	96.1%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,060	2,998	35.4%	5.9%	97.1%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,910	1,384	38.0%	3.9%	98.5%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,900	2,320	25.0%	6.4%	94.1%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,280	3,323	28.8%	4.7%	98.8%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,460	1,099	32.8%	5.4%	96.0%
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	1,800	1,413	27.3%	4.3%	94.4%
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区	2010/3	97	1,684	0.4%	2,060	1,800	14.4%	6.7%	95.9%
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区	2018/2	19	694	0.1%	862	748	15.2%	7.3%	100.0%
T-179	レジディア神田淡路町	東京都千代田区	2015/12	28	1,490	0.3%	1,730	1,541	12.3%	5.3%	100.0%
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,700	2,475	9.1%	4.6%	100.0%
T-181	レジディア世田谷若林	東京都世田谷区	1998/3	42	1,100	0.2%	1,290	1,169	10.3%	9.7%	85.7%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	801	667	20.0%	5.5%	100.0%
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,370	943	45.3%	4.6%	100.0%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,400	1,670	43.7%	5.6%	91.6%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,450	1,015	42.9%	5.0%	97.5%
S-011	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.1%	800	617	29.5%	10.2%	100.0%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	754	465	62.0%	2.9%	94.1%
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	2,020	1,477	36.8%	8.4%	89.8%

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-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,000	674	48.2%	5.3%	100.0%
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,240	1,432	56.4%	7.2%	100.0%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,710	2,417	53.4%	I 3.6% II 3.4%	98.4%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,010	1,405	43.0%	9.1%	95.5%
S-020	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	3.0%	17,200	10,362	66.0%	4.5%	100.0%
S-022	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%	2,310	1,599	44.4%	6.4%	100.0%
S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,280	715	78.9%	7.7%	100.0%
S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,310	1,952	69.5%	6.7%	97.2%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,240	829	49.5%	6.6%	97.6%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,260	807	56.1%	7.5%	95.9%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,160	754	53.8%	6.1%	96.0%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,500	1,520	64.4%	4.7%	89.8%
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,230	913	34.7%	7.5%	100.0%
S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,470	1,072	37.0%	6.8%	100.0%
S-031	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,150	737	55.9%	11.5%	100.0%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	807	605	33.3%	11.0%	96.2%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	795	649	22.3%	5.0%	100.0%
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	672	593	13.3%	5.2%	97.7%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	901	863	4.3%	3.3%	100.0%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,830	1,420	28.9%	10.9%	100.0%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2	91	1,290	0.3%	1,430	934	53.0%	3.4%	97.7%
R-008	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%	5,130	3,208	59.9%	サウス棟セン ター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%
R-010	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,690	1,185	42.6%	3.4%	98.1%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,280	775	65.1%	8.3%	93.8%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,340	1,901	75.7%	3.2%	98.0%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	817	24.8%	2.4%	97.4%



ポートフォリオ一覧

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-014	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,690	987	71.2%	6.6%	96.1%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,970	1,786	66.2%	9.9%	96.2%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,490	2,031	71.8%	3.5%	90.8%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,580	1,038	52.1%	3.9%	98.5%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,280	857	49.3%	4.9%	98.2%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	416	288	44.2%	2.7%	97.5%
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.1%	872	563	54.7%	5.0%	97.4%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,330	1,590	46.5%	0.9%	97.0%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,690	1,264	33.7%	1.1%	97.0%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,570	1,051	49.3%	1.4%	98.3%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	973	707	37.4%	4.1%	100.0%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	847	684	23.7%	13.5%	100.0%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,520	3,127	44.5%	3.1%	99.3%
R-031	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,320	898	46.9%	1.2%	96.9%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	967	685	41.1%	3.9%	92.6%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,100	1,748	77.3%	0.9%	94.7%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,780	1,022	74.1%	7.5%	96.5%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	971	606	60.0%	4.8%	96.9%
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	806	469	71.7%	2.5%	100.0%
R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	748	441	69.2%	2.8%	100.0%
R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	2,130	1,311	62.4%	8.7%	96.2%
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,590	940	69.0%	7.8%	96.0%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,440	962	49.6%	4.8%	90.3%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,340	2,086	60.0%	2.6%	94.9%
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,075	59.9%	3.6%	95.3%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,970	2,417	64.2%	3.6%	96.0%
R-045	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,250	940	32.9%	1.1%	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
R-046	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%	2,730	1,785	52.9%	9.1%	95.8%
R-047	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,240	884	40.1%	2.8%	90.9%
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,200	1,313	67.5%	0.7%	95.2%
R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,850	1,139	62.4%	8.9%	91.1%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,220	815	49.6%	12.4%	96.2%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,980	3,334	79.3%	7.1%	96.7%
R-052	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,260	1,656	36.4%	2.3%	98.7%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,940	2,794	41.0%	3.1%	92.4%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,860	1,778	60.8%	EAST 2.6% WEST 2.7%	98.4%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,570	989	58.6%	5.8%	96.9%
R-056	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,820	1,026	77.4%	2.3%	97.1%
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	962	527	82.4%	2.1%	100.0%
R-058	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%	1,540	968	59.1%	1.1%	95.9%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	4,090	2,641	54.8%	6.2%	96.0%
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,130	771	46.4%	1.7%	100.0%
R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	349	228	52.8%	14.1%	100.0%
R-062	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,500	1,152	30.2%	2.4%	100.0%
R-063	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%	786	508	54.7%	1.2%	95.5%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	653	474	37.7%	6.1%	96.9%
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	580	359	61.4%	1.4%	95.0%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,550	1,084	42.9%	3.4%	97.7%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,560	1,094	42.6%	4.5%	98.9%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,950	1,314	48.4%	1.8%	95.6%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,270	789	60.9%	2.3%	97.9%
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,200	895	33.9%	4.4%	98.0%
R-071	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	952	900	5.7%	4.2%	96.1%



ポートフォリオ一覧

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-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3	90	1,430	0.3%	1,820	1,491	22.1%	5.2%	100.0%
R-073	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,480	2,170	14.2%	5.2%	100.0%
R-074	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	709	788	-10.1%	1.5%	93.9%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	839	679	23.5%	5.9%	95.4%
R-076	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	443	428	3.3%	1.2%	92.4%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	729	688	5.9%	8.9%	92.6%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	805	758	6.1%	2.7%	96.5%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,760	1,485	18.5%	2.4%	98.0%
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市	2009/3	62	1,220	0.3%	1,390	1,307	6.3%	8.7%	100.0%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	683	664	2.7%	12.1%	97.8%
R-082	レジディア西天満	大阪市大阪府	1999/4	80	2,950	0.6%	3,150	3,170	-0.6%	5.9%	84.0%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	930	918	1.2%	3.4%	95.3%
277物件				21,853	468,785	100%	672,958	437,697	53.7%	2.4%	96.6%

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
T 東京23区	179	12,567	333,260	71%	488,558	313,322	55.9%
S 首都圏	26	2,326	42,347	9%	55,840	36,763	51.9%
R 政令指定都市等	72	6,960	91,177	20%	128,560	87,611	46.7%
合計	277	21,853	468,785	100%	672,958	437,697	53.7%



組織図



伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

2022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 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

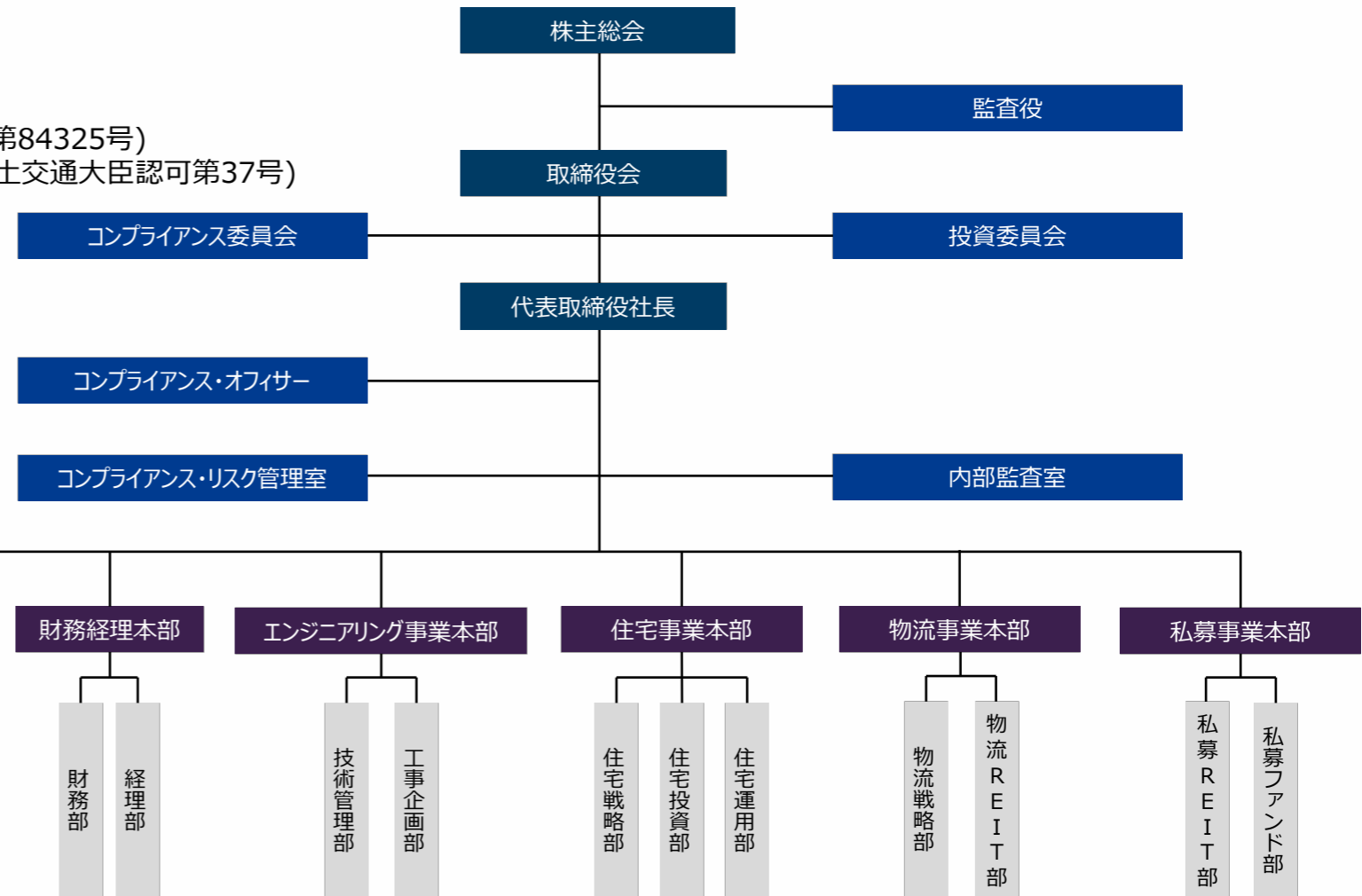
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 102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(4)第84325号)
宅建業法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)

加入協会： 一般社団法人 投資信託協会
一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
一般社団法人 日本投資顧問業協会

運用会社ホームページ <https://www.itc-rm.co.jp/>



資産運用会社の主な取組み

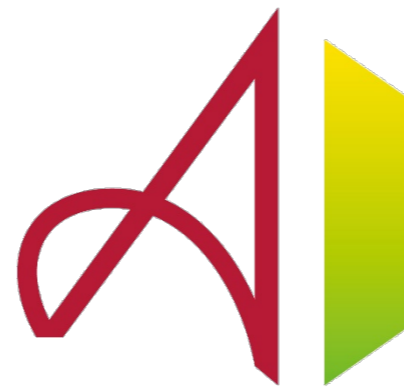
- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用(8期/計16名)
- ✓ レジリエンス認証の取得
- ✓ 健康経営優良法人2021(中小企業法人部門)認定
- ✓ 社内向けSDG'sイベント開催

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

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

住宅事業本部 IR 担当

TEL 0120-938-469

MAIL adr_ir@itc-rm.co.jp