

リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

T-044 レジディアタワー麻布十番

アドバンス・レジデンス投資法人



第27期 決算説明資料

2024年1月期 (2023.8.1 ~ 2024.1.31)

証券コード：3269

01 決算ハイライト

2024年1月期 決算ハイライト	4
2024年1月期 決算実績	5
2024年1月期 分配金詳細	6

02 資産取得・売却

取得・売却物件	8
スポンサーパイプライン（取得予定資産取得後）	9
資産取得実績の推移	10

03 資産運用

稼働率の推移	12
入替時の賃料動向	13
エリア・タイプ別の入替賃料変動率	14
更新時の賃料動向、その他各種指標	15
賃貸マーケット 概要	16
賃料動向	17

04 専有部リノベーション工事

専有部リノベーション工事計画の実績	19
修繕工事の計画	20

05 財務状況

財務状況	22
財務指標	23

06 サステナビリティ

サステナビリティに関する評価・取組み	25
サステナビリティに関する取組み（環境）	26

07 業績予想

業績予想	28
業績予想 分配金詳細	29

08 参考情報

アドバンス・レジデンスの強み	32
住宅系J-REIT最大級のポートフォリオ	33
確かな歩み 確かな成長	34
収益基盤強化等の新たな取組み	36
ポートフォリオの構築方針	37
良質なポートフォリオの形成	38
入替・更新賃料変動率内訳	39
シニア・学生向け賃貸住宅の運用	41
経年に対する取組みの効果	43
鑑定評価の内訳	44
有利子負債構成	45
投資主構成	46
サステナビリティ方針・推進体制	47
マテリアリティとKPI	48
災害リスクへの対応	49
伊藤忠グループ アドバンス	50
RESIDIA（レジディア）	51
東京23区 世帯年収・人口流入	52
主要都市別需給動向	53
FFOペイアウトレシオ詳細	54
主要指標の推移	55
貸借対照表・損益計算書	56
ポートフォリオマップ・一覧	57
組織図	66

*本資料においては、特に記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、それ以外は表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

決算ハイライト

リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

T-035 レジディア西麻布

業績予想比 当期純利益 **+85**百万円 (+1.1%)

1口当たり純利益 EPU **5,603**円 予想比 +60円 (+1.1%)

1口当たり分配金 DPU **5,900**円 予想比 +30円 (+0.5%)

1口当たりFFO	7,405円	前期実績比	-2.0%
1口当たりNAV (一時差異等調整積立金除く)	350,872円 (331,044円)	前期実績比	+0.7%
含み益	2,651億円	含み益率	59.1%

資産取得・売却

着実な外部成長

	物件数	総額*1
取得	7 物件	104 億円
	NOI利回り*2	4.4%
売却	1 物件	16 億円
	売却益*2	8.7 億円

資産運用

高稼働率維持
入替賃料変動率は上昇

	前期比
期中平均稼働率	96.7% +0.2pt
入替賃料変動率*3	+5.0% +1.0pt
更新賃料変動率*3	+1.2% +0.4pt

専有部リノベーション工事

高い入替賃料変動率を維持

工事完了戸数	161 戸
うち成約戸数	136 戸
入替賃料変動率*4	+20.7%

資金調達

公募増資によるLTV引き下げ
前期比

総資産LTV	47.3%	-2.2pt
鑑定LTV	31.9%	-1.5pt
返済		調達
総額	131 億円	73 億円
支払金利	0.70%	0.78%
調達年数	6.6 年	5.3 年

*1 「取得」は取得価格の合計、「売却」は売却価格の合計を記載しています。なお、売却価格はレジディア麻布台を準共有持分51%に換算し算出しています。

*2 取得物件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。諸経費控除後の売却益を記載しています。

*3 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。

*4 2024年1月期専有部リノベーション工事実施161戸のうち、成約戸数136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。

2024年1月期 決算実績

単位：百万円	2023年9月12日	2024年1月期	主な差異			2023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	18,623 (283物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.5%	18,689 (283物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.7%	+66	▷既存物件 賃料収入の増収 +8 礼金・更新料の増収 +44 その他収入等の減収 -3	▷リノベーション工事 賃料収入の増収 +9 取得による増収 +2	18,523 (277物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.5%
営業利益	8,861 (NOI 13,440) (減価償却費 3,458) (固都税 946)	8,925 (NOI 13,478) (減価償却費 3,457) (固都税 946)	+64 (NOI +38)	▷既存物件 更新手数料等の増加 -26 広告宣伝費の増加 -16 修繕費の増加 -54 水道光熱費等の減少 +61	▷リノベーション工事 営業費用の減少 +9 修繕費等の減少 +2	8,800 (NOI 13,319) (減価償却費 3,368) (固都税 935)
経常利益	7,944	8,029	+85	▷一般管理費 その他手数料等の減少 +21	▷金融コスト 支払利息等の減少 +20	7,939
当期純利益	7,944	8,029	+85			7,939
当期純利益/口 (EPU)	5,543円 (売却益除く 4,935円)	5,603円 (売却益除く 4,992円)	+60円 (売却益除く+57円)	+37円	+22円	5,732円 (売却益除く 5,125円)
内部留保額/口	-608円	-611円	-3円	当期発生 of 売却益 8.7億円 (611円/口) 内部留保		-606円
内部留保からの分配額/口	339円	325円	-14円	前期分配後の内部留保 12.8億円のうち、4.6億円 (325円/口) を分配 分配後の内部留保残高 16.8億円 (1,179円/口)		175円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-			242円
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	360円	348円	-12円	積立金*2残高 275億円		306円
分配金/口 (DPU)	5,870円	5,900円	+30円	発行済投資口数 1,433,000口		5,850円
総資産LTV	47.7%	47.3%	-0.4pt			49.5%

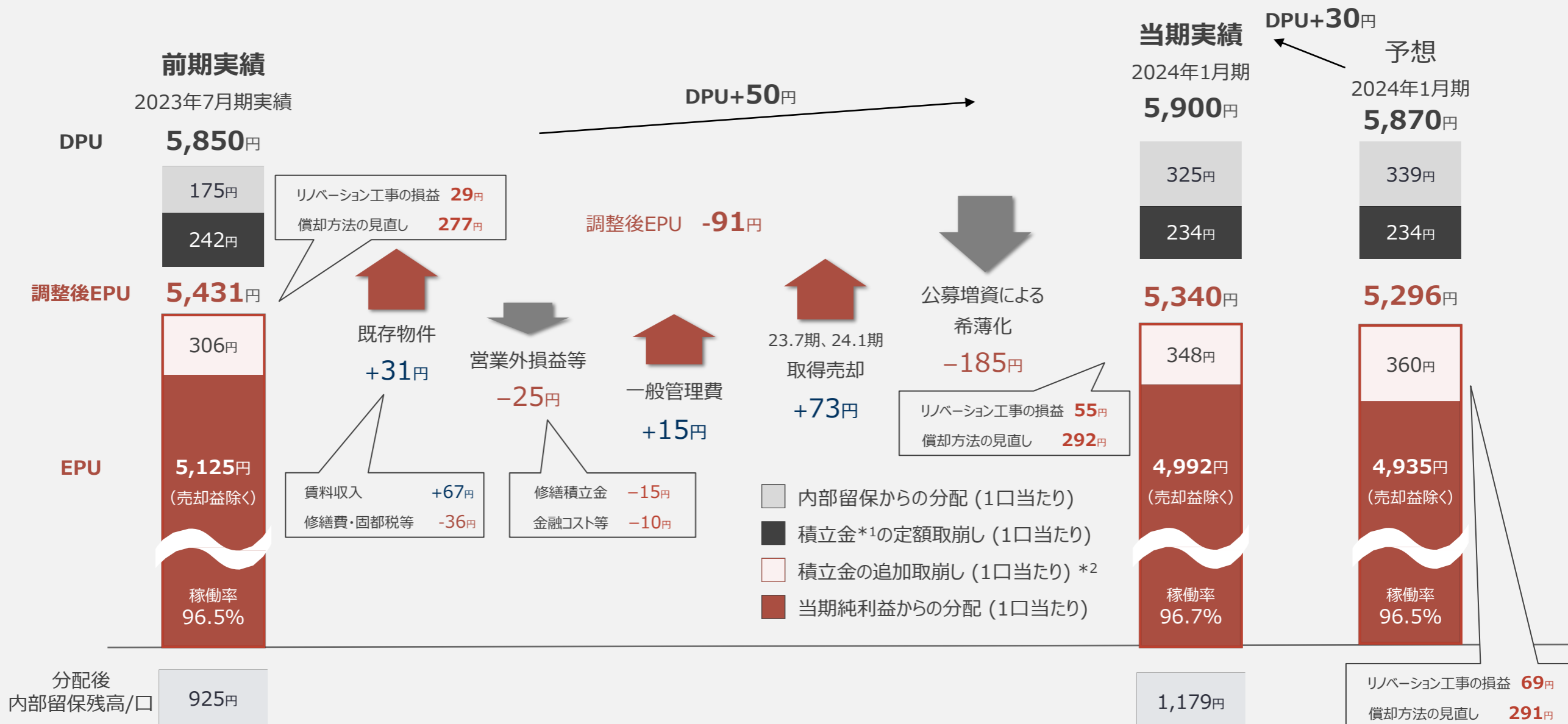
*1 期末時点の物件数を記載しています。

*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。

2024年1月期 分配金詳細

持続的な遞増分配 DPU 5,900円 (前期比+50円)

1口当たり分配金の変動要因



*1 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。

*2 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営業損益のマイナス要因に対する一時差異等調整積立金からの追加取崩しを指します。

資産取得・売却

リノベーションがつなぐ、
あらたな暮らし。

T-057 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

取得

都心好立地の賃貸住宅に加え、運営型賃貸住宅へ投資

2024年1月期 取得資産 (取得日:2023年9月29日)

		所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り*1	償却後 利回り*1	築年数*2	
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	スポンサー	東京都港区	1,009	1,140	4.2%	3.6%	8.1年
T-183	レジディア目黒Ⅳ	スポンサー	東京都目黒区	1,853	2,090	4.2%	3.7%	7.7年
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	スポンサー	東京都文京区	1,772	2,000	4.2%	3.6%	7.0年
T-185	レジディア品川シーサイド	スポンサー	東京都品川区	3,315	3,660	4.2%	3.5%	5.5年
T-186	シェアプレイス下北沢	スポンサー	東京都世田谷区	694	780	4.7%	3.9%	2.0年
R-087	レジディア九大学研都市	運営型賃貸住宅	福岡県福岡市	1,048	1,210	5.1%	3.8%	3.5年
R-088	レジディア九産大前	運営型賃貸住宅	福岡県福岡市	806	918	5.2%	3.6%	1.6年
			7物件	10,497	11,798	4.4%	3.7%	5.7年

2024年7月期 取得予定資産 (取得予定日:2024年4月18日)

		所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り	償却後 利回り	築年数	
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	スポンサー	東京都千代田区	1,279	1,460	4.2%	3.6%	6.8年
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	スポンサー	東京都世田谷区	2,016	2,300	4.2%	3.6%	6.4年
T-189	レジディア千駄木	スポンサー	東京都台東区	2,912	3,270	4.2%	3.5%	5.9年
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	スポンサー	東京都文京区	2,252	2,480	4.1%	3.4%	6.1年
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	スポンサー	神奈川県川崎市	5,835	6,320	4.5%	3.6%	6.6年
			5物件	14,294	15,830	4.3%	3.5%	6.4年

売却

再開発エリア物件の売却

2024年1月期 売却資産 (売却日:2023年8月1日)

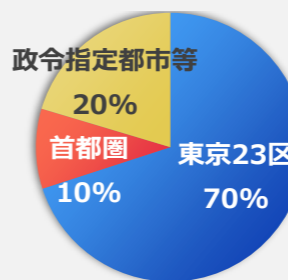
		所在地	売却価格 (百万円)	売却益*4 (百万円)
T-047	レジディア麻布台 (準共有持分51%)	東京都港区	1,676	875

2024年7月期 売却予定資産 (売却予定日:2024年4月1日)

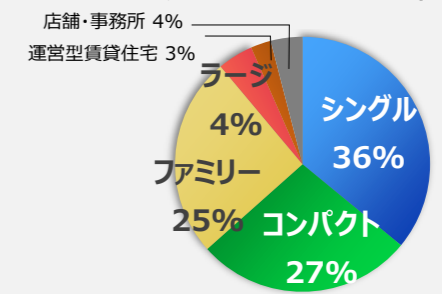
		所在地	売却(予定)価格 (百万円)	売却益 (百万円)
T-008	レジディア北品川	東京都品川区	2,900	531

取得・売却後のポートフォリオ*5

投資エリア (取得価格ベース)



住戸タイプ (面積ベース)



*1 鑑定評価書における年間NOI及び年間NOIから想定減価償却費を控除した金額をそれぞれ取得価格で除して算出しています。

*2 取得決議日 (レジディア文京本郷Ⅳは2024年2月28日、その他の物件については2023年9月12日) 時点の築年数を記載しています。

*3 オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント (短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。)、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。

*4 諸経費控除後の売却益を記載しています。

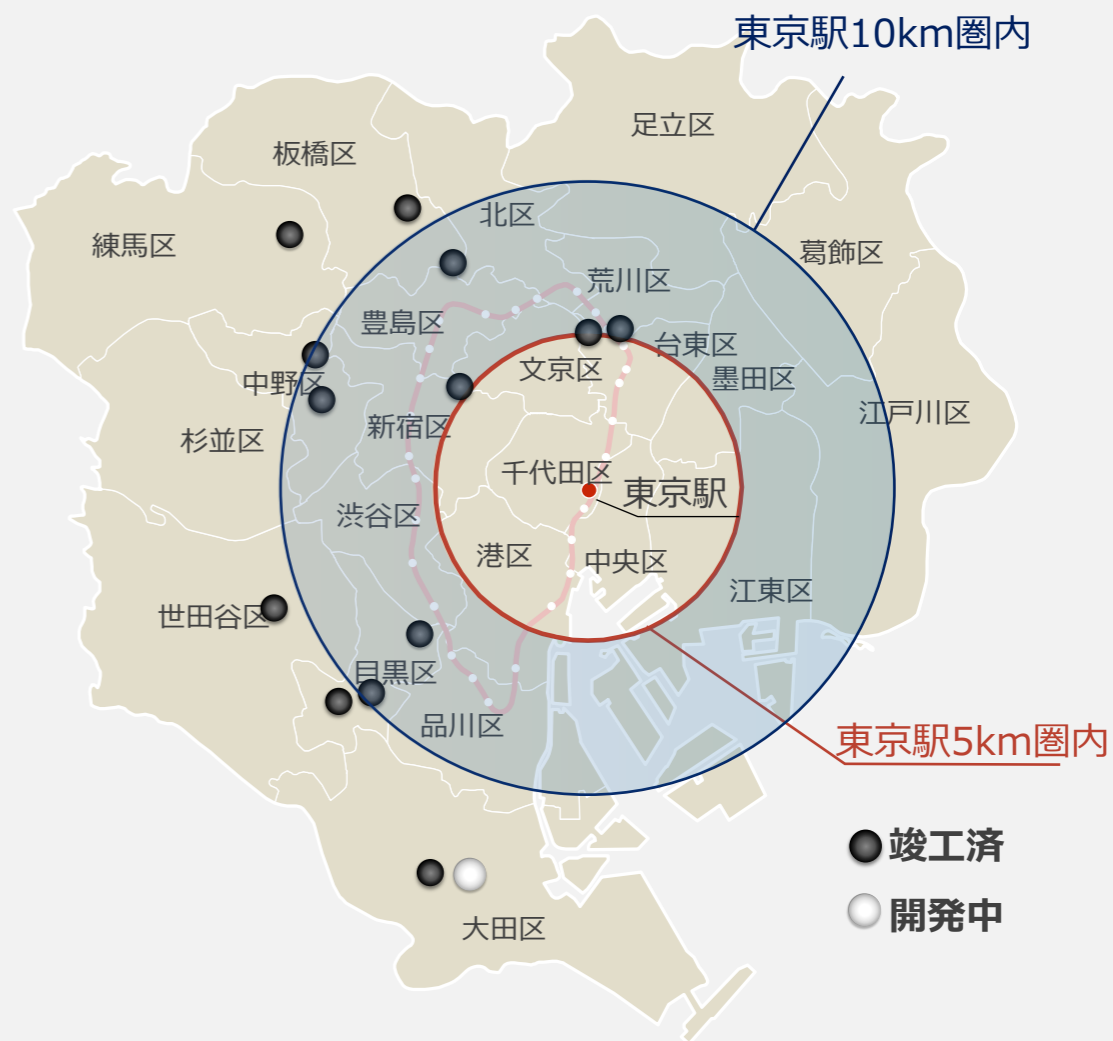
*5 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいい、「政令指定都市等」は、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。ポートフォリオの構築方針については、P.37をご参照ください。

計 **19** 物件 想定規模^{*1} 約 **389** 億円 (竣工済 **314** 億円)

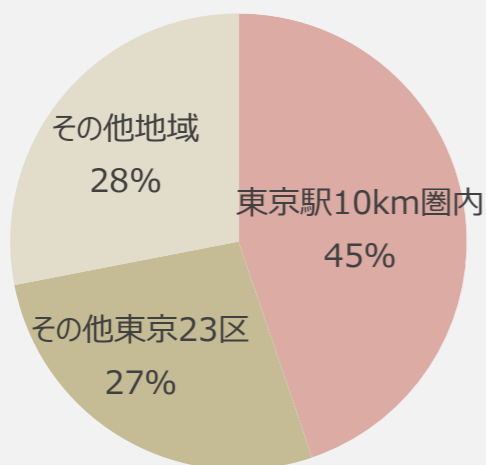
伊藤忠グループによる開発案件

	物件数	総戸数	想定規模 (億円)	竣工済 (億円)
東京駅5km圏内	-	-	-	-
東京駅10km圏内	8	537	174	174
その他東京23区	6	380	105	80
その他地域	5	728	109	59
計	19 物件	1,645 戸	389 億円	314 億円

東京23区内における開発案件の所在地

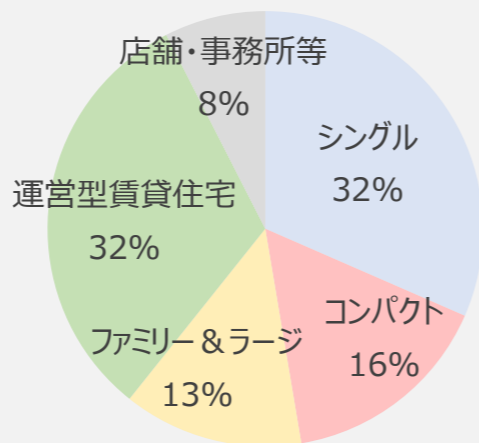


想定規模エリアシェア



東京23区内 **72%**

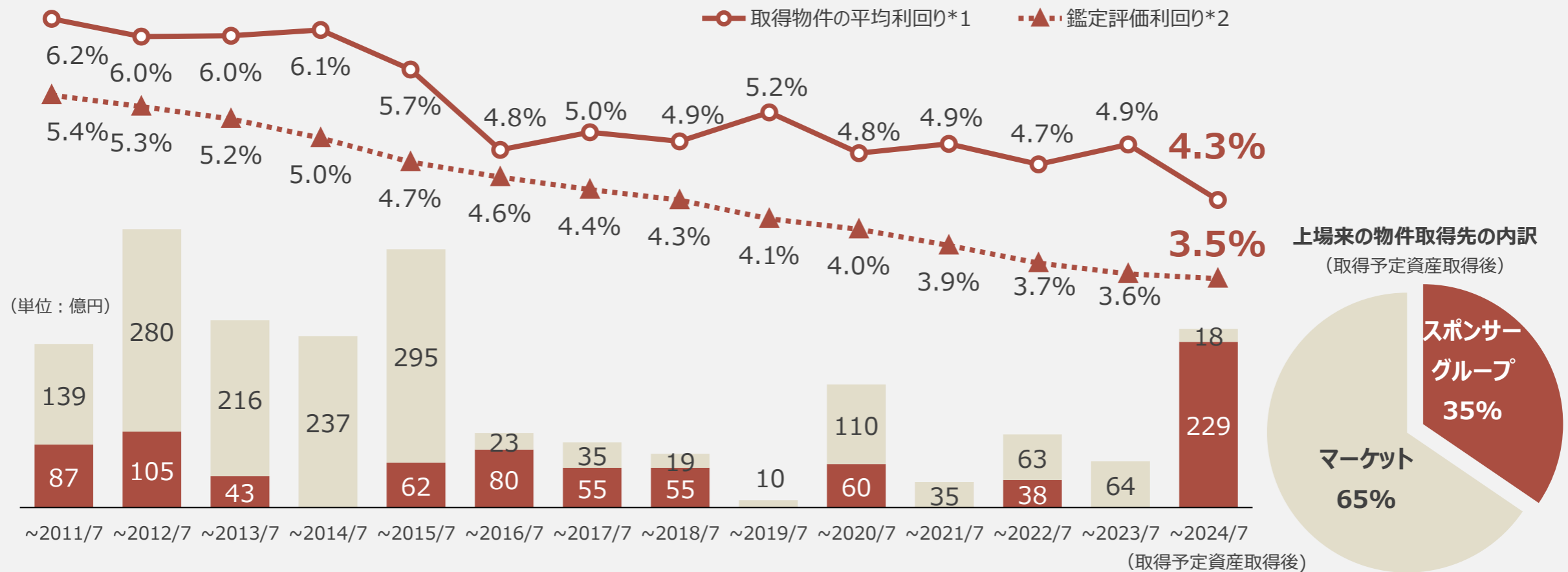
竣工済タイプシェア



*1 想定規模は、2024年2月29日時点の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積（以下「想定賃貸可能面積」といいます。）に基づき、周辺物件の賃料相場等を用いて本資産運用会社が算出した資産額であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により、実際の物件価値とは異なる可能性があり、また、鑑定評価額の合計と同一であるとの保証もありません。また、本投資法人が当該物件を当該価値相当額で取得できる保証もありません。また、2024年3月14日現在で本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

不動産価格は高値で推移、厳選取得

上場来の取得実績



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 2023年までは各年7月期時点、2024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。



資産運用

リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

T-055 レジディア御殿山

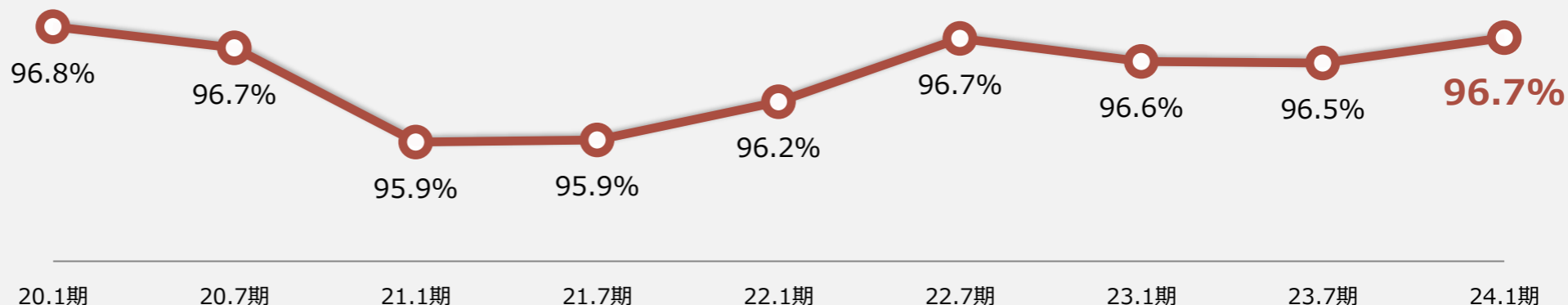
期中平均稼働率

2024年1月期
期中平均

96.7%

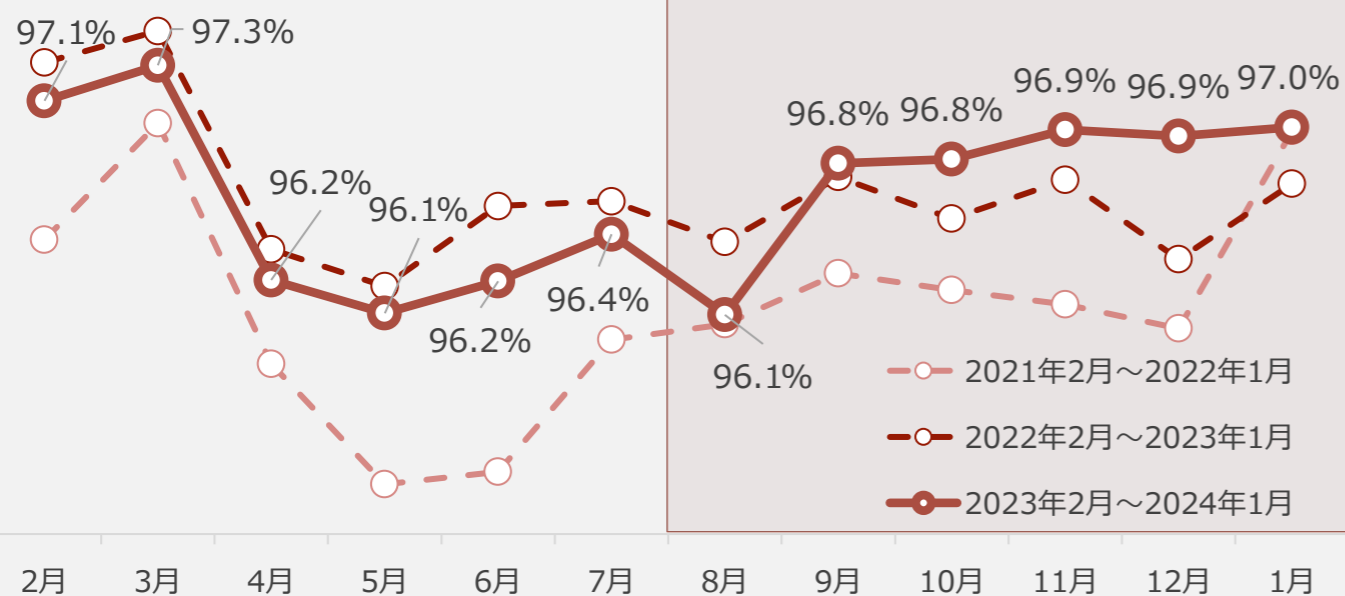
(前期比 +0.2pt.)

高稼働率を維持

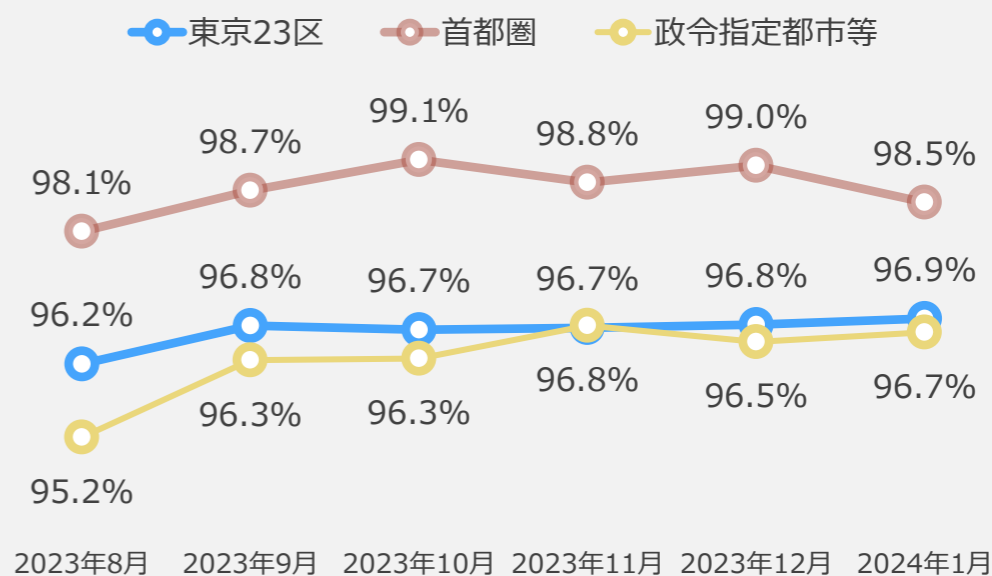


過去3年の月末稼働率

2023年8月は一時的に低下、その後回復

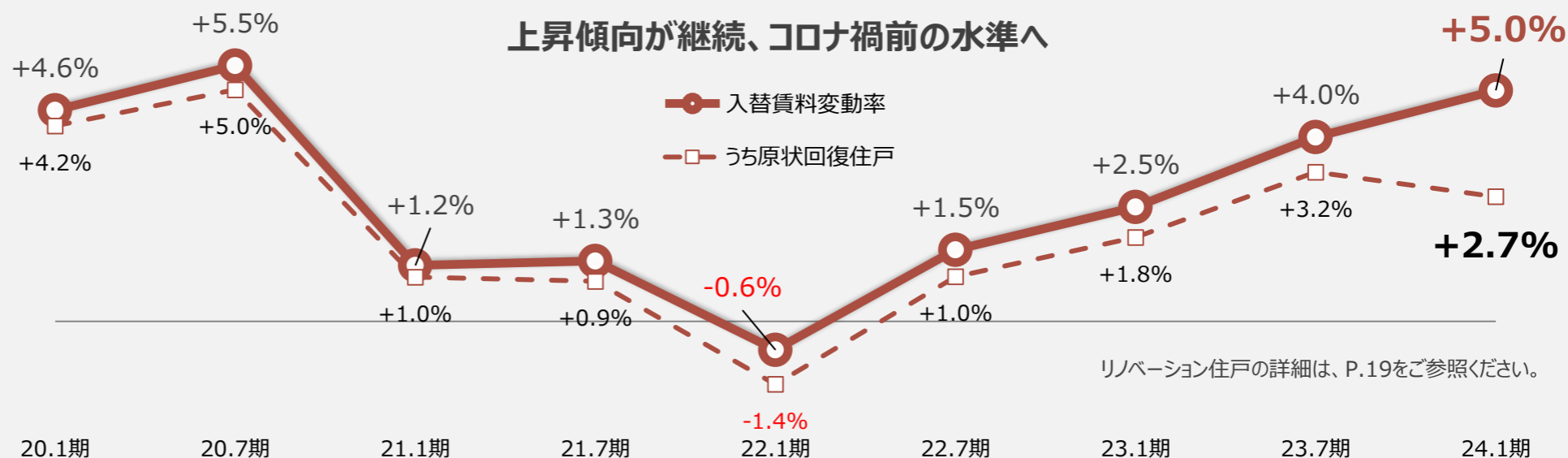


エリア別 (2023年8月~2024年1月)



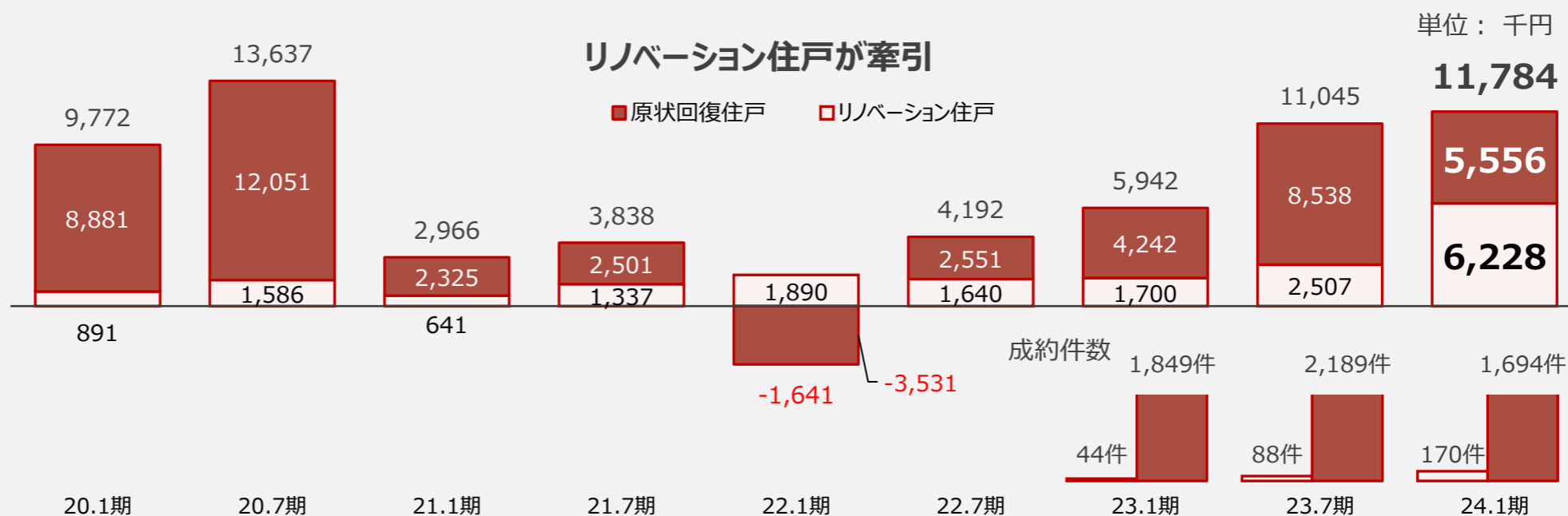
入替賃料変動率*1

2024年1月期
+5.0%
 (前期比 +1.0pt.)



月額賃料変動額

2024年1月期
11,784千円
 (前期比 +739千円)

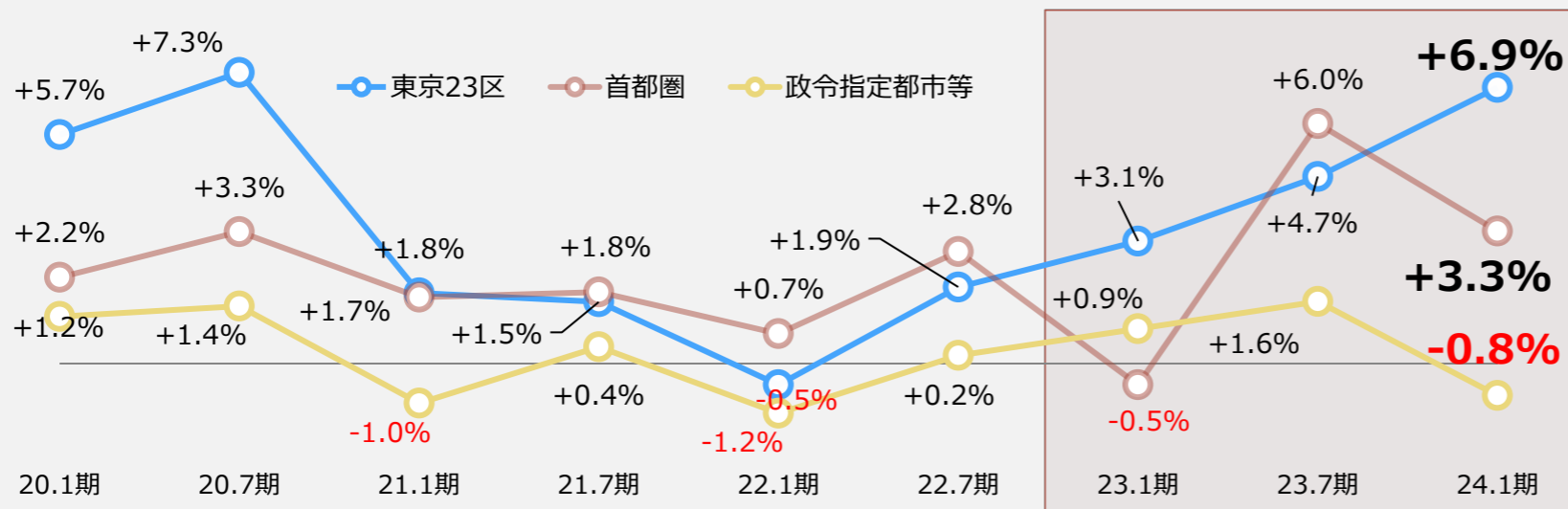


*1 期中に新規契約を締結したバスルー契約の住戸を対象としています。

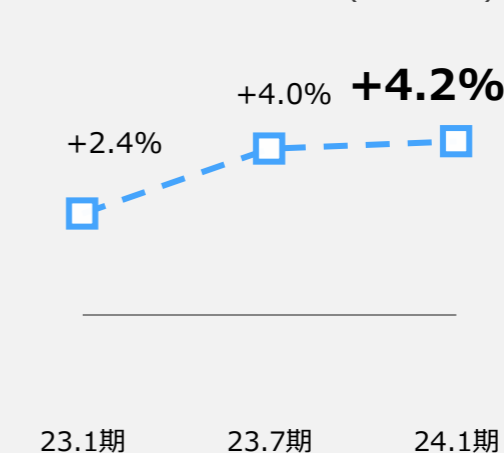
エリア・タイプ別の入替賃料変動率

エリア別

東京23区は賃料上昇継続、政令指定都市等は一時的にマイナス

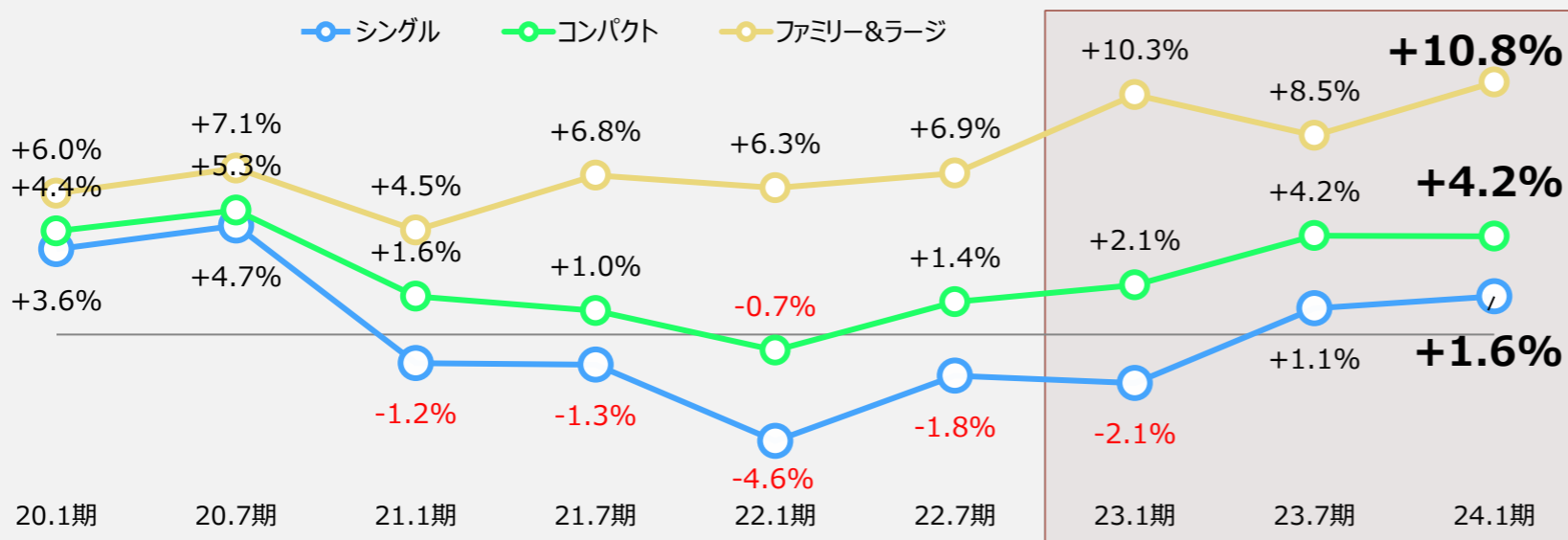


原状回復住戸のみ (東京23区)

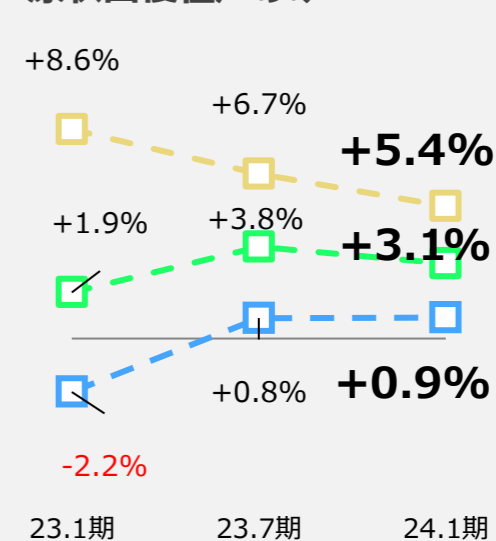


タイプ別

全タイプについて、前期同様のトレンド



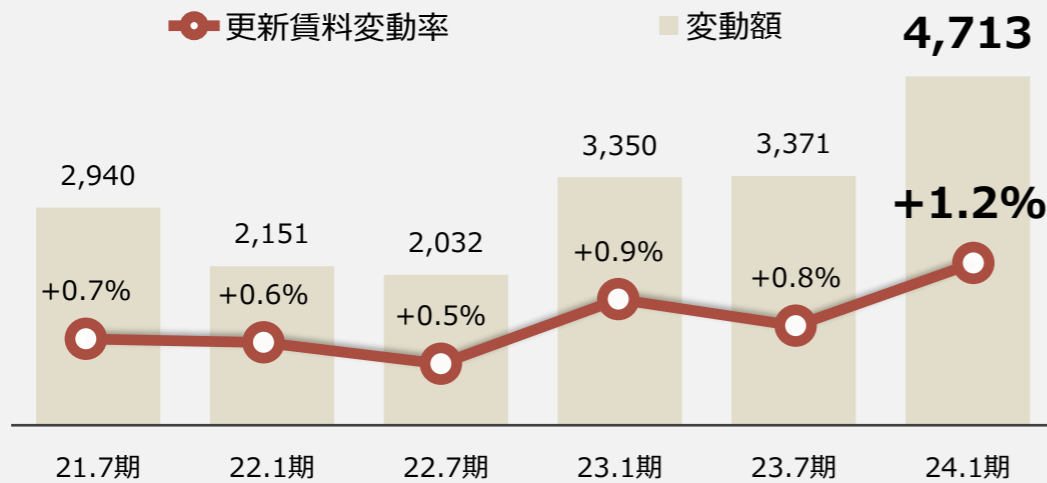
原状回復住戸のみ



更新賃料変動率*1

過去最高の水準へ

単位：千円



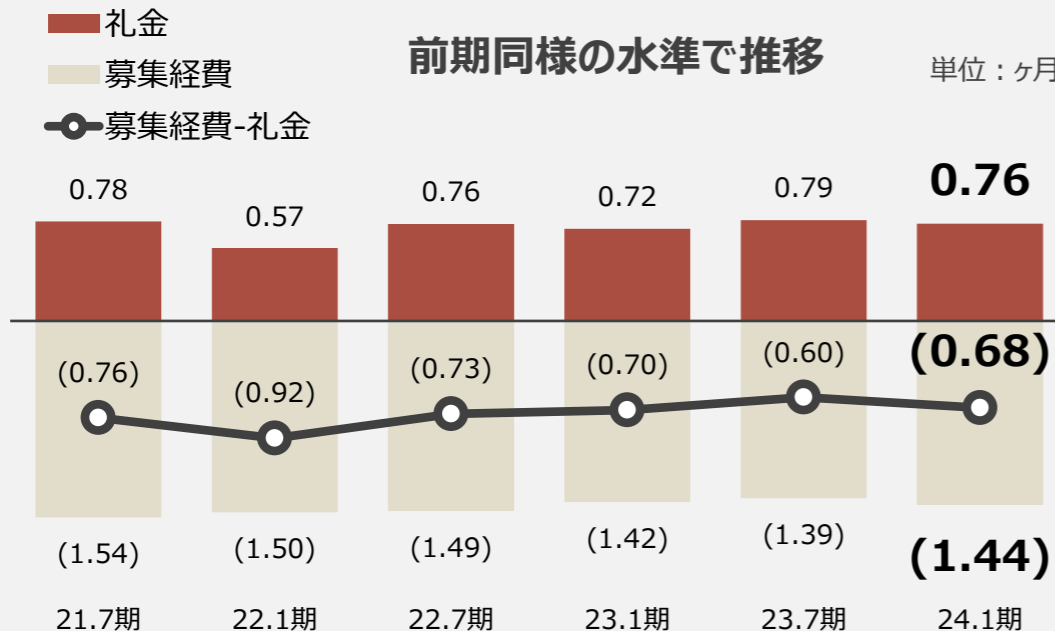
更新住戸の約半数に賃料交渉、そのうち6割強が応諾

	2023年1月期	2024年1月期
更新戸数 (①)	2,760戸	2,999戸
うち増額打診戸数 (②)	926戸	1,437戸
打診率 (②÷①)	33.6%	47.9%
うち増額戸数 (③)	624戸	947戸
応諾率 (③÷②)	67.4%	65.9%

募集関連収支*2

前期同様の水準で推移

単位：ヶ月



平均入居期間・更新率の実績

更新率の改善、入居期間の長期化、空室日数の短縮

	平均更新率*3		平均入居期間*4		平均空室日数	
	2023年1月期	2024年1月期	2023年1月期	2024年1月期	2023年1月期	2024年1月期
全体	85.9%	87.8%	4.4年	4.6年	79.5日	76.7日
S	85.2%	87.3%	4.3年	4.5年	80.9日	68.0日
C	84.6%	87.4%	4.1年	4.2年	74.7日	77.6日
F&L	90.1%	90.1%	5.2年	5.3年	83.7日	104.7日

*1 期中に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。

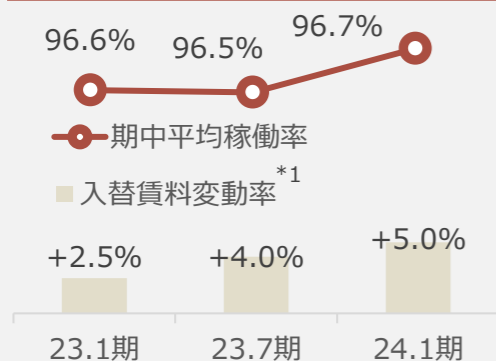
*2 住戸のみを対象として算出しています。

*3 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。

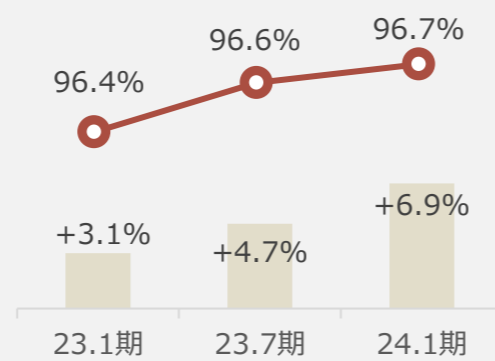
*4 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。

東京23区は順調、その他都市は稼働率を重視した運用

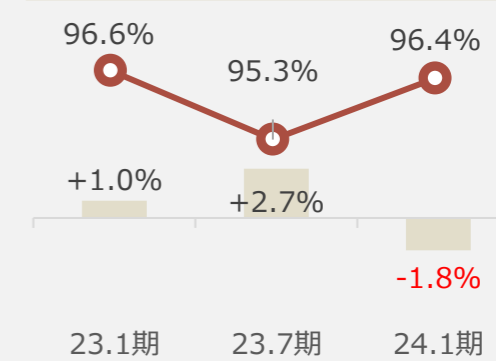
ポートフォリオ全体



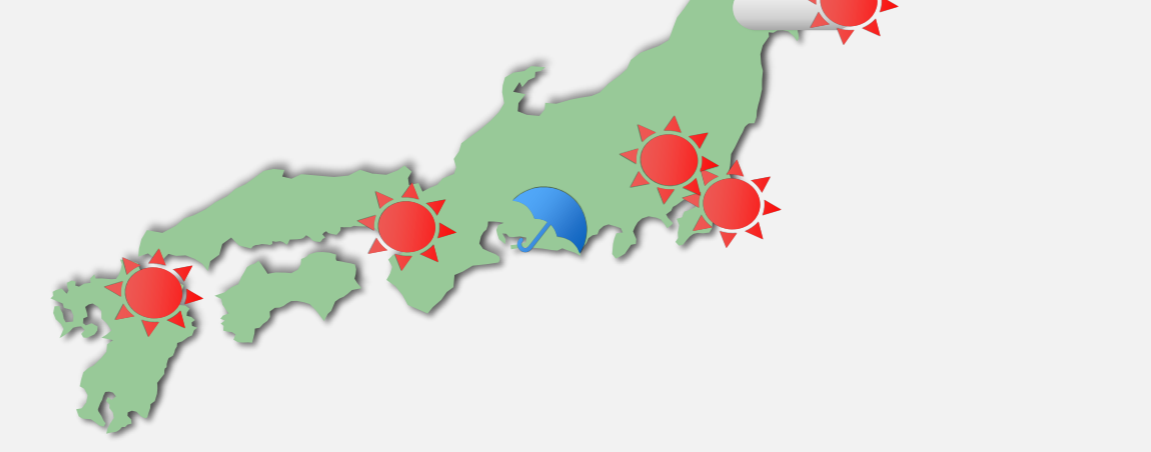
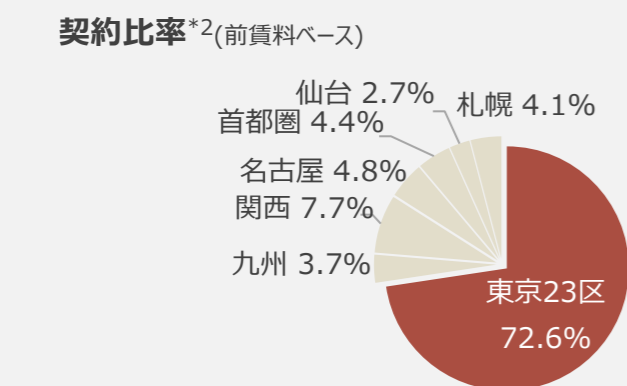
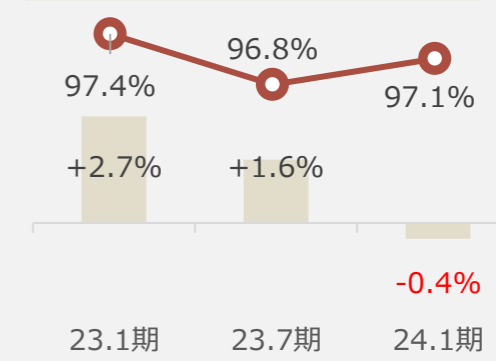
東京23区



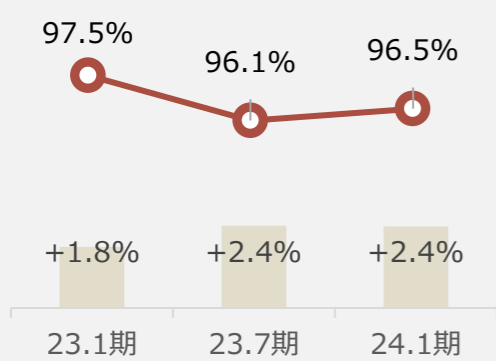
札幌



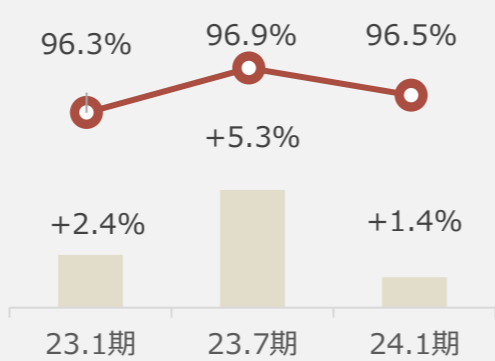
仙台



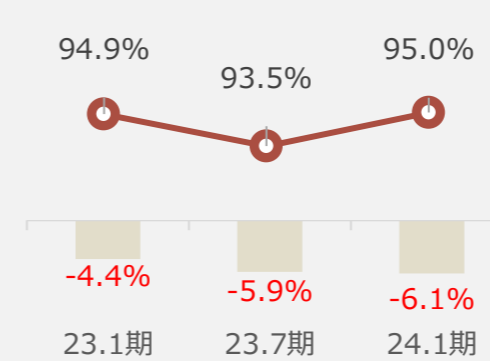
九州



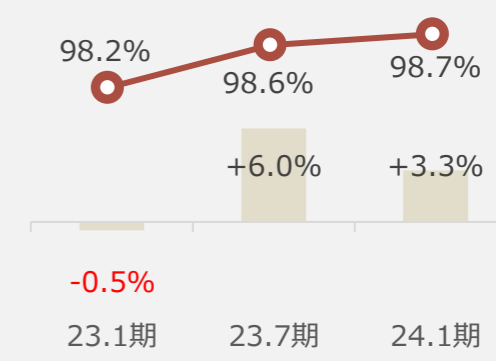
関西*4



名古屋



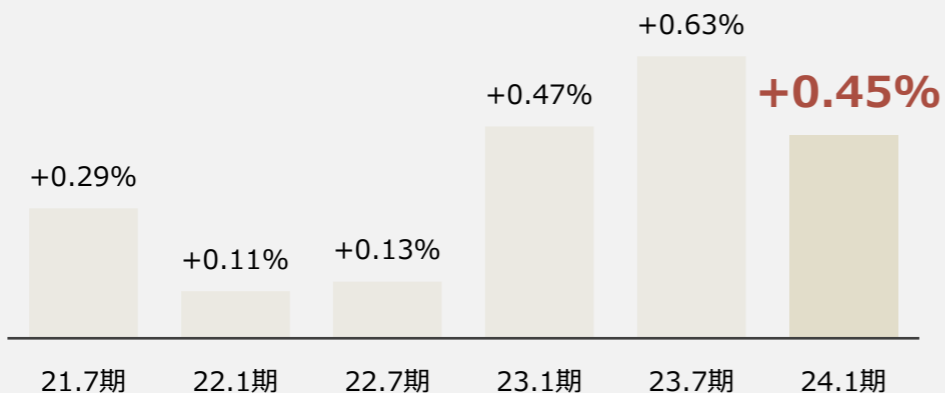
首都圏*3



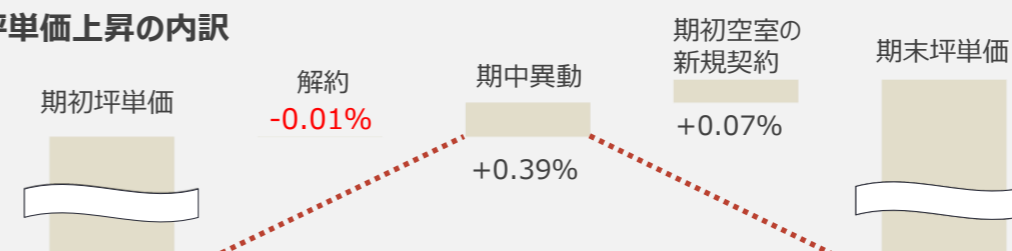
*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。
 *2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。
 *3 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都3県をいいます。
 *4 広島県と岡山県の物件を含みます。

ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率*1

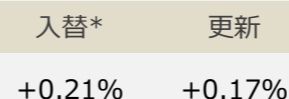
19期連続の賃料上昇を実現



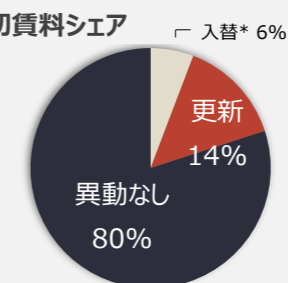
坪単価上昇の内訳



期中異動の寄与度



期初賃料シェア

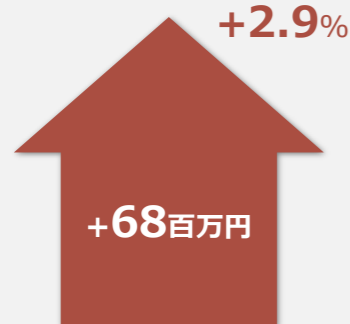


*期初空室の新規契約は含みません。

賃料ギャップ*2

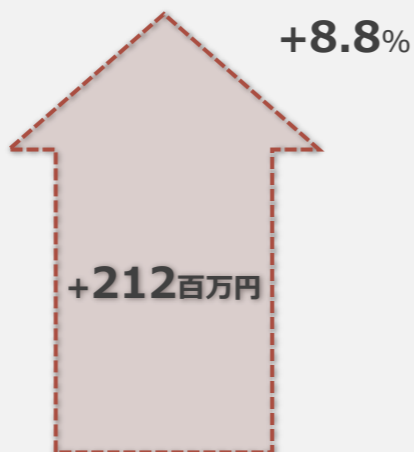
EPU+239円の上昇余地*3

原状回復工事を実施した場合



賃料(月額)

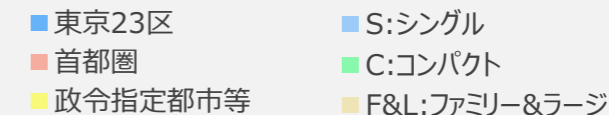
専有部リノベーション工事を実施した場合



賃料(月額)

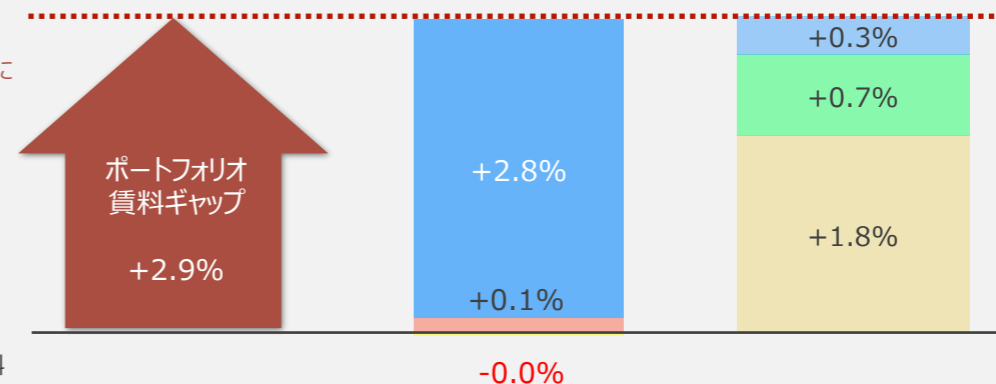
+8.8%

エリア・ユニットタイプ別の寄与度



想定賃料

2024年1月期の成約賃料を基に
本投資法人が算出した試算値



現行賃料

2024年1月期末時点における
ポートフォリオ全体の入居中賃料

ポートフォリオ
賃料ギャップ
+2.9%

*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 2024年1月期末時点の契約住戸が2024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。
*3 2024年1月期末現在の発行済投資口数1,433,000口を前提に2024年1月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響度を算出しております。

リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

T-039 レジディアタワー目黒不動前

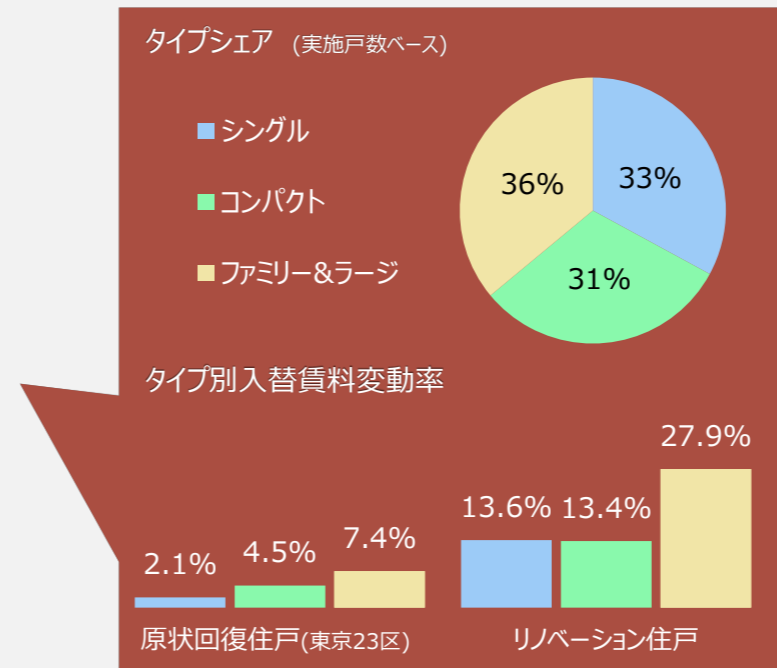
専有部リノベーション工事



想定値を上回るパフォーマンス、今後も積極的に工事推進

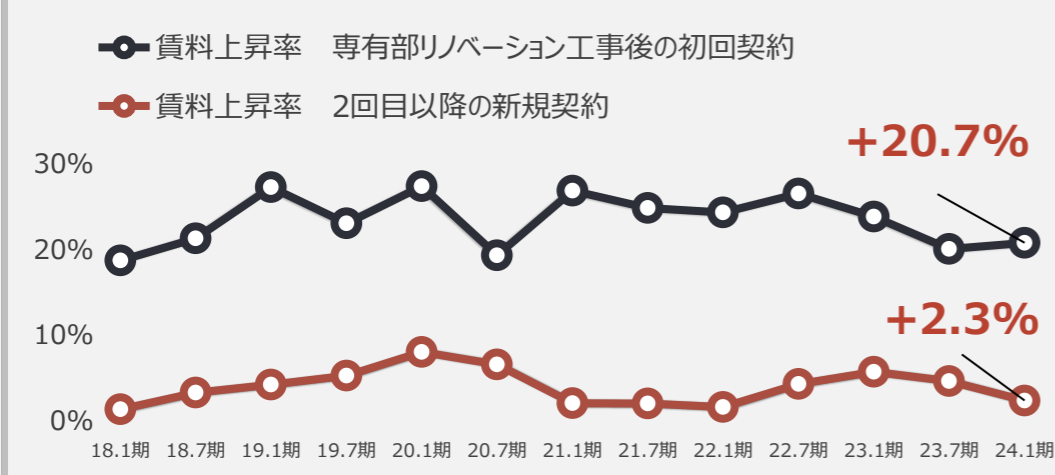
工事実績

	当初の想定値	2023年7月期	2024年1月期
実施戸数	期当たり 300戸	100戸	161戸
うち成約戸数	-	100戸	136戸
工事金額*1	-	406百万円	658百万円
入替賃料変動率*2	+12.7%	+20.0%	+20.7%*4
入替賃料変動額*2	-	3.1百万円	4.9百万円
想定回収期間*3	16.1年	10.8年	11.1年
想定ROI*5	6.2%	9.3%	9.0%



23.7期 24.1期 合計	上場来実績
261戸	847戸
236戸	822戸
1,064百万円	3,306百万円
+20.4%	+20.3%
8.0百万円	28.3百万円
11.0年	9.7年
9.1%	10.3%

2回目以降の新規契約も賃料水準を維持



こだわりの設備仕様

01

シャープ・スタイリッシュ



シンプルで直線的なシルエット。
マットな質感。

02

ルディック



コーディネートしやすい。
ホワイト × ウッディーな色使い。

03

ハイグレードライン



ゆとりある空間をラグジュアリーに。
シックでモダン。

*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。なお、2023年7月期以降より、一部の日常修繕費用を除いて集計しております。
 *2 入替賃料変動率は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を専有部リノベーション工事実施前の月額賃料で除することで算出しています。
 *3 想定回収期間は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(年間)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 2024年1月期専有部リノベーション工事実施161戸のうち、成約戸数136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。
 *5 想定ROIは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(年間)を工事金額で除することで算出しています。なお、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。

大規模修繕工事

	実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2024年1月期実績	8 物件	756百万円	95百万円
上場来実績	120 物件	11,066百万円	92百万円

レジディア北新宿

所在地	東京都新宿区
延床面積	2,255.46㎡
建築時期	1997年2月
工事金額(税込)	72百万円

Before



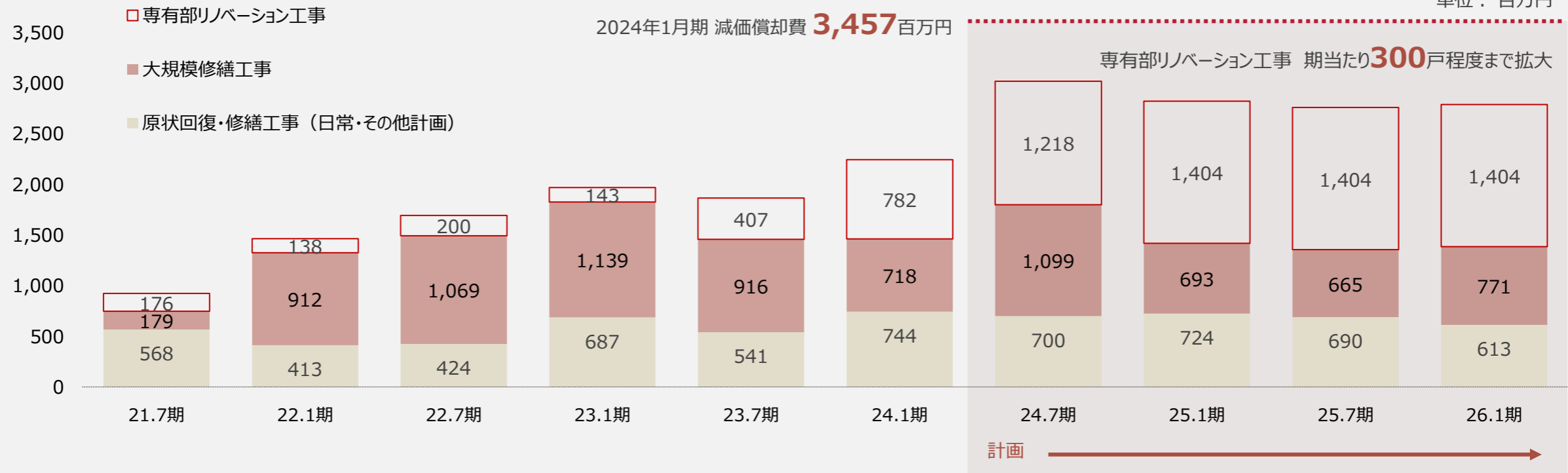
After



当期実施事例
外壁補修（塗装部再塗装等）

資本的支出の推移

減価償却費の範囲内でコントロール



リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

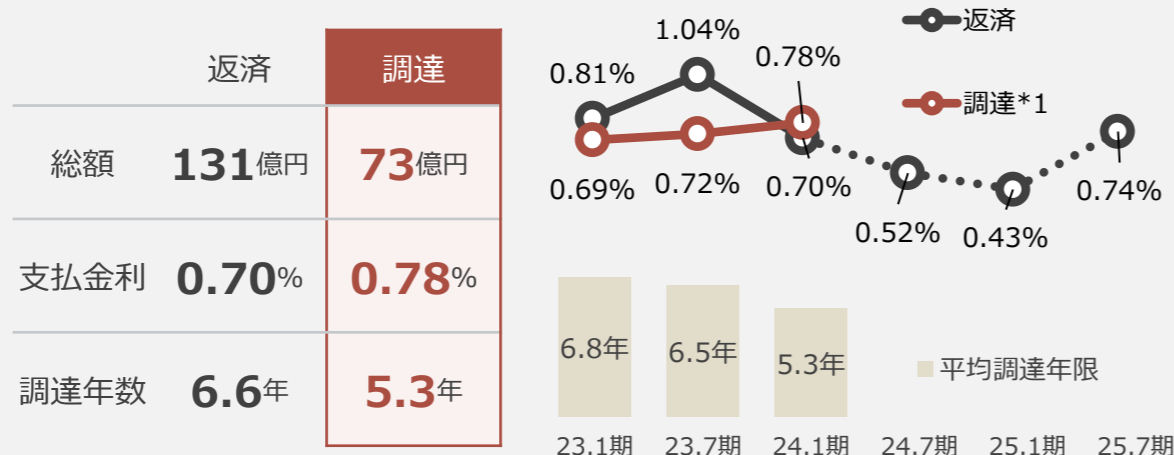
T-058 レジディア上目黒

財務状況



2024年1月期 返済・調達実績

調達年数を調整、金利水準をコントロール

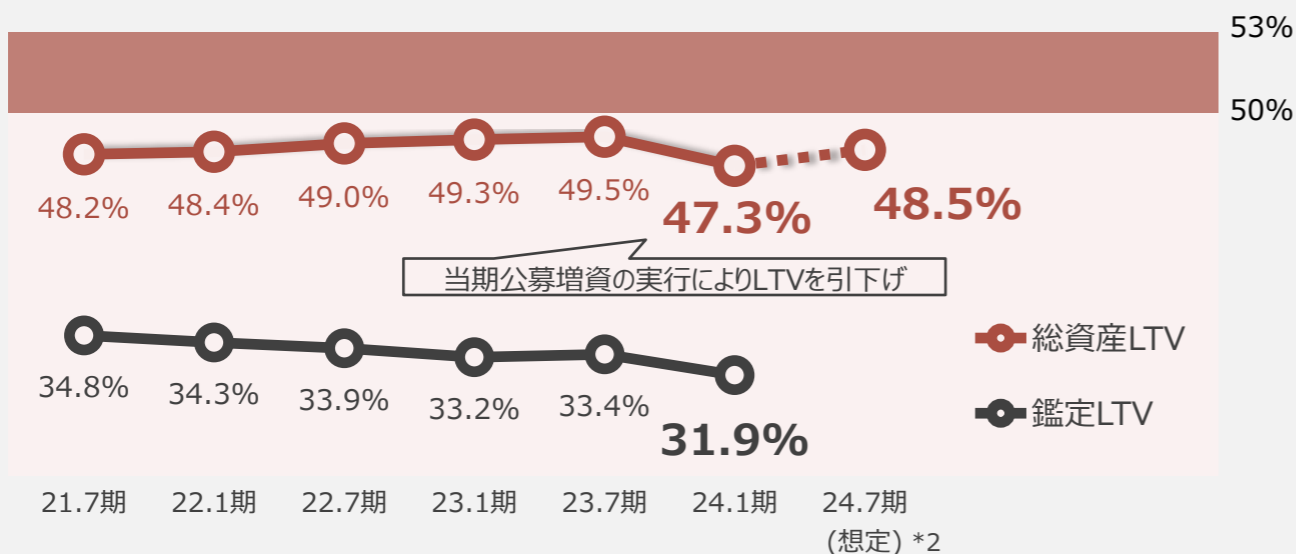


信用格付・有利子負債残高

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

	2023年7月期末	2024年1月期末	前期末比
借入金	2,017億円	1,959億円	86.1% -58億円
投資法人債	316億円	316億円	13.9% -
合計	2,333億円	2,275億円	100% -58億円

LTVコントロール



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

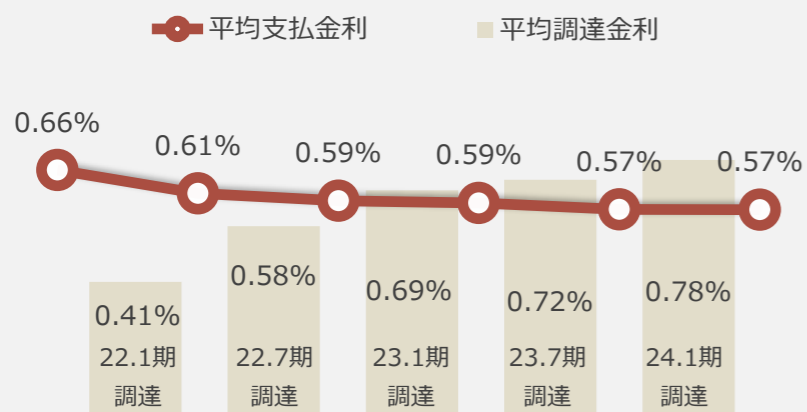
2024年7月期末想定

総資産LTV **50%** までの借り入れ余力 **145**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。

*2 2024年3月14日現在における有利子負債総額は227,509百万円ですが、2024年4月に取得予定資産の物件取得資金の一部として、総額10,400百万円の借入れを行うことを前提としています。

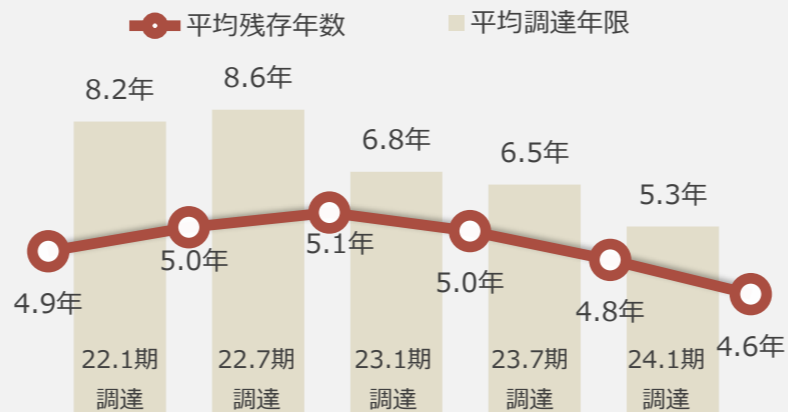
金融費用



21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1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。

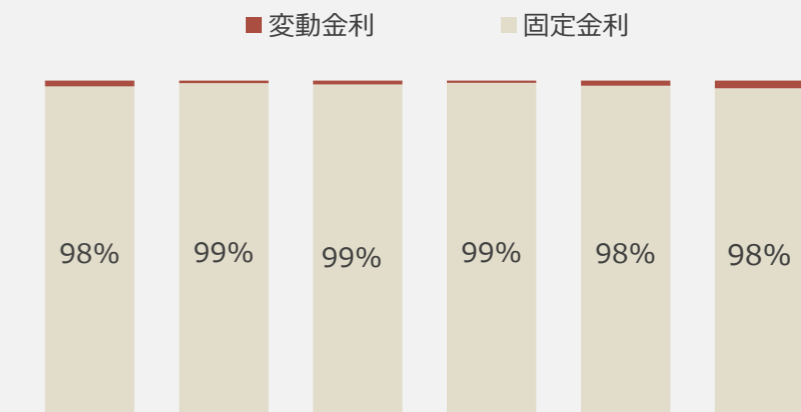
平均残存年数



21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1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



21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1期

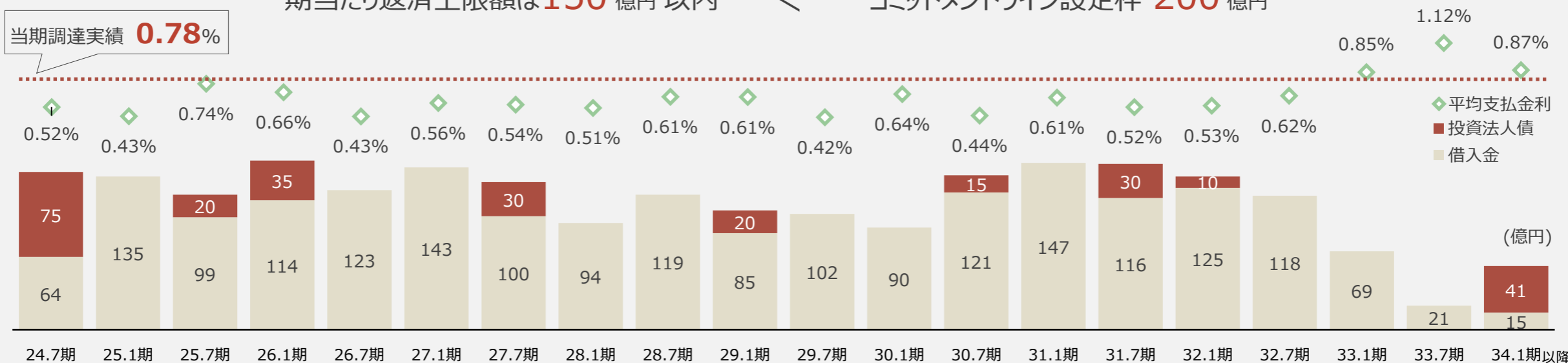
返済期限の分散化

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

当期調達実績 **0.78%**



(億円)



サステナビリティ

リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

T-072 レジディア中目黒Ⅱ

GRESBリアルエステイト評価*1



2023年 住居・アジアセクター
セクターリーダーに選出
(4年連続、通算5回目)

非上場を含む参加者すべてにおける
同セクターリーダーにも初選出

2年連続「**4スター**」
開示評価 最高「**A**」評価

CDP *2気候変動プログラム初参加



2023年評価に
住宅系 J-REIT として初参加
B評価
(マネジメントレベル)
8段階評価のうち上から3番目

環境認証・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**27**物件 (認証重複取得物件1件を除く) 取得割合 **32.2%** **KPI達成**

認証名	2024年1月期末 認証保有物件数	PF全体に 対する割合*3	前期比
CASBEE不動産認証	26	31.4%	3物件 新規認証取得
DBJ Green Building認証	0	0.0%	
BELS	2	0.8%	1物件 新規認証取得
計	27	32.2%	+3.5pt.

物件施策

共用部だけでなく専有部も含め、温暖効果ガス削減
サステナビリティ向上の施策推進

施策	2024年1月期末 対応済物件数	PF全体に 対する割合*3	前期比
電力量計測システム*4設置	143 物件	61.7%	+11.3pt.
LED照明の導入	145 物件	51.2%	+5.0pt.

*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 CDP (カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト) は世界有数の環境情報開示プラットフォームを運営する非営利団体であり、2023年には、世界の時価総額の3分の2に相当する、世界中の25,000を超える組織がCDPの質問書を通じて環境情報を開示しました。
*3 環境認証・省エネ認証・電力量計測システム設置のポートフォリオ全体に対する割合は延床面積ベース、LED照明のポートフォリオ全体に対する導入割合は物件数ベースで算出しています。
*4 保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく設置しているシステムであり、専有部を含む物件全体の電気消費量を計測しています。

TCFD提言に基づくシナリオ分析の実施*1

4℃ および1.5℃の気候変動関連シナリオ分析を実施

将来の気候変動が投資法人の事業へ与える影響について、リスクと機会の観点で適切に評価することを目指す

フレームワークに沿った分析・開示

ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する組織のガバナンス	シナリオ分析を実施・開示
戦略	ビジネス・戦略・財務計画に対する気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的影響	
リスク管理	気候関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス	
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するのに使用する指標と目標	

2020年3月、「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」の提言に賛同



TCFD提言に基づく開示 URL <https://www.adr-reit.com/sustain/09>

温室効果ガス（GHG）排出量削減への取組み

サプライチェーンも含めたGHG排出量の削減を一層推進するべく、Scope 3の算定を開始

2023年3月、住宅系 J-REIT 初め SBT認定*2を取得



	2030年度までの目標 (2018年度比)	2022年度削減率 (2018年度比)	
エネルギー消費量	20% (原単位) 削減	-10.5%	2050年度までの目標 ネットゼロ
CO2排出量 (GHG)	SBT認定 Scope1-2 : 51% (総量) 削減	-97.6% Scope1 -14.2% Scope2 -100.0%	2022年度 100%オフセット達成
	Scope3 : 対応カテゴリの把握および 範囲確定・算定		2022年度分より Scope 3の算定を開始

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

*1 TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosure)とは、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会が2015年に設置しました。

2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

*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。

業績予想

リノベーションがつなく、
あらたな暮らし。

T-039 レジディアタワー目黒不動前

業績予想

単位：百万円	2024年1月期	2024年7月期	主な差異			2025年1月期
	①当期実績	②今期予想	(②-①)	資産運用	資産売買	来期予想
営業収益	18,689 (283物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.7%	18,685 (287物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.3%	-4	▷既存物件 賃料収入の増収 +35 礼金・更新料の増収 +68 その他収入等の増収 +19	▷リノベーション工事 賃料収入の減収 -22 取得による増収 +289 売却による減収 -50	18,297 (287物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.2%
営業利益	8,925 (NOI 13,478) (減価償却費 3,457) (固都税 946)	8,608 (NOI 13,588) (減価償却費 3,489) (固都税 954)	-316 (NOI +109)	▷既存物件 新規手数料等の増加 -23 修繕費の増加 -60 水道光熱費等の増加 -73 減価償却費の減少 +41	▷リノベーション工事 営業費用の増加 -78 減価償却費の増加 -31	8,179 (NOI 13,801) (減価償却費 3,586) (固都税 963)
経常利益	8,029	7,695	-333	▷一般管理費 その他手数料等の増加 -50	▷金融コスト 支払利息等の増加 -17	7,203
当期純利益	8,029	7,695	-333			7,202

当期純利益/口 (EPU)	5,603円 (売却益除く 4,992円)	5,370円 (売却益除く 4,999円)	-233円 (売却益除く+7円)	-98円	-136円	5,026円
内部留保額/口	-611円	-370円	+241円	2024年7月期発生予定の売却益 5.3億円(370円/口) 内部留保		-
内部留保からの分配額/口	325円	281円	-44円	前期分配後の内部留保 16.8億円のうち、4.0億円(281円/口)を分配 分配後の内部留保残高 18.1億円(1,268円/口)		207円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-			234円
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	348円	389円	+41円	積立金*2残高 266億円		441円
分配金/口(DPU)	5,900円	5,905円	+5円	発行済投資口数 1,433,000口		5,910円
総資産LTV	47.3%	48.5%	+1.2pt			48.6%

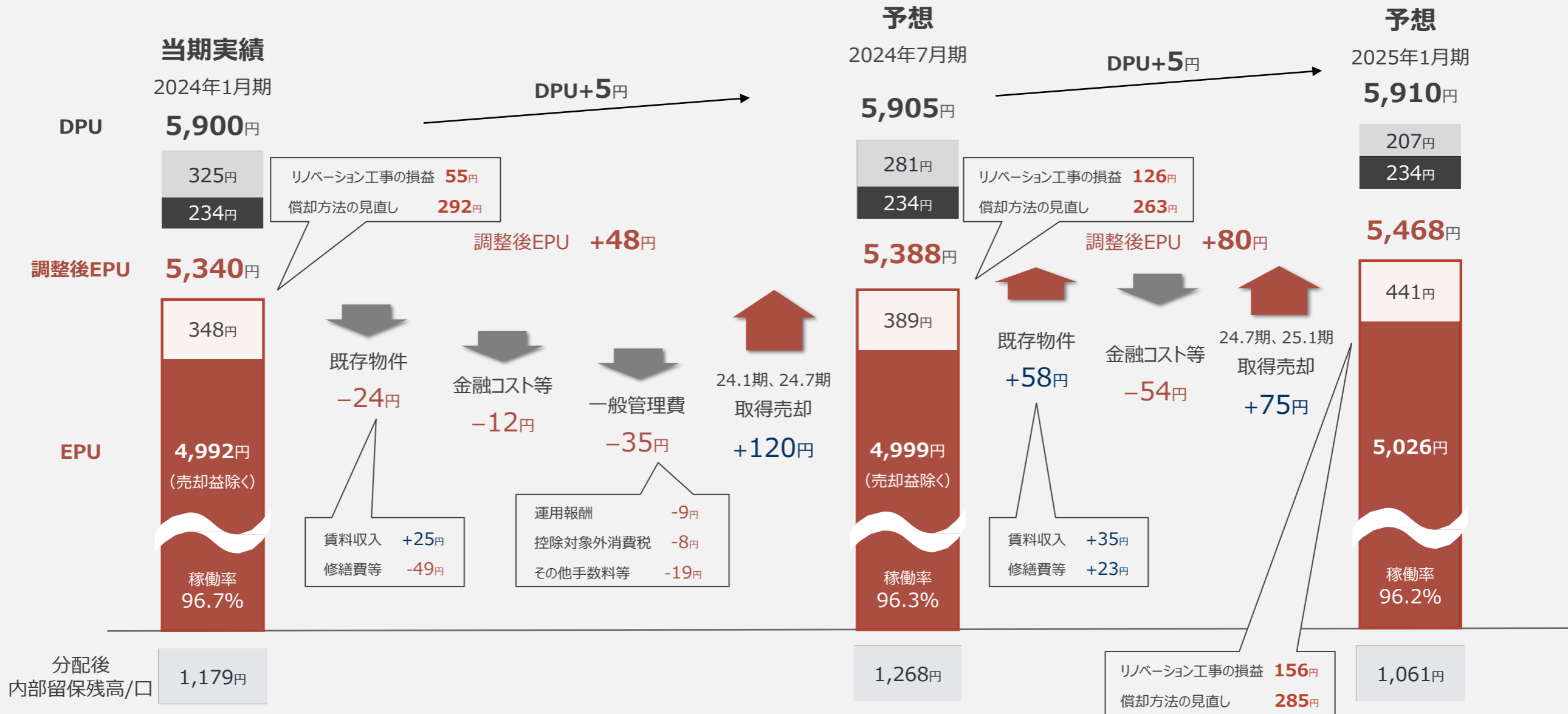
*1 期末時点の物件数を記載しています。

*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、2024年7月期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

持続的な通増分配を想定

1口当たり分配金の変動要因

- 内部留保からの分配 (1口当たり)
- 積立金*1の定額取崩し (1口当たり)
- 積立金の追加取崩し (1口当たり) *2
- 当期純利益からの分配 (1口当たり)



*1 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。

*2 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営業損益のマイナス要因に対する一時差異等調整積立金からの追加取崩しを指します。

リノベーションがつなぐ、
あらたな暮らし。

T-044 レジディアタワー麻布十番

参考情報

安定分配のディフェンシブREIT

Asset

住宅系J-REIT **最大級^{*1}**の資産規模

4,819億円

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}

275億円

(2024年1月期分配後)

*1 資産運用会社調べ：2024年3月14日現在における各住宅系J-REITの開示資料（物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模）に基づきます。

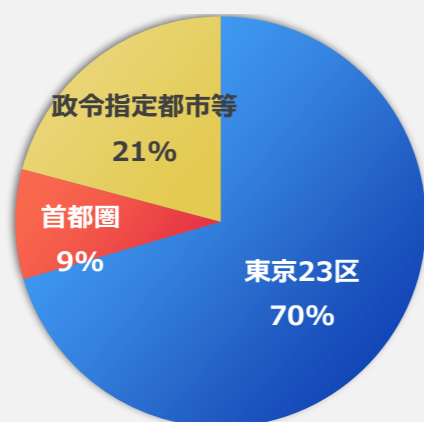
*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

住宅系J-REIT最大級*1のポートフォリオ

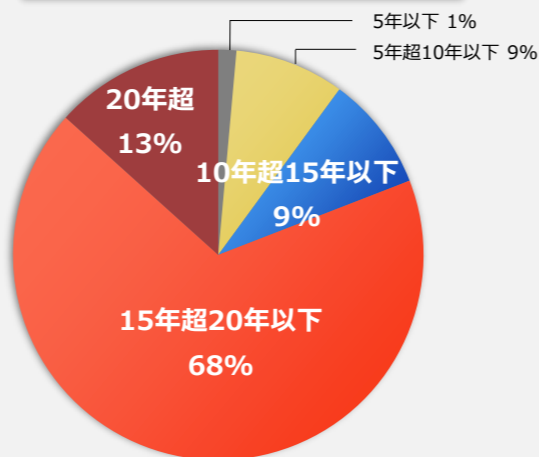
2024年1月31日現在

物件数 **283** 物件 賃貸可能面積 **835,770**m² 賃貸可能戸数 **22,392** 戸 資産規模 (取得価格ベース) **4,819**億円

投資エリア (取得価格ベース)

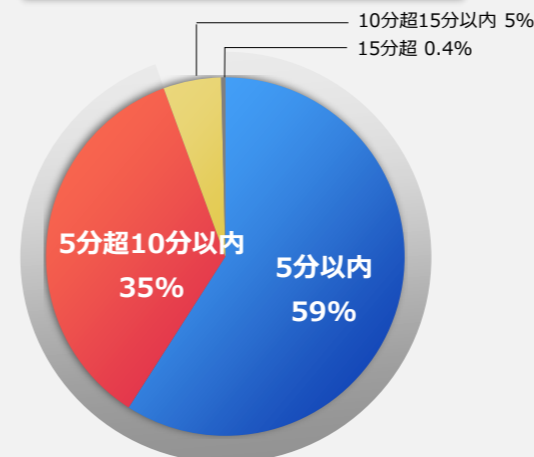


築年数 (取得価格ベース)



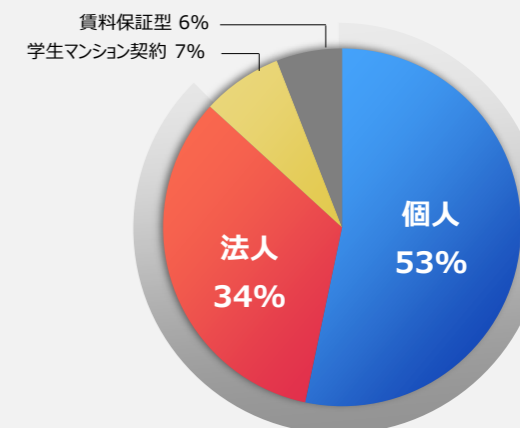
加重平均築年数 **17.0**年

徒歩分数 (取得価格ベース)



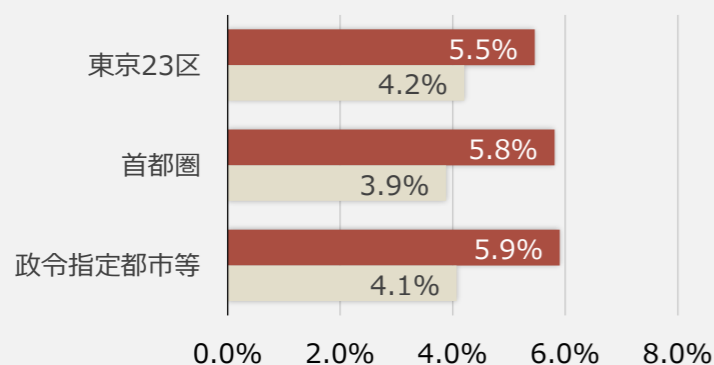
駅徒歩10分以内 **94%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **87%**

取得価格利回り*2

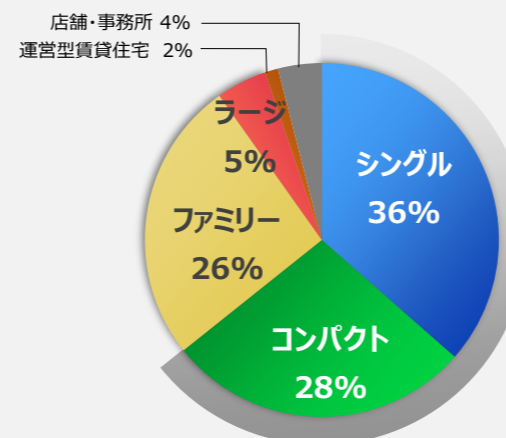


ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.6%**
償却後利回り **4.2%**

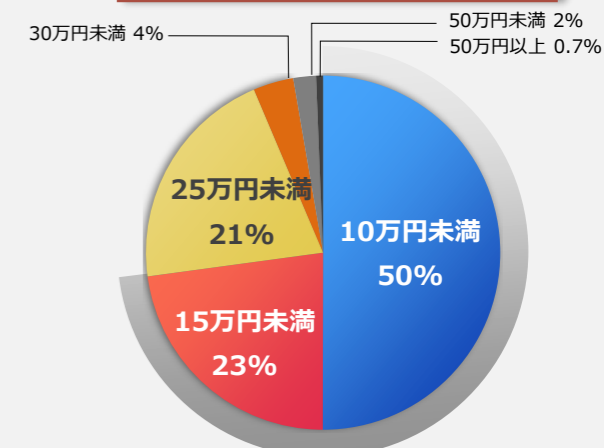
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **64%**

賃料帯 (戸数ベース)



15万円未満 **73%**

*1 資産運用会社調べ：2024年3月14日現在における各住宅系J-REITの開示資料（物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模）に基づきます。

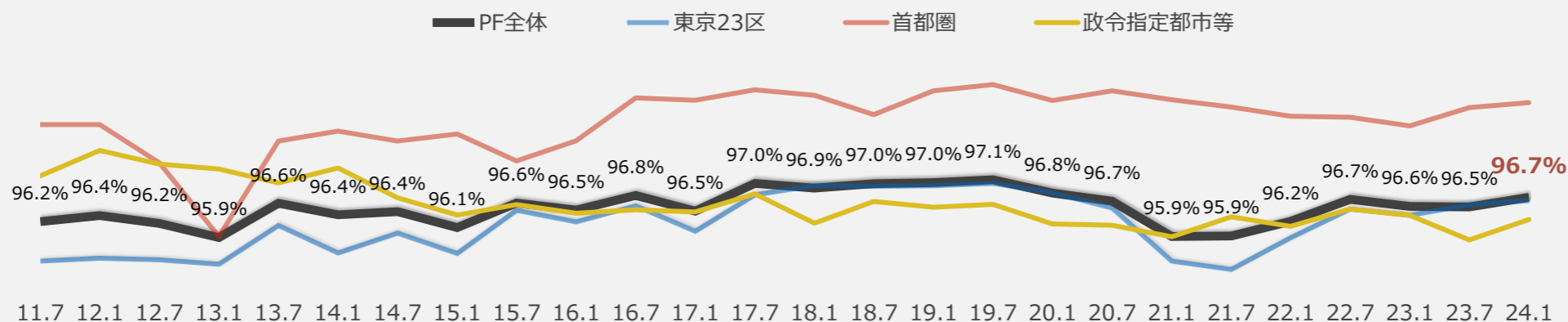
*2 NOI利回り：当期保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。

償却後利回り：当期保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

確かな歩み 確かな成長

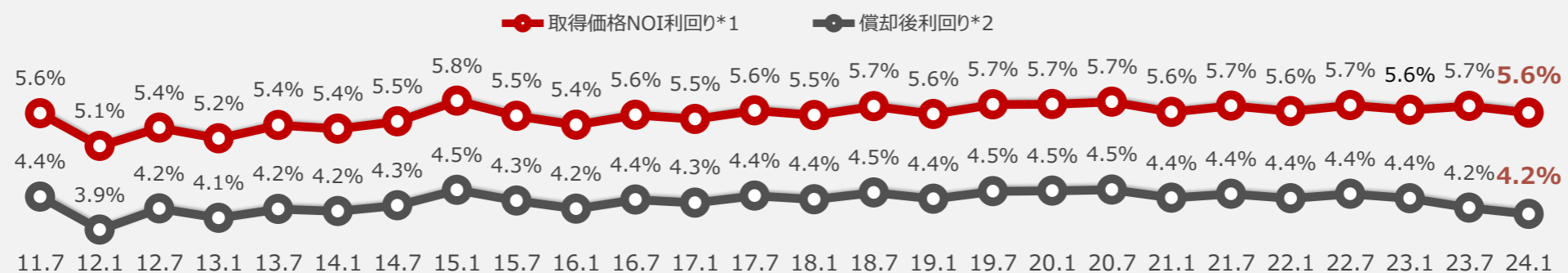
アセット

稼働率



高稼働率を維持

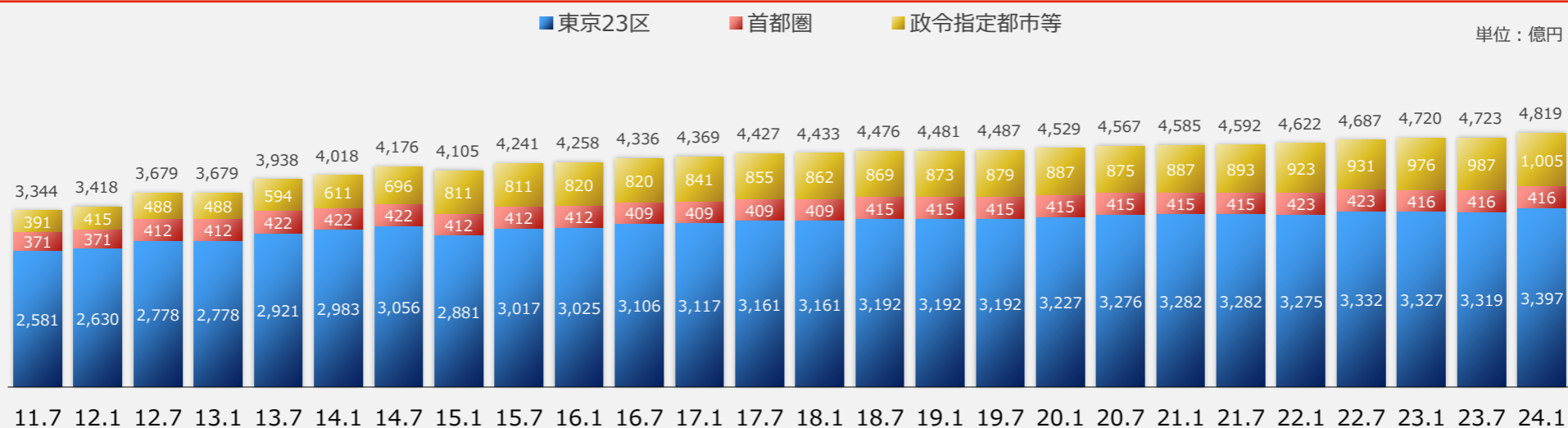
収益力



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。

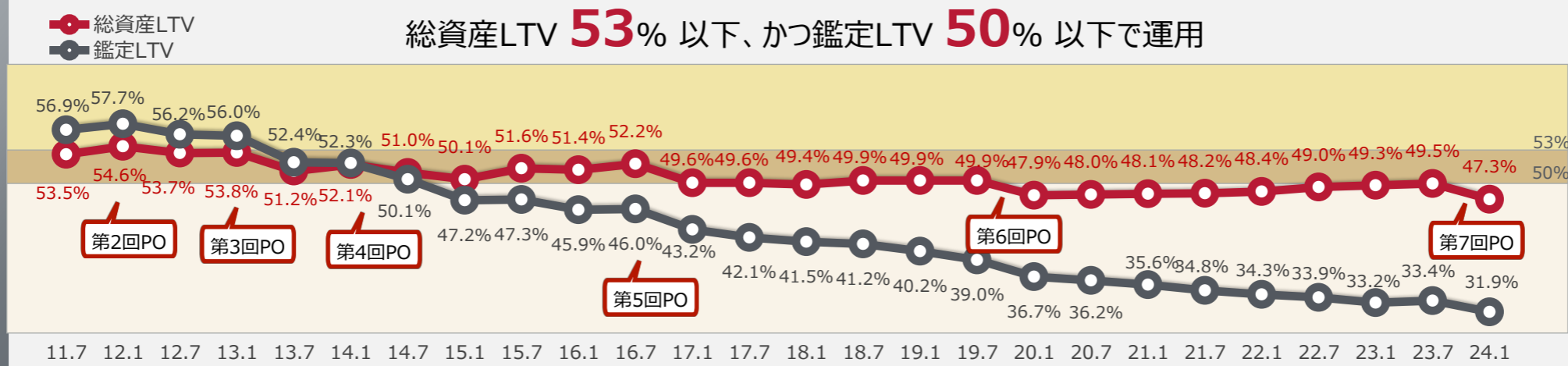
資産規模



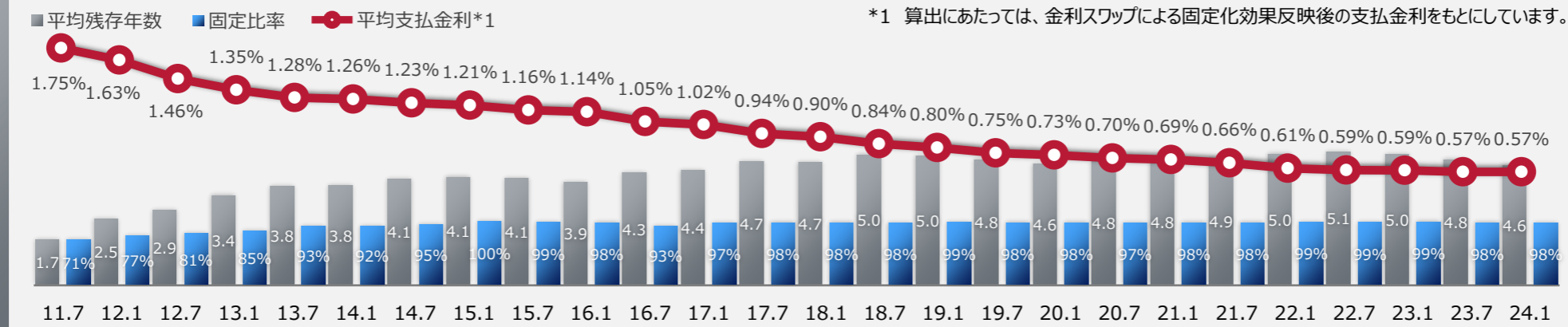
住宅系J-REIT
最大の資産規模

4,800億円超

LTV



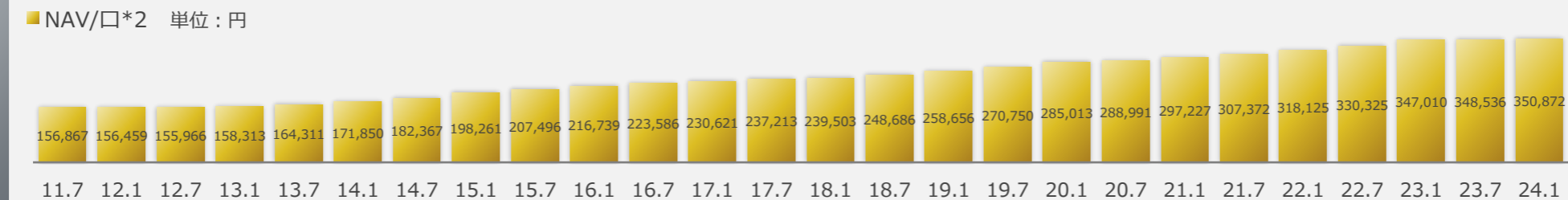
負債



一口当たり分配金



投資主価値



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

環境変化に備えた負債比率

借入余力

約 **145** 億円
(総資産LTV50%まで)
(2024.7期末想定)

安定性を維持しつつ
金利低減を実現

一口当たり分配金
5,900円を実現

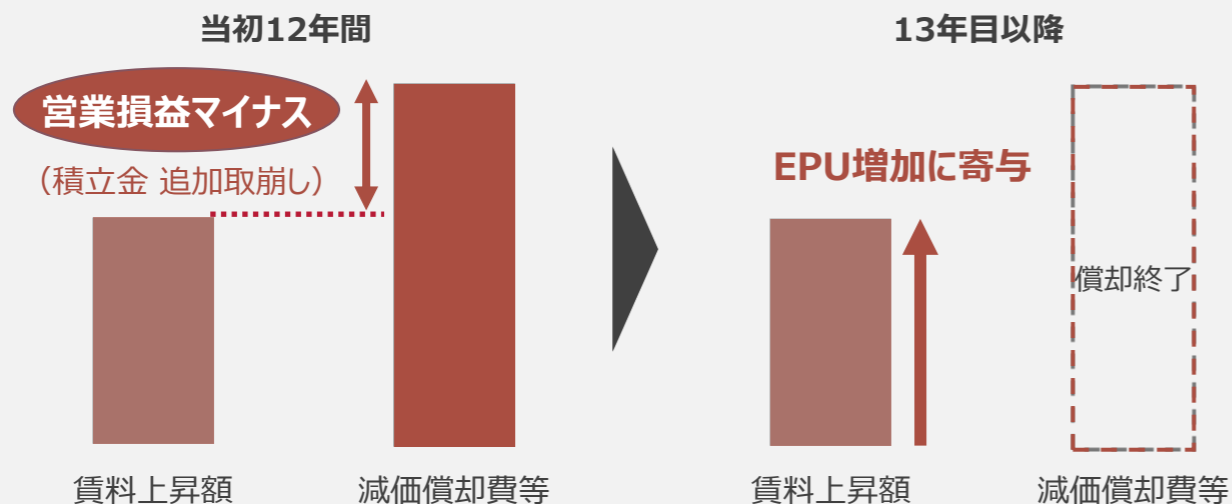
一時差異等調整積立金
275億円
(2024.1期分配後残高)

NAV/口の
継続的な成長

専有部リノベーション工事の拡大推進

東京23区を中心に約8,000戸,13年間実施を想定

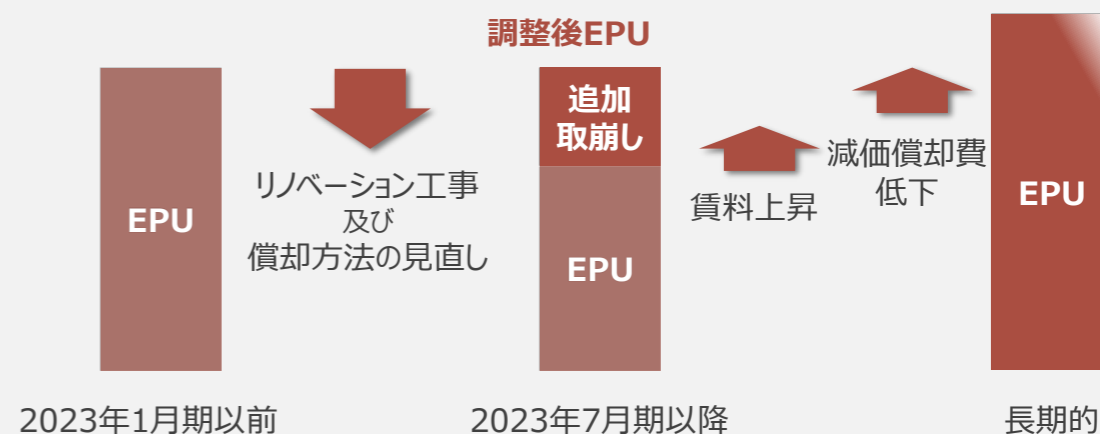
概念図 (1住戸当たりの営業損益)



一時差異等調整積立金の追加取崩し

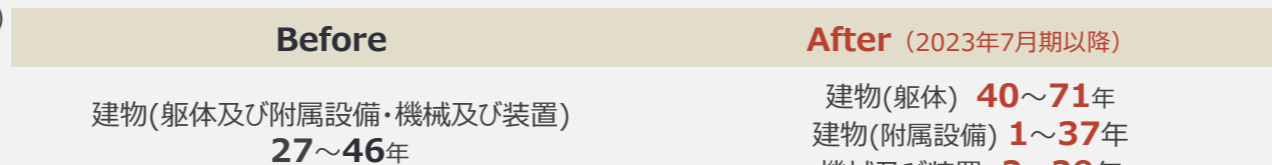
概念図 (分配金)

一時的な営業損益のマイナスを補填

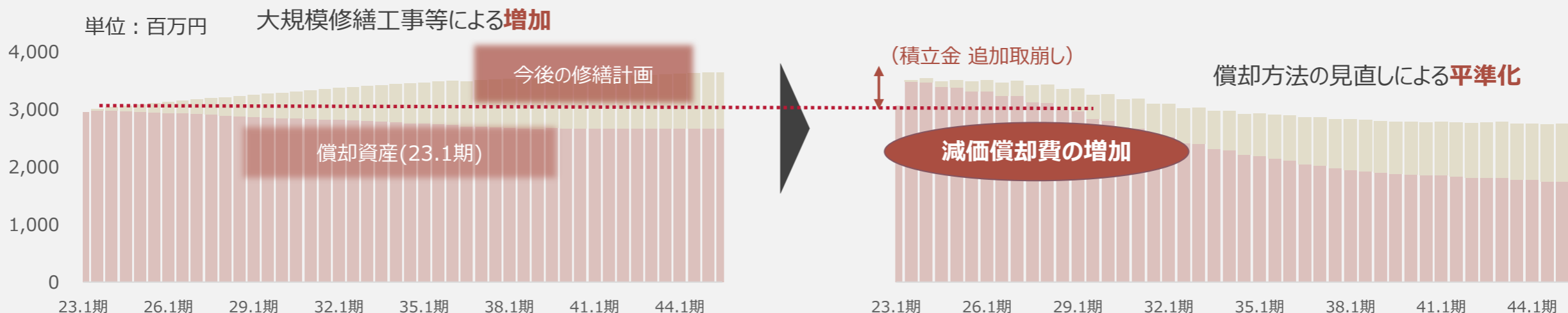


償却方法の見直し

物件取得時の耐用年数 (信託財産を含む)



減価償却費の推移



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	

その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいいます。)、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

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%
運営型賃貸住宅*3	投資比率 上限20%

各住戸タイプのいずれかに属する運営型賃貸住宅への投資を、住戸賃貸可能面積全体の20%を上限として行うことができます。

住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	S	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

Studio 1R、1K
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

*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、住居の用に供され又は供されることが可能な賃貸面積(「住戸賃貸可能面積」といいます。)に占める各住戸タイプの比率とします。

*3 オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント(短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。)、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。

良質なポートフォリオの形成

2024年1月末現在

上場来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	152物件	57物件
取得・売却価格合計	2,226億円	842億円
加重平均NOI利回り	5.6% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.8年	13.6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	20.3年 ^{*5}	17.0年

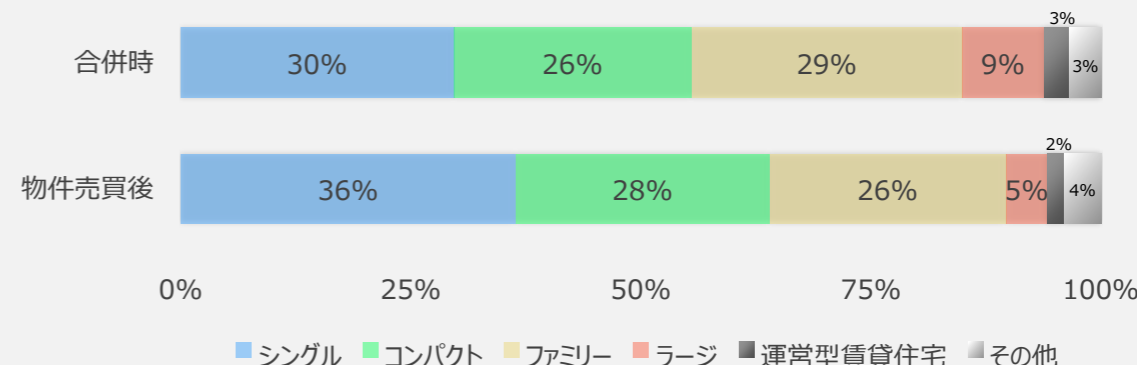
バランスのとれたソーシング力

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	38物件	42物件	72物件	152物件
取得価格合計	674億円	524億円	1,026億円	2,226億円
取得割合 ^{*8}	30.3%	23.6%	46.1%	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	運営型 賃貸住宅	その他	合計
東京23区	+3,315	+801	+427	△148	+43	+22	+4,460
首都圏	+509	+9	△104	+0	△875	△1	△462
政令指定都市等	+1,956	+1,481	+472	+64	+174	+11	+4,158
合計	+5,780	+2,291	+795	△84	△658	+32	+8,156

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 2024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2024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。

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	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア		
PF全体	5.0%	+1.0pt.	100.0%	8.6%	-5.1%	70%	21%
東京23区	6.9%	+2.2pt.	72.6%	9.1%	-3.1%	80%	12%
首都圏	3.3%	-2.7pt.	4.4%	7.1%	-3.4%	61%	32%
札幌	-1.8%	-4.5pt.	4.1%	5.1%	-7.3%	36%	50%
仙台	-0.4%	-2.0pt.	2.7%	4.5%	-5.4%	42%	42%
名古屋	-6.1%	-0.2pt.	4.8%	2.9%	-9.1%	18%	72%
関西	1.4%	-3.9pt.	7.7%	9.7%	-5.3%	38%	44%
九州	2.4%	-0.0pt.	3.7%	4.4%	-3.9%	70%	17%

■ 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	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
PF全体	1.2%	+0.4pt.	100.0%	3.2%	-	38%
東京23区	1.4%	+0.4pt.	74.3%	3.2%	-	44%
首都圏	1.6%	+0.9pt.	4.1%	2.9%	-	54%
札幌	0.0%	+0.0pt.	3.6%	-	-	
仙台	0.8%	+0.3pt.	1.0%	2.6%	-	30%
名古屋	0.4%	+0.0pt.	4.2%	5.0%	-	7%
関西	0.6%	+0.3pt.	8.7%	3.6%	-	16%
九州	0.7%	+0.4pt.	3.9%	2.6%	-	26%

入替住戸タイプ別

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア		
S							
全体	1.6%	+0.5pt.	40.1%	5.6%	-4.7%	55%	32%
東京23区	3.0%	+1.5pt.	27.9%	5.8%	-3.4%	65%	23%
首都圏	1.6%	-2.4pt.	3.3%	5.4%	-3.5%	55%	41%
札幌	-4.4%	-5.9pt.	0.7%	4.8%	-7.4%	21%	72%
仙台	-2.7%	-3.0pt.	1.6%	2.9%	-5.8%	22%	56%
名古屋	-7.8%	+0.2pt.	1.5%	2.7%	-9.0%	5%	88%
関西	-2.3%	-2.8pt.	4.0%	4.3%	-5.5%	23%	60%
九州	2.9%	+0.7pt.	1.2%	4.8%	-4.6%	74%	15%
C							
全体	4.2%	+0.0pt.	32.3%	6.6%	-5.3%	76%	15%
東京23区	5.8%	+0.6pt.	24.3%	7.0%	-2.1%	85%	8%
首都圏	6.2%	-1.6pt.	0.8%	9.2%	-1.2%	69%	10%
札幌	-3.9%	-5.7pt.	1.8%	4.3%	-8.4%	27%	60%
仙台	5.6%	+2.5pt.	0.4%	5.6%	-	100%	
名古屋	-6.9%	-1.9pt.	0.9%	2.5%	-10.3%	24%	73%
関西	-0.9%	-2.6pt.	2.1%	3.0%	-5.2%	35%	39%
九州	2.0%	+0.4pt.	2.0%	3.8%	-4.3%	69%	16%
F & L							
全体	10.8%	+2.3pt.	27.5%	13.6%	-6.4%	84%	10%
東京23区	13.5%	+4.1pt.	20.4%	14.4%	-3.5%	95%	2%
首都圏	13.0%	-0.1pt.	0.4%	13.0%	-	100%	
札幌	1.6%	-3.1pt.	1.6%	5.7%	-4.7%	52%	28%
仙台	1.8%	-3.6pt.	0.7%	4.9%	-3.5%	59%	32%
名古屋	-4.6%	-0.2pt.	2.4%	3.1%	-8.7%	24%	61%
関西	13.9%	+0.4pt.	1.6%	17.3%	-3.1%	82%	9%
九州	2.8%	-2.9pt.	0.5%	5.8%	-2.1%	59%	29%

*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。

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	賃料変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
東京23区	6.9%	+2.2pt.	72.6%	9.1%	-3.1%	80% 12%
東京駅 5* ₀ 圏内	6.6%	+2.2pt.	32.0%	8.7%	-3.4%	80% 12%
東京駅 10* ₀ 圏内	7.7%	+2.2pt.	31.7%	9.8%	-2.9%	82% 9%
その他 東京23区	5.2%	+2.5pt.	8.9%	7.8%	-2.8%	74% 19%

■ 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	賃料変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
東京23区	1.4%	+0.4pt.	74.3%	3.2%	-	44%
東京駅 5* ₀ 圏内	1.2%	+0.5pt.	35.7%	2.9%	-	43%
東京駅 10* ₀ 圏内	1.7%	+0.3pt.	30.4%	3.5%	-	47%
その他 東京23区	1.1%	+0.6pt.	8.2%	2.9%	-	39%

入替住戸タイプ別

エリア	賃料変動率	(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	3.0%	+1.5pt.	27.9%	5.8%	-3.4%	65% 23%
	東京駅 5* ₀ 圏内	2.7%	+0.7pt.	11.3%	5.5%	-4.1%	64% 22%
	東京駅 10* ₀ 圏内	3.4%	+2.1pt.	10.6%	6.0%	-2.9%	66% 21%
	その他 東京23区	3.1%	+2.0pt.	5.9%	6.2%	-2.9%	64% 29%
C	東京23区	5.8%	+0.6pt.	24.3%	7.0%	-2.1%	85% 8%
	東京駅 5* ₀ 圏内	5.9%	+0.6pt.	12.6%	7.1%	-1.8%	85% 9%
	東京駅 10* ₀ 圏内	4.9%	-0.4pt.	9.5%	6.1%	-2.5%	83% 7%
	その他 東京23区	9.1%	+4.6pt.	2.3%	9.8%	-0.9%	92% 2%
F & L	東京23区	13.5%	+4.1pt.	20.4%	14.4%	-3.5%	95% 2%
	東京駅 5* ₀ 圏内	13.1%	+5.8pt.	8.1%	13.8%	-3.1%	95% 3%
	東京駅 10* ₀ 圏内	14.0%	+3.6pt.	11.6%	15.0%	-4.6%	94% 1%
	その他 東京23区	10.4%	-10.6pt.	0.7%	10.4%	-	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。

	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
2024年1月期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 %	7.0 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

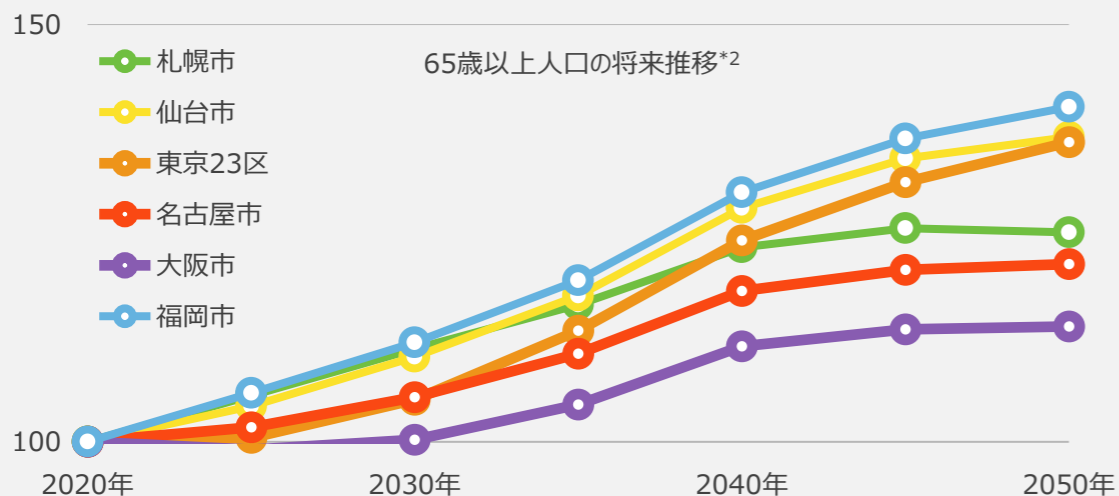
アセットタイプ

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	7.3%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%

*1 2024年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 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（令和5（2023）年推計）

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
2024年1月期末現在 20 物件	192 億円	4.0 %	1,756 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	6.0 %

運営型賃貸住宅

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
1	S-023 カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.4%
2	R-087 レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/03	5.5%
3	R-088 レジディア九州産大前	福岡県福岡市	2022/01	5.8%

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	5.8%
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	5.5%
7	T-153 レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
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	5.2%
11	S-015 レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.1%
12	S-030 レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.8%
13	R-002 レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	5.8%
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	7.8%
16	R-060 レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.5%
17	R-061 レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.2%

*1 2024年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

築32年

共用部修繕工事
工事費：137百万円

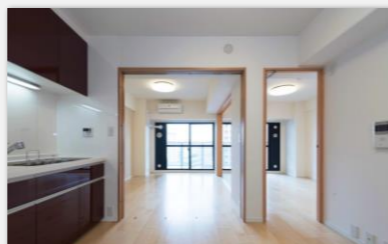
before



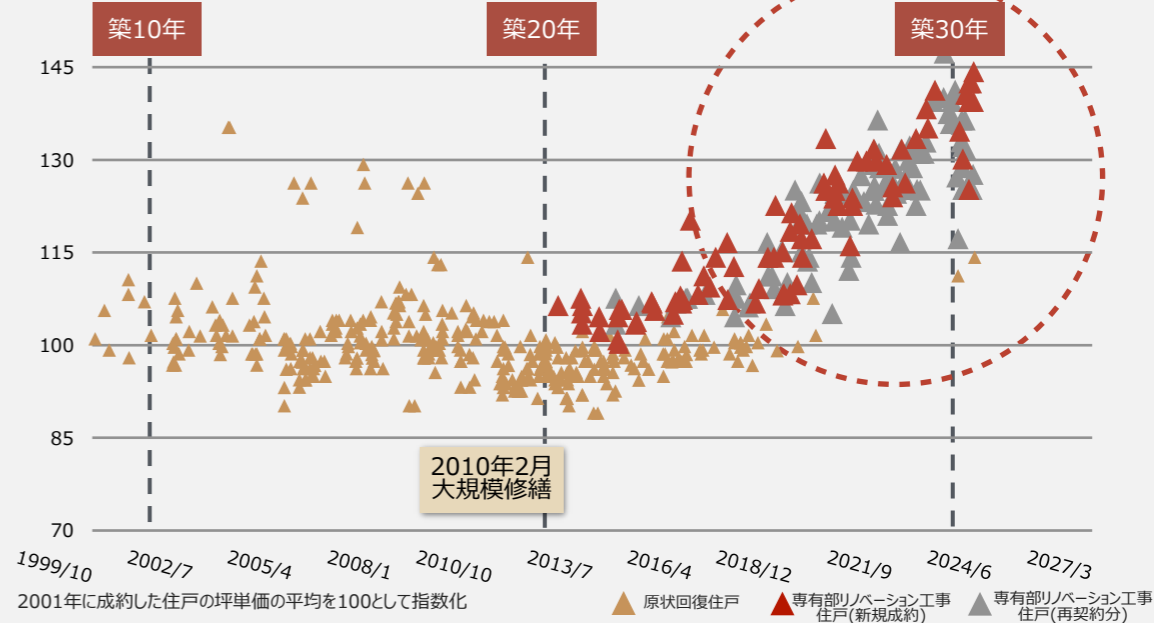
after



専有部リノベーション
工事費：
3,982千円/戸



工事効果の検証



レジディア吉祥寺

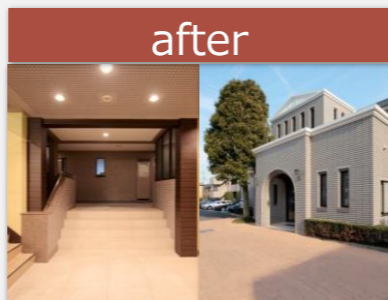
築29年

共用部修繕工事
工事費：34百万円

before



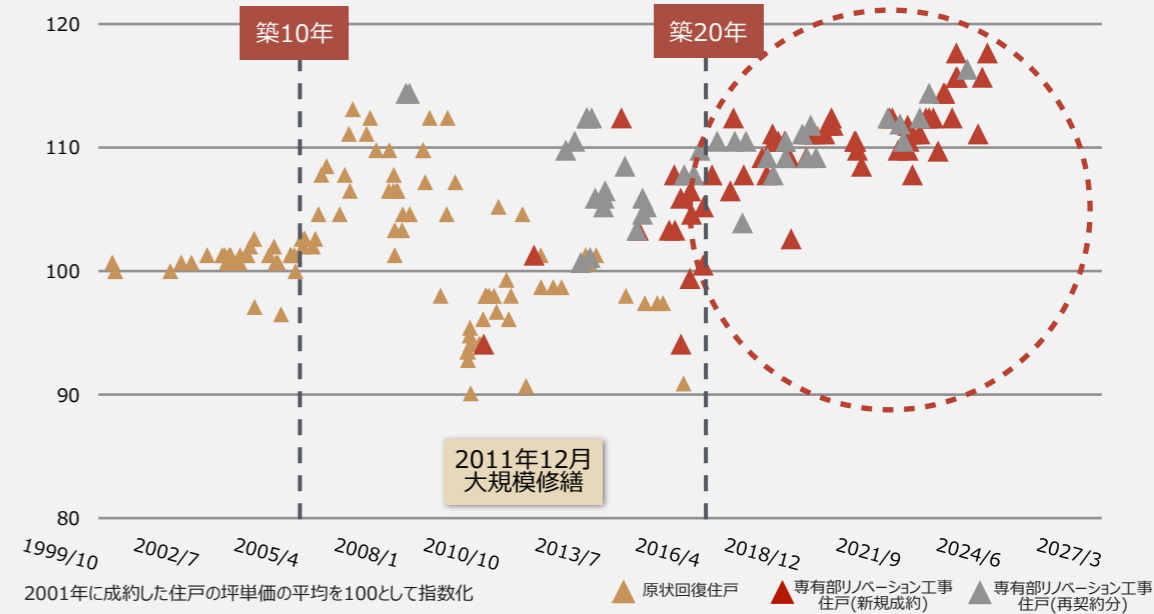
after



専有部リノベーション
工事費：
3,637千円/戸



工事効果の検証



2024年1月期末 鑑定評価概要

含み益 **2,651** 億円 (含み益率: **59.1%**)

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)		
	2024年 1月期末	前期差異 ^{*2}	2024年 1月期末	前期 差異	前期差異 内訳 ^{*3}		2024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	519,563	+3,965	17,707	-29	+86	-56	3.36%	-0.02pt.	318,658	200,904	63.0%
首都圏	54,884	-29	2,265	0	+1	-2	4.07%	0.00pt.	35,553	19,350	54.5%
政令指定 都市等	139,399	+274	5,673	-69	-15	-54	4.02%	-0.05pt.	94,538	44,860	47.5%
全体	713,846	+3,662	25,646	-40	+73	-113	3.54%	-0.03pt.	448,730	265,115	59.1%

*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 2024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。

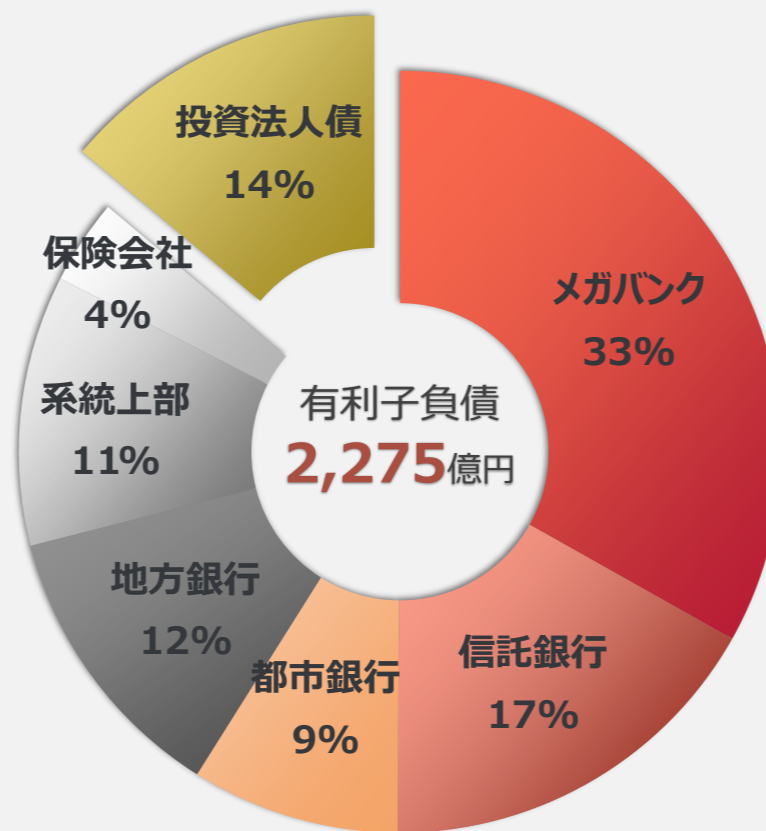
*3 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2024年1月末現在

投資法人債	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
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 316



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	381	16.8
三井住友信託銀行	254	11.2
みずほ銀行	234	10.3
日本政策投資銀行	146	6.4
三井住友銀行	138	6.1
みずほ信託銀行	131	5.8
りそな銀行	86	3.8
農林中央金庫	70	3.1
福岡銀行	69	3.0
あおぞら銀行	62	2.7
SBI新生銀行	52	2.3
西日本シティ銀行	45	2.0
信金中央金庫	45	2.0
山口銀行	35	1.5
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	0.7
三井住友海上火災保険	15	0.7
京葉銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
関西みらい銀行	9	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2

合計 27社 1,959 86.1

信用格付

日本格付研究所(JCR) **AA** (安定的)

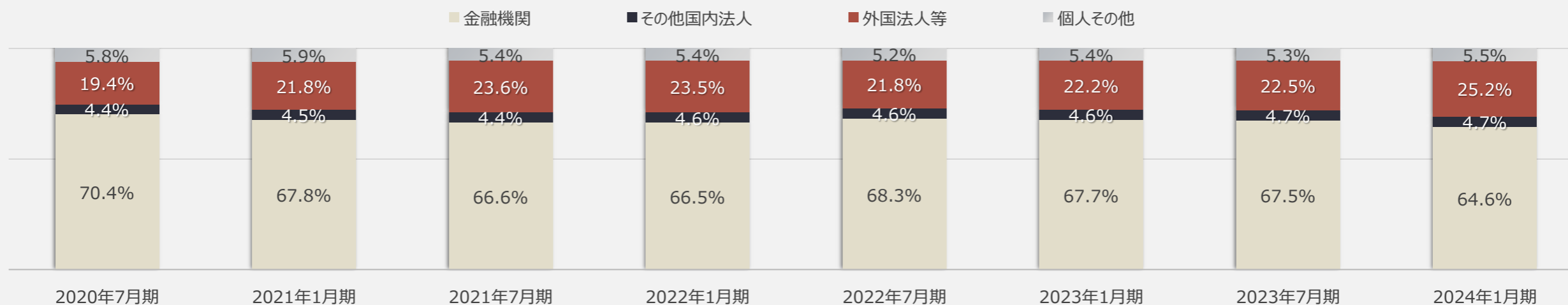
格付投資情報センター(R&I) **AA-** (安定的)

投資主構成

2024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	198	6	925,311	-9,342	64.6%
信託銀行	9	0	678,588	-17,677	47.4%
(うち投資信託口)	30	3	489,286	-16,359	34.1%
地方銀行	45	-3	81,984	932	5.7%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
生命保険	7	0	32,262	100	2.3%
損害保険	2	-1	1,316	-220	0.1%
証券会社	22	3	70,340	4,693	4.9%
信用金庫	53	4	21,670	1,682	1.5%
その他	60	3	39,151	1,148	2.7%
その他国内法人	251	35	67,932	2,192	4.7%
外国法人等	321	11	360,902	49,322	25.2%
個人・その他	13,152	1,378	78,855	5,828	5.5%
合計	13,922	1,430	1,433,000	48,000	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)	365,607	25.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	212,750	14.8%
野村信託銀行株式会社(投信口)	68,832	4.8%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	45,588	3.2%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.4%
S M B C日興証券株式会社	26,742	1.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	22,809	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,121	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	17,690	1.2%
みずほ証券株式会社	15,100	1.1%
合計	831,039	58.0%

投資口保有割合



サステナビリティ方針

2050年ネットゼロへの取組み、気候変動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. 2050年ネットゼロに向けた取組み

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、2050年ネットゼロおよび気候変動の緩和に向けた取組みを進めます。

2. 地球環境への配慮・保全

環境負荷に対するデータを統計・分析し、事業活動による環境への影響を把握するとともに、生態系・生物多様性への配慮等を通し地球環境の保全に貢献します。

3. 省資源・廃棄物の削減

ステークホルダーとの協議の元、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. 働きがいのある職場づくり

個々の役職員が能力を十分に発揮できるよう、健康と快適性に配慮した職場環境づくりを推進するとともに、DEIや人権に配慮した取組みを進め、多様性を認め尊重しあう組織風土を醸成します。
また役職員のサステナビリティ推進に関わる意識の向上を図り、行動実践に向け、教育・啓発活動を行います。

5. テナント及び地域社会への貢献

役職員およびプロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーとの協働により、テナントに健康で快適に過ごすことのできる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. 法令の遵守と組織体制の整備

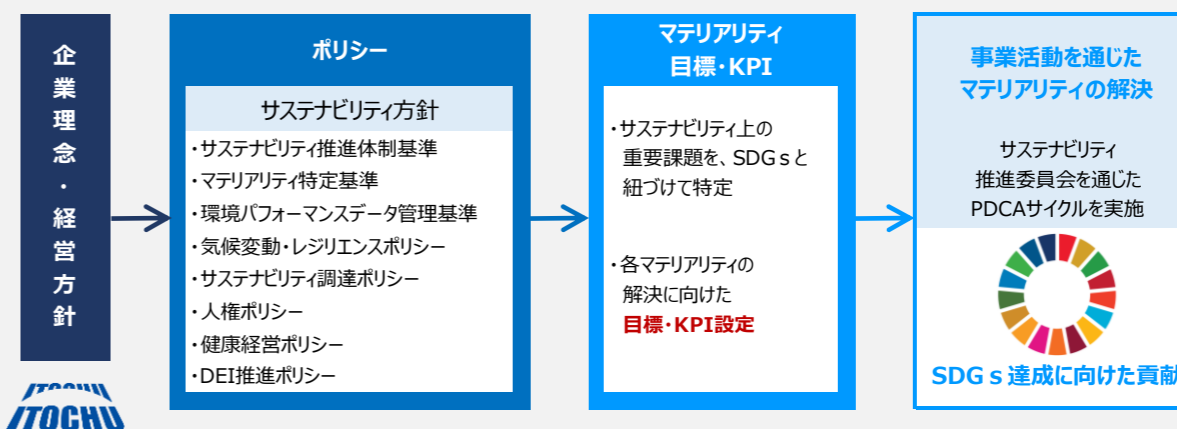
ESGに係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。

7. 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います。

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。



伊藤忠リート・マネジメント株式会社

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回以上開催され、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、年1回以上取締役会・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 ・再生可能エネルギー導入 (非化石証書・グリーン熱証書) ・サプライヤーとの協働
			サステナビリティ 調達ポリシー	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
			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 役職員への取組み	-	顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	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	
			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 DEI推進ポリシー	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 DEI推進ポリシー	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	-	各種	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 ・止水板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

地震リスク

損失率	2.3 %
再調達価格	2,586 億円
損失額	60 億円

経済的損害への対応

2024年1月期末 現在
損害対応可能 資金残高

95 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

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

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)



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 2024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、2024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。

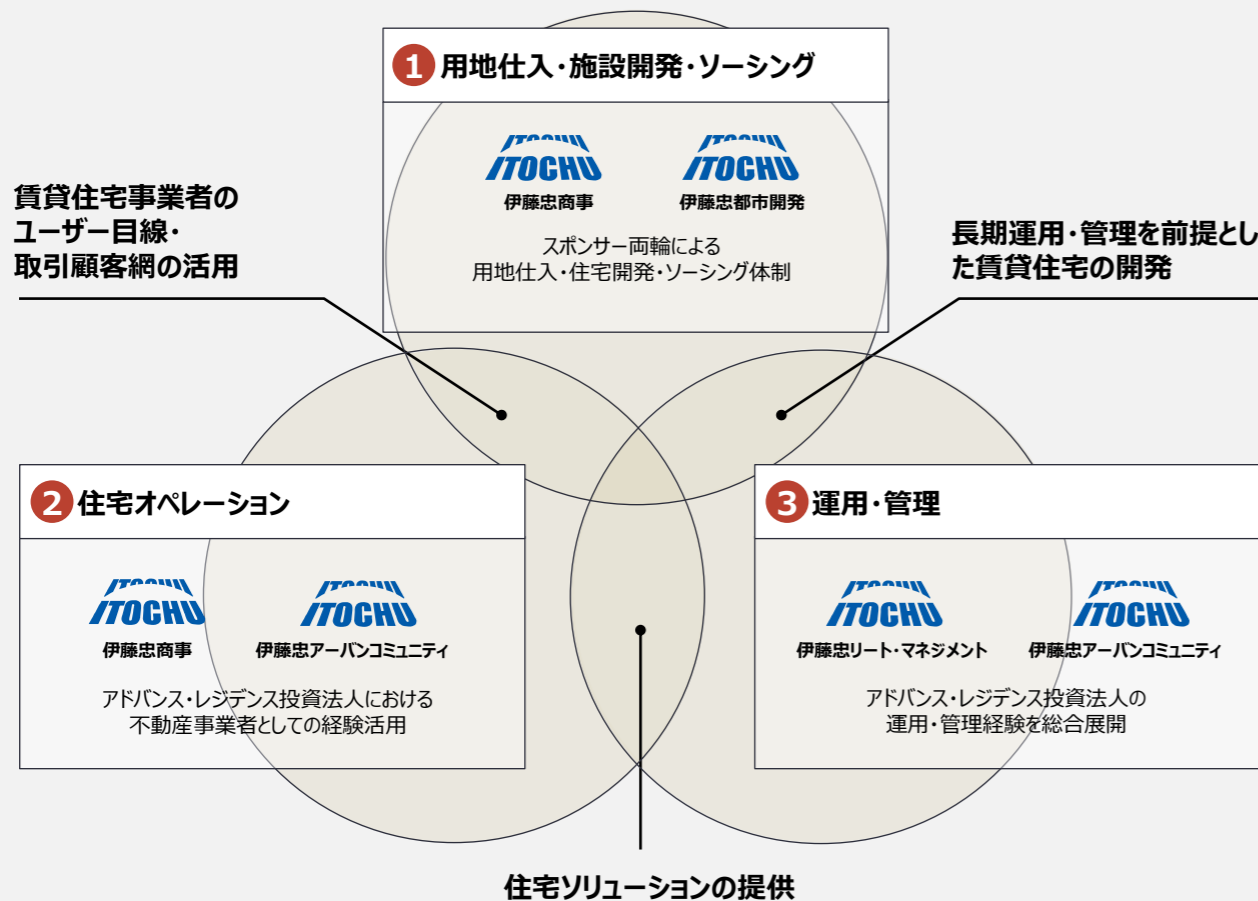
伊藤忠グループシナジー

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**19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.





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。

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。

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

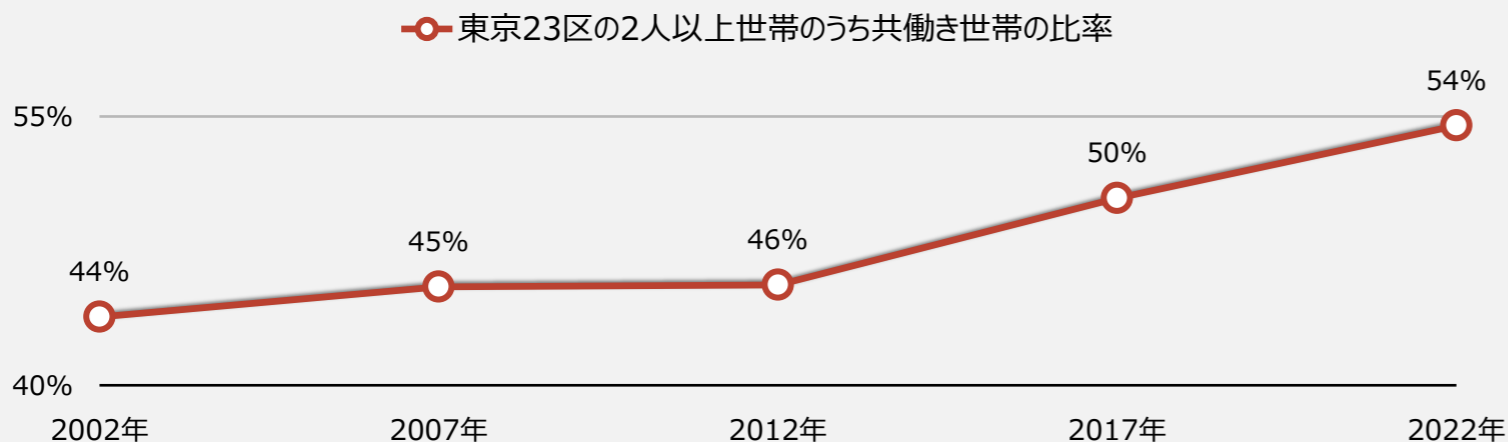


<https://www.residia.jp>



世帯年収、共働き世帯

世帯収入の増加、共働き世帯数の増加が貢献

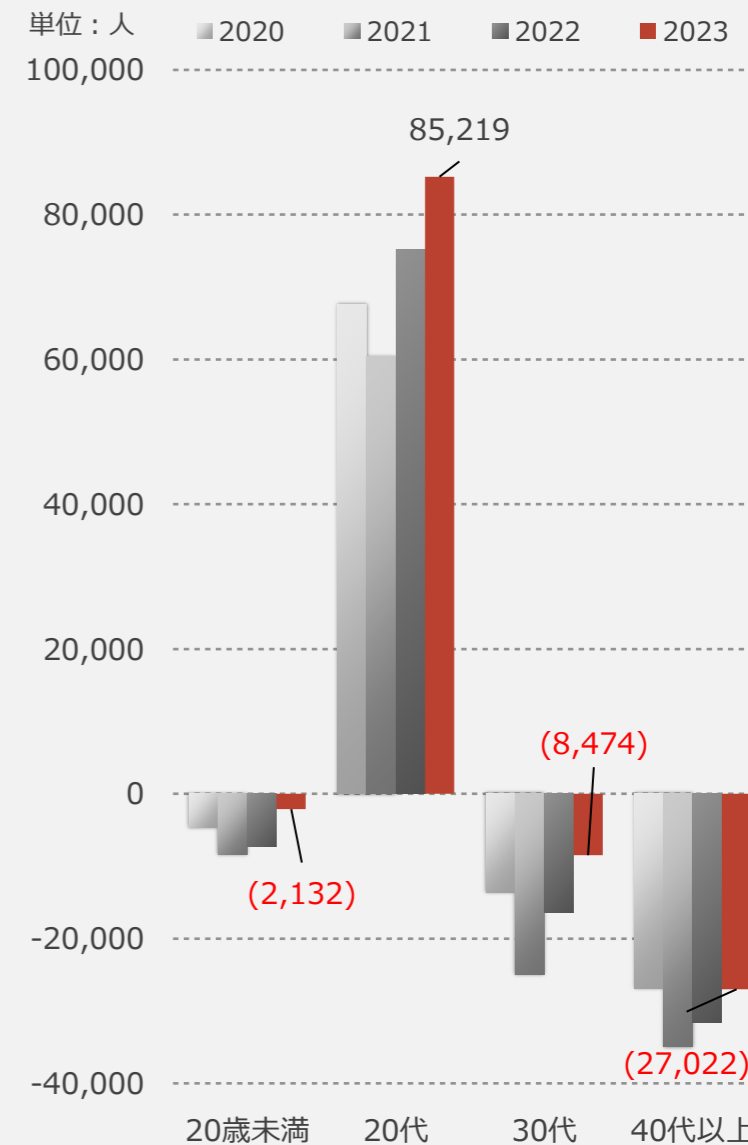


東京23区 勤労者世帯 実収入



年代別の人口流入

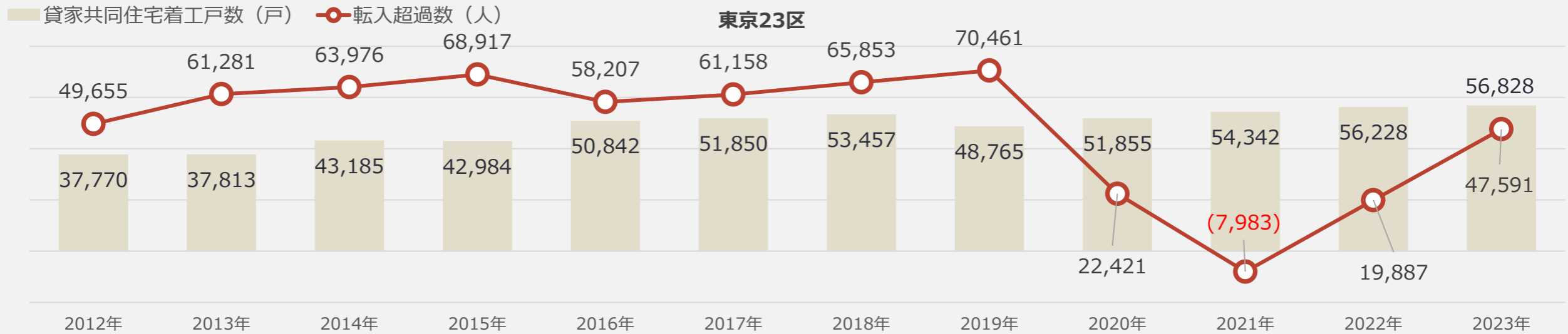
東京23区の人口流入の大半は20代



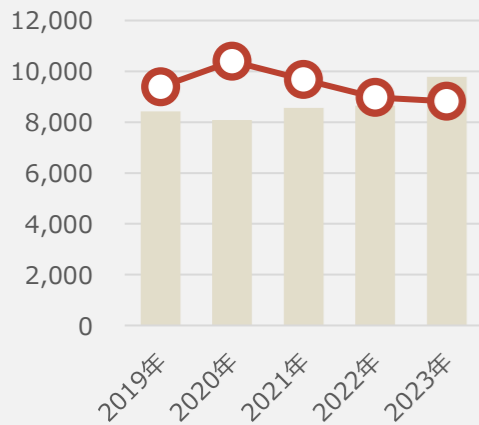
出典：総務省 統計局 就業構造基本調査（2002年、2007年、2012年、2017年、2022年）
 家計調査（2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年）
 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2019年・2020年・2021年・2022年・2023年)

人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数

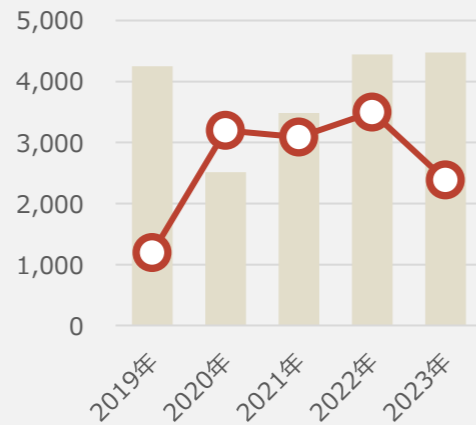
東京23区は需給の回復が続く



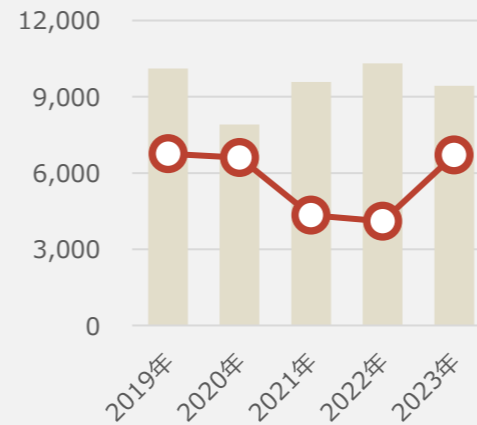
札幌市



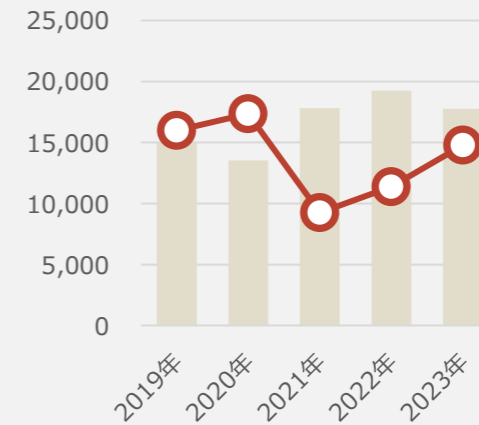
仙台市



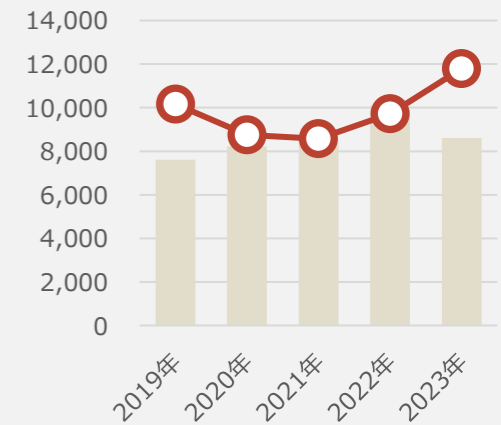
名古屋市



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」

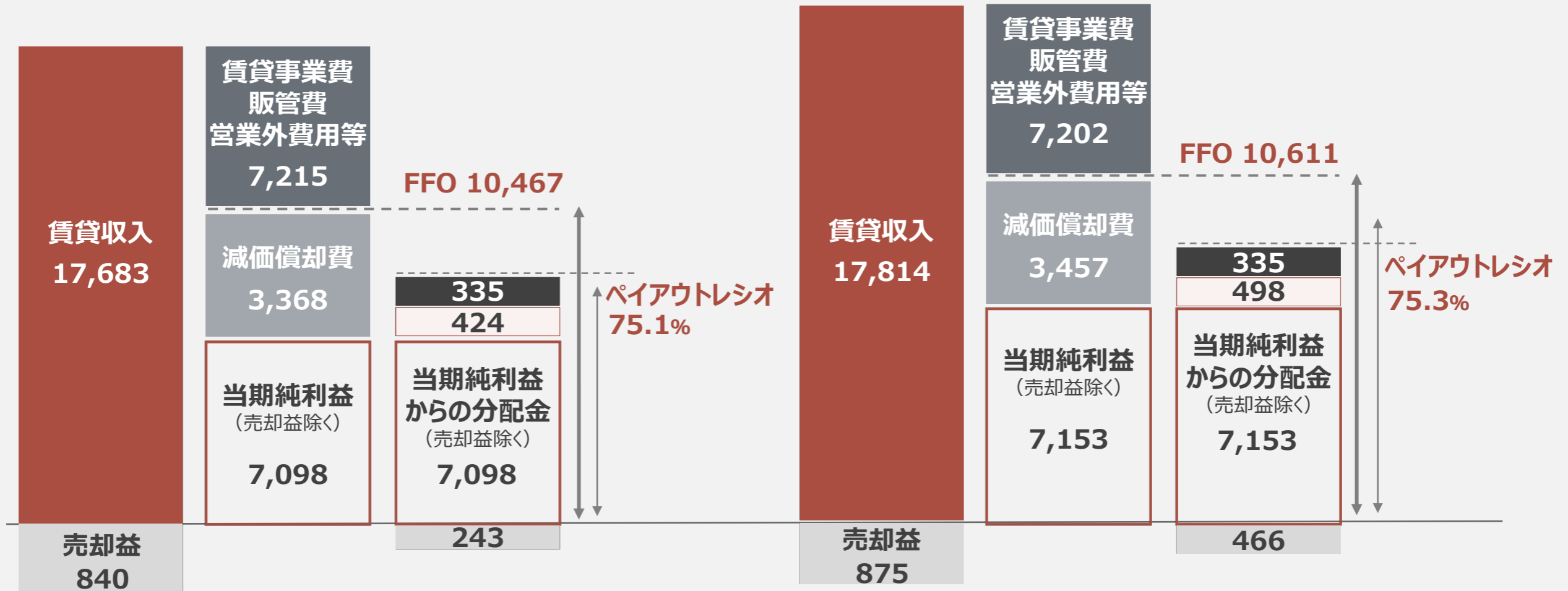
FFOペイアウトレシオ詳細 ^{*1}

2023年7月期

2024年1月期

- 内部留保からの分配
- 積立金の定額取崩し
- 積立金の追加取崩し

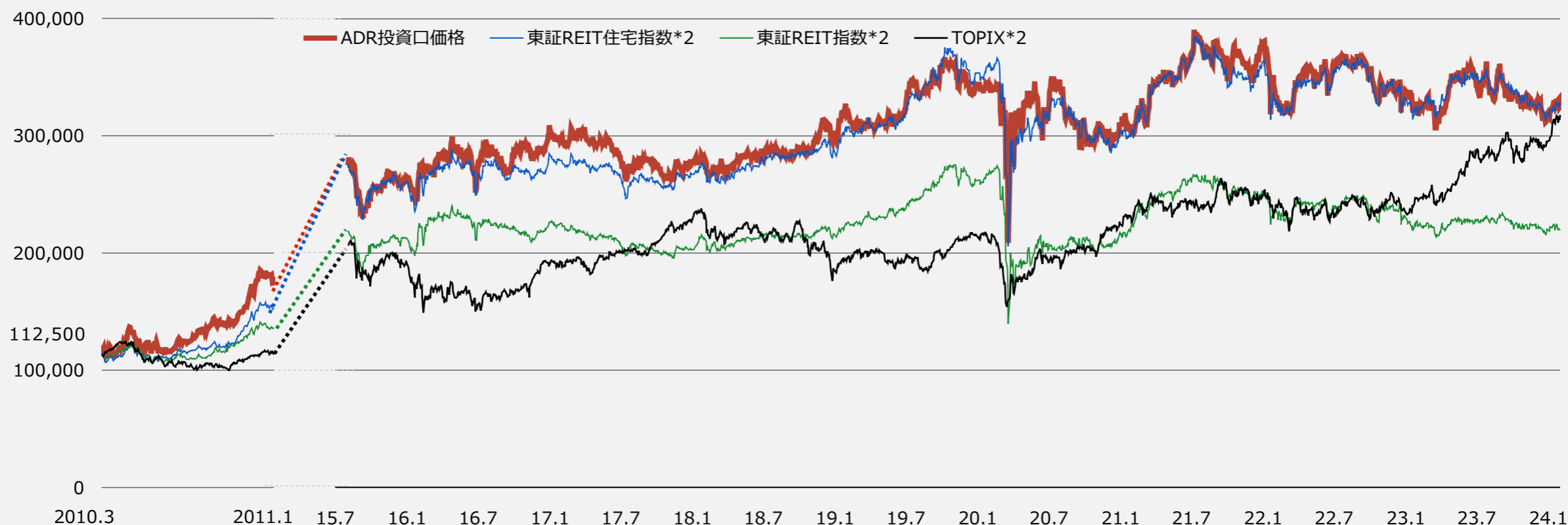
単位：百万円



*1 FFOは、当期純利益（但し、不動産等売却損益を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した数値を記載しています。
FFOペイアウトレシオは、利益分配金総額（内部留保からの分配を除きます。）をFFOで除した数値としています。

主要指標の推移

主要指標	2011.1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	2023.7末	2024.1末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300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	4,799億円 @346,500円	4,657億円 @325,000円
平均売買代金. 平均取引出来高	4.4億円.3,247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	12.0億円.3,566口	11.0億円.3,319口
総資産LTV	52.4%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%	49.5%	47.3%
1口当たりNAV*1	152,749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	348,536円	350,872円
BPS *1	159,564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	160,781円	165,844円
インプライドキャップレート	5.3%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%	3.9%	4.0%



*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。

貸借対照表

当期 (2024年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	17,547,308
信託現金及び信託預金	10,266,058
営業未収入金	141,098
前払費用	368,057
その他	10,546
貸倒引当金	-
流動資産合計	28,333,069
固定資産	
有形固定資産	
建物	61,264,747
構築物	183,584
機械及び装置	904,297
工具、器具及び備品	275,207
土地	84,227,464
建物仮勘定	502,182
信託建物	121,918,170
信託構築物	468,886
信託機械及び装置	978,223
信託工具、器具及び備品	529,092
信託土地	175,866,719
信託建設仮勘定	16,638
有形固定資産合計	447,135,213
無形固定資産	
信託借地権	1,596,144
その他	797
無形固定資産合計	1,596,941
投資その他の資産	
長期前払費用	890,977
差入保証金	628,119
信託差入保証金	1,053,448
デリバティブ債権	869,574
その他	1,074
投資その他の資産合計	3,443,193
固定資産合計	452,175,348
繰延資産	
投資口交付費	3,282
投資法人債発行費	87,875
繰延資産合計	91,158
資産合計	480,599,575

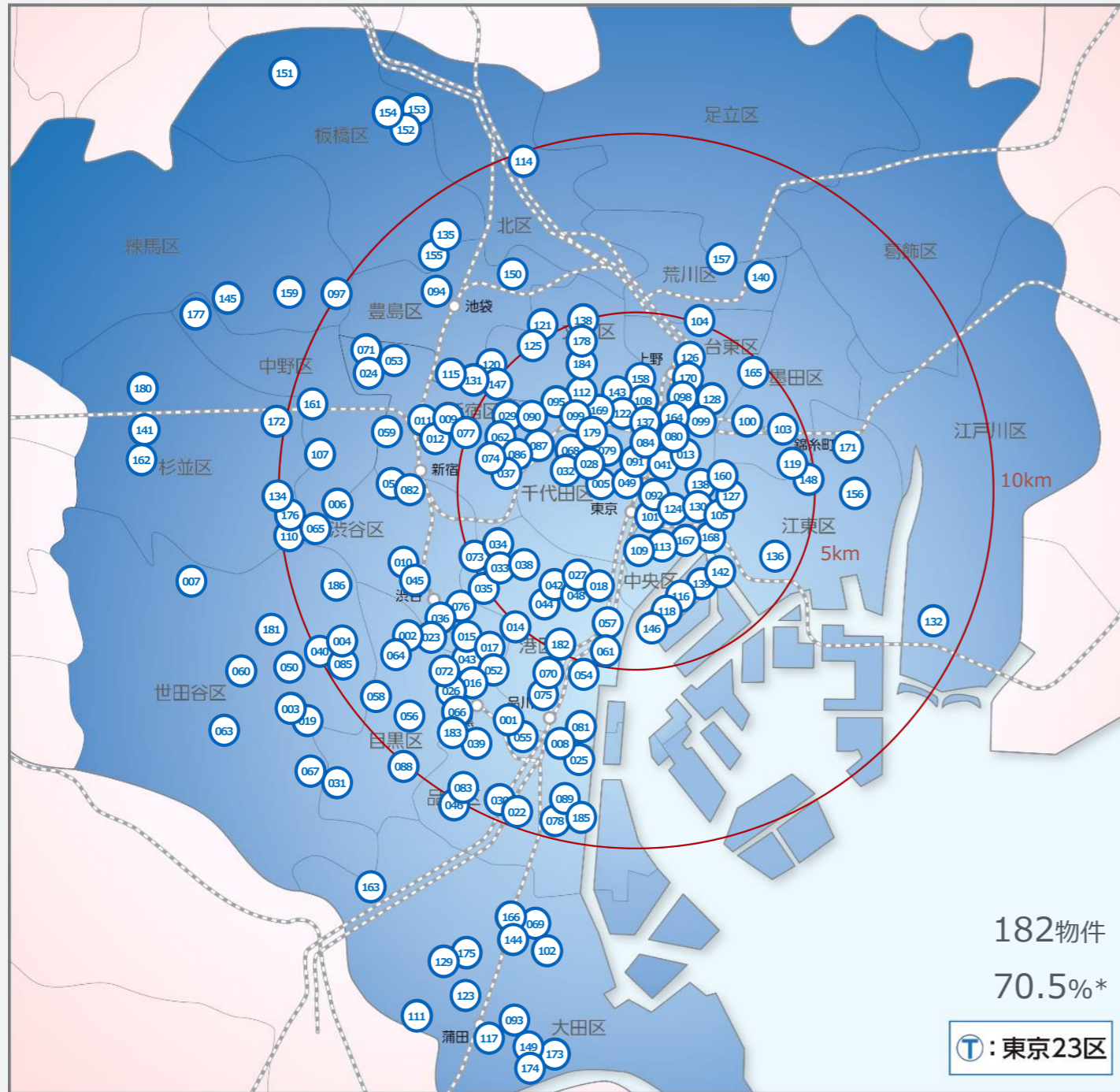
当期 (2024年1月31日)		単位：千円
負債の部		
流動負債		
営業未払金	593,759	
短期借入金	5,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	7,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	14,850,000	
未払金	1,548,306	
未払費用	75,073	
未払消費税等	9,034	
前受金	68,545	
その他	12,827	
流動負債合計	29,657,546	
固定負債		
投資法人債	24,100,000	
長期借入金	176,059,000	
預り敷金及び保証金	1,312,673	
信託預り敷金及び保証金	3,359,227	
固定負債合計	204,831,657	
負債合計	234,489,204	
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	154,298,439	
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	28,412,844	
任意積立金合計	28,412,844	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,309,989	
剰余金合計	90,943,112	
投資主資本合計	245,241,552	
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	868,818	
評価・換算差額等合計	868,818	
純資産合計	246,110,370	
負債純資産合計	480,599,575	

損益計算書

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	17,814,376
不動産等売却益	875,601
営業収益合計	18,689,977
営業費用	
貸貸事業費用	7,794,121
資産運用報酬	1,304,699
資産保管手数料	10,175
一般事務委託手数料	57,773
役員報酬	7,500
租税公課	397,466
貸倒引当金繰入額	-
その他営業費用	192,828
営業費用合計	9,764,565
営業利益	8,925,412
営業外収益	
受取利息	6,961
未払分配金戻入	-
貸倒引当金戻入額	1,193
雑収入	48
その他	347
営業外収益合計	8,551
営業外費用	
支払利息	559,838
投資法人債利息	104,437
投資口交付費償却	529
投資法人債発行費償却	11,214
投資口公開関連費用	28,689
融資関連費用	178,898
その他	20,495
営業外費用合計	904,102
経常利益	8,029,860
税引前当期純利益	8,029,860
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	8,029,255
前期繰越利益	1,280,733
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	9,309,989

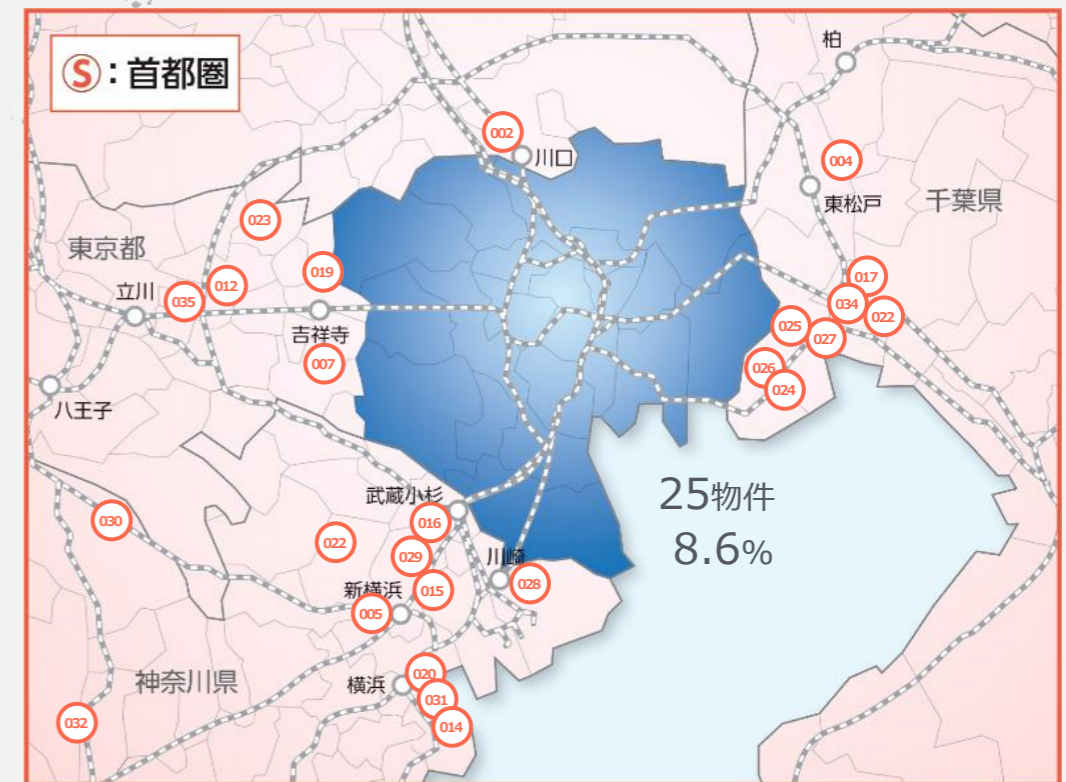
当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)		単位：千円
A. 不動産賃貸事業収入		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		15,594,510
共益費収入		1,011,872
駐車場収入		473,871
	計	17,080,255
その他収入		
付帯収入		128,217
その他		605,903
	計	734,120
	不動産賃貸事業収入合計	17,814,376
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
公租公課		946,861
管理業務等委託費用		1,288,117
水道光熱費		256,735
修繕費		975,173
損害保険料		24,202
信託報酬		67,223
その他貸貸事業費用		777,819
減価償却費		3,457,988
	不動産賃貸事業費用合計	7,794,121
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		10,020,255

ポートフォリオマップ



PF全体
283物件

2024年1月末現在



*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

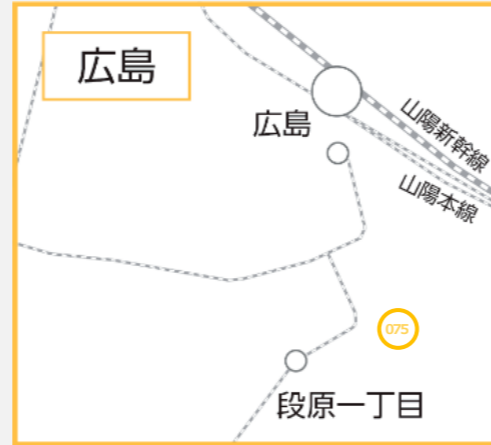
ポートフォリオマップ

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

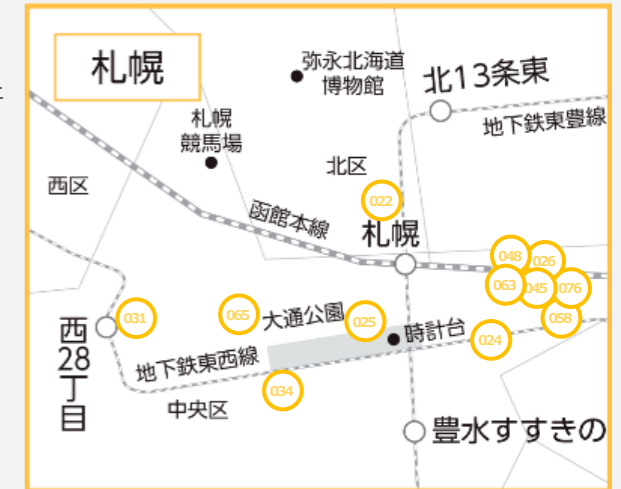


27物件 8.7%*

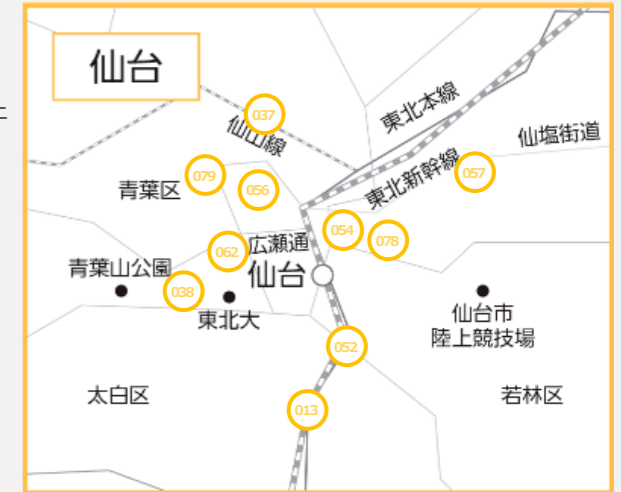
*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



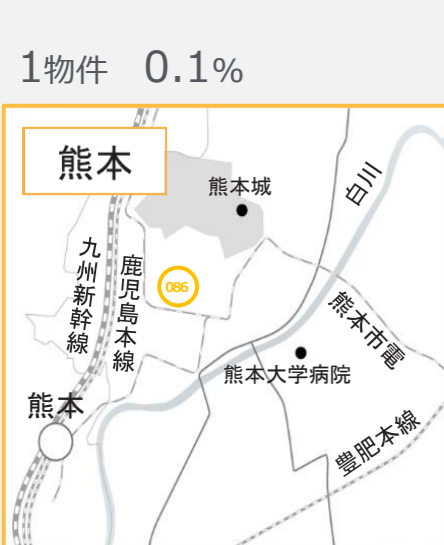
1物件 0.1%



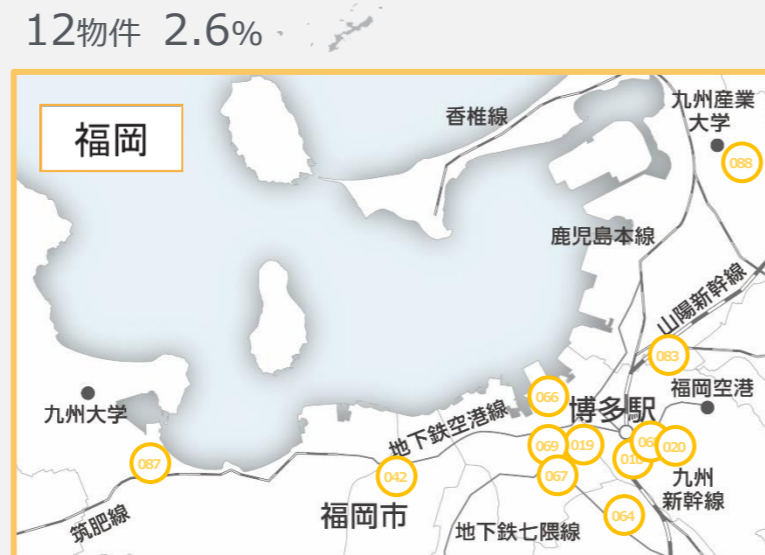
12物件
2.6%



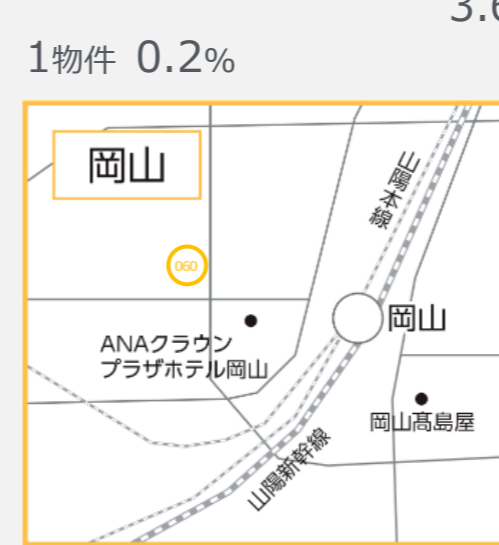
10物件
2.2%



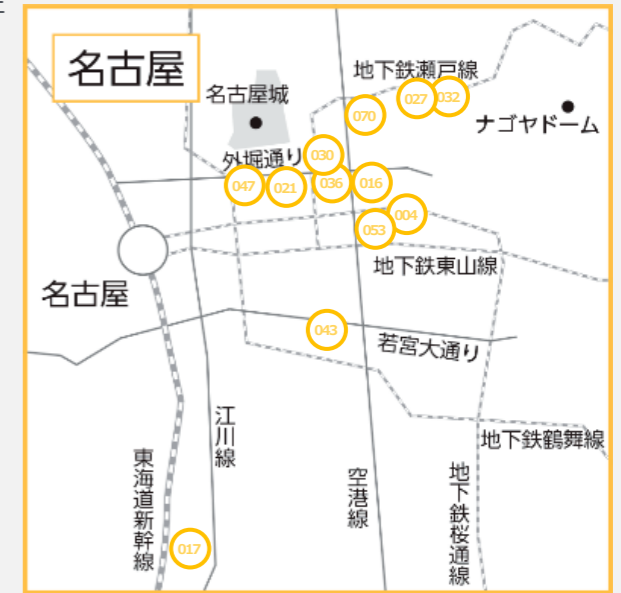
1物件 0.1%



12物件 2.6%



1物件 0.2%



12物件
3.6%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	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%	4,480	2,349	90.7%	4.3%	89.7%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,860	1,351	111.7%	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%	1,510	1,121	34.6%	7.3%	92.0%
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%	1,860	1,091	70.4%	3.1%	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%	3,140	1,952	60.9%	2.9%	97.5%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,600	1,083	47.6%	7.3%	97.4%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,640	1,004	63.3%	7.0%	100.0%
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	2,356	21.8%	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	678	75.3%	4.3%	97.5%
T-010	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	831	575	44.3%	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%	2,470	1,342	83.9%	4.8%	95.2%
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%	1,540	902	70.7%	5.3%	95.8%
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%	2,620	1,413	85.3%	4.1%	100.0%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,340	867	54.5%	3.1%	97.5%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	879	532	65.1%	3.0%	97.0%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.1%	883	710	24.4%	6.2%	100.0%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.3%	2,620	1,517	72.7%	2.9%	95.2%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,670	1,691	57.9%	5.3%	100.0%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	450	308	46.1%	8.5%	100.0%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,320	878	50.2%	4.3%	93.8%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,440	2,228	54.4%	3.4%	97.7%
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	1,093	63.6%	4.8%	98.8%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,680	1,819	47.3%	4.0%	99.2%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.2%	1,650	1,156	42.6%	6.5%	95.4%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,090	1,259	65.9%	3.3%	96.8%
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.2%	1,950	1,123	73.5%	2.8%	98.4%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,280	826	55.0%	2.1%	96.4%

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%	1,590	946	67.9%	4.8%	100.0%
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,630	969	68.2%	7.3%	93.1%
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	2,137	70.3%	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%	5,220	3,428	52.3%	3.5%	94.4%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	1,880	1,095	71.7%	8.3%	97.7%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	9,820	6,335	55.0%	2.8%	96.6%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.4%	2,680	1,939	38.2%	4.0%	91.0%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,940	2,327	69.3%	3.6%	96.7%
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.7%	6,020	3,476	73.2%	6.8%	94.7%
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	3.4%	23,900	14,560	64.1%	1.8%	95.2%
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%	4,360	2,473	76.3%	2.7%	93.5%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,680	1,460	83.4%	3.4%	98.4%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,930	1,367	41.1%	3.2%	97.1%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,680	1,878	42.7%	7.1%	97.3%
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%	10,400	5,971	74.2%	0.7%	94.5%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,930	1,183	63.1%	3.5%	98.0%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,980	1,792	66.3%	3.4%	94.1%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,340	1,620	44.4%	3.3%	93.9%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,840	1,142	61.1%	4.9%	91.4%
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%	2,080	1,248	66.6%	4.4%	90.5%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,640	1,629	62.0%	10.9%	97.7%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,410	840	67.8%	2.8%	96.2%
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,540	932	65.1%	4.9%	82.3%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	7,480	4,152	80.1%	2.8%	96.3%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,200	864	38.8%	7.9%	85.7%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,610	5,065	50.2%	7.8%	95.8%
T-057	パークタワー芝浦ハイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.0%	16,000	8,807	81.7%	3.6%	97.2%

*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

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-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,470	815	80.3%	7.7%	93.2%
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,330	1,371	69.8%	8.8%	96.2%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,540	765	101.2%	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%	3,520	2,192	60.5%	4.4%	97.4%
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%	2,980	1,857	60.5%	3.0%	95.5%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,200	1,465	50.2%	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%	5,890	3,383	74.1%	2.4%	93.3%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,810	3,502	65.9%	4.2%	95.9%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,840	915	101.0%	2.6%	100.0%
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,110	754	47.1%	5.4%	96.7%
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	1,166	104.0%	2.6%	100.0%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,710	1,508	79.7%	2.2%	98.0%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,370	1,402	68.9%	6.7%	98.7%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	5,450	3,672	48.4%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	98.7%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,030	1,145	77.3%	2.7%	94.1%
T-073	アルティコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,270	1,709	32.8%	3.9%	89.6%
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%	3,250	1,983	63.9%	3.8%	95.9%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,360	917	48.3%	5.4%	95.7%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	963	635	51.5%	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%	1,140	698	63.3%	5.2%	95.0%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,880	1,149	63.5%	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	0.6%	4,890	3,136	55.9%	2.4%	96.7%
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%	2,200	1,262	74.3%	2.8%	98.0%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,600	960	66.5%	4.0%	93.0%
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,170	880	32.8%	8.4%	100.0%
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,290	906	42.3%	3.9%	95.8%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	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-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,310	814	60.8%	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	1,148	43.7%	4.1%	97.9%
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	1,964	31.8%	3.8%	98.3%
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.8%	5,720	4,224	35.4%	7.3%	94.7%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.3%	2,550	1,689	50.9%	6.4%	100.0%
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	2,173	41.2%	9.4%	99.0%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,690	1,139	48.3%	4.3%	97.1%
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	2,000	1,551	28.9%	3.2%	96.9%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,500	1,526	129.3%	3.3%	96.8%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.5%	4,480	1,968	127.5%	4.7%	99.5%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,350	1,383	69.8%	7.1%	96.8%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.3%	3,010	1,593	88.9%	4.6%	97.2%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,960	940	108.3%	2.9%	92.5%
T-097	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,170	854	37.0%	9.2%	96.8%
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%	5,010	2,760	81.5%	2.1%	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	0.3%	2,610	1,524	71.2%	3.6%	96.7%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,690	872	93.7%	9.1%	92.6%
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%	5,250	2,900	81.0%	4.6%	97.1%
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	1,696	51.5%	3.8%	97.9%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,910	3,799	55.5%	7.2%	98.1%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,190	827	43.9%	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%	3,120	1,757	77.6%	5.3%	98.8%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	651	326	99.4%	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%	1,490	897	66.0%	5.3%	100.0%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,550	1,291	97.4%	3.4%	98.5%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,500	1,740	43.6%	6.9%	95.2%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,850	1,077	71.7%	5.9%	95.9%

*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

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-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	920	551	66.9%	3.5%	100.0%
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,160	1,804	75.1%	4.0%	97.7%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,160	720	60.9%	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%	1,460	993	47.0%	2.3%	98.3%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,630	1,014	60.7%	6.8%	92.6%
T-117	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	2,050	1,316	55.7%	4.0%	98.8%
T-118	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,710	2,304	61.0%	3.8%	98.7%
T-119	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,480	2,131	63.2%	4.7%	95.7%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,410	2,899	86.6%	4.7%	95.6%
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	616	91.3%	5.0%	91.3%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,790	940	90.4%	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%	535	341	56.5%	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	499	110.3%	5.6%	96.7%
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%	2,160	1,367	58.0%	4.1%	95.1%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,340	797	68.1%	5.4%	100.0%
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%	2,040	1,301	56.7%	4.5%	95.5%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,770	1,694	63.5%	3.0%	94.4%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,680	1,144	46.8%	5.0%	95.2%
T-130	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,290	1,212	88.9%	3.9%	100.0%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	10,700	5,712	87.3%	2.6%	98.7%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	904	595	51.7%	7.0%	96.0%
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.1%	9,280	5,005	85.4%	2.4%	96.4%
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%	7,390	3,486	111.9%	4.3%	97.9%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,510	784	92.4%	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%	3,650	1,733	110.6%	7.2%	100.0%
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	1,023	89.6%	4.4%	100.0%
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,610	2,155	67.4%	3.5%	99.2%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	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-139	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,420	2,290	93.0%	4.0%	95.9%
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,310	2,068	108.3%	5.3%	94.1%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	3,060	1,731	76.7%	4.5%	96.9%
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,680	960	74.9%	7.6%	97.1%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,850	2,047	88.0%	4.2%	97.6%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,880	1,117	68.2%	1.8%	97.4%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,470	956	53.8%	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%	3,250	1,660	95.8%	4.9%	98.5%
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%	3,790	2,164	75.1%	4.0%	98.6%
T-148	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	1,020	658	54.8%	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%	1,480	946	56.3%	3.5%	92.9%
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%	14,200	7,129	99.2%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	97.3%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	696	494	40.6%	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%	811	582	39.1%	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%	1,620	1,087	49.0%	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%	596	463	28.5%	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%	1,680	1,040	61.5%	3.0%	95.6%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,860	1,190	56.2%	6.1%	95.4%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,560	1,132	37.7%	3.2%	96.6%
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	1,796	36.4%	3.8%	97.2%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	764	487	56.7%	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%	598	381	56.8%	5.8%	96.2%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	1,030	670	53.7%	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%	652	467	39.5%	5.1%	100.0%
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,790	1,305	37.1%	4.4%	95.8%

*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

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-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,460	951	53.5%	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%	1,420	843	68.4%	3.5%	100.0%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,040	1,368	49.0%	3.1%	95.3%
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	3,030	1,946	55.6%	3.8%	99.0%
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%	2,870	1,791	60.2%	3.7%	96.8%
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.3%	2,490	1,634	52.4%	4.7%	92.0%
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%	7,080	4,566	55.0%	1.9%	99.2%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,170	2,965	40.6%	5.9%	98.5%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	2,040	1,368	49.0%	3.9%	98.2%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,940	2,292	28.3%	6.4%	99.2%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,300	3,285	30.9%	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%	1,530	1,088	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%	1,920	1,400	37.1%	4.3%	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	0.3%	2,150	1,802	19.3%	6.7%	99.0%
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	745	19.3%	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	1,530	20.2%	5.3%	100.0%
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,850	2,454	16.1%	4.6%	98.8%
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%	1,360	1,210	12.4%	9.7%	91.2%
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区	2015/8	27	1,009	0.2%	1,140	1,043	9.2%	2.8%	100.0%
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区	2016/1	51	1,853	0.4%	2,130	1,907	11.7%	3.2%	89.5%
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	東京都文京区	2016/9	43	1,772	0.4%	2,000	1,831	9.2%	3.5%	100.0%
T-185	レジディア品川シーサイド	東京都品川区	2018/3	107	3,315	0.7%	3,660	3,433	6.6%	5.7%	98.5%
T-186	シェアプレイス下北沢	東京都世田谷区	2021/9	43	694	0.1%	780	723	7.8%	9.0%	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%	849	659	28.7%	5.5%	97.4%
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,470	925	58.8%	4.6%	92.6%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,560	1,626	57.4%	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	995	38.6%	5.0%	95.8%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	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-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	747	453	64.6%	2.9%	96.8%
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%	2,040	1,432	42.4%	8.4%	99.0%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,030	663	55.3%	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%	2,330	1,420	64.0%	7.2%	93.1%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,800	2,386	59.2%	I 3.6% II 3.4%	98.4%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,110	1,388	52.0%	9.1%	98.0%
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	2.9%	16,100	10,184	58.1%	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	0.3%	2,360	1,567	50.5%	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	694	93.0%	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%	3,350	1,909	75.4%	6.7%	97.7%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,270	804	57.9%	6.6%	97.6%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,270	784	61.9%	7.5%	95.9%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,170	732	59.7%	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	0.3%	2,610	1,588	64.3%	4.7%	93.7%
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	874	37.2%	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%	1,460	1,045	39.7%	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%	1,200	718	67.1%	11.5%	100.0%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	794	590	34.4%	11.0%	98.1%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	836	643	29.8%	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%	671	587	14.2%	5.2%	93.0%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	937	853	9.8%	3.3%	100.0%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.3%	1,900	1,375	38.2%	10.9%	100.0%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市中区	2006/2	91	1,290	0.3%	1,550	995	55.7%	3.4%	92.8%
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%	5,190	3,119	66.4%	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%	1,610	1,154	39.5%	3.4%	95.7%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,210	747	61.9%	8.3%	97.6%

*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

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-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,400	1,843	84.4%	3.2%	96.5%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,030	808	27.4%	2.4%	97.1%
R-014	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,690	965	75.0%	6.6%	97.7%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,110	1,749	77.7%	9.9%	94.0%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,430	1,998	71.6%	3.5%	96.8%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,640	1,025	59.9%	3.9%	99.2%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,240	827	49.8%	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%	431	283	52.0%	2.7%	100.0%
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%	897	546	64.0%	5.0%	97.8%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,420	1,589	52.2%	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	1,357	26.7%	1.1%	100.0%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,620	1,031	57.1%	1.4%	97.2%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	1,020	691	47.6%	4.1%	100.0%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	761	663	14.7%	13.5%	91.6%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,710	3,234	45.6%	3.1%	97.7%
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	884	52.6%	1.2%	100.0%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	973	674	44.3%	3.9%	95.9%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,230	1,715	88.2%	0.9%	98.5%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,820	997	82.5%	7.5%	95.1%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	978	594	64.5%	4.8%	92.4%
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	837	453	84.7%	2.5%	100.0%
R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	778	430	80.8%	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	1,274	76.5%	8.7%	97.6%
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	921	82.4%	7.8%	92.7%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,500	937	60.1%	4.8%	95.3%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,470	2,020	71.8%	2.6%	96.6%
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	1,045	64.5%	3.6%	96.9%

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-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	4,060	2,345	73.1%	3.6%	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%	1,270	920	38.0%	1.1%	96.8%
R-046	レジディア心齋橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,850	1,763	61.6%	9.1%	97.0%
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	858	44.4%	2.8%	97.8%
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,410	1,441	67.2%	0.7%	95.8%
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	1,118	74.3%	8.9%	95.2%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,310	795	64.7%	12.4%	95.3%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	6,230	3,309	88.3%	7.1%	97.8%
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%	2,210	1,632	35.3%	2.3%	98.7%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,960	2,761	43.4%	3.1%	91.6%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	3,010	1,722	74.7%	EAST 2.6% WEST 2.7%	97.8%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,590	971	63.6%	5.8%	93.3%
R-056	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,860	994	87.0%	2.3%	94.2%
R-057	レジディア仙台北ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	960	505	90.0%	2.1%	93.6%
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%	1,520	933	62.9%	1.1%	98.3%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.5%	4,080	2,587	57.7%	6.2%	93.7%
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,120	746	50.0%	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%	355	225	57.6%	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%	1,530	1,130	35.3%	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%	796	489	62.6%	1.2%	95.4%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	629	463	35.8%	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%	622	432	44.0%	1.4%	98.4%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,600	1,061	50.7%	3.4%	93.2%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,590	1,073	48.1%	4.5%	98.9%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,000	1,288	55.2%	1.8%	97.4%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,270	763	66.2%	2.3%	94.3%

*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

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-070	レジディア白壁	愛知県名古屋	2008/3	70	907	0.2%	1,210	877	37.9%	4.4%	99.0%
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%	1,880	1,465	28.3%	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%	2,570	2,137	20.2%	5.2%	98.5%
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%	693	769	-10.0%	1.5%	95.9%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	861	666	29.1%	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%	428	420	1.7%	1.2%	94.9%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	750	679	10.4%	8.9%	95.1%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	818	740	10.5%	2.7%	95.8%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,860	1,457	27.6%	2.4%	96.9%
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%	1,440	1,285	12.0%	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%	684	660	3.5%	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%	3,270	3,260	0.3%	5.9%	89.0%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	926	913	1.4%	3.4%	93.6%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	536	544	-1.5%	4.8%	94.0%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,060	2,074	-0.7%	8.7%	94.0%
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市	2007/2	308	4,000	0.8%	4,110	4,288	-4.2%	9.5%	93.6%
R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/3	94	1,048	0.2%	1,200	1,128	6.4%	4.9%	100.0%
R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/1	80	806	0.2%	916	870	5.2%	2.6%	100.0%
283物件				22,392	481,991	100.0%	713,846	448,730	59.1%	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	182	12,747	339,735	70%	519,563	318,658	63.0%
S 首都圏	25	2,199	41,672	9%	54,884	35,533	54.5%
R 政令指定都市等	76	7,446	100,583	21%	139,399	94,538	47.5%
合計	283	22,392	481,991	100%	713,846	448,730	59.1%

*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。



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

2024年3月14日現在

所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17階

代表者： 代表取締役社長 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

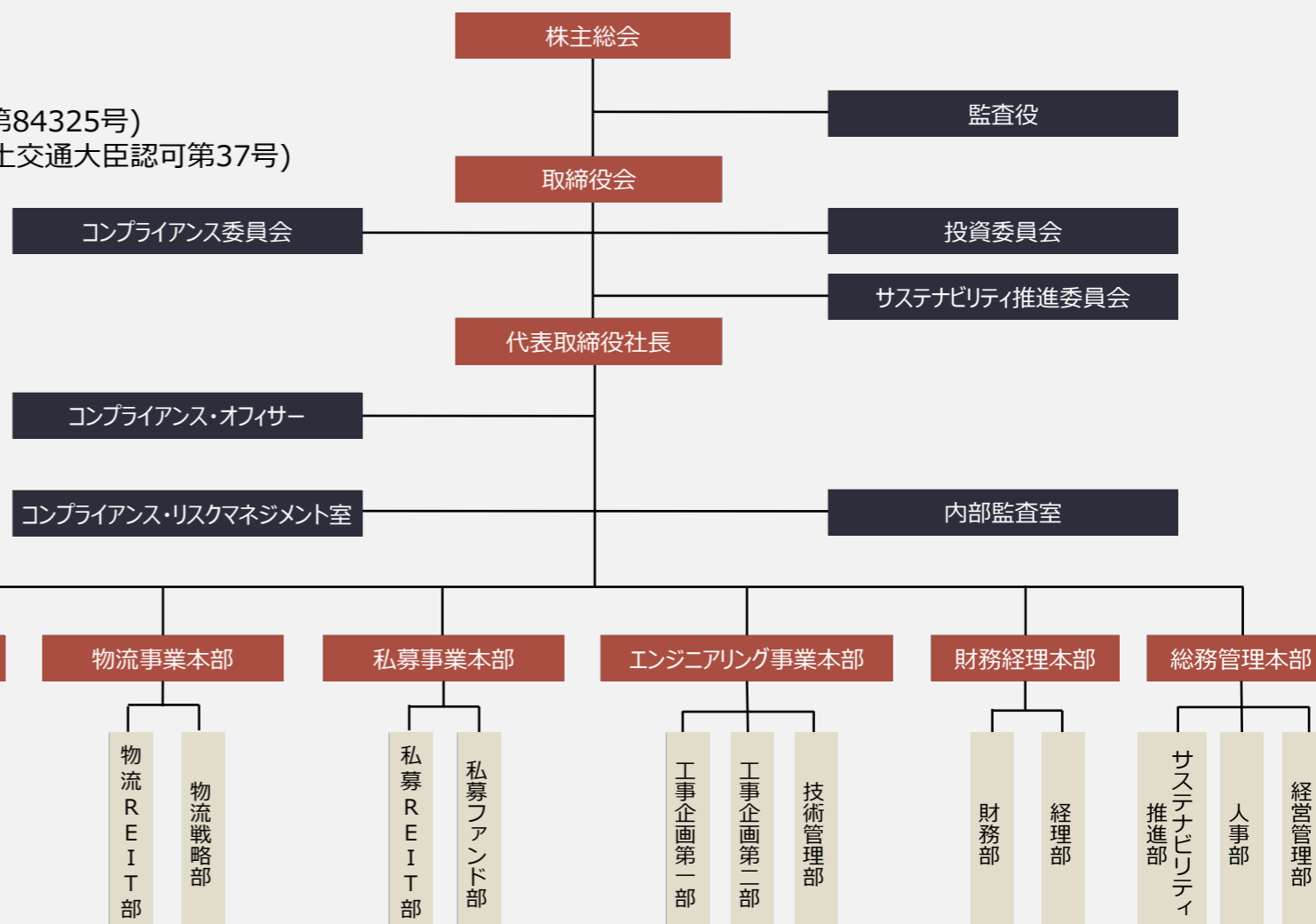
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 106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(中小規模法人部門)認定
- ✓ 社内向けサステナビリティイベント開催

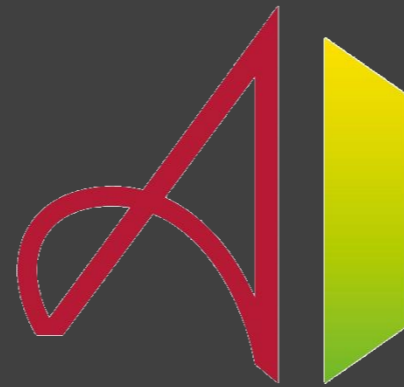
本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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