

# 参考情報





# アドバンス・レジデンスの強み

2020年9月16日現在

## 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

**4,567** 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\***の積立金

**308** 億円

(2020年7月期分配後)

\* 資産運用会社調べ：2020年9月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

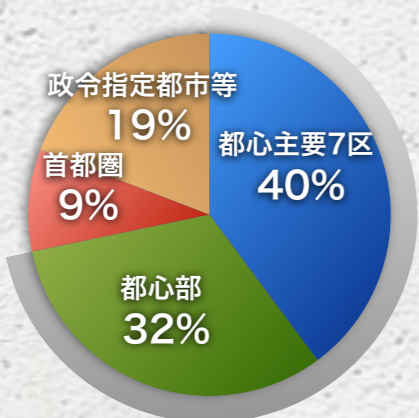




# 住宅系J-REIT最大\*のポートフォリオ

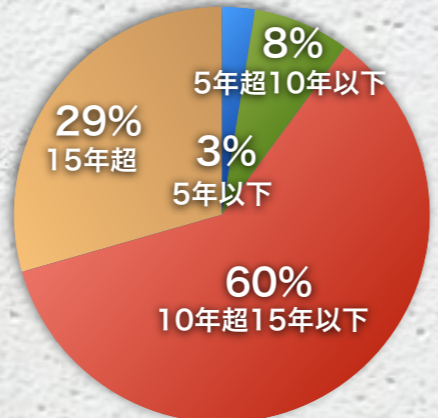
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2020年7月31日現在	271 物件	797,152 m <sup>2</sup>	21,402 戸	4,567 億円

## 投資エリア (取得価格ベース)



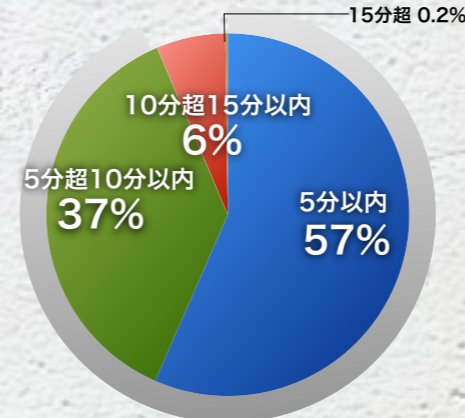
東京23区 **72%**

## 築年数 (取得価格ベース) 2020年7月31日現在



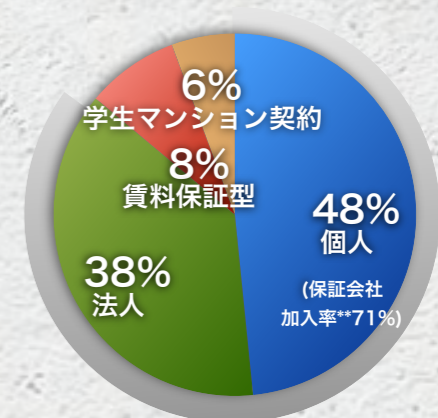
加重平均築年数 **13.9年**

## 徒歩分数 (取得価格ベース)



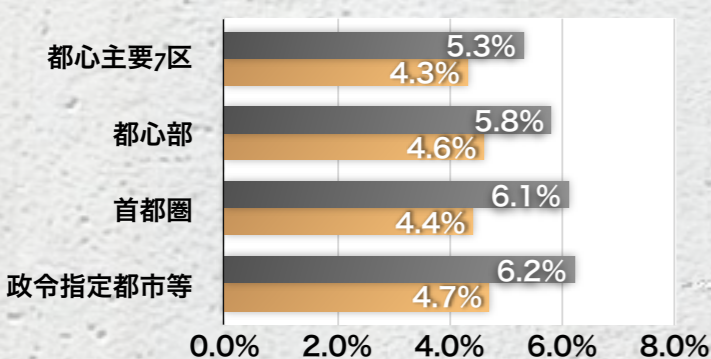
駅徒歩10分以内 **94%**

## 契約主体 (戸数ベース) 2020年7月末現在



パス・スルー型 **86%**

## 取得価格利回り\*\*\* (2020年7月期末保有物件)



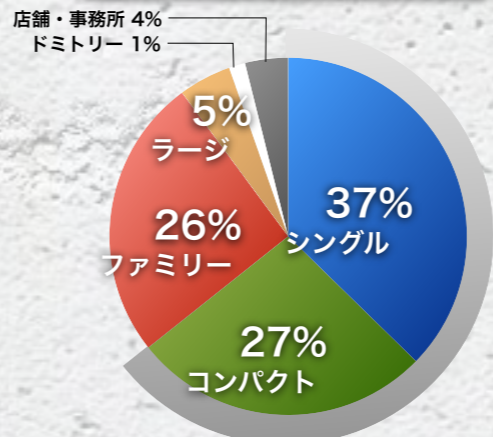
**ポートフォリオ全体**

NOI利回り **5.7%**

償却後利回り **4.5%**

■ 取得価格NOI利回り  
■ 取得価格償却後利回り

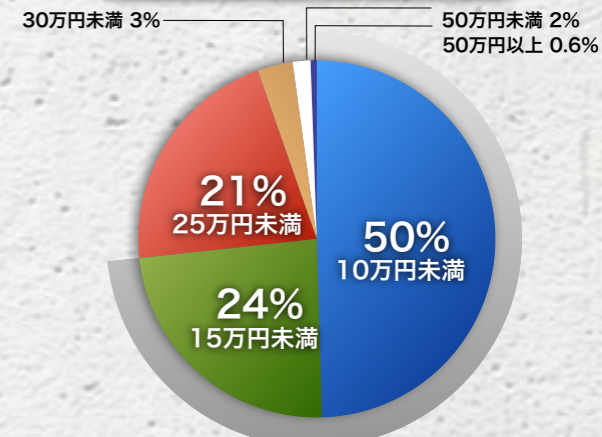
## 住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **64%**

賃料ベース 住戸 96.1%、店舗・事務所 3.9%

## 賃料帯 (戸数ベース) 2020年7月末現在



15万円未満 **73%**

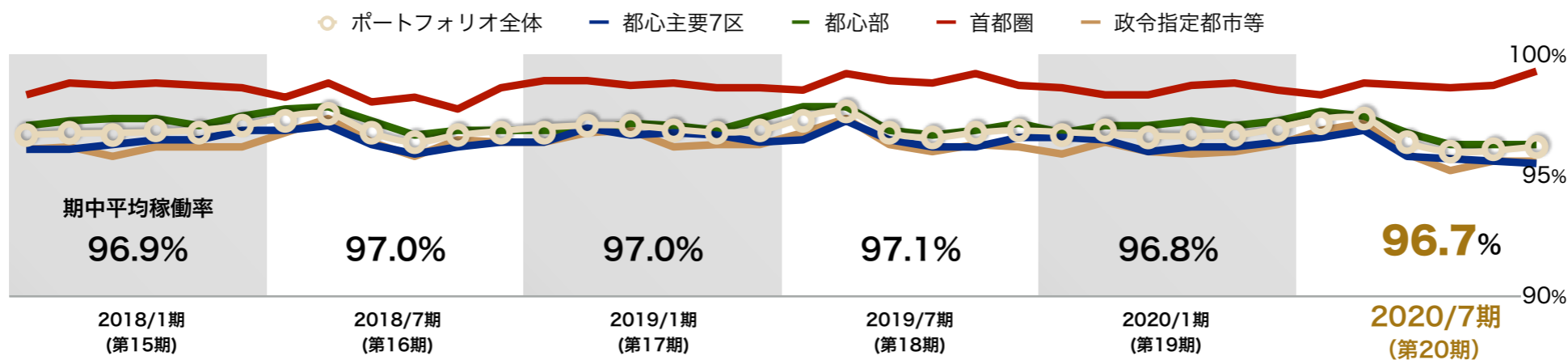
\* 資産運用会社調べ：2020年9月16日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。  
 \*\* 2019年10月末時点での一棟賃貸を除くパススルー型案件にて。  
 \*\*\* NOI利回り：2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 償却後利回り：(2020年7月期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 取得価格





# 確かな歩み 確かな成長

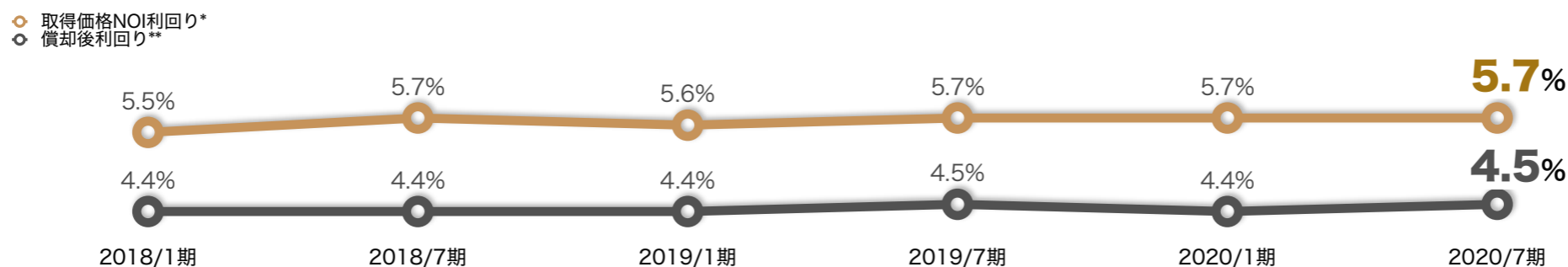
## 稼働率



高稼働を維持

## アセット

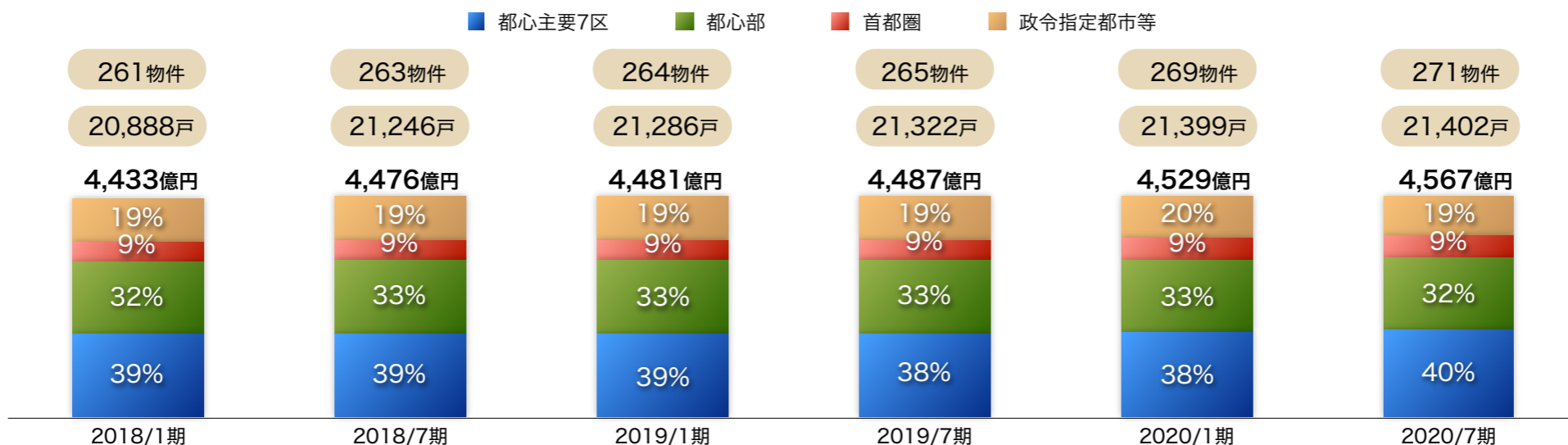
## 収益力



安定した利回り

\* 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIを運用日数に応じて年換算して合計し、取得価格合計で除して算出しています。  
 \*\* 償却後利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIから期中減価償却費を控除し、運用日数に応じて年換算した合計を、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

4,500億円超

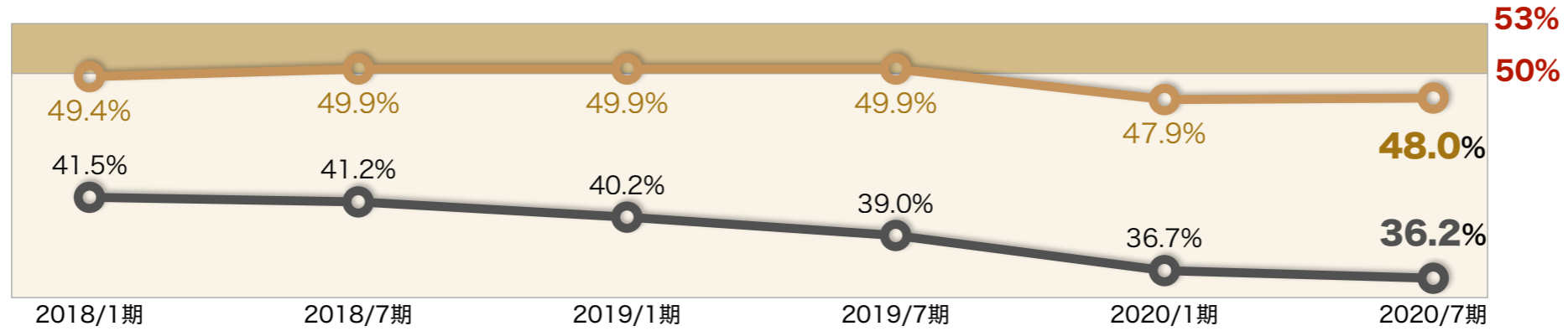


デット

LTV

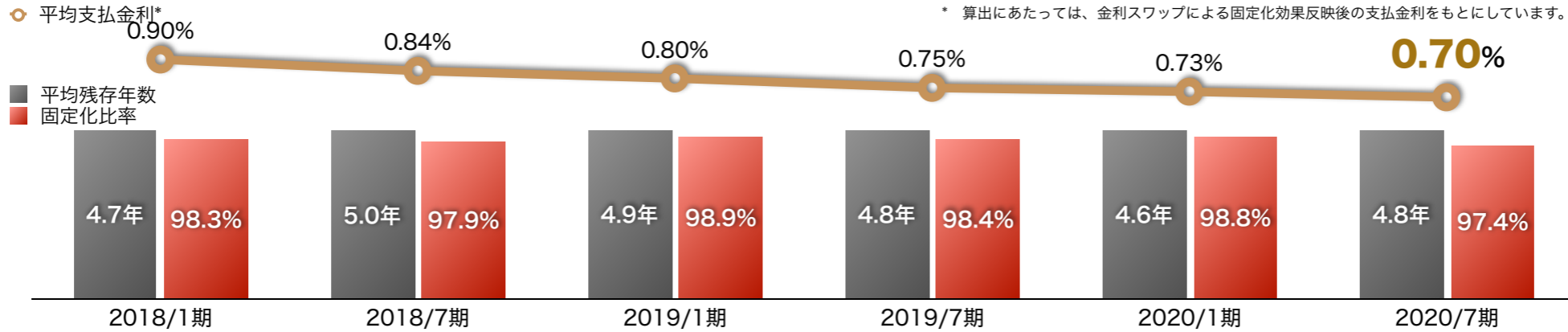
○ 総資産LTV  
○ 鑑定LTV

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 **487** 億円  
(総資産LTV53%まで)  
(2020/7期末想定)

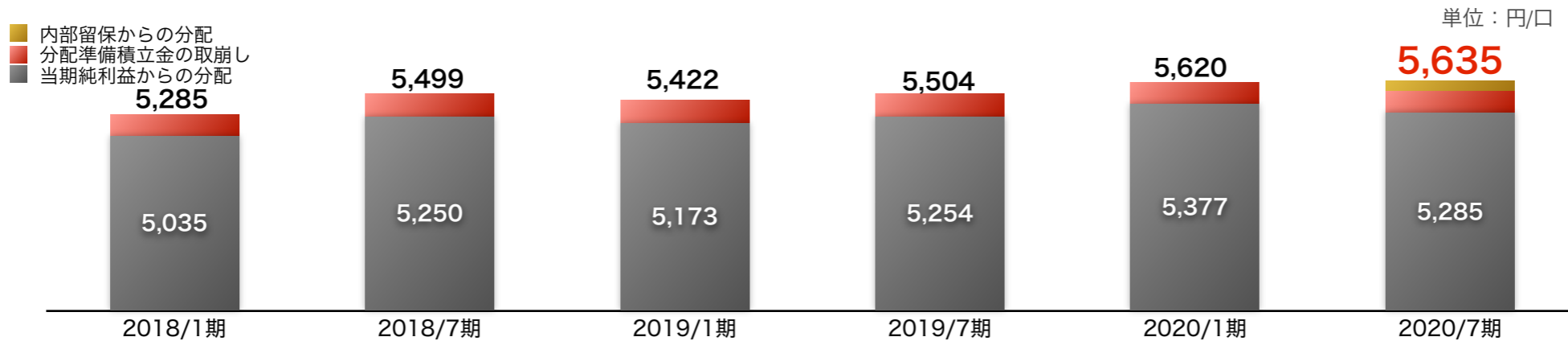
負債



安定性を維持しながらの  
金利低減を実現

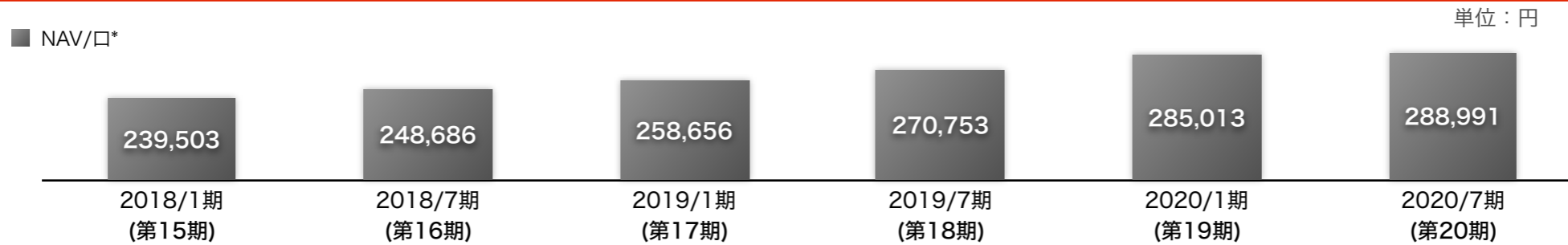
エクイティ

分配金



7期連続で  
1口当たり分配金  
5,000円超を達成  
一時差異等調整積立金  
**308**億円  
(2020/7期分配後残高)

投資主価値



NAV/口の  
継続的な成長

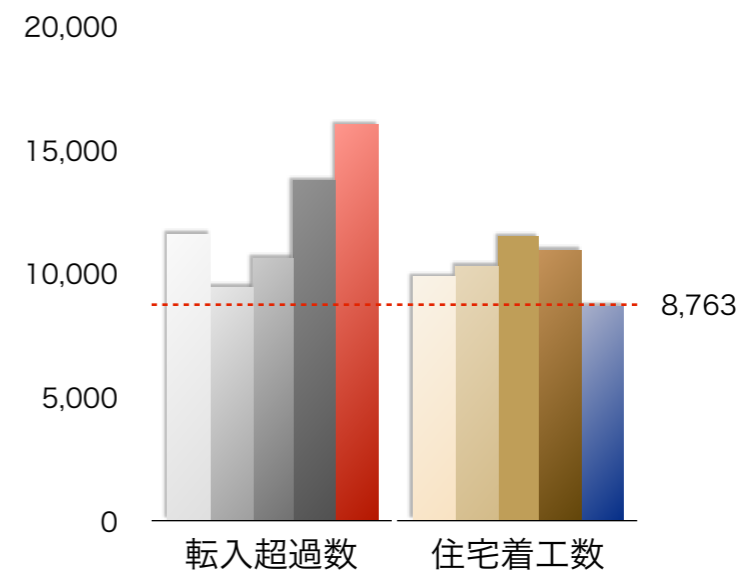
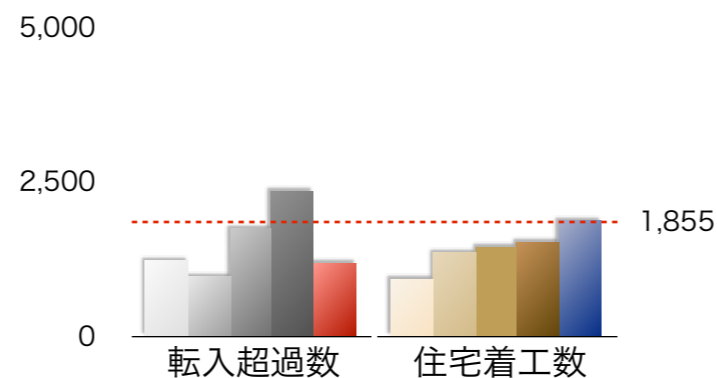
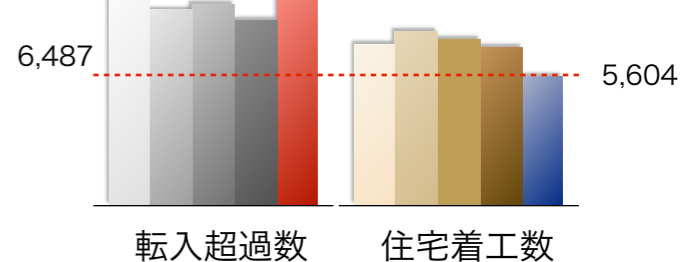
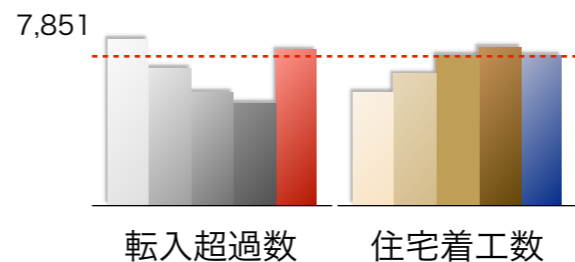
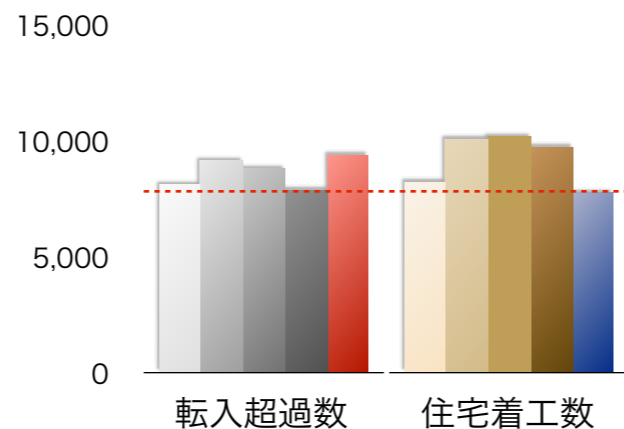
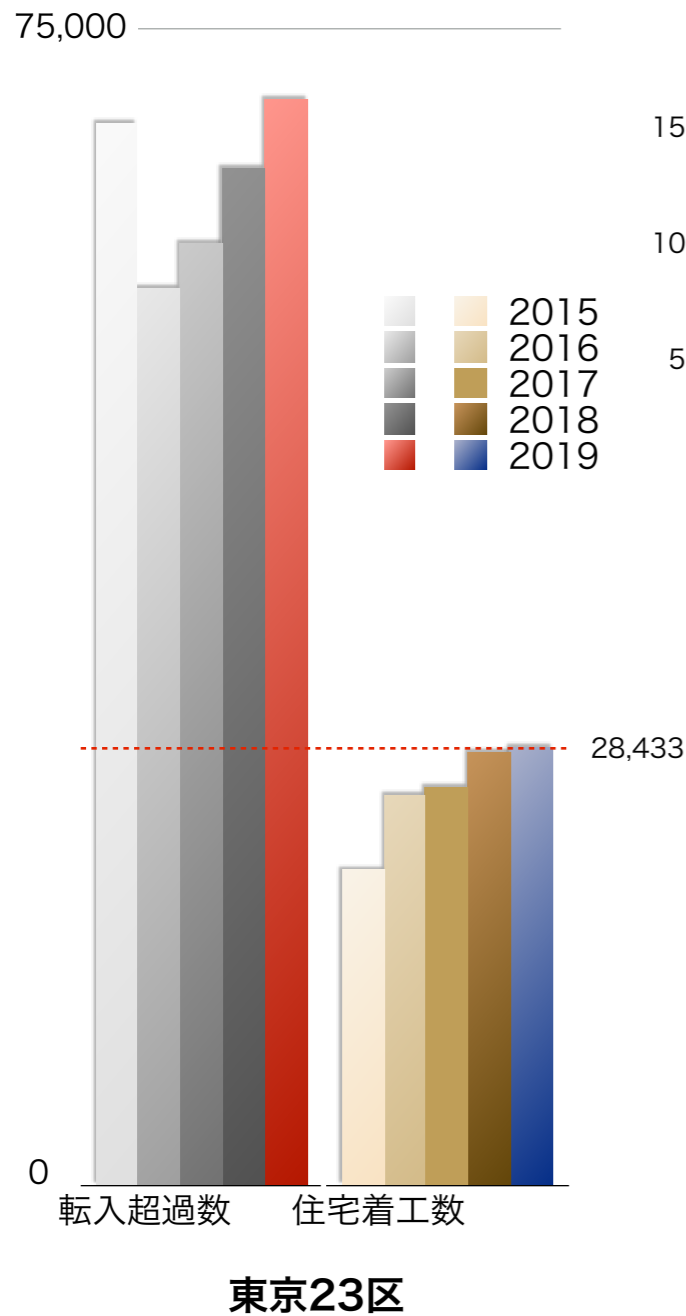
\* NAV/口：(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数



# 全国主要都市 需給動向

## 東京23区は供給不足が顕著

単位：人、戸数



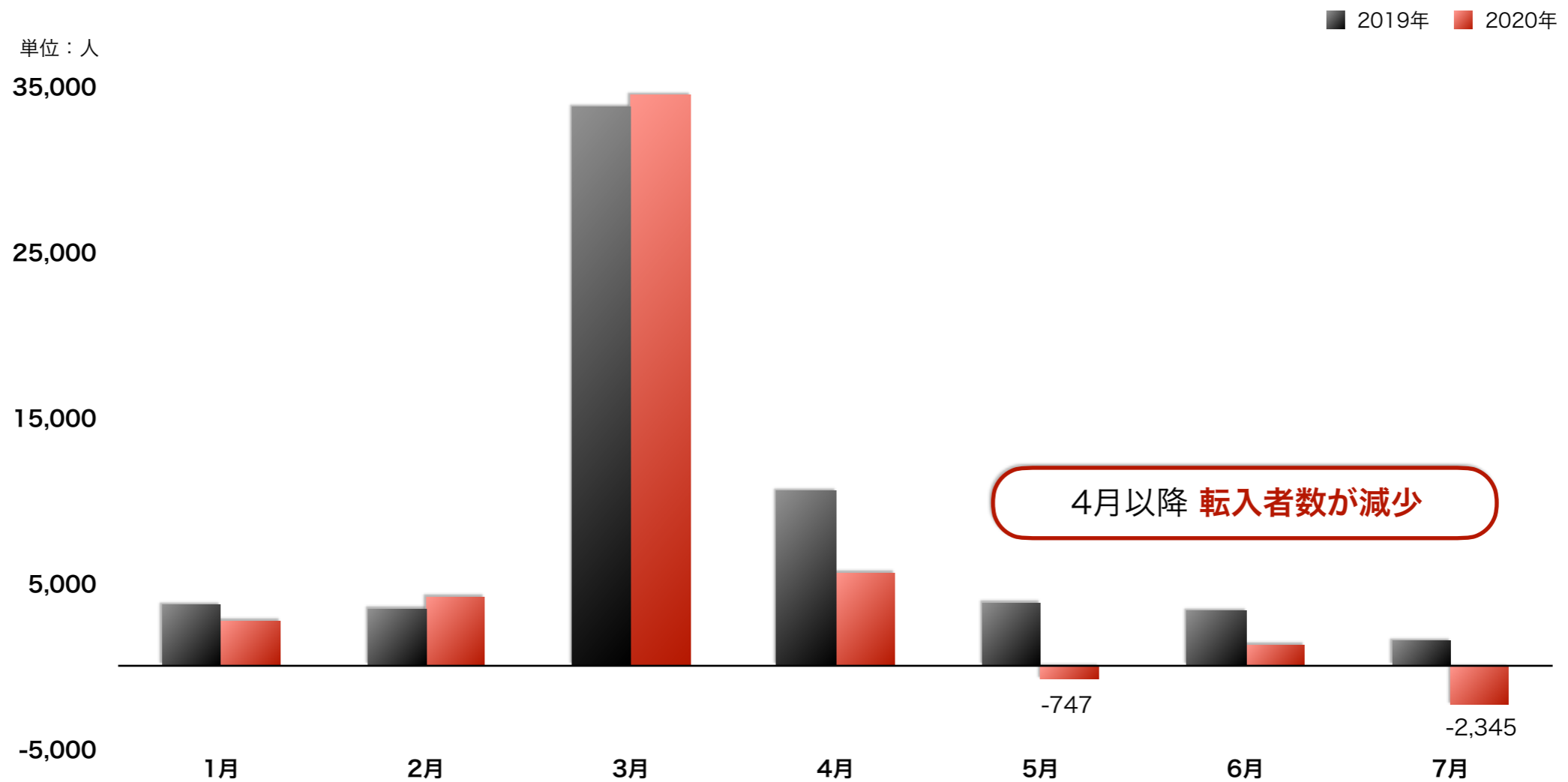
出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2019年度版）  
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2019年次）





# 東京23区 人口動態

## 2013年7月に集計対象変更以来初めて転出超過に 転入は減少、転出は同水準



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）



# 鑑定評価の内訳

## 2020年7月期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 **1,768** 億円 (含み益率: **41.1%**)

	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)		
	2020年7月 期末	前期差異*	2020年7月 期末	前期 差異	前期差異 内訳**		2020年7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					
都心主要7区	240,248	+1,929	9,247	+66	+58	+9	3.79%	△0pt	173,011	67,237	38.9%
都心部	199,917	+1,184	7,995	+40	+56	△15	3.94%	△0pt	137,619	62,298	45.3%
東京23区	440,165	+3,113	17,243	+106	+115	△5	3.86%	△0pt	310,630	129,535	41.7%
首都圏	51,753	+203	2,359	+9	+6	+2	4.51%	0pt	36,935	14,818	40.12%
政令指定都市等	115,822	+134	5,311	+7	+15	△8	4.54%	△0pt	82,625	32,479	39.31%
<b>全 体</b>	<b>607,740</b>	<b>+3,450</b>	<b>24,914</b>	<b>+123</b>	<b>+137</b>	<b>△11</b>	<b>4.04%</b>	<b>△0pt</b>	<b>430,190</b>	<b>176,832</b>	<b>41.1%</b>

\* 2020/7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。 \*\* 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。





# メモ

A large rectangular area with a white background and a light gray border, containing 12 horizontal lines for writing.





# シニア向け賃貸住宅の運用

\* 2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

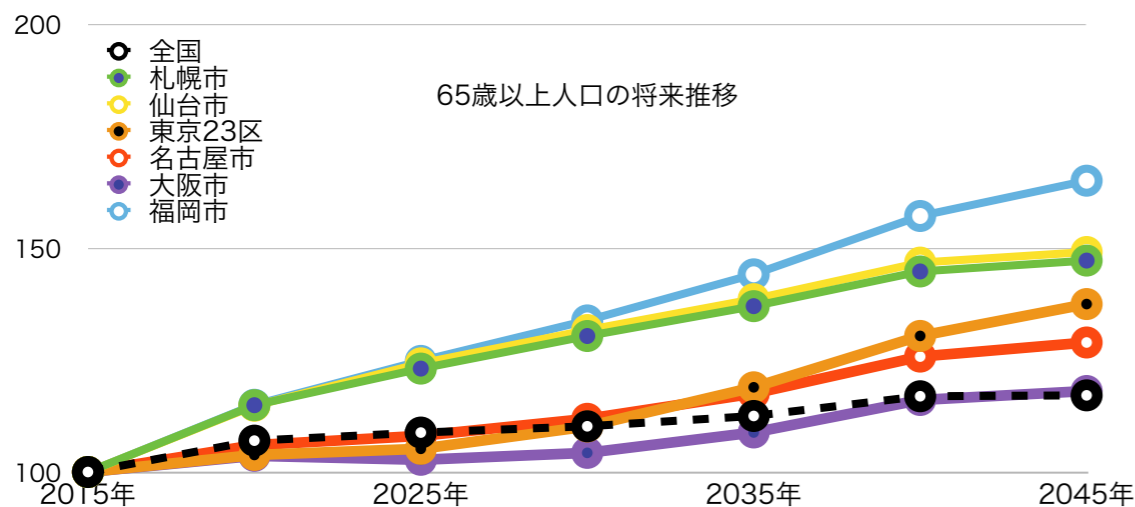
	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年7月 期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	7.1 %

## 取得方針

### 今後も優良な投資案件を探索

- アセットタイプ** 将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。  
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。
- 期待利回り** 将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

### 主要都市で高齢者が増加する見込み



出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）

## 保有物件

### S-22 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-29 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1 S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.5%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%





# 学生向け賃貸住宅の運用

\* 2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

2020年7月 期末現在	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*
	<b>19</b> 物件	<b>180</b> 億円	<b>4.0</b> %	<b>1,709</b> 戸	<b>100</b> % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	<b>5.8</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-23 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-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	7.0%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.4%

## 学生向けマンション

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

P-3 レジディア中目黒



R-60 レジディア岡山駅前 (17/1期に大規模修繕実施済み)



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	4.5%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.9%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.6%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.0%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.6%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.4%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.6%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.9%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.9%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	4.3%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	5.8%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.2%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.6%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.6%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	6.9%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.0%





# 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*1	投資比率*2
東京23区	70 ~ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
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	

住戸タイプ	投資比率*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

### \*注記

- 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一部）をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

### 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	~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	-	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

2020年7月期末現在

## 合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	132物件	49物件
取得価格合計	1,919億円	760億円
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>	5.0年	13.3年

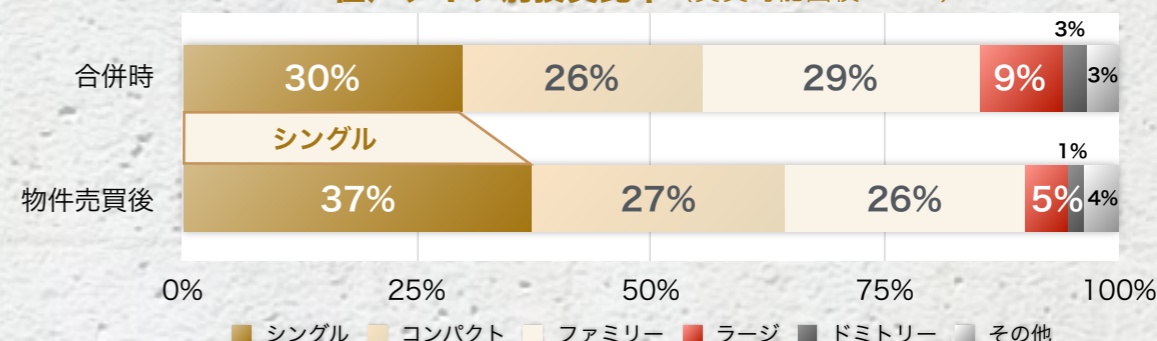
## シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+1,033	+61	△33	△150	0	+2	+913
都心部	+2,088	+650	+436	+5	0	+16	+3,195
東京23区	+3,121	+711	+403	△145	0	+18	+4,108
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,882	+1,163	+315	+63	0	△1	+3,422
その他地域	+2,365	+1,173	+210	+63	△748	△5	+3,058
合計	+5,486	+1,884	+613	△82	△748	+13	+7,166

## 収益力の向上と築年数の低下を実現

取得価格NOI利回り	合併時 5.2%	⇒	物件売買後 5.7% <sup>*4</sup>
築年数	16.8年 <sup>*5</sup>	⇒	13.9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	59物件	132物件
取得価格合計	549億円	524億円	844億円	1,919億円
取得割合	28.7%	27.3%	44.0%	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
- \*2 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100
- \*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 2020年7月期末実績年換算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2020年7月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- \*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- \*7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。





# 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

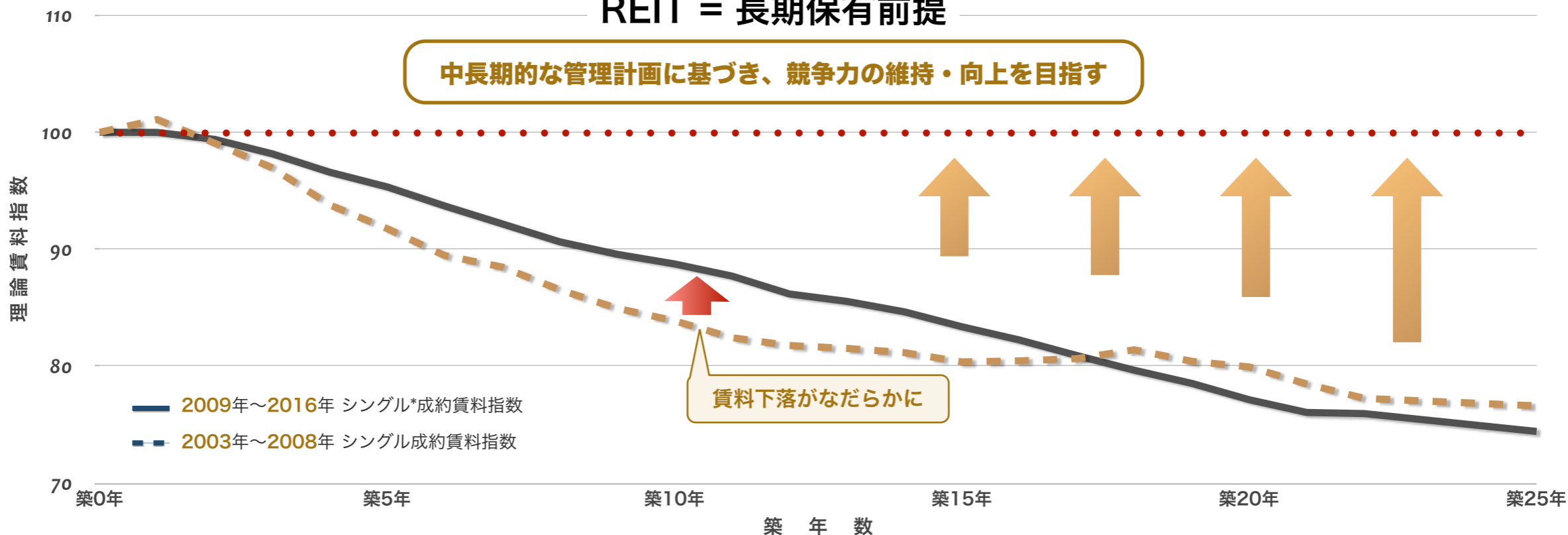
共有部大規模修繕

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

## REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



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





# 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29年

before

after

共用部修繕工事

工事費：123百万円

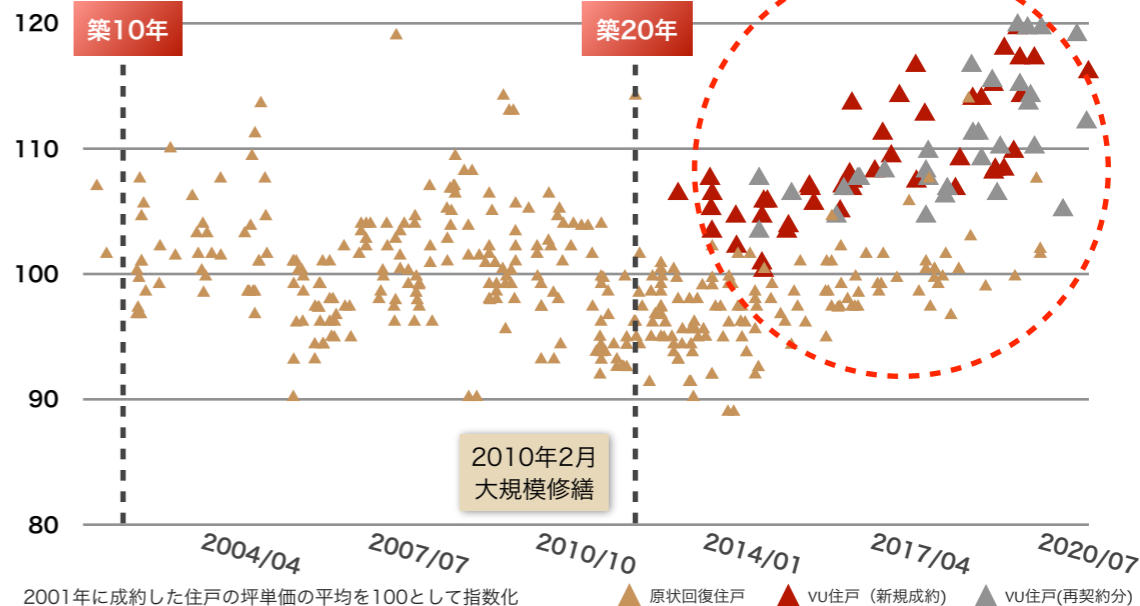
専有部

バリューアップ(VU)  
工事費：

3,836千円/戸



工事効果の検証



## レジディア吉祥寺

築26年

before

after

共用部修繕工事

工事費：30百万円

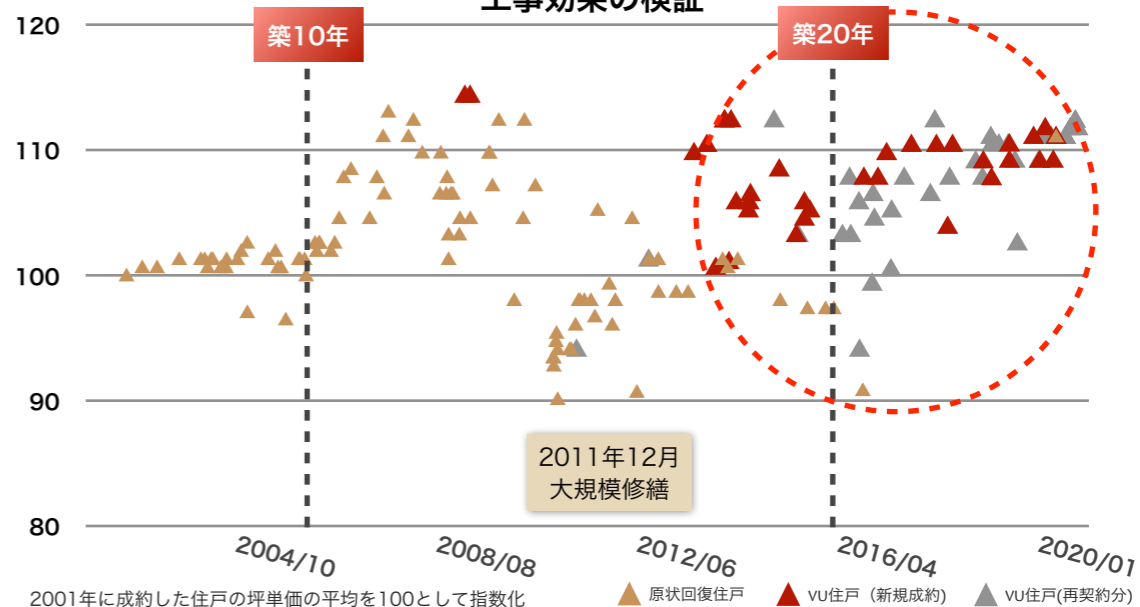
専有部

バリューアップ(VU)  
工事費：

3,579千円/戸



工事効果の検証







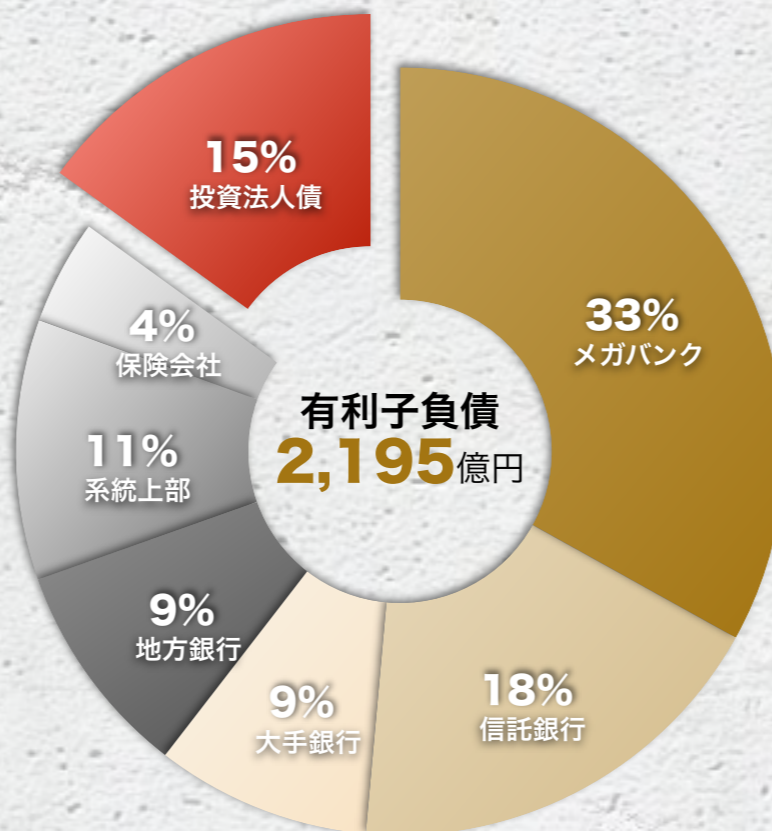
# 有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2020年7月期末現在

	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債 (私募)	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
第31回債 (グリーンボンド)	2019/07	5.0	50
第32回債 (私募)	2019/7	10.0	30

合計 330



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	368	16.8
三井住友信託銀行	281	12.8
みずほ銀行	191	8.7
三井住友銀行	165	7.6
日本政策投資銀行	146	6.6
みずほ信託銀行	121	5.5
りそな銀行	81	3.7
農林中央金庫	70	3.2
あおぞら銀行	64	3.0
福岡銀行	60	2.7
新生銀行	52	2.4
西日本シティ銀行	45	2.0
山口銀行	30	1.4
太陽生命保険	30	1.4
信金中央金庫	25	1.1
伊予銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
七十七銀行	20	0.9
群馬銀行	10	0.5
中国銀行	10	0.5
京都銀行	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
東京海上日動火災保険	10	0.5
三井住友海上火災保険	10	0.5
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2

合計 26社 1,865 85.0

## 信用格付

日本格付研究所 (JCR)

**AA** (安定的)

格付投資情報センター (R&I)

**AA-** (安定的)





# メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

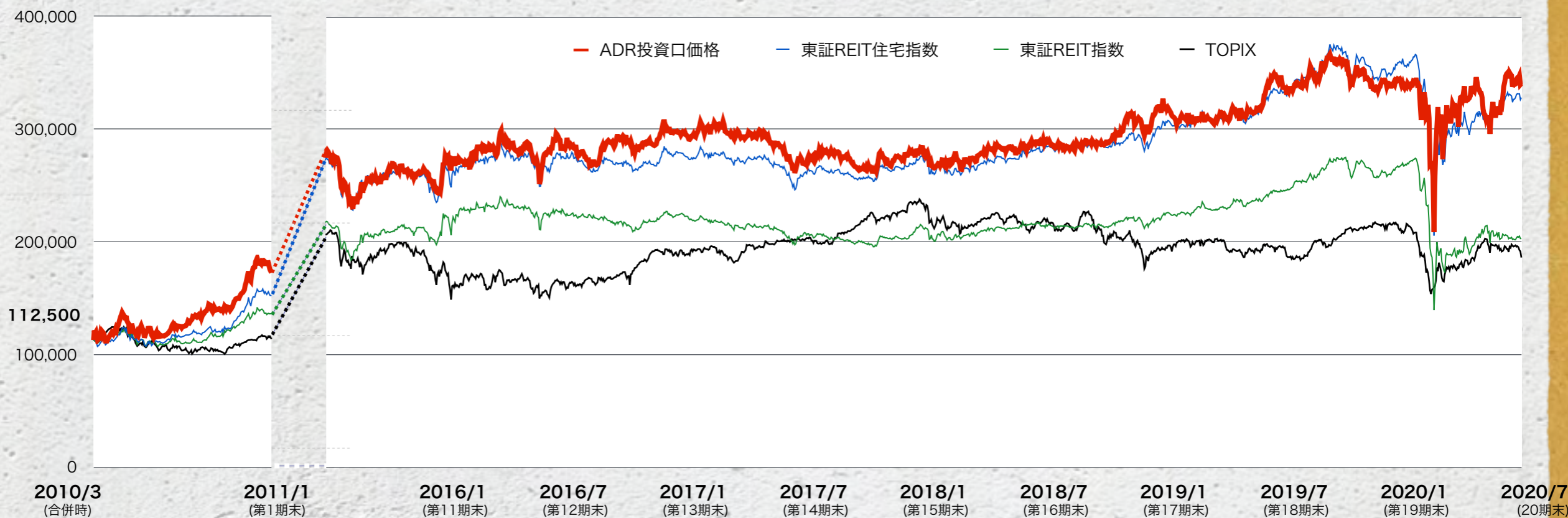




# 投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末	2019/7末	2020/1末	2020/7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900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
日次投資口/ 平均取引出来高	4.4億円 / 3,247口	8.5億円 / 3,344口	12.6億円 / 4,512口	12.5億円 / 4,419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
総資産LTV	52.4%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%
1口当たりNAV*	152,749円	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円	285,013円	288,991円
BPS*	159,564円	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円	161,671円	161,315円
インプライドキャップレート	5.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%

\*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。



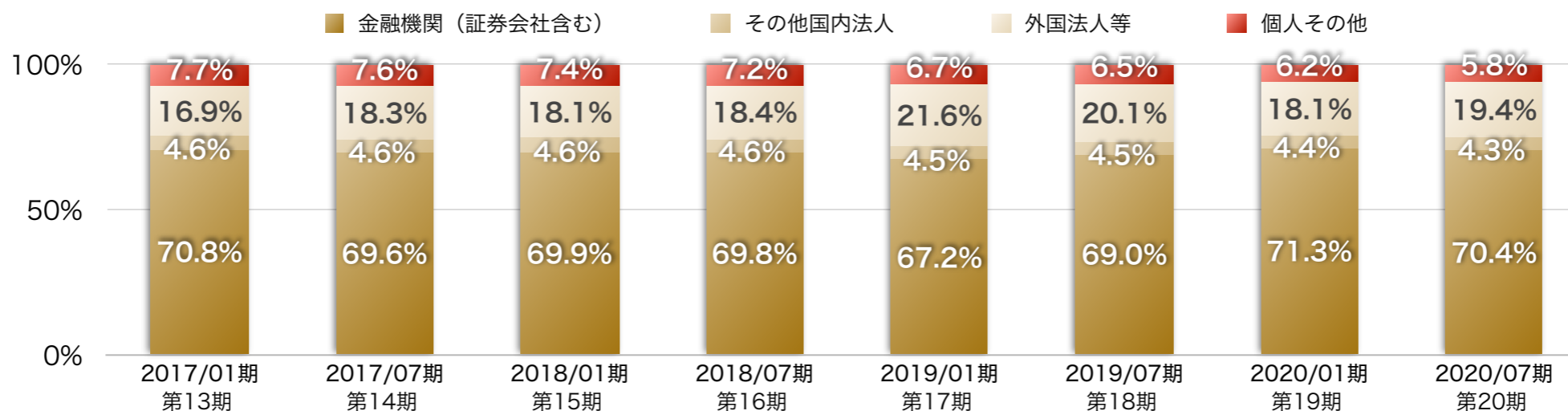


# 投資主構成

## 投資信託及び外国法人の比率増加が顕著

2020年7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	比率
<b>金融機関</b>	<b>206</b>	<b>△7</b>	<b>975,474</b>	<b>△12,616</b>	<b>70.4%</b>
信託銀行	13	△1	724,466	+17,357	52.3%
(うち投資信託口)	27	+2	547,815	+25,917	39.6%
地方銀行	52	+1	109,145	△8,030	7.9%
生命保険	8	△1	35,182	+1,919	2.5%
証券会社	23	-	52,608	△17,887	3.8%
損害保険	4	△1	2,125	△4,822	0.2%
信用組合・農協他	58	△4	32,236	+1,019	2.3%
信用金庫	48	△1	19,712	△2,172	1.4%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
<b>その他国内法人</b>	<b>223</b>	<b>+2</b>	<b>60,215</b>	<b>△392</b>	<b>4.3%</b>
<b>外国法人等</b>	<b>271</b>	<b>+5</b>	<b>268,715</b>	<b>+18,585</b>	<b>19.4%</b>
<b>個人その他</b>	<b>12,876</b>	<b>△287</b>	<b>80,596</b>	<b>△5,577</b>	<b>5.8%</b>
<b>合計</b>	<b>13,576</b>	<b>△287</b>	<b>1,385,000</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>

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)	340,893	24.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	229,238	16.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	67,563	4.9%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	46,834	3.4%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	21,429	1.5%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	19,770	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,116	1.2%
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	14,139	1.0%
日本証券金融株式会社	13,039	0.9%
<b>合計</b>	<b>804,821</b>	<b>58.1%</b>







# 貸借対照表

単位：千円

当期 (2020年7月31日)	
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	
現金及び預金	14,178,864
信託現金及び信託預金	9,891,267
営業未収入金	223,134
前払費用	462,739
その他	6,764
貸倒引当金	△ 8,405
流動資産合計	24,754,366
<b>固定資産</b>	
<b>有形固定資産</b>	
建物	62,265,037
構築物	16,777
機械及び装置	87,453
工具、器具及び備品	229,088
土地	78,556,387
建物仮勘定	16,604
信託建物	125,053,092
信託構築物	80,626
信託機械及び装置	97,004
信託工具、器具及び備品	376,227
信託土地	161,506,474
信託建設仮勘定	68,269
有形固定資産合計	428,353,043
<b>無形固定資産</b>	
信託借地権	1,837,204
その他	4,425
無形固定資産合計	1,841,630
<b>投資その他の資産</b>	
長期前払費用	868,832
差入保証金	575,017
信託差入保証金	1,038,903
その他	1,090
投資その他の資産合計	2,483,843
固定資産合計	432,678,517
<b>繰延資産</b>	
投資口交付費	4,604
投資法人債発行費	131,267
繰延資産合計	135,871
<b>資産合計</b>	<b>457,568,755</b>

当期 (2020年7月31日)	
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	
営業未払金	325,991
短期借入金	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	25,218,000
未払金	1,519,594
未払費用	58,741
未払消費税等	61,381
前受金	54,106
その他	18,911
流動負債合計	30,756,727
<b>固定負債</b>	
投資法人債	31,500,000
長期借入金	159,370,000
預り敷金及び保証金	1,310,759
信託預り敷金及び保証金	3,372,464
デリバティブ債務	32,855
固定負債合計	195,586,078
<b>負債合計</b>	<b>226,342,806</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>投資主資本</b>	
出資総額	139,034,823
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	31,185,832
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,817,868
剰余金合計	92,223,980
投資主資本合計	231,258,804
評価・換算差額等合計	△ 32,855
<b>純資産合計</b>	<b>231,225,948</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>457,568,755</b>





# 損益計算書

単位：千円

当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	
<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	16,851,176
不動産等売却益	506,184
営業収益合計	17,357,361
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	6,707,351
不動産等売却損	511,921
資産運用報酬	1,248,184
資産保管手数料	9,855
一般事務委託手数料	54,109
役員報酬	6,300
租税公課	301,808
貸倒引当金繰入額	1,362
その他営業費用	221,849
営業費用合計	9,062,743
<b>営業利益</b>	<b>8,294,617</b>
営業外収益	
受取利息	7,207
受取補償金	3,506
未払分配金戻入	1,351
違約金収入	55
その他	200
営業外収益合計	12,321
営業外費用	
支払利息	667,993
投資法人債利息	111,026
投資口交付費償却	1,105
投資法人債発行費償却	12,593
融資関連費用	192,593
その他	196
営業外費用合計	985,508
<b>経常利益</b>	<b>7,321,429</b>
<b>税引前当</b>	<b>7,321,429</b>
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
<b>当期純利</b>	<b>7,320,824</b>
前期繰越利益	497,044
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>7,817,868</b>

当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	
<b>A. 不動産賃貸事業収入</b>	
貸貸事業収入	
貸貸料収入	14,838,488
共益費収入	848,122
駐車場収入	438,368
計	16,124,979
その他収入	
付帯収入	95,634
その他	630,563
計	726,197
不動産賃貸事業収入合計	16,851,176
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>	
貸貸事業費用	
公租公課	888,437
管理業務等委託費用	1,219,113
水道光熱費	227,110
修繕費	727,740
損害保険料	24,943
信託報酬	77,285
その他貸貸事業費用	745,192
減価償却費	2,797,528
不動産賃貸事業費用合計	6,707,351
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b>	<b>10,143,824</b>



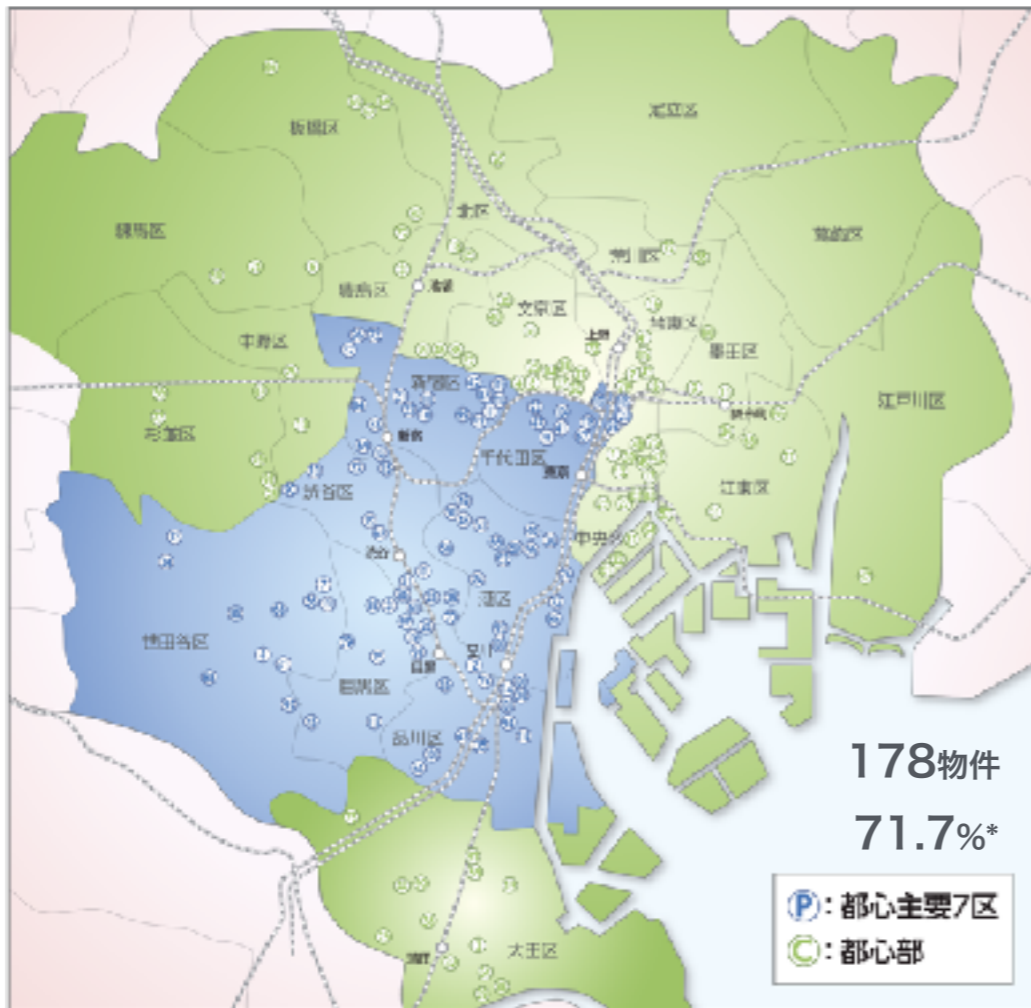
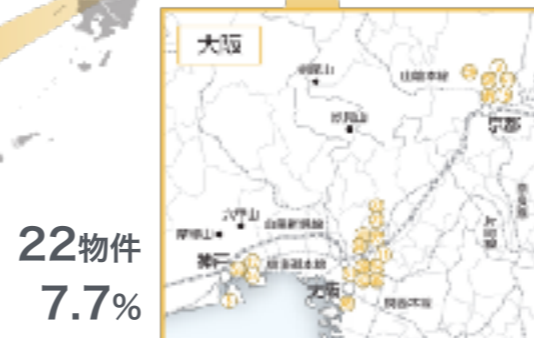
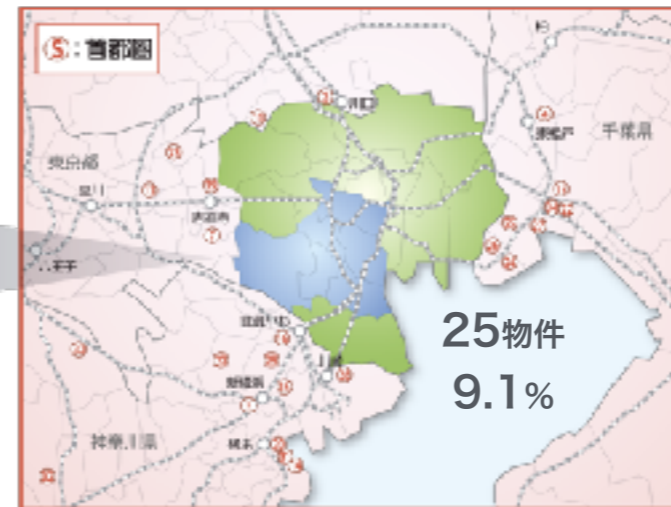


# ポートフォリオ・マップ

2020年7月期末 現在

PF全体  
**271** 物件

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

2020年7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
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	3,770	2,420	55.7%	4.3%	93.9%	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,590	1,068	48.9%	4.8%	92.7%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,380	1,399	70.1%	2.6%	100.0%	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,560	1,875	36.5%	4.0%	97.6%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,340	1,145	16.9%	7.3%	95.7%	P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,470	1,128	30.3%	6.5%	95.7%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,530	1,125	35.9%	3.1%	90.7%	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,850	1,216	52.1%	3.3%	100.0%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,780	2,040	36.3%	2.9%	100.0%	P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,700	1,078	57.6%	2.8%	98.5%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,350	1,044	29.3%	7.3%	95.4%	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,190	847	40.3%	2.1%	96.3%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,400	1,036	35.0%	7.0%	100.0%	P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,400	971	44.1%	4.8%	89.8%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,090	2,463	25.4%	4.3%	100.0%	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,390	1,008	37.9%	7.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	781	694	12.5%	4.4%	97.1%	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,980	2,109	41.3%	2.3%	91.7%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,020	702	45.3%	4.3%	87.5%	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,690	3,499	34.0%	3.5%	90.4%
P-19	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%	781	554	40.9%	8.2%	100.0%	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,610	1,123	43.3%	8.3%	93.8%
P-21	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%	1,980	1,369	44.5%	4.8%	95.2%	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	9,190	6,448	42.5%	2.8%	94.4%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,320	916	44.0%	5.3%	90.2%	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,390	2,010	18.9%	4.0%	88.6%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,250	1,361	65.2%	4.1%	99.0%	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,460	2,376	45.6%	3.6%	99.3%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,170	882	32.6%	3.1%	92.1%	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,340	3,552	50.3%	6.8%	91.7%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	779	558	39.5%	3.0%	89.8%	P-55	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%	20,500	14,548	40.9%	1.8%	98.5%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	781	725	7.7%	6.2%	96.7%	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,670	2,464	48.9%	2.7%	94.5%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,300	1,480	55.3%	2.9%	96.5%	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,380	1,516	56.9%	3.4%	93.1%
P-30	ピアネット夕留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,430	1,752	38.6%	5.3%	93.3%	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,680	1,337	25.6%	3.2%	97.1%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	414	321	28.9%	8.5%	95.1%	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,430	1,912	27.0%	7.1%	92.3%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	410	304	34.5%	11.0%	100.0%	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	8,560	6,087	40.6%	0.7%	92.2%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	455	338	34.5%	9.9%	100.0%	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,760	1,196	47.1%	3.5%	93.5%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	354	263	34.6%	10.6%	93.8%	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,590	1,725	50.1%	3.4%	93.7%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,220	846	44.0%	4.3%	85.7%	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	2,050	1,527	34.2%	4.6%	95.0%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,040	2,197	38.3%	3.4%	92.8%	P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,150	1,654	29.9%	3.3%	98.0%





# ポートフォリオ一覧

2020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
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,630	1,072	51.9%	4.9%	94.1%	P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,020	1,716	17.7%	3.9%	100.0%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,630	1,199	35.9%	4.4%	97.1%	P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,970	2,046	45.1%	3.8%	95.4%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,350	1,677	40.1%	10.9%	97.0%	P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,230	934	31.7%	5.4%	100.0%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,210	857	41.0%	2.8%	92.5%	P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	833	649	28.3%	3.3%	91.9%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,250	959	30.2%	4.9%	95.0%	P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	1,030	712	44.6%	5.2%	97.5%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	6,660	4,314	54.4%	2.8%	96.9%	P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,610	1,182	36.2%	8.7%	100.0%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,090	870	25.3%	7.9%	100.0%	P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	4,150	3,154	31.6%	2.4%	91.2%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,620	4,983	32.8%	7.8%	97.5%	P-105	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%	1,800	1,286	39.9%	2.8%	94.0%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.1%	13,300	9,072	46.6%	3.6%	97.3%	P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,380	985	40.0%	4.0%	93.0%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,210	832	45.4%	7.7%	94.6%	P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,030	891	15.5%	8.4%	93.1%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,790	1,343	33.2%	8.8%	92.3%	P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,180	928	27.1%	3.9%	98.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,290	804	60.3%	10.0%	100.0%	P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	3/1/15	28	821	0.2%	1,080	832	29.7%	4.1%	97.3%
P-86	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%	3,270	2,269	44.1%	4.4%	97.5%	P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,430	1,174	21.7%	4.1%	91.5%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,770	1,937	43.0%	3.0%	97.4%	P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,220	1,995	11.3%	3.8%	87.8%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,970	1,513	30.2%	10.3%	96.1%	P-112	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	4,254	18.9%	7.3%	89.8%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	5,000	3,266	53.1%	2.4%	93.0%	P-113	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,070	1,730	19.6%	6.4%	97.0%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,980	3,621	37.5%	4.2%	98.6%	P-114	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2020/4	2,120	83	0.5%	2,580	2,213	16.6%	9.4%	100.0%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,520	939	61.7%	2.6%	100.0%	P-115	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2020/3	1,110	23	0.2%	1,410	1,152	22.3%	4.3%	100.0%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,060	770	37.6%	5.4%	97.9%	P-116	レジディア大手町北	東京都千代田区	2020/6	1,520	39	0.3%	1,900	1,574	20.6%	3.2%	93.6%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,960	1,205	62.6%	2.6%	91.9%	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,880	1,497	92.3%	3.3%	94.4%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,420	1,567	54.4%	2.2%	95.9%	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	3/9/05	166	2,640	0.6%	3,860	2,021	91.0%	4.7%	93.2%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,220	1,442	53.9%	6.7%	100.0%	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,960	1,419	38.0%	7.1%	94.0%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,740	3,738	26.8%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	95.0%	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,440	1,521	60.4%	4.6%	94.0%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,620	1,099	47.3%	2.7%	96.1%	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,570	905	73.5%	2.9%	95.3%
												C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,140	885	28.7%	9.2%	94.7%





# ポートフォリオ一覧

2020年7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
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	4,180	2,767	51.0%	2.1%	95.3%	C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	466	358	29.9%	8.5%	100.0%
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	2,190	1,496	46.4%	3.6%	95.6%	C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	900	516	74.1%	5.6%	81.6%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,340	824	62.5%	9.1%	97.0%	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,900	1,321	43.8%	4.1%	90.0%
C-12	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%	4,340	2,882	50.6%	4.6%	96.4%	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,260	844	49.2%	5.4%	100.0%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,240	1,777	26.0%	3.8%	95.8%	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,750	1,233	41.9%	4.5%	88.9%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,050	3,919	28.8%	7.2%	93.0%	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,290	1,736	31.8%	3.0%	98.7%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,030	786	31.0%	7.7%	96.6%	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,540	1,178	30.7%	5.0%	96.6%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,720	1,781	52.7%	5.3%	95.4%	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,840	1,255	46.6%	3.9%	97.2%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	759	523	45.1%	6.4%	90.3%	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,520	5,940	43.4%	2.6%	96.2%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	561	342	63.9%	3.8%	100.0%	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	829	635	30.4%	7.0%	100.0%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,320	939	40.5%	5.3%	98.6%	C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,910	4,972	59.1%	2.4%	97.2%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,090	1,280	63.2%	3.4%	90.1%	C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	5,910	3,495	69.1%	4.3%	96.8%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,220	1,769	25.4%	6.9%	97.6%	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,280	825	55.1%	8.6%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,770	1,133	56.2%	5.9%	98.0%	C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,290	1,826	80.1%	7.2%	99.4%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	823	530	55.1%	3.5%	93.3%	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,710	1,063	60.8%	4.4%	96.9%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	2,900	1,863	55.6%	4.0%	92.6%	C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,320	2,216	49.8%	3.5%	98.6%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,090	760	43.2%	3.2%	100.0%	C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	4,010	2,397	67.2%	4.0%	93.3%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,320	956	38.0%	2.3%	94.3%	C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,930	2,273	72.9%	5.3%	97.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,410	989	42.4%	6.8%	92.6%	C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,530	1,766	43.2%	4.5%	99.0%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,840	1,250	47.1%	4.0%	97.7%	C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,470	954	54.0%	7.6%	89.7%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,220	2,283	41.0%	3.8%	96.5%	C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,210	1,978	62.2%	4.2%	96.7%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,890	2,191	31.9%	4.7%	96.2%	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,630	1,092	49.1%	1.8%	97.4%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	4,440	3,019	47.0%	4.7%	94.9%	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,500	1,007	48.9%	4.5%	98.7%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	1,000	647	54.5%	5.0%	100.0%	C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,750	1,711	60.7%	4.9%	96.7%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,480	979	51.2%	6.9%	95.0%	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,390	2,237	51.5%	4.0%	96.3%





# ポートフォリオ一覧

2020年7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
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	915	629	45.4%	9.6%	100.0%	C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,720	1,404	22.5%	3.9%	97.6%
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,370	910	50.4%	3.5%	95.7%	C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,730	2,350	16.2%	6.4%	92.4%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	12,800	7,804	64.0%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	98.4%	C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,930	3,365	16.8%	4.7%	99.4%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	656	512	28.1%	4.8%	100.0%	C-90	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,300	1,115	16.5%	5.4%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	755	598	26.2%	3.4%	100.0%	C-91	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2020/3	44	1,361	0.3%	1,630	1,421	14.6%	4.3%	91.4%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,510	1,111	35.8%	5.6%	100.0%	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	749	681	9.9%	5.5%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	535	426	25.4%	5.4%	100.0%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,290	977	32.0%	4.6%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,460	1,085	34.5%	3.0%	98.8%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,190	1,710	28.0%	5.6%	99.2%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,770	1,244	42.2%	6.1%	90.9%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,280	1,039	23.2%	5.0%	96.6%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,500	1,163	28.9%	3.2%	94.0%	S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.1%	757	641	18.1%	10.2%	100.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,260	1,808	24.9%	3.8%	100.0%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	694	482	43.8%	2.9%	100.0%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	696	503	38.3%	3.9%	100.0%	S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,920	1,462	31.3%	8.4%	98.2%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	548	391	40.0%	5.8%	100.0%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	985	692	42.3%	5.3%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	893	686	30.0%	4.1%	95.3%	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,090	1,455	43.6%	7.2%	98.0%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	591	480	23.0%	5.1%	100.0%	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,490	2,469	41.3%	I 3.6% II 3.4%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,620	1,336	21.2%	4.4%	94.2%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,850	1,415	30.7%	9.1%	95.9%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,390	977	42.2%	5.1%	100.0%	S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.1%	16,400	10,955	49.7%	4.5%	100.0%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,240	873	41.9%	3.5%	100.0%	S-22	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%	2,330	1,631	42.9%	6.4%	100.0%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,870	1,398	33.7%	3.1%	91.0%	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,180	735	60.3%	7.7%	100.0%
C-82	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%	2,660	1,987	33.8%	3.8%	94.6%	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,080	2,003	53.7%	6.7%	100.0%
C-83	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%	2,540	1,836	38.3%	3.7%	95.8%	S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,160	849	36.5%	6.6%	98.8%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,130	1,671	27.4%	4.7%	89.5%	S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,130	771	46.5%	7.5%	98.6%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	6,000	4,694	27.8%	1.9%	97.2%	S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,100	779	41.0%	6.1%	100.0%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,690	3,037	21.5%	5.9%	95.5%	S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,400	1,564	53.4%	4.7%	99.0%
												S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	948	23.4%	7.5%	100.0%





# ポートフォリオ一覧

2020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-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,340	1,026	30.6%	6.8%	100.0%	R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,300	919	41.3%	1.2%	90.4%
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,030	757	36.0%	11.5%	100.0%	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	939	699	34.3%	3.9%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	758	622	21.7%	11.0%	98.1%	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,650	1,793	47.8%	0.9%	89.7%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	754	659	14.4%	5.0%	100.0%	R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,670	1,054	58.3%	7.5%	96.0%
S-34	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	626	603	3.8%	5.2%	97.7%	R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	989	615	60.6%	4.8%	100.0%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,730	1,476	17.2%	10.9%	100.0%	R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	807	486	65.8%	2.5%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,450	958	51.2%	3.4%	91.5%	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	709	454	55.9%	2.8%	100.0%
R-8	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%	4,550	3,289	38.3%	サウス棟・センター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%	R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,960	1,346	45.6%	8.7%	96.2%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,580	1,217	29.8%	3.4%	98.8%	R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,460	968	50.8%	7.8%	95.2%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,220	805	51.5%	8.3%	97.2%	R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,320	987	33.7%	4.8%	95.3%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,130	1,966	59.2%	3.2%	96.4%	R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,270	2,165	51.0%	2.6%	94.3%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	835	22.1%	2.4%	95.2%	R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,113	54.5%	3.6%	98.4%
R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,650	1,005	64.2%	6.6%	99.1%	R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,800	2,501	51.9%	3.6%	96.9%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,730	1,836	48.7%	9.9%	97.7%	R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,160	843	37.5%	1.1%	93.0%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,410	2,080	63.9%	3.5%	93.3%	R-46	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%	2,630	1,832	43.5%	9.1%	98.4%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,530	1,076	42.2%	3.9%	98.4%	R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,260	914	37.7%	2.8%	91.1%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,210	887	36.4%	4.9%	87.5%	R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,270	1,368	65.9%	0.7%	96.3%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	432	302	42.7%	2.7%	92.3%	R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,700	1,168	45.5%	8.9%	93.5%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.1%	841	579	45.2%	5.0%	95.6%	R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,110	837	32.6%	12.4%	100.0%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,170	1,406	54.3%	0.9%	98.2%	R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,350	3,135	70.6%	7.1%	96.7%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,520	1,159	31.1%	1.1%	96.0%	R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,080	1,683	23.6%	2.3%	85.8%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,480	965	53.3%	1.4%	94.6%	R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,730	2,873	29.8%	3.1%	93.2%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	916	726	26.1%	4.1%	94.3%	R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,520	1,691	49.0%	EAST 2.6% WEST 2.7%	95.7%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	808	711	13.6%	13.5%	95.9%	R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,410	1,014	39.0%	5.8%	96.9%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,520	3,199	41.3%	3.1%	88.4%	R-56	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,680	1,058	58.7%	2.3%	91.2%





# ポートフォリオ一覧

2020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
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	890	549	61.9%	2.1%	95.2%
R-58	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%	1,460	1,005	45.1%	1.1%	98.8%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,900	2,696	44.6%	6.2%	95.5%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,070	806	32.6%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	326	229	42.0%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,390	1,061	31.0%	2.4%	100.0%
R-63	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%	750	531	41.1%	1.2%	94.5%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	606	486	24.7%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	545	376	44.6%	1.4%	91.7%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,360	1,109	22.6%	3.4%	97.7%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,380	1,116	23.6%	4.5%	98.9%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,690	1,343	25.8%	1.8%	99.1%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,210	817	48.1%	2.3%	100.0%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,130	922	22.5%	4.4%	91.7%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	949	917	3.4%	4.2%	89.6%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,750	1,519	15.1%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,370	2,207	7.3%	5.2%	100.0%
R-74	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	706	803	-12.1%	1.5%	90.9%
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	762	685	11.1%	5.9%	98.8%
R-76	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%	442	441	0.2%	1.2%	97.5%
R-77	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	702	696	0.8%	8.9%	97.5%
R-78	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	775	781	-0.8%	2.7%	100.0%
R-79	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2020/3	42	1,409	0.3%	1,550	1,506	2.9%	2.4%	99.0%
<b>271物件</b>				<b>21,402</b>	<b>456,710</b>	<b>100%</b>	<b>607,022</b>	<b>430,190</b>	<b>41.1%</b>	<b>2.4%</b>	<b>96.3%</b>

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
<b>P</b> 都心主要7区	93	5,699	181,953	39.8%	240,248	173,010	38.9%
<b>C</b> 都心部	85	6,696	145,657	31.9%	199,917	137,619	45.3%
<b>S</b> 首都圏	25	2,297	41,552	9.1%	51,753	36,935	40.1%
<b>R</b> 政令指定都市等	68	6,710	87,547	19.2%	115,104	82,625	39.3%
<b>合計</b>	<b>271</b>	<b>21,402</b>	<b>456,710</b>	<b>100%</b>	<b>607,022</b>	<b>430,190</b>	<b>41.1%</b>





所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

神保町三井ビルディング17階

代表者： 代表取締役社長 高野 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

役員員数： 75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）

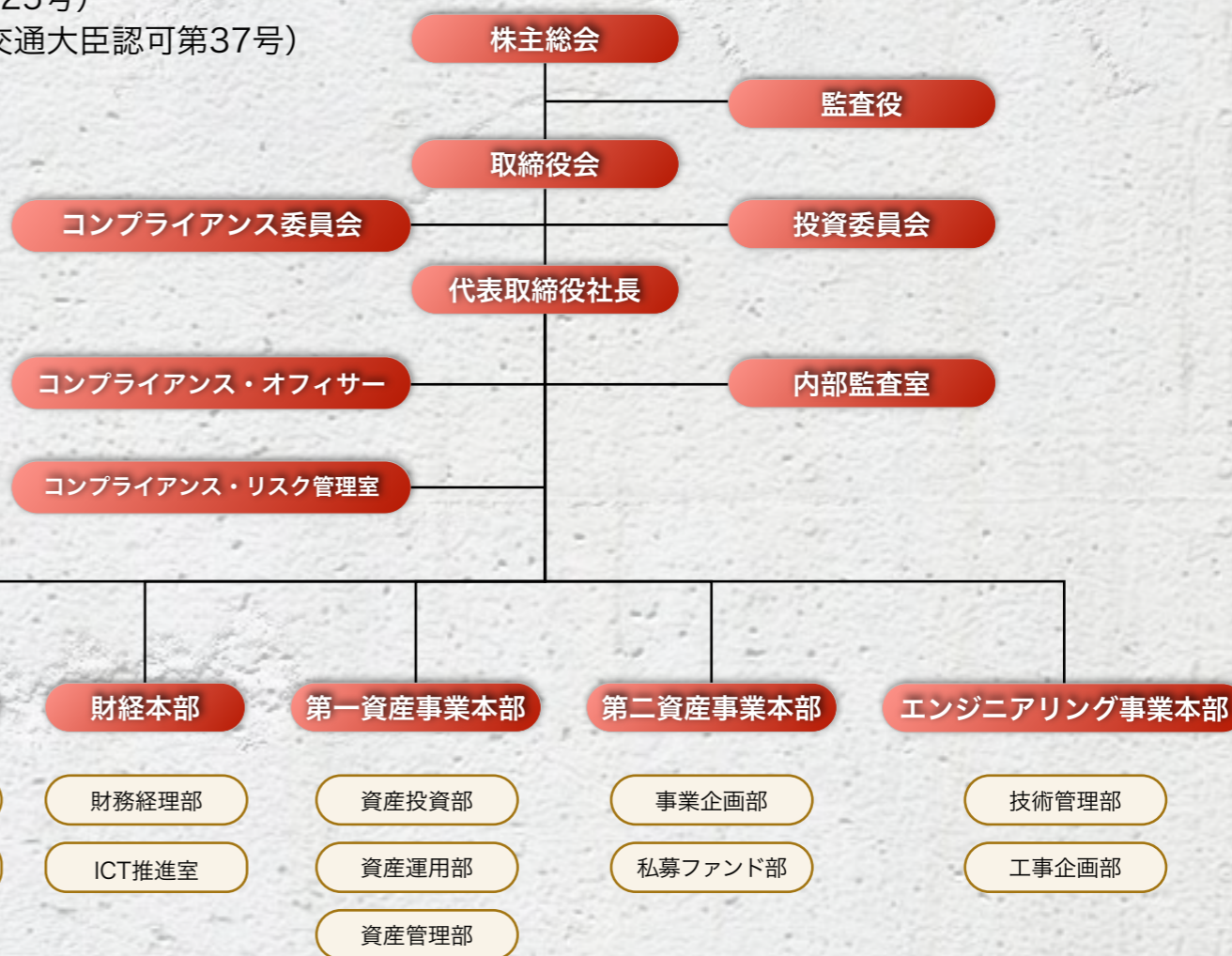
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）

金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ

<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（7期/計15名）
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付\*」取得  
\*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催



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 03-3518-0432**

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