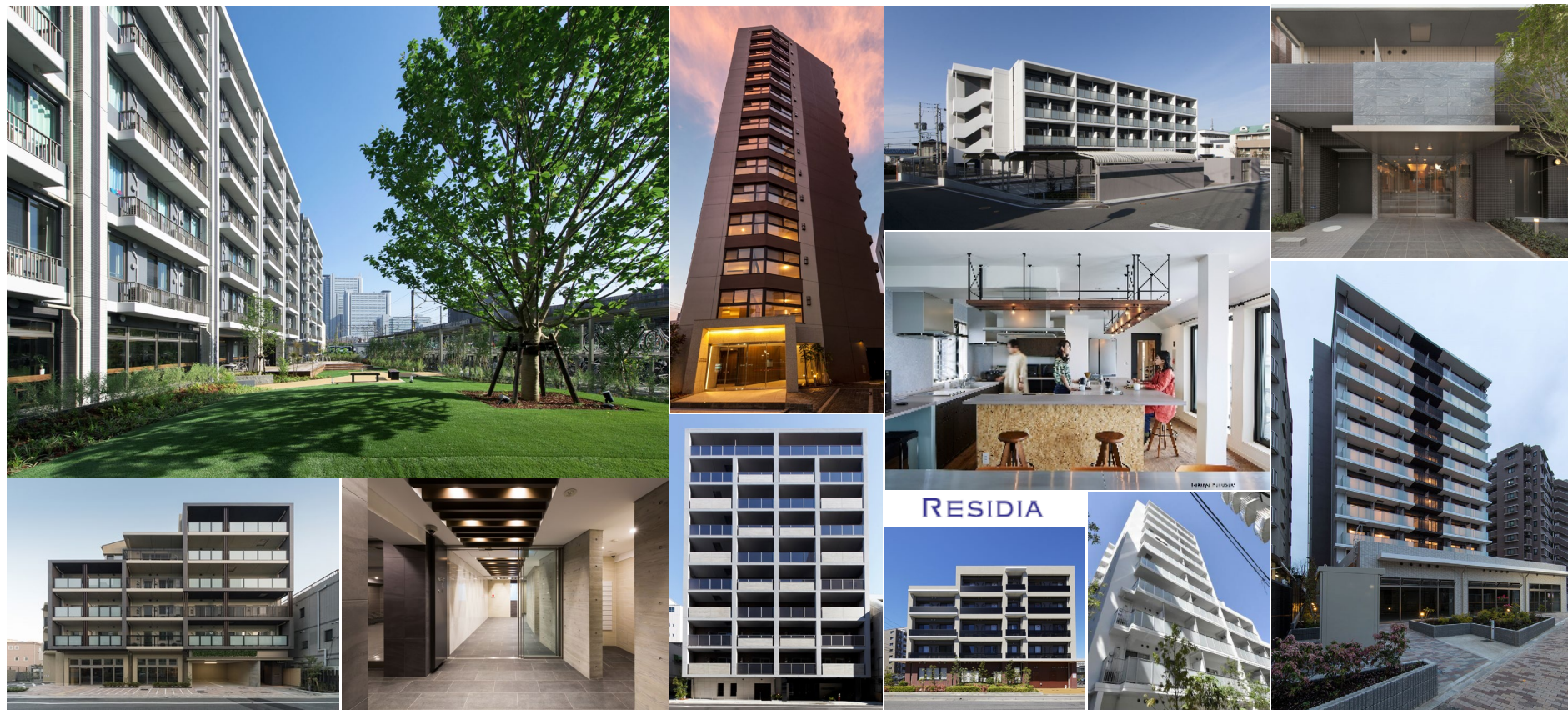


2023年9月12日

## 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資産の取得に関するお知らせ《レジディア白金高輪Ⅱ 他10物件》」



# ディスクレーム

本資料は、2023年9月12日付でアドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ（レジディア白金高輪Ⅱ他10物件）」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。

本資料及び本ホームページに記載されている情報（見解を含みます。）のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全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又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料に掲載されている物件写真には、2023年9月12日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

不動産投資信託証券発行者：アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード：3269）

資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第309号、加入協会 一般社団法人 投資信託協会）



## 長期安定的な利益分配の実現に向けて



本投資法人は「**長期安定的な利益分配の実現**」という基本方針に基づき、賃貸住宅を主たる投資対象とするJ-REIT（住宅系J-REIT）として、最大級の資産規模を誇る投資法人です。

本投資法人は**スポンサーパイプライン及び独自ルートによる物件取得**による外部成長を図るとともに、立地に優れた都心保有物件を中心に**専有部リノベーション工事の拡大・推進**による内部成長を通じ、更なる賃料上昇を目指します。

本投資法人は「エリアにおける分散」、「住戸タイプにおける分散」などあらゆる点で分散化を図ることにより、より安定的なキャッシュフローの実現を目指し、**持続的な遞増分配を目指します**。

## 1. 住宅系J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人による公募増資

- スポンサーパイプライン及び独自ルートでの物件取得による外部成長。
- 本募集を通じ、**11物件225億円**を取得予定。資産規模は**287物件、4,940億円**に成長。高いNOI利回りを維持しつつNAV成長も実現。
- **都心好立地の賃貸住宅**の取得に加え、「人が住まう場所」が多様化する中で、**ドミトリー**（学生・社会人向け）も取得。

## 2. 専有部リノベーション工事の拡大・推進による賃料上昇を目指す

- 物件取得による外部成長を通じたポートフォリオ強化を図ると共に、立地に優れた都心保有物件を中心とした専有部リノベーション工事の拡大・推進を行うことによる内部成長により賃料上昇を目指します。
- 2023年より従前のコンパクトタイプ、ファミリー & ラージタイプに加えシングルタイプの専有部リノベーション工事も拡大。
- 2023年7月期末時点で工事完了戸数100戸、新規賃貸借契約締結済み66戸。  
**入替賃料変動率+19.5%**と高い上昇率を実現。

## 3. 安定的な財務基盤・サステナビリティへの積極的な取組み

- 本募集を通じた総資産LTV引き下げによる財務基盤の一層の強化。  
2023年7月期末（第26期末）総資産LTV49.5%、取得予定資産取得後の総資産LTV**48.2%**。
- 金利固定化、返済期限の分散化が図られた長期安定的な財務体質。
- サステナビリティ推進部による取組み強化を通じ、2022年GRESBリアルエステイト評価において、**住宅系J-REIT初の4スターを獲得**、3年連続アジア・セクターリーダー選出。

# オフリング・ハイライトにおける主要数値

## 1. 東京23区を中心とした11物件225億円の物件取得 資産規模287物件 4,940億円へ

**11物件 225億円 4.4%** (NOI利回り)

スポンサーパイプラインからの物件取得

**スポンサー9物件 206億円**

※取得予定価格ベース

賃貸住宅物件 63%

**7物件 141億円**

**4.2%** (NOI利回り)

※取得予定価格ベース

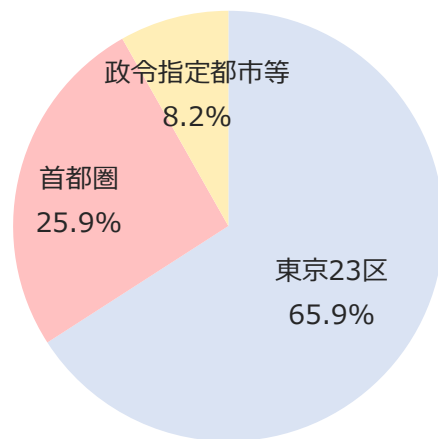
ドミトリー物件 37%

**4物件 83億円**

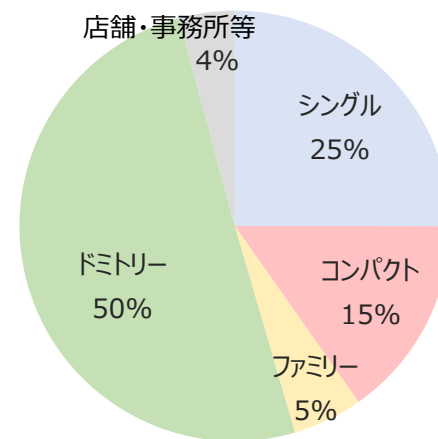
**4.7%** (NOI利回り)

※取得予定価格ベース

エリア別シェア  
(取得予定価格ベース)

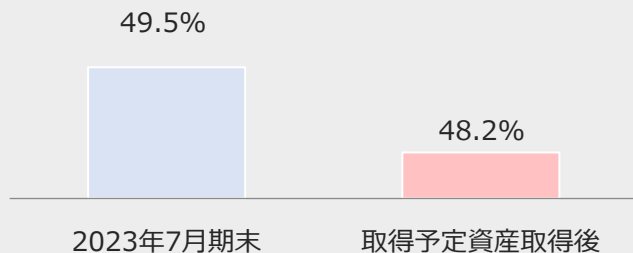


タイプ別シェア  
(賃貸可能面積ベース)



## 2. 財務基盤の改善

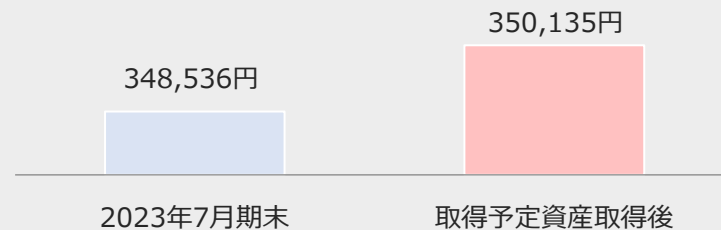
総資産LTV



総資産LTV50%までの取得余力は**176億円**(取得予定資産取得後)

## 3. 投資主価値の向上

1口当たりNAV

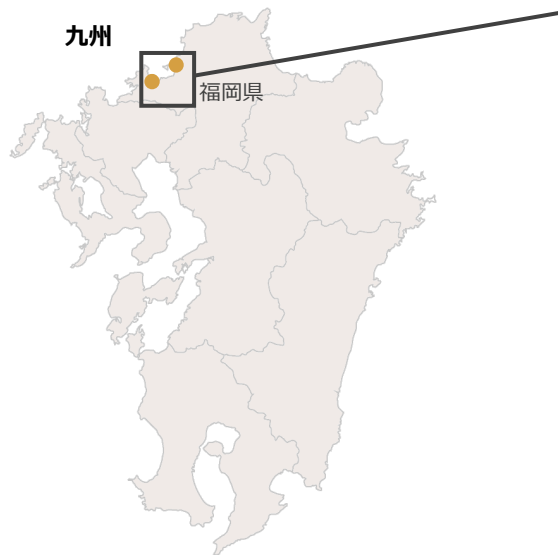


# スポンサーパイプライン及び独自ルートでの物件取得による外部成長

首都圏の物件立地状況



九州



## 取得予定資産一覧

資産形態	スポンサーグループから取得							第三者から取得				合計・平均
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
物件名	賃貸住宅							ドミトリータイプ				-
所在地	東京都港区	東京都目黒区	東京都文京区	東京都品川区	東京都千代田区	東京都世田谷区	東京都台東区	東京都世田谷区	神奈川県川崎市	福岡県福岡市	福岡県福岡市	-
外観												
取得予定価格 (百万円)	1,009	1,853	1,772	3,315	1,279	2,016	2,912	694	5,835	1,048	806	22,539
鑑定評価額 (百万円)	1,140	2,090	2,000	3,660	1,460	2,300	3,270	780	6,320	1,210	918	25,148
NOI利回り	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%	4.5%	5.1%	5.2%	4.4%
築年数	8.1年	7.7年	7.0年	5.5年	6.8年	6.4年	5.9年	2.0年	6.6年	3.5年	1.6年	6.1年
取得予定日	2023年9月29日	2023年9月29日	2023年9月29日	2023年9月29日	2024年4月18日	2024年4月18日	2024年4月18日	2023年9月29日	2024年4月18日	2023年9月29日	2023年9月29日	-



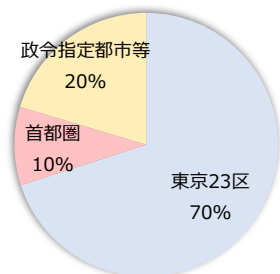
## 取得予定資産取得前後のポートフォリオの変化

本投資法人は住宅系J-REITにおいて最大級の資産規模を有しています。取得予定資産の取得により更なる分散化を図り、より安定的なポートフォリオ構築を目指します。

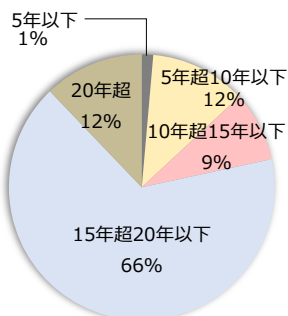
	2023年7月期末時点	取得予定資産 (a) (2023年9月取得分)	取得予定資産 (b) (2024年4月取得分)	(a)+(b)	取得予定資産取得後
物件数	277物件	7物件	4物件	11物件	287物件
取得 (予定) 価格合計	4,723億円	104億円	120億円	225億円	4,940億円
賃貸可能戸数	21,994戸	445戸	524戸	969戸	22,916戸
NOI利回り	5.7%	4.4%	4.3%	4.4%	5.6%
償却後利回り	4.2%	3.7%	3.6%	3.6%	4.2%
築年数	16.7年	5.7年	6.4年	6.1年	16.4年

## ポートフォリオの特徴(取得予定資産取得後)

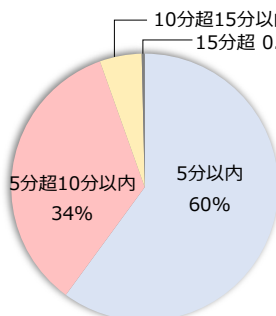
**投資エリア**  
(取得(予定)価格ベース)



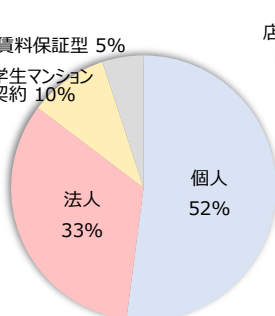
**築年数**  
(取得(予定)価格ベース)



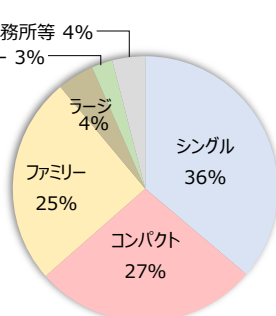
**徒歩分数**  
(取得(予定)価格ベース)



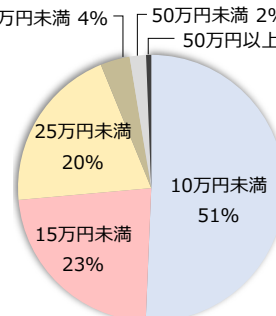
**契約形態**  
(戸数ベース)



**住戸タイプ**  
(賃貸可能面積ベース)



**賃料帯**  
(戸数ベース)



S-036 ドミトリー(学生向け) 東京・スチューデントハウス武蔵小杉 (2024年4月取得予定)

パイプライン物件

伊藤忠グループが開発した大型の国際学生ドミトリー

本投資法人はこれまでも学生マンションの物件取得を行ってきましたが、本募集における調達資金により390戸の大型学生ドミトリーを取得します。賃貸住宅の中でも「運営管理にあたり特別な専門性が求められ、その運営者(オペレーター)の能力次第で収益が変動する資産」の取得については、当該オペレーターのクレジットに十分留意して投資を行います。



ガーデン



エントランス



居室



食堂



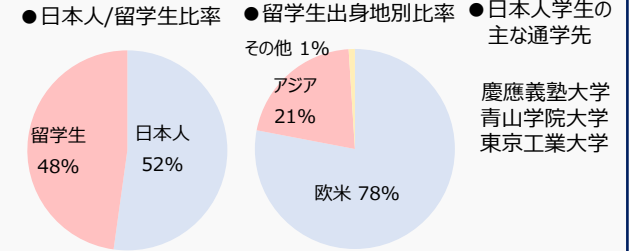
スタディラウンジ

所在地	神奈川県川崎市中原区市ノ坪	取得予定価格	5,835百万円
契約期間	2027年2月28日まで	鑑定評価額	6,320百万円
賃貸可能戸数	390戸	NOI利回り	4.5%
建築時期	2017年1月	稼働率 (23.7期末時点)	100%

ハイライト

- JR横須賀線、湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅より徒歩14分。
- 東急新横浜線開業により、東海道新幹線「新横浜」駅からのアクセスも良化。
- 施設内はカフェテリア、ラウンジ、ジムなど充実した共用施設。
- 各階にリビングスペースとしてキッチン、ダイニングを備える。
- オペレーターは伊藤忠グループである伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社。
- DBJグリーンビルディング認証取得実績あり

入居者属性



伊藤忠アーバンコミュニティ 運営の学生ドミトリー及び学生会館

## TOKYO Student-House

伊藤忠グループ提供の学生会館「東京・スチューデントハウス」は、東京・神奈川にあり、各学生会館は駅から徒歩圏内、24時間管理人が常駐しています。生活に必要な家具・家電付き、インターネット無料でサービスを提供しています。



**T-186** ドミトリー(社会人向け) **シェアプレイス下北沢 (2023年9月取得予定)** パイプライン物件

「下北沢」駅徒歩5分。社会人ドミトリー「SHARE PLACE」シリーズ



所在地	東京都世田谷区北沢
契約期間	2032年3月31日まで
賃貸可能戸数	43戸
建築時期	2021年9月
取得予定価格	694百万円
鑑定評価額	780百万円
NOI利回り	4.7%
稼働率 (23.7期末時点)	100%

**ハイライト**

- 伊藤忠グループが開発する、築浅・社会人向けドミトリー。
- 2021年9月竣工、交通利便性・繁华性の高いエリアに立地。
- オペレーターは京王電鉄株式会社の子会社である株式会社リビタ。



カウンター型対面キッチン

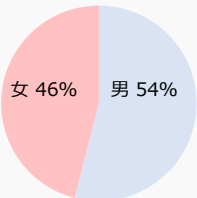


ワークラウンジ

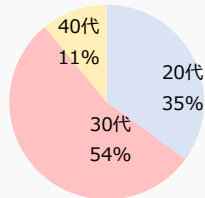


**入居者属性**

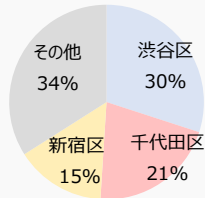
性別



年齢帯



勤務先エリア (申込時の内容)



**R-087** ドミトリー(学生向け) **レジディア九大学研都市 (2023年9月取得予定)**

九州大学の学生をメインターゲットとした学生ドミトリー



所在地	福岡県福岡市西区西部
契約期間	2040年5月31日まで
賃貸可能戸数	94戸
建築時期	2020年3月
取得予定価格	1,048百万円
鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り	5.1%
稼働率 (23.7期末時点)	100%

**ハイライト**

- JR筑肥線「九大学研都市」駅より徒歩4分。
- 九州大学の伊都キャンパスまでバス利用で15分と通学圏内。
- オペレーターは東急不動産ホールディングス株式会社の子会社である株式会社学生情報センター（ナジック）。



**R-088** ドミトリー(学生向け) **レジディア九産大前 (2023年9月取得予定)**

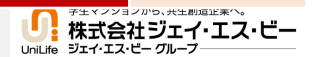
九州産業大学の学生をメインターゲットとした学生ドミトリー



所在地	福岡県福岡市東区松香台
契約期間	2037年3月31日まで
賃貸可能戸数	80戸
建築時期	2022年1月
取得予定価格	806百万円
鑑定評価額	918百万円
NOI利回り	5.2%
稼働率 (23.7期末時点)	100%

**ハイライト**

- JR鹿児島本線「香椎」駅より徒歩16分、同線「九産大前」駅より徒歩18分。
- 九州産業大学正門まで徒歩10分。福岡女子大学正門まで徒歩15分。
- オペレーターは学生寮運営大手の株式会社ジェイエスピー（東京証券取引所プライム市場上場）。





T-185

賃貸住宅

レジディア品川シーサイド (2023年9月取得予定) バイブライン物件

最寄駅「青物横丁」駅 2駅2路線利用可能 「青物横丁商店街」徒歩圏



所在地	東京都品川区東品川
賃貸可能戸数	107戸
建築時期	2018年3月
取得予定価格	3,315百万円
鑑定評価額	3,660百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	100%

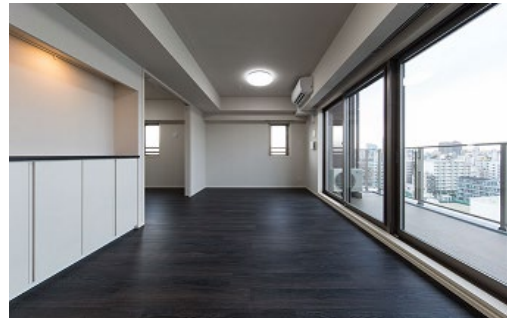
### ハイライト

- 京浜急行本線「青物横丁」駅徒歩4分、りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩6分。
- 近隣には大型商業施設などもあり、利便性の高いエリア。
- 1Fにコンビニエンスストアを併設。

### <タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積

店舗・事務所等 7%	コンパクト 22% (40m <sup>2</sup> )	シングル 71% (20m <sup>2</sup> )
------------	-------------------------------	------------------------------





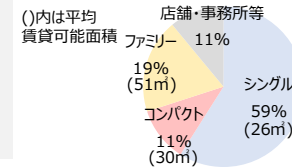
**T-188** 賃貸住宅 **レジディア三軒茶屋Ⅲ (2024年4月取得予定)** パイプライン物件

最寄駅「三軒茶屋」駅 スーパー、飲食店など生活便利施設が充実したエリア



所在地	東京都世田谷区三軒茶屋
賃貸可能戸数	49戸
建築時期	2017年5月
取得予定価格	2,016百万円
鑑定評価額	2,300百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	95.2%

<タイプ別シェア>



ハイライト

- 東急田園都市線「三軒茶屋」駅より徒歩6分。
- 「三軒茶屋公園」、「世田谷丸山公園」の緑道にも近く、静かな住宅街に立地。
- 1Fにコンビニエンスストアを併設。



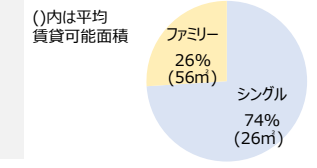
**T-183** 賃貸住宅 **レジディア目黒Ⅳ (2023年9月取得予定)** パイプライン物件

最寄駅「目黒」駅 2路線利用可能、大型商業施設など生活便利施設が充実



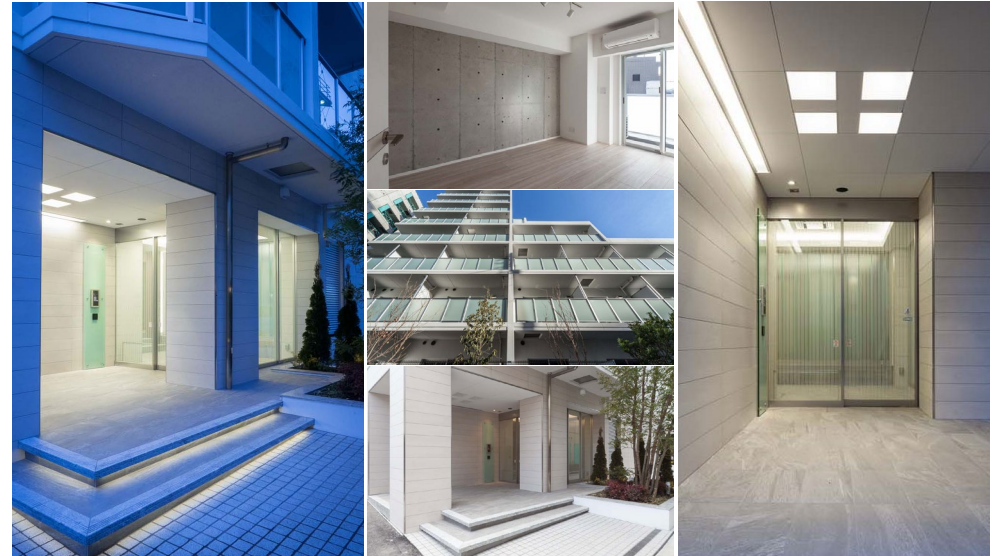
所在地	東京都目黒区目黒
賃貸可能戸数	51戸
建築時期	2016年1月
取得予定価格	1,853百万円
鑑定評価額	2,090百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	91.4%

<タイプ別シェア>



ハイライト

- JR山手線、東急目黒線「目黒」駅より徒歩9分。
- 山手通り、目黒通りからも近く、利便性の高いエリア。
- 新宿駅、渋谷駅などへのアクセスが容易であるため、幅広い需要が見込める。





**T-182** 賃貸住宅 **レジディア白金高輪Ⅱ (2023年9月取得予定)** バイブライン物件

最寄駅「白金高輪」駅 3路線利用可能 慶應義塾大学三田キャンパス徒歩圏



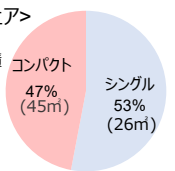
所在地	東京都港区三田
賃貸可能戸数	27戸
建築時期	2015年8月
取得予定価格	1,009百万円
鑑定評価額	1,140百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	100%

**ハイライト**

- 東京メトロ南北線、都営三田線「白金高輪」駅より徒歩8分。
- JR田町駅からも徒歩圏内と利便性の高いエリア。
- 丸の内・大手町エリアへのアクセス良好。当該エリアに勤務する単身者やDINKS等からの幅広い需要が見込まれる。

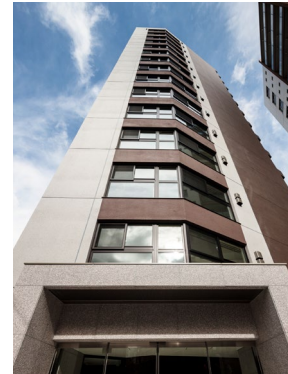
<タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積



**T-184** 賃貸住宅 **レジディア文京小石川Ⅱ (2023年9月取得予定)** バイブライン物件

最寄駅「春日」駅 3路線利用可能 小石川エリアの閑静な住宅街に立地



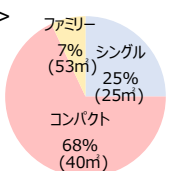
所在地	東京都文京区小石川
賃貸可能戸数	43戸
建築時期	2016年9月
取得予定価格	1,772百万円
鑑定評価額	2,000百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	96.2%

**ハイライト**

- 東京メトロ丸の内線・南北線「後樂園」駅より徒歩5分。
- 都営三田線「春日」駅より徒歩5分。
- 丸の内・大手町エリアへのアクセス良好。当該エリアに勤務する単身者やDINKS等からの幅広い需要が見込まれる。

<タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積



**T-189** 賃貸住宅 **レジディア千駄木 (2024年4月取得予定)** バイブライン物件

最寄駅「千駄木」駅 「谷中銀座商店街」徒歩圏にあり、下町風情が残るエリア



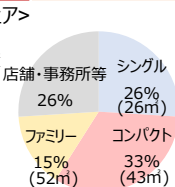
所在地	東京都台東区谷中
賃貸可能戸数	50戸
建築時期	2017年10月
取得予定価格	2,912百万円
鑑定評価額	3,270百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	97.9%

**ハイライト**

- 東京メトロ千代田線「千駄木」駅より徒歩3分。
- 「大手町」エリアへのアクセス良好。当該エリア周辺に勤務する単身者やDINKS、ファミリーからの需要が見込まれる。
- 1Fにはスーパーマーケットを併設。

<タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積



**T-187** 賃貸住宅 **レジディア御茶ノ水Ⅲ (2024年4月取得予定)** バイブライン物件

最寄駅「末広町」駅 御茶ノ水・秋葉原エリアに位置し、都心へのアクセス良好



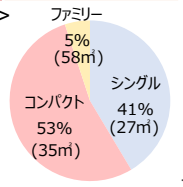
所在地	東京都千代田区外神田
賃貸可能戸数	35戸
建築時期	2016年11月
取得予定価格	1,279百万円
鑑定評価額	1,460百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	97.3%

**ハイライト**

- 東京メトロ銀座線「末広町」駅より徒歩6分。
- JR山手線・総武線「秋葉原」駅、東京メトロ丸の内線「御茶ノ水」駅など徒歩圏内にあり、利便性の高いエリア。
- 丸の内・大手町エリアへのアクセス良好。当該エリアに勤務する単身者やDINKS等からの幅広い需要が見込まれる。

<タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積



## 本投資法人の特徴

### 資産の部

住宅系J-REIT  
最大級の資産規模

**4,940**億円  
(取得予定資産取得後)

**287**物件

### 負債の部

長期×固定×分散による安定性

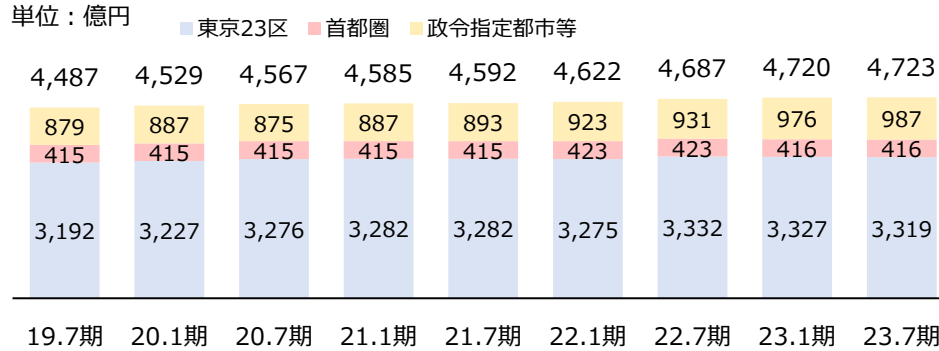
信用格付 JCR **AA** R&I **AA-**  
(本資料の日付現在)

### 資本の部

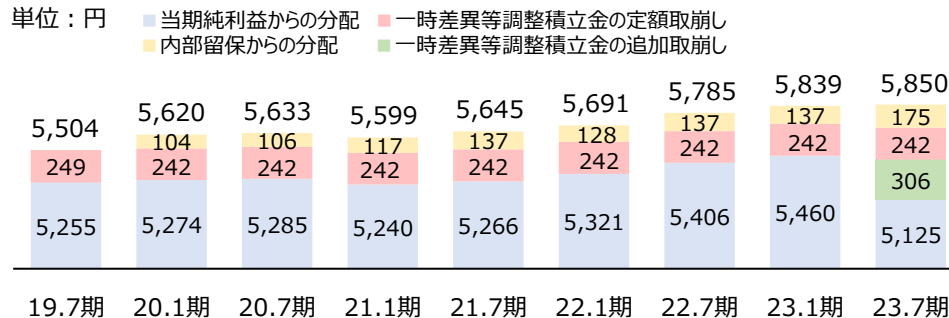
J-REIT最大級の  
一時差異等調整積立金

**284**億円  
(2023年7月期分配後)

## 資産規模



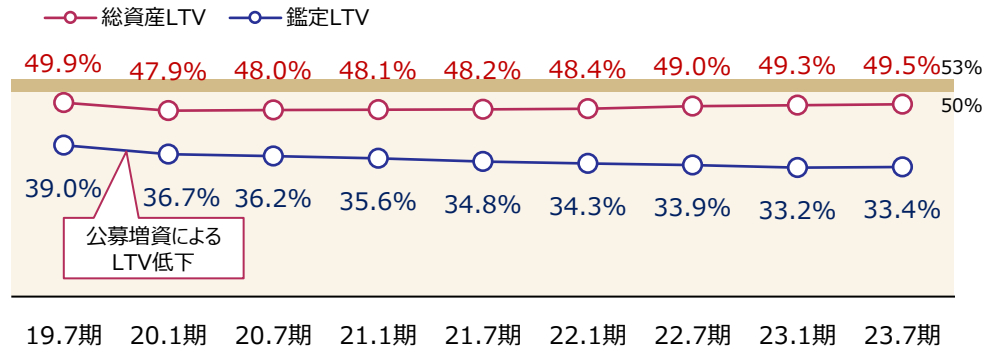
## 1口当たり分配金



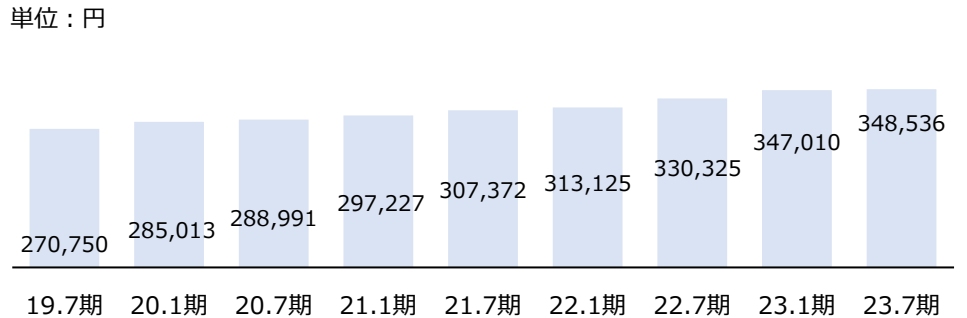
## ポートフォリオ概要 (取得予定資産取得後)

物件数	287物件
賃貸可能面積	847,714.29㎡
賃貸可能戸数	22,916戸
資産規模	4,940億円
含み益	2,622億円

## LTV



## 1口当たりNAV

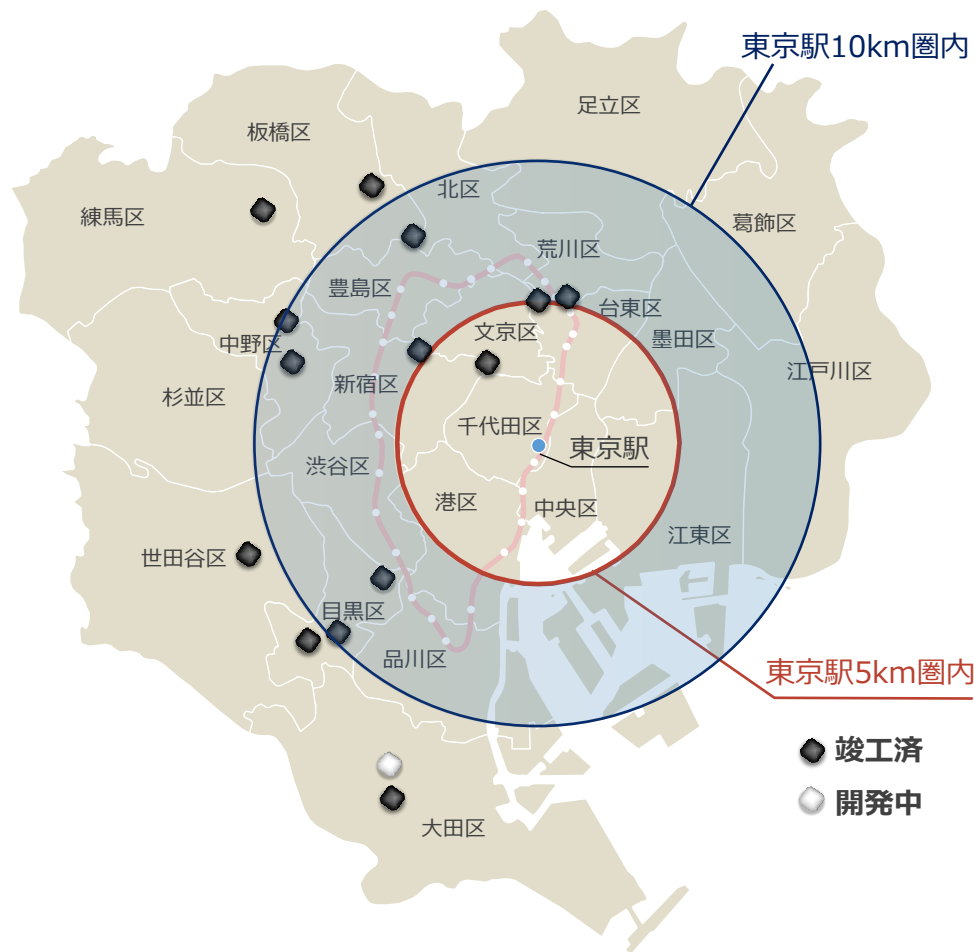


## 計 20 物件 想定規模 約 406 億円（竣工済 311 億円）

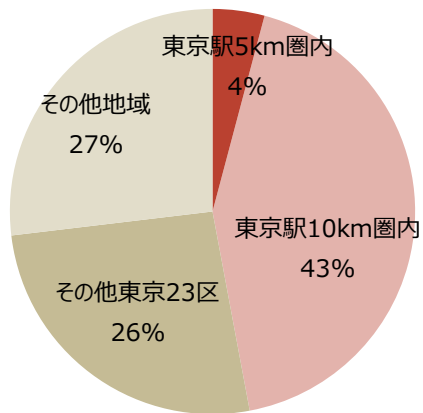
### 伊藤忠グループによる開発案件

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	1 物件	38 戸	16 億円	16 億円
東京駅10km圏内	8 物件	537 戸	174 億円	174 億円
その他東京23区	6 物件	380 戸	105 億円	80 億円
その他地域	5 物件	716 戸	109 億円	39 億円
<b>計</b>	<b>20 物件</b>	<b>1,671 戸</b>	<b>406 億円</b>	<b>311 億円</b>

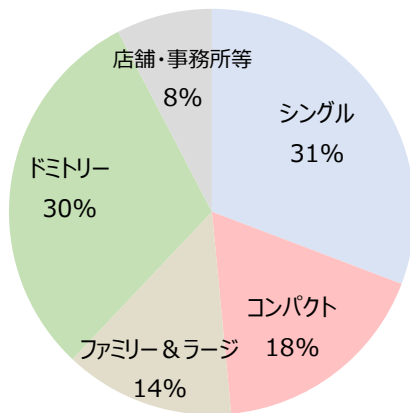
### 東京23区内における開発案件の所在地



### 想定規模のエリアシェア



### 竣工済タイプシェア



東京23区内 **73%**

想定規模は、2023年9月12日現在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、2023年9月12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。



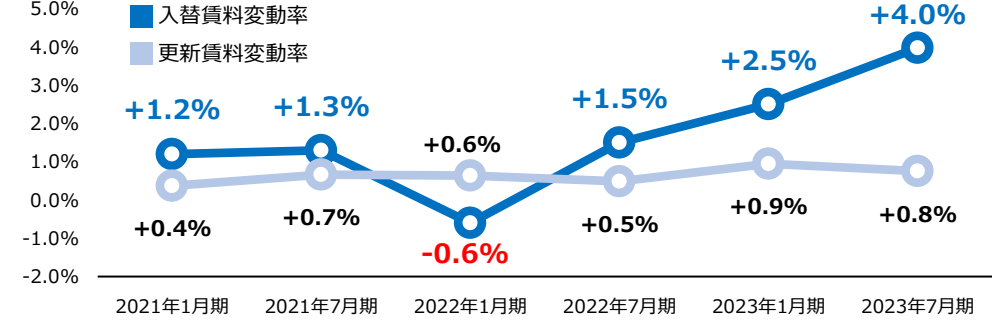
## 入替・更新賃料変動額及び賃料変動率

### ポートフォリオ全体賃料変動額

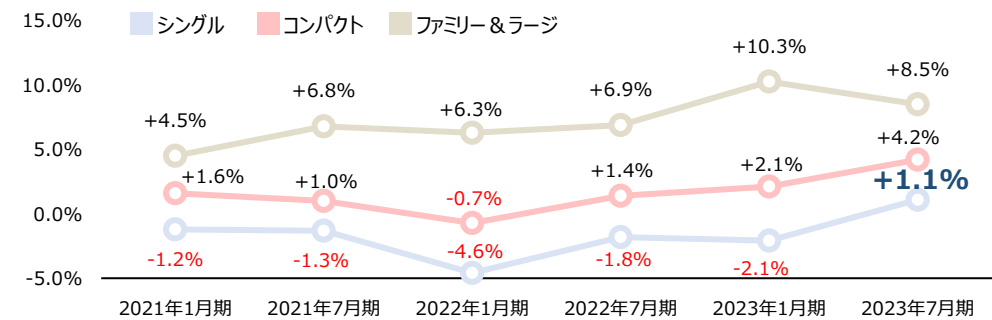
入替前・更新前からの月額賃料変動額 (千円)		増減倍率 (前年同期比)
2022年7月期	2023年7月期	
<b>①入替 (入替戸数)</b>	<b>+4,192 (2,166戸)</b>	<b>+11,045 (2,277戸)</b> 2.6倍
内訳		
<b>専有部リノベーション工事 (入替戸数)</b>	<b>+1,640 (42戸)</b>	<b>+2,507 (88戸)</b> 1.5倍
<b>原状回復工事 (入替戸数)</b>	<b>+2,551 (2,124戸)</b>	<b>+8,538 (2,189戸)</b> 3.3倍
<b>②更新 (更新戸数)</b>	<b>+2,032 (3,470戸)</b>	<b>+3,371 (3,788戸)</b> 1.7倍
<b>合計(①+②)</b>	<b>+6,222 (5,636戸)</b>	<b>+14,416 (6,065戸)</b> 2.3倍

シングルタイプの入替賃料変動率は2023年7月期にプラスへ転換

### ポートフォリオ全体賃料変動率

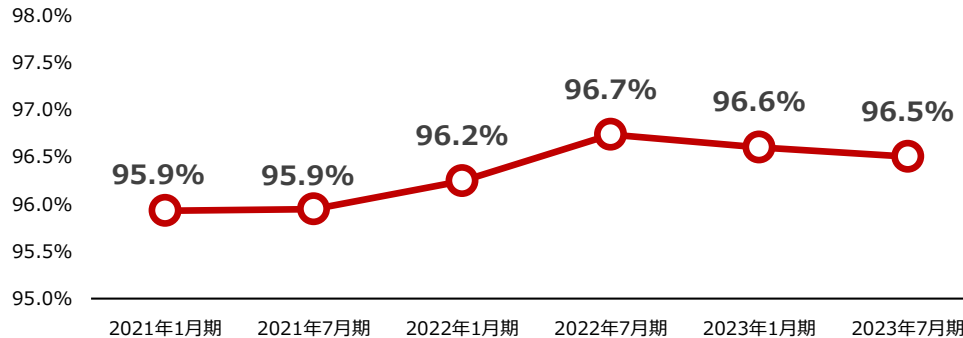


### タイプ別入替賃料変動率



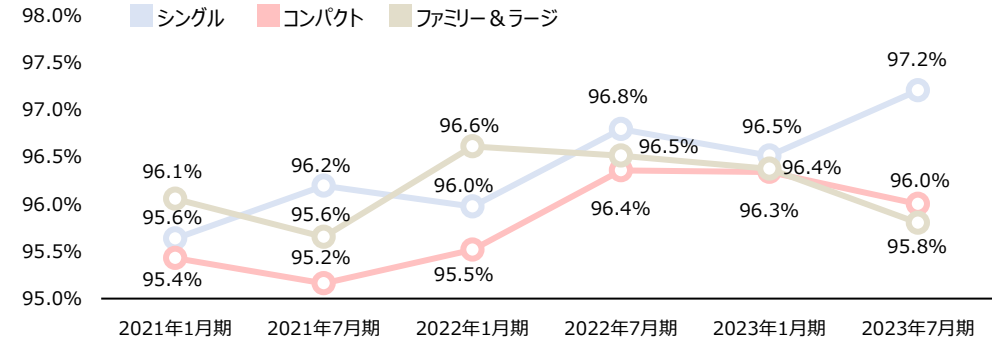
## 期中平均稼働率

### ポートフォリオ全体



タイプ別稼働率は、2023年7月期において各タイプとも95%超を維持

### タイプ別稼働率



## ポートフォリオ物件の価値向上に向けての取組み

- 専有部リノベーション工事の拡大推進により、経年に伴う設備の陳腐化を防止し、収益性向上に向け賃料水準の引き上げを目指します。
- 償却方法の見直しにより、実質的な価値の減少と会計上の価値の減少を一致させ、減価償却費を平準化しました。
- 工事实施及び償却方法の見直しによる減価償却費等の増加に対しては、一時差異等調整積立金を活用することにより、継続的な逓増分配を目指します。

## 専有部リノベーション工事(バリューアップ投資) 概要

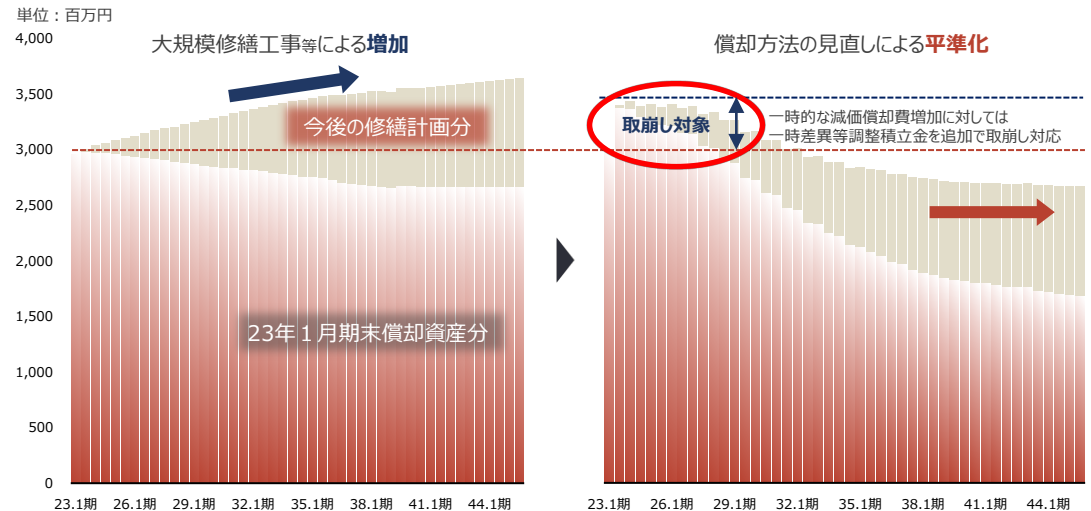
工事概要	実績 (2023年7月期以前)	新たな取組み(2023年7月期以降)
工事戸数/ 工事実施期間	686戸/上場来12年間	約8,000戸/13年間
入替賃料変動率	+20.2%	+12.7% (当面の目標)
想定回収期間	9.4年	16.1年
タイプ別 工事実施割合 (戸数ベース)		

## 償却方法の見直し 概要

### 物件取得時の耐用年数 (信託財産を含む)

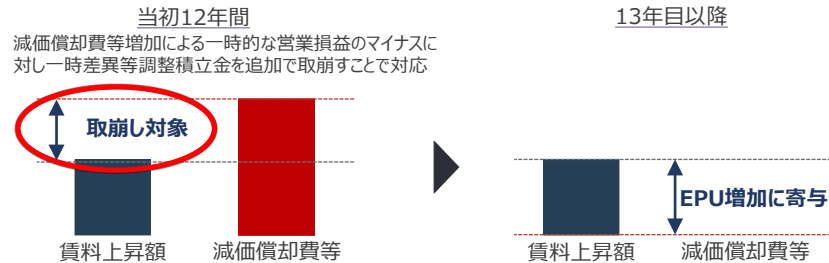
Before	After (2023年7月期以降)
建物(躯体及び附属設備・機械及び装置) 27~46年	建物(躯体) 40~71年 建物(附属設備) 1~37年 機械及び装置 2~29年

### 減価償却費への影響



### 新たな取組みの営業損益 想定概念図 (一住戸当たり)

会計上一定期間は営業損益のマイナスが想定されるものの  
将来的には賃料上昇がEPUの増加に寄与



上記はあくまでイメージであり、実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、賃料上昇等は変動します。また、将来の1口当たり分配金の増加を保証するものではありません。

## 専有部リノベーション工事実績

ポートフォリオ全体	2023年7月期実績
工事完了戸数	100戸
成約戸数	66戸
入替賃料変動率	<b>+19.5%</b>
想定回収期間	<b>11.0年</b>
想定ROI (入替賃料変動額/工事金額)	<b>9.1%</b>
タイプ別工事実施割合 (戸数ベース)	<ul style="list-style-type: none"> <li>34% シングル</li> <li>33% コンパクト</li> <li>33% ファミリー&amp;ラージ</li> </ul>

	専有部リノベーション工事 (2023年7月期工事完了分)	原状回復工事 (東京23区)
成約戸数	66戸	1,278戸
入替賃料変動率	<b>+19.5%</b>	<b>+4.0%</b>
タイプ別 入替賃料変動率	<ul style="list-style-type: none"> <li>+11.9%</li> <li>+14.4%</li> <li>+29.6%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+1.1%</li> <li>+4.7%</li> <li>+8.1%</li> </ul>

## 専有部リノベーション工事の実施事例

### レジディアタワー目黒不動産

間取り：2LDK 専有面積：60.66㎡ 工事金額：7.1百万円  
 工事内容：フロアタイル上貼・一部アクセントクロス・設備更新（UB・洗面台・トイレ）・建具更新



### レジディア西麻布

間取り：1R 専有面積：33.83㎡ 工事金額：3.9百万円  
 工事内容：フロアタイル上貼・一部アクセントクロス・設備更新（UB・洗面台・トイレ）・建具更新





## 財務ハイライト (2023年7月期末時点)

有利子負債総額  
**2,333億円**

平均調達金利  
**0.72%**

平均残存年数  
**4.8年**

金利固定化比率  
**98%**

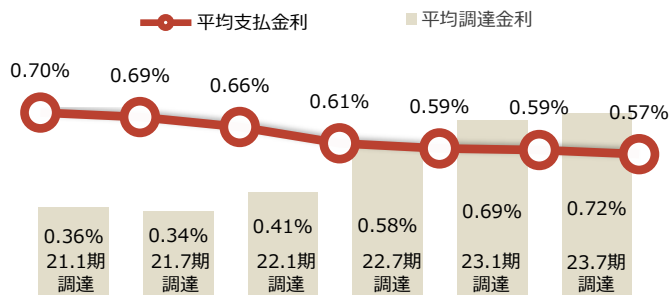
コミットライン設定  
合計**200億円**

信用格付(JCR)  
**AA (安定的)**

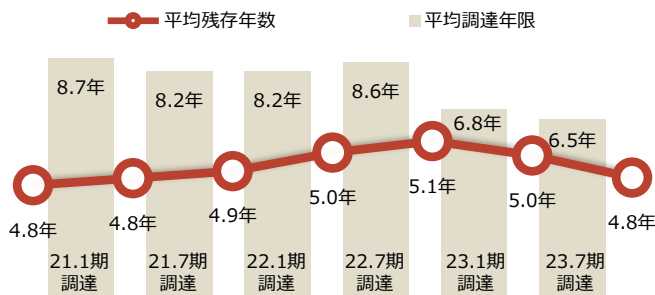
## 有利子負債残高推移

	2022年7月期末	2023年1月期末	2023年7月期末		前期比
借入金	1,912億円	1,967億円	2,017億円	86.5%	+50億円
投資法人債	366億円	346億円	316億円	13.5%	-30億円
合計	2,278億円	2,313億円	2,333億円	100.0%	+20億円

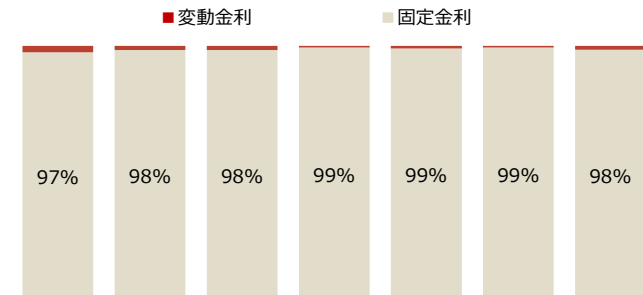
## 支払金利の推移



## 残存年数の推移



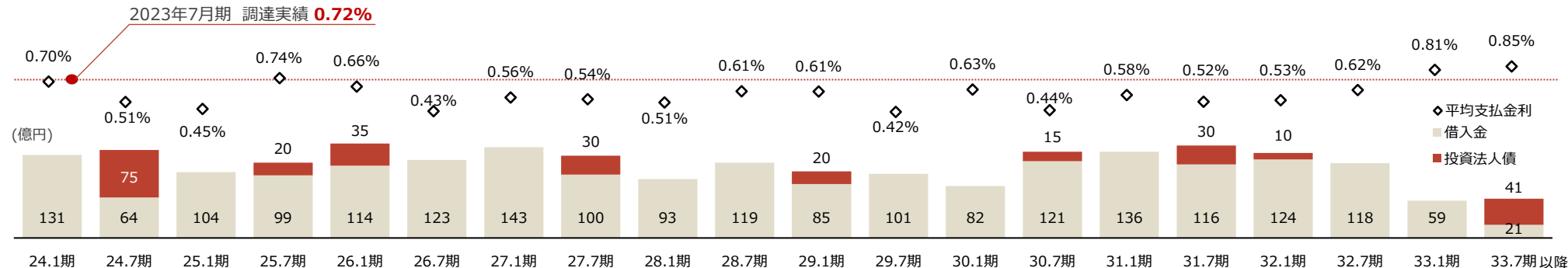
## 金利固定化比率の推移



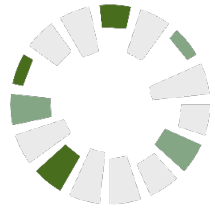
20.7期 21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期

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

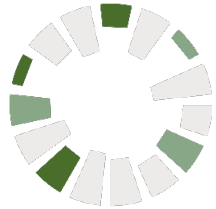
## 有利子負債の返済期限の分散状況 (2023年7月期末時点)



## GRESBリアルエステイト評価



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2022



GRESB  
★★★★☆ 2022

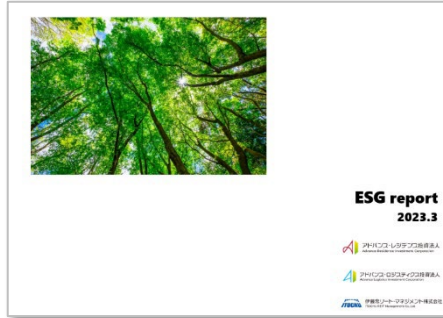
2022年 アジア・上場・住居セクター  
**セクターリーダーに選出**  
(3年連続、通算4回目)

7年連続「Green Star」  
住宅系J-REIT初「4スター」

開示評価 5年連続 最高「A」評価

## マテリアリティ・KPI・ESGレポート

サステナビリティの推進において優先的に解決すべき重要課題としてマテリアリティを特定し、E・S・Gに対し、目標およびKPIを定めています。ADRホームページおよび資産運用会社発行のESGレポートにおいて、詳細を開示しています。



### マテリアリティ

#### E (環境)

- ①エネルギー消費量・CO2排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減
- ②環境認証・省エネ認証等の取得
- ③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働

#### S (社会)

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

#### G (ガバナンス)

- ①強固なコーポレート・ガバナンス体制
- ②レジリエンス強化

## 温室効果ガス(GHG)排出量ネットゼロに向けた取組み

### 温室効果ガス排出量削減目標のSBT認定取得

CO2排出量 (GHG) Scope1・2「2030年度までに2018年度比で総量51%削減」という目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものとして、2023年3月に、住宅系 J-REIT として初めてSBTイニシアティブより認定



	2030年度までの目標 (2018年度比)	2050年度 までの目標	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%
CO2 排出量 (GHG)	SBT認定 Scope1-2 : 51% (総量) 削減	ネットゼロ	-97.6% Scope1 -14.2%
	Scope3 : 対応カテゴリの把握および 範囲確定・算定	—	100%オフセット達成 Scope2 -100.0%



日本自然エネルギー株式会社  
グリーン熱 (日本自然エネルギー)  
の利用を証するマーク

### GHG Scope2 排出量100%オフセット達成

トラッキング付きFIT非化石証書・グリーン熱証書を購入し、2022年度GHG Scope2排出量(物件共用部の電力・熱エネルギー使用量)の100%オフセットを達成

## 全体

(注1) 本資料中において記載する金額は、別途記載する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、その他の数値又は比率については、別途注記する場合を除き、表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、数値又は比率の合計又は差が一致しない場合があります。

(注2) 本資料中における2023年7月期（第26期）に係る数値のうち、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明が必要となる数値について、本資料の日付現在、同監査を終了していません。

## 2ページ

(注1) 「住宅系J-REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、住宅を主たる投資対象とし、ポートフォリオにおける住宅の投資比率が50%以上の銘柄をいいます。以下同じです。

(注2) 「最大級の資産規模」とは、2023年8月31日時点における各住宅系J-REITの開示資料上の取得価格に基づきます。

(注3) 「スポンサーパイプライン」とは、本投資法人及び本資産運用会社が伊藤忠サポートライン会社（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伊藤忠都市開発株式会社）と、2005年10月20日付で締結した優先交渉権等に関する覚書に基づき、本資産運用会社が、伊藤忠サポートライン会社が取扱う不動産について、伊藤忠サポートライン会社以外の第三者に優先して購入を検討することができることを指します。

## 3ページ

(注1) 「本募集」とは、2023年9月12日付で関東財務局長に提出された有価証券届出書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から2,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及びオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が伊藤忠商事株式会社から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために実施する、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口2,400口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）をいいます。なお、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。また、本件第三者割当についても、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。以下同じです。

(注2) その他の用語の意味及び詳細については、次ページ以降の関連箇所の注記をご参照下さい。



## 4ページ

(注1)「取得（予定）価格」とは、本投資法人の保有に係る不動産若しくは不動産を信託する信託の受益権（以下「不動産等」といいます。）又は取得予定資産の信託受益権譲渡契約書若しくは不動産売買契約書に記載された売買金額（取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額）をいいます。ただし、日本レジデンシャル投資法人が旧アドバンス・レジデンス投資法人との合併時点で保有していた不動産等については、2010年2月末現在の鑑定評価額又は調査価格によっています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産の「NOI利回り」については、対象となる資産の「取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOI÷取得予定価格」を記載しています。「合計・平均」として記載しているものは、取得予定価格で加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

(注3)「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみをいいます。以下同じです。

(注4)「政令指定都市等」とは、首都圏以外に存する政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。

以下同じです。

(注5)「賃貸可能面積」は、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。以下同じです。

(注6)「取得予定資産取得後」とは、本募集及びオーバーアロットメントによる売出し、取得予定資産の取得並びに本件第三者割当が完了した後の時点をいいます。以下同じです。

(注7) LTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。

総資産LTV = 有利子負債（リース債務を含みます。以下同じです。） ÷ 総資産

鑑定LTV = (借入金 + 投資法人債) (※) ÷ 鑑定評価額の合計

(※) 借入金及び投資法人債を総称して「借入金等」といいます。以下同じです。

## 4ページ 続き

(注8) 取得予定資産取得後の総資産LTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。

総資産LTV = (本資料の日付現在の有利子負債の総額231,809百万円 + 有利子負債増加見込額5,500百万円) ÷ 取得予定資産取得後の総資産見込額492,311百万円  
有利子負債増加見込額は、本資料の日付以降2024年4月までの間に、最終弁済期限又は償還期限が到来する借入金等（合計15,700百万円）に対して合計10,100百万円のファイナンスが実施され、残額を本募集の手取金又は手許資金により弁済又は期限前弁済され、かつ、2023年9月及び2024年4月に物件取得資金として合計11,100百万円を新規に借入れ（以下、当該借入れを総称して「本借入れ」といいます。）した場合の当該期間における増加見込み額です。

取得予定資産取得後の総資産見込額 = 2023年7月期末現在の総資産額471,288百万円 + エクイティ調達額15,898百万円 + 有利子負債増加見込額5,500百万円 - 2023年7月期に係る一時差異等調整積立金取崩額759百万円 - 2023年7月期に係る内部留保の取崩額486百万円 + 2024年1月期に係る内部留保見込額871百万円

エクイティ調達額 = 一般募集における発行価額の総額15,103百万円 + 本件第三者割当における発行価額の総額794百万円

取得予定資産取得に伴う必要資金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計（22,539百万円）及び付随費用の見込額（969百万円）の合計23,509百万円を見込んでいます。本投資法人は、エクイティ調達額、手許資金及び本借入れを、当該取得予定資産取得に伴う必要資金に充当することを予定しています。エクイティ調達額の算定に際しては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ15,103百万円及び794百万円を見込んでいます。これらの金額は2023年8月31日（木）現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり331,222円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、その分手許資金からの充当額を増加させる又は新規の借入れを行う必要が生じることから、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、その分手許資金からの充当額が減少し、実際のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

なお、本資料の日付現在、本投資法人は、本借入れに関する金銭消費貸借契約を締結しておらず、金融機関から融資関心表明書等も受領していません。本借入れは、各金融機関における貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で金銭消費貸借契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も、本資料に記載されているものから変更される可能性があります。

(注9) 取得余力は、総資産LTV50%を上限とし、かかる前提のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

## 4ページ 続き

(注10) 各期末時点における1口当たりNAVについては、以下に記載する方法で算出しています。以下同じです。

「(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」

また、取得予定資産取得後の1口当たりNAVについては、以下に記載する方法で算出しています。以下同じです。

「(2023年7月期末現在の純資産額 + 含み損益 - 2023年7月期に係る支払分配金総額 + 2024年1月期に係る内部留保見込額871百万円 + エクイティ調達額) ÷ (2023年7月期末発行済投資口数 + 一般募集による新規発行口数 + 本件第三者割当による新規発行口数)」

エクイティ調達額 = 一般募集における発行価額の総額15,103百万円 + 本件第三者割当における発行価額の総額794百万円

一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は、2023年8月31日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり331,222円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込がなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は上記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。また、本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本件第三者割当における発行価額の総額及び本件第三者割当による新規発行口数は上記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記より変動する可能性があります。

「含み損益」とは、期末時点については、当該期末に保有する資産に係る期末鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した金額をいい、取得予定資産については、取得時の鑑定評価額から取得予定価格を控除した金額をいい、取得予定資産取得後については、2023年7月期末保有資産(「レジディア麻布台」を除きます。)に係る2023年7月期末現在の含み損益及び取得予定資産に係る取得時点の含み損益を合計して算出しております。含み損益の額は必ずしも実現するものではありません。なお、含み損益の額が正の場合は「含み益」といい、負の場合は「含み損」といいます。以下同じです。

## 5ページ

(注) 「築年数」は、本資料の日付現在の築年数を記載し、「平均築年数」については、本資料の日付現在の築年数を取得予定価格で加重平均して求めて記載しています。以下同じです。



## 6ページ

(注1) 「取得予定資産(a) (2023年9月取得分)」とは、レジディア白金高輪Ⅱ、レジディア目黒Ⅳ、レジディア文京小石川Ⅱ、レジディア品川シーサイド、シェアプレイス下北沢、レジディア九大研都市及びレジディア九産大前を、「取得予定資産(b) (2024年4月取得分)」とは、レジディア御茶ノ水Ⅲ、レジディア三軒茶屋Ⅲ、レジディア千駄木及び東京・スチューデントハウス武蔵小杉を指します。

(注2) 2023年7月期末時点の「NOI利回り」は、「2023年7月期末保有資産に係る年換算実績NOIの合計÷2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計」を記載しています。

(注3) 2023年7月期末時点の「償却後利回り」は、「(2023年7月期末保有資産に係る年換算実績NOIの合計－2023年7月期末保有資産に係る年換算減価償却費の合計)÷2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計」を記載しています。

(注4) 取得予定資産の「償却後利回り」については、対象となる資産の「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計－減価償却費(※)年額の合計)÷取得予定価格の合計」を記載しています。また、取得予定資産の取得後の「償却後利回り」については、「(2023年7月期末保有資産(ただし、「レジディア麻布台」を除きます。以下本注記において同じです。))に係る年換算実績NOIの合計+取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計－2023年7月期末保有資産に係る年換算減価償却費の合計－取得予定資産に係る減価償却費年額の合計)÷(2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計+取得予定資産に係る取得予定価格の合計)」を記載しています。以下同じです。

(※) 取得予定資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注5) 取得予定資産取得後のポートフォリオの特徴については、「築年数(取得(予定)価格ベース)」及び「賃料帯(戸数ベース)」を除き、取得予定資産取得後である2024年4月18日時点の数値を、「築年数(取得(予定)価格ベース)」については本書の日付現在の数値を、「賃料帯(戸数ベース)」については2023年7月末日時点の数値を記載しています。

## 7ページ

(注1) 「入居者属性」は、2023年7月10日付の伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社の報告書に基づき記載しています。なお、「日本人学生の主な通学先」は、当該報告書に記載の日本人入居者の所属大学名上位3校を記載しています。

(注2) 「TOKYO Student-House」のサービスは2023年9月12日現在提供されているものを記載しており、今後も継続的にかかるサービスが提供されることを保証するものではありません。

(注3) DBJグリーンビルディング認証は、伊藤忠都市開発株式会社が2020年7月31日付で取得した認証ですが、本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。本投資法人においても本物件取得完了後にDBJグリーンビルディング認証を取得予定です。

## 8ページ

(注)「入居者属性」は、2023年8月付の株式会社リビタの報告書に基づき記載しています。なお、「勤務先エリア」は、申込時の情報に基づき記載しており、実際とは異なる可能性があります。

## 9ページ

(注)タイプ別シェアの平均賃貸可能面積については、当該物件の各住戸タイプの賃貸可能面積の合計を各住戸タイプの賃貸可能戸数の合計で除すことによって算出しています。以下同じです。

## 12ページ

(注1)「積立金」とは、旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併に伴う負ののれん発生益を原資とした、分配準備積立金（2017年1月期以後は、一時差異等調整積立金をいいます。）をいいます。以下同じです。

(注2)2023年7月期末において、一時差異等調整積立金291億円を計上しており、2023年7月期の分配金の支払原資として、当該一時差異等調整積立金から759百万円を取り崩すことを前提としています。

(注3)「J-REIT最大級の一時差異等積立金」とは、2023年8月31日時点における各J-REITの開示資料上の、負ののれん発生益を原資とした積立金に基づきます。

## 13ページ

(注1)「想定規模のエリアシェア」は、想定規模ベースで算出しています。

(注2)「竣工済タイプシェア」は、竣工済みのスポンサーグループ開発案件を対象に想定賃貸可能面積ベースで算出しています。

## 14ページ

(注1)「入替・更新前賃料からの賃料変動額 ①入替」は、ML種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額と新規賃貸借契約後の賃貸借契約の月額賃料の合計額の差額を記載しています。なお、入替時には専有部リノベーション工事又は原状回復工事が行われます。「入替・更新前賃料からの賃料変動額 ②更新」は、ML種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で更新契約を締結した住戸を対象に、更新契約前の月額賃料の合計額と更新後の賃貸借契約の月額賃料の合計額の差額を記載しています。

(注2)「入替賃料変動率」は、マスターリース（以下「ML」と呼ぶことがあります。）種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。また、「更新賃料変動率」は、ML種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で更新契約を締結した住戸を対象に、更新契約前の月額賃料の合計額に対する更新契約後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。

## 14ページ 続き

(注1)「入替・更新前賃料からの賃料変動額 ①入替」は、ML種別がバス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額と新規賃貸借契約後の賃貸借契約の月額賃料の合計額の差額を記載しています。なお、入替時には専有部リノベーション工事又は原状回復工事が行われます。「入替・更新前賃料からの賃料変動額 ②更新」は、ML種別がバス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で更新契約を締結した住戸を対象に、更新契約前の月額賃料の合計額と更新後の賃貸借契約の月額賃料の合計額の差額を記載しています。

(注2)「入替賃料変動率」は、マスターリース（以下「ML」と呼ぶことがあります。）種別がバス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。また、「更新賃料変動率」は、ML種別がバス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で更新契約を締結した住戸を対象に、更新契約前の月額賃料の合計額に対する更新契約後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。

(注3)「増減倍率（前年同期比）」は、各項目に記載の2023年7月期の「入替前・更新前賃料からの月額賃料変動額」を、対応する2022年7月期の「入替前・更新前賃料からの月額賃料変動額」で除すことにより算出しています。

(注4)「期中平均稼働率」及び「タイプ別稼働率」は、各期末に保有している物件を対象として、各期末時点における賃貸面積の合計を、当該期末時点の賃貸可能面積の合計に対する割合として算出しています。

## 15ページ

(注1)「入替賃料変動率 実績（2023年7月期以前）」については、本投資法人上場来12年間において、専有部リノベーション工事实施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸652戸（2023年7月末日現在）を対象に、専有部リノベーション工事实施前の月額賃料から専有部リノベーション工事实施後の初回成約に係る月額賃料に対する変動率の平均を記載しています。

(注2)「想定回収期間」は、当該期間における専有部リノベーション工事の工事金額を専有部リノベーション工事实施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。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。

(注3)「新たな取組み（2023年7月期以降）」は、本投資法人が2023年1月25日付役員会で承認した内容を基に本資産運用会社が算出した目標数値を記載しており、当該目標数値が実現する保証はありません。以下同じです。

(注4)「減価償却費への影響」は、2023年1月期末保有資産を対象として資産運用会社が策定した修繕計画（大規模修繕工事等を指し、専有部リノベーション工事は含みません。）に基づく減価償却費への影響等を図示したイメージ図です。本投資法人は、2023年1月25日付役員会において、2023年1月期における減価償却費を基準として、当該基準を上回る減価償却費等の増加額（償却方法の見直しによるものを含みます。）に対しては一時差異等調整積立金を追加で取崩すことに対応する方針を決議していますが、今後、上記の図のような場合に必ず一時差異等調整積立金を取り崩すことや1口当たり分配金の金額を保証するものではありません。



## 16ページ

(注1)「専有部リノベーション工事戸数 2023年7月期実績（ポートフォリオ全体）」は、2023年7月期末に保有している物件のうち、ML種別がパス・スルー型の物件を対象に、2023年7月期中に専有部リノベーション工事が完了した戸数を、「成約戸数 2023年7月期実績（ポートフォリオ全体）」及び「成約戸数 専有部リノベーション工事（2023年7月期完了分）」は、専有部リノベーション工事戸数のうち、2023年7月期においてエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約が締結された戸数を記載しています。

(注2)「入替賃料変動率 2023年7月期実績（ポートフォリオ全体）」及び「入替賃料変動率 専有部リノベーション工事（2023年7月期完工分）」は、2023年7月期末に保有している物件のうち、ML種別がパス・スルー型の物件について、2023年7月期中に専有部リノベーション工事が完了した住戸で、かつ、当該期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率を記載しています。

(注3)「想定ROI」は、当該期間における専有部リノベーション工事实施後の初回成約に係る月額賃料の増加額（年間）を当該期間に実施された専有部リノベーション工事の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。

(注4)「成約戸数 原状回復工事（東京23区）」は、ML種別がパススルー型の東京23区に所在する物件を対象に、2023年7月期末までに原状回復工事が完了した住戸のうち、同期末までにエンド・テナントとの間で新規に賃貸借契約を締結した住戸を記載しています。

(注5)「入替賃料変動率 原状回復工事（東京23区）」は、ML種別がパス・スルー型の東京23区に所在する物件について、2023年7月期末までに原状回復工事が完了した住戸で、かつ、当該期末までにエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率を記載しています。

(注6)「工事金額」は税抜金額を記載しています。

## 17ページ

(注1)「平均支払金利」は、対象とする借入金等を加重平均して算出しています。また、借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約が締結されている場合においては、各金利スワップ契約による金利固定化効果の反映後の支払金利を基に算出しています。

(注2)「金利固定化比率」とは、金銭消費貸借契約又は投資法人債発行要項に基づく金利が固定型の借入金等の元本及びかかる金利が変動型であっても、金利スワップ契約により、金利変動リスクがヘッジされている借入金等の元本の合計額の借入金等合計額に対する比率をいいます。

## 18ページ

(注1)「GRESBリアルエステイト評価」においては、サステナビリティに関する社内体制や方針の制定状況、ESG情報の開示状況をはじめとした様々な評価項目の総合スコアのグローバル順位によって格付（GRESB Rating）が与えられます。

## 18ページ 続き

(注2)「SBT」とは、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ます。SBTイニシアティブ (CDP、国連グローバル・コンパクト (UNGC)、世界資源研究所 (WRI) 及び世界資源保護基金 (WWF) による共同国際イニシアティブ) により、SBTを設定する企業が認定されます。

(注3)「FIT非化石証書」とは、FITは再生可能エネルギーの固定価格買取制度 (Feed-in Tariff) を指し、非化石証書とは石油や石炭等の化石燃料を使っていない「非化石電源 (電気をつくる方法)」で発電された電気が持つ「非化石価値」を取り出し、証書 (「非化石証書」) 化されたものを指します。FIT非化石証書は、一般社団法人日本卸電力取引所 (JEPX) が管理する再エネ価値取引市場において取引されています。

(注4)「グリーン熱証書」とは、再生可能エネルギーによって生成されたグリーン熱の「環境価値」を証書 (「グリーン熱証書」) 化したものを指します。購入することにより、再生可能エネルギーの普及に貢献し、自らが使用する熱が再生可能エネルギーによって供給されたものとみなされます。