



アドバンス・レジデンス投資法人
第25期 決算説明資料
2023年1月期 (2022.8.1 ~ 2023.1.31)





目次



R-086 レジディア熊本辛島

決算ハイライト	3
決算実績	4
資産取得・売却	6
資産運用	10
資金調達	17
サステナビリティ	20
収益基盤強化等の新たな取組み	23
業績予想	31
参考情報	34



2023年1月期 決算ハイライト

業績予想比 当期純利益 **+163**百万円 (+2.1%)

1口当たり純利益 EPU **5,829**円 予想比 +118円 +2.1%

1口当たり分配金 DPU **5,840**円 予想比 +115円 +2.0%

1口当たりFFO	7,596円	前期実績比	+1.2%
1口当たりNAV	347,010円	前期実績比	+5.1%
含み益	2,573億円	含み益率	58.4%

資産取得・売却

厳選取得
売却益5.1億円

	物件数	総額	NOI利回り*1
取得	2物件	45億円	5.0%
売却	2物件	16億円	4.7%

資産運用

高稼働率維持
入替賃料変動率は上昇

	当期実績	前期比
期中平均稼働率	96.6%	-0.1pt.
入替賃料変動率*2	+2.5%	+0.9pt.
更新賃料変動率*2	+0.9%	+0.5pt.

資金調達

支払金利の低減

	返済	調達
総額	124億円	159億円
支払金利	0.81%	0.69%
調達年数	6.7年	6.8年

サステナビリティ

2022年GRESB
リアルエステイト評価

3年連続セクターリーダー選出
住宅系J-REIT初4スター評価

*1 取得物件においては、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。売却物件においては、2019年7月期～2022年1月期実績のNOI年平均額を売却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。



2023年1月期 決算実績

	2022年9月14日	2023年1月期	主な差異		2022年7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	17,728 (275物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.5%	17,868 (277物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.6%	+140	賃料収入の増収 +33 礼金・更新料の増収 +14 駐車場収入の増収 +13 水道光熱費収入の減収 △11 その他収入等の増収 +14	当期取得売却物件の寄与 +75	17,253 (277物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.7%
営業利益	8,779 (NOI 13,140) (減価償却費 2,954) (固都税 921)	8,950 (NOI 13,307) (減価償却費 2,957) (固都税 921)	+170 (NOI +167)	賃貸管理費用等の減少 +2 水道光熱費の減少 +24 修繕費用等の減少 +12 減価償却費の減少 +11 一般管理費の減少 +7	賃貸費用等の増加 △7 減価償却費の増加 △15 一般管理費の増加 △5	8,312 (NOI 13,163) (減価償却費 2,904) (固都税 915)
経常利益	7,911	8,074	+163	金融費用等の減少 +4 営業外収益の増収 +3	金融費用の増加 △14	7,488
当期純利益	7,910	8,074	+163			7,488
1口当たり当期純利益	5,711円 (売却益除く 5,345円)	5,829円 (売却益除く 5,460円)	+118円 (+115円)	+94円	+24円	5,406円
内部留保額/口	△366円	△369円	△3円	当期発生 of 売却益 5.1億円 (369円/口) 全額内部留保		-
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、1.8億円 (137円/口) を分配 分配後の内部留保残高 6.8億円 (493円/口)		137円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	242円	242円	-	積立金*2残高 291億円		242円
1口当たり分配金	5,725円	5,840円	+115円	期末発行済投資口数 1,385,000口		5,786円
総資産LTV	49.0%	49.3%				49.0%

*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、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

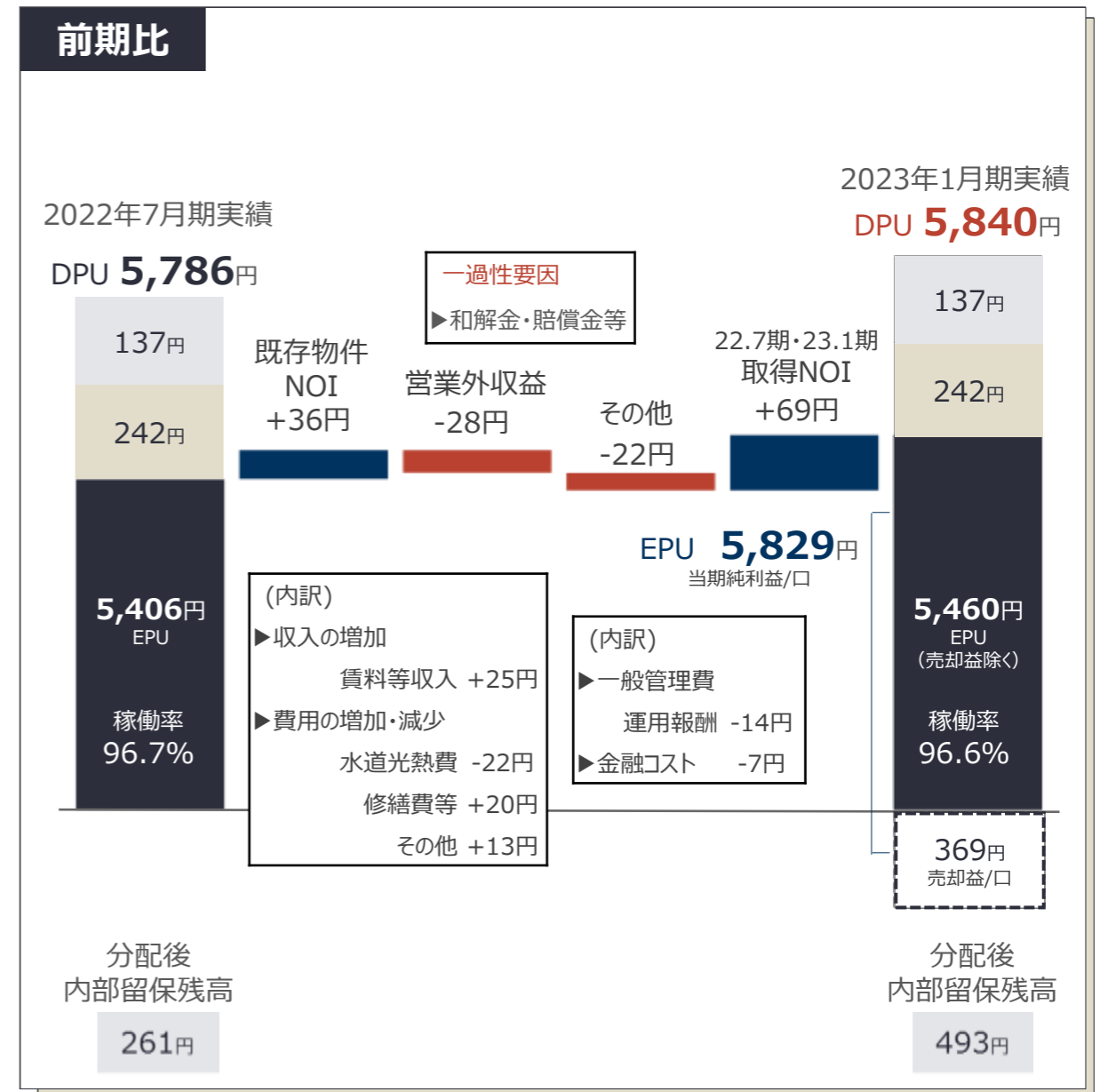
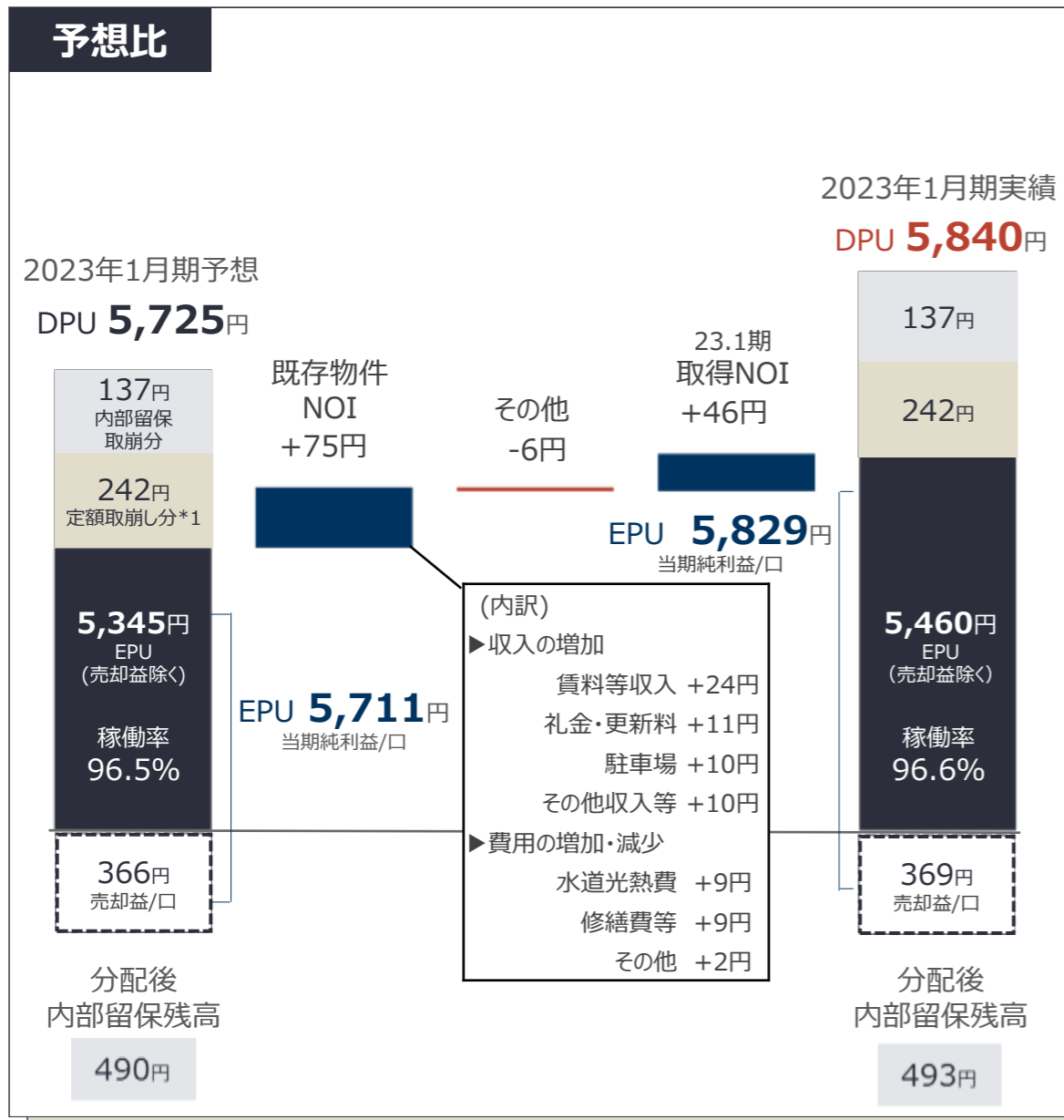


2023年1月期 分配金詳細

賃料上昇等による**内部成長**と着実な**外部成長** DPU 5,800円超

1口当たり分配金の変動要因

■ 増加要因 ■ 減少要因



*1 一時差異等調整積立金からの取崩しを想定しています。



T-061 レジディア芝浦KAIGAN



T-163 レジディア南雪谷

資産取得・売却



取得売却資産

取得資産

2023年1月期**2**物件(計**4,500**百万円)
2023年7月期**1**物件(1,920百万円)取得

レジディア甲東園
(兵庫県西宮市)



レジディア熊本辛島
(熊本県熊本市)



レジディア玉造
(大阪府大阪市)



		レジディア甲東園	レジディア熊本辛島	レジディア玉造 2023年2月1日取得済	合計/平均
基礎情報	取得価格	500百万円	4,000百万円	1,920百万円	6,420百万円
	NOI利回り*1 (取得価格ベース)	4.7%	5.1%	4.5%	4.9%
	築年数*2	7.2年	15.7年	7.9年	12.7年
タイプ別シェア*3	シングル	71.1%	24.9%	-	-
	コンパクト	-	58.4%	-	-
	ファミリー・ラージ	28.9%	10.6%	100%	-

売却資産

2物件売却 (計**1,660**百万円) 売却益**5.1**億円を実現

レジディア上池袋
(東京都豊島区)



東京・スチューデントハウス和光
(埼玉県和光市)



		レジディア上池袋	東京・スチューデントハウス和光	合計/平均
基礎情報	売却価格	860百万円	800百万円	1,660百万円
	売却損益*4	334百万円	177百万円	511百万円
	NOI利回り*5 売却価格ベース (取得価格ベース)	3.8% (5.8%)	5.8% (6.8%)	4.7% (6.4%)
	築年数*2	20.7年	32.4年	27.1年
タイプ別シェア	シングル	96.4%	ドミトリー 100%	-
	コンパクト	3.6%	-	-
	ファミリー・ラージ	-	-	-

*1 取得時の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・売却決済日における築年数を記載しています。
 *3 賃貸可能面積ベースで算出しており、住戸のみを対象に記載しています。また、レジディア熊本辛島は住戸以外のシェアが6.1%あります。
 *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 **505** 億円)

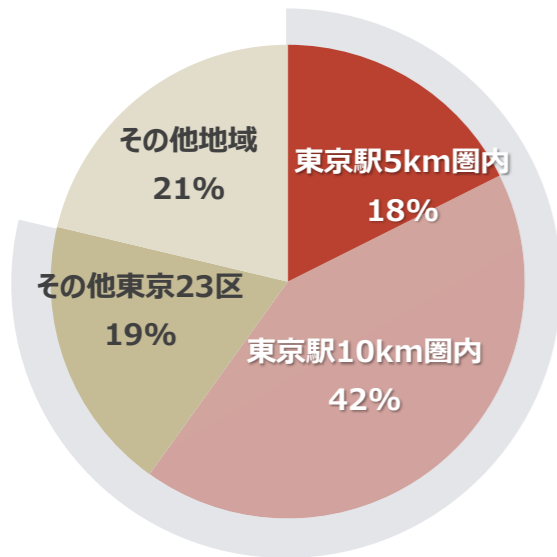
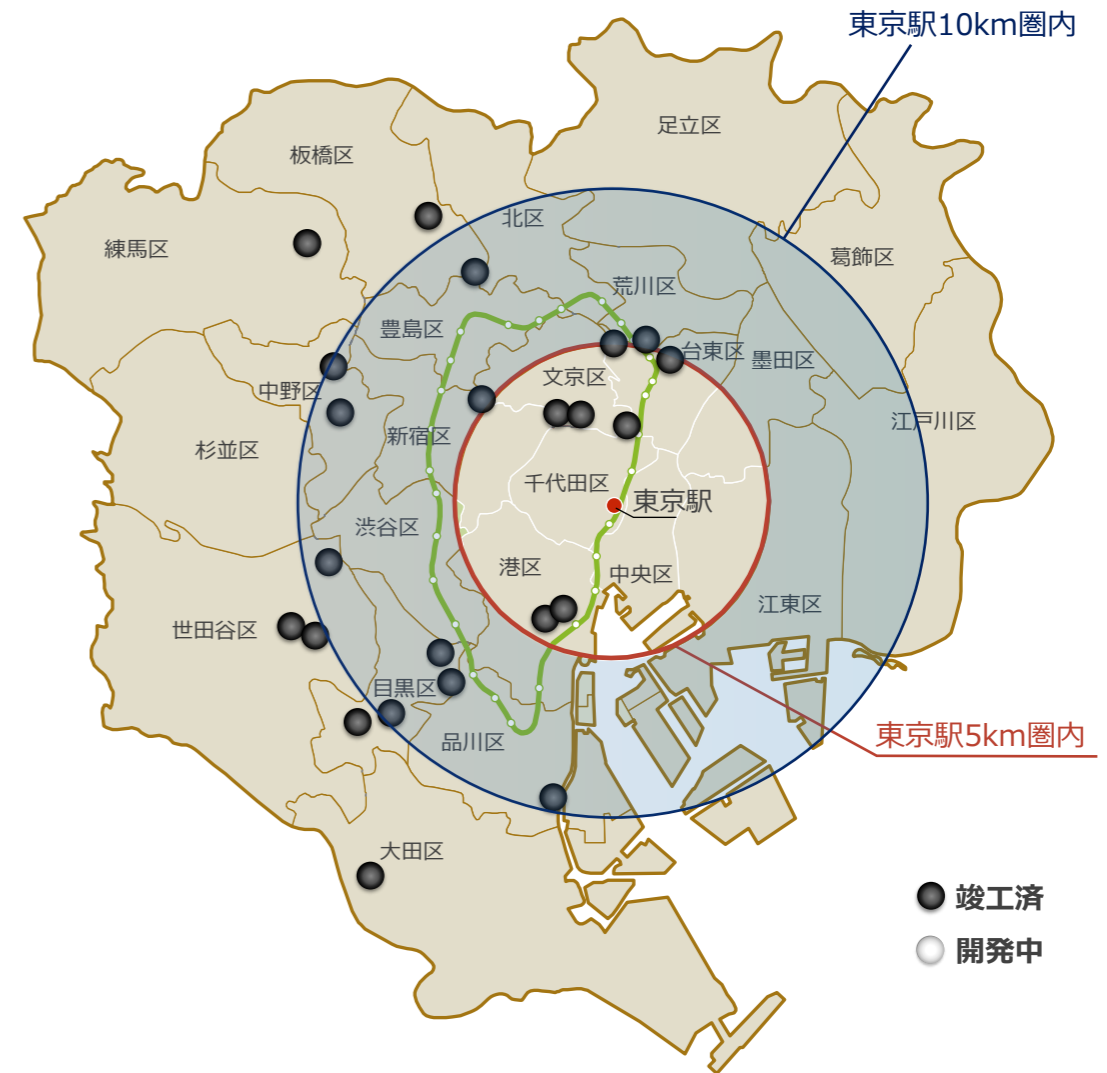
2023年1月末現在

ADR向け伊藤忠グループの開発

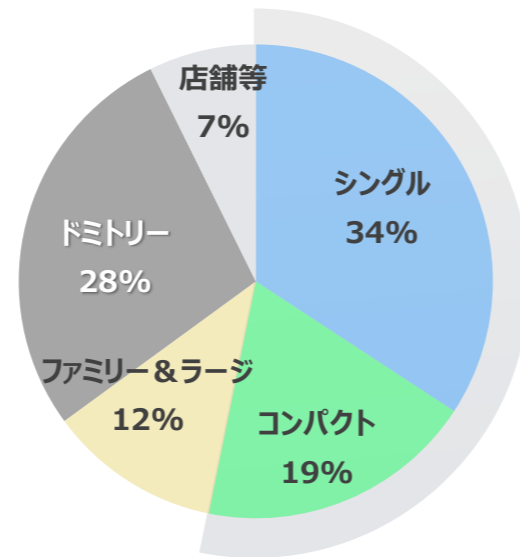
	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	6 物件	239 戸	92 億円	92 億円
東京駅10km圏内	11 物件	738 戸	222 億円	222 億円
その他東京23区	6 物件	362 戸	98 億円	98 億円
その他地域	6 物件	880 戸	111 億円	91 億円

計 **29** 物件 **2,219** 戸 **525** 億円 **505** 億円

東京23区内における開発案件の所在地



東京23区内 **79%***2



シングル+コンパクト **53%***3

*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、2023年3月16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。

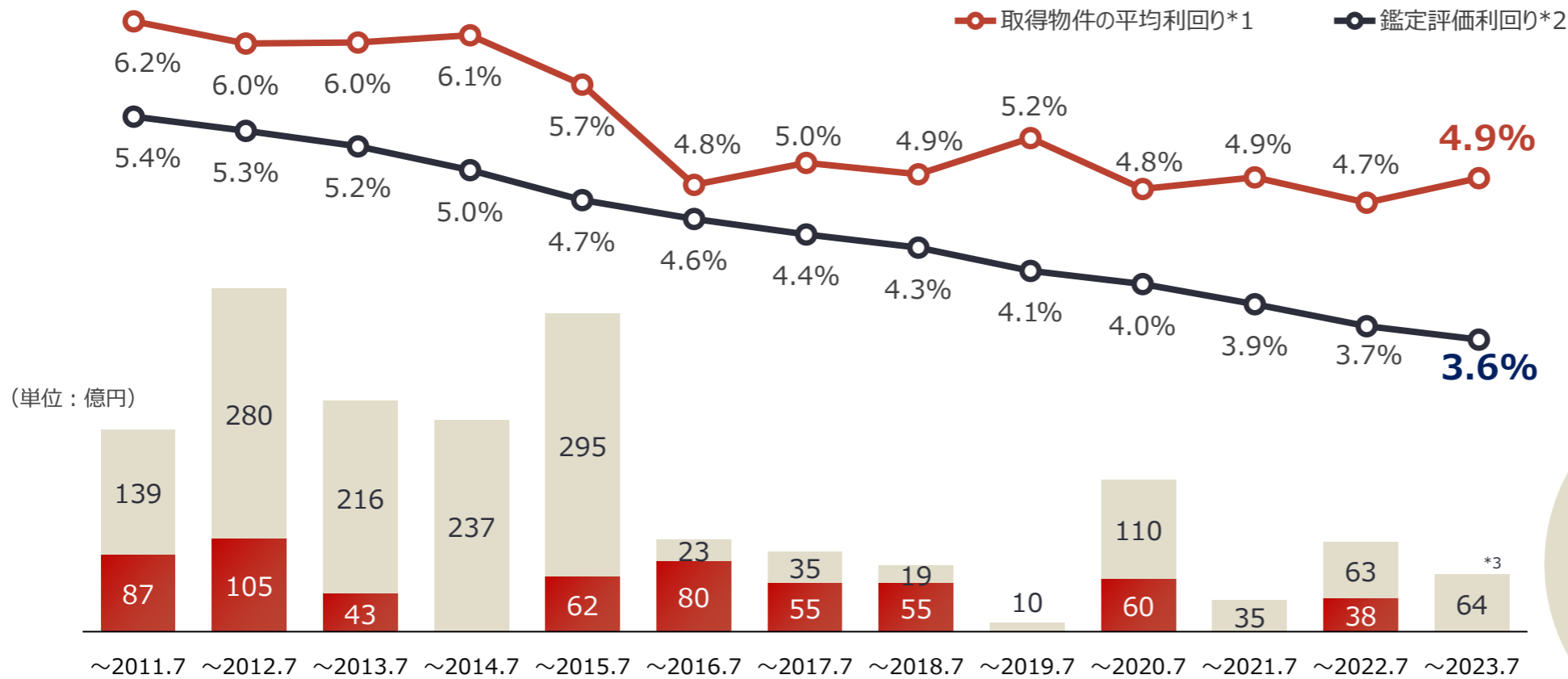
*3 竣工済の開発案件を対象に想定賃貸可能面積ベースで算出しています。



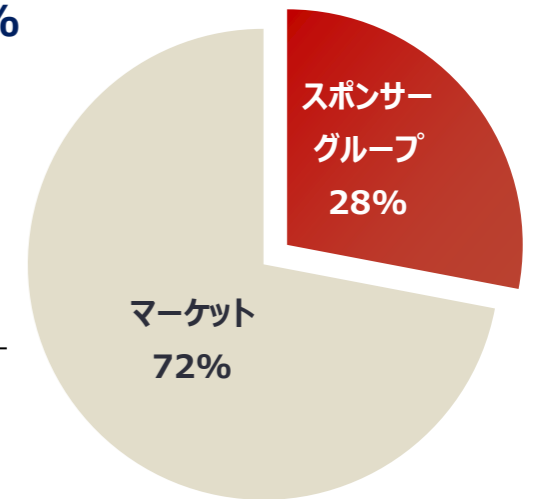
不動産取得状況

不動産価格は高値で推移、厳選取得

上場来の取得実績



上場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は各物件の取得時の鑑定評価書における年間NOIを取得価格で除して算出しています。
 *2 2022年までは各年7月期時点、2023年は1月期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。
 *3 2023年7月期取得済の1物件（レジディア玉造）を含んでいます。

資産運用



T-094 レジディア池袋



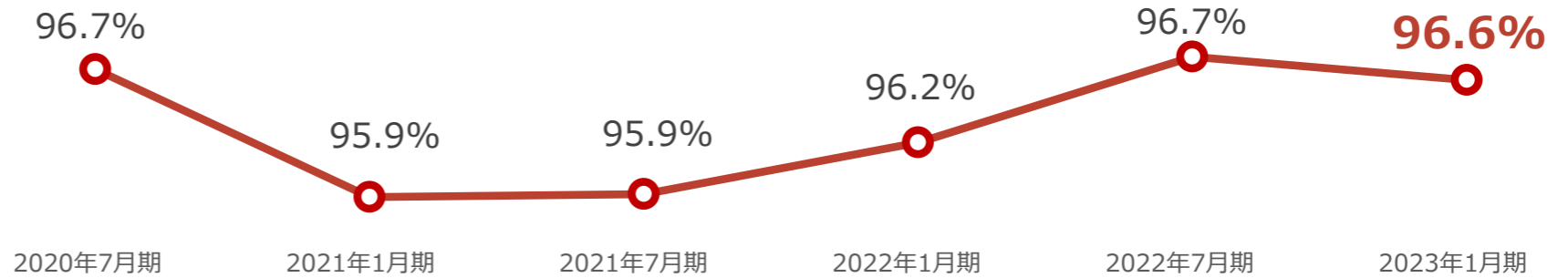
T-103 レジディア錦糸町

稼働率・入替賃料変動率・募集関連収支の推移

稼働率

期中平均稼働率

96.6% (前期比 -0.1pt.)

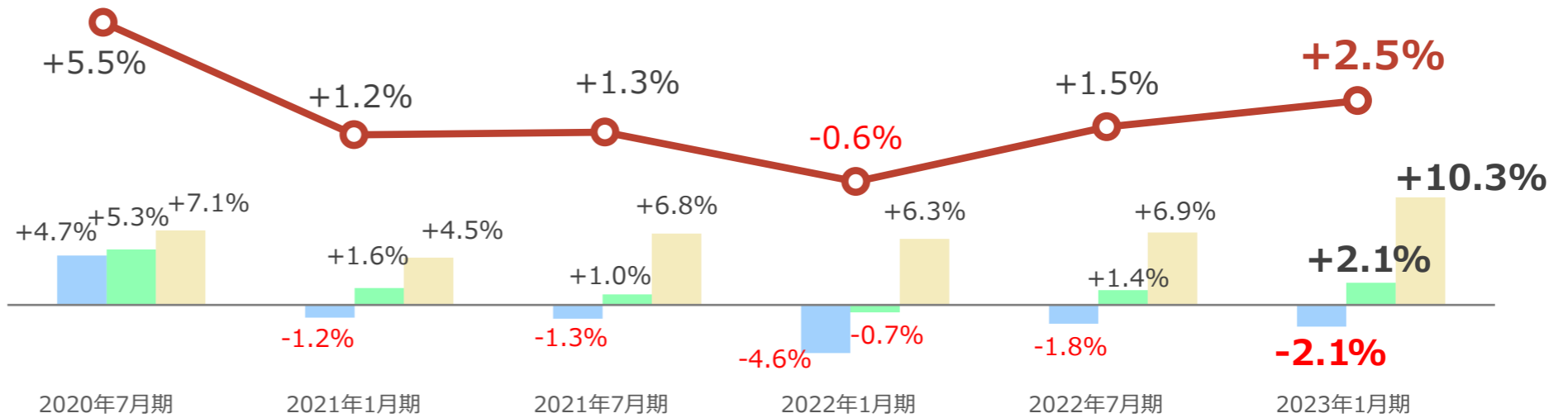


入替賃料変動率*1

期中平均入替賃料変動率

+2.5% (前期比 +0.9pt.)

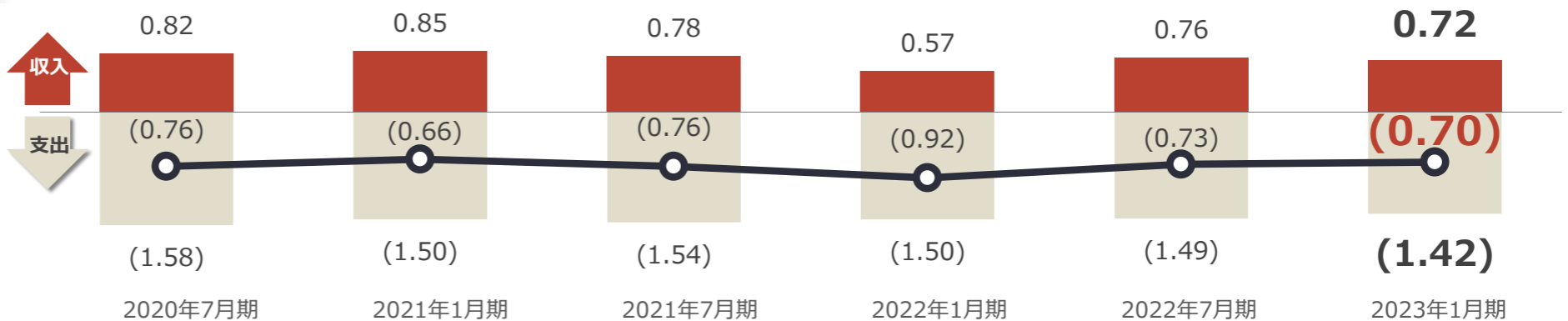
タイプ別
 S: **-2.1%** (前期比 -0.3pt.)
 C: **+2.1%** (前期比 +0.7pt.)
 F&L: **+10.3%** (前期比 +3.4pt.)



募集関連収支*2

単位：ヶ月

■ 礼金 **0.72**カ月(前期比-0.04カ月)
▲ 収入
■ 募集経費 **1.42**カ月(前期比-0.07カ月)
▼ 支出
● 募集経費-礼金 **0.70**カ月(前期比-0.03カ月)



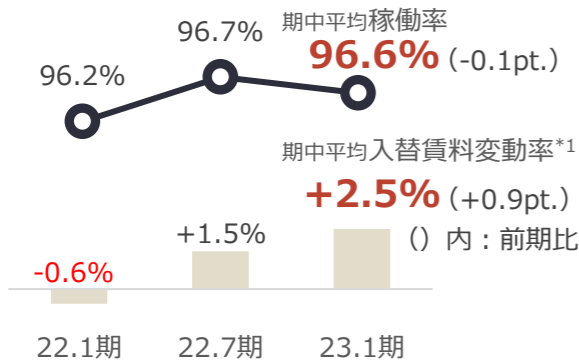
*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

*2 住戸のみを対象として算出しています。

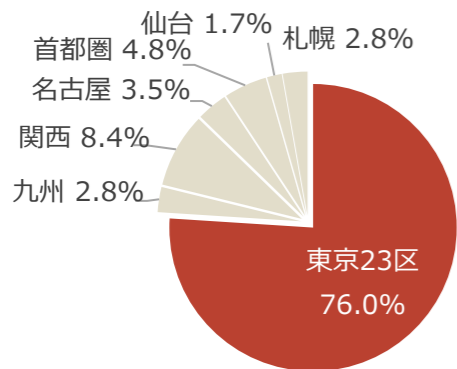


賃貸マーケット 概要

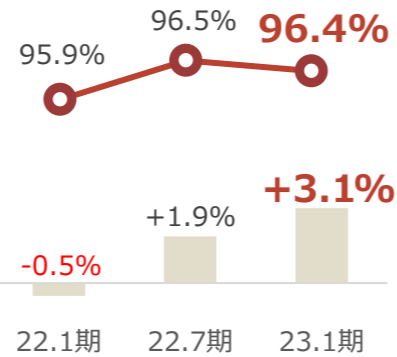
ポートフォリオ全体



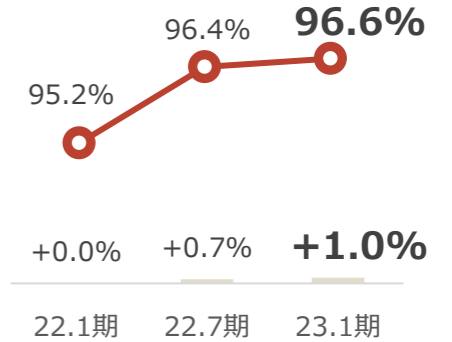
契約比率*2(前賃料ベース)



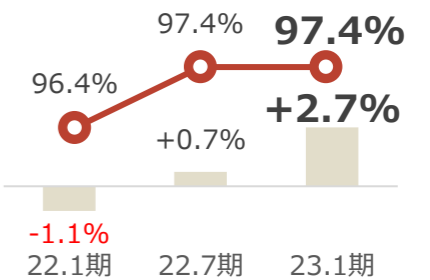
東京23区



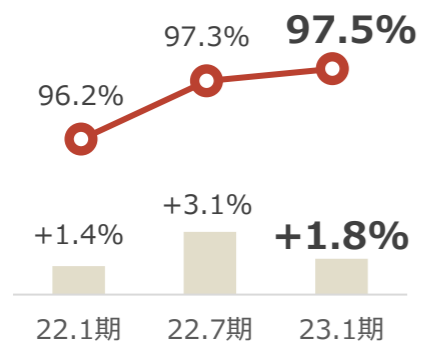
札幌



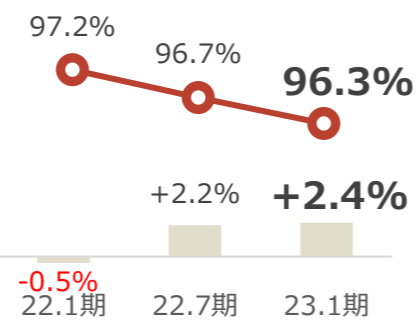
仙台



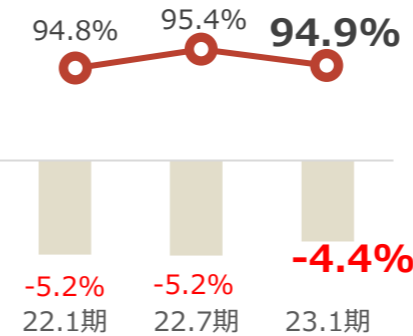
九州



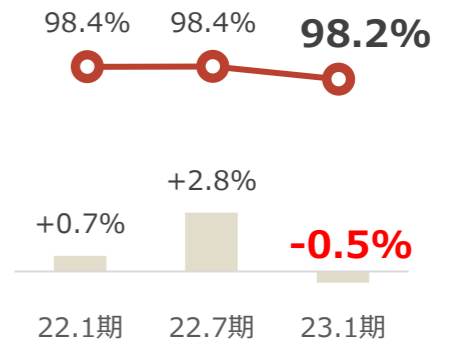
関西*3



名古屋



首都圏



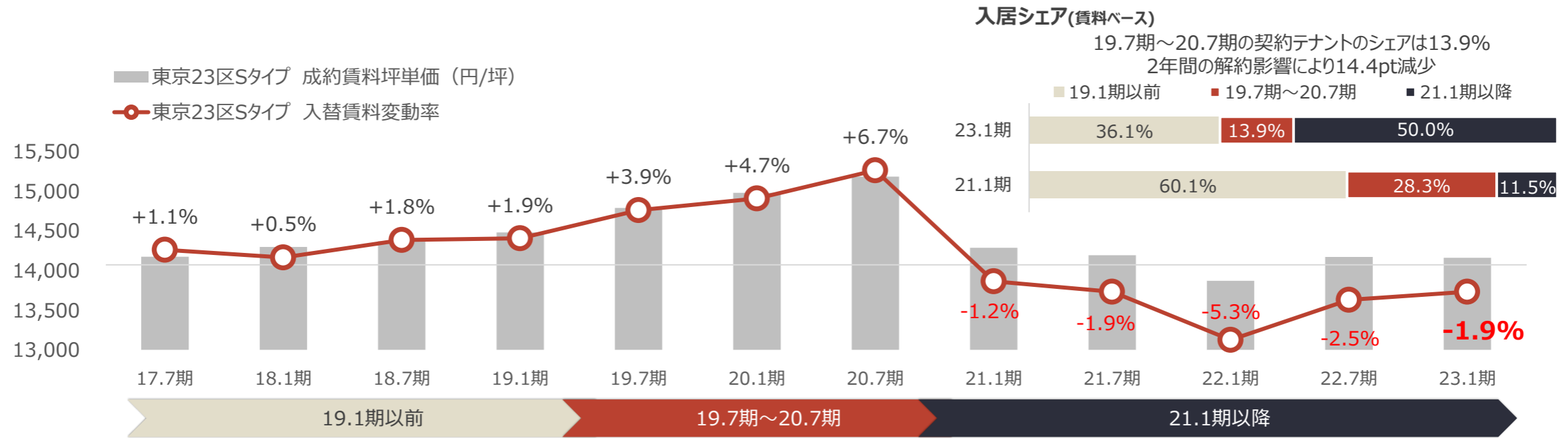
*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。
 *2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。
 *3 広島県と岡山県の物件を含みます。



東京23区のシングルタイプ動向

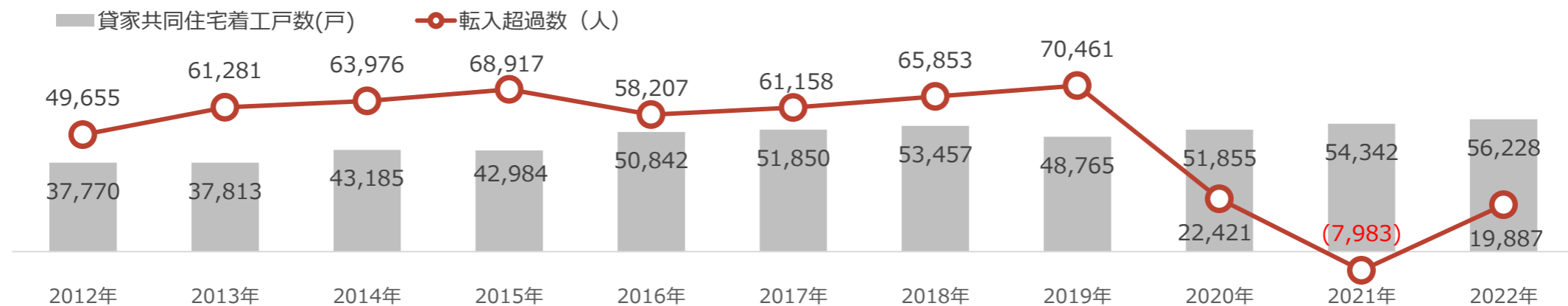
東京23区シングルタイプの入替賃料変動率と成約坪単価の推移

マイナスが続くも回復傾向



東京23区 人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数

転入超過数の回復に期待



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)

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 第19表(新設住宅) 利用関係別、規模別、住宅の種類別、建て方別/戸数」



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	2.5%	+0.9pt.	100.0%	7.5%	-5.5%	58%	34%
東京23区	3.1%	+1.1pt.	76.0%	7.8%	-4.9%	60%	33%
首都圏	-0.5%	-3.3pt	4.8%	5.7%	-6.1%	42%	48%
札幌	1.0%	+0.3pt.	2.8%	5.0%	-9.5%	55%	19%
仙台	2.7%	+2.0pt.	1.7%	5.4%	-5.1%	69%	21%
名古屋	-4.4%	+0.8pt.	3.5%	4.0%	-8.4%	28%	67%
関西	2.4%	+0.2pt.	8.4%	9.6%	-7.2%	51%	36%
九州	1.8%	-1.3pt	2.8%	3.1%	-3.7%	70%	11%

入替賃料変動額：+594万円/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	0.9%	+0.5pt.	100.0%	3.2%	-2.2%	29%	0.1%
東京23区	1.1%	+0.5pt.	73.2%	3.2%	-2.1%	35%	0.1%
首都圏	1.0%	+0.8pt.	3.8%	3.7%	-	29%	
札幌	0.0%	+0.0pt.	3.9%	-	-		
仙台	0.6%	+0.5pt.	2.0%	3.1%	-	20%	
名古屋	0.2%	+0.1pt.	5.5%	3.4%	-2.6%	6%	0.4%
関西	0.6%	+0.3pt.	8.5%	3.8%	-	17%	
九州	0.6%	+0.3pt.	3.1%	2.8%	-	20%	

更新賃料変動額：+335万円/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	
全体	-2.1%	-0.3pt	41.0%	4.0%	-5.7%	31%	58%
東京23区	-1.9%	+0.6pt.	29.2%	4.0%	-5.3%	31%	60%
首都圏	-2.5%	-4.1pt	3.8%	4.1%	-6.2%	28%	59%
札幌	1.4%	+2.5pt.	0.3%	5.9%	-5.7%	30%	7%
仙台	1.6%	+1.5pt.	1.1%	4.2%	-3.8%	62%	27%
名古屋	-8.4%	-1.8pt	1.5%	2.6%	-9.1%	4%	93%
関西	-2.6%	-2.2pt	4.2%	3.7%	-7.0%	29%	52%
九州	1.2%	-2.3pt	0.9%	3.1%	-5.0%	66%	16%
全体	2.1%	+0.7pt.	33.5%	5.5%	-4.9%	63%	27%
東京23区	2.5%	+1.0pt.	27.1%	5.7%	-4.4%	65%	27%
首都圏	6.6%	+1.6pt.	0.8%	7.1%	-0.8%	93%	7%
札幌	-0.2%	+0.1pt.	1.3%	3.9%	-4.9%	37%	33%
仙台	3.5%	+2.5pt.	0.4%	3.9%	-	90%	
名古屋	-4.2%	-2.1pt	0.9%	5.2%	-7.4%	17%	69%
関西	-1.2%	-1.3pt	1.8%	4.9%	-7.9%	44%	42%
九州	1.8%	-1.1pt	1.3%	2.8%	-1.8%	67%	5%
全体	10.3%	+3.4pt.	25.5%	11.2%	-6.0%	94%	5%
東京23区	11.1%	+2.8pt.	19.8%	11.6%	-1.7%	96%	3%
首都圏	8.8%	+0.2pt.	0.2%	8.8%	-	100%	
札幌	2.2%	-0.9pt	1.1%	5.4%	-47.4%	83%	5%
仙台	7.9%	+5.0pt.	0.2%	18.3%	-12.3%	66%	34%
名古屋	0.7%	+5.9pt.	1.1%	3.9%	-7.1%	71%	29%
関西	13.6%	+2.5pt.	2.4%	14.3%	-3.7%	95%	2%
九州	2.6%	-0.0pt	0.6%	3.7%	-2.7%	83%	17%

*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物件の入替・更新住戸における前賃料ベースで算出しています。



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	3.1%	+1.1pt.	76.0%	7.8%	-4.9%	60%	33%
東京駅 5* ₀ 圏内	2.4%	+0.9pt.	34.5%	6.9%	-5.1%	60%	34%
東京駅 10* ₀ 圏内	4.5%	+1.5pt.	31.7%	8.9%	-4.8%	65%	27%
その他 東京23区	0.9%	+1.3pt.	9.7%	7.3%	-4.7%	43%	49%

入替賃料変動額：+560万円/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	1.1%	+0.5pt.	73.2%	3.2%	-2.1%	35%	0%
東京駅 5* ₀ 圏内	0.9%	+0.5pt.	35.1%	3.1%	-1.3%	30%	0%
東京駅 10* ₀ 圏内	1.5%	+0.6pt.	29.5%	3.3%	-3.2%	47%	0%
その他 東京23区	0.4%	+0.4pt.	8.6%	2.9%	-2.2%	16%	0%

更新賃料変動額：+288万円/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	-1.9%	+0.6pt.	29.2%	4.0%	-5.3%	31% 60%
	東京駅 5* ₀ 圏内	-1.7%	+1.4pt.	11.9%	4.6%	-5.4%	33% 61%
	東京駅 10* ₀ 圏内	-1.9%	+0.1pt.	11.1%	3.4%	-5.3%	32% 56%
	その他 東京23区	-2.3%	-0.4pt	6.1%	3.9%	-5.0%	25% 64%
C	東京23区	2.5%	+1.0pt.	27.1%	5.7%	-4.4%	65% 27%
	東京駅 5* ₀ 圏内	1.8%	+0.7pt.	14.3%	5.3%	-5.1%	63% 29%
	東京駅 10* ₀ 圏内	3.6%	+0.8pt.	10.5%	6.2%	-3.5%	70% 21%
	その他 東京23区	2.2%	+3.5pt.	2.3%	5.3%	-3.1%	60% 34%
F & L	東京23区	11.1%	+2.8pt.	19.8%	11.6%	-1.7%	96% 3%
	東京駅 5* ₀ 圏内	9.2%	+1.2pt.	8.3%	9.9%	-1.9%	94% 5%
	東京駅 10* ₀ 圏内	12.5%	+4.1pt.	10.1%	12.8%	-1.0%	97% 2%
	その他 東京23区	13.1%	+1.6pt.	1.3%	13.1%	-	100%

*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。

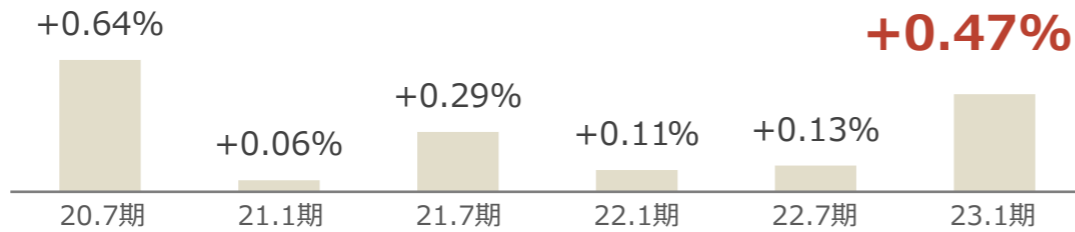
*2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の入替・更新住戸における前賃料ベースで算出しています。



賃料・収益動向

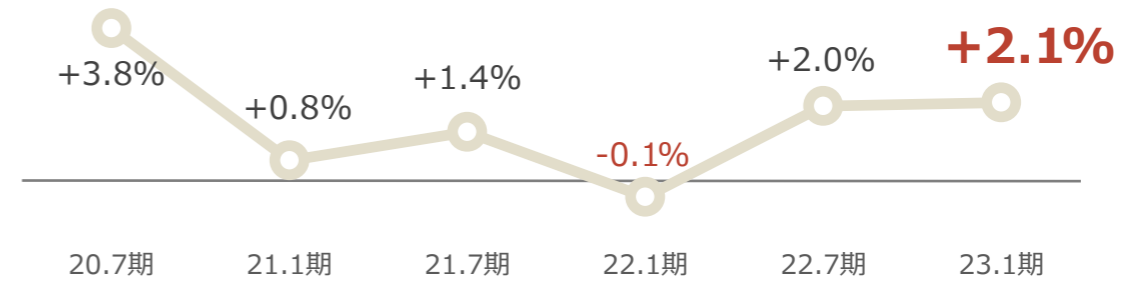
ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率*1

17期連続の賃料上昇を実現

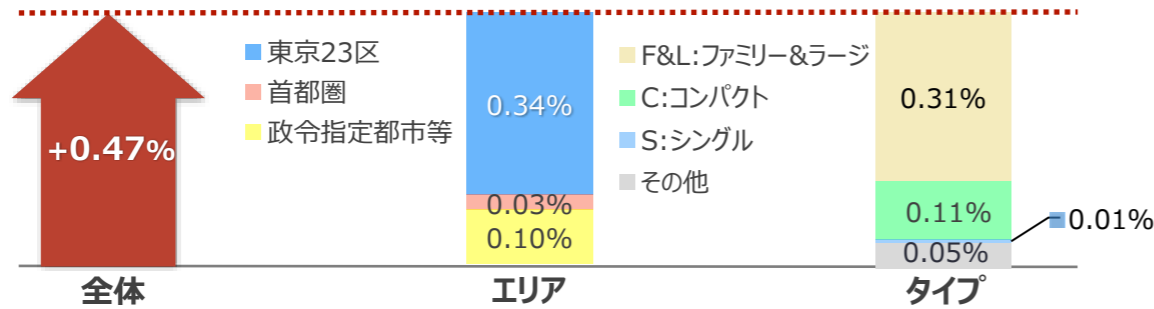


賃料ギャップ*3

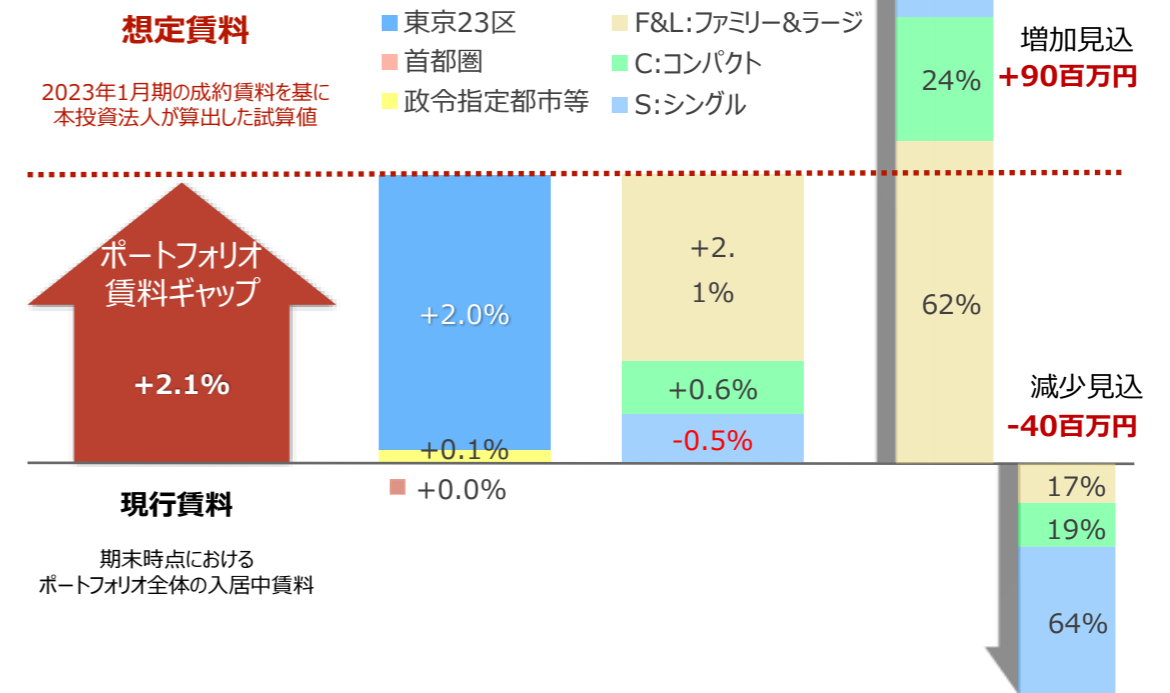
EPU+181円の上昇余地*4



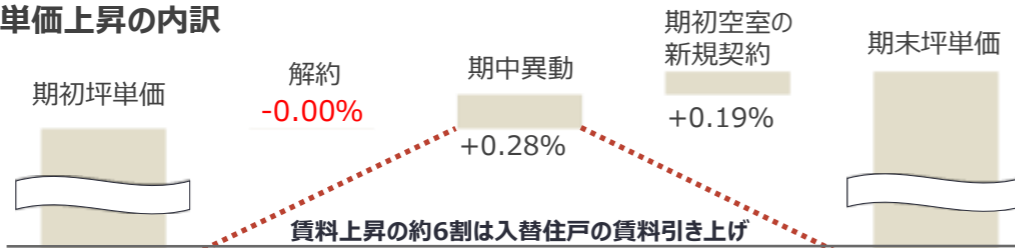
エリア・ユニットタイプ別の寄与度



エリア・ユニットタイプ別の寄与度



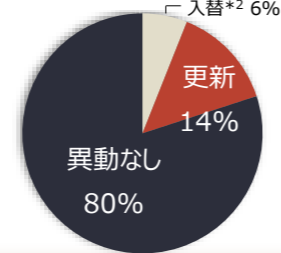
坪単価上昇の内訳



期中異動の寄与度



期初賃料シェア



*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パス・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 2023年1月期末時点の契約住戸が2023年1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 2023年1月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2023年1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。

資金調達



T-038 レジディア六本木檜町公園



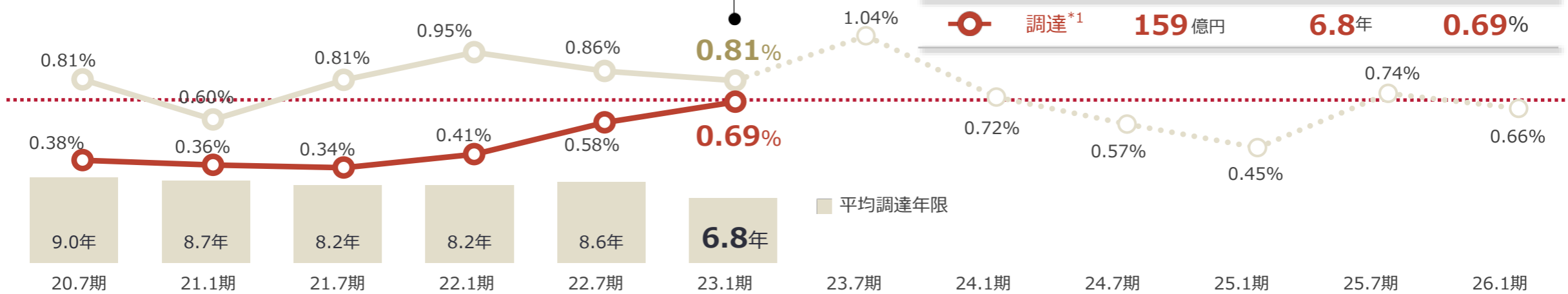
T-079 チェスターコート御茶ノ水



資金調達

2023年1月期 返済・調達実績

調達年限等調整し金利水準をコントロール



2022.8.1~ 2023.1.31	金額	調達年数	金利 (平均)
返済	124 億円	6.7年	0.81%
調達*1	159 億円	6.8年	0.69%

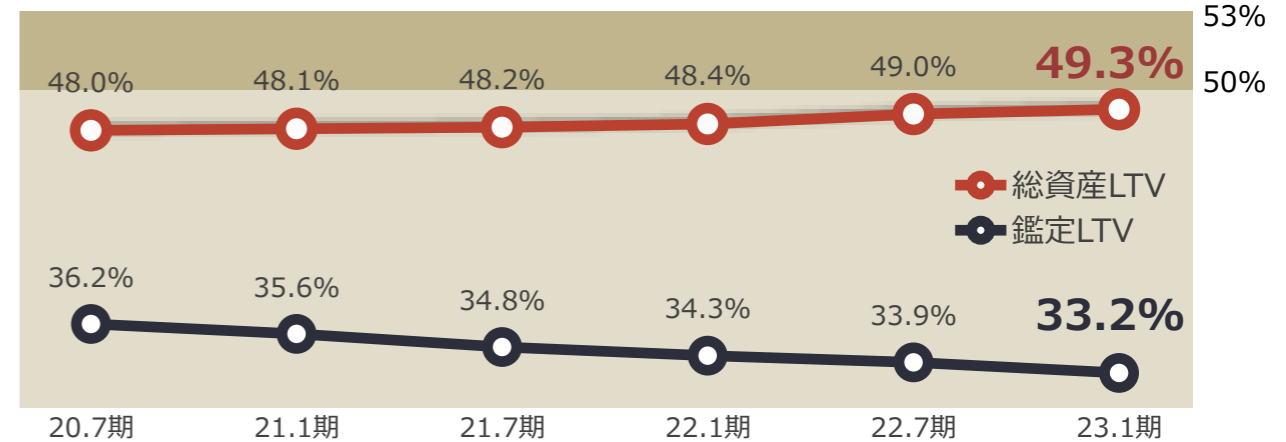
信用格付・有利子負債残高

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

	2022年7月期末	2023年1月期末	前期比
借入金	1,912 億円	1,967 億円	85.0% +55億円
投資法人債	366 億円	346 億円	15.0% -20億円
合計	2,278 億円	2,313 億円	100% +35億円

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 **70** 億円

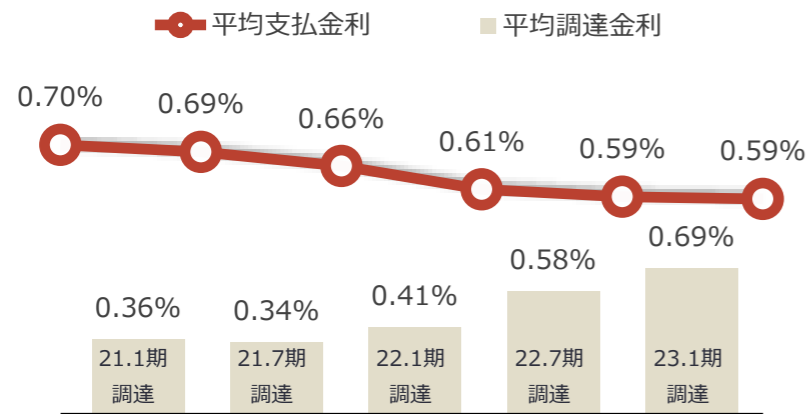


*1 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。



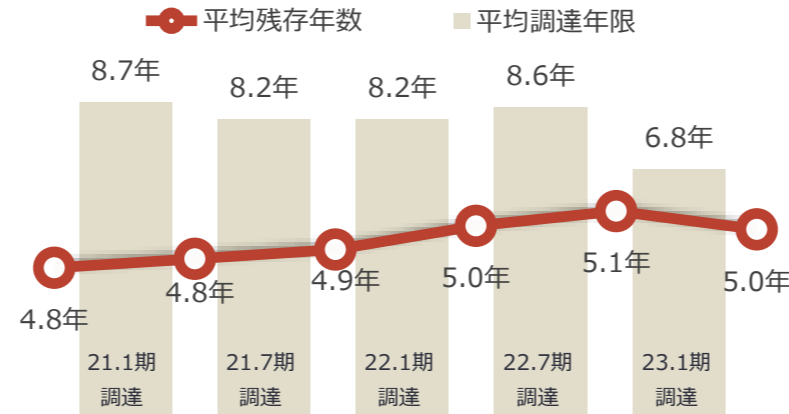
長期安定的な財務体質

金融費用の維持・低減



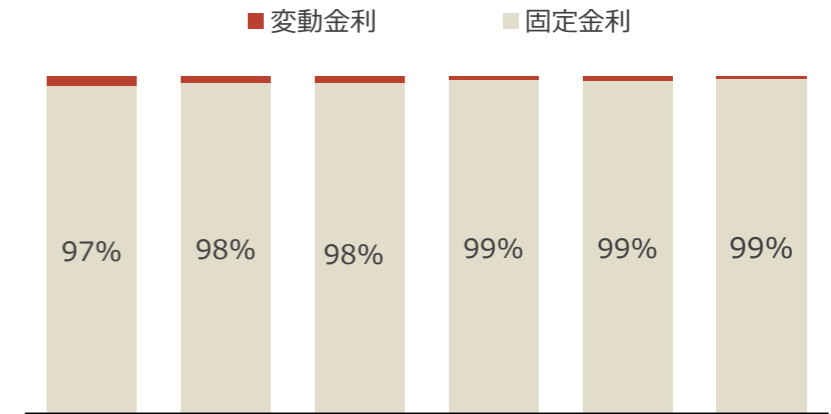
20.7期 21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期
* 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

平均残存年数



20.7期 21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期
* 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

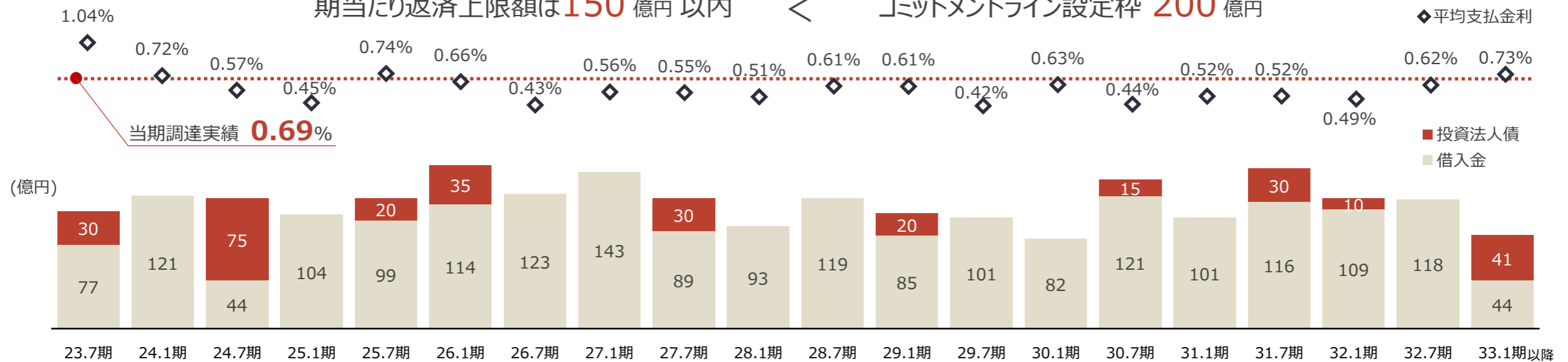
金利の固定化比率



20.7期 21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期

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





T-140 レジディア南千住



T-173 レジディア蒲田V

サステナビリティ



サステナビリティに関する評価

GRESBリアルエステイト評価*1



2022年 アジア・上場・住居セクター
セクターリーダーに選出
(3年連続、通算4回目)

7年連続「**Green Star**」
住宅系J-REIT初「**4スター**」

開示評価 **5年連続** 最高「**A**」評価

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・2)、水使用量

温室効果ガス排出量削減目標のSBT認定*2取得



2050年カーボンニュートラルに向けたKPI設定を実施
2030年度までのGHG排出削減目標について
パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものと認定

	2030年度までの目標 (2018年度比)	2050年度 までの目標	実績 2021年度削減率 (2018年度比)
エネルギー 消費量	20% (原単位) 削減	—	-4.5%
CO2 排出量 (GHG)	SBT認定 Scope1-2 : 51% (総量) 削減	ネットゼロ	-96.0%
	Scope3 : 対応カテゴリの把握および 範囲確定・算定	—	—

グリーンビルディング認証・省エネ認証

KPI : 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)

実績 : 計**24**物件 取得 **28.7%**

認証名	物件数	割合
CASBEE不動産認証	13	21.6%
DBJ Green Building認証	10	6.9%
BELS	1	0.1%
計	24	28.7%

*1 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等に活用しています。
*2 SBT (Science Based Targets = 科学的根拠に基づいた排出削減目標)とは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標を指し、SBTイニシアティブがSBTを設定する企業を認定しています。



サステナビリティに関する取組み

ESGレポート2022.3の発行

資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社より、ESGレポート2022.3を発行いたしました。本投資法人および資産運用会社におけるサステナビリティに関する取組み全般について、開示しています。詳細は、以下URLよりご参照ください。

URL <https://www.itc-rm.co.jp/sustain/#bge-esgreport>



マテリアリティ・KPI

サステナビリティの推進において優先的に解決すべき重要課題としてマテリアリティを特定し、E・S・Gに対し、目標およびKPIを定めています。詳細につきましては、上記ESGレポートおよびホームページ (<https://www.adr-reit.com/sustain/02>) をご参照ください。

E (環境)

- 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
- ②環境認証・省エネ認証等の取得
- ③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働

S (社会)

- ①入居者満足度の向上、テナントとのエンゲージメント
- ②地域社会への貢献
- ③顧客本位の業務運営による投資主の利益追求
- ④多様な人材の活用および能力開発
- ⑤働きがいのある職場環境の整備

G (ガバナンス)

- ①強固なコーポレート・ガバナンス体制
- ②レジリエンス強化

施策	2023年1月期	PF全体 に対する割合*1	前期比
LED照明の導入	122 物件	44.0%	+2.5pt.
節水型トイレの導入	546 戸	2.4%	+0.1pt.
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 74.2%	+11.2pt.

運用実績と連動した資産運用報酬体系

投資主とのセイムポート

運用報酬 I

NOI*2連動
NOI × 7.00%

運用報酬 II

調整後FFO/口*3連動
運用報酬 I × 調整後FFO/口 × 0.005%

*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 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

*3 調整後FFO/口 = (運用報酬 II 控除前当期純利益 + 減価償却費 - 売却益 + 売却損 + 減損損失) ÷ 当該決算日における発行済投資口数

収益基盤強化等の新たな取組み

～長期安定的な利益分配の実現～



T-168 レジディア日本橋馬喰町Ⅲ



収益基盤強化等の新たな取組み

ポートフォリオ全体の平均築年数**16.3年***¹を経て、新たな成長のため、次のステージへ

3つの取組み

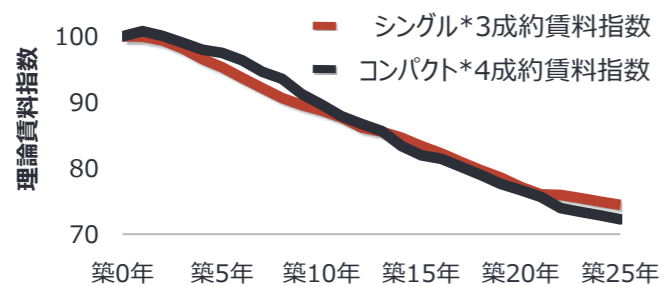
01

専有部リノベーション工事 拡大推進

- ・収益性向上に向けた**賃料水準の引き上げ**
- ・経年に伴う設備の陳腐化を防止
- ・「価値の再生」を通じてブランドの差別化
- ・**工事費用**(減価償却費)の**増加**

経年劣化による**賃料下落**(約1%/年)を想定

築年数と賃料の関係*²

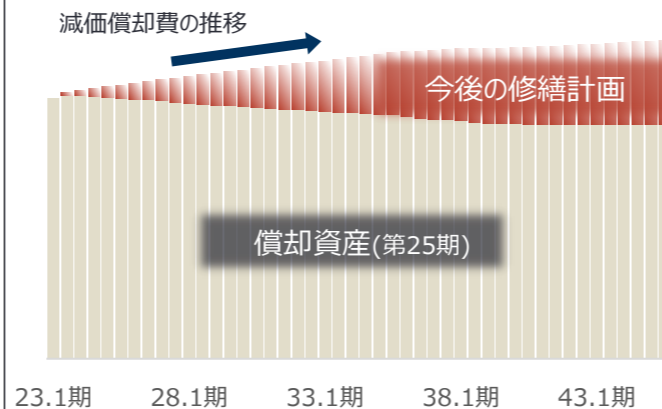


02

償却方法の見直し

- ・**減価償却費の平準化**
- ・**一時的な減価償却費の増加**

大規模修繕工事等による
減価償却費の増加を想定



03

一時差異等調整積立金(負ののれん) 追加取崩し

- ・長期安定的な利益分配の実現

一時差異等調整積立金



*1 2023年1月31日時点の築年数を記載しています。平均築年数は保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*2 アットホーム(株)の2009年~2016年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しています。

*3 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。

*4 専有面積が、30㎡以上60㎡未満の住戸を指します。

*5 資産運用会社調べ：2023年3月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。



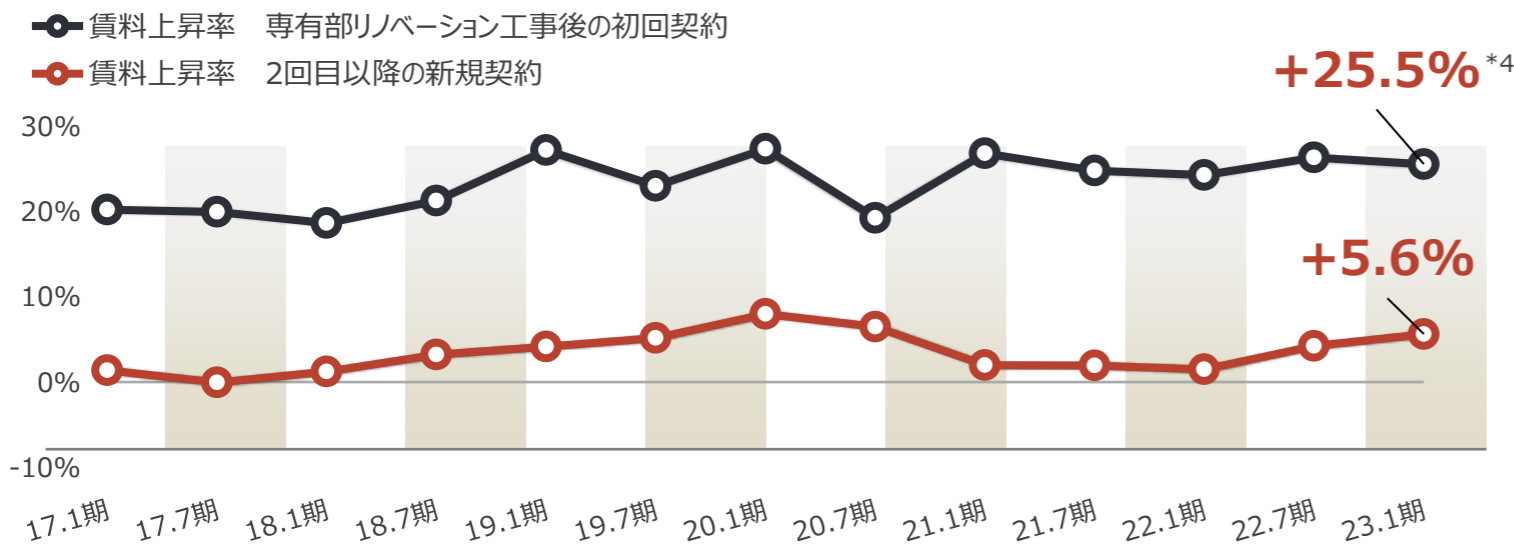
専有部リノベーション工事 (バリューアップ投資) 実績

12年間の知見に基づく、高い投資効果を実現する確かな見識

上場来の実績

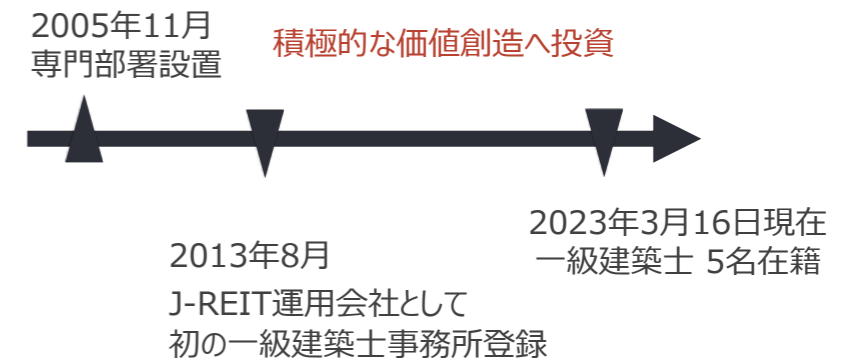
上場来実績	タイプ別			
	東京23区	S	C	F&L
実施戸数	586戸	143戸	87戸	271戸
工事金額*1	2,162百万円	421百万円	276百万円	1,227百万円
賃料上昇率*2	20.2%	17.8%	16.7%	22.5%
想定回収期間*3	9.2年	13.4年	11.1年	7.6年

2回目以降の新規契約も賃料水準を維持



エンジニアリング業務体制の強化

投資物件の維持・運用・管理を総合的に取り組む



*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 専有部リノベーション工事実施住戸のうち、成約住戸を対象に、工事実施前の月額賃料から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。

*3 工事金額を専有部リノベーション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。

*4 2023年1月期専有部リノベーション工事実施41戸のうち、成約戸数20戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事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。

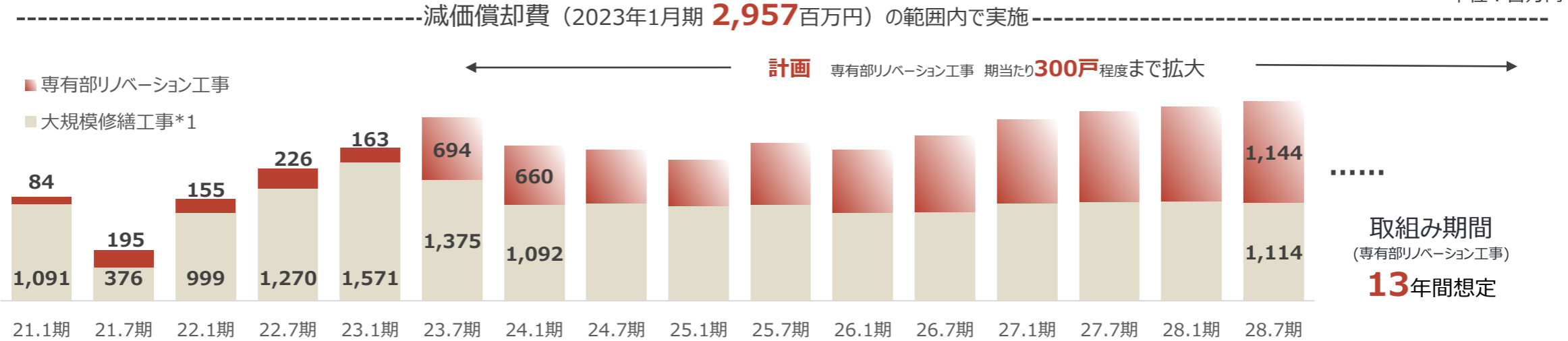


専有部リノベーション工事の計画

工事計画 (工事総額ベース)

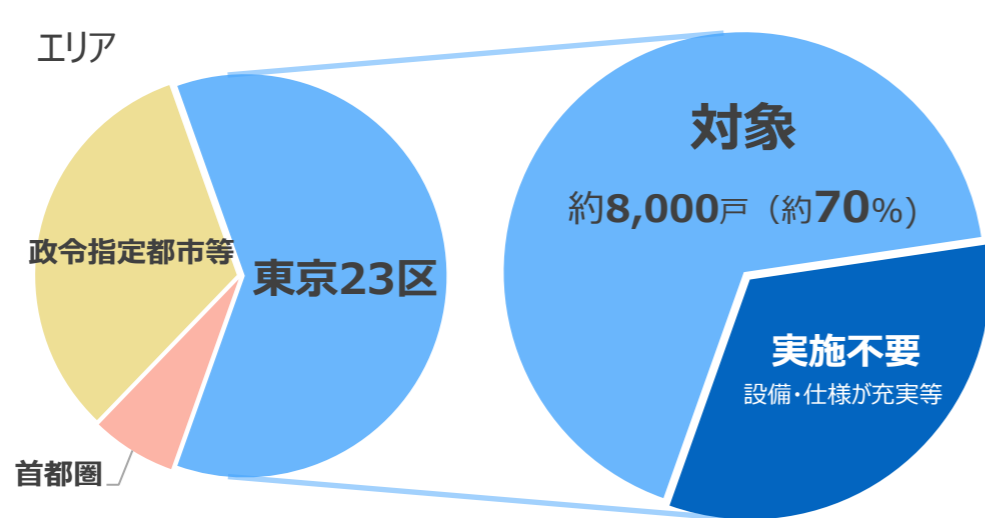
将来の賃料下落に対するリスクマネジメント

単位：百万円



対象住戸*2 (戸数ベース)

経年劣化による競争力低下懸念により、シングルタイプ中心に差別化を図る



各計画数値*3

東京23区	
工事金額*4 (戸当り)	300万円以上～
ハードルレート (賃料上昇率)	12.7%
回収期間*5	16.1年

一般的には約1%/年の賃料下落が想定されます。

ハードルレートは前契約賃料からの上昇率であり、賃料下落は考慮しておりません。

*1 鉄部塗装・防水工事・その他設備修繕等を含みます。
 *2 計画住戸はパス・スルー住戸(一棟賃貸を除く)を対象としております。
 *3 計画数値は当期末時点での資産運用会社による試算であり、実際の工事実施とは異なる場合があります。
 *4 工事金額は税抜を記載しています。
 *5 工事金額をハードルレートを基にした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。



減価償却費の平準化に向けて

償却方法の見直し

物件取得時の耐用年数 (信託財産を含む)

Before

建物(躯体及び附属設備・機械及び装置) 27～46年

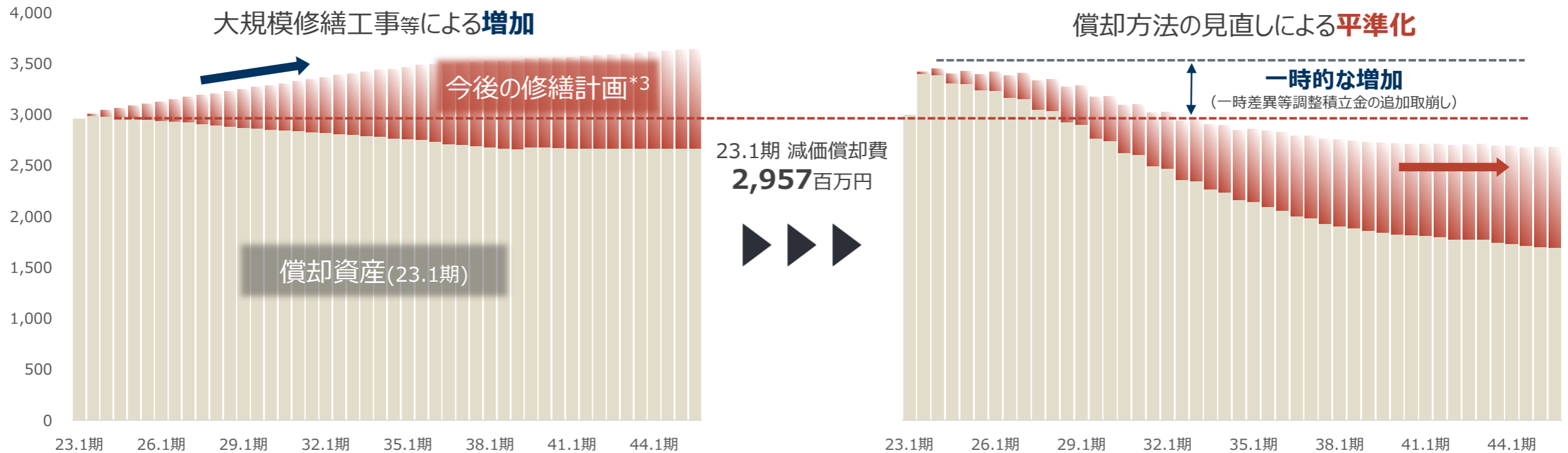


After (2023年7月期以降) *1

建物(躯体) 40～71年
建物(附属設備*2) 1～37年
機械及び装置 2～29年

減価償却費の推移

単位：百万円



*1 2023年1月期末保有物件を対象にしています。

*2 貸借対照表においては、建物に含まれます。

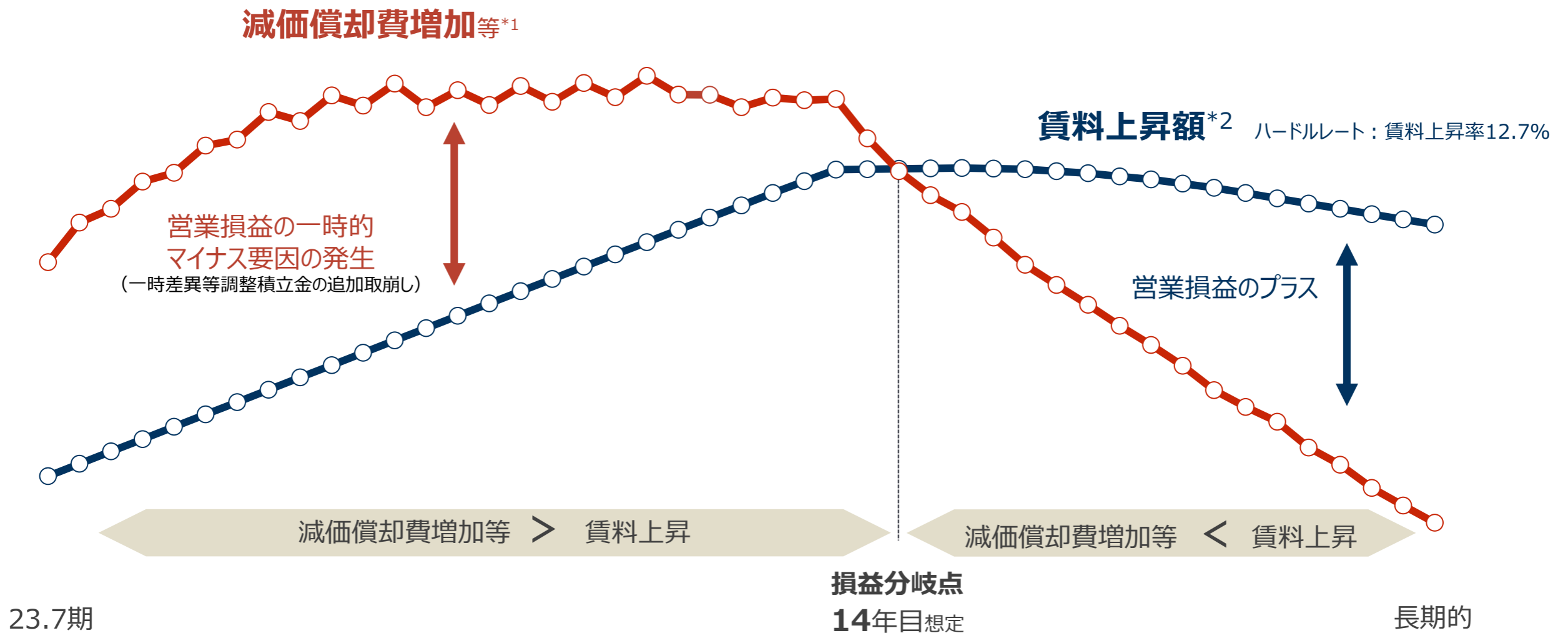
*3 専有部リノベーション工事は除いています。



新たな取組みの損益分岐点

一時的には営業損益のマイナス要因を発生させるが、長期的にはプラスに貢献する

「賃料上昇」と「減価償却費増加等」の概念図



*1 減価償却費増加等は、専有部リノベーション工事に係る費用相当額と償却方法の見直し等による減価償却費の一時的な増加分(2023年1月期における減価償却費を上回る金額 ※2023年1月期通期保有物件に限ります。)を指します。

*2 賃料上昇額は成約賃料から前契約賃料を減算したキャッシュフロー相当額を指します。なお、専有部リノベーション工事の実施住戸を対象としております。



一時差異等調整積立金(負ののれん)の追加取崩し

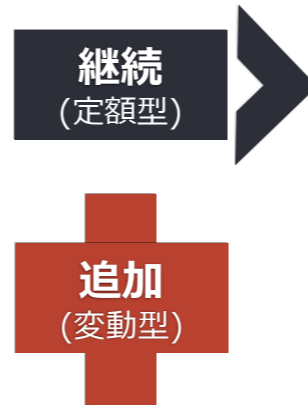
本取組みにおける一時的な営業損益のマイナス部分を追加で取崩す

取崩方針の変更

今までの方針

A. 每期3.35億円以上の定額取崩し*1
(2017年1月期より開始)

291.7億円 44年目迄
(2023年1月期分配後)



新方針

今までの方針

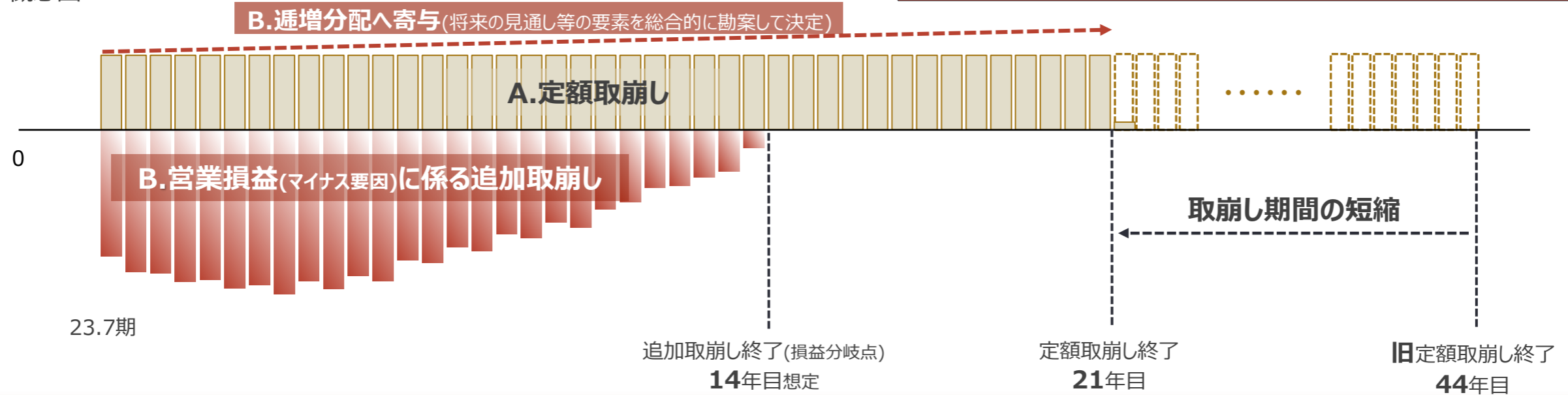
A. 21年目迄想定

追加取崩し

B. 営業損益のマイナス要因等(相殺)に係る取崩し

- ・専有部リノベーション工事の拡大推進による損益マイナス
- ・償却方法の見直し等による一時的減価償却費の増加
- ・逡増分配への寄与

概念図



*1 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金(一時差異等調整積立金)を、予め定めた取崩し方法に従って最長50年以内に均等額以上の取崩しを行うことが税法改正により定められました。

*2 仮に「50年均等額」を取崩し、分配を行っても1口当たり分配金が5,000円に満たない場合には、追加の取崩しを行うことにより、原則として1口当たり分配金の水準を5,000円以上に維持します。物件の売却損益等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保またはその取崩し、一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図る場合がございます。

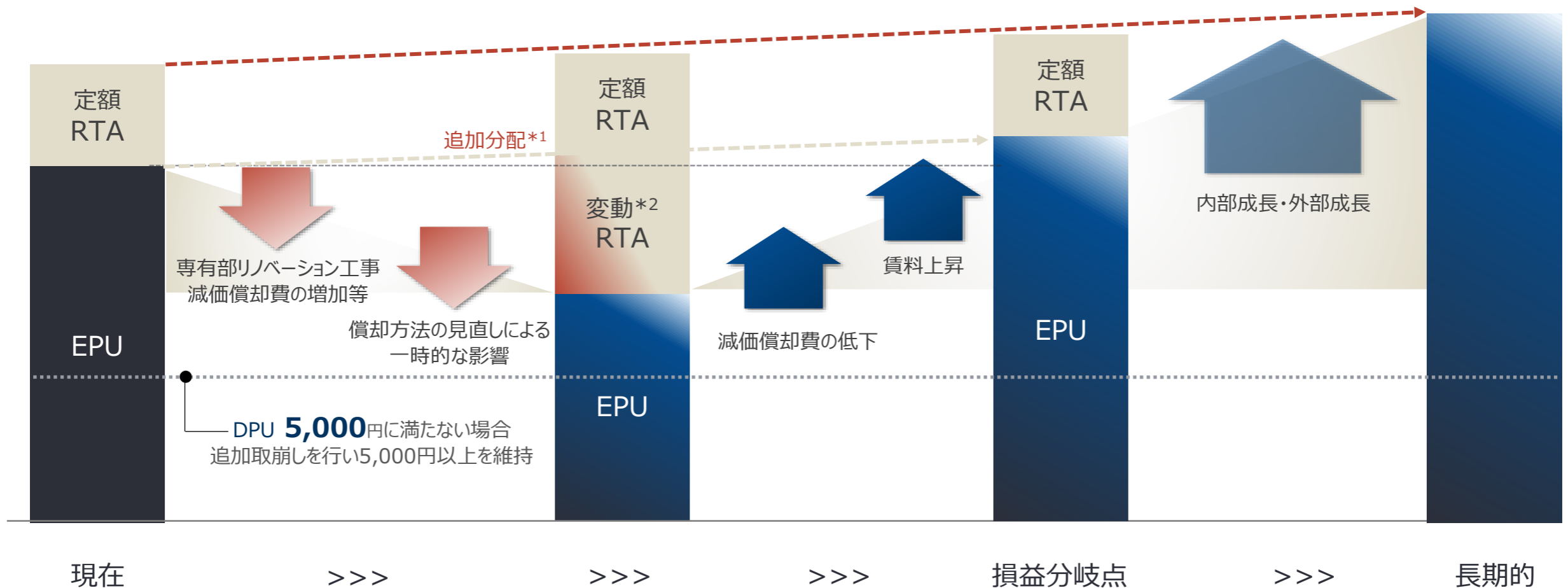


安定分配実現に向けた分配戦略

一時差異等調整積立金を活用した**逡増分配***1へ

専有部リノベーション工事 及び 償却方法の見直しによる分配推移

■ RTA：一時差異等調整積立金(負ののれん)による分配
 ■ EPU：1口当たり当期純利益からの分配



*1 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

*2 変動RTAは、専有部リノベーション工事及び償却方法の見直しによる影響等の一時的な損益に相当する金額を想定しております。



業績予想



業績予想

単位：百万円	2023年1月期	2023年7月期	②-①	主な差異		2024年1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	17,868 (277物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.6%	17,644 (278物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.4%	△224	賃料収入の増収 +43 礼金・更新料の増収 +104 水光熱費収入の増収 +16 その他収入等の減収 +8	売却益の剥落 △511 当期取得の通期寄与 +76 今期取得の寄与 +48 当期売却による減収 △11	17,572 (278物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.4%
営業利益	8,950 (NOI 13,307) (減価償却費 2,957) (固都税 921)	7,879 (NOI 13,286) (減価償却費 3,392) (固都税 931)	△1,071 (NOI △21)	賃貸管理費用等の増加 △114 修繕関連費用の増加 △127 水道光熱費の増加 △35 一般管理費の増加 △82 減価償却費の増加 △411	当期取得による賃貸費用増加 △26 今期取得による賃貸費用増加 △6 当期売却による賃貸費用減少 +3 一般管理費の増加 △22 減価償却費の増加 △22	7,876 (NOI 13,321) (減価償却費 3,446) (固都税 943)
経常利益	8,074	6,994	△1,080	営業外収益の減収 △3	金融費用等の増加 △5	6,973
当期純利益	8,074	6,994	△1,080			6,972
1口当たり当期純利益	5,829円 (売却益除く 5,460円)	5,049円	△780円 (△411円)	△435円	△345円	5,034円
内部留保額/口	△369円	-	+369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 6.8 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 4.9 億円 (355円/口)		137円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	242円	242円	-			242円
積立金取崩額/口 (変動取崩し分)	-	340円	+340円	積立金* ² 残高 283 億円		365円
1口当たり分配金	5,840円	5,770円	△70円	期末発行済投資口数 1,385,000 口		5,780円
総資産LTV	49.3%	49.6%				49.7%

*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、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。



業績予想 分配金詳細

1口当たり分配金の変動要因

■ 増加要因

■ 減少要因

費用増加見込も積立金^{*1}を活用して、**DPU 5,750円超**を想定

2023年1月期実績

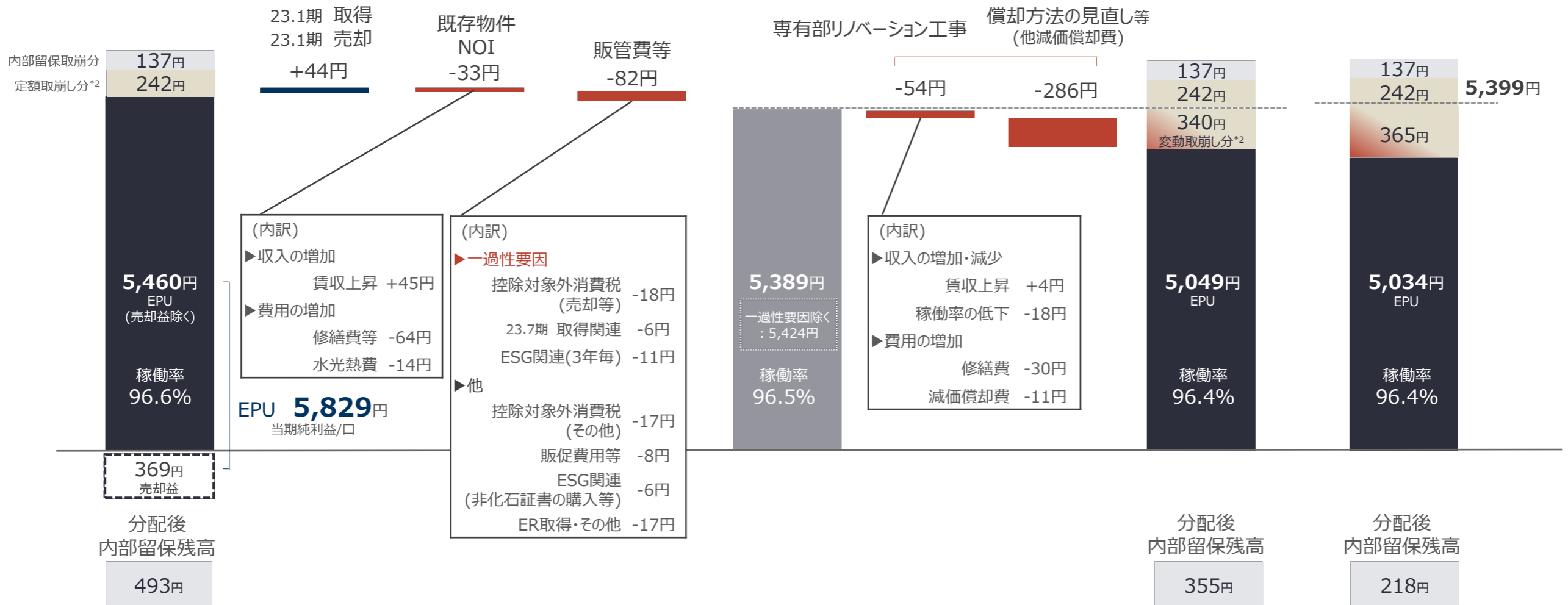
DPU **5,840円**

2023年7月期予想

DPU **5,770円**

2024年1月期予想

DPU **5,780円**



*1 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。
 *2 一時差異等調整積立金からの取崩しを想定しています。

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^{*1}**の資産規模

4,720億円

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^{*1}**の積立金^{*2}

291億円

(2023年1月期分配後)

*1 資産運用会社調べ：2023年3月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

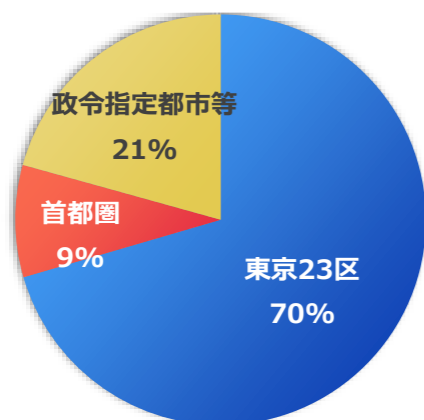


住宅系J-REIT最大*1のポートフォリオ

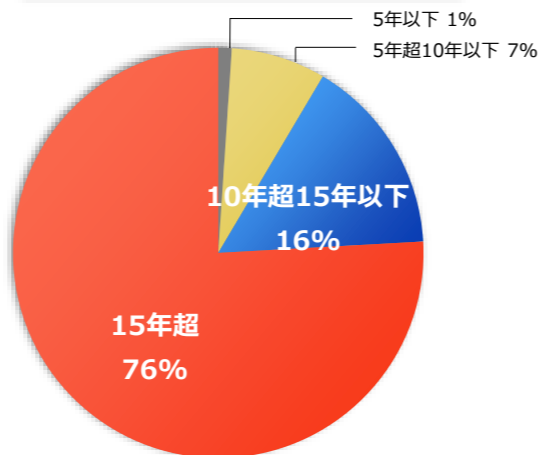
2023年1月31日現在

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)
277 物件	824,480 m ²	22,021 戸	4,720 億円

投資エリア (取得価格ベース)

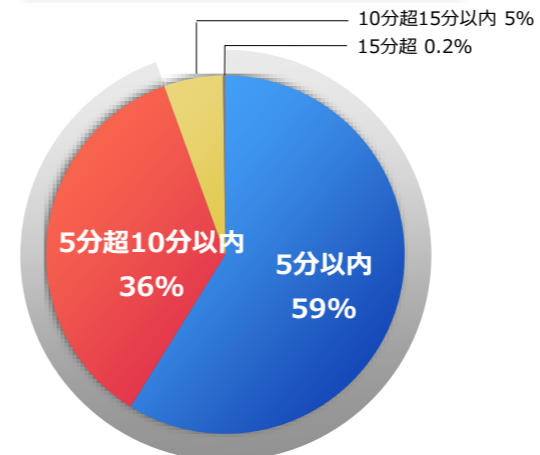


築年数 (取得価格ベース)



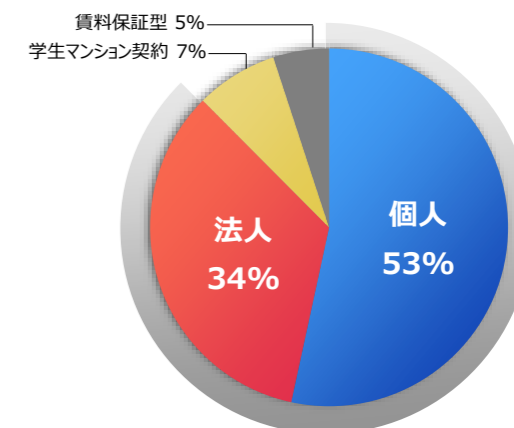
加重平均築年数 **16.3**年

徒歩分数 (取得価格ベース)



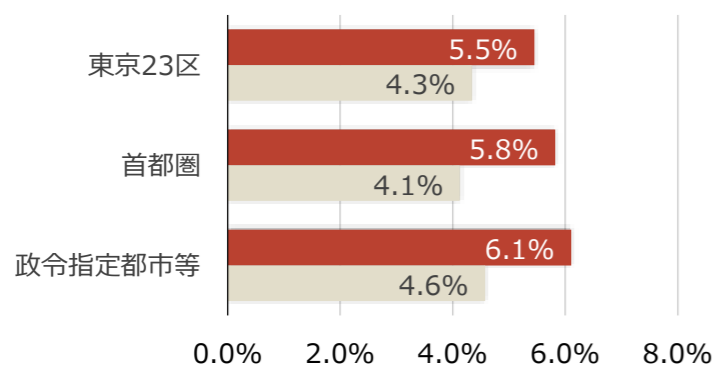
駅徒歩10分以内 **94%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **88%**

取得価格利回り*2

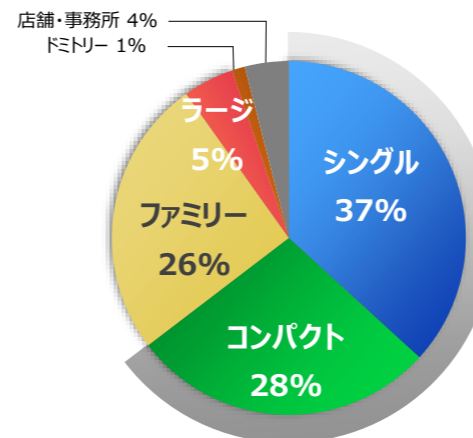


ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.6%**
償却後利回り **4.4%**

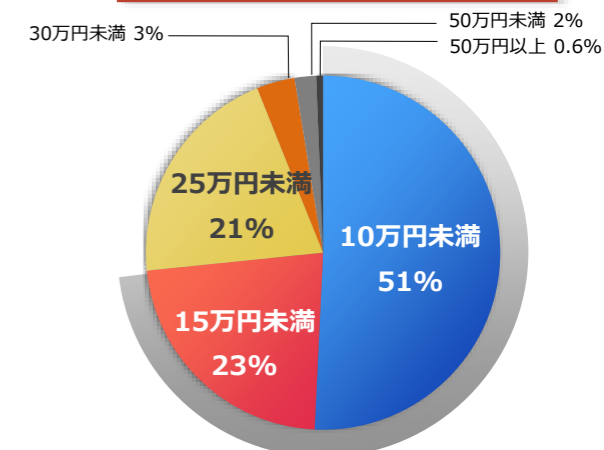
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **65%**

賃料帯 (戸数ベース)



15万円未満 **73%**

*1 資産運用会社調べ：2023年3月16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。

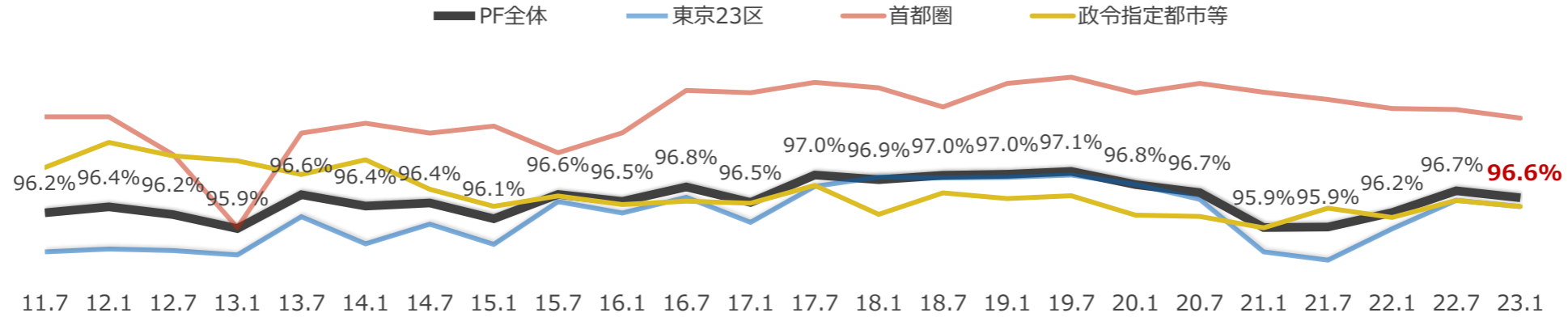
*2 NOI利回り：当期保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。

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。



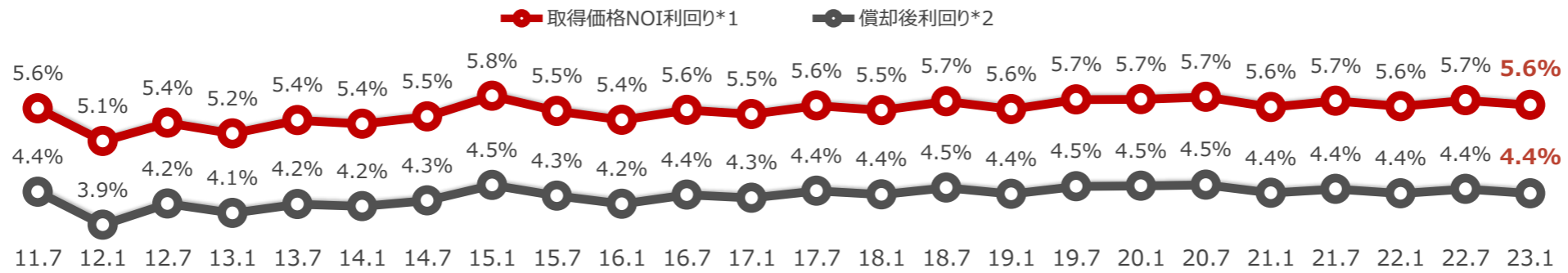
確かな歩み 確かな成長

稼働率



高稼働率を維持

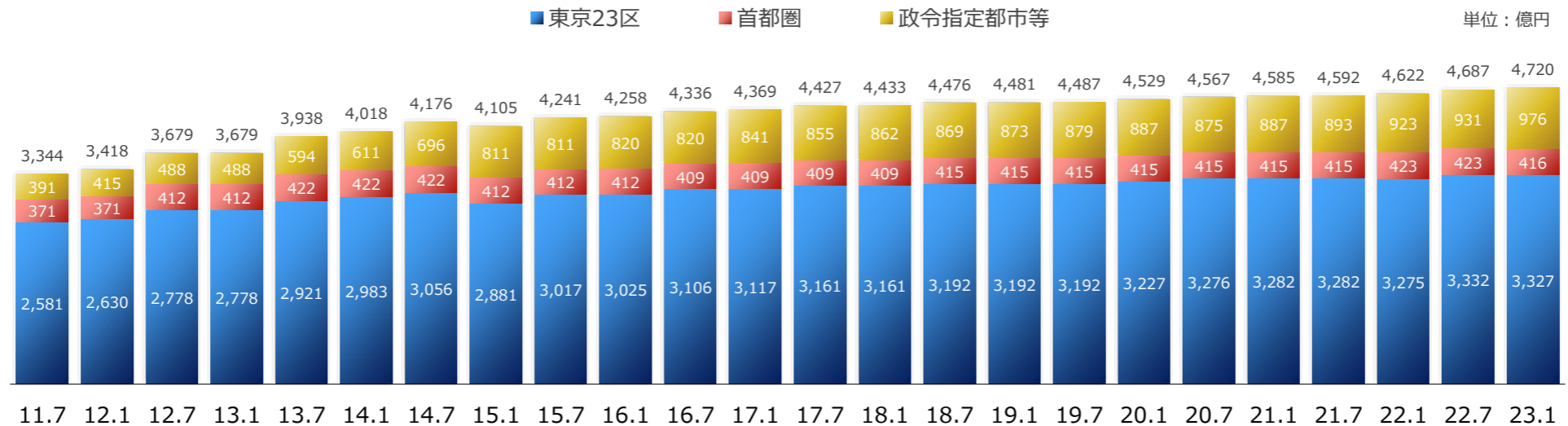
収益力



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



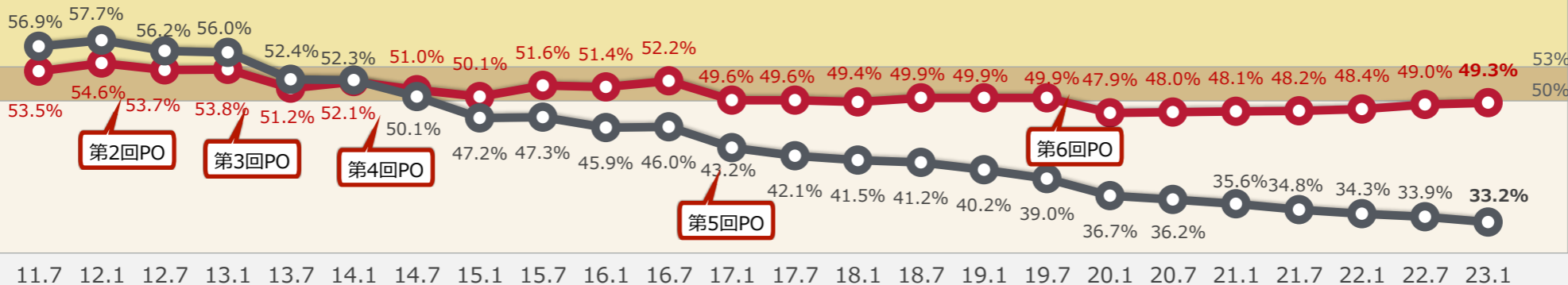
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,700億円超

アセット

● 総資産LTV
● 鑑定LTV

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

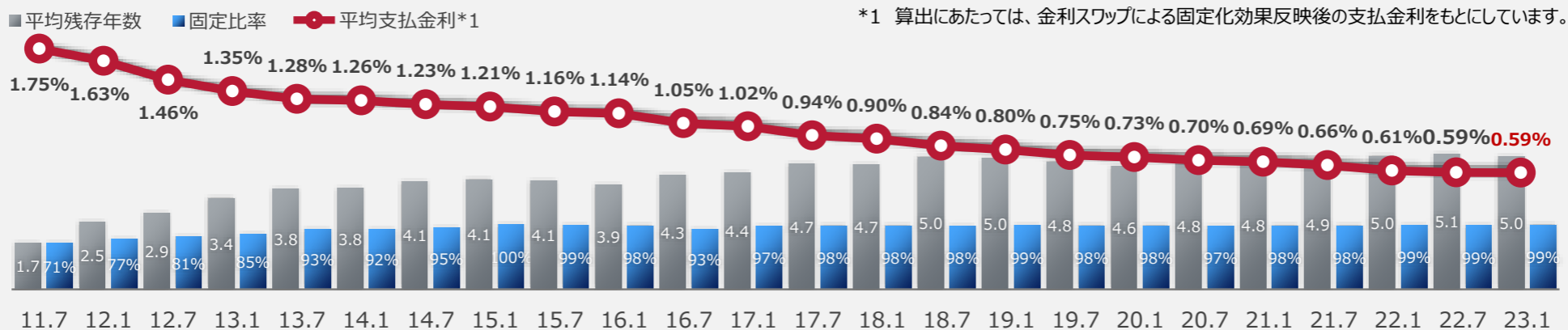


環境変化に
備えた負債比率

借入余力

約 **70** 億円
(総資産LTV50%まで)
(2023.1期末想定)

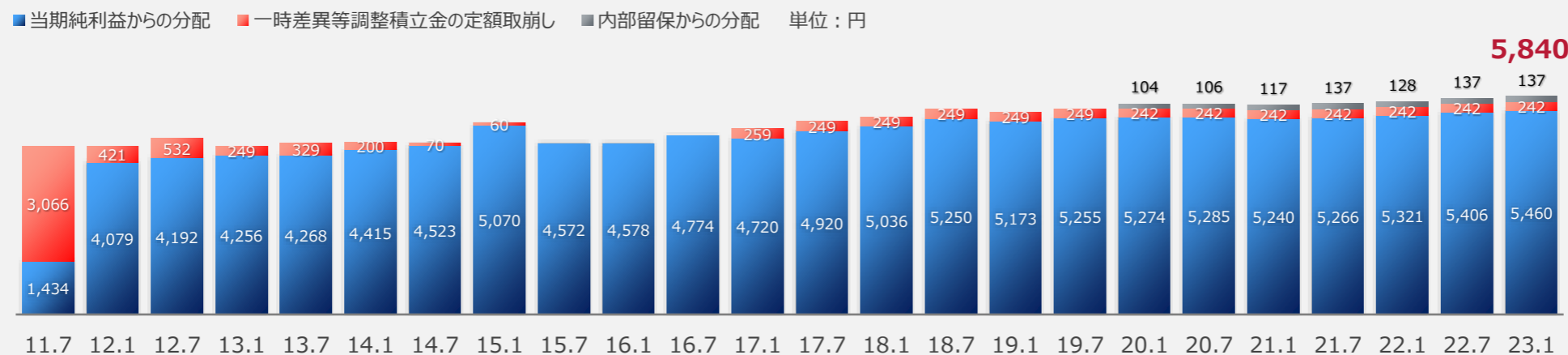
負債



*1 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。

安定性を
維持しつつ
金利低減を実現

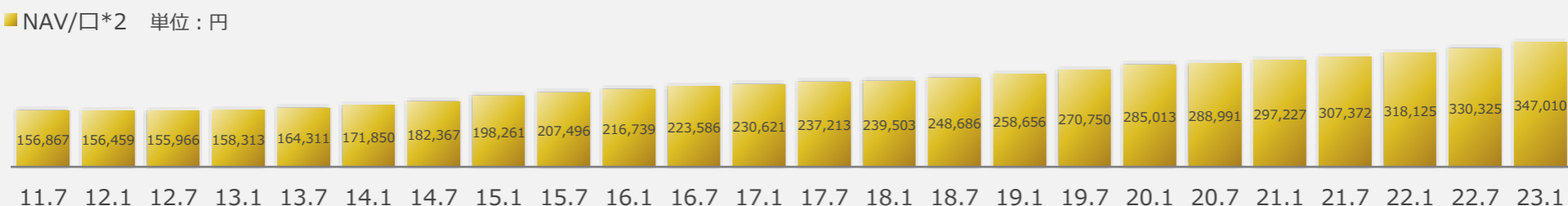
一口当たり分配金



1口当たり分配金
5,700円超を継続

一時差異等調整積立金
291億円
(2023.1期分配後残高)

投資主価値



NAV/口の
継続的な成長

*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。



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*1
2023年1月期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	6.8 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

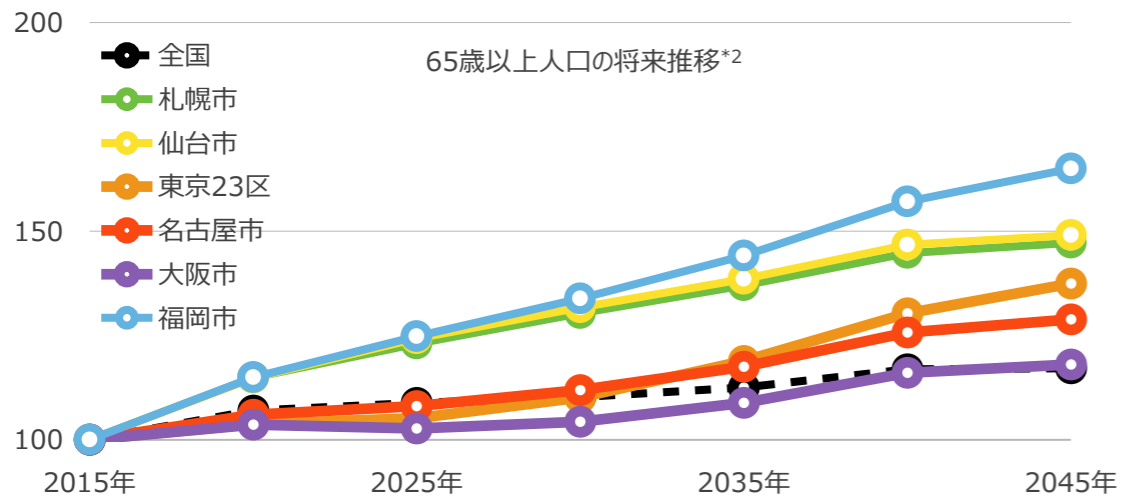
アセットタイプ

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



保有物件

S-022 ブランシエール港北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
1	S-022 ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.0%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.4%

*1 2023年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 で算出しています。

*2 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)



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*1
2023年1月期末現在	18 物件	174 億円	3.7 %	1,582 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	6.1 %

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-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.4%

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
1	T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.0%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.9%
3	T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.7%
4	T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.1%
5	T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.7%
6	T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.6%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.9%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.8%
9	T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.6%
10	T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.3%
11	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.4%
12	S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.6%
13	R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
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	6.2%
15	R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.9%
16	R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.6%
17	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.1%

*1 2023年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 で算出しています。



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	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、プランシエール港北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

上場来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	144物件	55物件
取得・売却価格合計	2,101億円	800億円
加重平均NOI利回り	5.6% ^{*1}	4.8% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.8年	13.5年

収益力の向上と築年数の低下を実現

	上場時	物件売買後
取得価格NOI利回り	5.2%	5.6% ^{*4}
築年数	19.3年 ^{*5}	16.3年

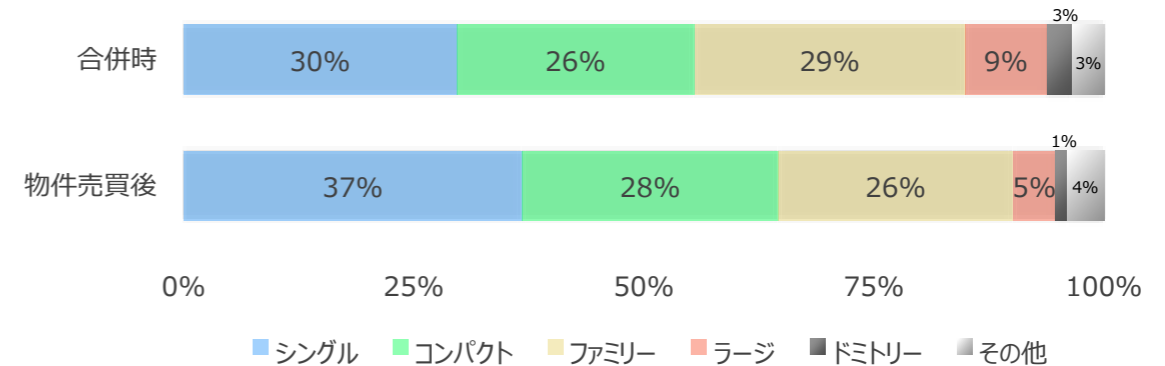
バランスのとれたソーシング力

上場来 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	69物件	144物件
取得価格合計	588億円	524億円	988億円	2,101億円
取得割合 ^{*8}	28.0%	25.0%	47.0%	100%

シングルタイプが中心

上場来の 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	+3,177	+768	+416	△146	+0	+21	+4,236
首都圏	+509	+10	△105	+0	△875	△1	△462
政令指定都市等	+2,033	+1,481	+422	+64	+0	+11	+4,011
合計	+5,719	+2,259	+733	△82	△875	+31	+7,785

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 売却資産の各売却期における実績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 2023年1月期実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。

*5 上場時保有していた保有資産を2023年1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。

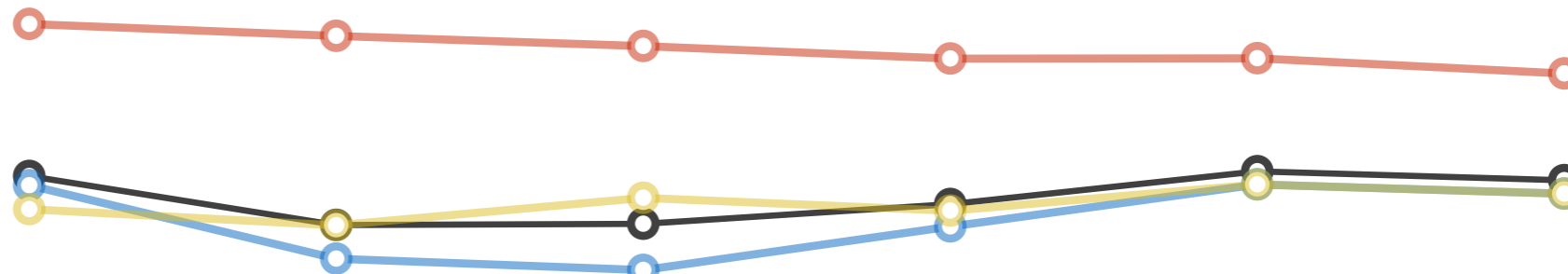
*7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

*8 取得価格ベースで算出しています。



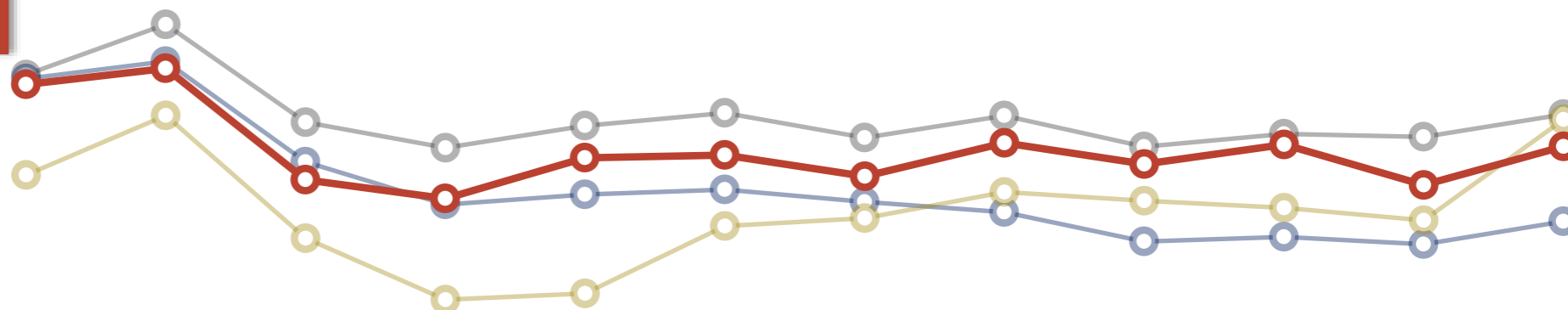
稼働率の状況推移

エリア別



	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期
● 合計	96.7%	95.9%	95.9%	96.2%	96.7%	96.6%
● T(東京23区)	96.5%	95.4%	95.3%	95.9%	96.5%	96.4%
● S(首都圏)	98.9%	98.8%	98.6%	98.4%	98.4%	98.2%
● R(政令指定都市等)	96.2%	95.9%	96.3%	96.1%	96.5%	96.4%

月次推移

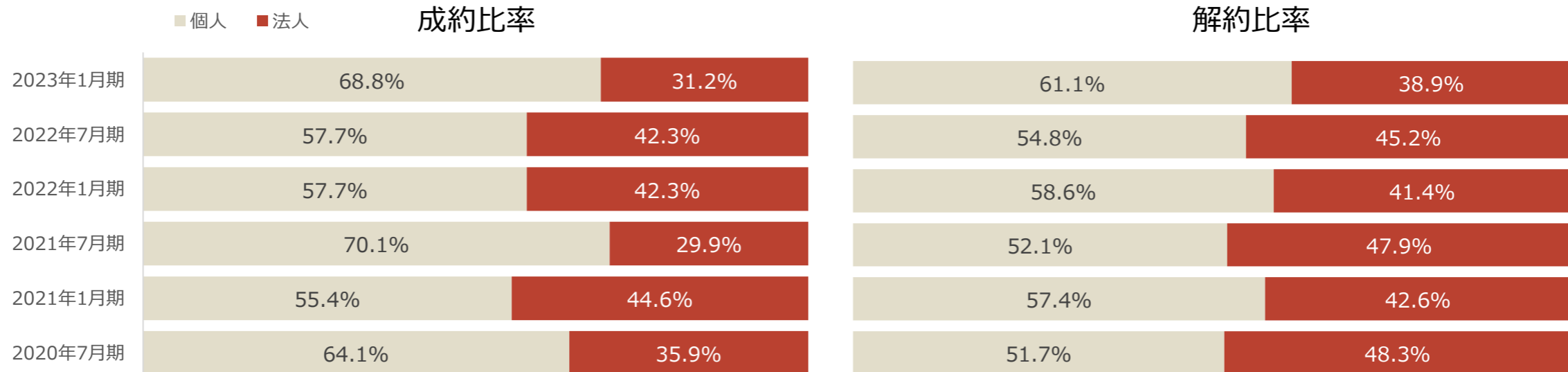


	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
● 2019年2月~2020年1月	97.4%	97.8%	96.9%	96.7%	96.9%	97.0%	96.8%	97.0%	96.7%	96.8%	96.8%	97.0%
● 2020年2月~2021年1月	97.3%	97.5%	96.5%	96.1%	96.2%	96.3%	96.2%	96.1%	95.8%	95.8%	95.8%	96.0%
● 2021年2月~2022年1月	96.4%	97.0%	95.8%	95.2%	95.3%	95.9%	96.0%	96.3%	96.2%	96.1%	96.0%	96.9%
● 2022年2月~2023年1月	97.3%	97.4%	96.4%	96.2%	96.6%	96.6%	96.4%	96.7%	96.5%	96.7%	96.3%	96.7%



法人契約・解約比率 入居期間・更新率

法人契約・解約比率



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	
	2022年 1月期	2023年 1月期	2022年 1月期	2023年 1月期	2022年 1月期	2023年 1月期
全体	86.3%	85.9%	4.1年	4.4年	88.7日	79.5日
S	86.1%	85.2%	4.0年	4.3年	88.5日	80.9日
C	84.0%	84.6%	3.8年	4.1年	86.2日	74.7日
F&L	90.8%	90.1%	5.2年	5.2年	94.6日	83.7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。



競争力の維持・向上

専有部リノベーション工事

	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
2023年1月期 実績	41戸	20戸	73百万円	+0.7百万円	+25.5%* ³	8.3年
上場来実績	586戸	564戸	2,162百万円	+19百万円	+20.2%* ⁴	9.2年

大規模修繕工事

	実施件数	総工事金額 (税込)	平均工事額
2023年1月期 実績	11件	1,190 百万円	108 百万円
上場来実績	102件	9,330百万円	91百万円

～ 2023年1月期 実施例 ～

● レジディア世田谷弦巻

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



～ 2023年1月期 実施例 ～

● レジディア日本橋馬喰町

- 所在地：東京都中央区日本橋馬喰町1-4-14
- 延床面積：9,605.78㎡
- 構造・規模：RC造 B2F/17F 131戸+店舗
- 建築時期：2007年2月 (完工時 築15年実施)
- 工事金額：171百万円



*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 工事金額を専有部リノベーション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 2023年1月期専有部リノベーション工事実施41戸のうち、成約戸数20戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション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564戸 を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション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。



災害リスクへの対応

地震リスク

損失率	2.3 %
再調達価格	2,487 億円
損失額	58 億円

経済的損害への対応

2023年1月期末 現在
損害対応可能 資金残高

< 69 億円*1

取得時の検討事項

- 取得物件の個別PML値*2が20%を超える場合
→ 地震保険の付保を検討

テナント向け防災支援

災害時における安全確保の支援、防災意識の醸成化

- 物件の共用部に災害時の避難場所を明示
- 防災グッズの無償提供
- 体験イベント実施
(AED体験、防災グッズ体験・販売、防災DVD視聴等)



水害リスク

計画規模*3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	45 物件	855 億円	4,047 戸
~0.5m	14 物件	266 億円	1,264 戸
計	64 物件	1,163 億円	5,573 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*4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	6 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 2023年1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、2023年1月期の分配金等を控除した後の残高です。

*2 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。

*3 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)

*4 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。



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

before



共用部修繕工事
工事費：137百万円

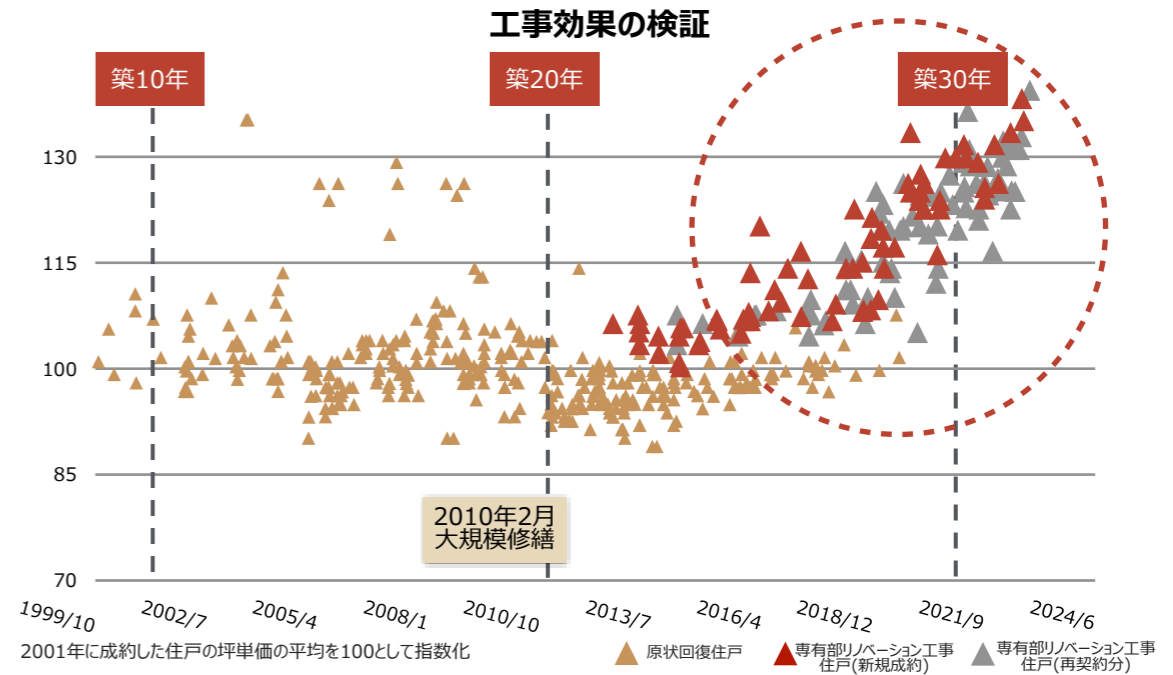


専有部リノベーション
工事費：
3,884千円/戸

after



工事効果の検証



レジディア吉祥寺

築27年

before



共用部修繕工事
工事費：34百万円

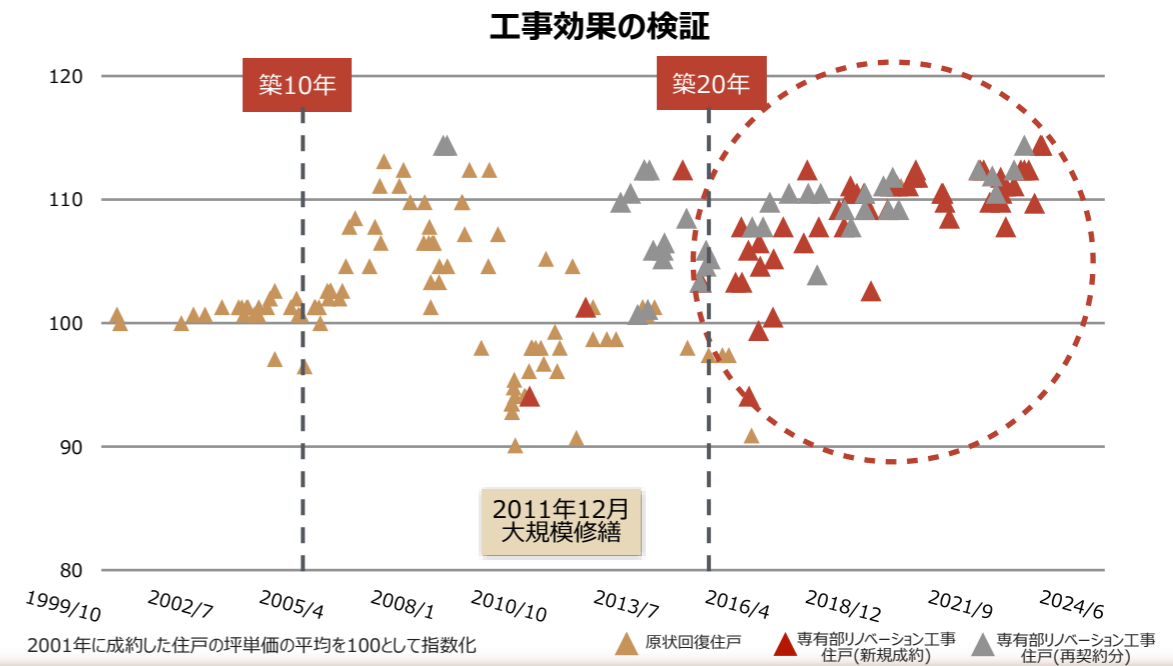


専有部リノベーション
工事費：
3,630千円/戸

after



工事効果の検証





鑑定評価の内訳

2023年1月期末 鑑定評価概要

含み益も引き続き拡大 **2,573** 億円 (含み益率: **58.4%**)

エリア	期末算定価額 ^{*1} (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2023年1月期末	前期差異 ^{*2}	2023年1月期末	前期差異	前期差異 内訳 ^{*3}		2023年1月期末	前期差異	帳簿価額 (a)	算定価額との差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
東京23区	505,616	+17,881	17,406	-6	0	-6	3.40%	-0.12pt.	312,051	193,564	62.0%
首都圏	55,826	+786	2,317	-16	-7	-8	4.10%	-0.09pt.	35,838	19,987	55.8%
政令指定都市等	136,217	+2,963	5,629	-29	-18	-11	4.09%	-0.11pt.	92,427	43,789	47.4%
全体	697,659	+21,630	25,353	-53	-26	-26	3.59%	-0.12pt.	440,317	257,341	58.4%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。

*2 2023年1月期取得物件は取得時鑑定評価額を前期算定価額として採用しています。

*3 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。

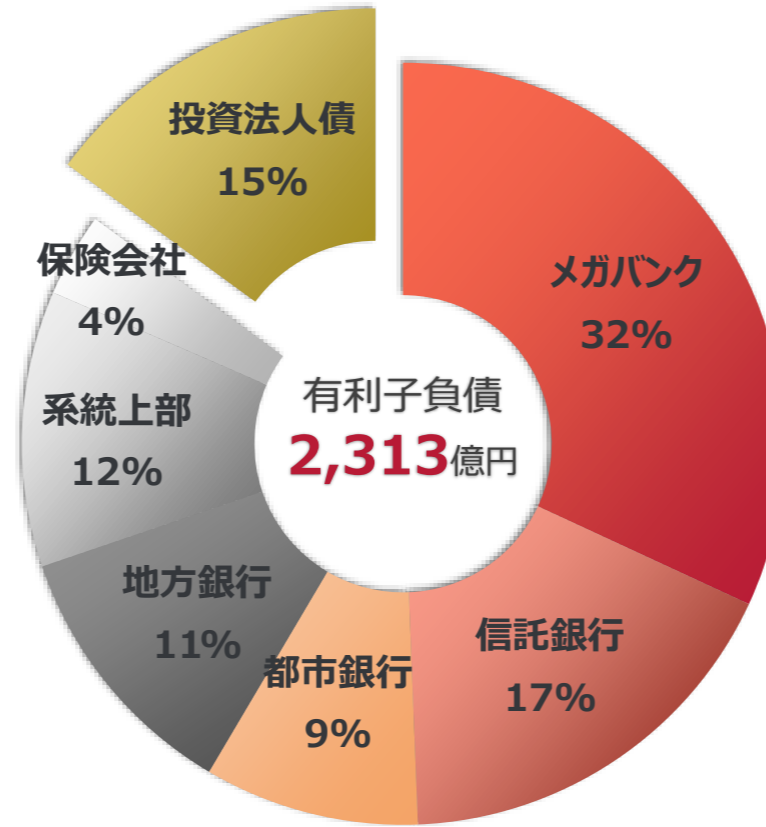


有利子負債の構成

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 346



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	365	15.8
三井住友信託銀行	273	11.8
みずほ銀行	206	8.9
三井住友銀行	165	7.2
日本政策投資銀行	146	6.3
みずほ信託銀行	131	5.7
りそな銀行	96	4.2
農林中央金庫	80	3.5
福岡銀行	69	3.0
あおぞら銀行	62	2.7
SBI新生銀行	52	2.2
西日本シティ銀行	45	1.9
信金中央金庫	45	1.9
山口銀行	30	1.3
太陽生命保険	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
千葉銀行	20	0.9
京都銀行	15	0.6
三井住友海上火災保険	15	0.6
京葉銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2

合計 26社 1,967 85.0

信用格付

日本格付研究所(JCR) **AA** (安定的)

格付投資情報センター(R&I) **AA-** (安定的)



サステナビリティ方針・推進体制

サステナビリティ方針

地球環境や社会課題への対応を事業活動における重要課題と捉え、「サステナビリティ方針」を定め、資産運用業務および事業活動全般においてこれを実践することにより、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

1.法令の順守と組織体制の整備

環境・社会・ガバナンス(ESG)に係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。

2.脱炭素社会の実現に向けた取り組み

エネルギー効率の高い設備の導入や、再生可能エネルギーの導入により、保有物件の運用に係る温室効果ガス排出量を削減し、脱炭素社会の実現および気候変動の緩和に貢献します。

3.省資源・廃棄物の削減

節電・節水や廃棄物のリサイクルに係る取組みを推進し、省資源・循環型社会の実現に貢献します。

4.従業員の啓発

従業員の環境配慮に関わる意識の向上を図り、実践を推進するため、教育・啓発活動を行います。

5.地域社会への貢献

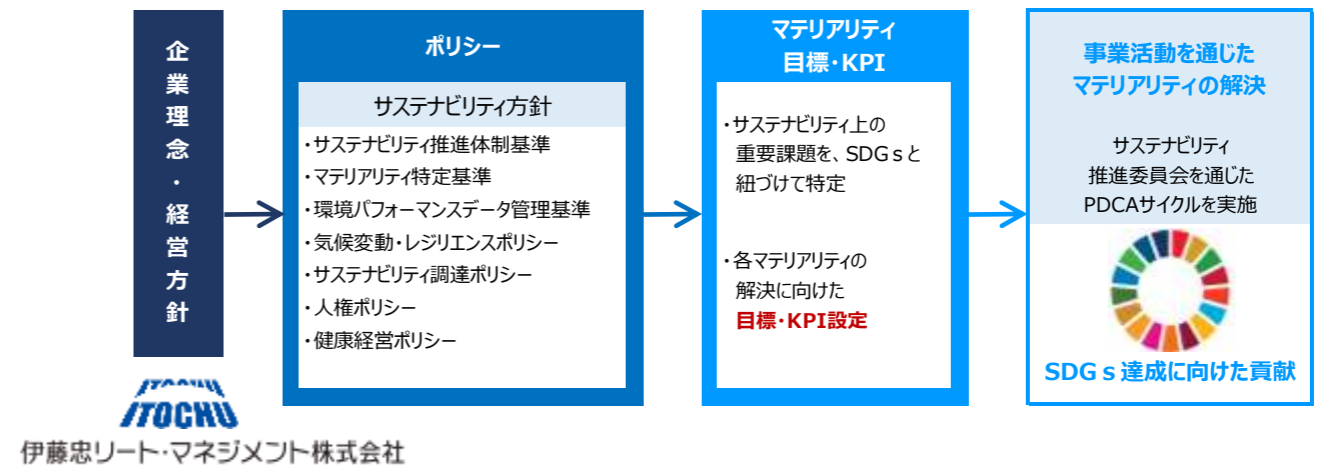
従業員およびプロパティ・マネジメント会社等の社内外関係者との協働により、テナントに良質な物件を提供すると共に地域社会へ貢献することに努めます。

6.分かりやすい情報開示

ESGに係る方針や取組みについて、投資主の立場に立った分かりやすい情報開示を行ってまいります。

サステナビリティ推進体系

企業理念・経営方針や外的環境の変化を踏まえたIRMのサステナビリティ推進の方向性を「サステナビリティ方針」として定め、組織的・体系的に推進しています。IRMおよび本投資法人が優先的に解決すべき重要課題として定めたマテリアリティについて、目標を定め、目標達成のためのPDCAサイクルを実施しています。



サステナビリティ推進に係る組織体制

IRMでは、サステナビリティ向上活動を組織的に推進していくため、代表取締役を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」と、各部の実務担当者により構成される「サステナビリティ実務委員会」を設置しています。

サステナビリティ推進委員会は年に2回開催され、サステナビリティに係る目標や施策の立案、気候関連リスクと機会の特定・評価、気候関連リスクの分析と全社的な管理、環境パフォーマンス・ESG外部評価結果のモニタリング、目標への到達度確認、残課題や新たな課題のための目標再設定、というPDCAサイクルを実施し、中長期的な資産価値の向上を目指しています。また、サステナビリティ実務委員会は、目標達成に必要な各種施策推進を担います。

目標はサステナビリティ最高責任者である代表取締役が決定し、目標や施策の進捗状況等については、半年に一度取締役会・本投資法人の役員会に報告しています。



マテリアリティとKPI

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



伊藤忠グループ アドバンス

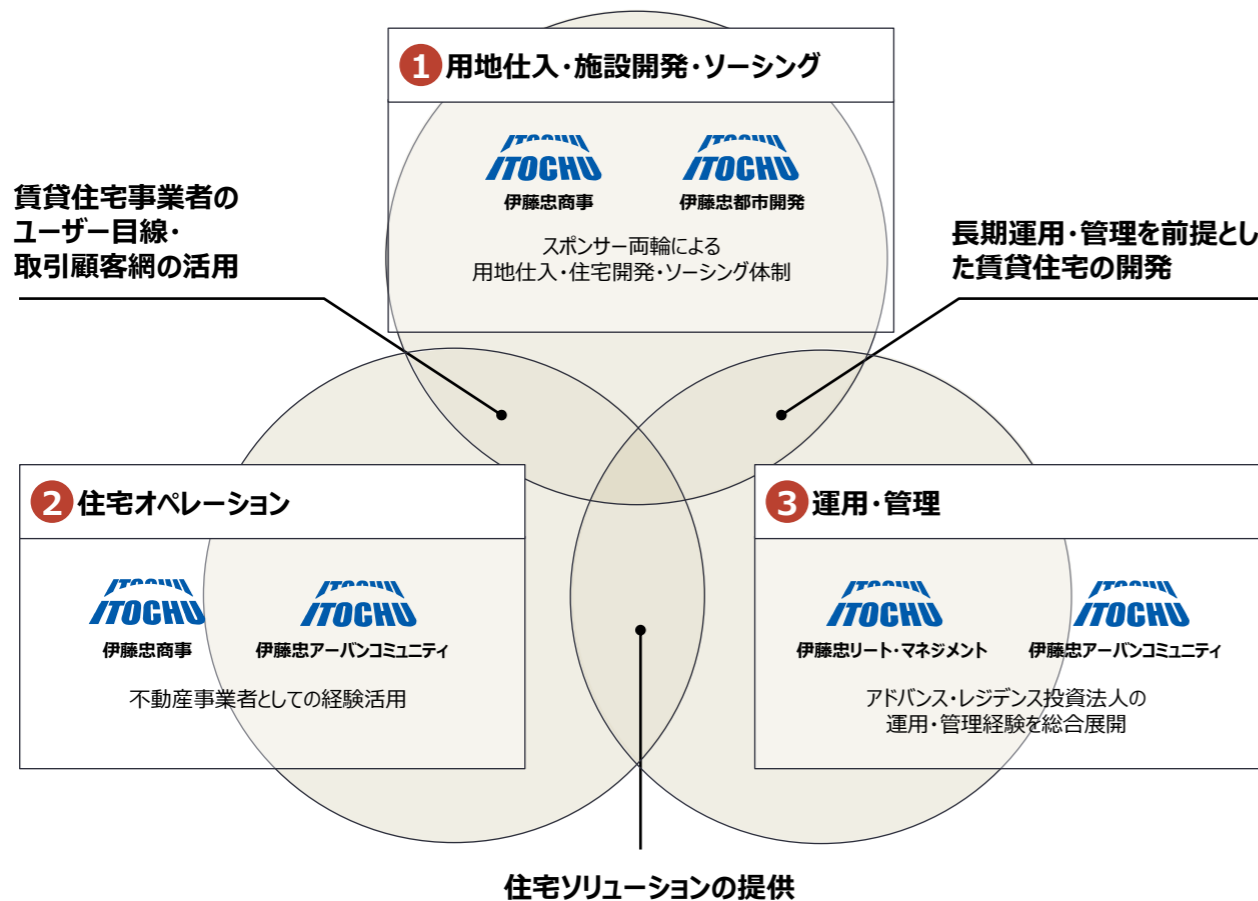
伊藤忠グループシナジー

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

- 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.

公募REIT

住宅特化型リート



RESIDIA
アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

物流特化型リート



Missions Park
アドバンス・ロジスティクス投資法人
Advance Logistics Investment Corporation

私募REIT

総合型リート



アドバンス・プライベート投資法人
Advance Private Investment Corporation



RESIDIA (レジディア)



RESIDIA(レジディア)は
「Residence(レジデンス)」と「Arcadia(アルカディア)」を
重ね合わせたオリジナルワードとして開発。

Brand Concept

暮らしてみる、自分ひらく。

Brand Mission

一瞬の思いがけない感動と
心豊かに過ごせる空間を届ける。

入居者サービス

入居者との円滑なコミュニケーションを実現するべく、
スマホアプリ及びポータルサイトを開設



レジディアサイト

ブランドPR、空室情報、リノベーション情報等、
「レジディア」に関わる情報サイトとして展開

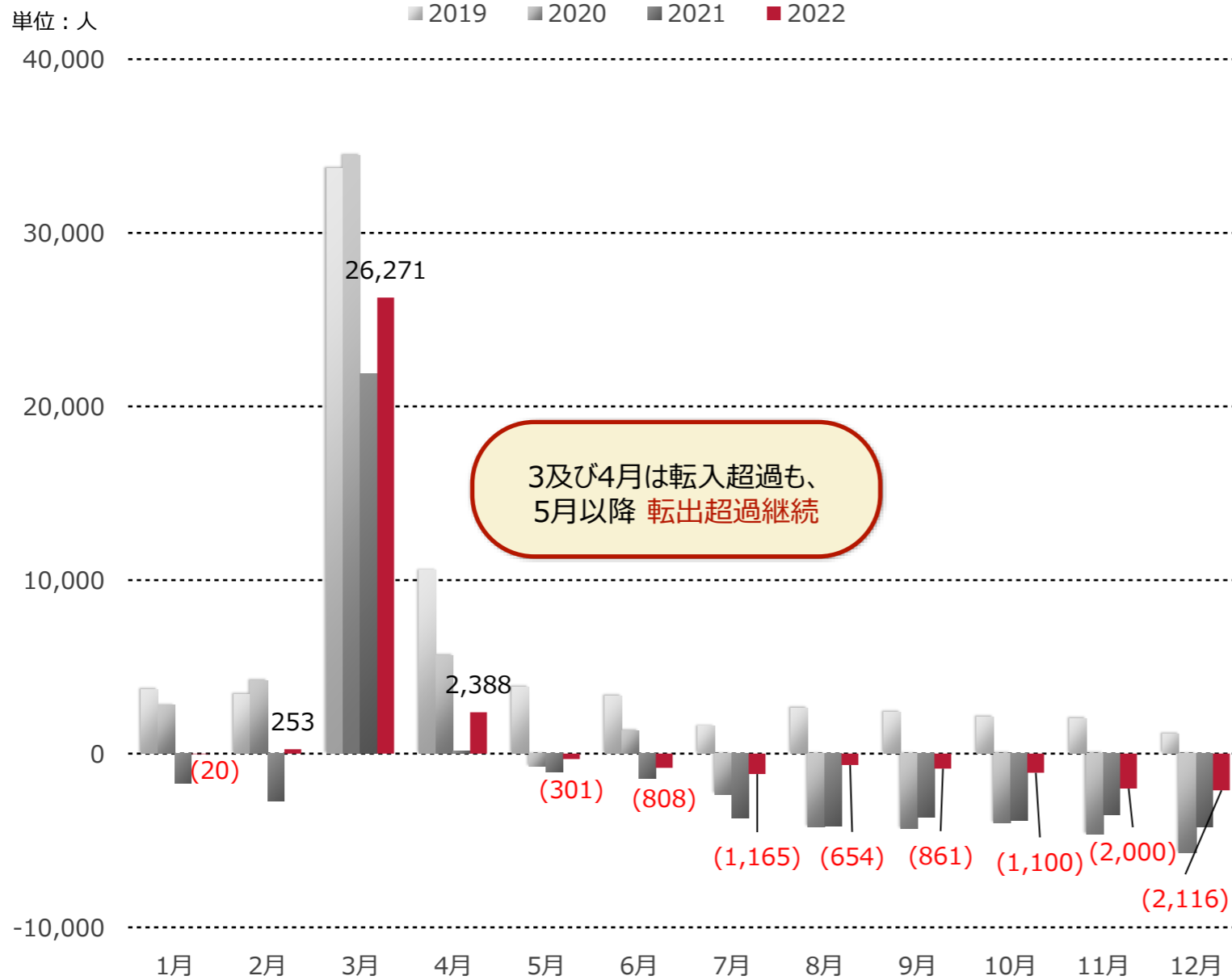


<https://www.residia.jp>

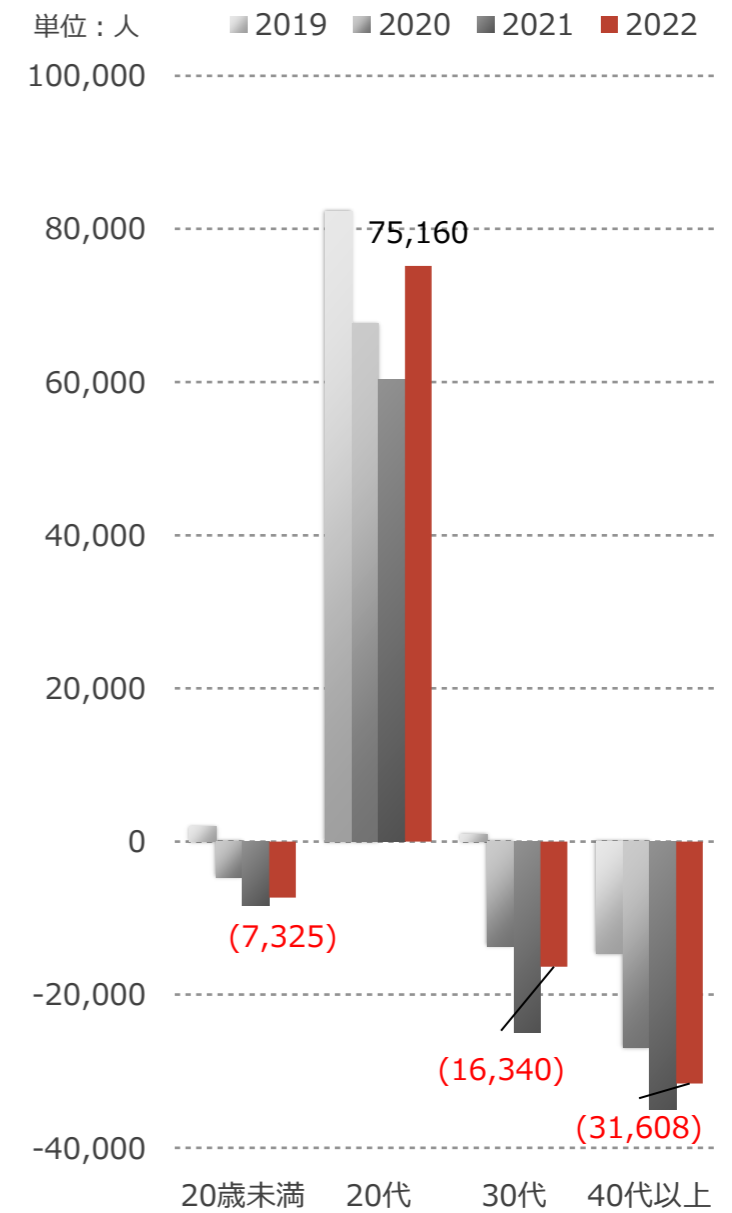


東京23区人口動態 - 転入超過数

月別



年代別



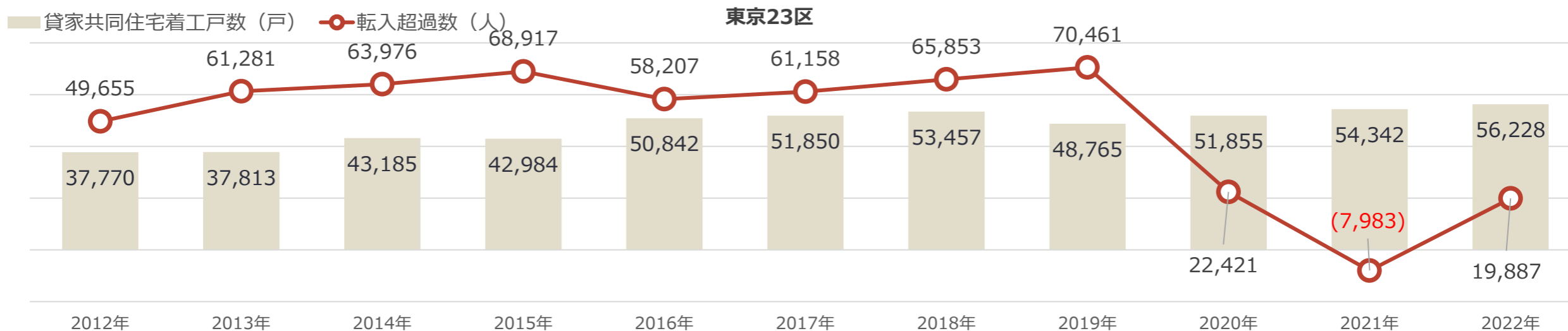
出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2019年・2020年・2021年・2022年)



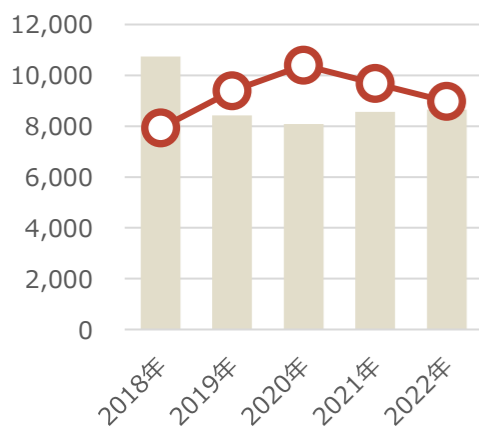
主要都市別需給動向

人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数

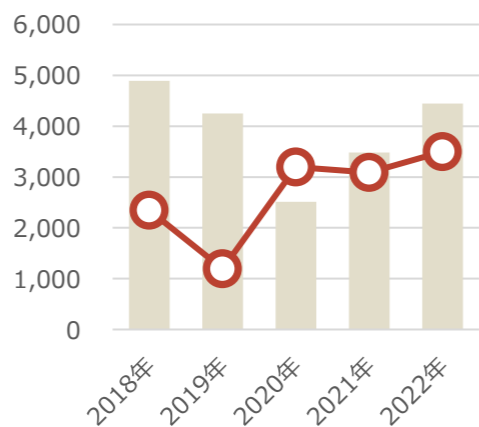
東京23区は需給がやや回復



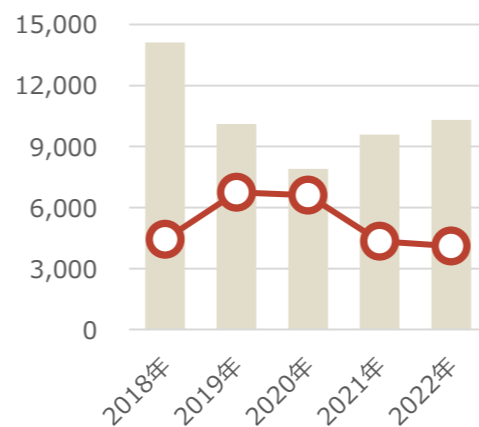
札幌市



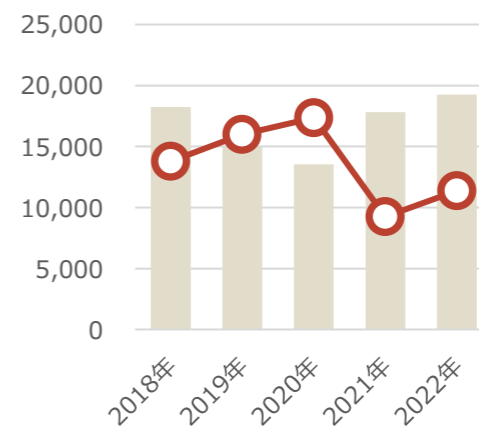
仙台市



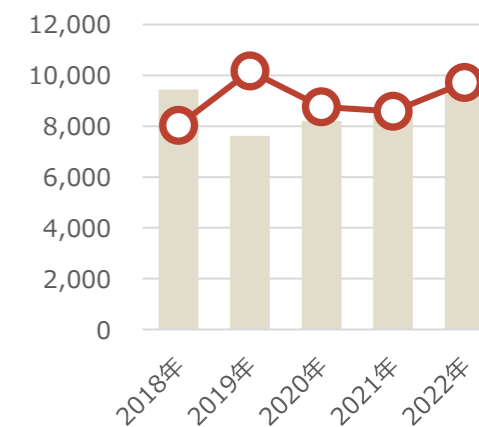
名古屋市



大阪市



福岡市



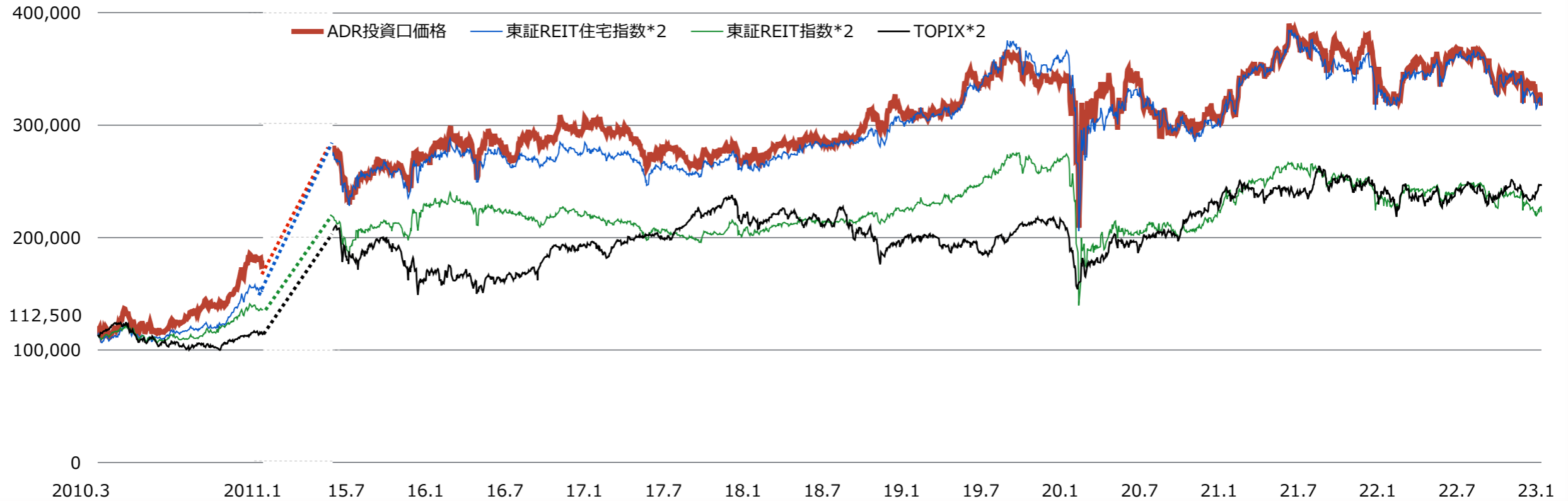
出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)

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 第19表(新設住宅) 利用関係別、規模別、住宅の種類別、建て方別/戸数」



主要指標の推移

主要指標	2011.1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	2023.1末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300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	4,397億円 @317,500円
平均売買代金. 平均取引出来高	4.4億円.3,247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	11.1億円.3,243口
総資産LTV	52.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%
1口当たりNAV*1	152,749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	347,010円
BPS *1	159,564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	161,204円
インプライドキャップレート	5.3%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%



*1 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。

*2 TOPIX、東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値を本投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

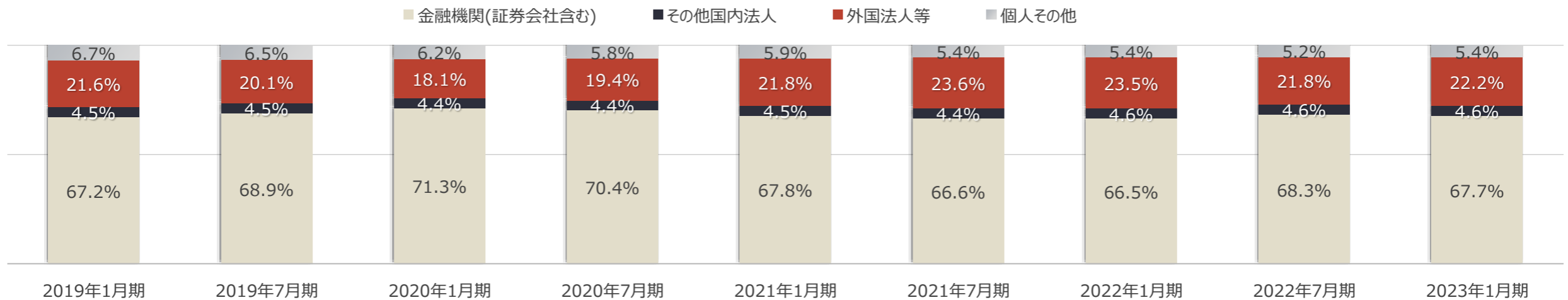


投資主構成

2023年1月期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	割合
金融機関	192	-4	938,148	-7,997	67.7%
信託銀行	9	0	687,935	-804	49.7%
(うち投資信託口)	27	1	507,225	4,535	36.6%
地方銀行	46	-2	81,376	-13,276	5.9%
生命保険	8	0	34,925	187	2.5%
証券会社	21	-1	76,815	4,425	5.5%
損害保険	3	0	1,473	0	0.1%
信用組合・農協他	57	-1	35,327	-315	2.6%
信用金庫	48	0	20,297	1,786	1.5%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
その他国内法人	225	5	64,208	463	4.6%
外国法人等	310	6	308,060	5,634	22.2%
個人その他	12,011	0	74,584	1,900	5.4%
合計	12,738	7	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)	376,932	27.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	217,266	15.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	63,614	4.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
S M B C日興証券株式会社	29,402	2.1%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,638	1.9%
みずほ証券株式会社	22,311	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,731	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	17,290	1.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,627	1.2%
合計	823,611	59.5%

投資口保有割合





貸借対照表

当期 (2023年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	14,716,443
信託現金及び信託預金	10,123,253
営業未収入金	148,816
前払費用	354,776
その他	6,849
貸倒引当金	△ 2,115
流動資産合計	25,348,022
固定資産	
有形固定資産	
建物	62,075,650
構築物	13,707
機械及び装置	377,045
工具、器具及び備品	254,305
土地	83,404,629
建物仮勘定	58,682
信託建物	122,637,485
信託構築物	74,267
信託機械及び装置	157,719
信託工具、器具及び備品	456,927
信託土地	169,133,790
信託建設仮勘定	15,807
有形固定資産合計	438,660,019
無形固定資産	
信託借地権	1,665,018
その他	1,833
無形固定資産合計	1,666,852
投資その他の資産	
長期前払費用	1,016,518
差入保証金	615,876
信託差入保証金	1,053,448
デリバティブ債権	1,157,100
その他	1,164
投資その他の資産合計	3,844,108
固定資産合計	444,170,980
繰延資産	
投資口交付費	-
投資法人債発行費	110,648
繰延資産合計	110,648
資産合計	469,629,651

当期 (2023年1月31日)		単位：千円
負債の部		
流動負債		
営業未払金		531,055
短期借入金		-
1年内償還予定の投資法人債		3,000,000
1年内返済予定の長期借入金		19,880,000
未払金		1,524,436
未払費用		88,853
未払消費税等		86,352
前受金		81,752
その他		14,383
流動負債合計		25,206,834
固定負債		
投資法人債		31,600,000
長期借入金		176,829,000
預り敷金及び保証金		1,307,408
信託預り敷金及び保証金		3,329,352
固定負債合計		213,065,760
負債合計		238,272,595
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		29,508,224
任意積立金合計		29,508,224
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		8,436,629
剰余金合計		91,165,133
投資主資本合計		230,199,956
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		1,157,100
評価・換算差額等合計		1,157,100
純資産合計		231,357,056
負債純資産合計		469,629,651



損益計算書

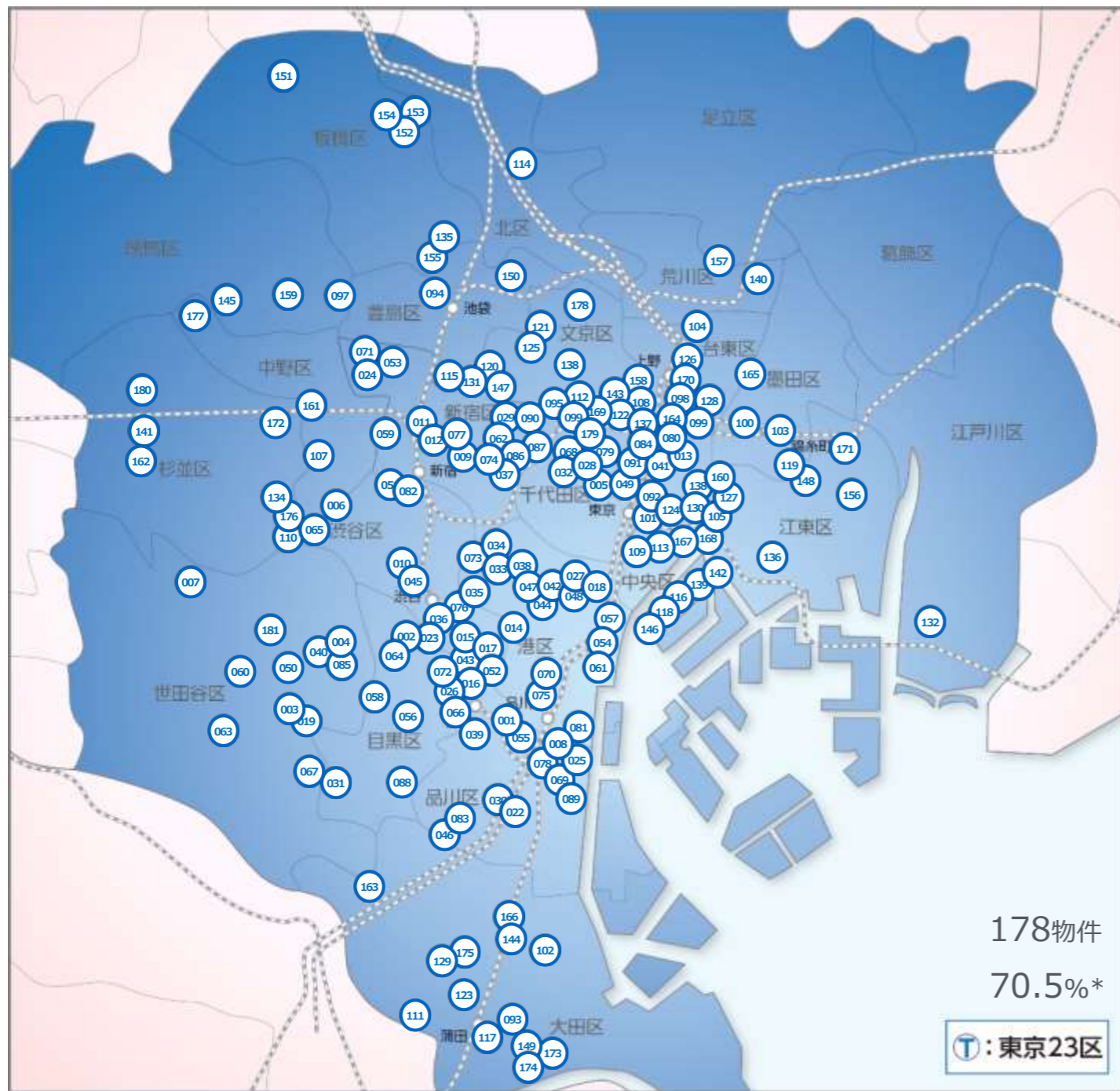
当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	17,357,150
不動産等売却益	511,350
営業収益合計	17,868,501
営業費用	
貸貸事業費用	7,007,288
資産運用報酬	1,297,936
資産保管手数料	9,982
一般事務委託手数料	53,389
役員報酬	6,300
租税公課	369,789
貸倒引当金繰入額	108
その他営業費用	173,143
営業費用合計	8,917,939
営業利益	8,950,561
営業外収益	
受取利息	6,884
未払分配金戻入	1,203
貸倒引当金戻入額	3,342
雑収入	-
その他	188
営業外収益合計	11,618
営業外費用	
支払利息	558,810
投資法人債利息	124,476
投資口交付費償却	184
投資法人債発行費償却	12,248
融資関連費用	186,216
その他	5,395
営業外費用合計	887,331
経常利益	8,074,848
税引前当期純利益	8,074,848
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	8,074,243
前期繰越利益	362,385
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,436,629

当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)		単位：千円
A. 不動産賃貸事業収入		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		15,239,894
共益費収入		969,111
駐車場収入		470,250
	計	16,679,256
その他収入		
付帯収入		113,273
その他		564,620
	計	677,894
	不動産賃貸事業収入合計	17,357,150
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
公租公課		921,552
管理業務等委託費用		1,244,935
水道光熱費		294,096
修繕費		775,988
損害保険料		24,377
信託報酬		64,323
その他貸貸事業費用		724,051
減価償却費		2,957,963
	不動産賃貸事業費用合計	7,007,288
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		10,349,862

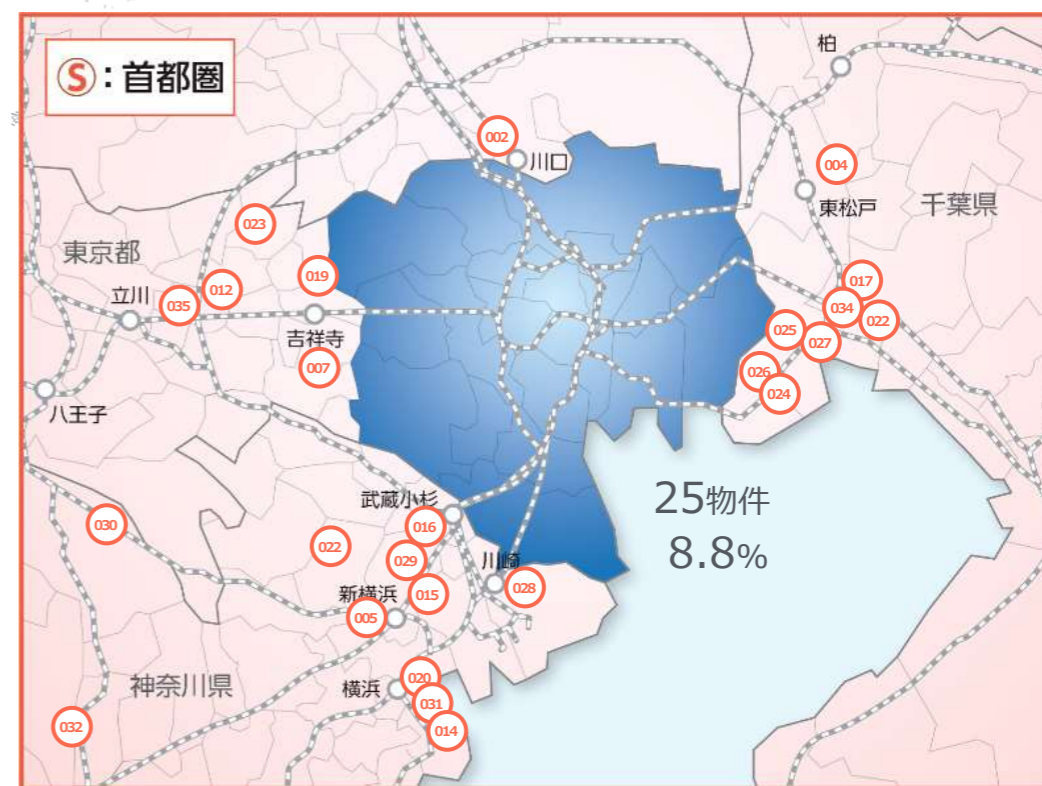


ポートフォリオマップ

2023年1月末現在



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

2023年1月末現在

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

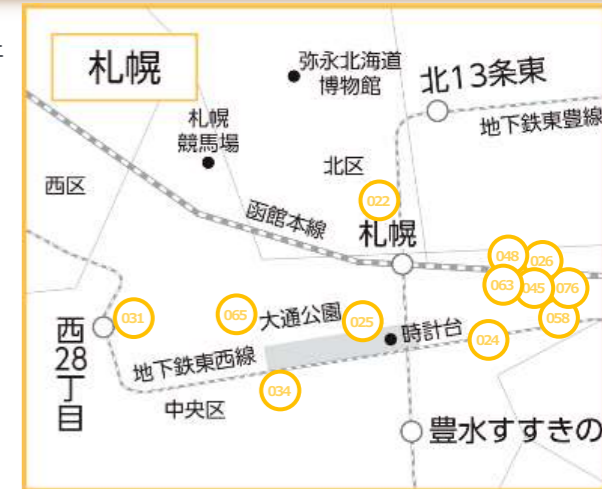


26物件 8.5%*

*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。



12物件
2.7%



10物件
2.2%



13物件
3.9%



1物件 0.8%



10物件 2.3%



1物件 0.2%



1物件 0.1%





ポートフォリオ一覧

2023年1月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(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%	4,420	2,367	86.7%	4.3%	94.5%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,870	1,368	109.7%	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%	1,480	1,121	32.0%	7.3%	96.5%
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%	1,840	1,091	68.5%	3.1%	95.0%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,060	1,972	55.1%	2.9%	100.0%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,560	1,023	52.4%	7.3%	98.1%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,630	1,015	60.5%	7.0%	97.9%
T-008	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,870	2,394	19.8%	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%	1,190	684	73.7%	4.3%	92.5%
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%	832	580	43.2%	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%	2,380	1,336	78.1%	4.8%	94.7%
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%	1,510	904	66.9%	5.3%	96.1%
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%	2,520	1,324	90.3%	4.1%	95.6%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,300	866	50.0%	3.1%	89.6%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	860	543	58.2%	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%	861	713	20.7%	6.2%	91.4%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,580	1,526	69.0%	2.9%	97.7%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,620	1,707	53.5%	5.3%	92.7%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	445	312	42.4%	8.5%	86.8%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,280	819	56.1%	4.3%	98.0%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,390	2,244	51.0%	3.4%	100.0%
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.2%	1,790	1,099	62.8%	4.8%	97.6%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,670	1,835	45.5%	4.0%	95.0%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,600	1,112	43.8%	6.5%	95.9%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,010	1,258	59.7%	3.3%	98.4%
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%	1,900	1,058	79.5%	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	829	55.5%	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	期末算定価額*1(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%	1,640	953	72.0%	4.8%	97.7%
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,630	976	66.9%	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%	3,640	2,148	69.4%	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%	5,110	3,447	48.2%	3.5%	97.3%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	1,760	1,098	60.2%	8.3%	100.0%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	9,920	6,363	55.9%	2.8%	97.9%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,680	1,956	37.0%	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%	3,780	2,327	62.4%	3.6%	94.6%
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%	5,850	3,501	67.1%	6.8%	100.0%
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%	23,600	14,326	64.7%	1.8%	98.1%
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%	4,210	2,490	69.0%	2.7%	93.1%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,640	1,475	78.9%	3.4%	95.5%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,790	1,307	36.9%	3.2%	93.9%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,710	1,886	43.6%	7.1%	90.6%
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%	10,300	5,977	72.3%	0.7%	92.8%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,970	1,187	65.9%	3.5%	88.1%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,900	1,798	61.2%	3.4%	92.2%
T-047	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.3%	2,200	1,510	45.7%	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	1,629	38.7%	3.3%	93.8%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,830	1,133	61.4%	4.9%	94.2%
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%	2,000	1,253	59.5%	4.4%	96.7%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,750	1,642	67.5%	10.9%	100.0%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,440	842	70.9%	2.8%	92.5%
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,520	935	62.4%	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%	7,180	4,174	72.0%	2.8%	96.5%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,170	858	36.3%	7.9%	85.5%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,460	5,076	47.0%	7.8%	97.5%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2023年1月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(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ウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.0%	15,600	8,899	75.3%	3.6%	97.9%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,380	820	68.2%	7.7%	94.5%
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,190	1,310	67.1%	8.8%	96.1%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,540	778	97.8%	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	2,221	54.9%	4.4%	98.9%
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%	2,960	1,880	57.4%	3.0%	96.4%
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	1,478	44.7%	10.3%	98.7%
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%	5,710	3,397	68.0%	2.4%	95.1%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,780	3,540	63.3%	4.2%	96.9%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,810	921	96.4%	2.6%	91.1%
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%	1,090	758	43.7%	5.4%	94.7%
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%	2,380	1,180	101.7%	2.6%	97.8%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,710	1,527	77.4%	2.2%	97.9%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,250	1,413	59.2%	6.7%	96.0%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	5,670	3,693	53.5%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	93.2%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,010	1,141	76.0%	2.7%	96.0%
T-073	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,190	1,711	28.0%	3.9%	95.2%
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%	3,240	2,002	61.8%	3.8%	97.0%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,320	919	43.6%	5.4%	93.7%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	939	639	46.7%	3.3%	100.0%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,110	699	58.7%	5.2%	97.5%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,840	1,160	58.6%	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%	4,890	3,142	55.6%	2.4%	98.0%
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%	2,130	1,269	67.8%	2.8%	100.0%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,600	967	65.4%	4.0%	100.0%
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,170	884	32.3%	8.4%	96.0%

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	期末算定価額*1(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%	1,320	912	44.6%	3.9%	95.7%
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%	1,290	819	57.4%	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%	1,650	1,155	42.8%	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%	2,590	1,971	31.4%	3.8%	100.0%
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%	5,550	4,218	31.6%	7.3%	86.1%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,550	1,700	49.9%	6.4%	98.6%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.4%	3,070	2,191	40.1%	9.4%	100.0%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,680	1,145	46.6%	4.3%	95.7%
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	1,558	25.8%	3.2%	96.1%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,470	1,537	125.7%	3.3%	99.2%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	4,500	1,997	125.3%	4.7%	97.8%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,340	1,386	68.8%	7.1%	97.0%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	3,020	1,602	88.5%	4.6%	98.6%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,860	873	113.0%	2.9%	97.8%
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	862	35.7%	9.2%	97.9%
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%	5,000	2,787	79.3%	2.1%	97.1%
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%	2,590	1,530	69.2%	3.6%	94.6%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,640	870	88.5%	9.1%	94.8%
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%	5,030	2,811	78.9%	4.6%	99.4%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,570	1,722	49.2%	3.8%	91.5%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,880	3,838	53.2%	7.2%	97.2%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,130	763	48.1%	7.7%	100.0%
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	3,070	1,759	74.5%	5.3%	98.4%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	659	331	98.7%	3.8%	100.0%
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%	1,500	911	64.5%	5.3%	95.4%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,540	1,297	95.8%	3.4%	98.2%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,440	1,739	40.2%	6.9%	92.5%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2023年1月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,910	1,095	74.3%	5.9%	95.9%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	919	556	65.2%	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	1,819	73.2%	4.0%	94.0%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,180	732	61.0%	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%	1,450	1,004	44.4%	2.3%	94.7%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,540	967	59.1%	6.8%	94.3%
T-117	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	2,000	1,320	51.5%	4.0%	94.1%
T-118	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,640	2,311	57.5%	3.8%	96.5%
T-119	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,560	2,147	65.8%	4.7%	98.4%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,420	2,920	85.6%	4.7%	94.6%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.1%	1,180	622	89.5%	5.0%	97.1%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,760	950	85.2%	6.9%	98.1%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	537	345	55.2%	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%	1,050	501	109.6%	5.6%	96.4%
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	1,357	54.7%	4.1%	89.9%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,330	811	63.9%	5.4%	96.6%
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%	1,980	1,214	63.0%	4.5%	95.6%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,750	1,706	61.2%	3.0%	95.9%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,750	1,155	51.5%	5.0%	98.4%
T-130	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,220	1,222	81.6%	3.9%	97.2%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	9,890	5,801	70.5%	2.6%	94.4%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	894	607	47.2%	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%	9,040	5,041	79.3%	2.4%	99.0%
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%	7,370	3,515	109.7%	4.3%	98.1%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,510	798	89.0%	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	1,758	102.5%	7.2%	98.1%
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%	1,940	1,034	87.6%	4.4%	100.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
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	2,155	67.0%	3.5%	97.1%
T-139	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,300	2,328	84.7%	4.0%	96.0%
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,350	2,136	103.6%	5.3%	93.6%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	3,050	1,729	76.4%	4.5%	95.1%
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,620	977	65.8%	7.6%	97.0%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,650	1,919	90.2%	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%	1,880	1,135	65.6%	1.8%	94.7%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,440	972	48.0%	4.5%	100.0%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,210	1,670	92.1%	4.9%	98.1%
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	2,189	65.8%	4.0%	94.0%
T-148	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	944	606	55.6%	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%	1,440	887	62.2%	3.5%	100.0%
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.7%	14,100	7,322	92.6%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	97.7%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	714	501	42.4%	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%	832	588	41.4%	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%	1,640	1,096	49.6%	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%	601	469	28.1%	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%	1,730	1,052	64.4%	3.0%	92.4%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,860	1,211	53.5%	6.1%	96.6%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,640	1,140	43.8%	3.2%	96.7%
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%	2,450	1,793	36.6%	3.8%	100.0%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	751	492	52.5%	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%	587	384	52.6%	5.8%	100.0%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	974	676	44.1%	4.1%	100.0%
T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	637	470	35.5%	5.1%	100.0%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2023年1月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
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	1,313	32.5%	4.4%	97.0%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,460	960	52.0%	5.1%	97.8%
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,440	851	69.2%	3.5%	95.0%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,090	1,376	51.8%	3.1%	94.6%
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%	3,190	1,960	62.7%	3.8%	96.9%
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%	2,780	1,808	53.7%	3.7%	100.0%
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%	2,560	1,644	55.7%	4.7%	100.0%
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%	7,030	4,608	52.5%	1.9%	96.3%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,170	2,988	39.5%	5.9%	97.8%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	2,030	1,379	47.2%	3.9%	97.0%
T-173	レジディア蒲田V	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,980	2,313	28.8%	6.4%	95.1%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,490	3,314	35.4%	4.7%	97.7%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,540	1,095	40.6%	5.4%	100.0%
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	1,910	1,409	35.5%	4.3%	98.2%
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%	2,170	1,799	20.6%	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%	890	750	18.5%	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%	1,840	1,537	19.7%	5.3%	97.8%
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,850	2,469	15.4%	4.6%	95.7%
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%	1,340	1,184	13.2%	9.7%	84.0%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	830	661	25.4%	5.5%	94.9%
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,420	945	50.2%	4.6%	90.7%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,520	1,662	51.6%	5.6%	98.5%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,380	1,008	36.8%	5.0%	93.1%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	771	462	66.8%	2.9%	97.0%
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%	2,050	1,465	39.9%	8.4%	98.2%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,020	670	52.0%	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%	2,290	1,425	60.6%	7.2%	97.7%

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	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,770	2,410	56.4%	I 3.6% II 3.4%	93.2%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,030	1,397	45.3%	9.1%	93.5%
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.0%	17,600	10,213	72.3%	4.5%	100.0%
S-022	ブランシエル港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,310	1,588	45.4%	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%	1,340	711	88.4%	7.7%	100.0%
S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.4%	3,310	1,939	70.7%	6.7%	99.4%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,240	822	50.7%	6.6%	96.5%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,260	800	57.4%	7.5%	100.0%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,160	747	55.1%	6.1%	98.7%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,490	1,508	65.0%	4.7%	97.5%
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,200	903	32.9%	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	1,062	38.3%	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%	1,180	732	61.2%	11.5%	95.9%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	780	601	29.8%	11.0%	92.5%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	804	647	24.3%	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%	683	590	15.6%	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%	918	860	6.7%	3.3%	94.8%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,870	1,404	33.2%	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%	1,470	930	58.0%	3.4%	90.3%
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%	5,200	3,188	63.1%	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%	1,710	1,174	45.5%	3.4%	97.5%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,200	767	56.4%	8.3%	98.8%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,350	1,883	77.9%	3.2%	97.5%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	818	24.5%	2.4%	93.7%
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,690	979	72.5%	6.6%	93.1%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,040	1,774	71.3%	9.9%	92.9%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2023年1月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,540	2,019	75.3%	3.5%	92.1%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,650	1,025	60.8%	3.9%	97.6%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,300	849	53.1%	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%	422	285	47.9%	2.7%	97.4%
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%	888	558	59.0%	5.0%	100.0%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,390	1,626	46.9%	0.9%	96.2%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,720	1,390	23.7%	1.1%	97.2%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,590	1,044	52.2%	1.4%	94.2%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	998	702	42.1%	4.1%	96.7%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	873	677	28.8%	13.5%	98.1%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,620	3,102	48.9%	3.1%	100.0%
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%	1,340	894	49.8%	1.2%	94.8%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	974	681	43.0%	3.9%	88.5%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,220	1,735	85.6%	0.9%	98.1%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,780	1,014	75.5%	7.5%	99.2%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	975	604	61.4%	4.8%	98.6%
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	824	464	77.2%	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%	765	437	74.7%	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%	2,250	1,301	72.9%	8.7%	95.4%
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,680	934	79.8%	7.8%	97.4%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,500	955	57.0%	4.8%	96.5%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,390	2,066	64.0%	2.6%	97.2%
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	1,065	61.4%	3.6%	90.7%
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	2,394	65.8%	3.6%	92.2%
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%	1,260	937	34.3%	1.1%	98.6%
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%	2,790	1,773	57.3%	9.1%	94.8%
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	882	40.5%	2.8%	88.7%

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	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,380	1,477	61.1%	0.7%	93.4%
R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,950	1,134	71.9%	8.9%	93.6%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,300	809	60.7%	12.4%	97.3%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,990	3,335	79.6%	7.1%	99.5%
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%	2,390	1,652	44.6%	2.3%	95.9%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	4,030	2,780	44.9%	3.1%	90.5%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	3,010	1,763	70.7%	EAST 2.6% WEST 2.7%	94.4%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,660	981	69.0%	5.8%	99.0%
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,910	1,017	87.8%	2.3%	94.6%
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	1,000	520	92.0%	2.1%	97.2%
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%	1,590	958	65.9%	1.1%	97.2%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	4,200	2,626	59.9%	6.2%	97.1%
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	762	48.2%	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	52.7%	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	1,142	31.3%	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%	793	502	57.9%	1.2%	97.8%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	665	471	41.2%	6.1%	97.7%
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	612	445	37.5%	1.4%	95.1%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,660	1,078	53.9%	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%	1,660	1,088	52.4%	4.5%	96.7%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,080	1,306	59.2%	1.8%	97.7%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,300	782	66.1%	2.3%	97.5%
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,200	889	34.9%	4.4%	94.3%
R-071	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	951	896	6.1%	4.2%	92.2%
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%	1,870	1,483	26.0%	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	0.4%	2,480	2,160	14.8%	5.2%	100.0%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2023年1月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
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%	706	783	-9.9%	1.5%	100.0%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	883	675	30.7%	5.9%	98.8%
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%	446	425	4.8%	1.2%	95.0%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	734	685	7.0%	8.9%	100.0%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	805	753	6.9%	2.7%	98.6%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,850	1,477	25.2%	2.4%	94.9%
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	1,302	6.8%	8.7%	96.0%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	680	665	2.2%	12.1%	95.6%
R-082	レジディア西天満	大阪市大阪府	1999/4	80	2,950	0.6%	3,210	3,207	0.1%	5.9%	79.0%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	930	914	1.6%	3.4%	100.0%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	534	543	-1.8%	4.8%	100.0%
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市	2007/2	308	4,000	0.8%	4,170	4,347	-4.1%	9.5%	95.9%
277物件				22,021	472,052	100%	697,659	440,317	58.4%	2.3%	96.7%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
T 東京23区	178	12,523	332,702	70%	505,616	312,051	62.0%
S 首都圏	25	2,199	41,672	9%	55,826	35,838	55.8%
R 政令指定都市等	74	7,299	97,677	21%	136,217	92,427	47.4%
合計	277	22,021	472,052	100%	697,659	440,317	58.4%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。



組織図

2023年3月16日現在



伊藤忠リート・マネジメント株式会社

ITOCHU REIT 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 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

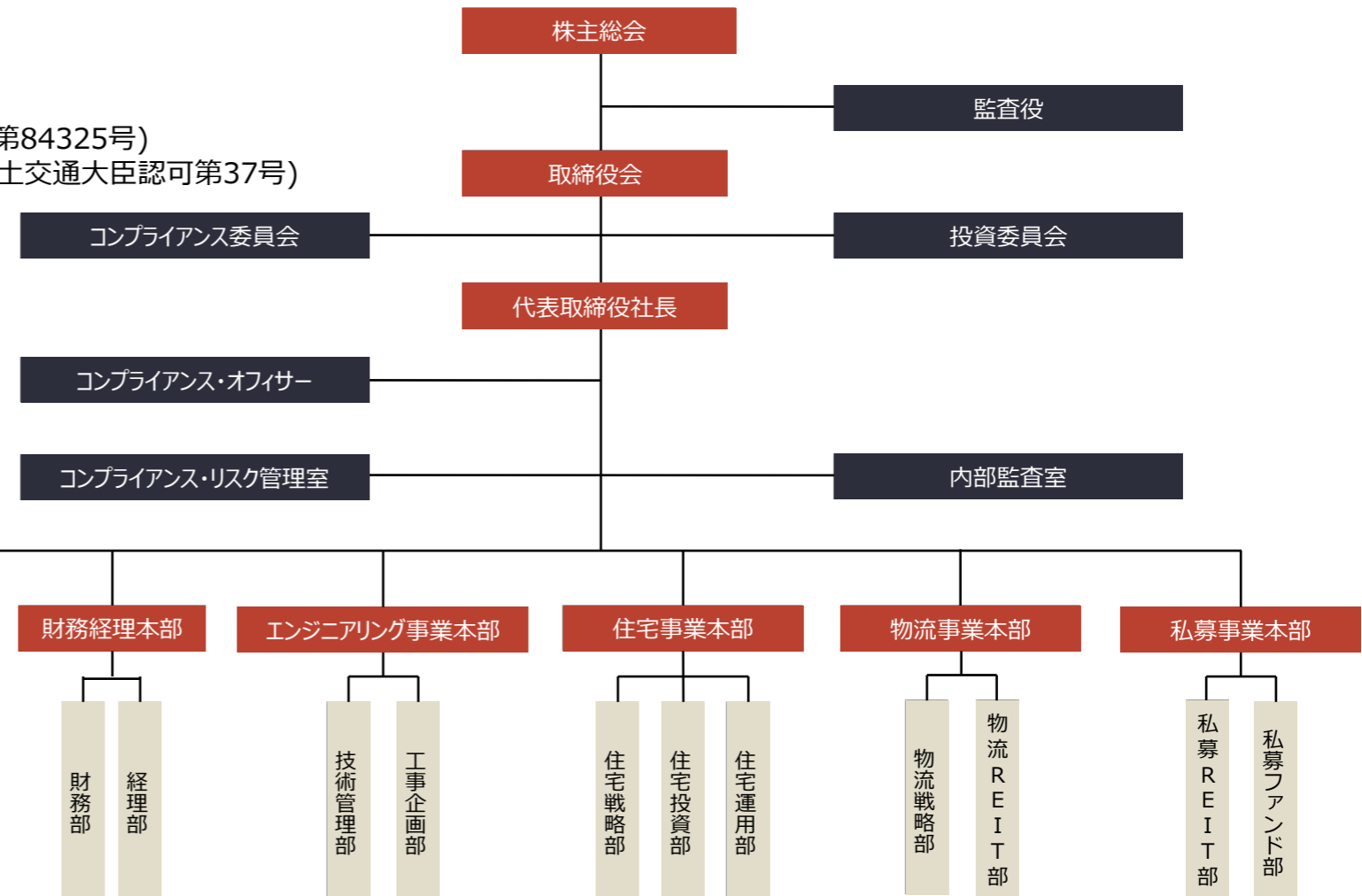
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 100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

資産運用会社
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(9期/計16名)
- ✓ レジリエンス認証の取得
- ✓ 健康経営優良法人2023(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