



# 第23期 決算説明資料

2021.8.1～2022.1.31





# 目 次



決算ハイライト 3

決 算 実 績 4

資 産 運 用 5

資 産 取 得 12

資 産 管 理 16

財 务 状 況 20

サステナビリティ 23

業 績 予 想 30

運用会社合併 33

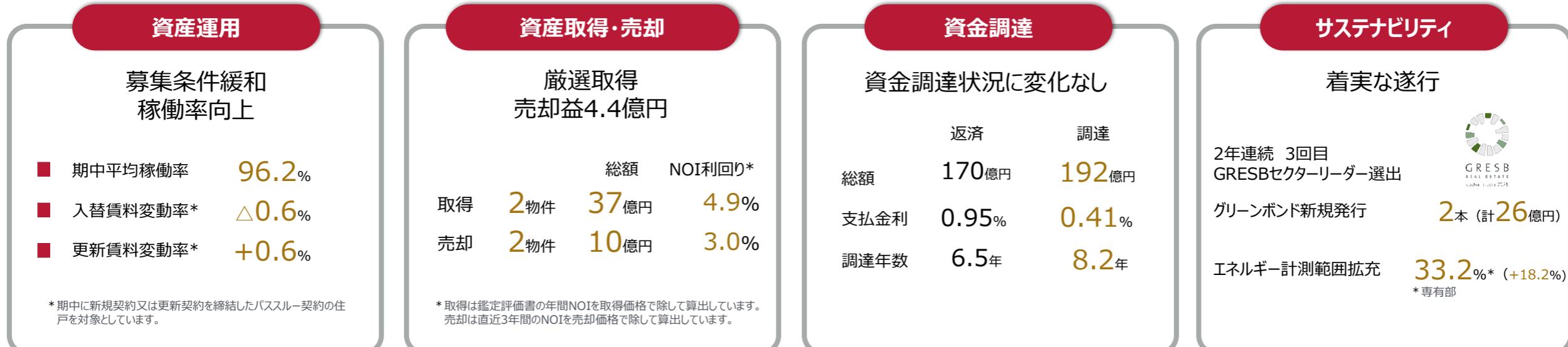
参 考 情 報 36



# 2022年1月期 決算ハイライト

業績予想比 当期純利益 **+136**百万円

1口当たり純利益	EPU	5,640円	予想比	+98円	+1.8%
1口当たり分配金	DPU	5,692円	予想比	+92円	+1.6%
1口当たりFFO		7,390円	前期実績比		+1.1%
1口当たりNAV		318,125円	前期実績比		+3.5%
含み益		2,179億円	含み益率		50.5%





# 2022年1月期 決算実績

単位：百万円

	①当期予想 (2021/9/16公表)	②当期実績 (2022年1月期)		主な差異 (② - ①)			前期実績 (2021年7月期)
				資産運用	財務運営	資産売買	
営業収益	<b>17,212</b> (270物件ベース*1) 期中平均稼働率 95.9%	<b>17,313</b> (272物件ベース*1) 期中平均稼働率 <b>96.2%</b>	+101	賃料収入の増収 +54 礼金収入の減収 △46 その他収入等の増収 +24		当期取得物件の寄与 売却経費の減少 +58 +9	<b>16,884</b> (272物件ベース*1) 期中平均稼働率 95.9%
営業利益	<b>8,577</b> (減価償却費 2,863) (固都税 908)	<b>8,710</b> (減価償却費 2,864) (固都税 907)	+132 (NOI +113)	修繕費用の減少 +28 一般管理費等の減少 +22		取得による賃貸費用の増加 △17	<b>8,224</b> (減価償却費 2,835) (固都税 901)
経常利益	<b>7,676</b>	<b>7,813</b>	+136		金融費用等の低減 +11	融資関連費用の増加 △9	<b>7,294</b>
当期純利益	<b>7,675</b>	<b>7,812</b>	+136				<b>7,294</b>
当期純利益/口	<b>5,542円</b> (売却益除く 5,230円)	<b>5,640円</b> (売却益除く 5,321円)	+98円 (+91円)	+60円	+8円	+30円 (+23円)	<b>5,266円</b>
内部留保額/口	△312円	△319円	+7円	当期発生の売却益 <b>4.4億円</b> 全額 (319円/口) を内部留保			
内部留保からの分配額/口	<b>128円</b>	<b>128円</b>	-	前期分配後の内部留保 <b>2.8億円</b> のうち、 <b>1.7億円</b> (128円/口) を分配			
積立金*2取崩額/口	<b>242円</b>	<b>242円</b>	-	積立金*2残高： <b>298億円</b>			
1口当たり分配金	<b>5,600円</b>	<b>5,692円</b>	+92円	期末発行済投資口数 <b>1,385,000口</b> 分配後の内部留保残高： <b>5.5億円</b> (398円/口)			
総資産LTV	<b>48.1%</b>	<b>48.4%</b>		*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。			

\*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。

# ■ 資産運用



T-081 レジディア品川

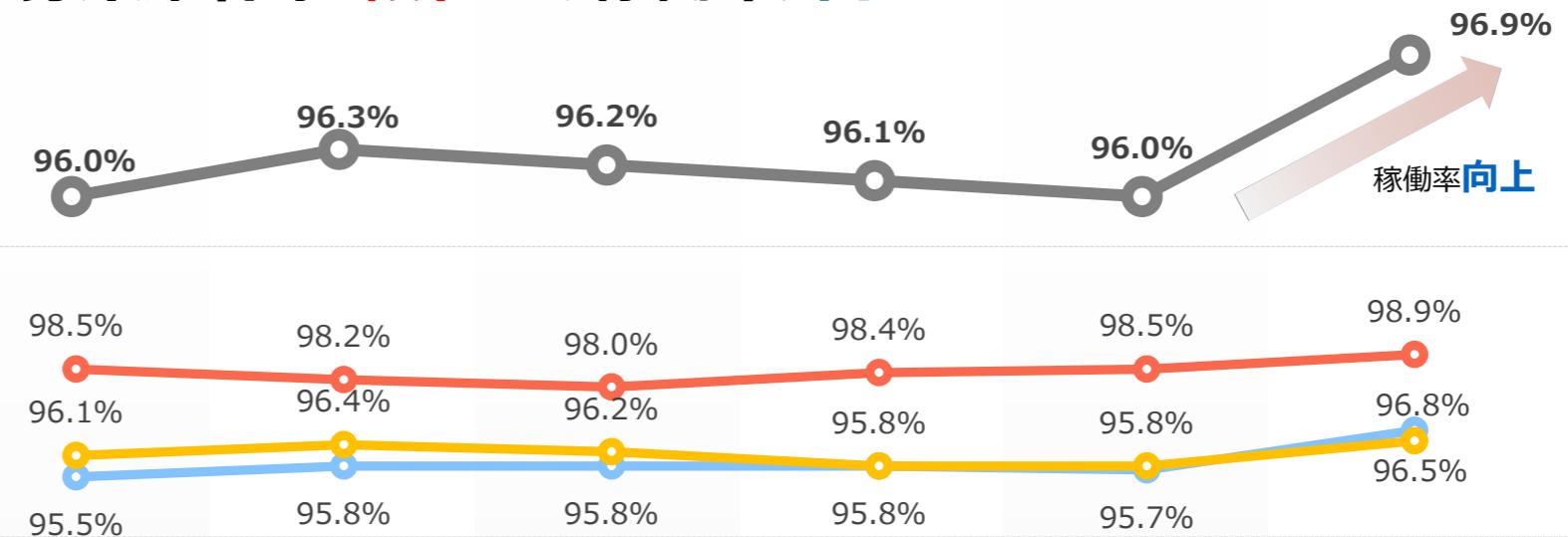


# 当期の賃貸運営実績

募集条件等の緩和により稼働率が向上

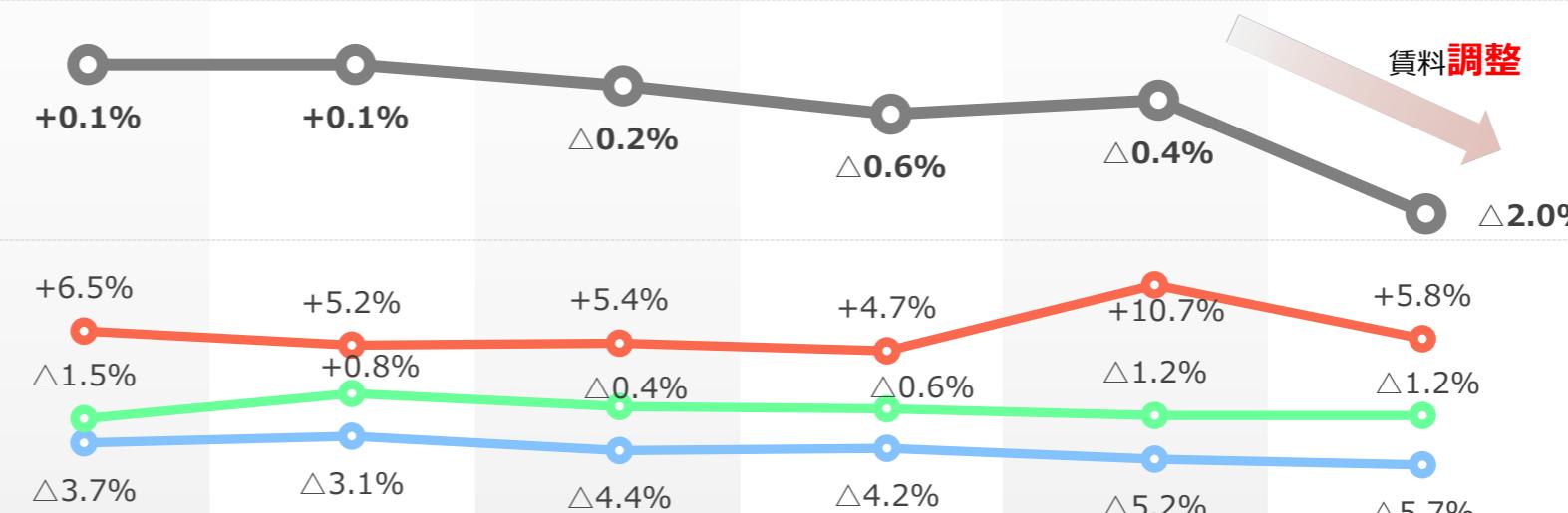
## 稼働率

	2022年1月期 (期中平均)	(前期比)
PF全体	96.2%	+0.3pt
東京23区	95.9%	+0.7pt
首都圏	98.4%	△0.2pt
政令指定都市等	96.1%	△0.2pt



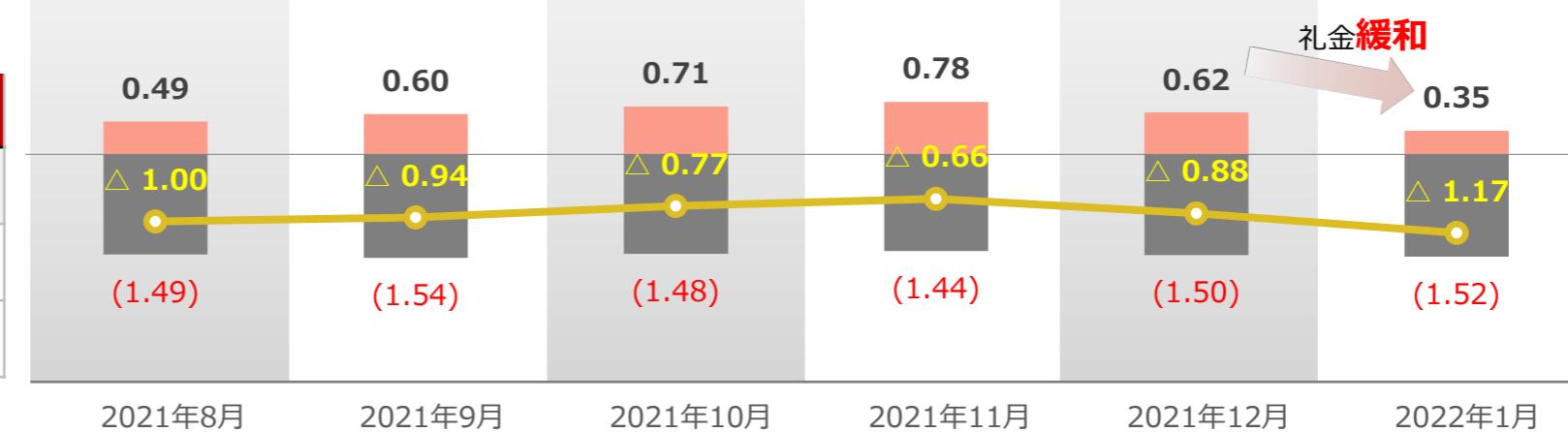
## 入替賃料変動率

	2022年1月期 (期中平均)	(前期比)
PF全体	△0.6%	△1.9pt
シングル	△4.6%	△3.3pt
コンパクト	△0.7%	△1.7pt
ファミリー＆ラージ	+6.3%	△0.5pt



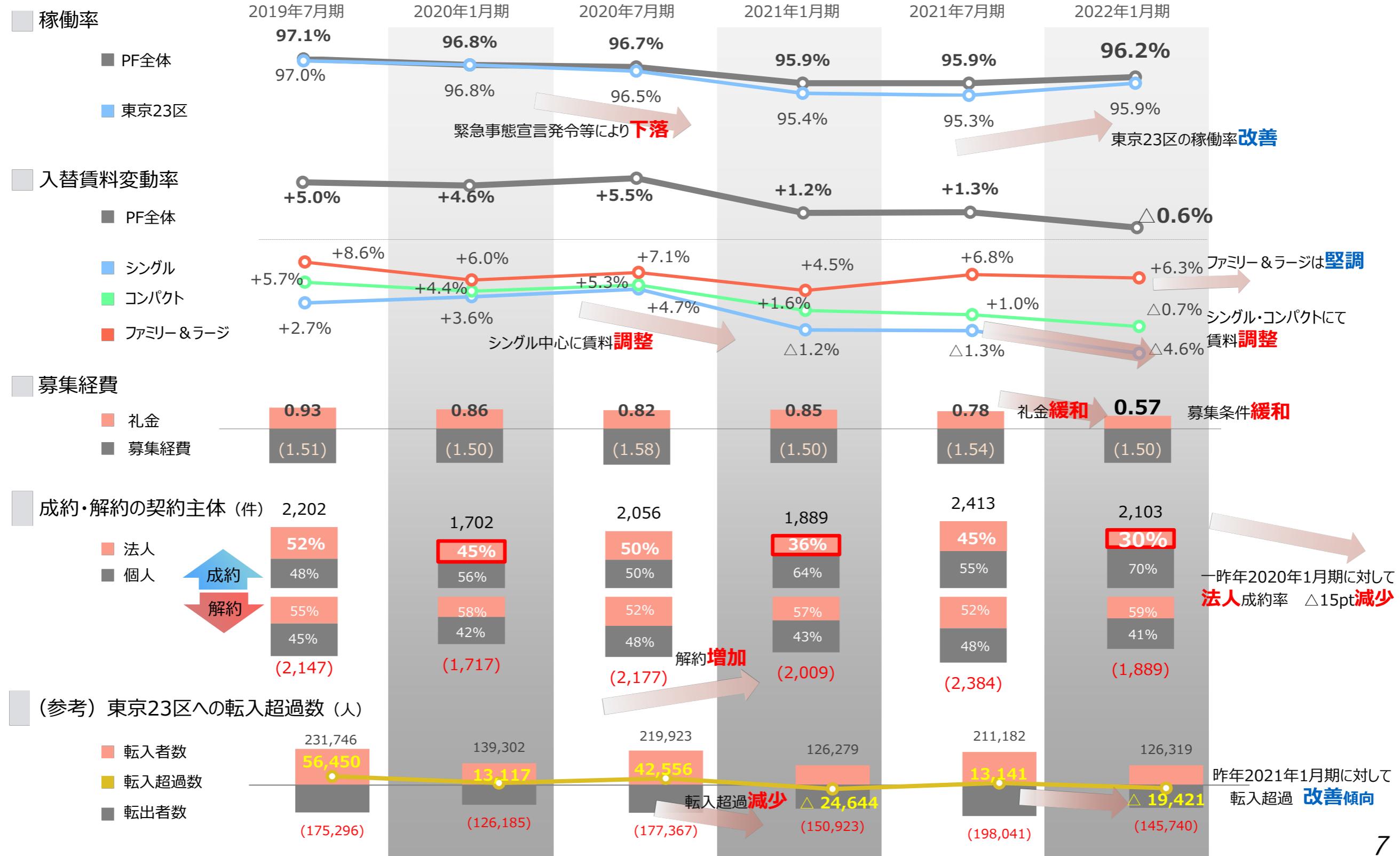
## 募集経費 (ヶ月)

	2022年1月期 (期中平均)	(前期比)
礼金-募集経費	△0.92	△0.16ヶ月
礼金	0.57	△0.21ヶ月
募集経費	(1.50)	+0.05ヶ月





# 直近3年の賃貸運営実績



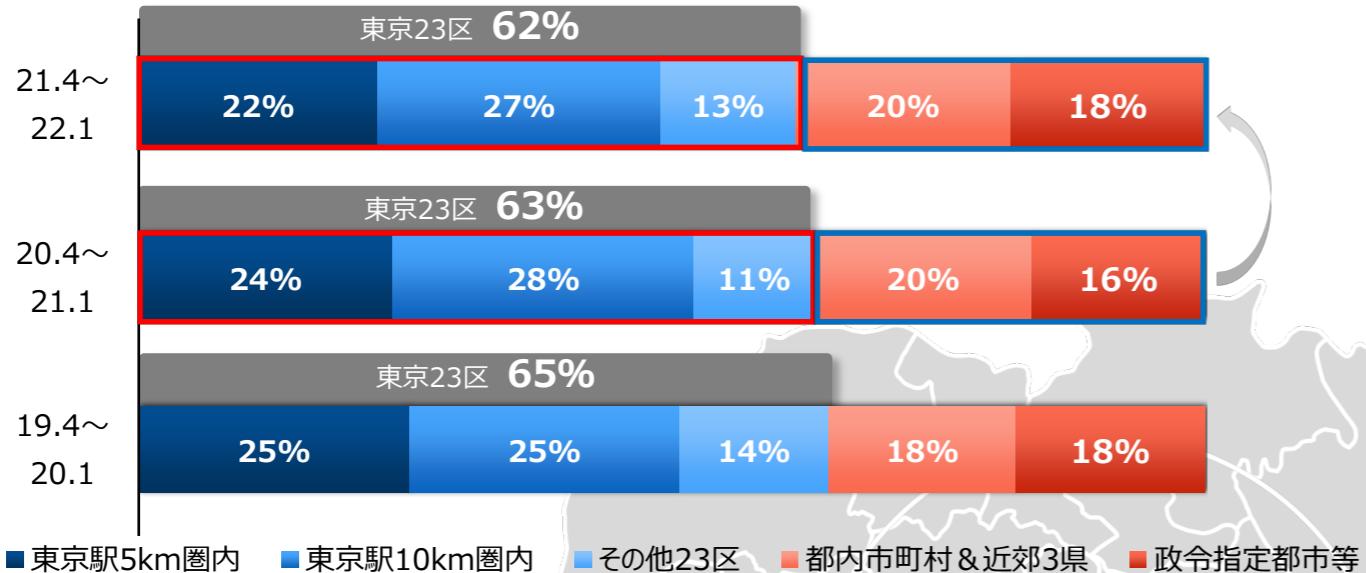


# 転居先の動向

ADR運用物件では一部郊外にシフトも影響は軽微

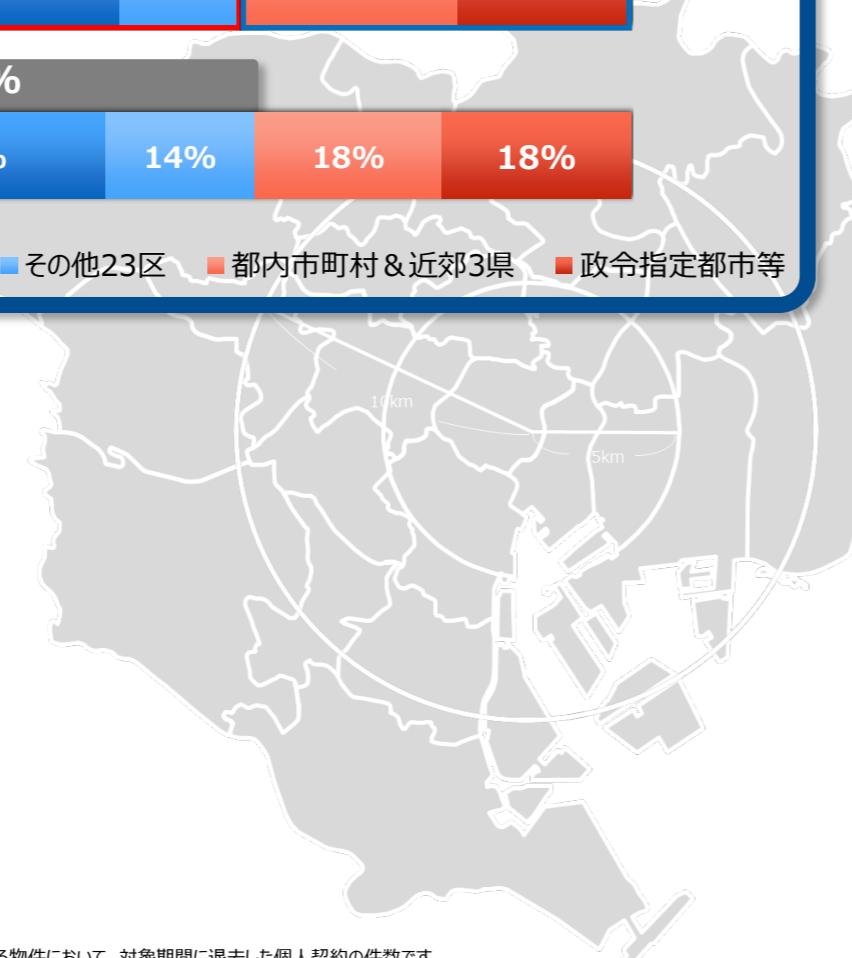
## 東京23区の退去テナントの転居先

東京23区内への移動 △2pt 政令指定都市等への移動 +2pt



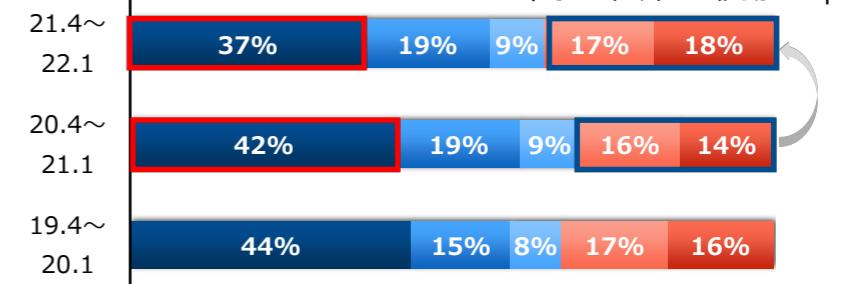
### 対象期間 及び 対象件数\*

2021年4月 - 2022年1月 1,071件  
2020年4月 - 2021年1月 1,113件  
2019年4月 - 2020年1月 1,068件

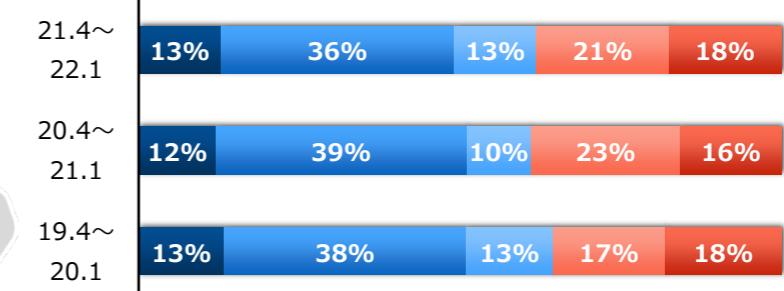


## 東京駅 5km圏内

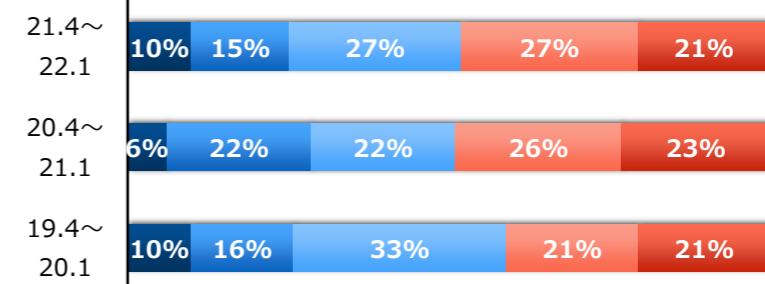
東京23区外への移動 +5pt



## 東京駅 10km圏内



## その他23区内



\* 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。



# 賃料の変動実績

2022年1月期末現在

## 入替<sup>\*1</sup>のエリア別内訳

### ポートフォリオ全体

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア	
<b>PF全体</b>	<b>△0.6%</b>	△1.9pt	+7.2%	△6.3%	38%	53%
東京23区	△0.5%	△2.1pt	+8.0%	△6.4%	37%	55%
首都圏	+0.7%	△1.0pt	+6.5%	△5.5%	47%	42%
札幌	+0.0%	△0.6pt	+3.1%	△6.9%	48%	21%
仙台	△1.1%	△1.1pt	+2.4%	△5.1%	39%	40%
名古屋	△5.2%	△2.7pt	+3.8%	△7.7%	16%	75%
関西	△0.5%	△1.7pt	+5.4%	△5.0%	37%	48%
福岡	+1.4%	△1.3pt	+3.3%	△3.0%	59%	19%

■ 賃料上昇シェア ■ 賃料下落シェア

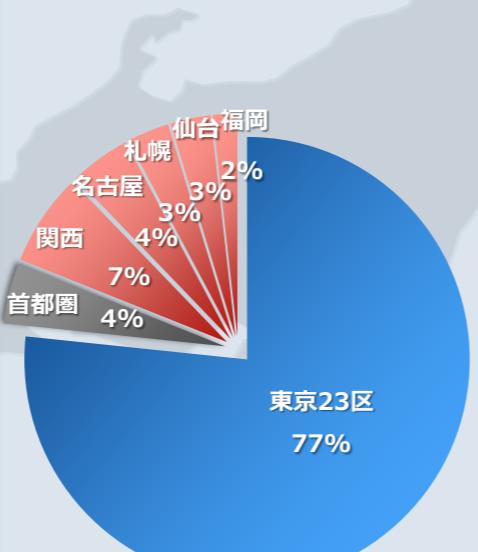
## 更新<sup>\*1</sup>の内訳

	変動率	(前期比)	前賃料シェア
--	-----	-------	--------

<b>PF全体</b>	<b>+0.6%</b>	△0.0pt	21%
東京23区	+0.7%	△0.1pt	24%
首都圏	+0.6%	+0.4pt	27%
札幌	+0.0%	+0.0pt	
仙台	+0.4%	+0.2pt	14%
名古屋	+0.0%	+0.0pt	2%
関西	+0.5%	+0.0pt	14%
福岡	+0.7%	+0.2pt	27%

増額打診(前賃料シェア:34%)に対して、応諾率 64%

## 入替契約比率<sup>\*2</sup>



## 入替住戸タイプ別

### シングル (ポート比率 : 41.2%)

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア
<b>全体/S</b>	<b>△4.6%</b>	△3.3pt	+4.7%	△6.9%	15% 76%
東京23区	△5.3%	△3.4pt	+4.5%	△7.2%	12% 81%
首都圏	△1.3%	△2.3pt	+5.8%	△6.0%	35% 55%
札幌	△0.4%	△0.5pt	+3.5%	△5.0%	34% 31%
仙台	△1.8%	△0.8pt	+2.2%	△5.2%	19% 43%
名古屋	△5.4%	△2.3pt	+3.5%	△7.0%	10% 82%
関西	△3.1%	△3.2pt	+5.1%	△5.2%	14% 74%
福岡	+1.9%	△1.6pt	+4.7%	△3.2%	59% 28%

### コンパクト (ポート比率 : 34.9%)

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア
<b>全体/C</b>	<b>△0.7%</b>	△1.7pt	+4.5%	△5.3%	42% 48%
東京23区	△0.9%	△1.8pt	+5.0%	△5.3%	39% 54%
首都圏	+1.6%	△3.5pt	+4.2%	△2.2%	53% 27%
札幌	△0.6%	△1.4pt	+2.6%	△7.2%	40% 22%
仙台	+1.5%	+0.1pt	+2.7%	△3.3%	79% 21%
名古屋	△4.6%	△3.7pt	+3.9%	△7.6%	21% 71%
関西	+1.5%	+0.2pt	+3.7%	△3.4%	62% 23%
福岡	+1.5%	△1.3pt	+2.6%	△4.2%	68% 7%

### ファミリー & ラージ (ポート比率 : 23.9%)

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア
<b>全体/F&amp;L</b>	<b>+6.3%</b>	△0.5pt	+10.3%	△5.6%	71% 19%
東京23区	+8.2%	△0.6pt	+11.2%	△4.1%	79% 14%
首都圏	+8.8%	+5.0pt	+9.7%	-	90%
札幌	+0.9%	+0.3pt	+3.4%	△8.0%	62% 16%
仙台	△2.1%	△4.2pt	+1.9%	△5.6%	39% 52%
名古屋	△5.3%	△2.7pt	+3.9%	△8.5%	19% 71%
関西	+5.5%	△0.7pt	+8.3%	△12.4%	71% 3%
福岡	+0.5%	△0.7pt	+3.5%	△2.1%	36% 36%

\*1 期中に新規契約又は更新契約を締結したパスルーム契約の住戸を対象としています。

\*2 一棟賃貸を除くパスルーム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。



# 賃料の変動実績 (東京23区)

2022年1月期末現在

## 入替<sup>\*1</sup>のエリア別内訳

### 東京23区

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア	
東京23区	△0.5%	△2.1pt	+8.0%	△6.4%	37%	55%
東京駅5km圏内	△1.3%	△1.2pt	+8.3%	△6.8%	33%	60%
東京駅10km圏内	+1.0%	△2.6pt	+8.1%	△5.7%	45%	47%
その他東京23区	△2.8%	△3.1pt	+5.5%	△6.5%	28%	66%

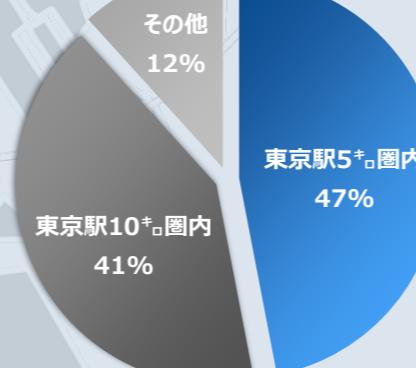
■ 賃料上昇シェア ■ 賃料下落シェア

## 更新<sup>\*1</sup>の内訳

## 入替契約比率<sup>\*2</sup>

	変動率	(前期比)	前賃料シェア
東京23区	+0.7%	△0.1pt	24%
東京駅5km圏内	+0.7%	△0.1pt	24%
東京駅10km圏内	+0.8%	△0.2pt	26%
その他東京23区	+0.5%	+0.1pt	19%

増額打診(前賃料シェア:36%)に対して、応諾率 68%



\*1 期中に新規契約又は更新契約を締結したパスルーロードの住戸を対象としています。  
\*2 一棟賃貸を除くパスルーロード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

### シングル (ポート比率 : 30.8%)

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア
東京23区/S	△5.3%	△3.4pt	+4.5%	△7.2%	12% 81%
東京駅5km圏内	△6.2%	△2.7pt	+4.1%	△7.7%	9% 85%
東京駅10km圏内	△4.3%	△3.3pt	+5.0%	△6.8%	15% 75%
その他東京23区	△5.4%	△5.2pt	+3.9%	△7.0%	12% 83%

### コンパクト (ポート比率 : 27.8%)

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア
東京23区/C	△0.9%	△1.8pt	+5.0%	△5.3%	39% 54%
東京駅5km圏内	△2.1%	△1.8pt	+4.9%	△6.0%	32% 61%
東京駅10km圏内	+0.8%	△1.7pt	+5.3%	△4.0%	48% 45%
その他東京23区	△0.9%	△0.7pt	+3.7%	△4.7%	42% 50%

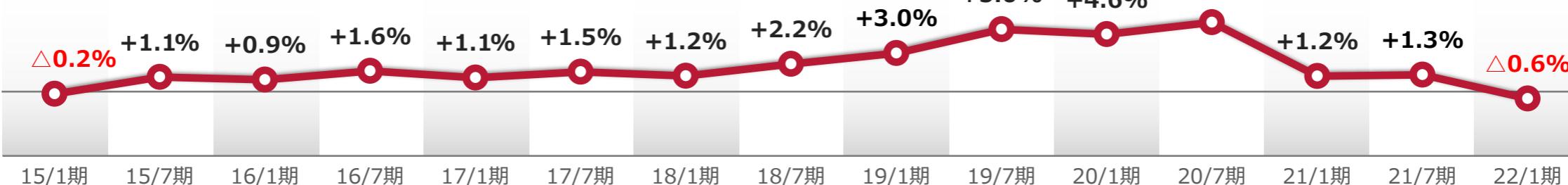
### ファミリー＆ラージ (ポート比率 : 18.1%)

	変動率	(前期比)	上昇率	下落率	前賃料シェア
東京23区/F&L	+8.2%	△0.6pt	+11.2%	△4.1%	79% 14%
東京駅5km圏内	+8.7%	+1.5pt	+12.2%	△4.2%	77% 14%
東京駅10km圏内	+7.7%	△2.1pt	+10.7%	△4.1%	78% 15%
その他東京23区	+9.1%	+1.6pt	+9.1%	-	-100%



# PF全体の賃料動向

## 入替賃料変動率の推移



## PF全体賃料坪単価の増減率\*1

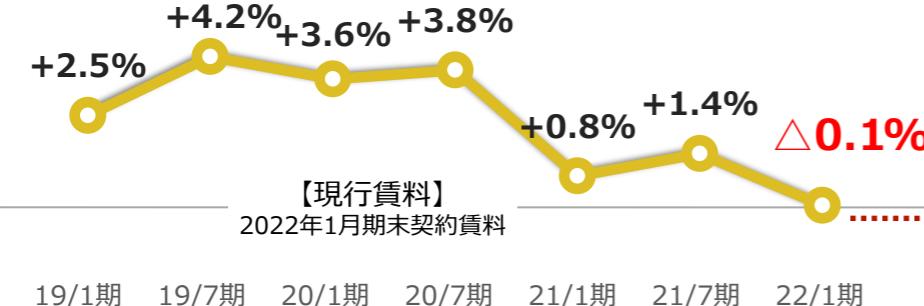
PF全体の賃料は15期連続で上昇



## 総資産に対する賃貸事業利益の割合\*2



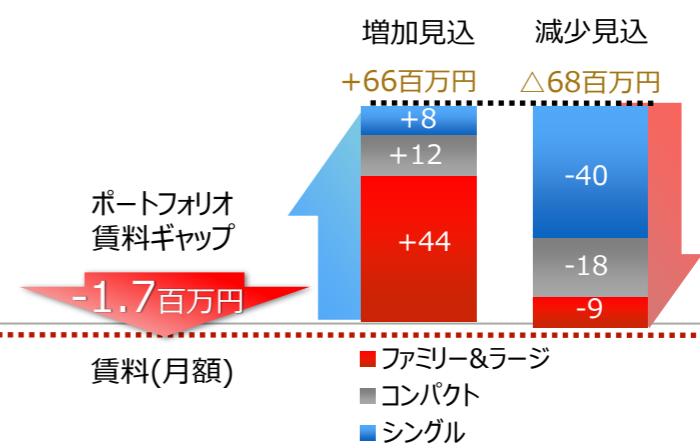
## 賃料ギャップ\*3



稼働維持を優先した賃料設定により  
一時的な調整局面に

### 【成約想定賃料】

2022年1月期の成約賃料をもとに  
本投資法人が算出した試算値



\*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います。

\*2 NOIは当該期の運用日数を年換算し、総資産は当該期末の数値を用いて算出しています。

\*3 2021年7月期の契約賃料が2022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。

# ■ 資産取得





# 取得売却物件

\*1 売却日時点の帳簿価格を記載しています。

**2物件取得(計3,745百万円) 2物件売却(計638百万円<sup>\*1</sup>)**

**売却益442百万円により安定分配を実現**

## 着実な物件取得

■ 2022年1月期取得



■ 2022年7月期取得 (予定含む)



スポンサーより取得予定

	レジディア国立Ⅱ	レジディア西天満	レジディア文京小石川	レジディア神田淡路町	レジディア荻窪Ⅲ	合計・平均
取得価格	795百万円	2,950百万円	694百万円	1,490百万円	2,388百万円	8,317百万円
取得・鑑定比	90.3%	95.5%	83.7%	91.4%	92.9%	92.4%
年換算NOI <sup>*2</sup> 増減	+37百万円	+146百万円	+30百万円	+61百万円	+102百万円	+380百万円
NOI利回り <sup>*2</sup>	4.8%	5.0%	4.4%	4.2%	4.3%	4.6%
築年数 <sup>*3</sup>	6.0年	22.5年	4.0年	6.4年	6.3年	11.8年
取得日	2021/10/1	2021/10/7	2022/2/1	2022/4/18	2022/4/18	

\*2 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。

\*3 取得日現在の築年数を記載しています。

## 安定分配のため物件売却



	レジディア代々木	レジディア西新宿	合計・平均
売却価格	504百万円	586百万円	1,090百万円
売却益 <sup>*4</sup>	+197百万円	+245百万円	+442百万円
年間NOI <sup>*5</sup> 増減	△15百万円	△17百万円	△33百万円
NOI利回り <sup>*5</sup> (取得価格ベース)	4.8%	4.9%	4.8%
NOI利回り <sup>*5</sup> (売却価格ベース)	3.1%	3.0%	3.0%
築年数 <sup>*6</sup>	16.7年	16.7年	16.7年
売却日	2021/10/18	2021/10/18	

\*4 2022年1月末時点の諸経費控除後の売却益を記載しています。

\*5 2018/7月期～2021/1月期実績の平均NOIを基に算出しています。

\*6 売却日時点における築年数を記載しています。



# スポンサーパイプライン

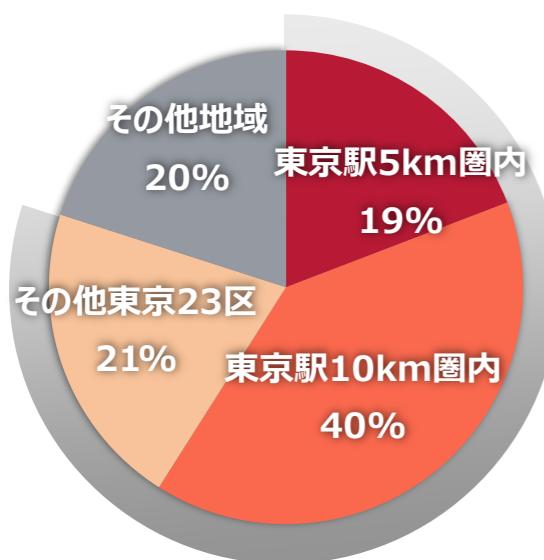
計 31 物件 想定規模<sup>\*1</sup> 約 558 億円 (竣工済 436億円)

2022年1月末現在

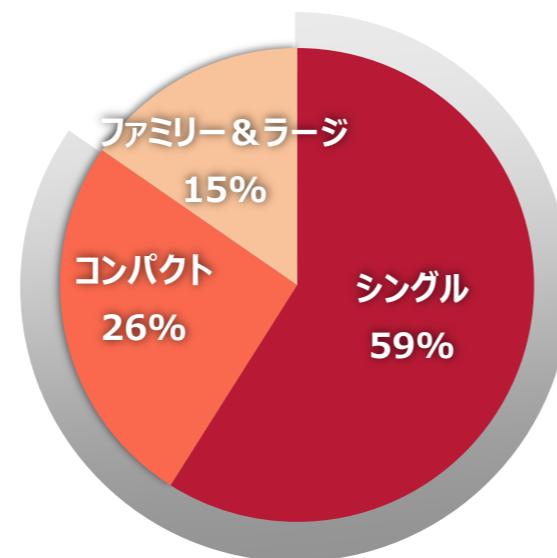
## 伊藤忠グループの開発案件

### ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	7 物件	267 戸	107 億円	107 億円
東京駅10km圏内	11 物件	738 戸	222 億円	149 億円
その他東京23区	7 物件	420 戸	117 億円	117 億円
その他地域	6 物件	880 戸	111 億円	62 億円
計	<b>31 物件</b>	<b>2,305 戸</b>	<b>558 億円</b>	<b>436 億円</b>

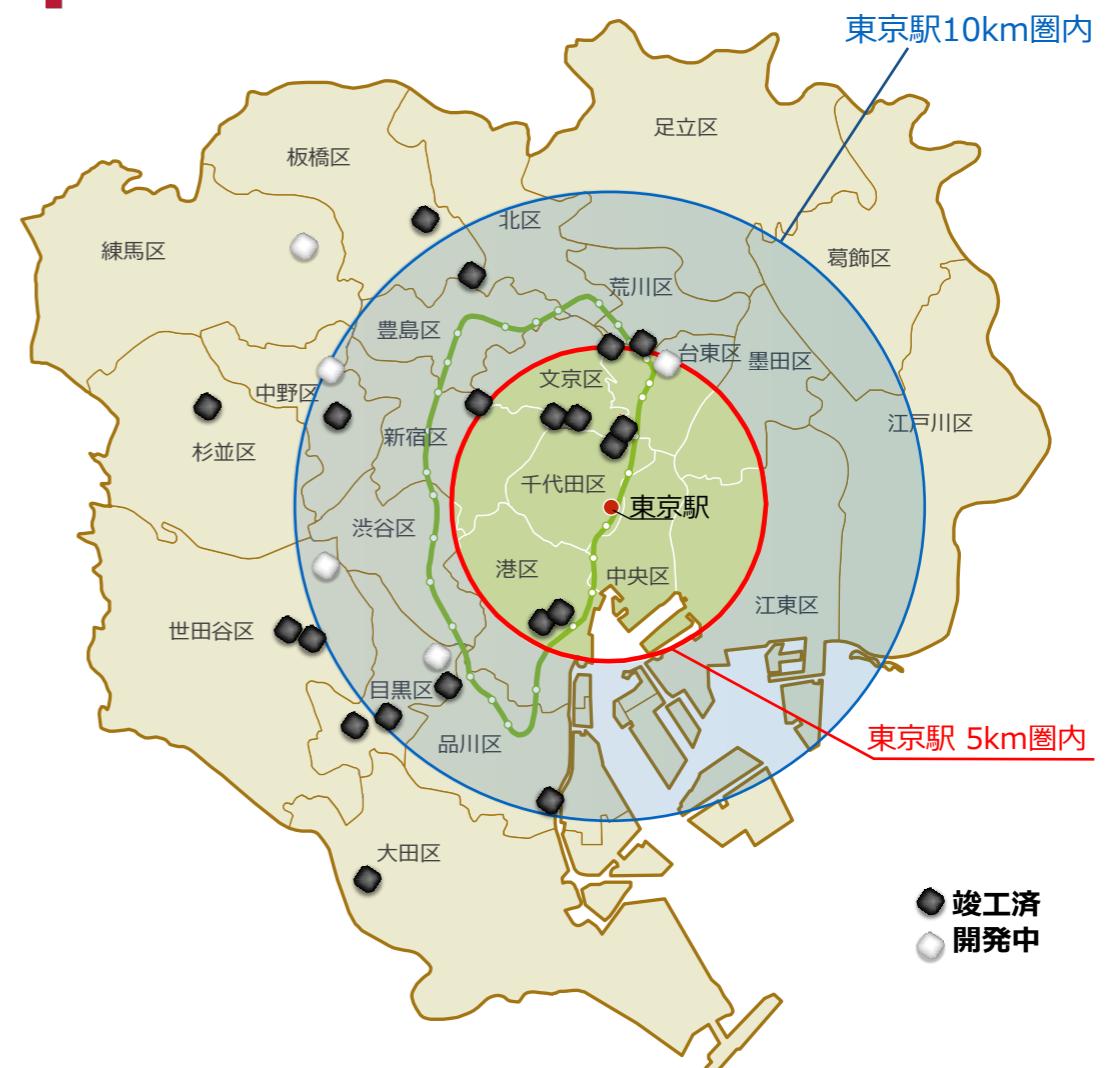


東京23区内  
80%<sup>\*2</sup>



シングル+コンパクト  
85%<sup>\*3</sup>

### 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、レジディア神田淡路町・レジディア荻窪Ⅲを除き、2022年3月17現在でこれらの物件を本投資法人が取得を決定しているものはありません。

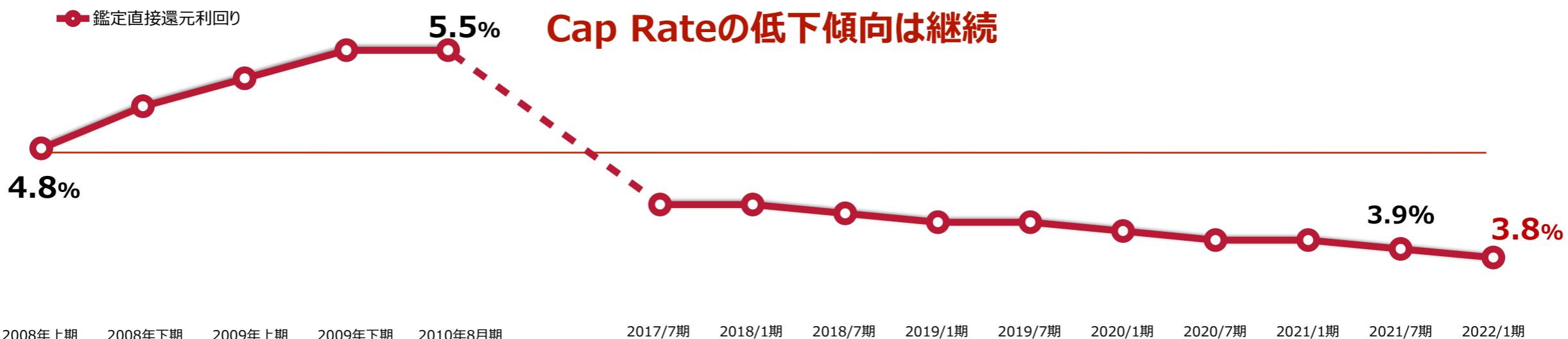
\*2 想定規模ベースで算出しています。

\*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。

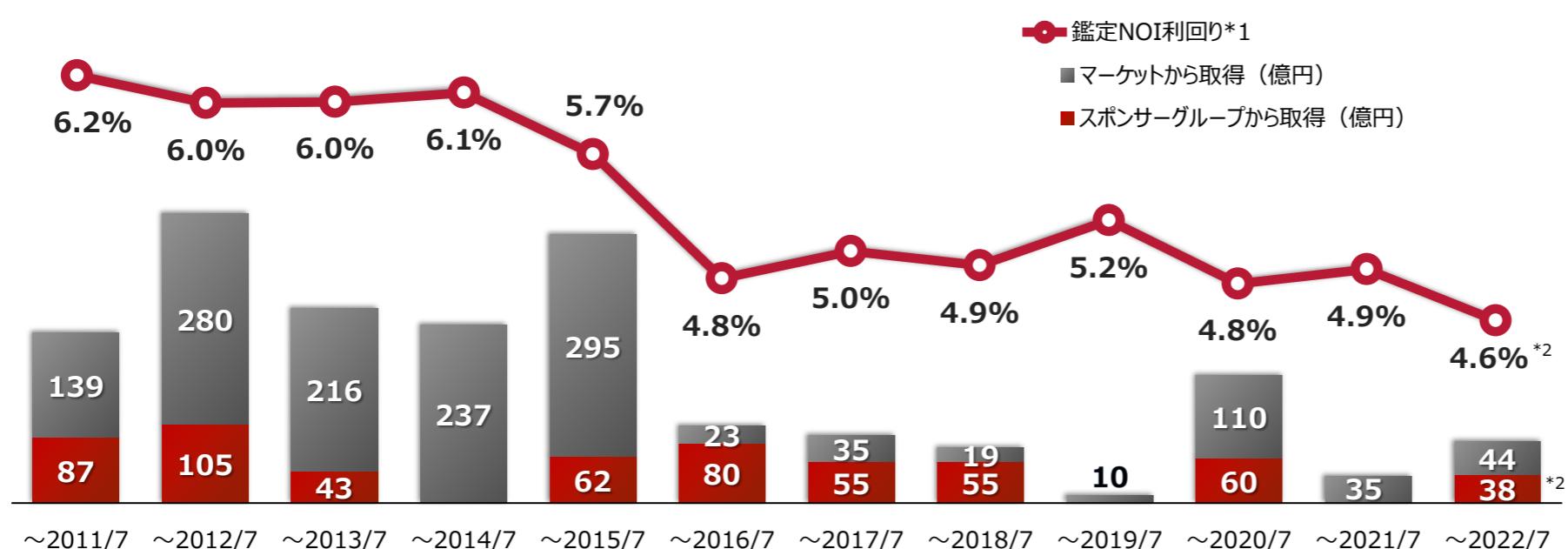


# 資産取得実績の推移

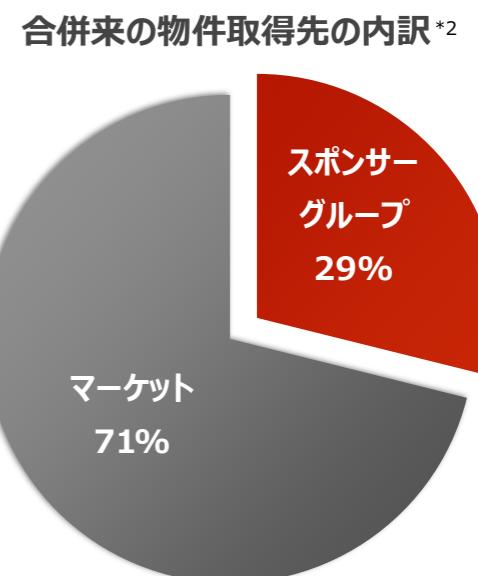
## 鑑定Cap Rateの推移



## 合併来の取得実績



\*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 2022年4月18日取得予定の2物件を含んでいます。

# 資産管理





# 競争力の維持・向上

## 大規模修繕工事

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

### 合併来実績

実施物件数	85 件
工事金額（税込）	7,165 百万円
平均工事金額	84 百万円 / 件

## バリューアップ工事

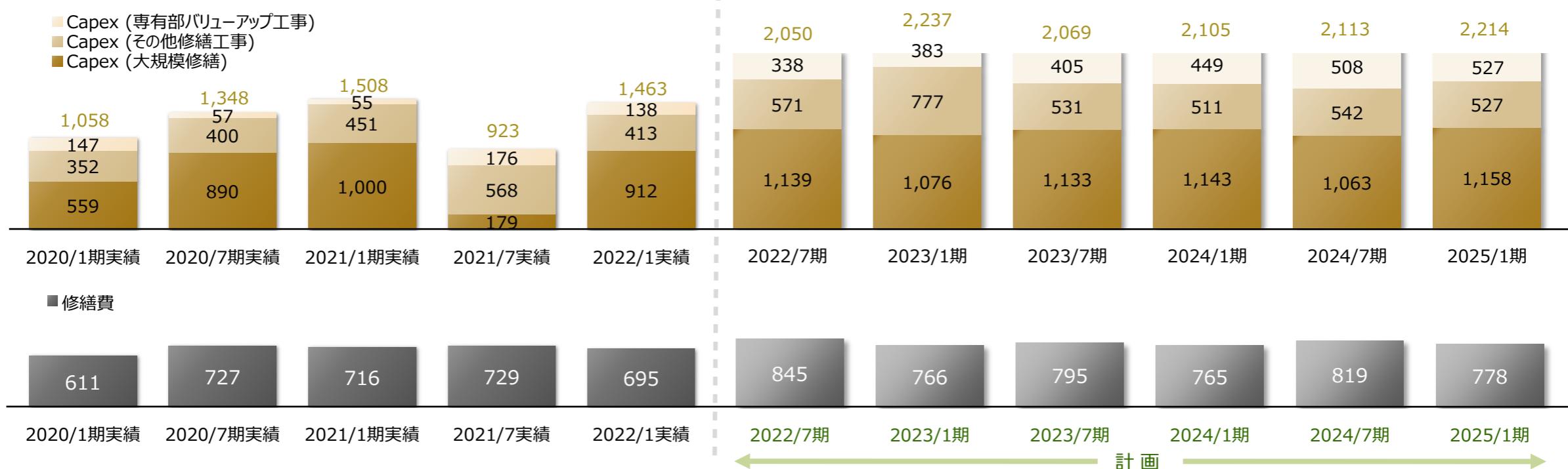
エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや間取りに変更し、積極的な賃料引上げを目指す工事

### 合併来実績

実施戸数	496 戸
成約戸数	478 戸
成約賃料上昇率*1	19.3 %

\*1 成約戸数478戸（2022年1月31日現在）を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

2022年1月期 減価償却費 **2,864百万円** 単位：百万円





# 大規模修繕工事

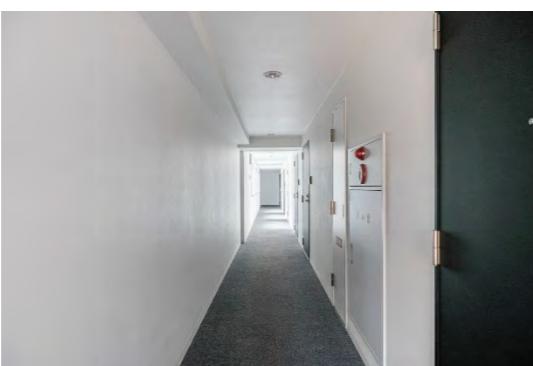
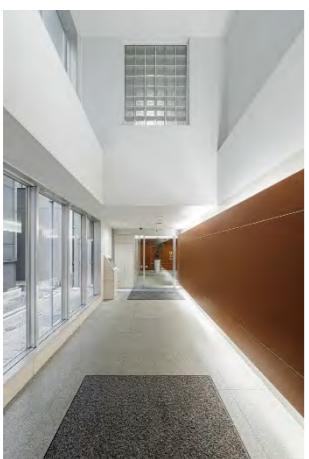
実施件数：11物件 総工事金額：947百万円

\* 税込金額で表記しております。

## レジディア大通西

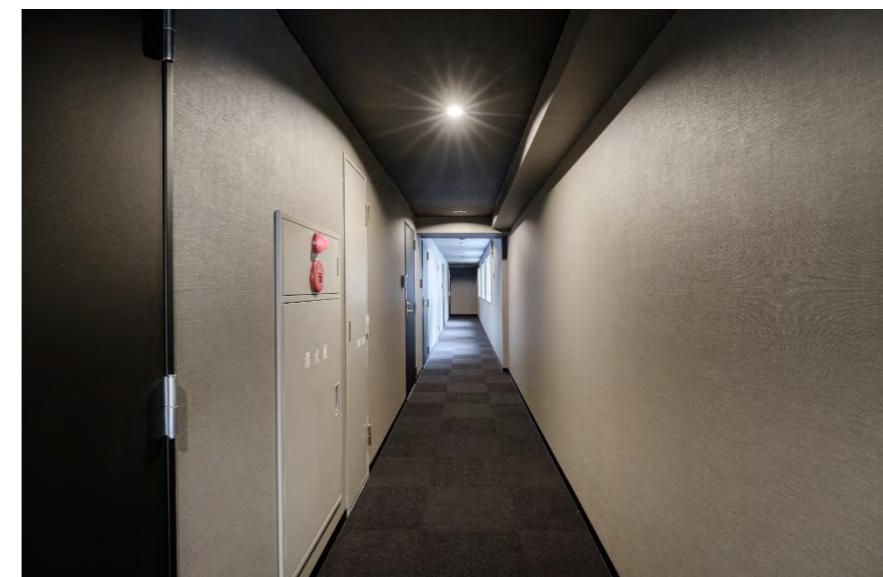
所 在 地：北海道札幌市中央区大通西八丁目2番地30  
延 床 面 積：6,870.12m<sup>2</sup>（建物）  
構 造・規 模：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建  
建 築 時 期：2006年12月（築15年）  
工 事 金 額：145,992千円  
工 期：2021年7月～2021年12月（6.0ヶ月）

### 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

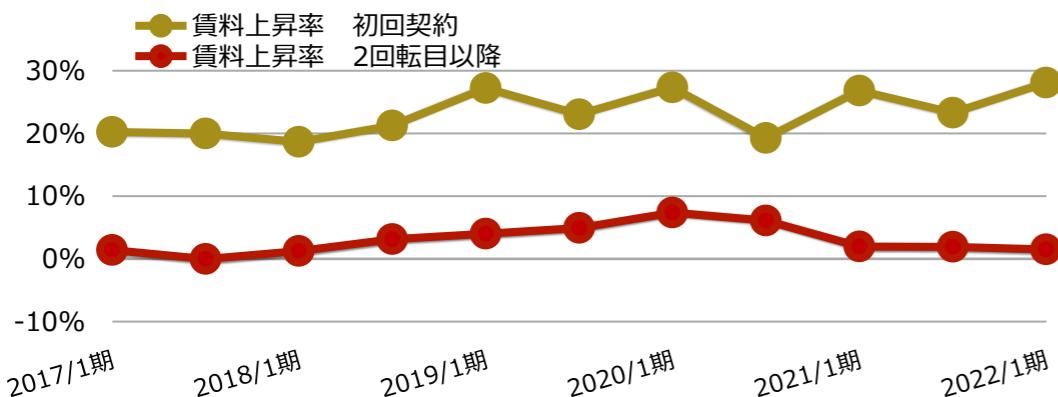
合併来実績 成約賃料上昇率

**+19.3%<sup>\*1</sup>**

コロナ禍でも従前と同様の賃料上昇

	実施戸数	成約戸数	工事金額 *2	増加額(月額)	上昇率	想定回収期間 *3
合併来実績	496戸	478戸	1,823百万円	+15百万円	+19.3%	9.5年
2022年1月期実績	34戸	16戸	78百万円	+0.9百万円	+28.1% <sup>*4</sup>	6.8年

2回転目以降も賃料水準を維持



\*1 成約戸数478戸（2022年1月31日現在）を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

\*2 工事金額は成約戸数の工事金額(税抜)の合計を記載しています。

\*3 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。

\*4 2022年1月期実施34戸のうち、成約戸数16戸（2022年1月31日現在）を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

## レジディア西麻布 専有部

### 間取り変更工事

・3LDK⇒2LDK

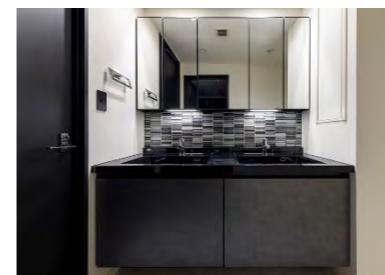
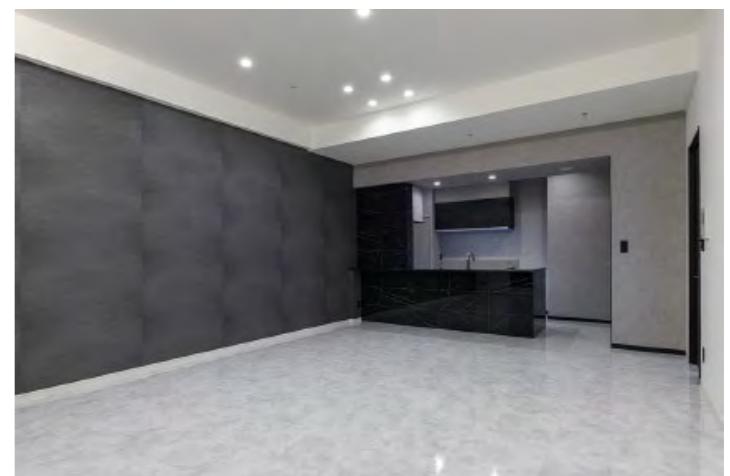
### 工事概要

- ・キッチンオープン化
- ・フロアタイル上貼
- ・一部アクセントクロス
- ・一部壁タイル貼・設備更新  
(キッチン・UB・洗面台・トイレ)
- ・建具更新

**before**



**after**



## ■財務状況





# 安定的な財務基盤の構築

## 基本情報

信用格付 JCR: AA<sub>(安定的)</sub> R&I: AA-<sub>(安定的)</sub>

	2021年7月期末	2022年1月期末	前期比	
借入金	1,865億円	1,861億円	83.6%	△4億円
投資法人債	340億円	366億円	16.4%	+26億円
合計	2,205億円	2,227億円	100%	+22億円

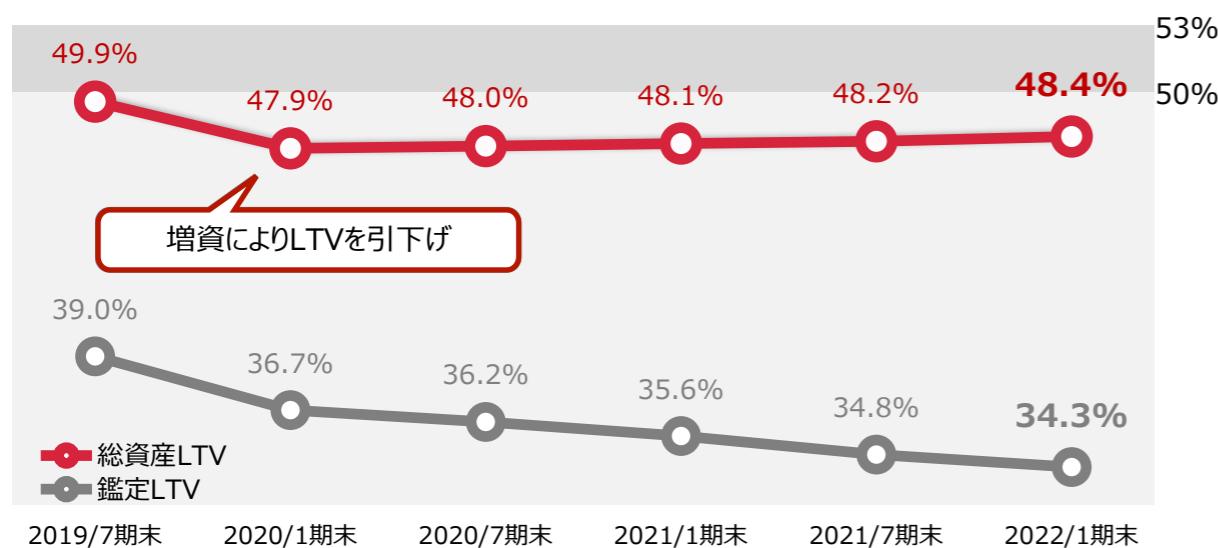
## 2022年1月期 調達実績

金利低減と調達年数長期化実現

	返済	調達
総額	170億円	192億円
支払金利	0.95%	0.41%
調達年数	6.5年	8.2年



## LTVコントロール



2022年3月17日現在

## 基本方針

総資産LTV 53% 以下、かつ鑑定LTV 50% 以下で運用

## 借入余力

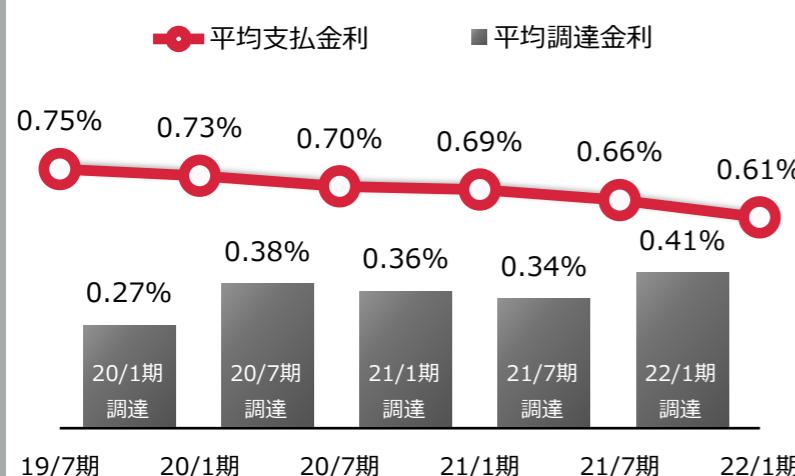
総資産LTVが50%に達するまでの借入可能額

2022/1期末 現在 145億円



# 長期安定的な財務体质

## 金融費用の低減



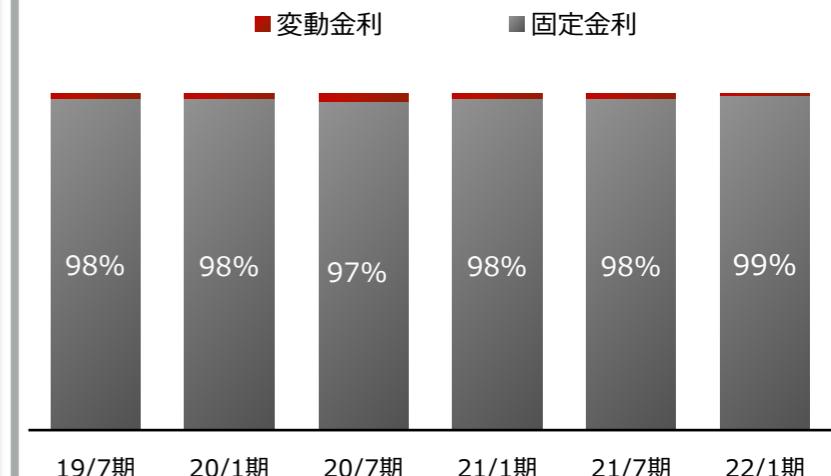
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

## 平均残存年数



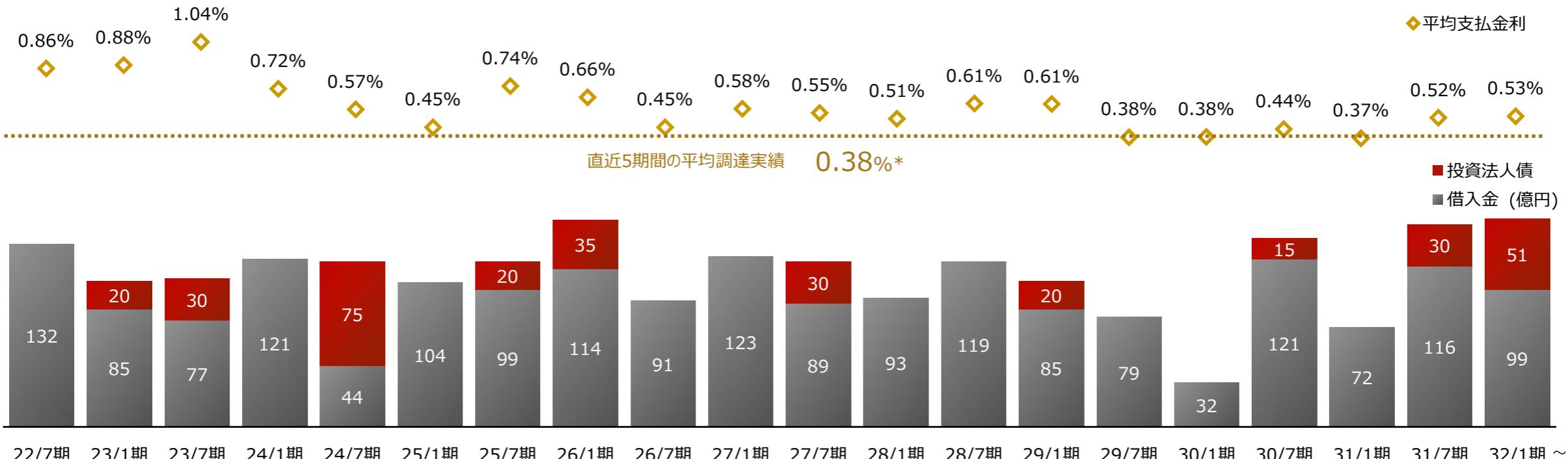
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

## 金利の固定化比率



## 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**



\* 直近5期間において調達した短期借入金を除く有利子負債の適用金利の加重平均値を記載しています。

## ■ サステナビリティ



T-131 レジディア目白



# サステナビリティへの取り組み

分類	長期ビジョン	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	関連SDG's	関連 ポリシー等※1	目標 (KPI)	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (低炭素社会への寄与)	①耐用年数長期化		①、②		・大規模修繕・バリューアップ工事実施
		②環境認証・省エネ認証等の取得		③		・グリーンビル認証およびBELS取得
		③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		①、②、③ ④、⑤、⑥	原単位ベースでの削減目標 (1) エネルギー消費量・CO2排出量 ①短期（1年）：1%削減。 ②中長期（5年）：5%/削減。 (2) 水消費量・廃棄物発生量 ①短期（1年）：増加させない。 ②中長期（5年）：増加させない。	（1）省エネ機器等の導入 ・LED・節水型トイレ導入カーシェアリング導入 （2）電力関連 ・電力量計測システム導入 （3）テナントへの啓蒙 ・サステナビリティガイドの配布
		④ステークホルダーとの協働		③、⑦		（1）テナントとの協働 ・グリーンリース条項の設定 （2）PM・BM会社との協働 ・グリーン調達ガイドライン制定・通知 ・アンケート実施・評価 （3）地域コミュニティへの関与
S (社会)	テナントと地域社会役職員への取組み	①入居者満足度の向上、テナントとのエンゲージメント		③		・入居者アンケート実施、サービスの展開 ・防災マップ設置・防災グッズの配布 ・シェアスペース等への改修、消毒液設置
		②地域社会への貢献		③		・AEDや寄付型自動販売機の設置 ・プレゼンコンテストへの協賛
		③多様な人材の活用および能力開発		③、⑨		・ポジティブアクション推進、ハラスメント研修
		④働きがいのある職場環境の整備		⑧、⑨	定期健診受診率100%の徹底。	・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
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		③		・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チーム設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		②顧客本意の業務運営による投資主の利益追求		-		・運用実績と連動した運用報酬体系導入 ・役員持投資口会制度導入
		③レジリエンス強化		⑩		・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

\*①省エネルギーポリシー、②温室効果ガス排出削減ポリシー、③サステナビリティ推進体制基準、④節水ポリシー、⑤廃棄物管理ポリシー、⑥EMS運用マニュアル、⑦グリーン調達ポリシー⑧健康経営ポリシー、⑨人権ポリシー、⑩気候変動・レジリエンスポリシー  
①～⑩は「サステナビリティに関する方針」に掲げた事項を実践するために、その運用方針を定めたものです。



# サステナビリティに関する取組み

多種多様な取り組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

## 環境への配慮

### E nvironmental 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



#### 啓蒙活動実施



LED照明の導入

## 社会への貢献

### S ocial 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

## ガバナンス

### G overnance 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

#### 報酬 I

##### NOI\*運動

$$\text{NOI}^* \times 7.00\%$$

#### 投資主とのセイムボート

#### 報酬 II 調整後FFO／口\*\*運動

$$\text{報酬 I} \times \text{調整後FFO/口} \times 0.005\%$$

\* 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

#### 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
- 福利厚生の充実



24時間365日  
コールセンター



入居者アプリ



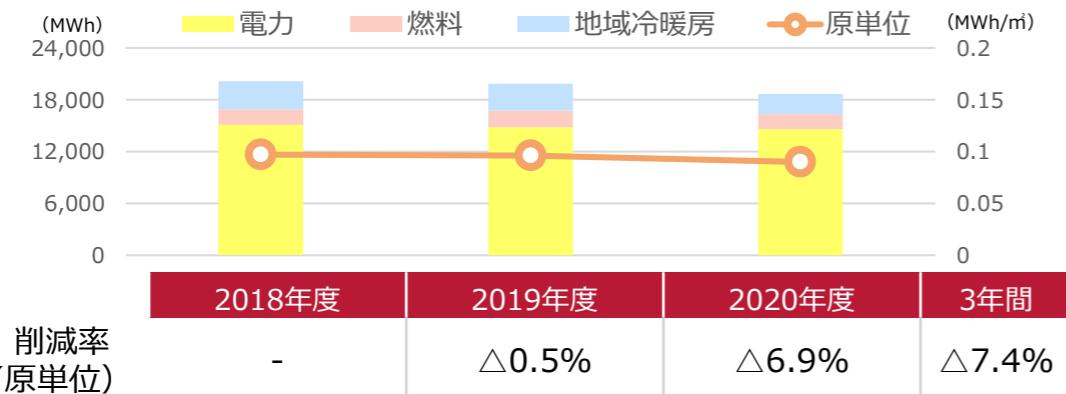
# 環境への取り組み①

## 削減目標（原単位<sup>\*1</sup>ベース）

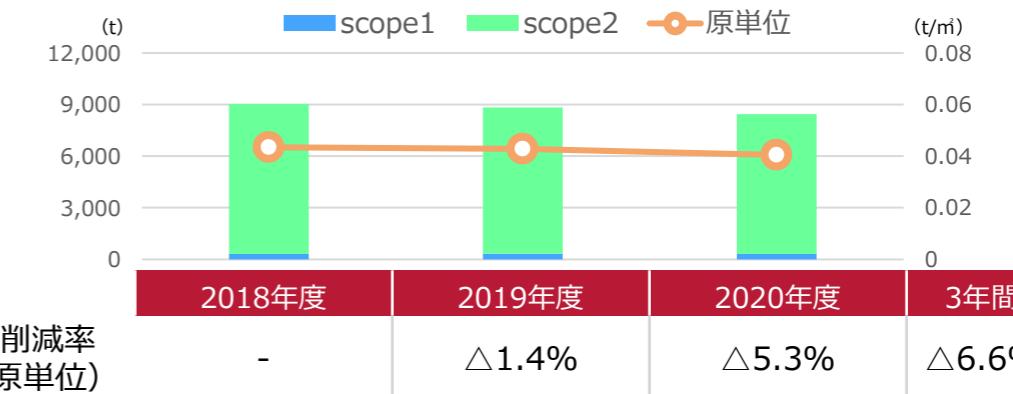
	短期目標（年度）	長期目標（5年間）
(1)エネルギー使用量	△1%	△5%
(2)CO <sub>2</sub> 排出量		
(3)水使用量	増加させない	増加させない
(4)廃棄物重量		

## エネルギー使用量等の削減推移<sup>\*2</sup>

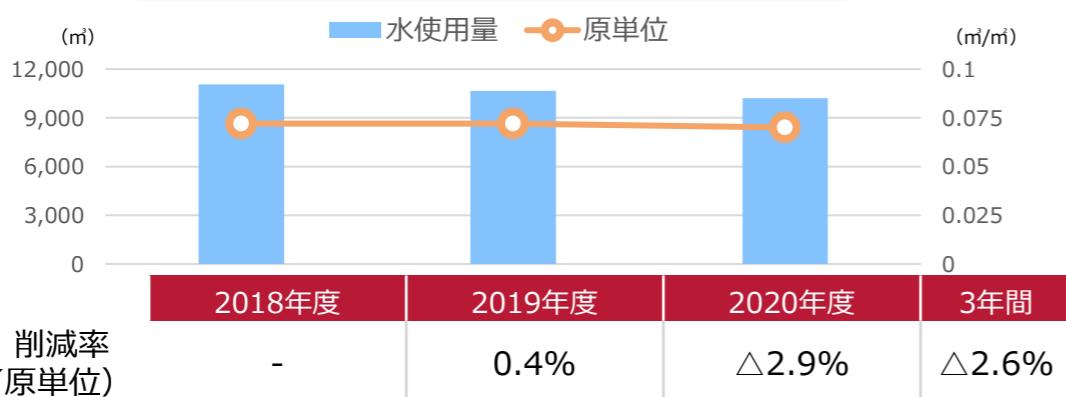
### (1) エネルギー使用量



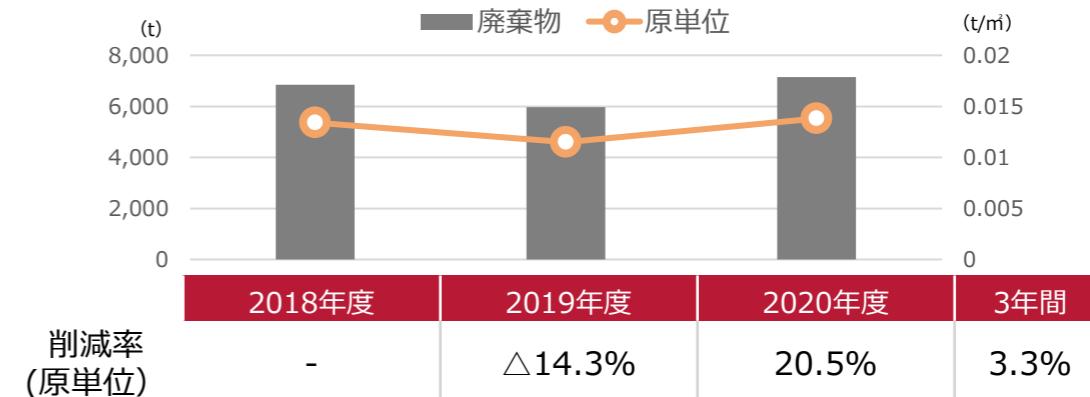
### (2) CO<sub>2</sub>排出量(Scope1+2)



### (3) 水使用量



### (4) 廃棄物重量



\*1 各総量を運用物件でのデータに係る総取得面積 (m<sup>2</sup>) 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います。Scope1及び2については、右記の通り算出しております。 ①Scope1:燃料ベース、② Scope2:電力及び地域冷暖房ベース



# 環境への取り組み②

## エネルギー使用量計測

### データ取得範囲

	現行	導入後
共用部	○	○
専有部	×	○
各住戸	×	×

### データ取得比率<sup>\*1</sup>



既存設置物件	対応方法
8物件	44物件に新設 計52物件に設置
2021年7月期	2022年1月期 前期比
ポートフォリオ全体	49.8% +15.2%
専有部	33.2% +18.2%

\*1 データ取得区画総面積を運用物件の総延床面積（もしくは総住戸区画面積）で除して算出しています。

## 環境に配慮した資産運用

	2022年1月期	PF全体に対する割合 <sup>*2</sup>	前期比
LED照明の導入	109 物件	40.2%	+4.2pt
節水型トイレの導入	443 戸	2.0%	+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 **62.2%** (前期比+2.3pt)

\*2 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。

## 地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,388 億円
損失額	56 億円

経済的損害への対応

2022年1月期末 現在  
損害対応可能 資金残高

< 78 億円<sup>\*4</sup>

### 取得時の検討事項

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

\*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。

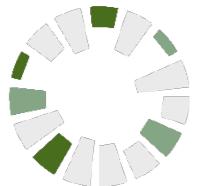
\*4 2022年1月期末現在の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、運転資金のリザーブ、2022年1月期の分配金等を控除した後の残高です。



# サステナビリティに関する評価

複数の高評価を取得 投資主価値の更なる向上を図る

## GRESBリアルエステート評価取得



GRESS  
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・上場・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」

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
総合ポイント	49	60	64	73	73	75	75
開示評価	制度なし	D	C	A	A	A	A

## MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指數への取組

ESG格付 BBB → A (2021年12月付)

格付けは2018年度より**3ノッチ向上**  
(ただし本指數からは2018年度に除外\*)



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

\* なお、日本の上場株式を対象とした、MSCI Japan IMI Indexには、組み入れられております。

## グリーンボンドの発行

2021年10月に2本（26億円）発行

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価

最高評価 Green1(F)を取得

## 環境認証取得

計23物件 取得 29.9%

2022年3月17日時点  
延床面積ベース

DBJ Green Building認証

18物件(15.7%) 取得

T-064 レジディアタワー  
中目黒



CASBEE不動産認証

5物件(14.2%) 取得

T-039 レジディアタワー  
目黒不動前



# 業績予想





# 業績予想

単位：百万円

	①当期実績 (2022年1月期)	②今期予想 (2022年7月期)	△	主な差異 (② - ①)		来期予想 (2023年1月期)
				資産・財務運用	資産売買	
営業収益	17,313 (272物件ベース <sup>*1</sup> ) 期中平均稼働率 96.2%	17,178 (275物件ベース <sup>*1</sup> ) 期中平均稼働率 96.5%	△135	賃料収入の増収 礼金収入の増収 更新料収入等の増収 +75 +65 +66	売却益の剥落 当期売却の通期寄与 △442 △9 +109	17,088 (275物件ベース <sup>*1</sup> ) 期中平均稼働率 96.4%
営業利益	8,710 (減価償却費 2,864) (固都税 907)	8,209 (減価償却費 2,914) (固都税 911)	△500 (NOI +45)	新規・更新手数料等の増加 広告宣伝費の増加 △41 △33 リフォーム・修繕費用の増加 △147 建物管理費の増加 △10 その他費用等の増加 △8 減価償却費の増加 △39 一般管理費等の増加 △42	取得による賃貸費用増加 売却による賃貸費用減少 △23 +3 一般管理費等の増加 △12 減価償却費の増加 △10	8,235 (減価償却費 2,964) (固都税 915)
経常利益	7,813	7,369	△444	受入補償金 融資関連費用等の低減 +30 +60	融資関連費用の増加 △32	7,369
当期純利益	7,812	7,368	△444			7,368
当期純利益/口	5,640円 (売却益除く 5,321円)	5,320円	△320円 (△1円)	△19円	△301円	5,320円
内部留保額/口	△319円	-	+319円			-
内部留保からの分配額/口	128円	137円	+9円	前期分配後の内部留保 5.5億円のうち、1.9億円 (137円/口) を分配		137円
積立金 <sup>*2</sup> 取崩額/口	242円	242円	-	積立金 <sup>*2</sup> 残高：295億円		242円
1口当たり分配金	5,692円	5,700円	+8円	期末発行済投資口数 1,385,000口 分配後の内部留保残高：3.6億円 (261円/口)		5,700円
総資産LTV	48.4%	49.0%				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、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。



# 23年1月期目標達成に向けて

- 1口当たり当期純利益(EPU)からの分配
- 一時差異等調整積立金(RTA)の定期取崩しによる分配

DPU  
5,600円

5,562円

EPU  
5,320円

稼働率  
96.4%

RTA  
242円

+38円  
相当の積上げ

外部成長の場合

45億円相当の取得<sup>\*1</sup>

内部成長の場合

稼働率0.4%程度上昇

EPU  
5,358円

稼働率  
96.4%

RTA  
242円

業績予想

>>>

>>>

>>>

>>>

目標

2023年1月期

2023年1月期

本ページの内容は、2022年1月末現在の発行済投資口数1,385,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

\*1 総額45億円程度の資産を、借入及び手元資金により取得した場合（償却後利回り及び借入金等の調達コストは直近実績水準を想定）の影響額を算出しています。

# 運用会社合併

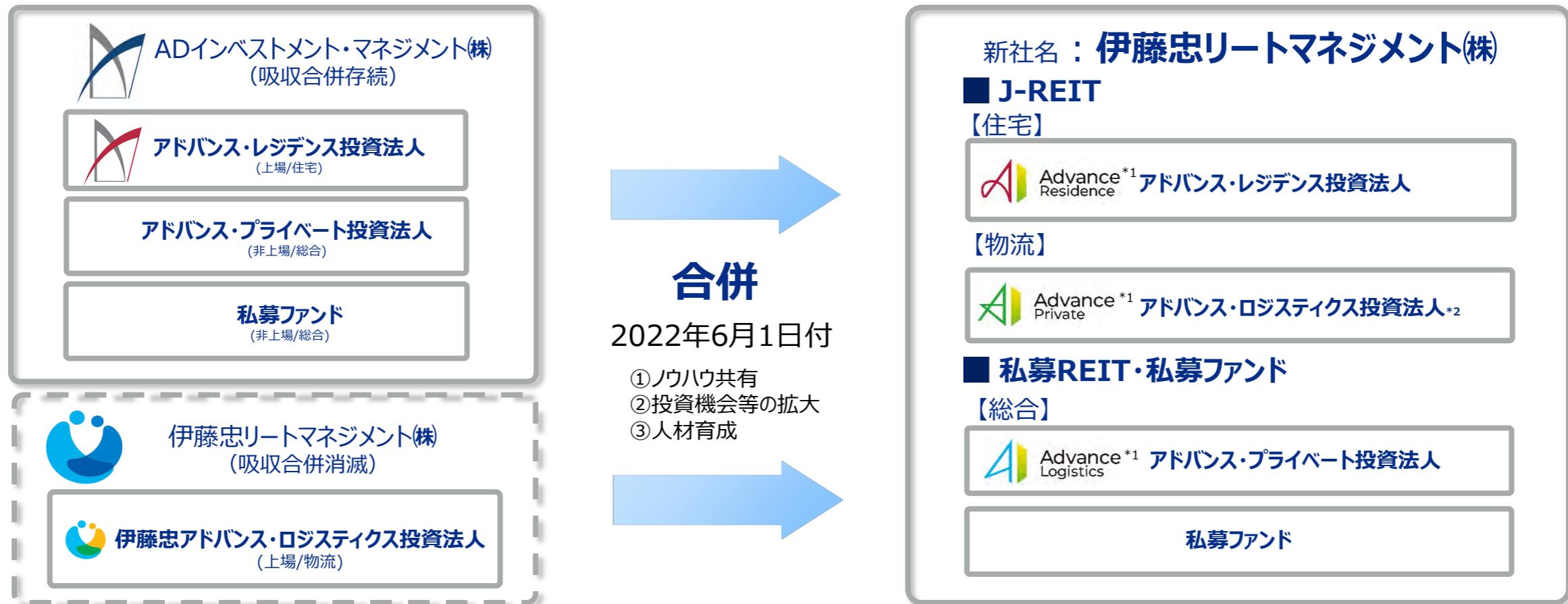




# 資産運用会社の合併概要

複数ファンド運用、投資主価値の向上に

2022年3月17日現在



上場REIT優先の原則 (2022年6月1日予定)

**ADRが投資検討を断念し、ADPが取得予定の物件は  
その理由をADR役員会にて報告することを規程にて定めている**

	第1順位	第2順位	第3順位
賃貸住宅等 <sup>*4</sup>	ADR <sup>*3</sup>	ADP	私募ファンド
物流施設等 <sup>*5</sup>	ADL <sup>*3</sup>	ADP	私募ファンド
その他 <sup>*6</sup>	ADP <sup>*3</sup>	私募ファンド	-

※例外規定：売主等より運用ファンドのいずれかが優先検討者として定められている場合など

\*1 2022年6月1日よりロゴが変更されることを前提としています。

\*2 2022年4月27日に予定されている伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の投資主総会においてアドバンス・ロジスティクス投資法人への商号変更決議が承認されることを前提としています。

\*3 "ADR"はアドバンス・レジデンス投資法人、"ADL"はアドバンス・ロジスティクス投資法人、"ADP"はアドバンス・プライベート投資法人を指します。

\*4 ADRが投資対象とする国内の賃貸住宅、学生マンション、学生寮及びヘルスケア施設を指します。

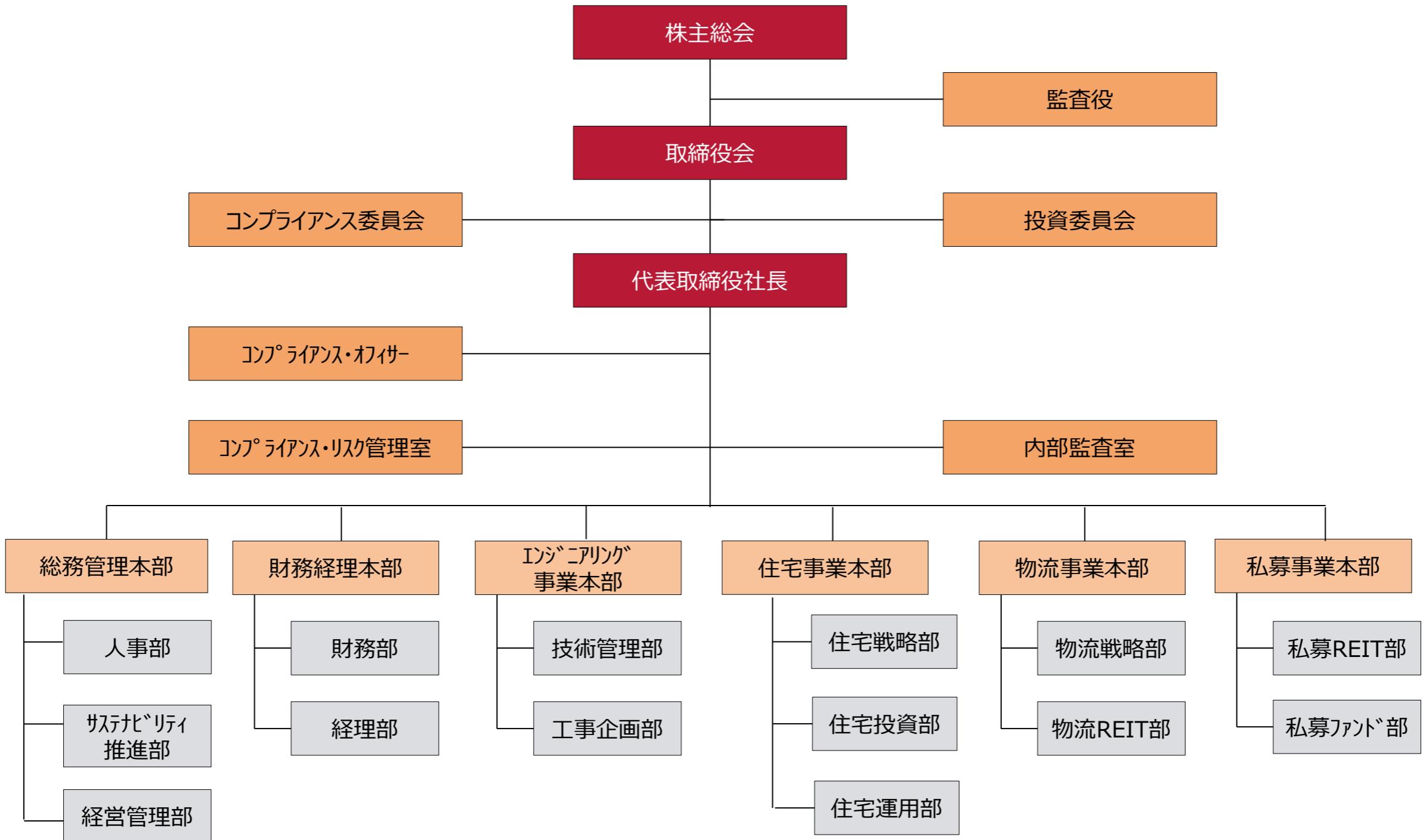
\*5 IALが投資対象とする物流施設、工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー施設等を指します。

\*6 賃貸住宅並びに物流施設等以外の国内不動産（商業、オフィス、ホテル、物流等）を指します。



# 新運用会社 組織図

2022年6月1日(予定)



# 参考情報





# アドバンス・レジデンスの強み

2022年1月31日時点

## 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

**4,622**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

**298**億円

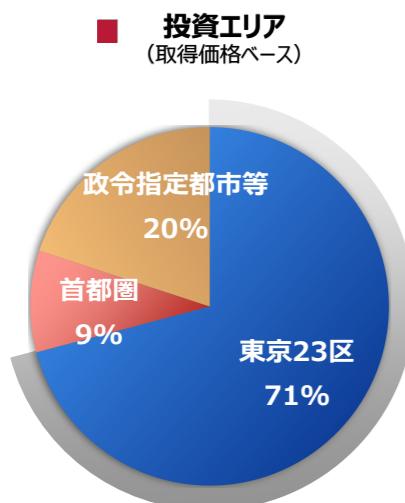
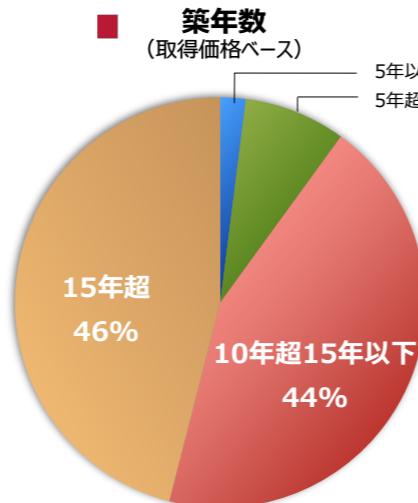
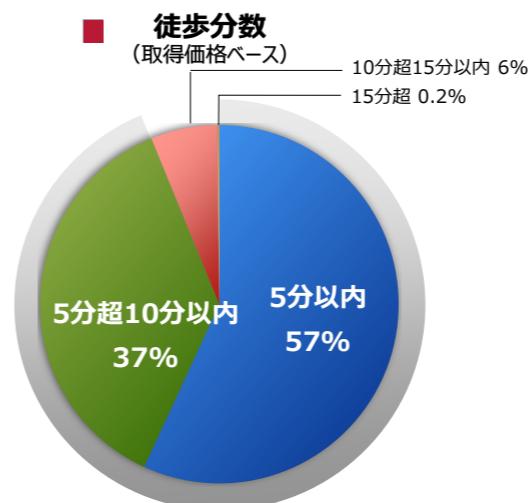
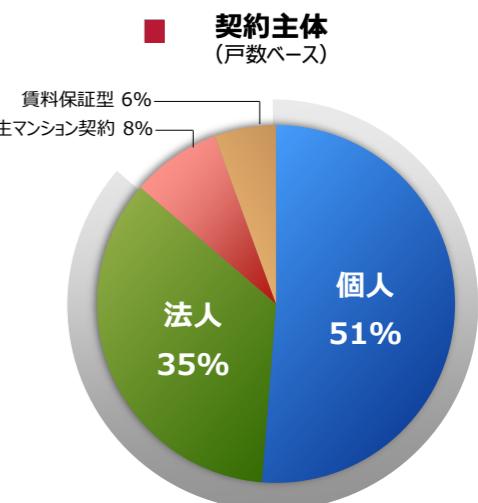
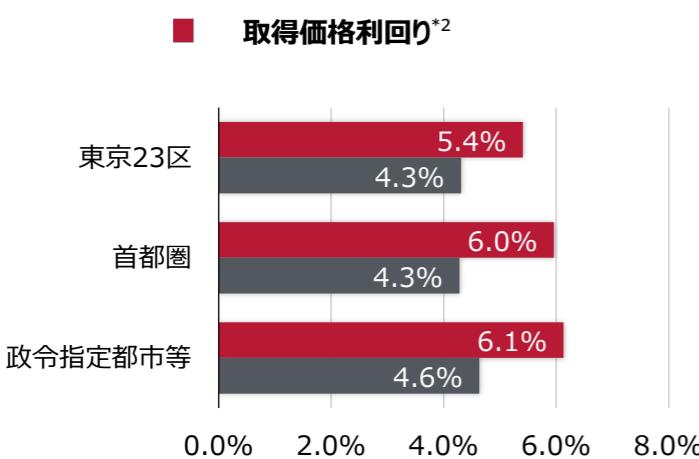
(2022年1月期分配後)

\* 資産運用会社調べ：2022年3月17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<sup>\*1</sup>のポートフォリオ

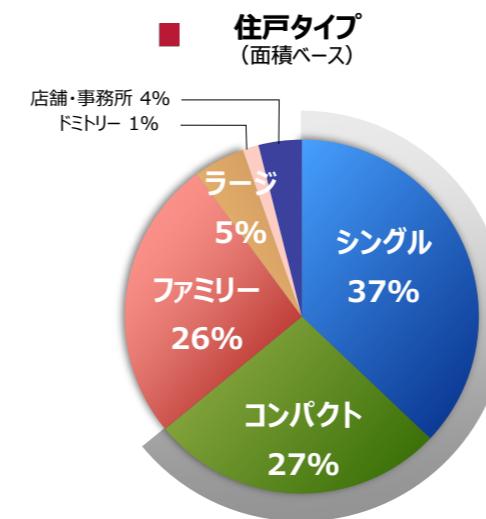
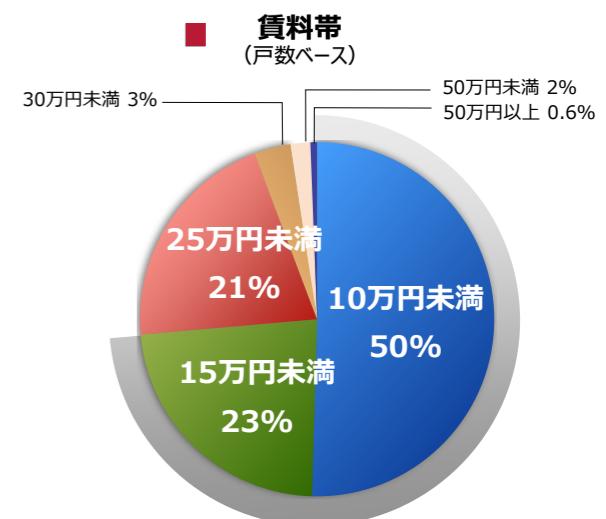
物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2022年1月31日現在	<b>272 物件</b>	<b>807,050 m<sup>2</sup></b>	<b>21,643 戸</b>

東京23区 **71%**加重平均築年数 **15.4年**駅徒歩10分以内 **94%**バス・スルーモード **86%**

## 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

シングル+コンパクト **64%**15万円未満 **74%**

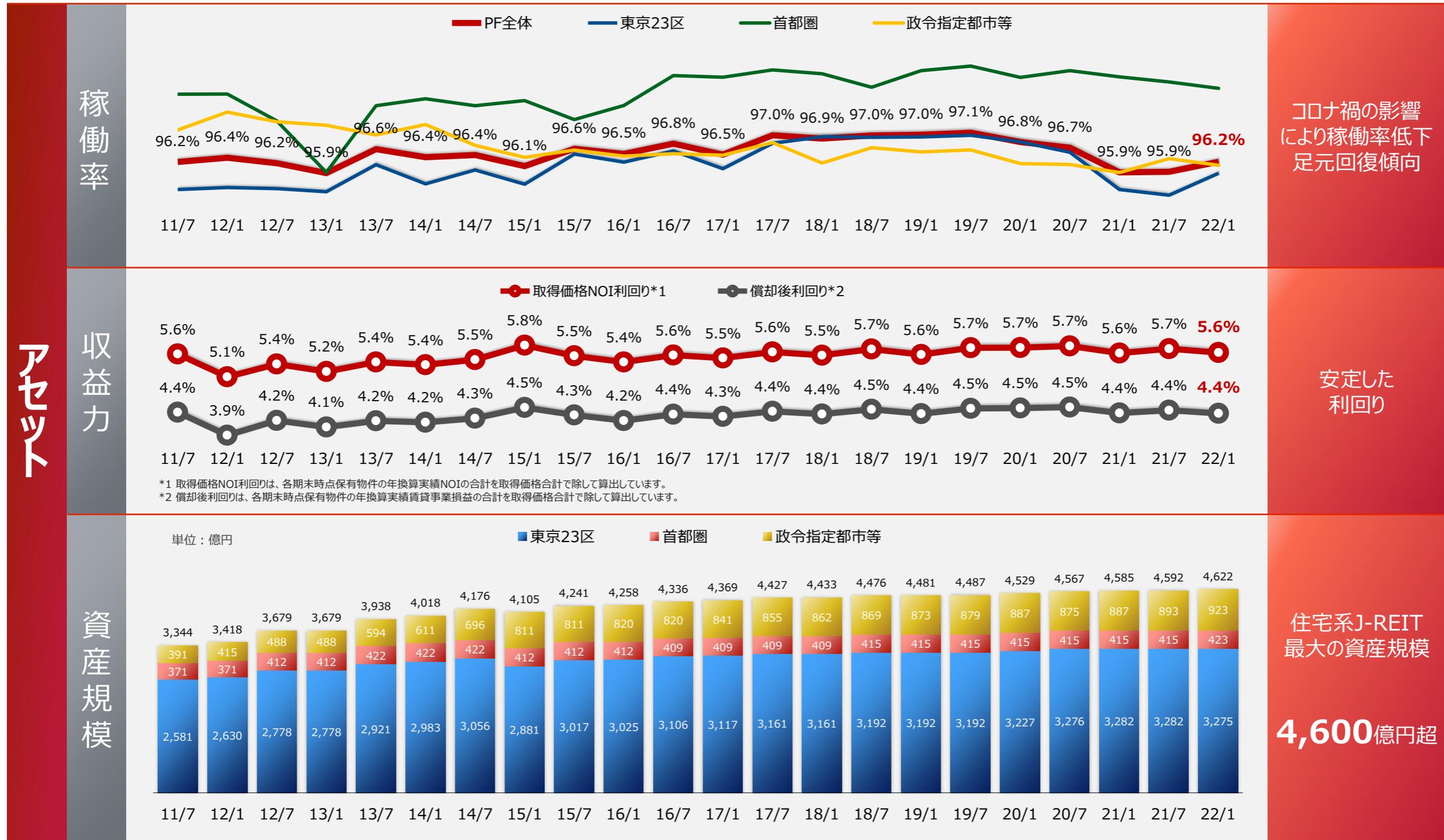
\*1 資産運用会社調べ：2022年3月17日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

\*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



総資産LTV  
鑑定LTV

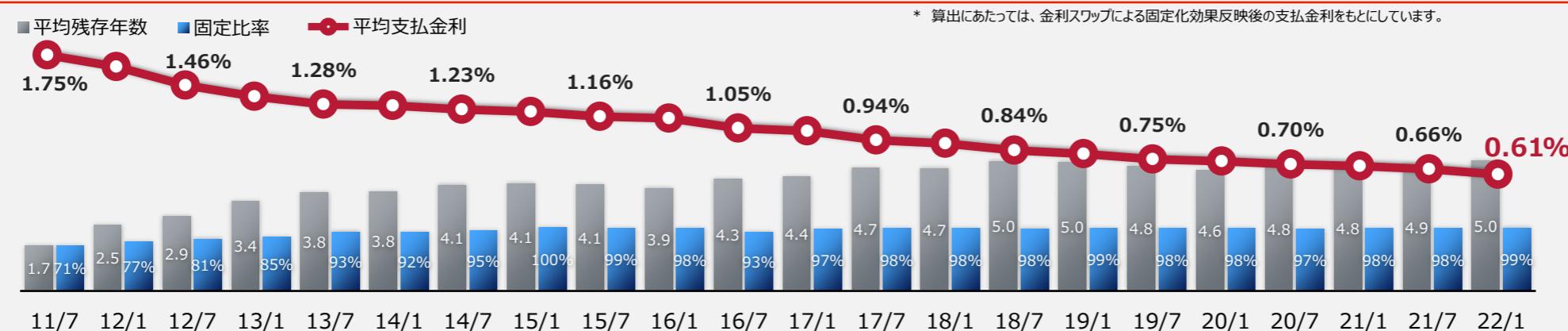
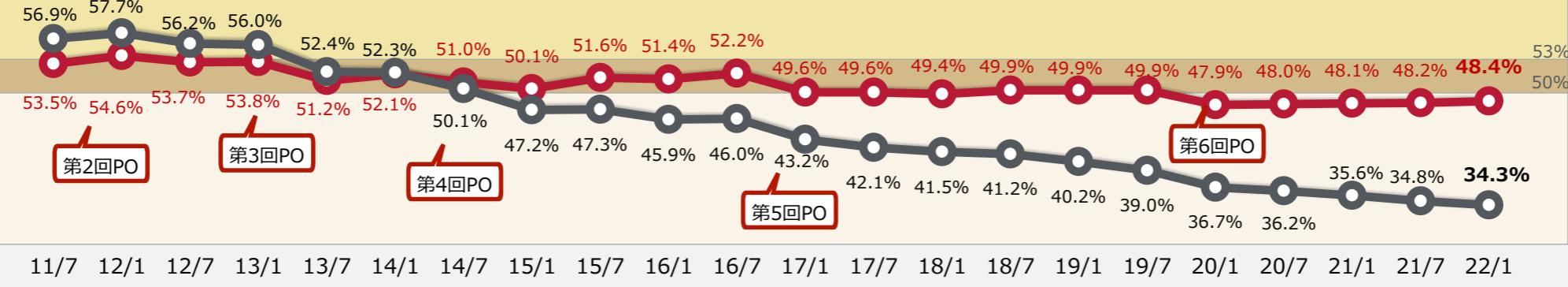
総資産LTV 53% 以下、かつ鑑定LTV 50% 以下で運用

環境変化に  
備えた

負債比率  
借入余力

約 145 億円  
(総資産LTV50%まで)  
(2022/1期末想定)

LTV  
デット



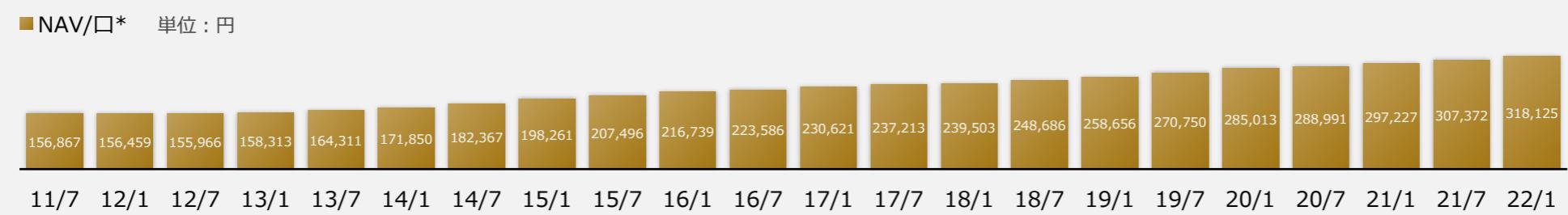
安定性を  
維持しながら  
の金利低減を実現

負債



10期連続で  
1口当たり分配金  
5,000円超を達成

エクイティ

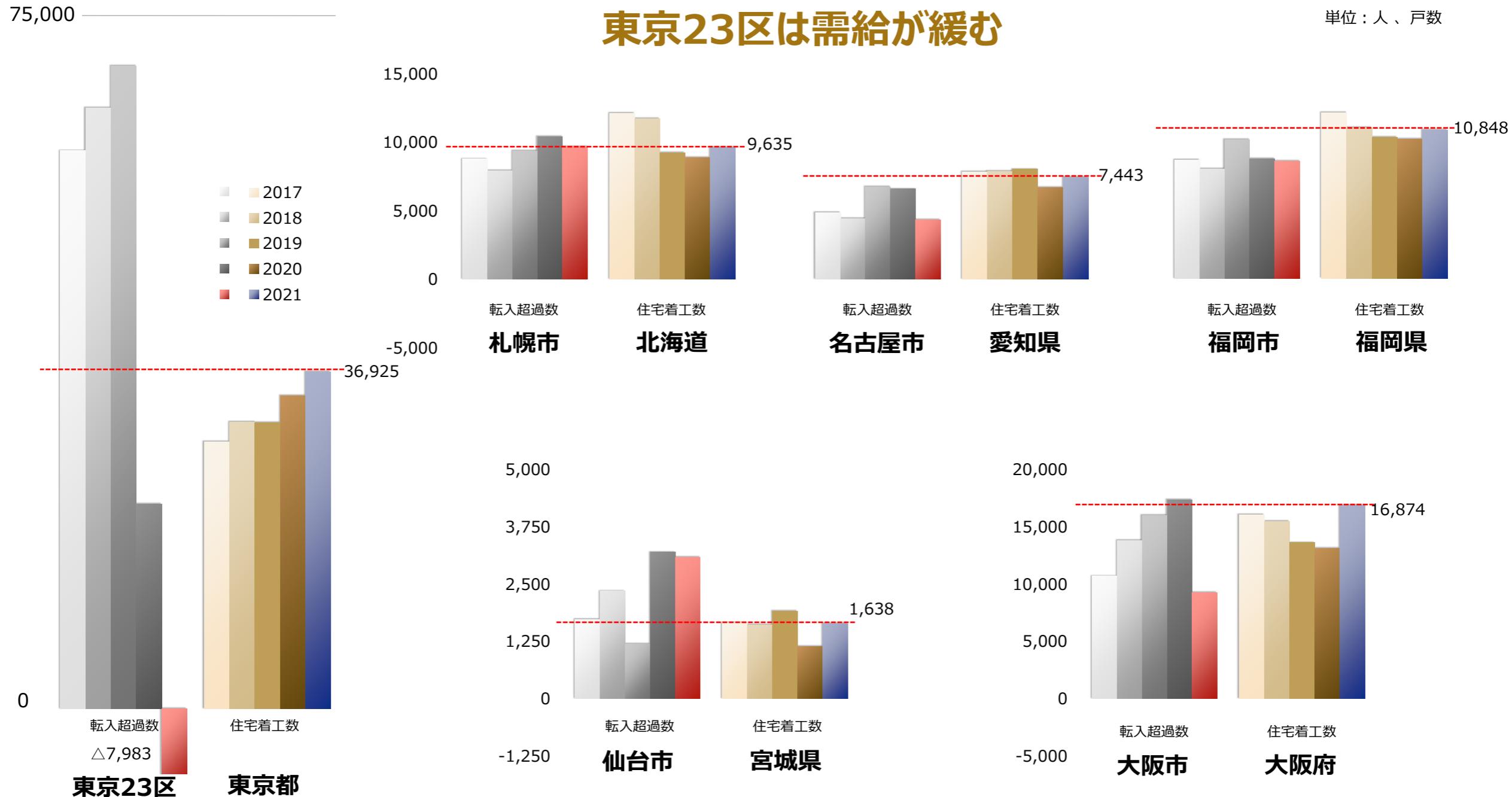


NAV/口の  
継続的な成長

\* NAV/口 : (各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)を各期末発行済投資口数で除して算出しています。



# 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

単位：人

■2019 ■2020 ■2021

40,000

30,000

20,000

10,000

0

-10,000

1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月

3及び4月は転入超過も、5月以降 転出超過継続

年齢帯別

■2019 ■2020 ■2021

90,000

60,000

30,000

0

-30,000

20歳未満 20代 30代 40代以上

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)



# シニア向け賃貸住宅の運用

\* 2022年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

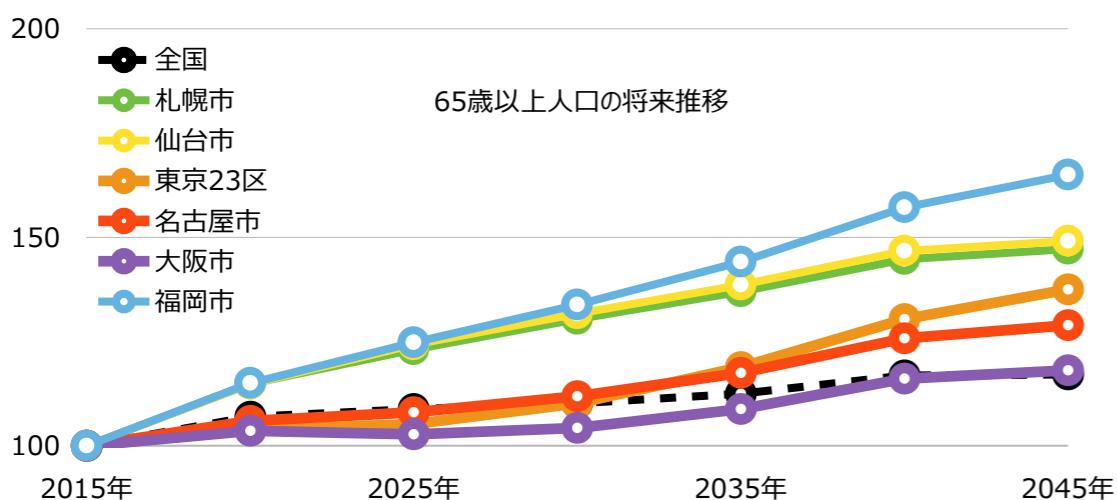
物件数 2022年1月 期末現在	物件数 <b>2</b> 物件	資産規模 (取得価格合計) <b>27</b> 億円	投資比率 <b>0.6 %</b>	賃貸可能戸数 <b>163 戸</b> <small>(賃料保証型契約のため)</small>	稼働率 <b>100 %</b>	取得価格NOI利回り* <b>6.8 %</b>
---------------------	--------------------	----------------------------------	----------------------	---	---------------------	-----------------------------

## 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** 将來の転用可能性、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あり、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	7.0%
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

\* 2022年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

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1月 期末現在 <b>19</b> 物件	<b>180 億円</b>	<b>3.9 %</b>	<b>1,709 戸</b>	<b>100 %</b> (賃料保証型契約のため)	<b>6.1 %</b>

## 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	6.6%
2 S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.3%

## 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	5.0%
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	5.8%
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	5.6%
6 T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.7%
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	5.4%
10 T-162	レジディア狹窪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	6.0%
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	6.0%
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	6.0%
15 R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.7%
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	6.2%



# 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 <sup>*1</sup>
東京23区	70 ~ 100%
その他地域	
首都圏(東京23区を除く)	0 ~ 30%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

住戸タイプ	投資比率 <sup>*2</sup>
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%

\*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 <sup>*2</sup>
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 <sup>2</sup>	~40m <sup>2</sup>	~50m <sup>2</sup>	~60m <sup>2</sup>	~70m <sup>2</sup>	~80m <sup>2</sup>	~90m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup> 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

2022年1月期末現在

## 合併来のポートフォリオ推移

### 合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	137物件	53物件
取得・売却価格合計	1,991億円	783億円
加重平均NOI利回り	5.7% <sup>*1</sup>	4.6% <sup>*2</sup>
加重平均築年数 <sup>*3</sup>	5.4年	13.3年

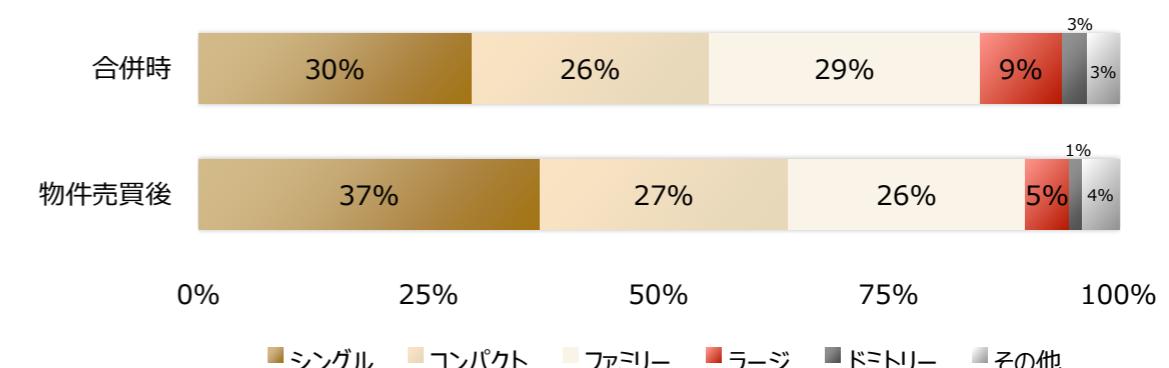
### シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
東京23区	+3,162	+694	+403	△145	+0	+19	+4,133
首都圏	+509	+10	△105	+0	△748	△1	△335
政令指定都市等	+1,899	+1,250	+393	+64	+0	+3	+3,609
その他地域	+2,408	+1,260	+288	+64	△748	+2	+3,274
合計	+5,570	+1,954	+691	△81	△748	+21	+7,407

### 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%	5.6% <sup>*4</sup>
築年数	18.3年 <sup>*5</sup>	15.4年

### 住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



### バランスのとれたソーシング力

合併来 物件取得実績	スポンサー グループ <sup>*6</sup>	ブリッジ ファンド <sup>*7</sup>	マーケット	合計
物件数	31物件	42物件	64物件	137物件
取得価格合計	549億円	524億円	917億円	1,991億円
取得割合	27.6%	26.3%	46.1%	100%

\*1 取得資産の加重平均NOI利回り = 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。

\*2 売却資産の加重平均NOI利回り = 売却資産の直近期実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100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1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。



# 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

## 課題

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

## 対策

建物維持管理

日常修繕

設備点検

日常清掃

計画的な設備投資の実施

共有部大規模修繕

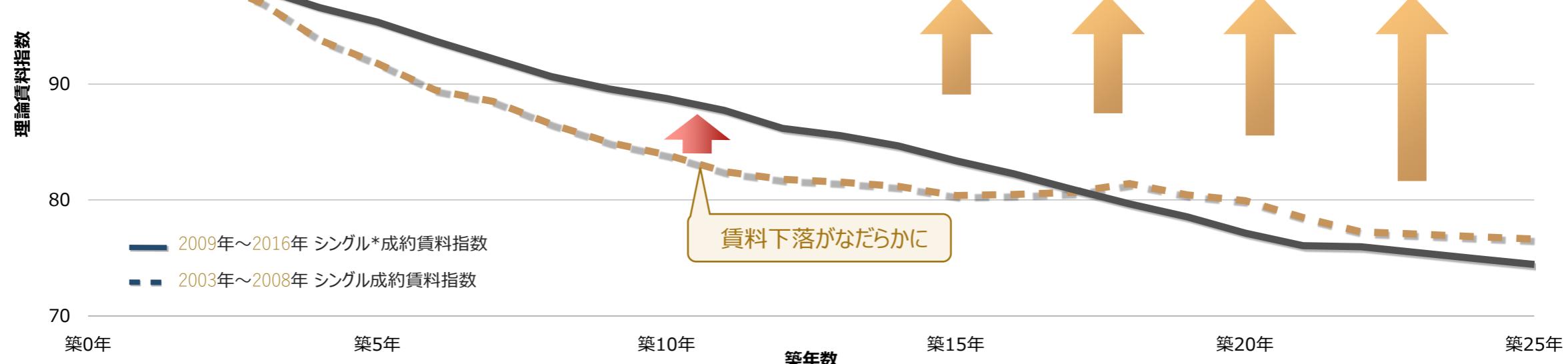
専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

110

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素化。

\* 専有面積が、18m<sup>2</sup>以上30m<sup>2</sup>未満の住戸を指します。



# 経年に対する取組みの効果

## レジディア芝浦

共用部修繕工事  
工事費：137百万円

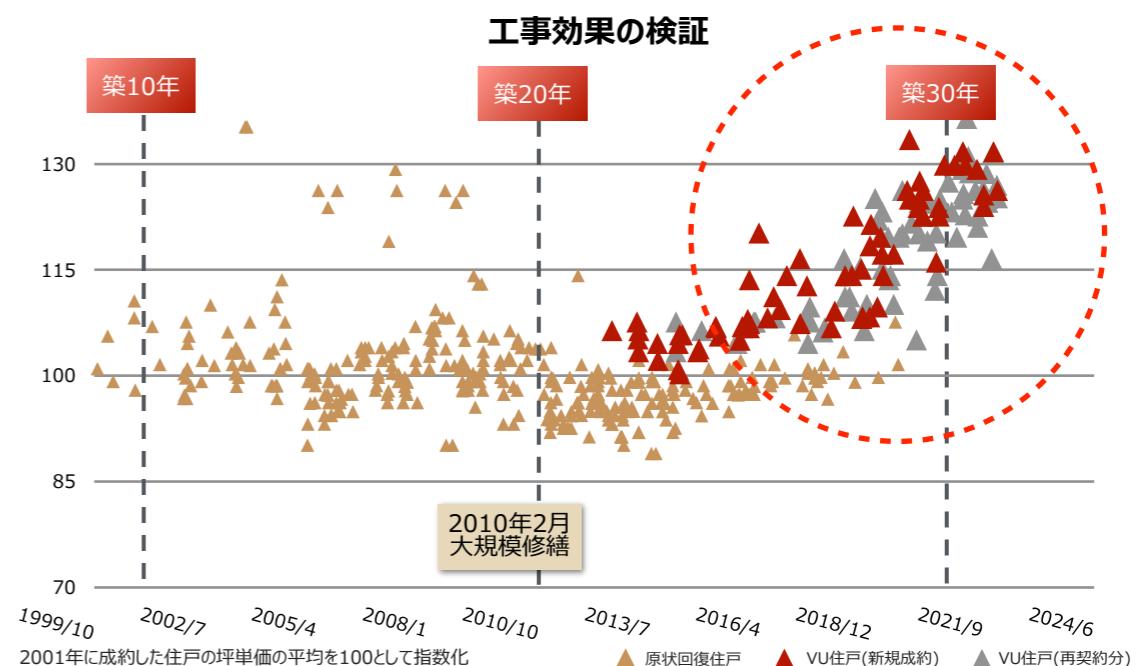


専有部  
バリューアップ(VU)  
工事費：  
3,843千円/戸



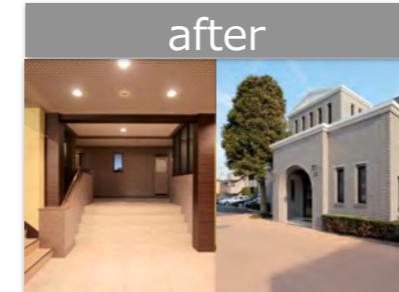
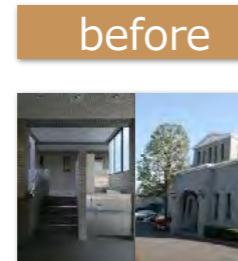
適切な対策を行うことにより競争力を維持

築 30年



## レジディア吉祥寺

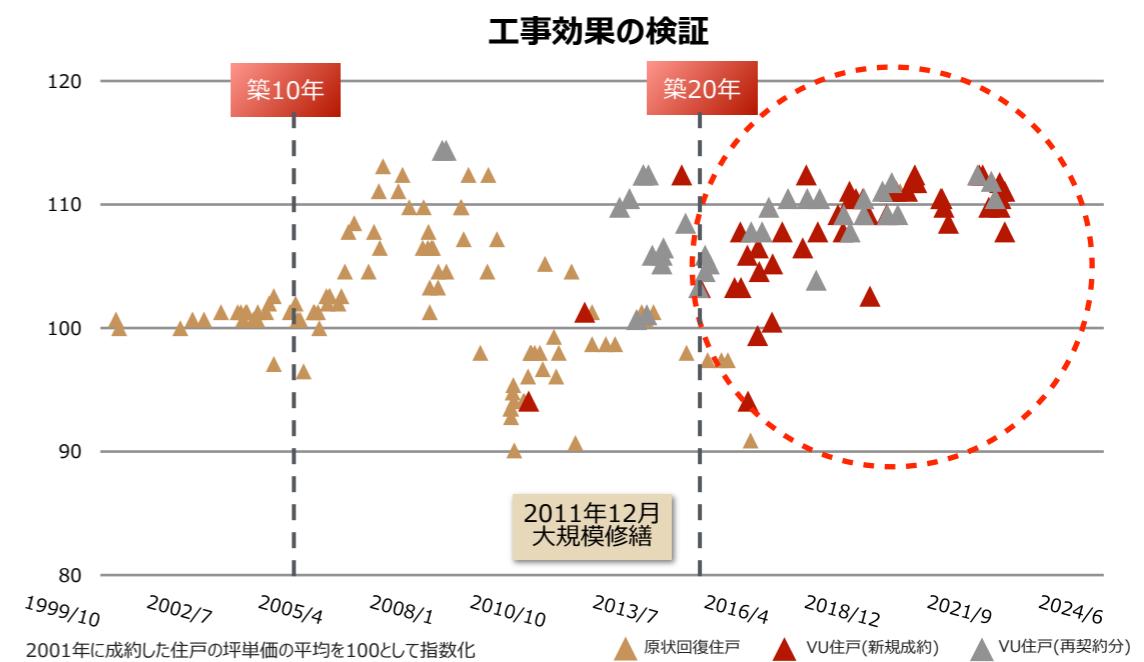
共用部修繕工事  
工事費：34百万円



専有部  
バリューアップ(VU)  
工事費：  
3,592千円/戸



築 27年

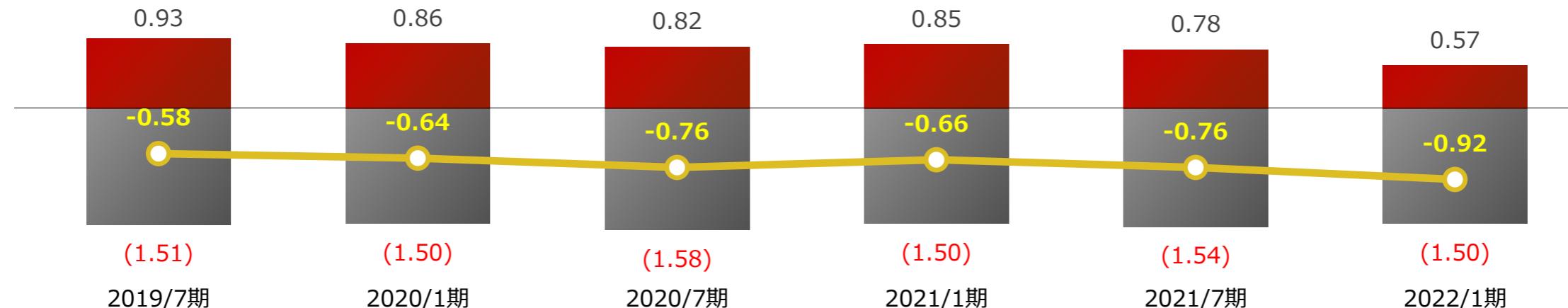




# 募集関連収支の推移 / 入居期間・更新率

## 募集関連収支の推移<sup>\*1</sup>

単位：ヶ月



\*1 住戸のみを対象として算出しています。

## 平均入居期間・更新率の実績

	平均更新率 <sup>*2</sup>		平均入居期間 <sup>*3</sup>		平均空室日数	
	2020年 1月期	2022年 1月期	2020年 1月期	2022年 1月期	2020年 1月期	2022年 1月期
全体	86.4%	<b>86.3%</b>	4.4 年	<b>4.1 年</b>	70 日	<b>89 日</b>
F&L	86.6%	86.1%	4.5 年	4.0 年	60 日	88 日
C	85.8%	84.0%	4.0 年	3.8 年	77 日	86 日
S	86.7%	90.8%	5.1 年	5.2 年	89 日	95 日

\*2 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。

\*3 直近1年間の平均稼働戸数を同期間に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。



# 鑑定評価の内訳

■ 2022年1月期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 **2,179 億円** (含み益率 : **50.5%**)

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2022年1月 期末	前期差異 <sup>*1</sup>	2022年1月 期末	前期 差異	前期差異 内訳 <sup>*2</sup>		2022年1月 期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格と の差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
東京23区	469,584	+10,499	17,201	△20	+2	△22	3.61%	△0.07pt	308,148	161,435	52.4%
首都圏	55,075	+716	2,397	△10	+6	△17	4.30%	△0.08pt	37,077	17,997	48.5%
政令指定 都市等	125,161	+2,407	5,423	△20	+1	△22	4.29%	△0.09pt	86,668	38,492	44.4%
全 体	649,820	+13,622	25,021	△52	+11	△62	3.80%	△0.07pt	431,895	217,924	50.5%

\*1 2022/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。

\*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

2022年1月末現在

発行時期	発行期間(年)	発行額(億円)
第19回債	2013/4	10
第20回債	2013/11	12
第21回債	2014/4	10
第22回債	2015/4	10
第24回債	2015/10	10
第25回債	2016/6	15
第26回債	2017/2	5.5
第27回債	2017/7	10
第28回債 (私募)	2017/11	10
第29回債	2018/4	12
第30回債	2018/10	10
第31回債 (グリーンボンド)	2019/7	5
第32回債 (私募)	2019/7	10
第33回債	2020/12	15
第34回債 (グリーンボンド)	2021/10	10
第35回債 (グリーンボンド)	2021/10	15
合計		366

■ 信用格付

日本格付研究所(JCR)

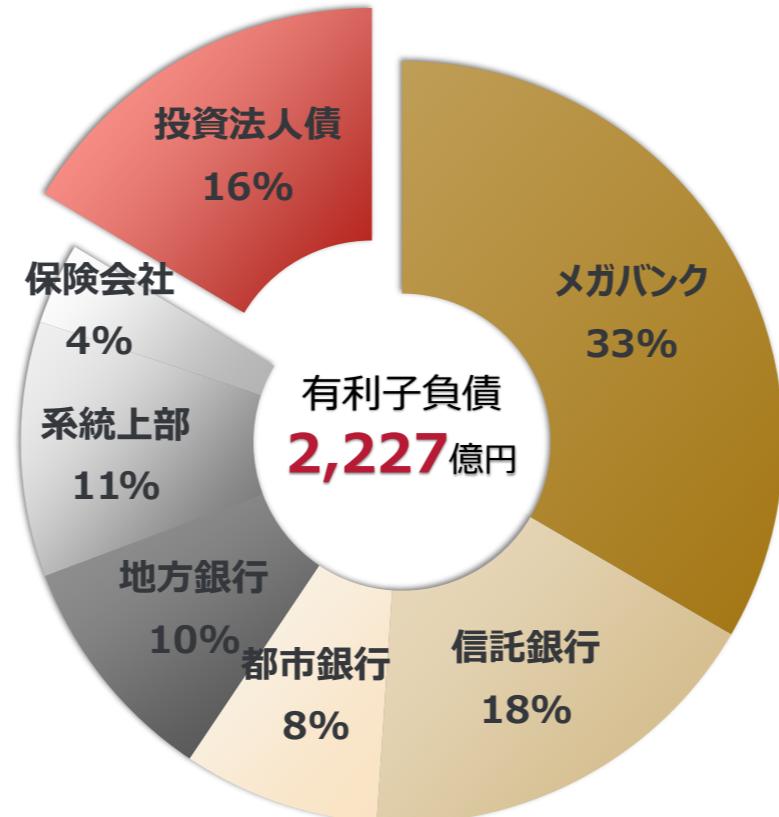
AA

(安定的)

格付投資情報センター(R&I)

AA-

(安定的)



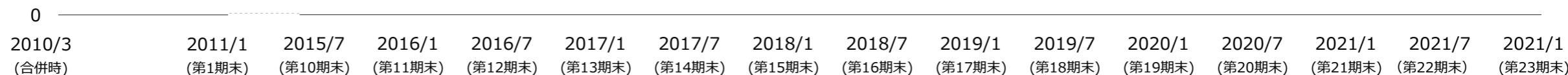
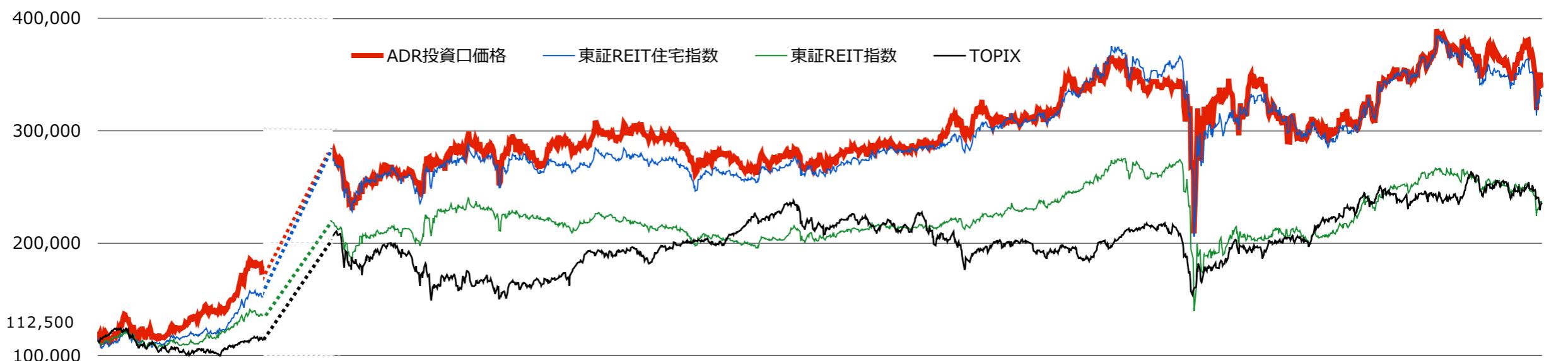
借入先	借入残高(億円)	割合(%)
三菱UFJ銀行	370	16.6
三井住友信託銀行	271	12.2
みずほ銀行	207	9.3
三井住友銀行	165	7.4
日本政策投資銀行	146	6.6
みずほ信託銀行	121	5.4
りそな銀行	81	3.7
農林中央金庫	70	3.1
福岡銀行	60	2.7
あおぞら銀行	52	2.3
新生銀行	52	2.3
西日本シティ銀行	45	2.0
山口銀行	30	1.3
太陽生命保険	30	1.3
信金中央金庫	25	1.1
伊予銀行	20	0.9
七十七銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
群馬銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
千葉銀行	10	0.4
三井住友海上火災保険	10	0.4
京都銀行	10	0.4
中国銀行	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
合計 26社		1,861
合計 26社		83.6



# 投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2017/7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
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	3,636億円 @269,400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
平均売買代金/ 平均取引出来高	4.4億円 /3,247口	9.3億円/3,226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
総資産LTV	52.4%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%
1口当たりNAV*	152,749円	237,214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
BPS *	159,564円	158,353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
インプライドキャップレート	5.3%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%

\*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

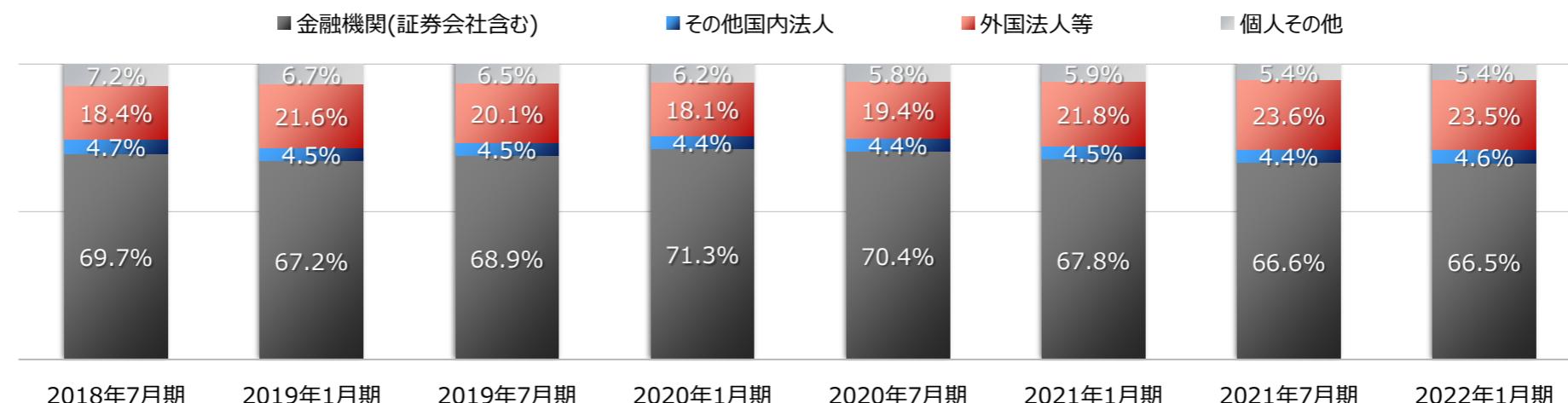
## 外国法人比率増加が継続

2022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	199	△4	921,082	△1,760	66.5%
信託銀行	10	△2	650,451	3,609	47.0%
(うち投資信託口)	25	△3	464,053	7,527	33.5%
地方銀行	49	△1	107,719	△1,161	7.8%
生命保険	8	0	31,884	△785	2.3%
証券会社	23	0	73,828	△615	5.3%
損害保険	3	0	1,473	0	0.1%
信用組合・農協他	59	△1	36,166	△3,025	2.6%
信用金庫	47	0	19,561	217	1.4%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
その他国内法人	216	△3	63,570	2,036	4.6%
外国法人等	304	△7	325,873	△589	23.5%
個人その他	12,127	△243	74,475	313	5.4%
合計	12,846	△257	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）	311,360	22.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	200,809	14.5%
野村信託銀行株式会社（投信口）	61,788	4.5%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	39,092	2.8%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	22,124	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,301	1.4%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,316	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,022	1.2%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,906	1.2%
合計	740,518	53.5%

\* 東京証券取引所の流通株式定義見直しに係る所有者区分判定基準の事務取扱変更のため2022年2月2日に一部投資主の所有者区分が変更されています。これに伴い、過去の投資主の所有者区分も変更しているため、従前開示していた数値とは一致しない場合があります。

### 投資口保有割合





# メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# 貸借対照表

単位：千円

当期 (2022年1月31日)		当期 (2022年1月31日)	
資産の部		負債の部	
<b>流動資産</b>		<b>流動負債</b>	
現金及び預金	15,034,065	営業未払金	425,112
信託現金及び信託預金	9,886,934	短期借入金	100,000
営業未収入金	132,744	1年内償還予定の投資法人債	2,000,000
前払費用	344,569	1年内返済予定の長期借入金	21,710,000
その他	12,180	未払金	1,484,713
貸倒引当金	△ 9,090	未払費用	89,135
<b>流動資産合計</b>	<b>25,401,403</b>	未払消費税等	52,512
<b>固定資産</b>		前受金	63,864
有形固定資産		その他	17,791
建物	61,995,055	<b>流動負債合計</b>	<b>25,943,130</b>
構築物	14,478	<b>固定負債</b>	
機械及び装置	116,302	投資法人債	34,600,000
工具、器具及び備品	251,740	長期借入金	164,299,000
土地	81,846,339	預り敷金及び保証金	1,304,421
建物仮勘定	8,362	信託預り敷金及び保証金	3,278,840
信託建物	122,010,307	デリバティブ債務	504
信託構築物	77,868	<b>固定負債合計</b>	<b>203,482,766</b>
信託機械及び装置	154,073	<b>負債合計</b>	<b>229,425,896</b>
信託工具、器具及び備品	420,895	<b>純資産の部</b>	
信託土地	163,125,721	<b>投資主資本</b>	
信託建設仮勘定	143,111	出資総額	139,034,823
<b>有形固定資産合計</b>	<b>430,164,255</b>	剰余金	
無形固定資産		出資剰余金	53,220,279
信託借地権	1,733,893	一時差異等調整積立金	30,179,267
その他	2,870	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,100,248
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,736,763</b>	剰余金合計	91,499,795
投資その他の資産		<b>投資主資本合計</b>	<b>230,534,618</b>
長期前払費用	861,922	評価・換算差額等合計	27,697
差入保証金	603,634	<b>純資産合計</b>	<b>230,562,316</b>
信託差入保証金	1,053,448	<b>負債純資産合計</b>	<b>459,988,212</b>
デリバティブ債権	28,201		
その他	1,122		
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>2,548,328</b>		
<b>固定資産合計</b>	<b>434,449,347</b>		
<b>繰延資産</b>			
投資口交付費	1,289		
投資法人債発行費	136,171		
<b>繰延資産合計</b>	<b>137,461</b>		
<b>資産合計</b>	<b>459,988,212</b>		



# 損益計算書

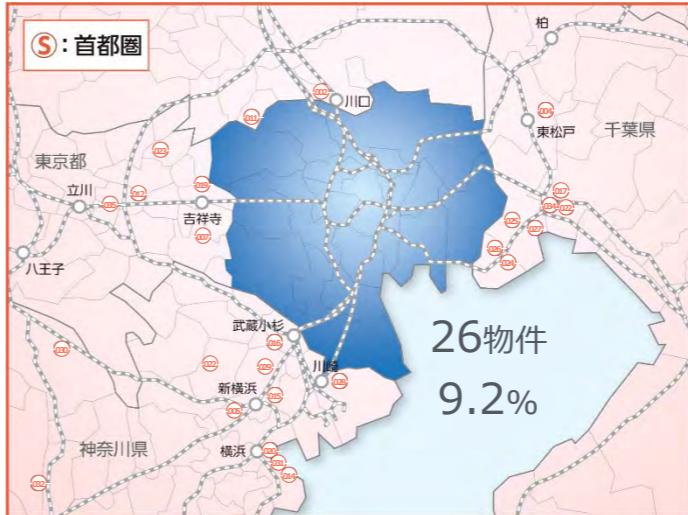
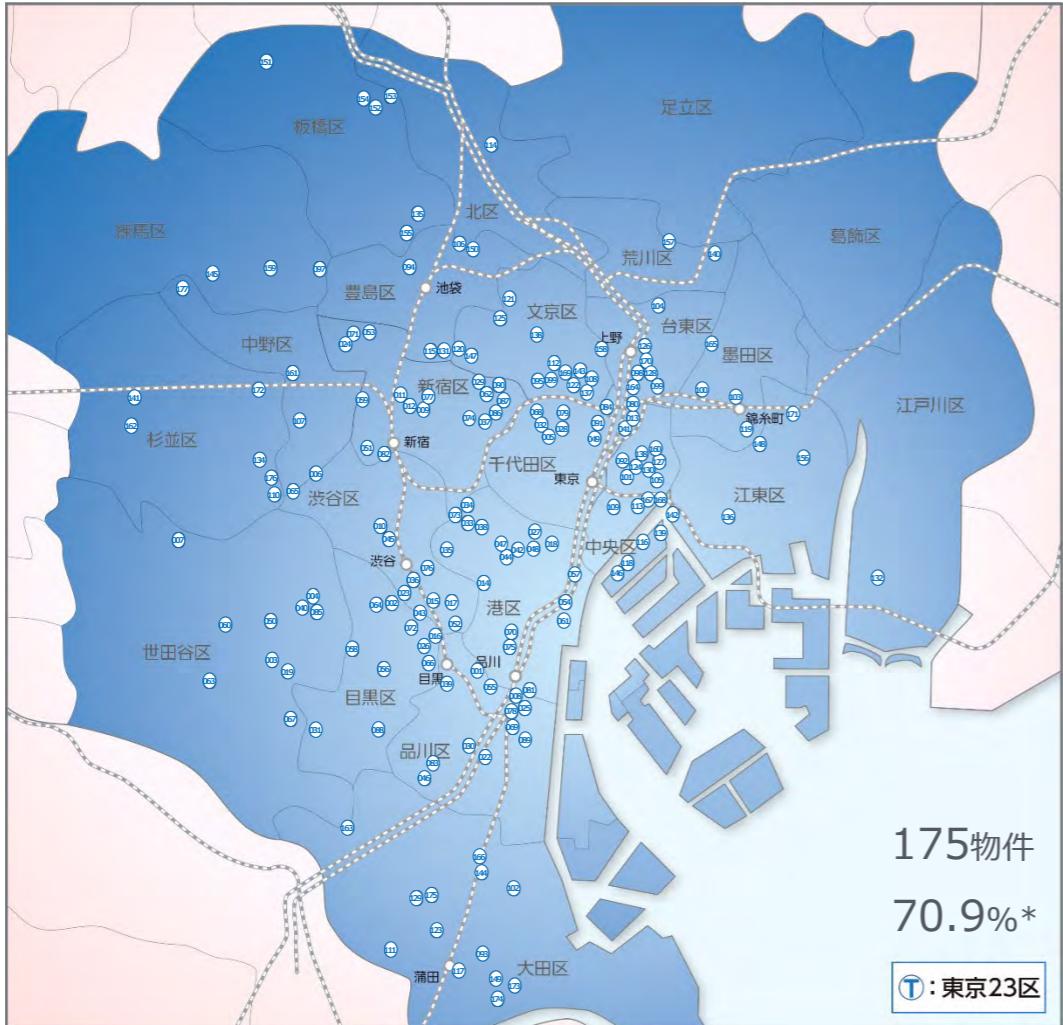
単位：千円

当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)		当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	
営業収益		A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	16,871,595	賃貸事業収入	14,931,355
不動産等売却益	442,130	賃貸料収入	900,240
営業収益合計	17,313,726	共益費収入	440,250
営業費用		駐車場収入	
賃貸事業費用	6,715,899	計	16,271,847
資産運用報酬	1,259,681	その他収入	
資産保管手数料	9,869	付帯収入	101,477
一般事務委託手数料	56,676	その他	498,270
役員報酬	6,300	計	599,748
租税公課	365,579	不動産賃貸事業収入合計	16,871,595
貸倒引当金繰入額	1,249	B. 不動産賃貸事業費用	
貸倒損失	–	賃貸事業費用	
その他営業費用	188,012	公租公課	907,901
営業費用合計	8,603,269	管理業務等委託費用	1,205,333
営業利益	8,710,456	水道光熱費	212,372
営業外収益		修繕費	695,063
受取利息	6,913	損害保険料	25,455
未払分配金戻入	53	信託報酬	66,163
貸倒引当金戻入額	–	その他賃貸事業費用	738,753
雑収入	2,377	減価償却費	2,864,856
その他	2	不動産賃貸事業費用合計	6,715,899
営業外収益合計	9,346	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	
営業外費用			10,155,695
支払利息	589,752		
投資法人債利息	122,784		
投資口交付費償却	1,105		
投資法人債発行費償却	12,971		
融資関連費用	177,433		
その他	2,500		
営業外費用合計	906,546		
経常利益	7,813,256		
税引前当期純利益	7,813,256		
法人税、住民税及び事業税	605		
法人税等合計	605		
当期純利益	7,812,651		
前期繰越利益	287,596		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,100,248		



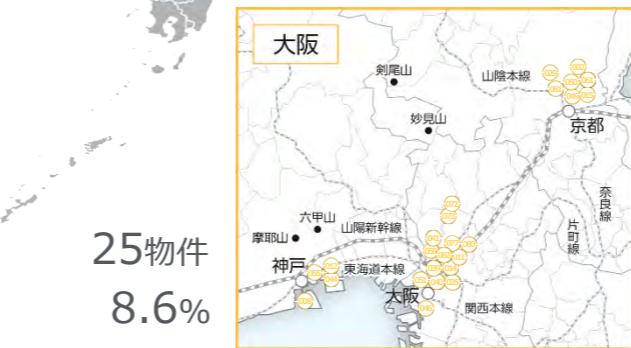
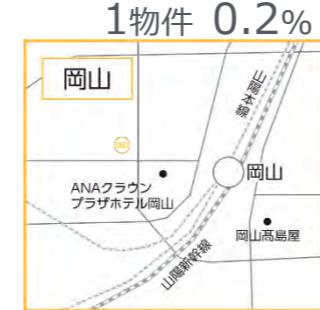
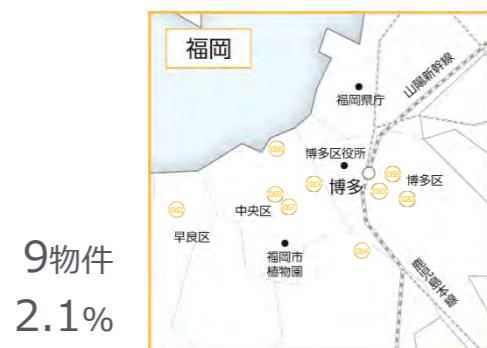
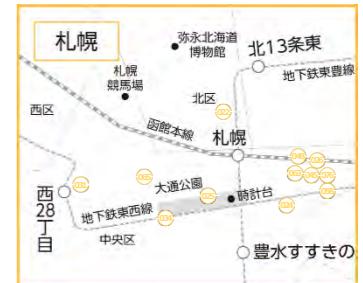
# ポートフォリオマップ

2022年1月期末 現在



PF全体  
272物件

R: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



\*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



# ポートフォリオ一覧

2022年1月期末 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	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	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%	4,100	2,389	71.6%	4.3%	96.6%	T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,800	1,066	68.7%	2.8%	100.0%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,610	1,376	89.6%	2.6%	100.0%	T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,270	837	51.7%	2.1%	98.2%
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%	1,410	1,127	25.0%	7.3%	96.8%	T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,520	960	58.3%	4.8%	100.0%
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%	1,680	1,105	52.0%	3.1%	97.2%	T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,510	990	52.5%	7.3%	100.0%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,950	1,999	47.5%	2.9%	97.9%	T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,360	2,172	54.7%	2.3%	98.6%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,480	1,031	43.4%	7.3%	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%	4,960	3,476	42.7%	3.5%	93.9%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,500	1,025	46.3%	7.0%	100.0%	T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,670	1,109	50.5%	8.3%	97.6%
T-008	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,090	2,420	27.7%	4.3%	100.0%	T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	9,680	6,406	51.1%	2.8%	92.8%
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%	1,100	691	59.0%	4.3%	100.0%	T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,570	1,977	30.0%	4.0%	95.7%
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%	789	583	35.2%	8.2%	100.0%	T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,650	2,348	55.4%	3.6%	97.5%
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%	2,180	1,350	61.4%	4.8%	96.4%	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%	5,510	3,523	56.4%	6.8%	95.3%
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%	1,390	912	52.3%	5.3%	91.7%	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	3.6%	21,800	14,337	52.1%	1.8%	96.6%
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%	2,410	1,339	79.9%	4.1%	97.7%	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%	3,960	2,522	57.0%	2.7%	99.1%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,240	881	40.7%	3.1%	97.5%	T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,510	1,493	68.1%	3.4%	97.7%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	817	548	49.1%	3.0%	88.9%	T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,750	1,320	32.5%	3.2%	96.8%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	820	719	13.9%	6.2%	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%	2,570	1,898	35.4%	7.1%	100.0%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,370	1,455	62.9%	2.9%	95.3%	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%	9,280	6,028	53.9%	0.7%	95.1%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,530	1,725	46.6%	5.3%	97.4%	T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,880	1,193	57.6%	3.5%	95.4%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	429	316	35.5%	8.5%	95.1%	T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,770	1,706	62.4%	3.4%	93.7%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,230	830	48.1%	4.3%	95.8%	T-047	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.3%	2,160	1,518	42.3%	4.6%	94.3%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,220	2,258	42.5%	3.4%	97.7%	T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,200	1,640	34.1%	3.3%	95.9%
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,720	1,111	54.7%	4.8%	95.1%	T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,710	1,062	61.0%	4.9%	94.8%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,610	1,850	41.0%	4.0%	98.4%	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%	1,790	1,188	50.6%	4.4%	100.0%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,520	1,119	35.8%	6.5%	89.6%	T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,560	1,655	54.6%	10.9%	91.3%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,990	1,271	56.6%	3.3%	96.8%	T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,320	848	55.6%	2.8%	92.5%



# ポートフォリオ一覧

2022年1月期末 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	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	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-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,370	946	44.8%	4.9%	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%	1,090	704	54.6%	5.2%	100.0%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	6,920	4,230	63.6%	2.8%	97.5%	T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,760	1,168	50.6%	8.7%	93.8%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,130	863	30.9%	7.9%	100.0%	T-079	チェスタークート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	4,520	3,149	43.5%	2.4%	92.9%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	6,850	4,979	37.6%	7.8%	98.2%	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%	1,960	1,276	53.6%	2.8%	96.0%
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	2.1%	14,300	8,984	59.2%	3.6%	95.8%	T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,470	974	50.9%	4.0%	100.0%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,330	825	61.1%	7.7%	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%	1,090	888	22.7%	8.4%	100.0%
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,990	1,324	50.3%	8.8%	100.0%	T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,250	919	36.0%	3.9%	85.3%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,420	789	80.0%	10.0%	100.0%	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%	1,180	824	43.0%	4.1%	100.0%
T-061	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,370	2,239	50.5%	4.4%	98.9%	T-085	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,530	1,163	31.5%	4.1%	95.8%
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%	2,910	1,902	53.0%	3.0%	98.2%	T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,440	1,979	23.3%	3.8%	96.7%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,080	1,491	39.4%	10.3%	98.7%	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%	5,060	4,234	19.5%	7.3%	89.5%
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%	5,470	3,433	59.3%	2.4%	96.8%	T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,330	1,712	36.0%	6.4%	91.3%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,340	3,574	49.4%	4.2%	98.5%	T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.5%	2,810	2,205	27.4%	9.4%	100.0%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,690	929	81.9%	2.6%	93.4%	T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,540	1,150	33.8%	4.3%	97.1%
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%	1,100	762	44.2%	5.4%	100.0%	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%	1,920	1,565	22.7%	3.2%	98.1%
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%	2,060	1,188	73.3%	2.6%	97.8%	T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,200	1,554	105.9%	3.3%	94.4%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,560	1,542	65.9%	2.2%	98.0%	T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	4,210	2,040	106.3%	4.7%	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%	2,340	1,423	64.4%	6.7%	100.0%	T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,160	1,398	54.4%	7.1%	97.5%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	5,200	3,712	40.1%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	94.3%	T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,720	1,503	81.0%	4.6%	100.0%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,800	1,147	56.8%	2.7%	96.0%	T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,710	886	93.0%	2.9%	95.5%
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%	2,130	1,710	24.5%	3.9%	85.2%	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%	1,160	871	33.1%	9.2%	95.3%
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	3,060	2,019	51.5%	3.8%	98.4%	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%	4,440	2,723	63.0%	2.1%	95.7%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,290	924	39.5%	5.4%	100.0%	T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	2,380	1,545	54.0%	3.6%	100.0%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	915	644	42.1%	3.3%	100.0%	T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,450	812	78.5%	9.1%	100.0%
												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%	4,610	2,835	62.6%	4.6%	99.4%



# ポートフォリオ一覧

2022年1月期末 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	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	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-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,380	1,743	36.5%	3.8%	98.9%	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%	1,860	1,222	52.2%	4.5%	95.6%			
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,520	3,870	42.6%	7.2%	99.1%	T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,480	1,719	44.3%	3.0%	98.3%			
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,090	774	40.8%	7.7%	100.0%	T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,650	1,165	41.6%	5.0%	100.0%			
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,950	1,766	67.0%	5.3%	90.5%	T-130	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,030	1,236	64.2%	3.9%	93.6%			
T-106	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	823	509	61.5%	6.4%	97.9%	T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	9,400	5,863	60.3%	2.6%	97.1%			
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	600	337	77.7%	3.8%	96.6%	T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	847	618	37.0%	7.0%	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%	1,410	925	52.3%	5.3%	96.9%	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%	8,440	4,906	72.0%	2.4%	95.7%			
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,320	1,315	76.4%	3.4%	98.5%	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%	6,520	3,485	87.0%	4.3%	97.2%			
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,330	1,748	33.2%	6.9%	94.4%	T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,390	809	71.7%	8.6%	100.0%			
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,870	1,111	68.3%	5.9%	95.0%	T-136	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,470	1,785	94.4%	7.2%	99.4%			
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	879	563	55.9%	3.5%	97.2%	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%	1,820	1,045	74.1%	4.4%	96.9%			
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,060	1,838	66.5%	4.0%	95.6%	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%	3,490	2,182	59.9%	3.5%	97.8%			
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,140	747	52.5%	3.2%	100.0%	T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	4,310	2,356	82.9%	4.0%	98.0%			
T-115	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,320	942	40.0%	2.3%	98.6%	T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	4,120	2,198	87.4%	5.3%	95.0%			
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,490	975	52.7%	6.8%	94.8%	T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,780	1,743	59.5%	4.5%	98.1%			
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,940	1,233	57.3%	4.0%	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	990	62.6%	7.6%	100.0%			
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,380	2,252	50.1%	3.8%	95.8%	T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,430	1,943	76.5%	4.2%	96.7%			
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,200	2,164	47.8%	4.7%	96.2%	T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,770	1,148	54.0%	1.8%	98.7%			
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	4,840	2,965	63.2%	4.7%	97.6%	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	986	45.9%	4.5%	98.7%			
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	1,090	633	72.0%	5.0%	93.7%	T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,940	1,686	74.3%	4.9%	93.8%			
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,620	962	68.3%	6.9%	91.4%	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%	3,520	2,211	59.2%	4.0%	94.9%			
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	502	351	42.9%	8.5%	100.0%	T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	930	615	51.0%	9.6%	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%	969	505	91.7%	5.6%	92.5%	T-149	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,410	897	57.2%	3.5%	90.3%			
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%	2,040	1,372	48.7%	4.1%	100.0%												アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	97.3%		
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,280	824	55.2%	5.4%	96.0%	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%	13,500	7,529	79.3%					



# ポートフォリオ一覧

2022年1月期末 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	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	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-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	682	506	34.6%	4.8%	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%	1,760	1,417	24.1%	4.3%	93.3%
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	792	592	33.6%	3.4%	100.0%	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%	2,000	1,805	10.8%	6.7%	91.8%
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%	1,570	1,100	42.7%	5.6%	100.0%	S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	786	672	16.9%	5.5%	97.4%
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	572	473	20.7%	5.4%	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%	1,330	952	39.7%	4.6%	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%	1,570	1,066	47.2%	3.0%	96.3%	S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,340	1,680	39.2%	5.6%	100.0%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,820	1,225	48.5%	6.1%	98.9%	S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,430	1,020	40.1%	5.0%	98.5%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,600	1,149	39.1%	3.2%	93.7%	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	624	28.2%	10.2%	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%	2,400	1,794	33.7%	3.8%	94.4%	S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	733	469	56.0%	2.9%	91.1%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	731	496	47.1%	3.9%	100.0%	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%	2,000	1,489	34.3%	8.4%	93.1%
T-160	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	573	386	48.1%	5.8%	88.9%	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	983	679	44.6%	5.3%	100.0%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	953	681	39.9%	4.1%	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%	2,220	1,437	54.5%	7.2%	98.0%
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	621	474	31.0%	5.1%	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%	3,620	2,431	48.9%	I 3.6% II 3.4%	96.3%
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,710	1,322	29.3%	4.4%	100.0%	S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,950	1,403	39.0%	9.1%	98.0%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,450	965	50.2%	5.1%	100.0%	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%	17,300	10,507	64.6%	4.5%	100.0%
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,350	860	56.9%	3.5%	96.7%	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%	2,260	1,612	40.2%	6.4%	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%	1,950	1,385	40.7%	3.1%	98.7%	S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,260	721	74.7%	7.7%	100.0%
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%	2,960	1,969	50.3%	3.8%	96.9%	S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,240	1,966	64.7%	6.7%	98.3%
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%	2,700	1,821	48.2%	3.7%	100.0%	S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,210	836	44.7%	6.6%	98.8%
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%	2,320	1,655	40.2%	4.7%	100.0%	S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,230	813	51.1%	7.5%	98.6%
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%	6,420	4,642	38.3%	1.9%	98.7%	S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,130	760	48.6%	6.1%	100.0%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	3,950	3,007	31.3%	5.9%	97.8%	S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,440	1,530	59.4%	4.7%	96.1%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,860	1,389	33.9%	3.9%	100.0%	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	922	30.0%	7.5%	100.0%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,870	2,327	23.3%	6.4%	95.8%	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%	1,440	1,084	32.8%	6.8%	100.0%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,220	3,333	26.6%	4.7%	98.2%	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%	1,070	742	44.2%	11.5%	100.0%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,420	1,103	28.7%	5.4%	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%	790	609	29.7%	11.0%	92.5%



# ポートフォリオ一覧

2022年1月期末 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	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	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-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	776	652	18.9%	5.0%	100.0%	R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	956	689	38.6%	3.9%	81.5%
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	656	595	10.1%	5.2%	100.0%	R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,910	1,755	65.8%	0.9%	96.6%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	881	861	2.3%	3.3%	100.0%	R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,750	1,030	69.7%	7.5%	96.4%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,800	1,436	25.3%	10.9%	100.0%	R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	955	608	56.9%	4.8%	98.3%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,430	937	52.5%	3.4%	95.6%	R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	806	473	70.1%	2.5%	100.0%
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%	5,020	3,222	55.8%	サウス棟センター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%	R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	721	446	61.6%	2.8%	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	1,193	41.6%	3.4%	96.3%	R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	2,080	1,321	57.4%	8.7%	95.5%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,250	783	59.6%	8.3%	98.8%	R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,550	947	63.5%	7.8%	96.2%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,260	1,919	69.8%	3.2%	99.0%	R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,410	965	46.0%	4.8%	96.5%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,010	824	22.4%	2.4%	98.1%	R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,330	2,106	58.1%	2.6%	93.8%
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,650	995	65.8%	6.6%	97.0%	R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,740	1,084	60.4%	3.6%	93.0%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,900	1,799	61.2%	9.9%	96.1%	R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,880	2,439	59.0%	3.6%	98.7%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,500	2,043	71.3%	3.5%	94.2%	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%	1,240	949	30.6%	1.1%	100.0%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,570	1,050	49.5%	3.9%	95.8%	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%	2,690	1,797	49.7%	9.1%	97.3%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,250	865	44.4%	4.9%	98.2%	R-047	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,300	892	45.6%	2.8%	94.3%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	445	292	52.2%	2.7%	100.0%	R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,190	1,325	65.3%	0.7%	94.2%
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%	855	567	50.6%	5.0%	100.0%	R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,820	1,145	58.9%	8.9%	98.0%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,270	1,525	48.8%	0.9%	94.7%	R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,190	821	44.9%	12.4%	100.0%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,650	1,274	29.4%	1.1%	97.2%	R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,610	3,105	80.7%	7.1%	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%	1,530	1,060	44.2%	1.4%	97.6%	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%	2,220	1,661	33.6%	2.3%	95.8%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	950	713	33.2%	4.1%	100.0%	R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,850	2,812	36.9%	3.1%	93.3%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	829	691	19.9%	13.5%	95.9%	R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,690	1,653	62.7%	EAST 2.6% WEST 2.7%	94.2%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,420	3,144	40.6%	3.1%	93.9%	R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,540	997	54.4%	5.8%	91.1%
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%	1,350	905	49.1%	1.2%	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%	1,780	1,034	72.0%	2.3%	95.4%



# ポートフォリオ一覧

2022年1月期末 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	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	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	
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	939	529	77.3%	2.1%	95.2%	T 東京23区	175	12,420	327,587	71%	469,584	308,148	52.4%	
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%	1,510	978	54.4%	1.1%	95.4%	S 首都圏	26	2,326	42,347	9%	55,075	37,077	48.5%	
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	2,651	54.2%	6.2%	95.1%	R 政令指定都市等	71	6,897	92,332	20%	125,161	86,668	44.4%	
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,110	780	42.2%	1.7%	100.0%	合計		272	21,643	462,267	100%	649,820	431,895	50.5%
R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	342	229	49.2%	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%	1,410	1,071	31.6%	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%	778	514	51.3%	1.2%	96.9%									
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	638	477	33.7%	6.1%	100.0%									
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	567	363	55.9%	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%	1,500	1,090	37.6%	3.4%	97.7%									
R-067	レジディア葉院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,520	1,099	38.2%	4.5%	97.8%									
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,910	1,322	44.4%	1.8%	97.2%									
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,260	796	58.2%	2.3%	100.0%									
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,180	902	30.7%	4.4%	97.3%									
R-071	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	967	904	6.9%	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%	1,810	1,498	20.8%	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%	2,420	2,180	11.0%	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%	708	789	-10.3%	1.5%	95.7%									
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	819	677	20.9%	5.9%	97.7%									
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%	441	431	2.1%	1.2%	87.5%									
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	743	690	7.6%	8.9%	97.5%									
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	791	763	3.6%	2.7%	94.5%									
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,720	1,493	15.1%	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%	1,370	1,309	4.6%	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%	671	668	0.4%	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%	3,110	3,139	-0.9%	5.9%	93.8%									
272物件				21,643	462,267	100%	649,820	431,895	50.5%	2.4%	96.9%									

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

2022年2月1日現在

代表者： 代表取締役社長 高野 剛

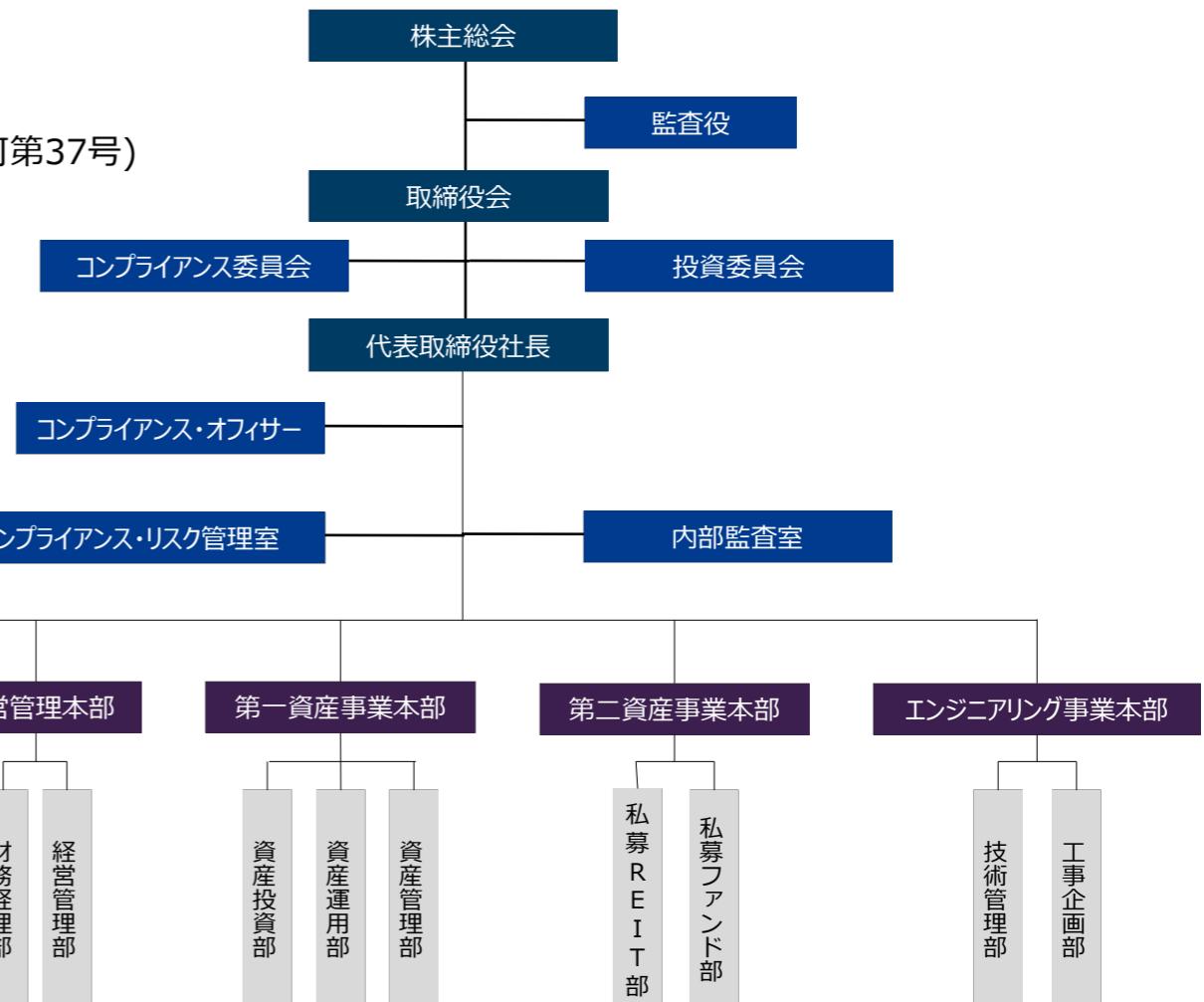
資本金の額： 3億円

事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業

役職員数： 82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)

運用会社ホームページ <https://www.adim.co.jp/>



## ■ 資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用(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

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IR 担当

TEL 03-3518-0480

MAIL [ir@adr-reit.com](mailto:ir@adr-reit.com)