

# アドバンス・レジデンス投資法人

## 第26期 決算説明資料

2023年7月期 (2023.2.1 ~ 2023.7.31)



# 目次

<b>01 決算ハイライト</b>			<b>08 業績予想</b>	
2023年7月期 決算ハイライト	4		業績予想	33
2023年7月期 決算実績	5		1口当たり分配金予想の推移	34
2023年7月期 分配金詳細	6		公募増資の効果	35
<b>02 資産取得売却</b>			<b>09 参考情報</b>	
取得売却資産	8		アドバンス・レジデンスの強み	37
資産取得実績の推移	9		住宅系J-REIT最大のポートフォリオ	38
<b>03 資産運用</b>			確かな歩み 確かな成長	39
内部運用指標の推移	11		FFOペイアウトレシオ詳細	41
賃料変動額の推移	12		ポートフォリオの構築方針	42
賃貸マーケット 概要	13		良質なポートフォリオの形成	43
賃料・収益動向	14		稼働率推移	44
<b>04 専有部リノベーション工事</b>			入替・更新賃料変動率内訳	45
収益基盤強化等の新たな取組み	16		成約・解約比率(契約主体別) 平均入居期間・更新率	47
安定分配実現に向けた分配戦略	17		シニア・学生向け賃貸住宅の運用	48
専有部リノベーション工事計画の実績	18		大規模修繕工事	50
専有部リノベーション工事の実施事例	19		鑑定評価の内訳	52
<b>05 資金調達</b>			有利子負債構成	53
資金調達	21		投資主構成	54
長期安定的な財務体質	22		サステナビリティ方針・推進体制	55
<b>06 サステナビリティ</b>			マテリアリティとKPI	56
サステナビリティに関する評価	24		災害リスクへの対応	57
サステナビリティに関する取組み	25		伊藤忠グループ アドバンス	58
3年に一度の入居者アンケート	26		RESIDIA (レジディア)	59
<b>07 公募増資の概要</b>			東京23区人口動態 - 転入超過数	60
オフリング・ハイライト	28		主要都市別需給動向	61
取得予定資産	29		主要指標の推移	62
安定的な住宅ポートフォリオの構築に向けた取組み	30		貸借対照表・損益計算書	63
スポンサーパイプライン (取得予定資産取得後)	31		ポートフォリオマップ・一覧	65
			組織図	73
			取得予定資産の概要	74

\*本資料においては、特に記載のない限り、金額（「円」、「百万円」等）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



# 2023年7月期 決算ハイライト

業績予想比 当期純利益 **+945**百万円 (+13.5%)

1口当たり純利益 EPU **5,732**円 予想比 +683円 +13.5%

1口当たり分配金 DPU **5,850**円 予想比 +80円 +1.4%

1口当たりFFO 7,557円 前期実績比 -0.5%  
1口当たりNAV 348,536円 前期実績比 +0.4%  
(一時差異等調整積立金除く) (327,473円)  
含み益 2,600億円 含み益率 59.2%

## 資産取得・売却

厳選取得  
売却益8.4億円

	物件数	取引額*1	NOI利回り*2
取得	1物件	19億円	4.5%
売却	2資産	25億円	2.8%

## 資産運用

高稼働率維持  
入替賃料変動率は上昇

	当期実績	前期比
期中平均稼働率	96.5%	-0.0pt.
入替賃料変動率*3	+4.0%	+1.5pt.
更新賃料変動率*3	+0.8%	-0.2pt.

## 資金調達

支払金利の低減

	返済	調達
総額	107億円	127億円
支払金利	1.04%	0.72%
調達年数	8.5年	6.5年

## 専有部リノベーション工事

想定を上回る  
入替賃料変動率を実現

	当期実績
工事完了戸数	100戸
うち成約戸数	66戸
入替賃料変動率*4	+19.5%

\*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49%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。売却資産は2020年7月期～2023年1月期実績のNOI年平均額を売却価格で除して算出しています。

\*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 2023年7月期専有部リノベーション工事実施100戸のうち、成約戸数66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。



# 2023年7月期 決算実績

	2023年3月16日	2023年7月期	主な差異		2023年1月期	
	①当期予想	②当期実績	②-①	資産運用	資産売買	前期実績
営業収益	17,644 (278物件ベース* <sup>1</sup> ) 期中平均稼働率 96.4%	18,523 (277物件ベース* <sup>1</sup> ) 期中平均稼働率 96.5%	+879	▶既存物件の影響(リノベ* <sup>2</sup> 除く) 賃料収入の増収 +35 礼金・更新料の増収 +5 その他収入等の増収 +7 ▶専有部リノベーション工事の影響 賃料収入の増収 +6	売却益の発生 +840 当期売買物件の寄与 -16	17,868 (277物件ベース* <sup>1</sup> ) 期中平均稼働率 96.6%
営業利益	7,879 (NOI 13,286) (減価償却費 3,392) (固都税 931)	8,800 (NOI 13,319) (減価償却費 3,368) (固都税 935)	+920 (NOI +32)	▶既存物件の影響(リノベ除く) 賃貸管理費用等の増加 -5 広告宣伝費の減少 +29 修繕費の増加 -35 減価償却費の減少 +10 一般管理費の減少 +9 その他費用の増加 -16 ▶専有部リノベーション工事の影響 修繕費の減少 +17 減価償却費の減少 +10	賃貸費用等の減少 +3 減価償却費の減少 +1 一般管理費の減少 +15	8,950 (NOI 13,307) (減価償却費 2,957) (固都税 921)
経常利益	6,994	7,939	+945	金融費用等の減少 +18 営業外収益の増収 +3		8,074
当期純利益	6,994	7,939	+945			8,074
1口当たり当期純利益	5,049円	5,732円 (売却益除く 5,125円)	+683円 (+76円)	+72円	+610円	5,829円 (売却益除く 5,460円)
内部留保額/口	-	-606円	-606円	当期発生 of 売却益 8.4億円 (606円/口) 全額内部留保		-369円
内部留保からの分配額/口	137円	175円	+38円	前期分配後の内部留保 6.8億円のうち、2.4億円 (175円/口) を分配 分配後の内部留保残高 12.8億円 (924円/口)		137円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	242円	242円	-	積立金* <sup>3</sup> 残高 284億円		242円
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	340円	306円	-34円			
1口当たり分配金	5,770円	5,850円	+80円	期末発行済投資口数 1,385,000口		5,840円
総資産LTV	49.6%	49.5%				49.3%

\*1 期末時点の物件数を記載しています。

\*2 「リノベ」は専有部リノベーション工事を指します。以降同様です。

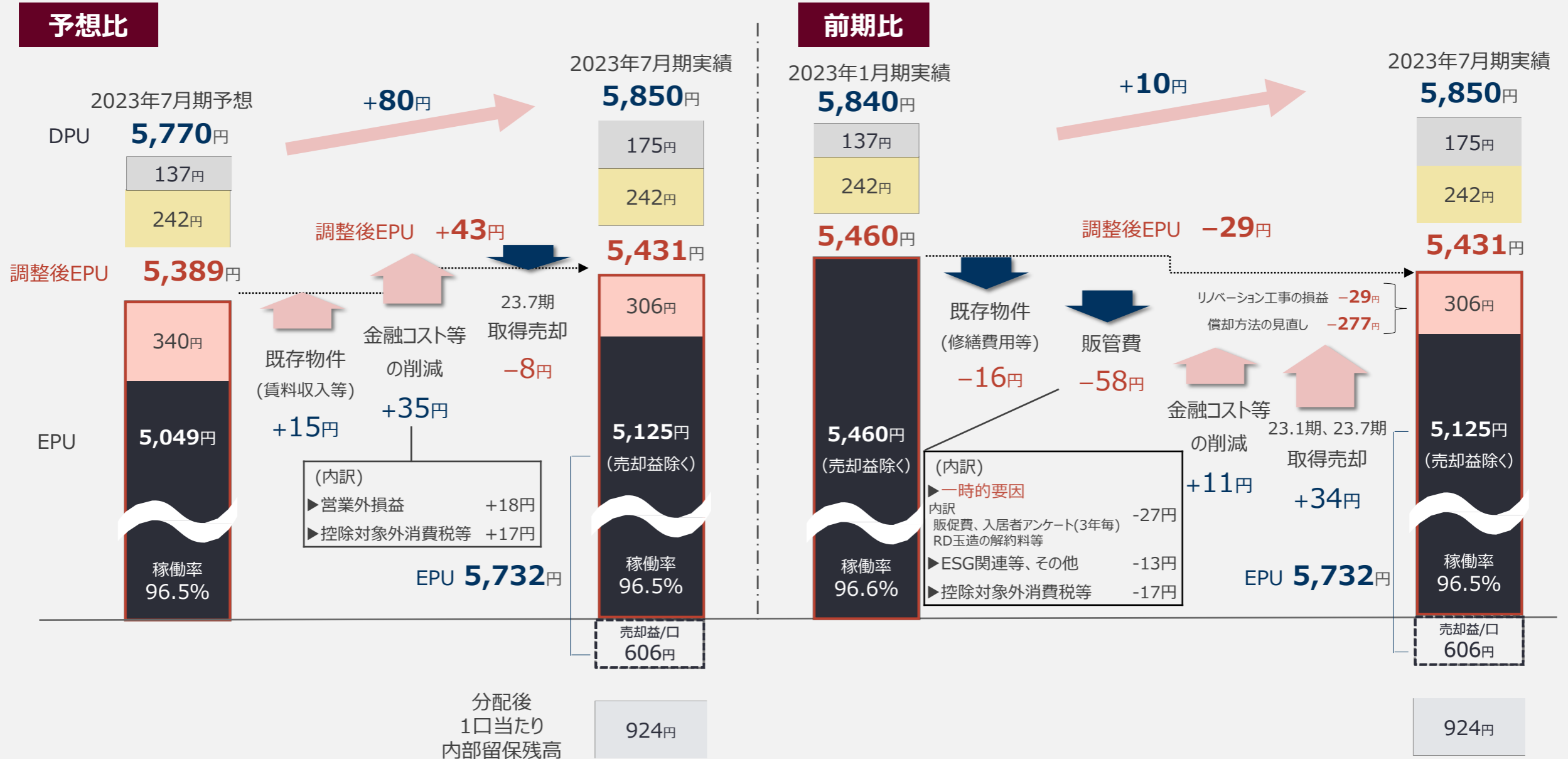
\*3 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

# 2023年7月期 分配金詳細

## 1口当たり分配金の変動要因

持続的な増分配を実現 **DPU 5,850円 (予想比+80円)**

- 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\*2の追加取崩し (1口当たり)
- 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。

# 資産取得売却



# 取得売却資産

2023年7月期 **1**物件(**1,920**百万円)取得 **2**物件(**2,530**百万円)売却 売却益**8.4**億円を実現

## 取得資産

### レジディア玉造



■ JR 西日本大阪環状線「玉造」駅徒歩 7 分に位置し、Osaka Metro長堀鶴見緑地線「玉造」駅、Osaka Metro千日前線・今里筋線「今里」駅と複数路線を利用可能。  
■ 全戸、希少性の高い 2LDK タイプであり、底堅いファミリー需要が見込まれる。

ファミリー & ラージ  
100% \*3

所在地	大阪府大阪市東成区
取得日	2023年2月1日 (2023年7月期)
取得価格	1,920百万円
鑑定評価額	2,060百万円
NOI利回り*1	4.5%
築年数*2	7.9年

- \*1 取得時の鑑定評価書における年間NOIを基に取得価格ベースの情報を記載しています。  
\*2 取得・売却決済日における築年数を記載しています。  
\*3 賃貸可能面積ベースで算出しており、住戸のみを対象に記載しています。  
\*4 諸経費控除後の売却益を記載しています。  
\*5 2020年7月期～2023年1月期実績のNOI年平均額を基に算出しています。

## 売却資産

### レジディア麻布台



ファミリー & ラージ 4%  
コンパクト 61%  
シングル 35%

	準共有持分49%	準共有持分51%
売却日	2023年7月3日 (2023年7月期)	2023年8月1日 (2024年1月期)
売却価格	1,611百万円 (準共有持分49%)	1,676百万円 (準共有持分51%)
売却損益*4	838百万円	871百万円(想定)
NOI利回り*5 売却価格ベース (取得価格ベース)		2.4% (4.9%)
築年数	-	17.4年

### レジディア栄



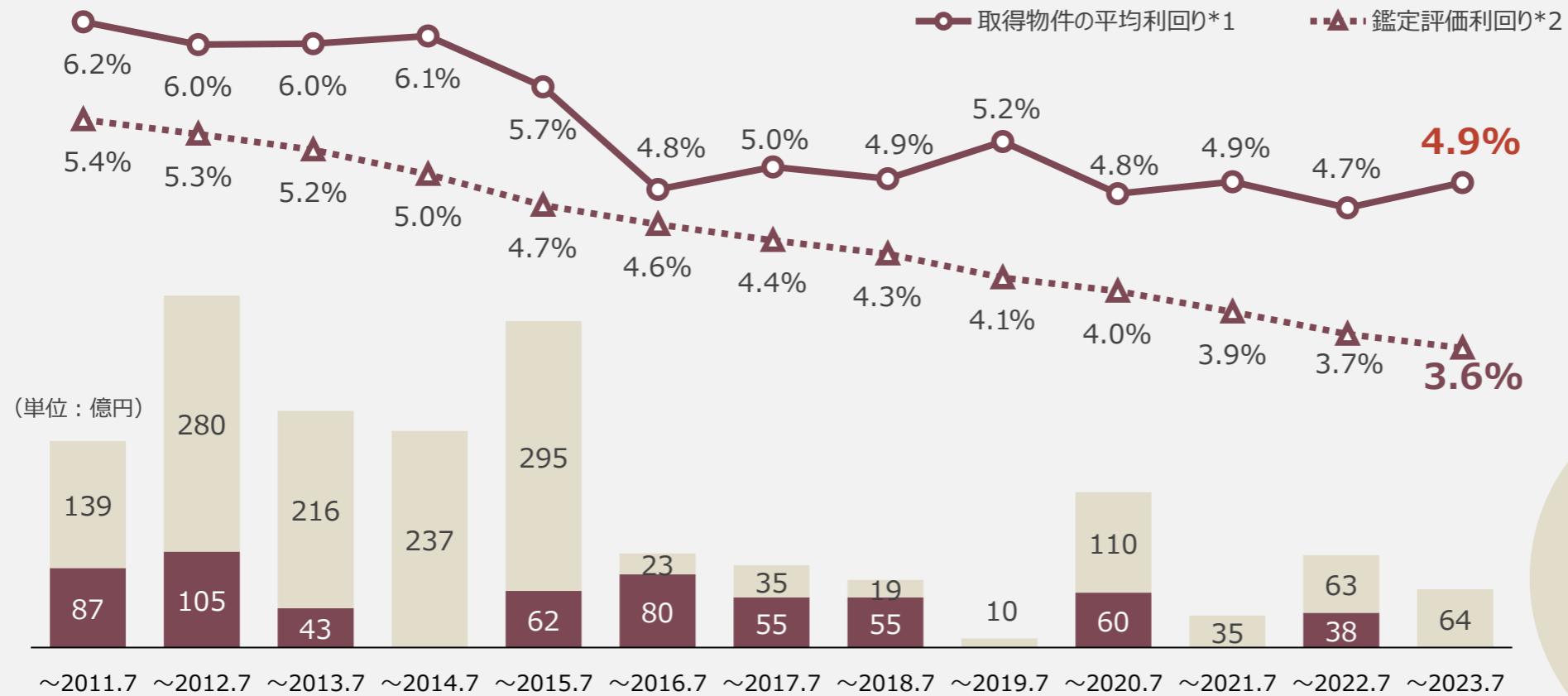
シングル  
100%

売却日	2023年4月28日 (2023年7月期)
売却価格	919百万円
売却損益	2百万円
NOI利回り 売却価格ベース (取得価格ベース)	4.1% (4.4%)
築年数	15.4年

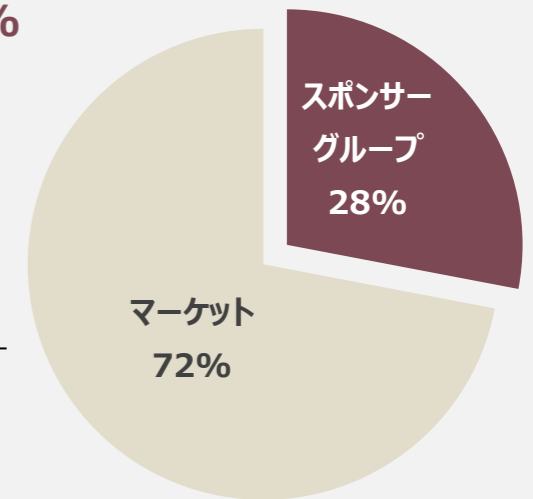
# 資産取得実績の推移

不動産価格は高値で推移、厳選取得

## 上場来の取得実績



上場来の物件取得先の内訳



積極的に取得

厳選して取得

\*1 取得物件の平均利回りは各物件の取得時の鑑定評価書における年間NOIを取得価格で除して算出しています。

\*2 各年7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。



# 資產運用





# 内部運用指標の推移

## 稼働率

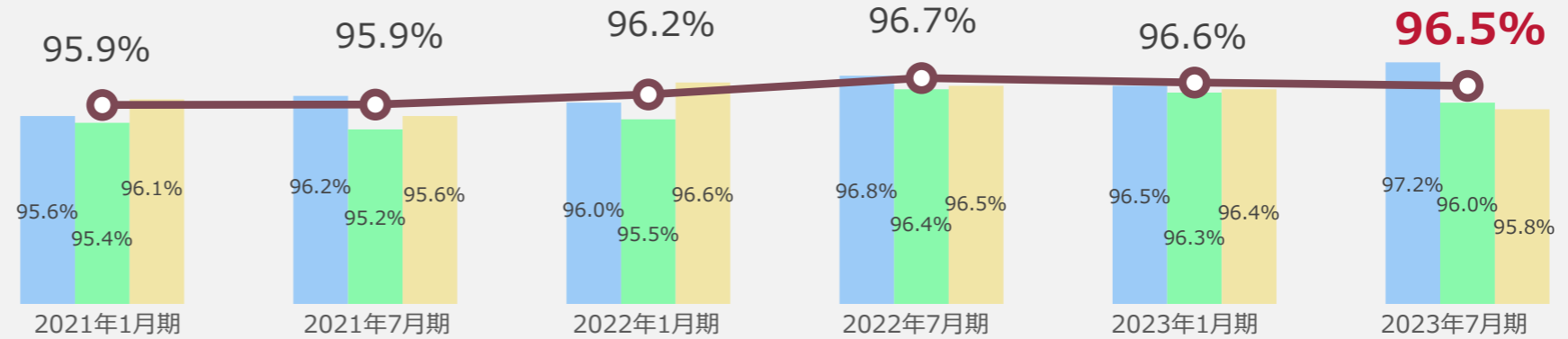
○ 期中平均稼働率

**96.5%** (前期比 -0.0pt.)

■ S:シングル

■ C:コンパクト

■ F&L:ファミリー&ラージ



## 入替賃料変動率\*1

○ 期中平均入替賃料変動率

**+4.0%** (前期比 +1.5pt.)

タイプ別

■ S

■ C

■ F&L

**+1.1%**

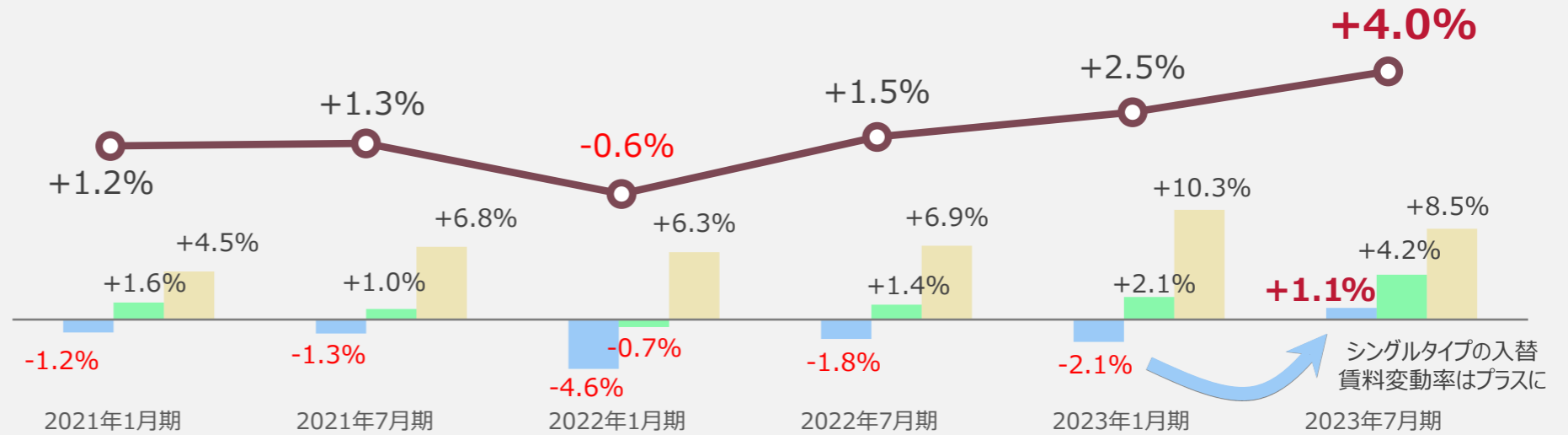
**+4.2%**

**+8.5%**

(前期比) +3.2pt.

+2.1pt.

-1.7pt.



## 募集関連収支\*2

■ 礼金

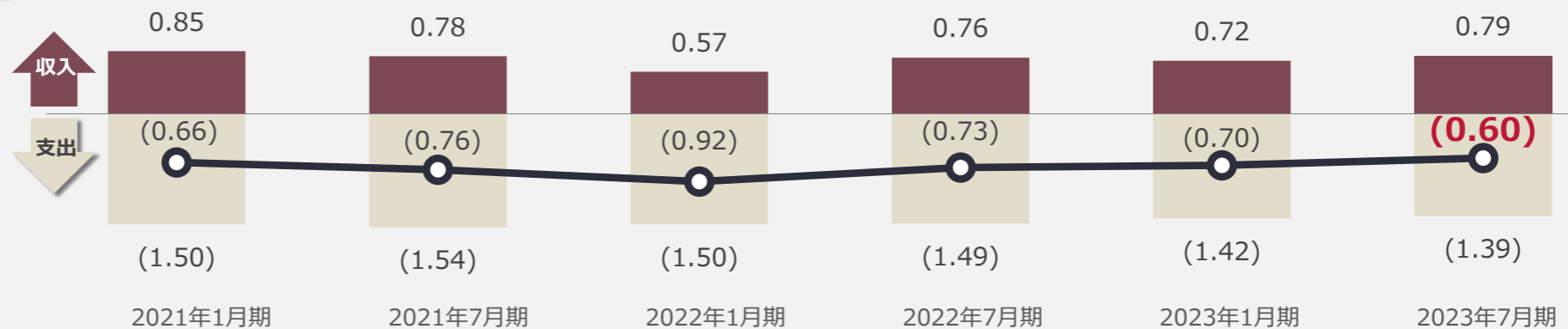
**0.79**ヵ月(前期比+0.08ヵ月)

■ 募集経費

**1.39**ヵ月(前期比-0.03ヵ月)

○ 募集経費-礼金

**0.60**ヵ月(前期比-0.10ヵ月)



\*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

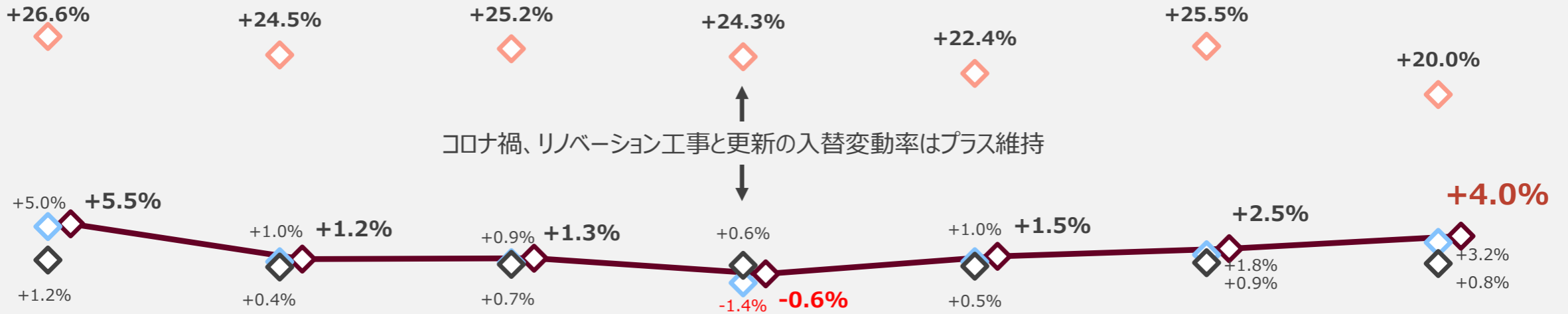
\*2 住戸のみを対象として算出しています。

# 賃料変動額の推移

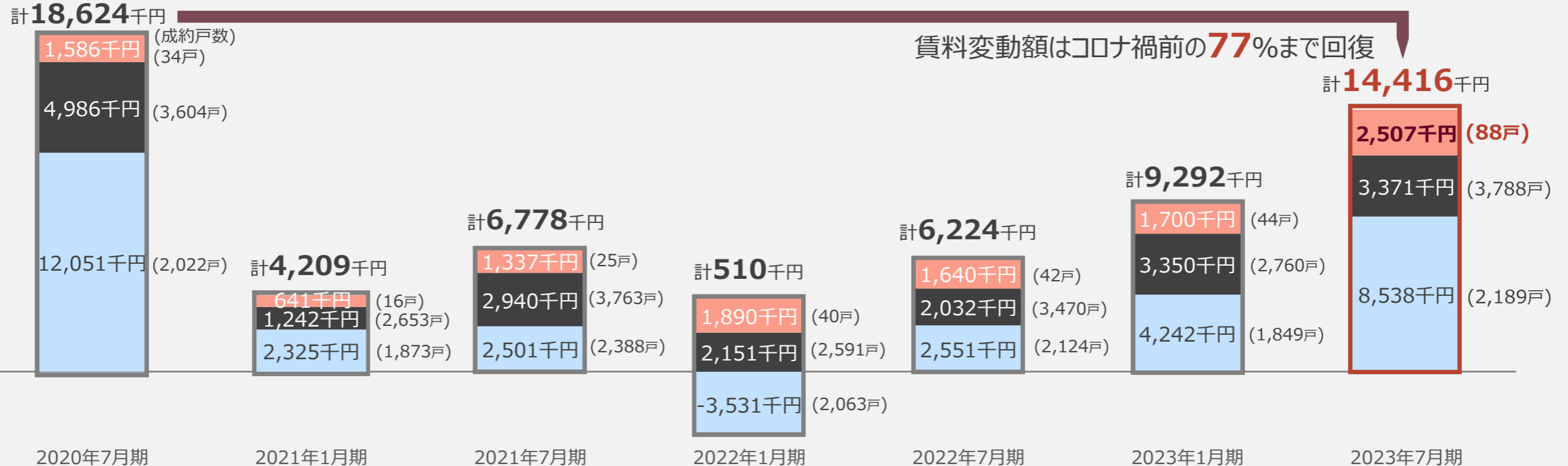
賃料変動額は着実に増加、恒常的な収益のプラス要因に

- ◇ 入替住戸
- ◇ 入替住戸(原状回復工事実施)
- ◇ 入替住戸(リノベーション工事実施)
- ◇ 更新住戸

## 賃料変動率\*1



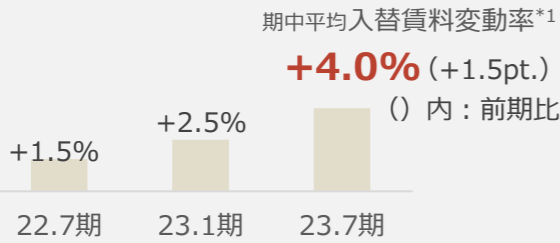
## 賃料変動額\*1



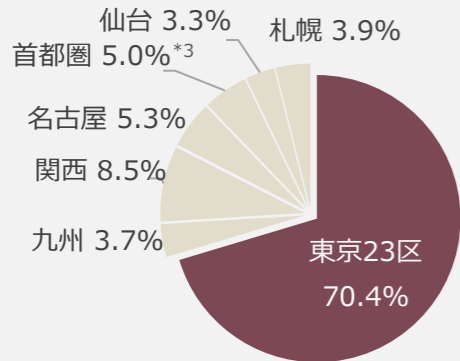
\*1 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

# 賃貸マーケット 概要

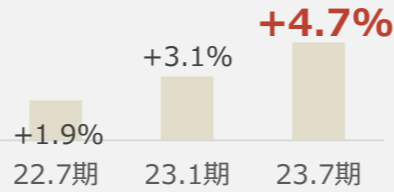
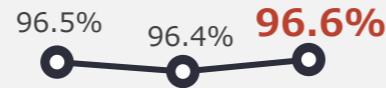
## ポートフォリオ全体



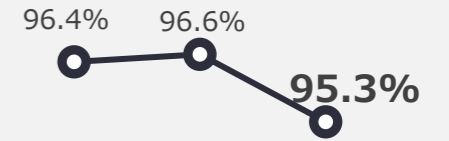
## 契約比率\*2(前賃料ベース)



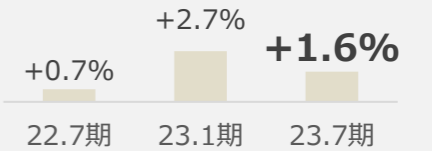
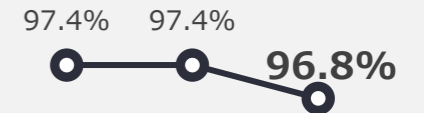
## 東京23区



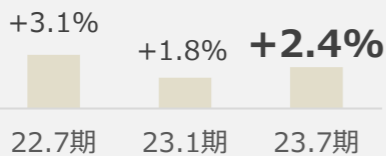
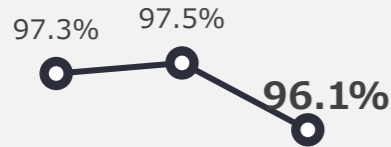
## 札幌



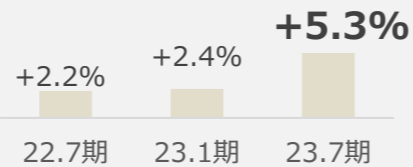
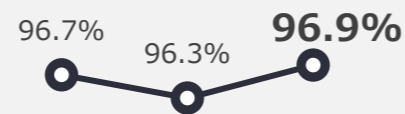
## 仙台



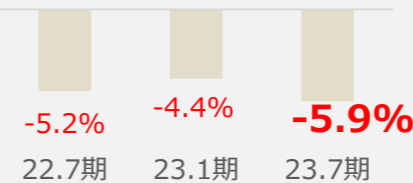
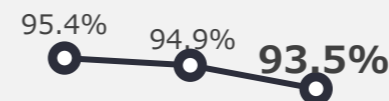
## 九州



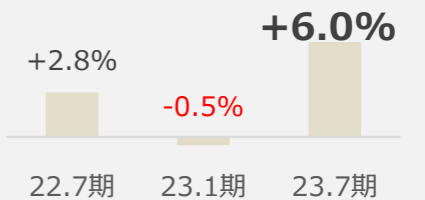
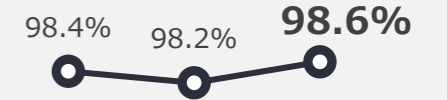
## 関西\*4



## 名古屋



## 首都圏



\*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

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

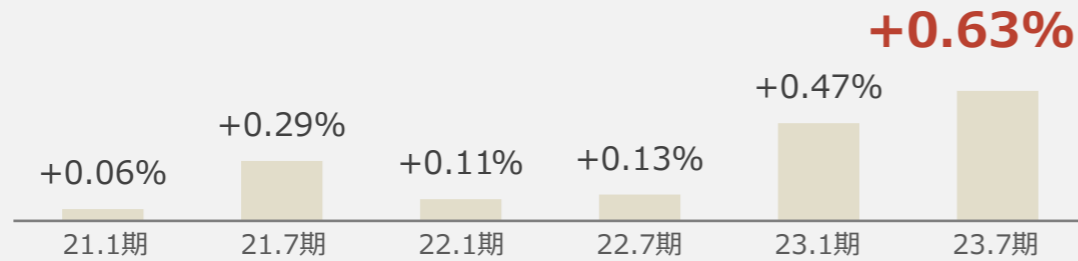
\*3 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。以下同じです。

\*4 広島県と岡山県の物件を含みます。

# 賃料・収益動向

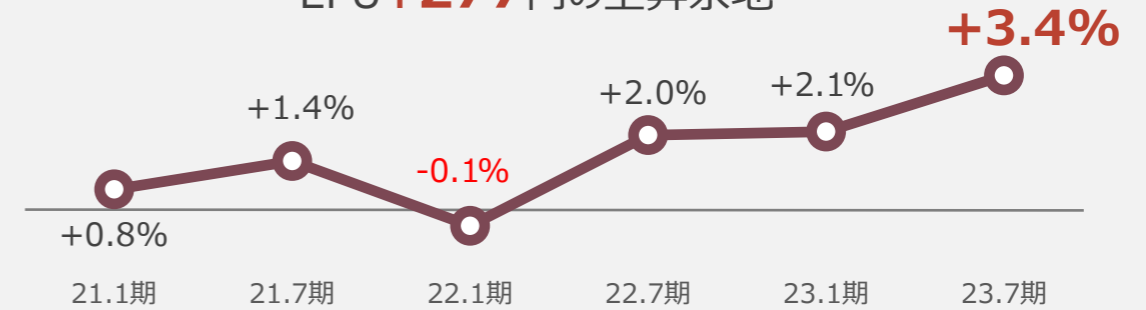
## ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率\*1

18期連続の賃料上昇を実現

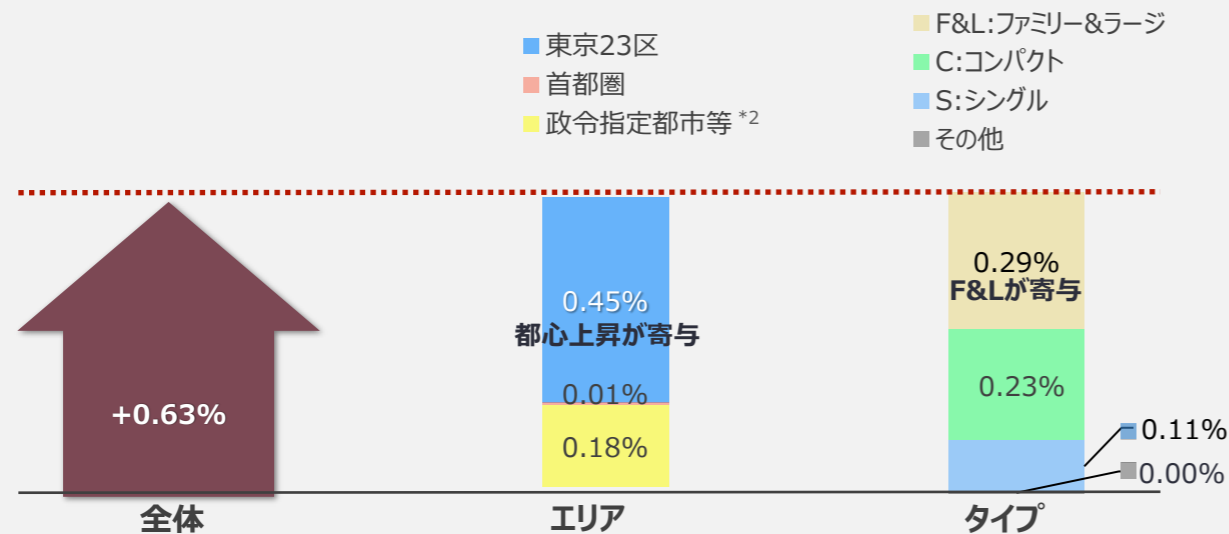


## 賃料ギャップ\*3

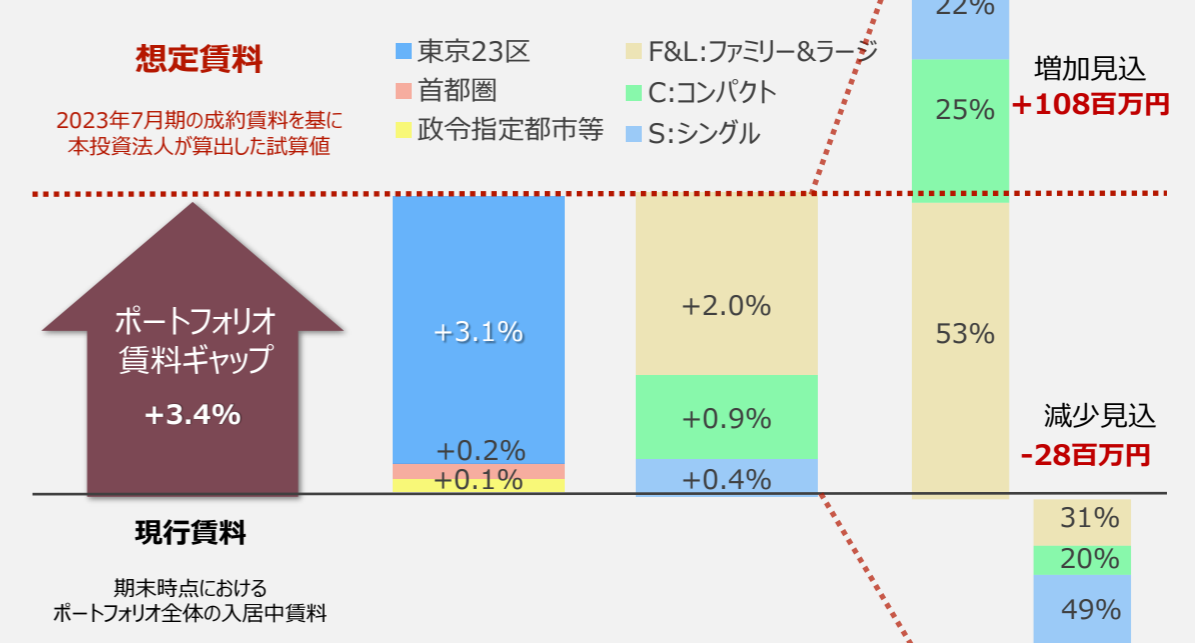
EPU+277円の上昇余地\*4



### エリア・ユニットタイプ別の寄与度



### エリア・ユニットタイプ別の寄与度



\*1 各期において通期中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バス・スルー型へ変更のある物件は除いております。  
\*2 「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。

\*3 2023年7月期末時点の契約住戸が2023年7月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合におけるポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。  
\*4 2023年9月12日付で公表した公募増資による発行投資口数の上限が全て発行されることを前提とした発行済投資口数1,433,000口を前提に2023年7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。

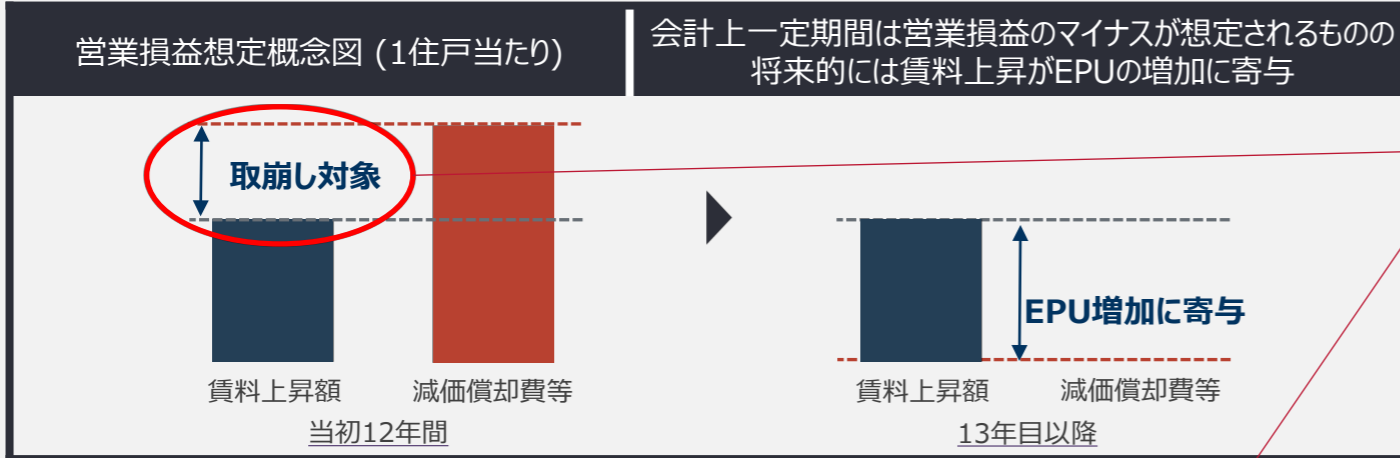
# 専有部リノベーション工事



# 収益基盤強化等の新たな取組み

## 01 専有部リノベーション工事拡大推進 計画戸数 約8,000戸 取組期間 13年程度

経年劣化による競争力低下が懸念されるため、専有部リノベーション工事の拡大推進により収益増大を目指す



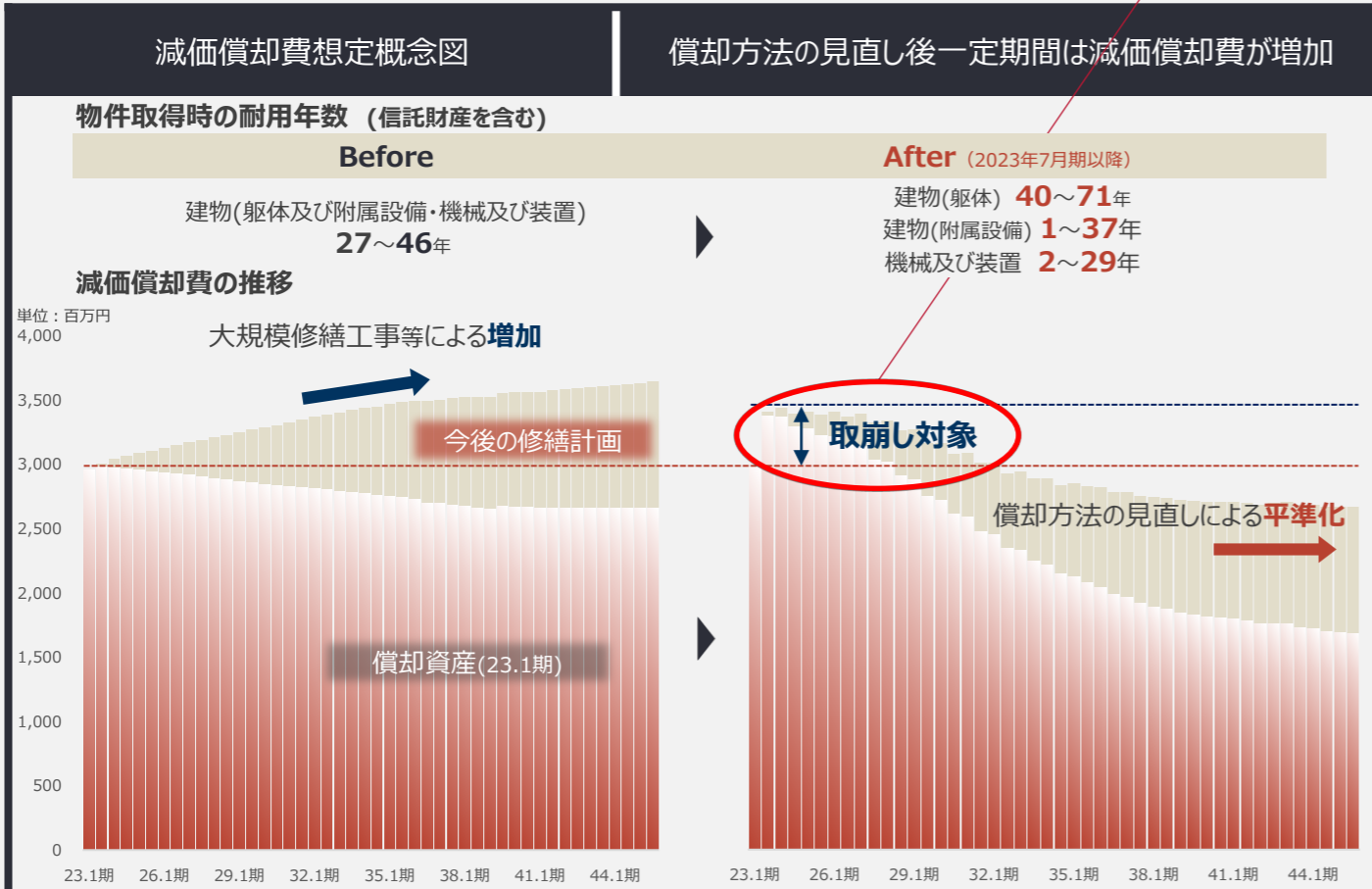
### 一時差異等調整積立金の追加取崩し実施

専有部リノベーション工事拡大推進・償却方法の見直しによる一時的な営業損益のマイナス要因に対しては一時差異等調整積立金(負ののれん)を追加で取崩すことで対応

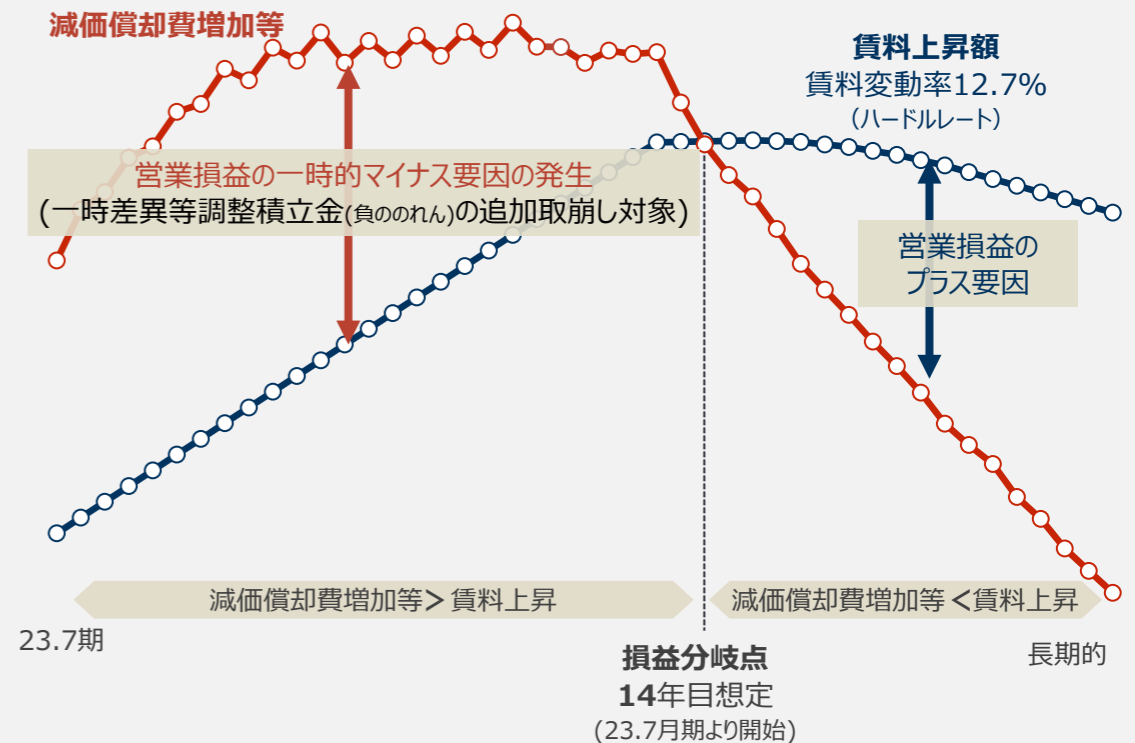
## 長期的には賃料上昇額が減価償却費等を上回り 営業損益のプラスに貢献

## 02 償却方法の見直し

大規模修繕工事等による減価償却費の増加が想定されるため、償却方法の見直しにより減価償却費を平準化



### 「賃料上昇」と「減価償却費増加等」の概念図



『専有部リノベーション工事の営業損益想定概念図(1住戸当たり)』及び『「賃料上昇」と「減価償却費増加等」の概念図』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、賃料上昇額等は変動します。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

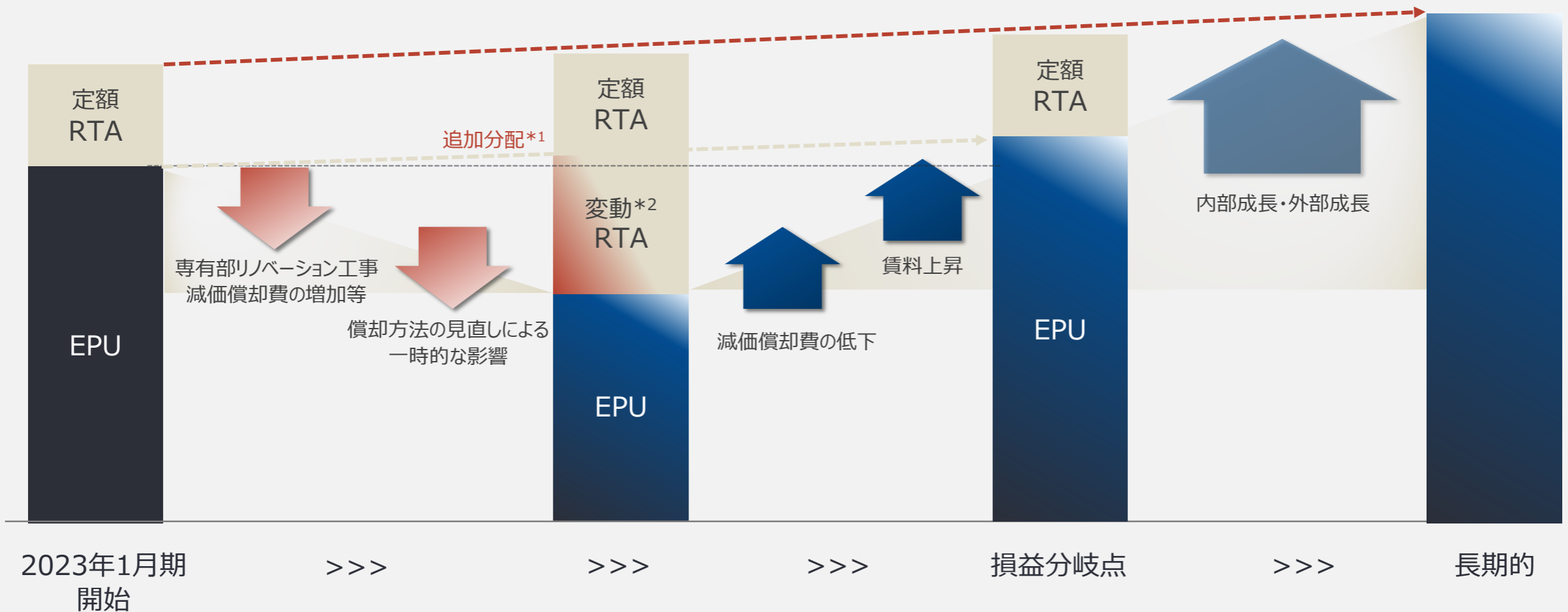


# 安定分配実現に向けた分配戦略

一時差異等調整積立金を活用した**逡増分配**\*1へ

## 専有部リノベーション工事 及び 償却方法の見直しによる分配推移

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



※従前同様、DPU 5,000円に満たない場合は追加取崩しを行い5,000円以上を維持

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

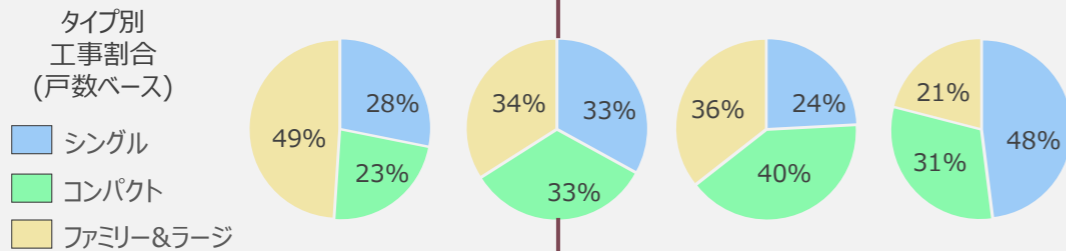
\*2 変動RTAは、専有部リノベーション工事及び償却方法の見直しによる影響等の一時的な損益に相当する金額を想定しております。

# 専有部リノベーション工事計画の実績

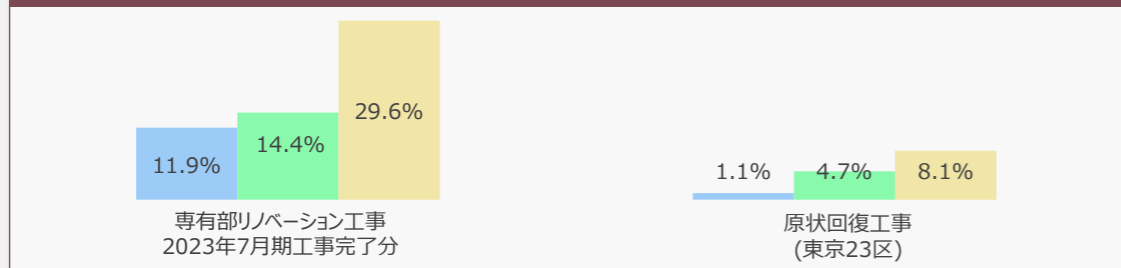
## 工事実施状況

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

	上場来実績	2023年7月期		(参考) 当面の想定値
		実績	計画	
工事実施戸数	686戸	100戸	149戸	期当たり 300戸
うち成約戸数	652戸	66戸	75戸	-
工事金額*1	2,488百万円	247百万円	315百万円	戸当たり 300万円以上~
入替賃料変動額*2	+22百万円	+1.8百万円	+1.8百万円	-
入替賃料変動率*2	+20.2%	+19.5%*5	+14.1%	+12.7%
想定回収期間*3	9.4年	11.0年	14.1年	16.1年
想定ROI*4	10.6%	9.1%	7.1%	6.2%

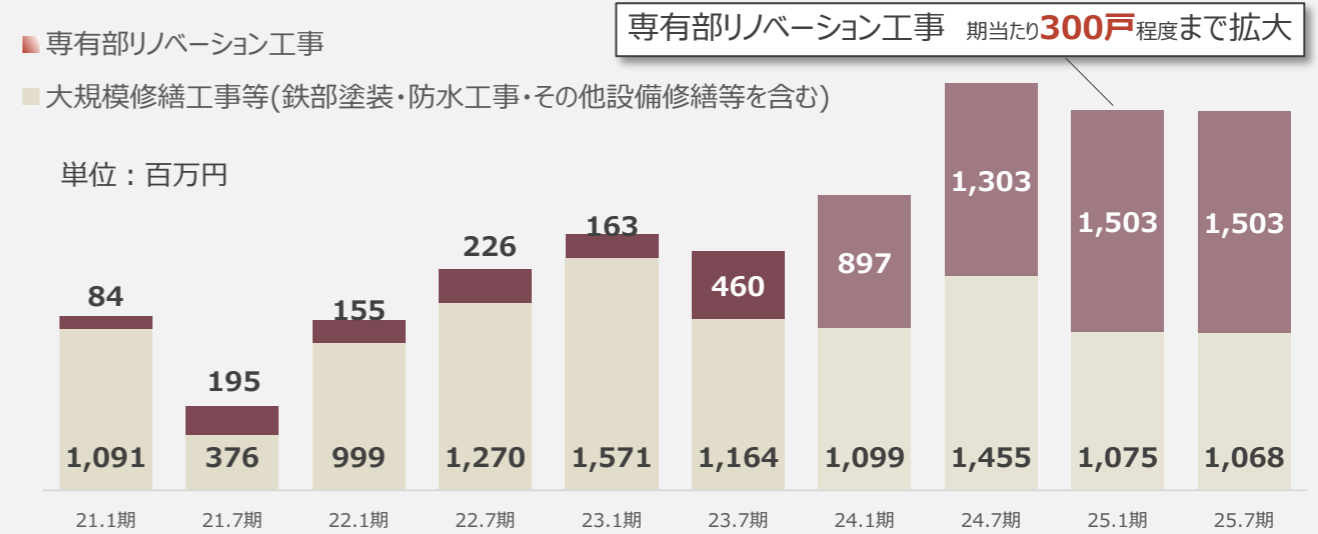


2023年7月期 タイプ別入替賃料変動率 実績

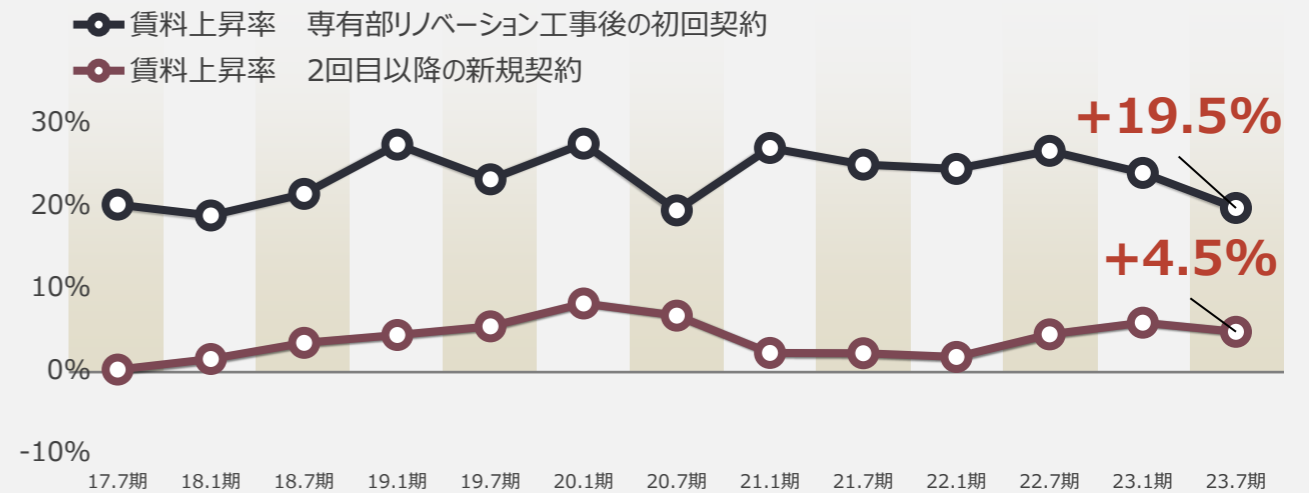


## 工事計画 (工事総額ベース)

将来の賃料下落に対するリスクマネジメント



2回目以降の新規契約も賃料水準を維持



\*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 入替賃料変動額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指し、入替賃料変動率はこれ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 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。

\*5 2023年7月期専有部リノベーション工事実施100戸のうち、成約戸数66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。



# 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前



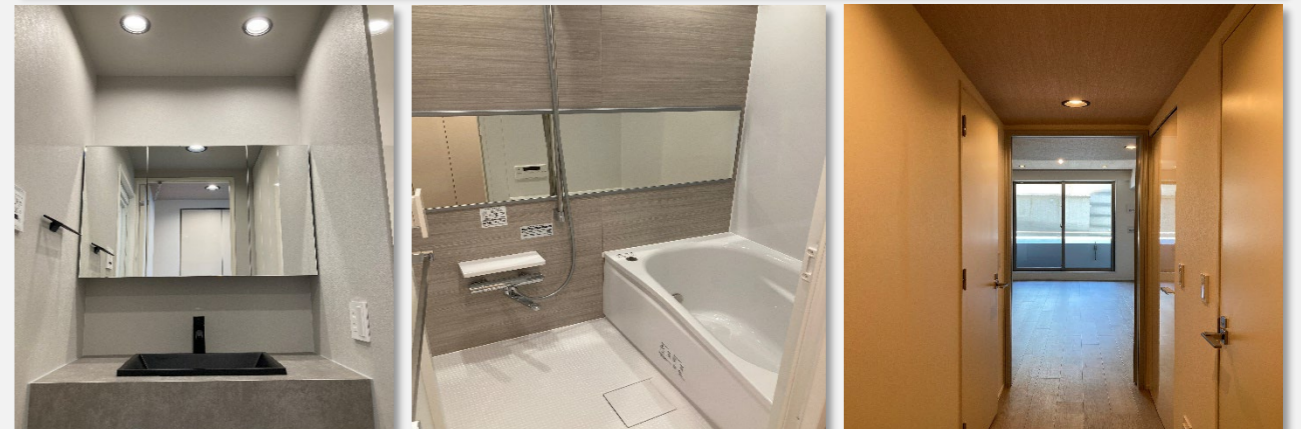
間取り：2LDK 専有面積：60.66㎡ 工事金額\*1：7.1百万円  
工事内容：フロアタイル上貼・一部アクセントクロス・設備更新（UB・洗面台・トイレ）・建具更新



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



\*1 工事金額は税抜を記載しています。

# 資金調達

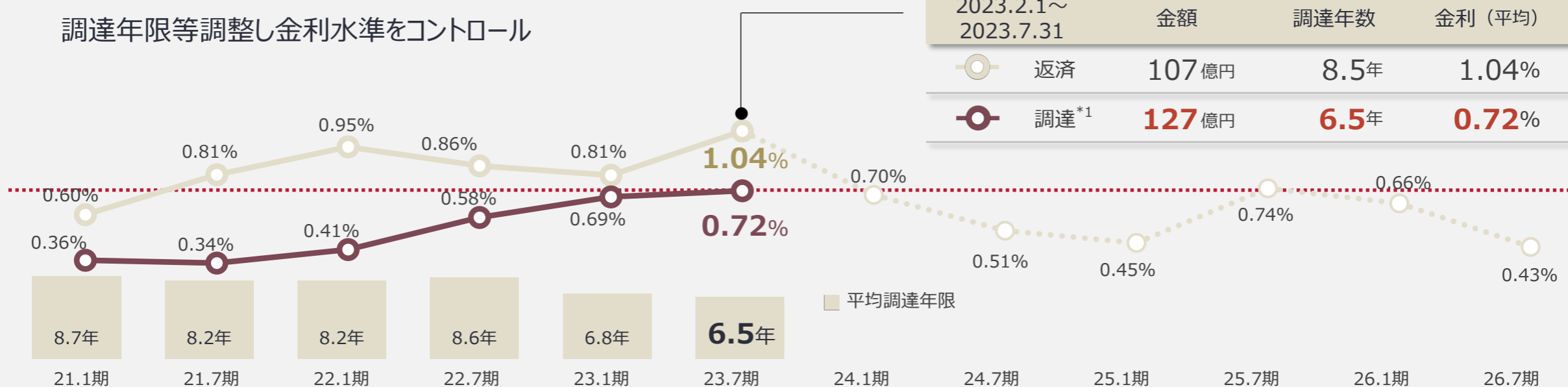




# 資金調達

## 2023年7月期 返済・調達実績

調達年限等調整し金利水準をコントロール



期間	金額	調達年数	金利 (平均)
2023.2.1~ 2023.7.31			
返済	107 億円	8.5年	1.04%
調達 <sup>*1</sup>	127 億円	6.5年	0.72%

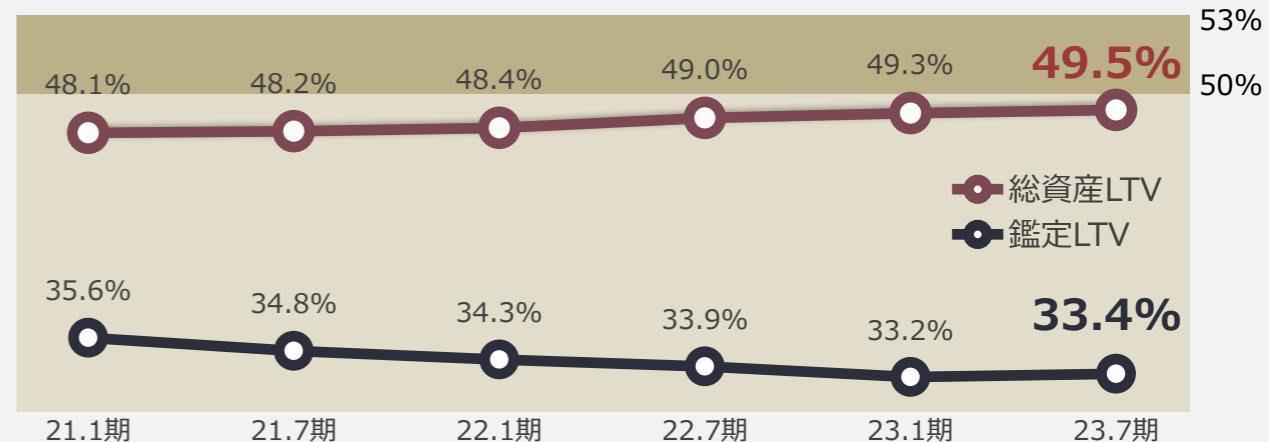
## 信用格付・有利子負債残高

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

	2023年1月期末	2023年7月期末	前期比
借入金	1,967 億円	2,017 億円	86.5% +50億円
投資法人債	346 億円	316 億円	13.5% -30億円
合計	2,313 億円	2,333 億円	100% +20億円

## LTVコントロール

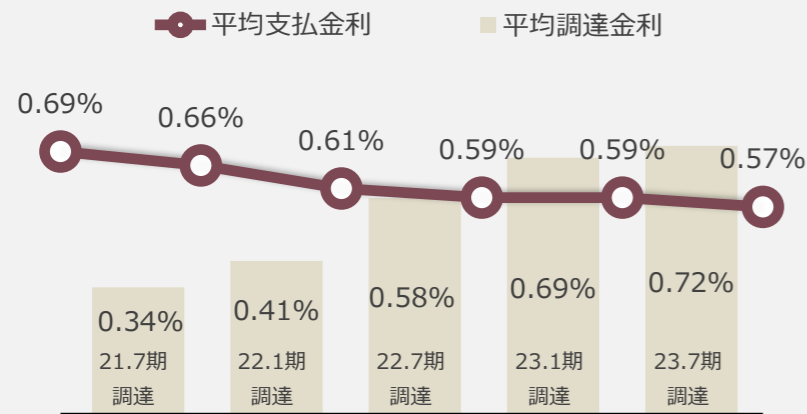
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用  
 総資産LTV **50%** までの借り入れ余力 **46** 億円



\*1 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。

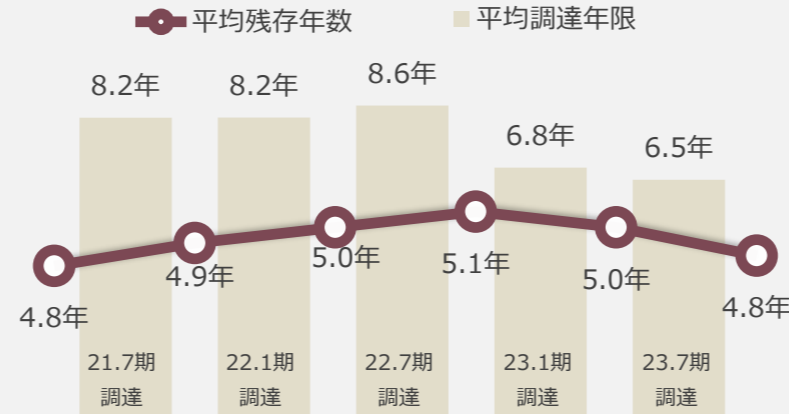
# 長期安定的な財務体質

## 金融費用の維持・低減



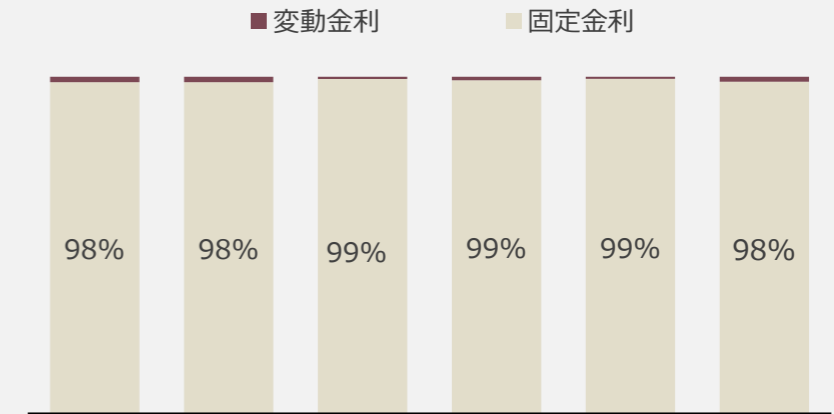
21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期  
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

## 平均残存年数



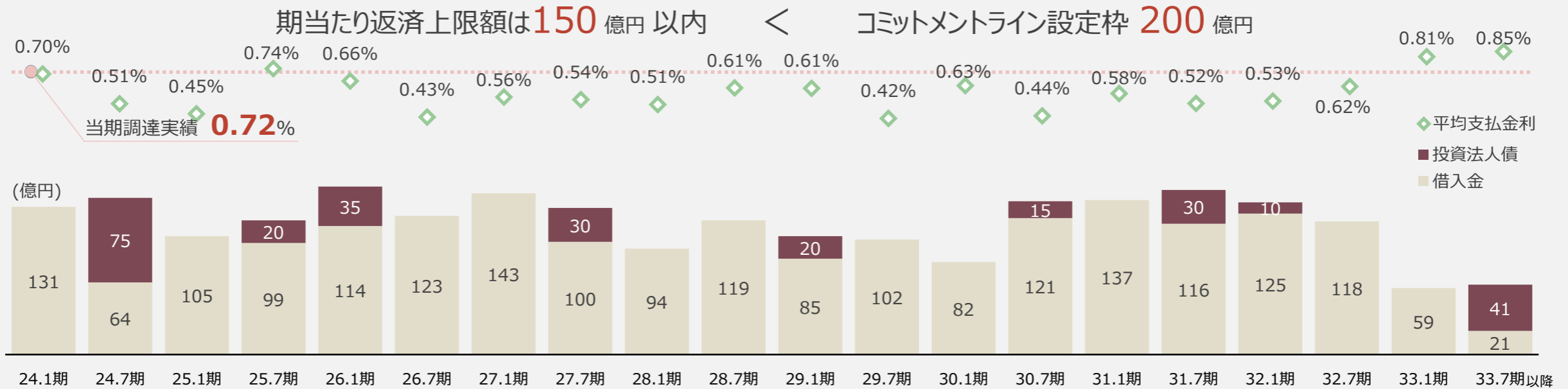
21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期  
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

## 金利の固定化比率



21.1期 21.7期 22.1期 22.7期 23.1期 23.7期

## 返済期限の分散化



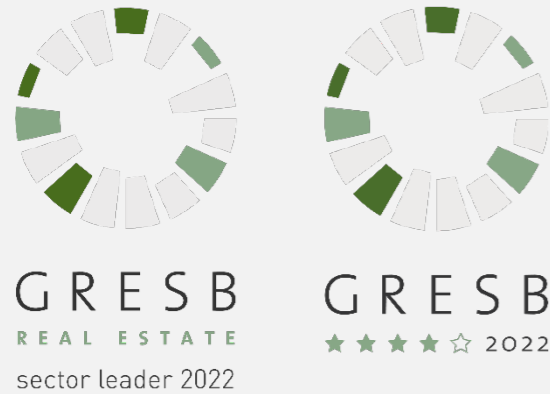


サステナビリティ



# サステナビリティに関する評価

## GRESBリアルエステイト評価\*1



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

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

開示評価 **5年連続** 最高「**A**」評価

## グリーンビルディング認証・省エネ認証

**KPI** : 2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合  
**30%以上** (延床面積ベース)

**実績** : 計**24**物件 取得 **28.7%**

認証名	物件数	割合
CASBEE不動産認証	15	23.1%
DBJ Green Building認証	8	5.5%
BELS	1	0.1%
計	24	28.7%

## 温室効果ガス(GHG)排出量ネットゼロに向けた取り組み

### 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\*2イニシアティブより認定。

### 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。



	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	—	<b>-10.5%</b>
CO2 排出量 (GHG)	<b>Scope1-2 : 51% (総量) 削減</b> SBT認定	ネットゼロ	<b>-97.6%</b>
		—	Scope1 -14.2% <b>Scope2 -100.0%</b> 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	—	



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

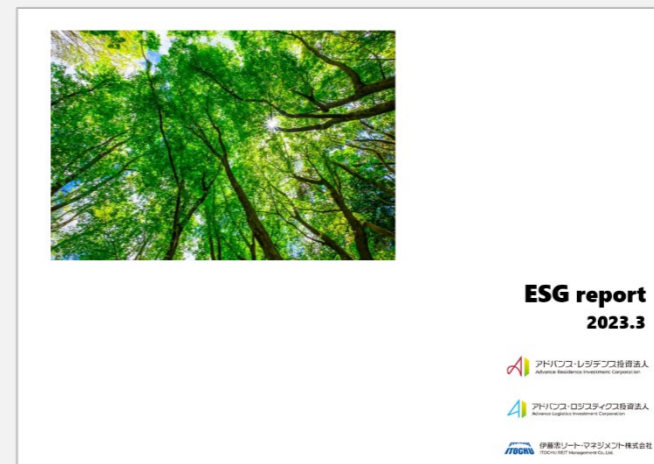
\*1 GRESBリアルエステイト評価(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。  
 \*2 SBT (Science Based Targets = 科学的根拠に基づいた排出削減目標)とは、パリ協定 (世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの) が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標を指し、SBTイニシアティブがSBTを設定する企業を認定しています。

# サステナビリティに関する取組み

## ESGレポートの発行

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

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



## マテリアリティ・KPI

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

### E (環境)

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

### S (社会)

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

### G (ガバナンス)

- ①強固なコーポレート・ガバナンス体制
- ②レジリエンス強化

施策	2023年7月期	PF全体 に対する割合*1	前期比
電力量計測システム*2設置	70 物件	50.4%	-
LED照明の導入	128 物件	46.2%	+2.2pt.
グリーンリース条項の設定	-	約66.6%	+2.2pt.

施策	2023年7月期
テナント満足度調査実施	回答者数：5,533件／18,821件 回答率：29.4%

今後の施策
監督役員1名(女性)増員議案を、2023年10月開催の投資法人投資主総会に上程。 承認された場合、女性役員割合25%へ。

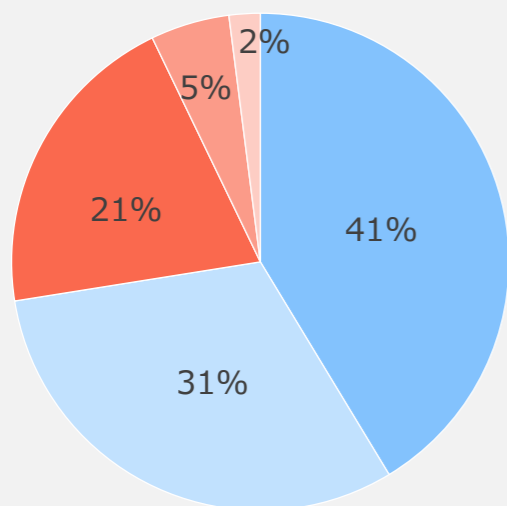
\*1 電力量計測システムのポートフォリオ全体に対する設置割合は延床面積ベース、LED照明のポートフォリオ全体に対する導入割合は物件数ベースで算出しています。

\*2 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。

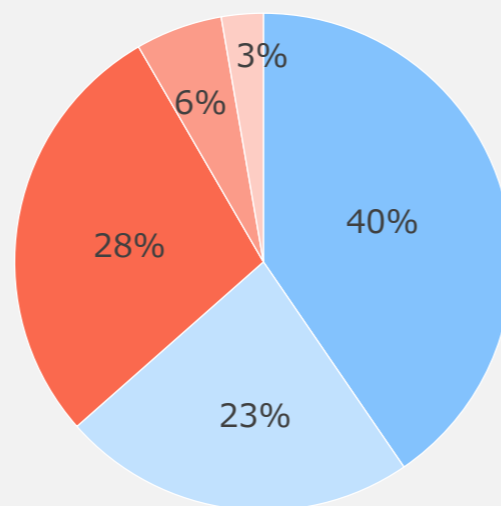
# 3年に一度の入居者アンケート

## 2023年7月期中に実施したアンケートの結果

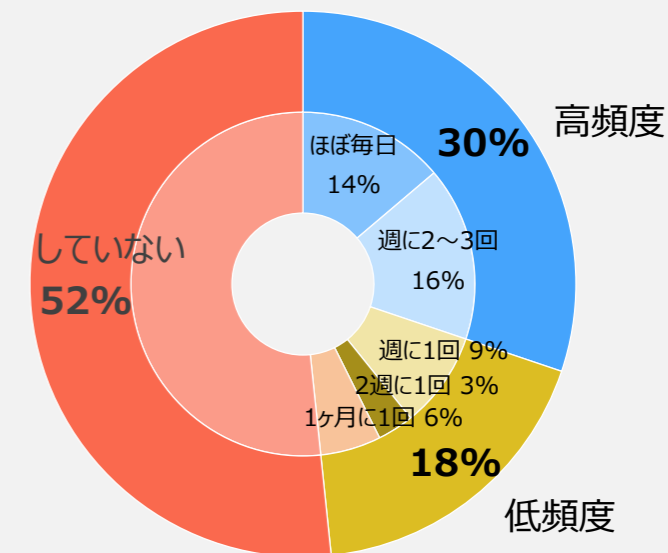
満足度調査  
共用部の清掃状況について  
全体の7割が満足している



満足度調査  
マンション管理・サービスについて  
全体の7割が満足している

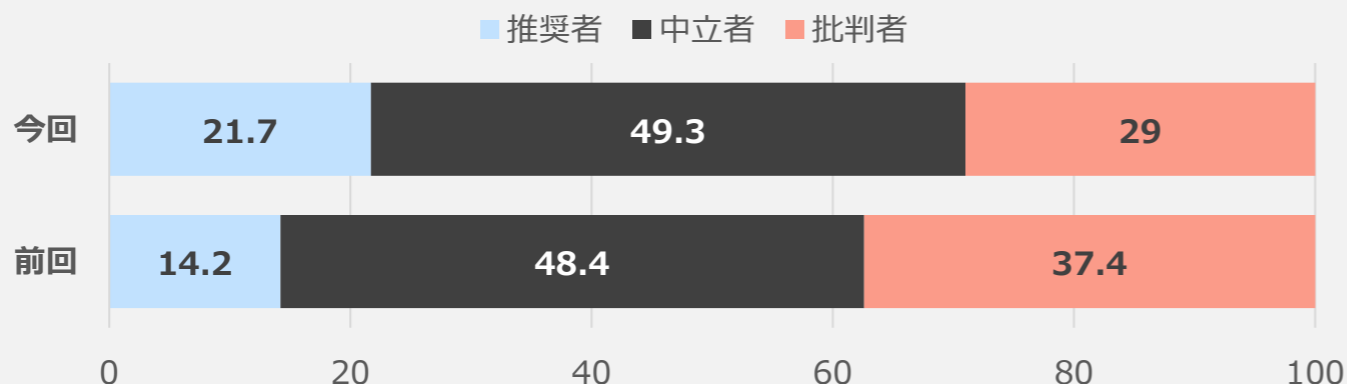


(参考)【テレワークについて】  
Q.現在テレワーク（在宅）をされていますか？  
全体の半数がテレワークを実施している



■ 満足している ■ 大変満足している ■ 普通 ■ やや不満 ■ 不満

代表的な顧客ロイヤリティ指標のNPS®\*1において **-7.4**ポイントと前回の-23.1ポイントから改善し、相対的に**高評価**



不動産業界におけるNPS®ランキングトップ事例

	NPS®	対象社数 (社)	調査年 (年)
管理会社	-45.7	9	2021
情報検索サイト	-36.7	5	2019
デベロッパー	-36.3	6	2018

出典：NTTコム オンライン NPS®ランキング&アワード

\*1 NPS®とは「Net Promoter Score (ネットプロモータースコア)」の略であり、顧客ロイヤリティを測る指標をいいます。NPS®を測るには、「あなたはこの企業(製品/サービス/ブランド)を友人や同僚に薦める可能性は、どのくらいありますか?」という質問を行い、0~10の11段階で評価し、NPS®スコアの計算方法は、9~10点を付けた顧客を「推奨者」、7~8点を「中立者」、0~6点を「批判者」と分類し、回答者全体に占める推奨者の割合(%)から、批判者の割合(%)を引いて出てきた数値がNPSの値となります。なお、NPS®は、バイン・アンド・カンパニー、フレッド・ライクヘルド、サトメトリックス・システムの登録商品またはサービスマークとなります。

# 公募増資の概要





# オファリング・ハイライト

## 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 **9**物件 **206**億円

賃貸住宅物件 **63%**

**7**物件 **141**億円

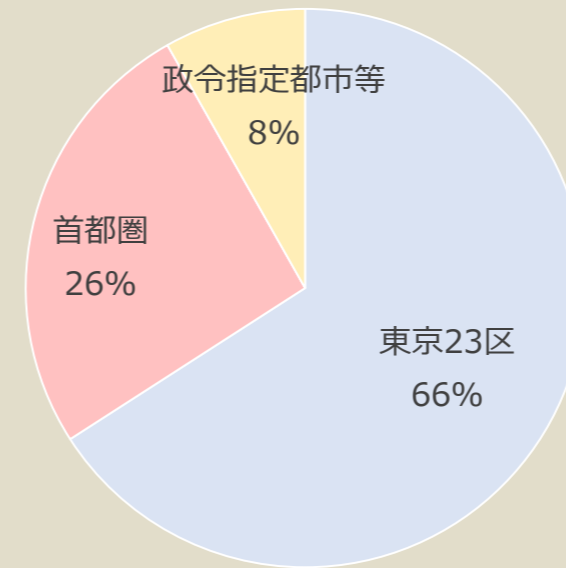
**4.2%** (NOI利回り)

ドミトリー物件 **37%**

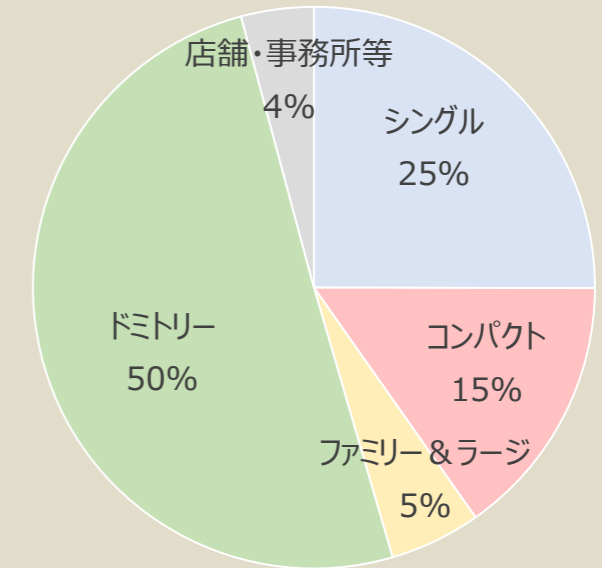
**4**物件 **83**億円

**4.7%** (NOI利回り)

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. 公募増資の概要

発行決議日 2023年9月12日

新投資口発行数  
(第三者割当分含む) **48,000**口 (最大)

発行価格 **328,087**円

発行価額 **317,992**円

発行価額の総額 **152**億円 (最大)

## 3. 財務基盤の改善

総資産LTV

総資産LTV50%までの取得余力

**176**億円(取得予定資産取得後)

49.5%

**48.2%**

2023年7月期末

取得予定資産取得後

## 4. 投資主価値の向上

1口当たりNAV

348,536円

**350,135**円

2023年7月期末

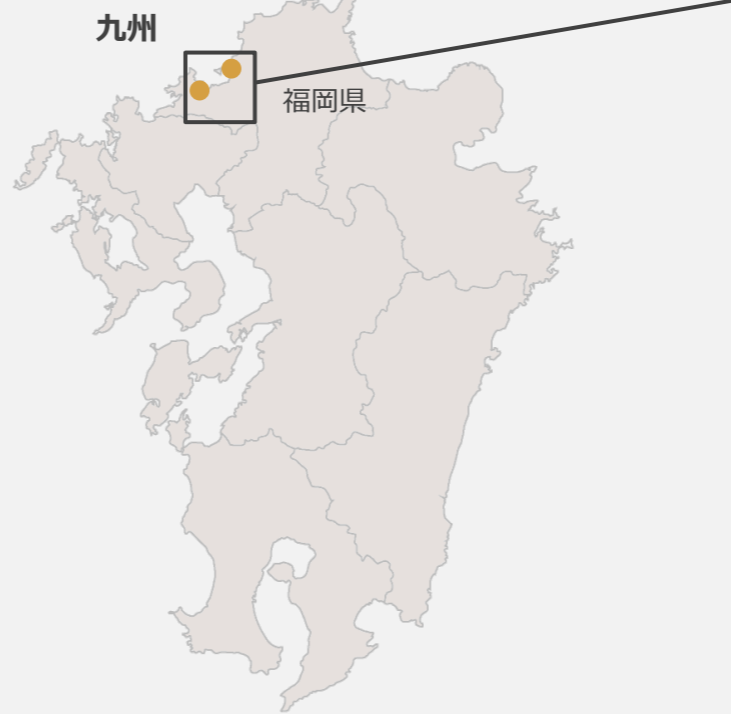
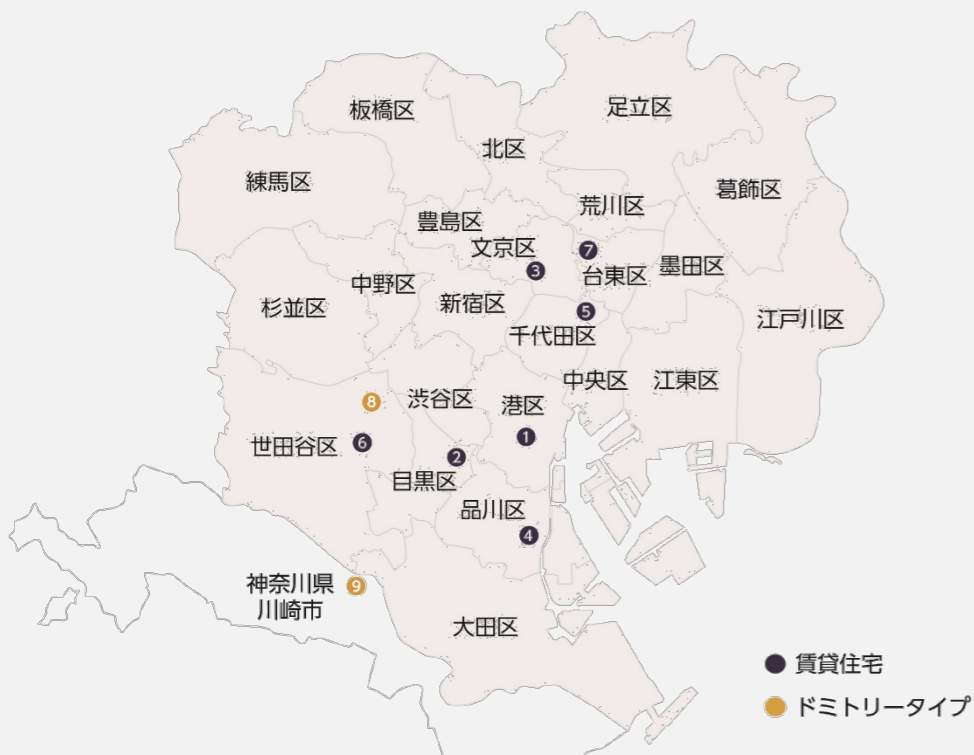
取得予定資産取得後

\* 本ページに関する注記はP.79に記載しております。また、取得予定資産取得後の総資産LTV、取得余力及び1口当たりNAV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算出しています。



# 取得予定資産

## 首都圏の物件立地状況



## 取得予定資産一覧

取得先	スポンサーグループから取得							第三者から取得			合計・平均	
No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
資産形態	賃貸住宅							ドミトリタイプ				
物件名	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	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	シェアプレイス 下北沢	東京・スチューデント ハウス武蔵小杉	レジディア 九大学研都市	レジディア 九産大前	-
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	-

\* 本ページに関する注記はP.79に記載しております。

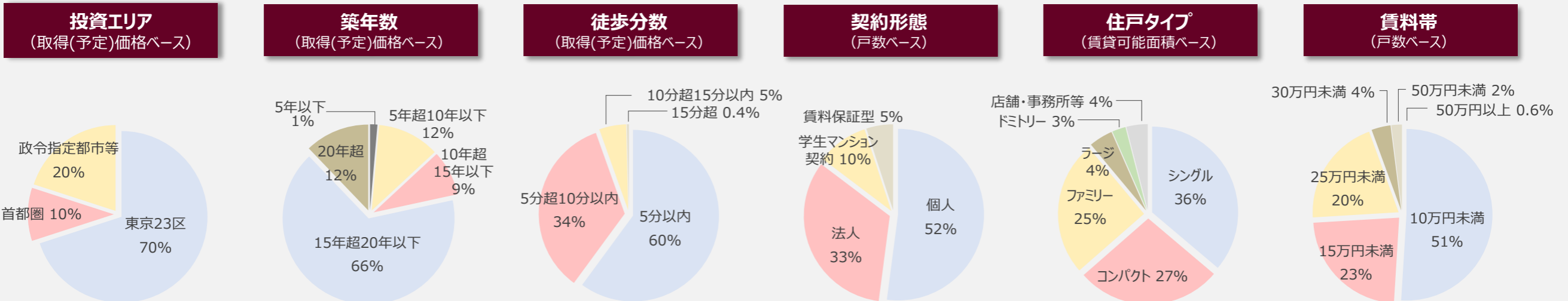
# 安定的な住宅ポートフォリオの構築に向けた取組み

## 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)



\* 本ページに関する注記はP.79に記載しております。

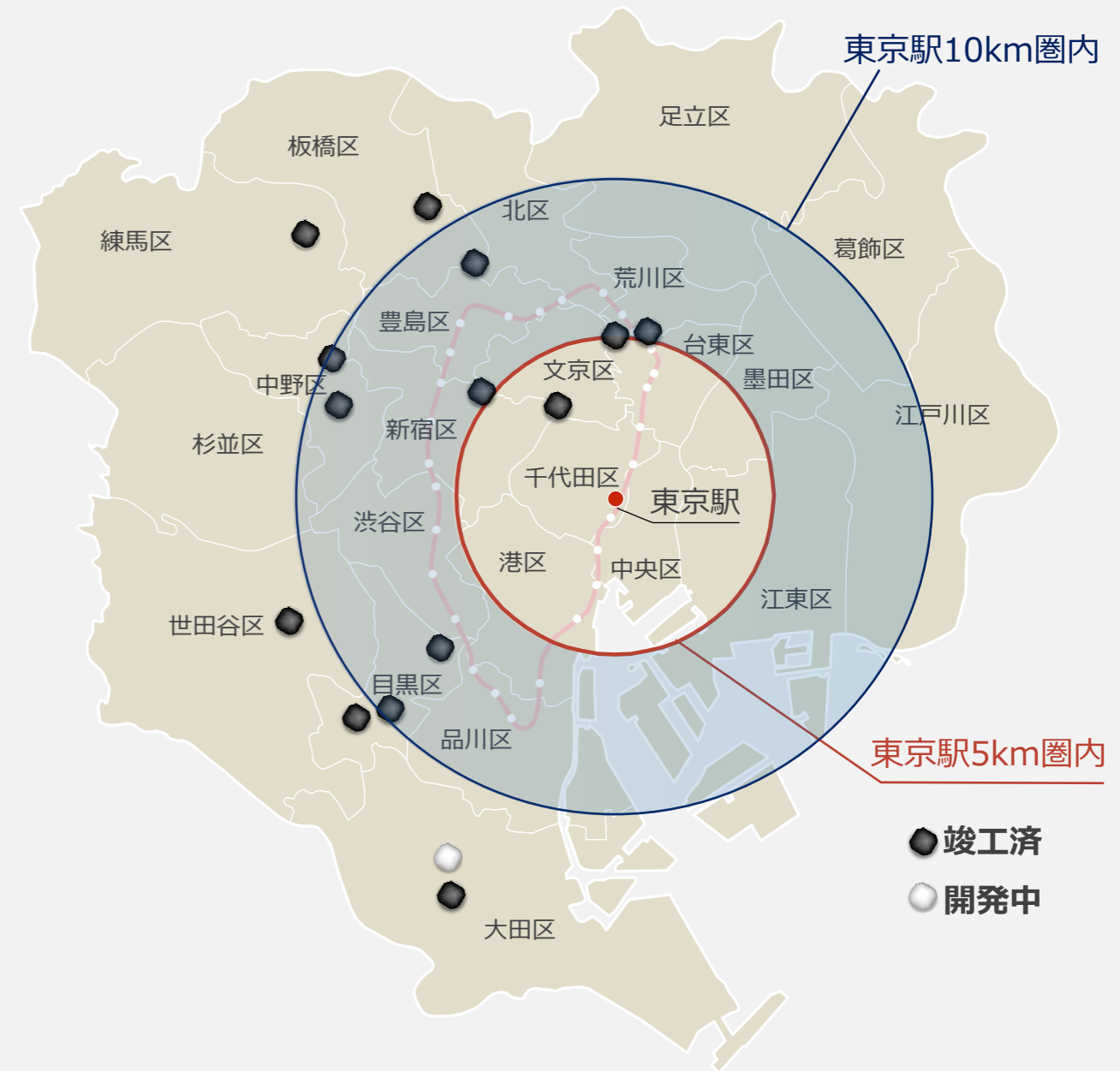
# スポンサーパイプライン (取得予定資産取得後)

計 **20** 物件 想定規模 約 **406** 億円 (竣工済 **311** 億円)

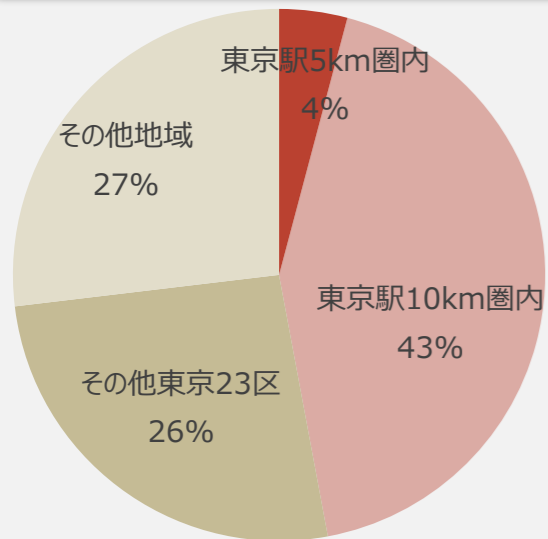
## 伊藤忠グループによる開発案件

	物件数	総戸数	想定規模 (億円)	竣工済 (億円)
東京駅5km圏内	1	38	16	16
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	716	109	39
計	<b>20</b> 物件	<b>1,671</b> 戸	<b>406</b> 億円	<b>311</b> 億円

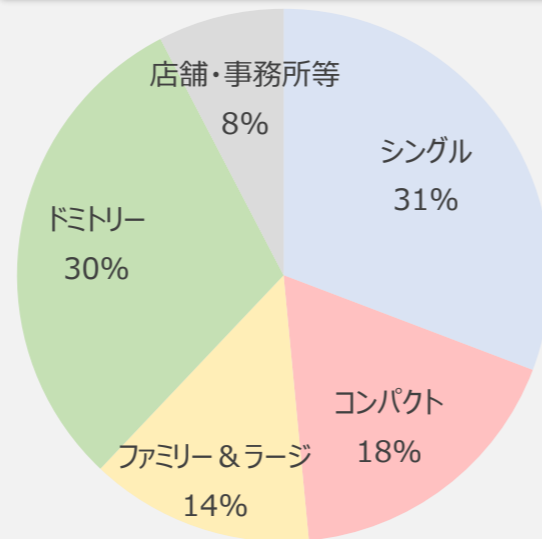
## 東京23区内における開発案件の所在地



## 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。

# 業績予想





# 業績予想

単位：百万円	2023年7月期	2024年1月期	②-①	主な差異		2024年7月期
	①当期実績	②今期予想		資産運用	資産売買	③来期予想
<b>営業収益</b>	<b>18,523</b> (277物件ベース*1) 期中平均稼働率 <b>96.5%</b>	<b>18,623</b> (283物件ベース*1) 期中平均稼働率 <b>96.5%</b>	<b>+99</b>	▶既存物件の影響(リノベ除く) 賃料収入の増収 +84 礼金・更新料の減収 -116 その他収入等の減収 -23 ▶専有部リノベーション工事の影響 ◆ 賃料収入の増収 +1	売却益の増加 +31 当期売買による減収 -62 今期取得による増収 +185	<b>18,186</b> (287物件ベース*1) 期中平均稼働率 <b>96.5%</b>
<b>営業利益</b>	<b>8,800</b> (NOI 13,319) (減価償却費 3,368) (固都税 935)	<b>8,861</b> (NOI 13,440) (減価償却費 3,458) (固都税 946)	<b>+60</b> (NOI +24)	▶既存物件の影響(リノベ除く) 賃貸管理費用等の減少 +63 広告宣伝費の減少 +7 修繕費の減少 +28 一般管理費の減少 +14 ◆ 減価償却費の増加 -34 ◆ その他費用の増加 -14 ▶専有部リノベーション工事の影響 ◆ 修繕費の増加 -29 ◆ 減価償却費の増加 -30	当期売買による営業費用の減少 +19 今期取得による営業費用の増加 -62	<b>7,905</b> (NOI 13,632) (減価償却費 3,481) (固都税 956)
<b>経常利益</b>	<b>7,939</b>	<b>7,944</b>	<b>+4</b>	金融費用等の増加 -18 修繕積立金等の増加 -26	当期売買による金融費用の増加 - 今期取得による金融費用の増加 -10	<b>7,719</b>
<b>当期純利益</b>	<b>7,939</b>	<b>7,944</b>	<b>+4</b>			<b>7,179</b>
<b>1口当たり当期純利益</b>	<b>5,732円</b> (売却益除く 5,125円)	<b>5,543円</b> (売却益除く 4,935円)	<b>-189円</b> (売却益除く -190円) 希薄化影響:-192円	◆ 専有部リノベーション工事の影響:-42円 ◆ 償却方法の見直し対応分:-25円	<b>-69円</b> +72円	<b>5,010円</b>
内部留保額/口	-606円	-608円	-2円			-
内部留保からの分配額/口	175円	339円	+164円	前期分配後の内部留保 <b>12.8</b> 億円のうち、 <b>2.6</b> 億円(190円/口)を分配 分配後の内部留保残高 <b>18.8</b> 億円(1,363円/口)		283円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	242円	234円	-8円			234円
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	306円	360円	+54円	希薄化による追加取崩し減少分:13円	積立金*2残高 <b>275</b> 億円	362円
<b>1口当たり分配金</b>	<b>5,850円</b>	<b>5,870円</b>	<b>+20円</b>	2023年7月期末発行済投資口数 <b>1,385,000</b> 口 2024年1月期末発行済投資口数 <b>1,433,000</b> 口*3		<b>5,890円</b>
総資産LTV	49.5%	47.7%				48.5%

\*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。

\*3 2023年9月12日付で公表した公募増資による発行投資口数の上限が全て発行されることを前提としています。



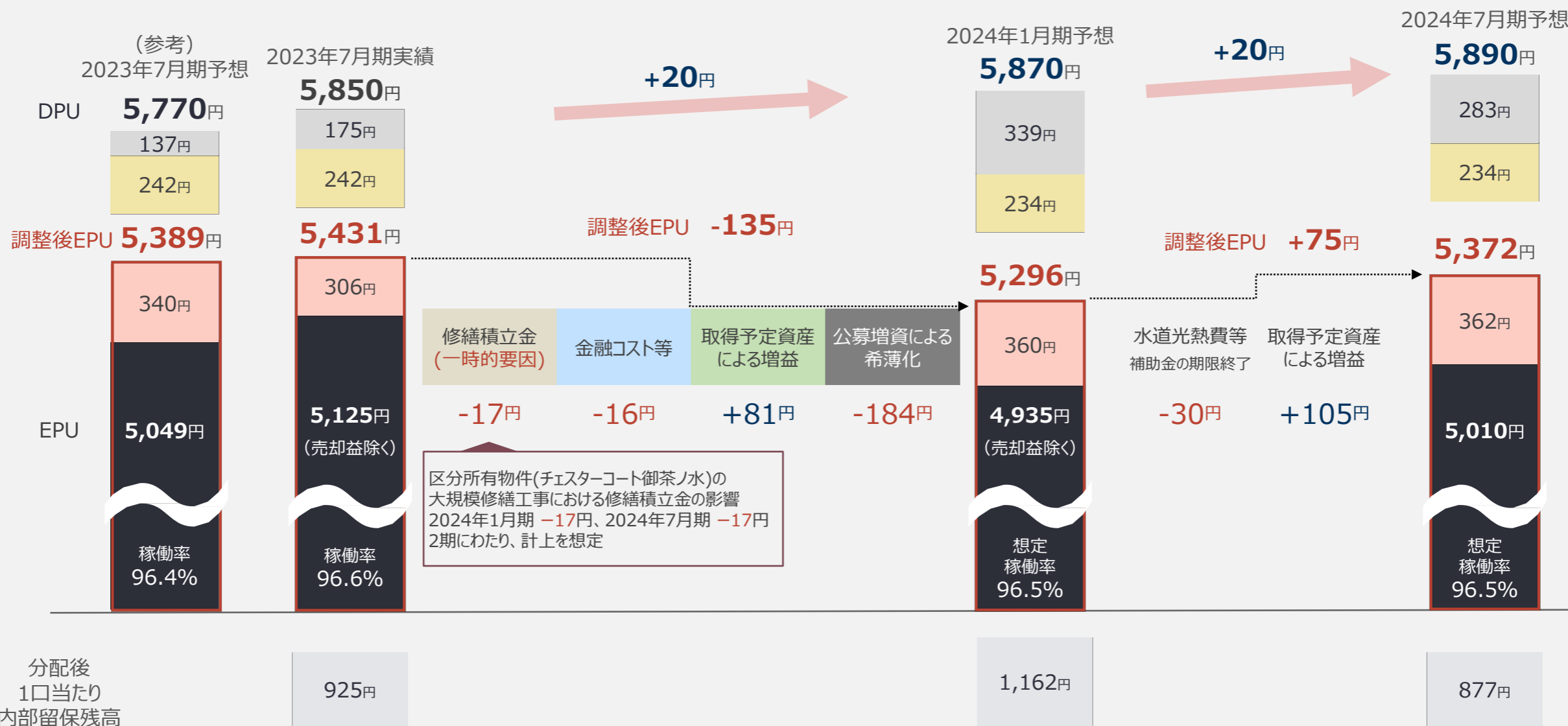
# 1口当たり分配金予想の推移

## 前期比差異と変動要因

### 持続的な通増分配を目指す **DPU 前期比+20円以上**を想定

取得予定資産11物件すべての収益が通期で反映されるのは2025年1月期以降

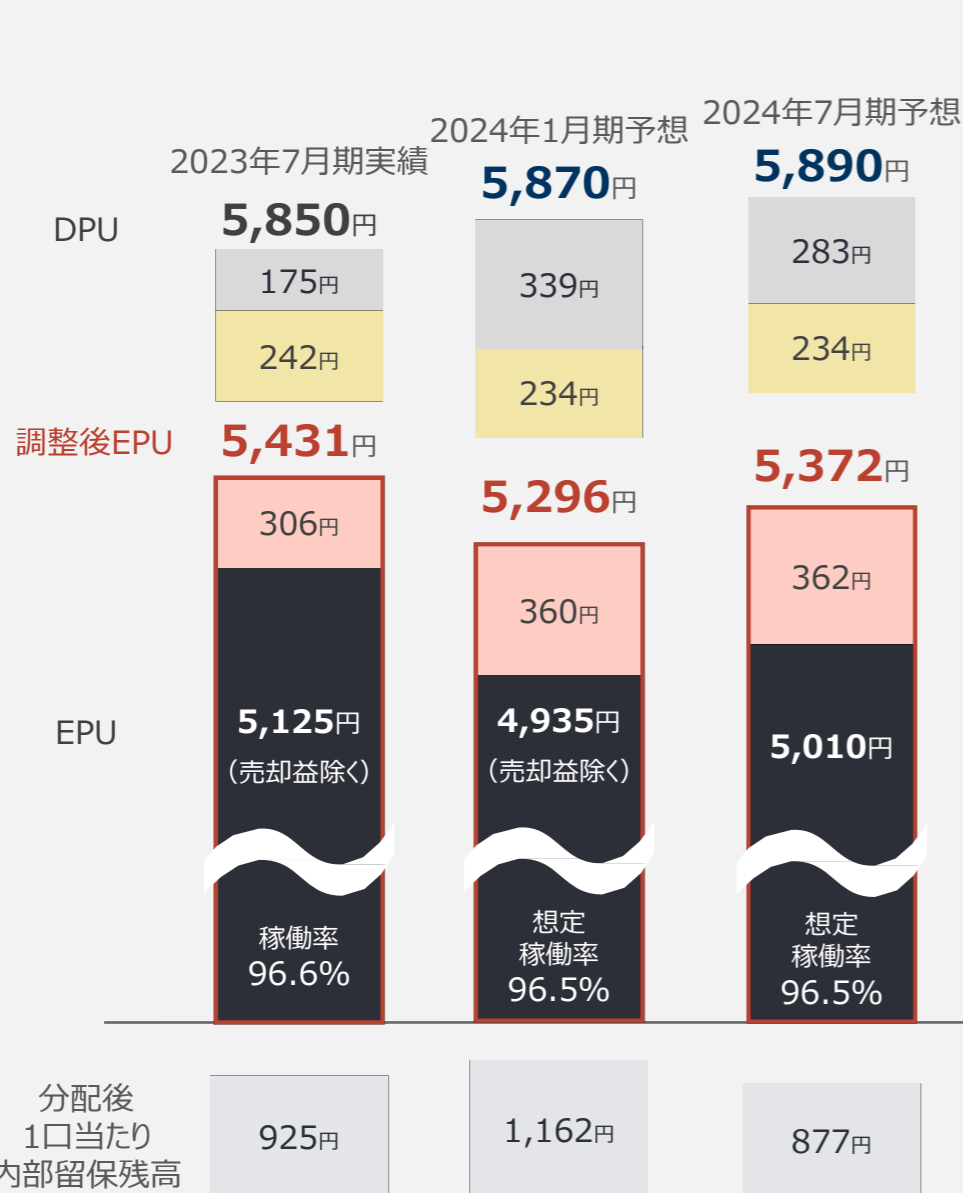
- 内部留保からの分配(1口当たり)
- 積立金の定期取崩し(1口当たり)
- 積立金の追加取崩し(1口当たり)
- 当期純利益からの分配(1口当たり)



\* 本ページに関する注記はP.79に記載しております。

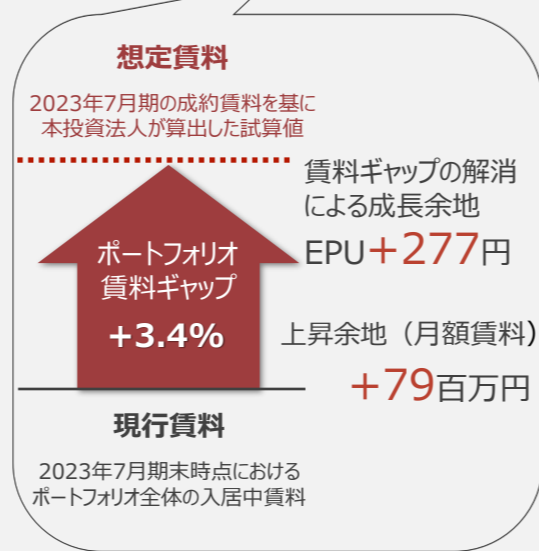
# 公募増資の効果

## 1口当たり分配予想の推移



### 本投資法人の考える成長余地

取得余力の活用 **+111円**  
賃料ギャップの解消 **+69円/年**



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

## 公募増資の効果

### 取得予定資産のみの効果

**EPU +1.2%**

取得予定資産取得後  
(実績に基づく試算値)

2023年7月期実績

5,125円  
(売却益除く)

取得予定資産による増益  
(希薄化考慮後)  
**+62円**

5,188円

総資産LTV50%までの取得余力は**46億円**から**176億円**へ

2023年7月期末時点  
総資産LTV  
**49.5%**

取得予定資産取得後  
総資産LTV  
**48.2%**

\* 本ページに関する注記はP.79に記載しております。また、取得予定資産取得後の総資産LTV及び取得余力は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算出しています。

# 参考情報



# アドバンス・レジデンスの強み

## 安定分配のディフェンシブREIT

### Asset

住宅系J-REIT **最大級**<sup>\*1</sup>の資産規模

**4,723**億円<sup>\*2</sup>

### 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**<sup>\*1</sup>の積立金<sup>\*3</sup>

**284**億円

(2023年7月期分配後)

\*1 資産運用会社調べ：2023年9月12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 レジディア麻布台は2023年7月3日付で信託受益権の準共有持分49%を譲渡しているため、レジディア麻布台の取得価格に当該譲渡後の準共有持分割合（51%）を乗じて算出した金額を用いて集計しています。

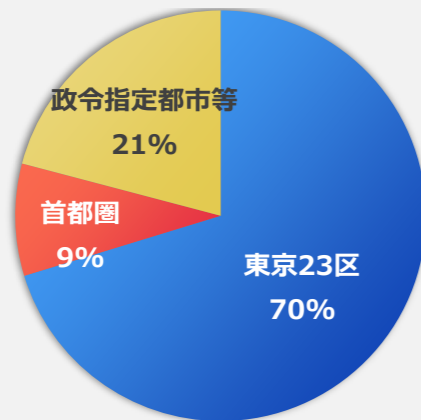
\*3 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

# 住宅系J-REIT最大級\*1のポートフォリオ

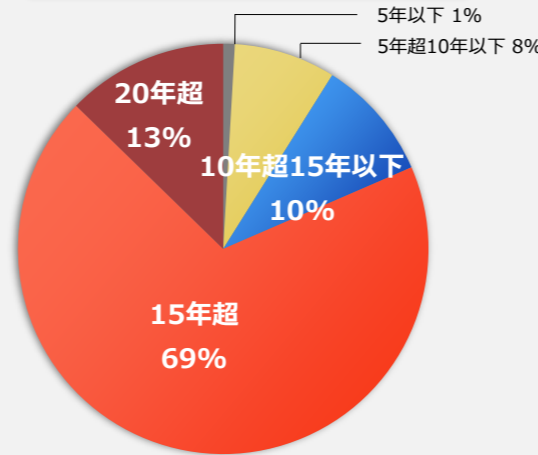
2023年7月31日現在

物件数 **277** 物件      賃貸可能面積 **825,254**m<sup>2</sup>      賃貸可能戸数 **21,994** 戸      資産規模 (取得価格ベース) **4,723**億円

## 投資エリア (取得価格ベース)

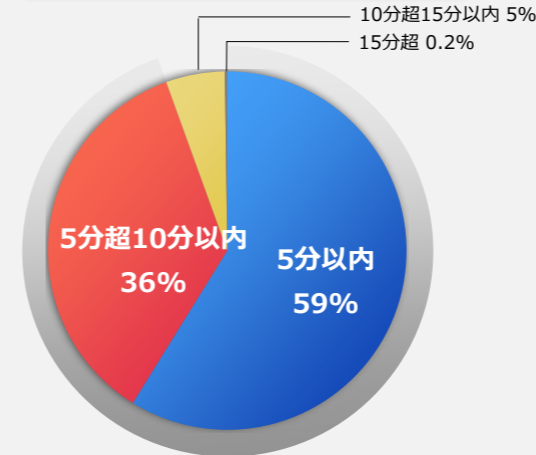


## 築年数 (取得価格ベース)



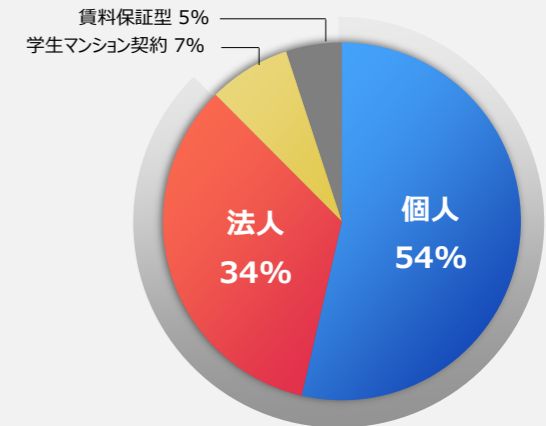
加重平均築年数 **16.7**年

## 徒歩分数 (取得価格ベース)



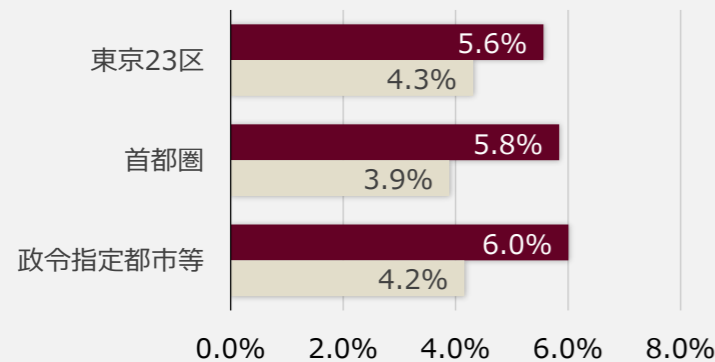
駅徒歩10分以内 **94%**

## 契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **88%**

## 取得価格利回り\*2

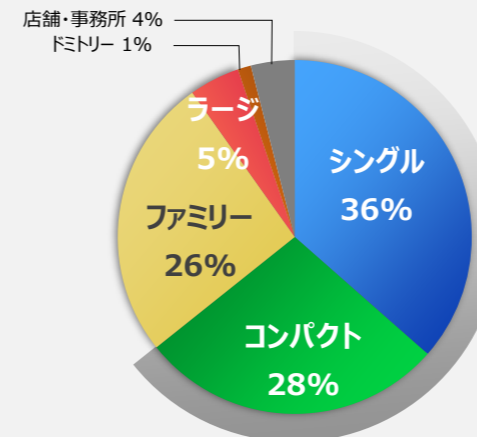


## ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.7%**  
償却後利回り **4.2%**

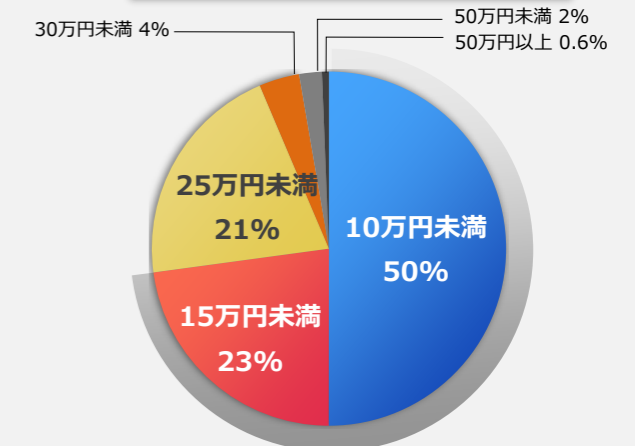
■ 取得価格NOI利回り  
■ 取得価格償却後利回り

## 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：2023年9月12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（レジディア麻布台を除く）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（レジディア麻布台を除く）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。

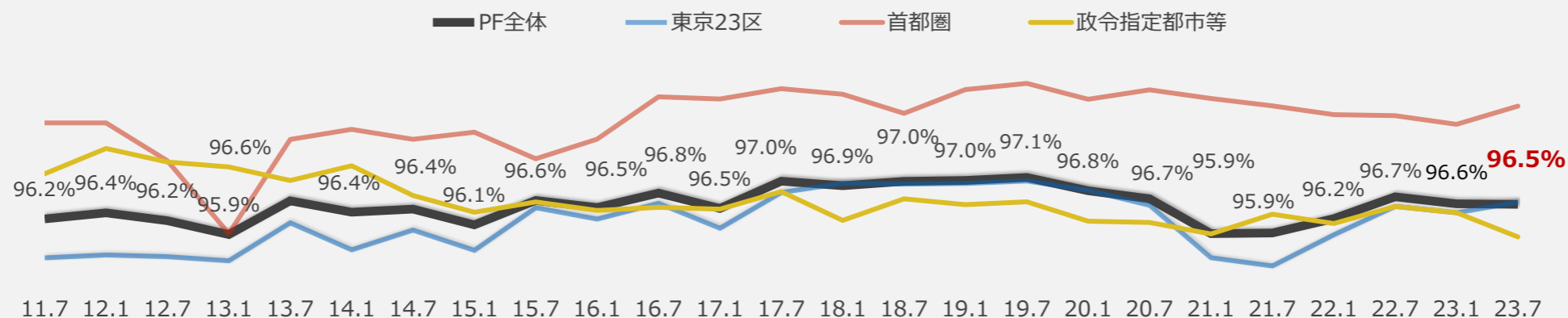
\*3 レジディア麻布台は2023年7月3日付で信託受益権の準共有持分49%を譲渡しているため、「賃貸可能面積」及び「資産規模(取得価格ベース)」は、当該譲渡後の準共有持分割合（51%）に相当する数値を記載しています。



# 確かな歩み 確かな成長

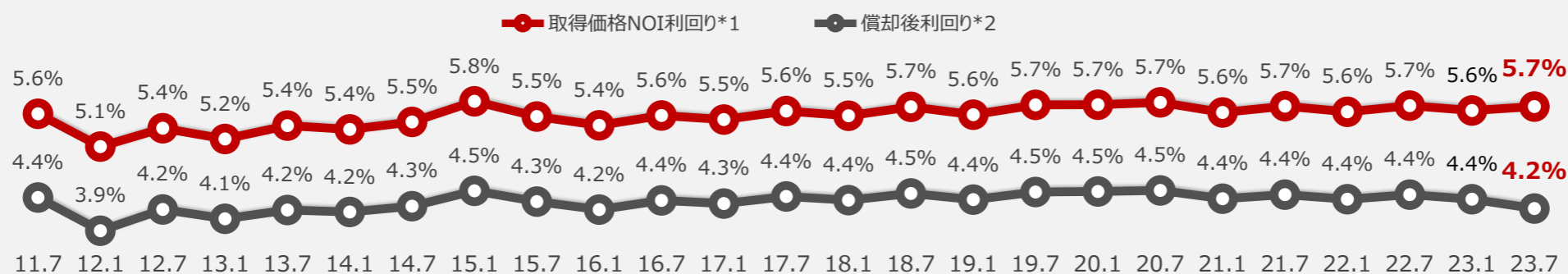
アセット

稼働率



高稼働率を維持

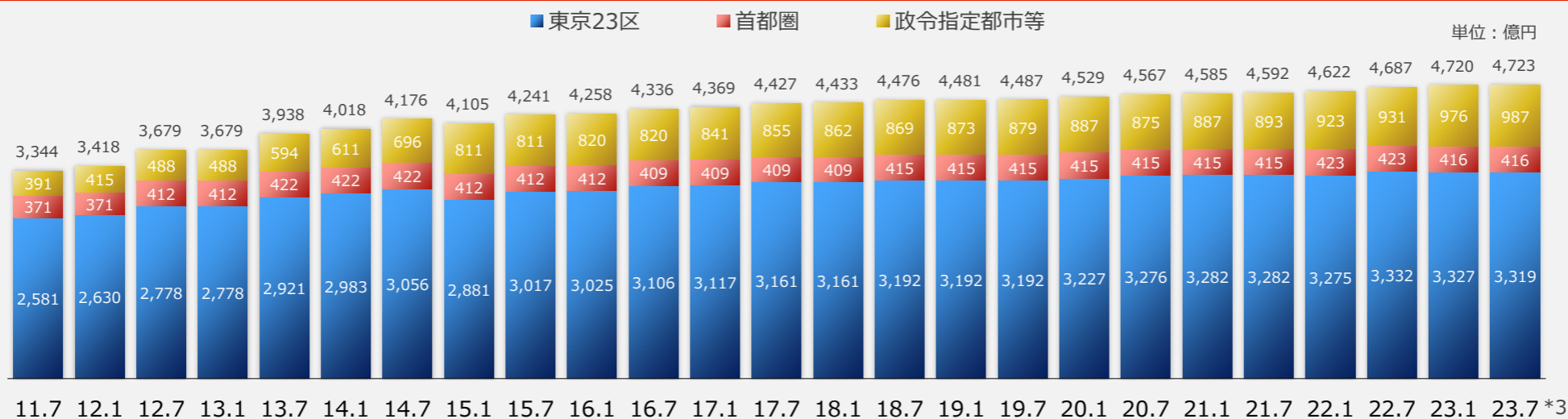
収益力



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

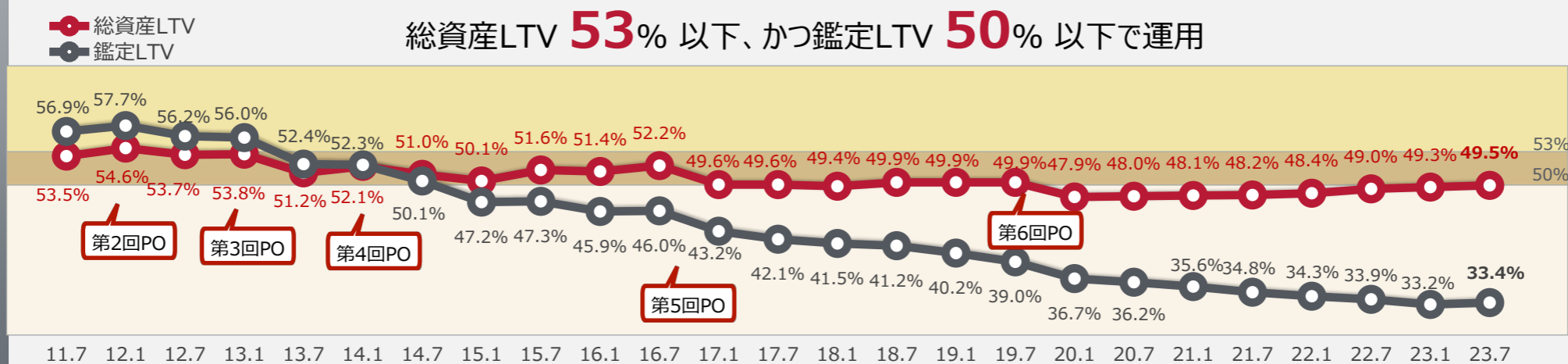


住宅系J-REIT  
最大の資産規模

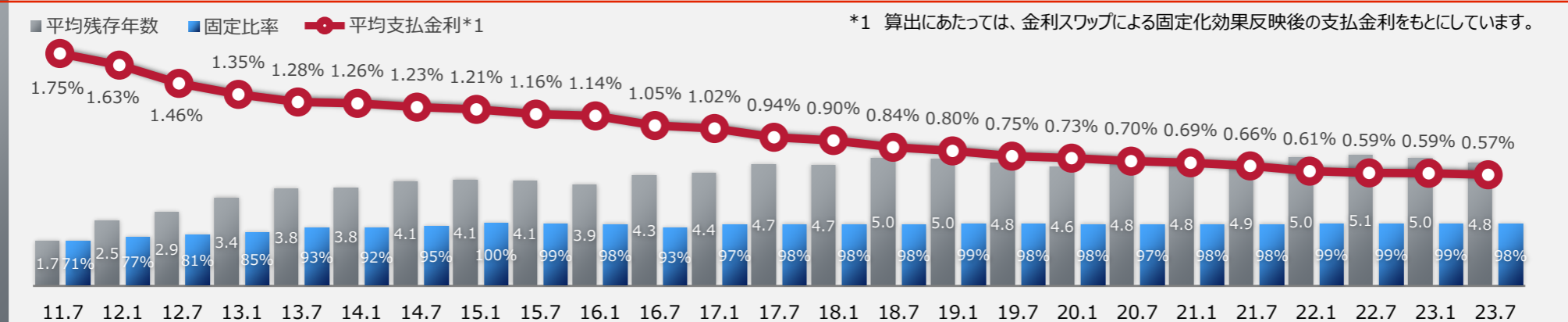
4,700億円超

\*3 レジディア麻布台は2023年7月3日付で準共有持分49%を譲渡しているため、2023年7月期においては準共有持分割合51%に相当する数値を記載しています。

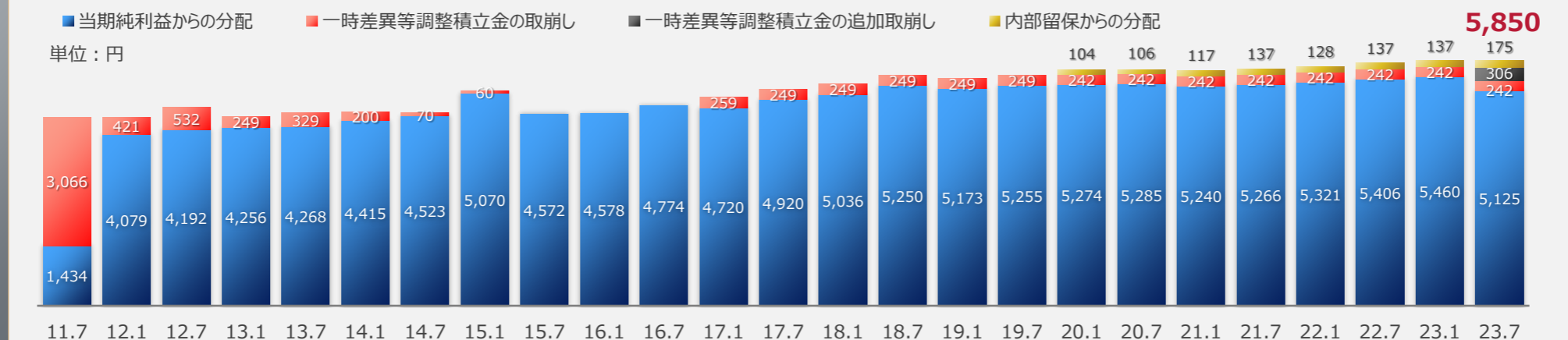
LTV



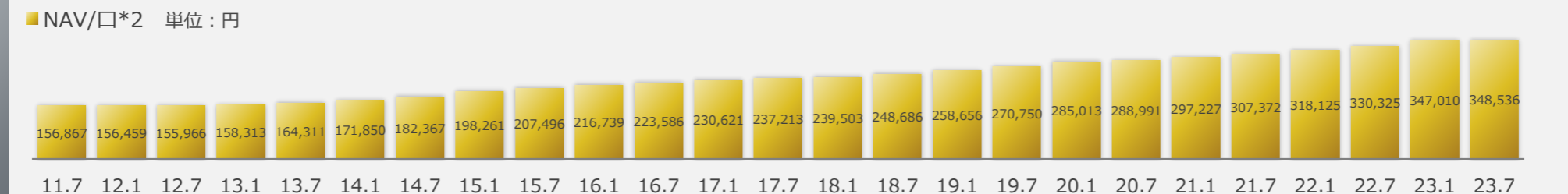
負債



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 **46** 億円  
(総資産LTV50%まで)  
(2023.7期末想定)

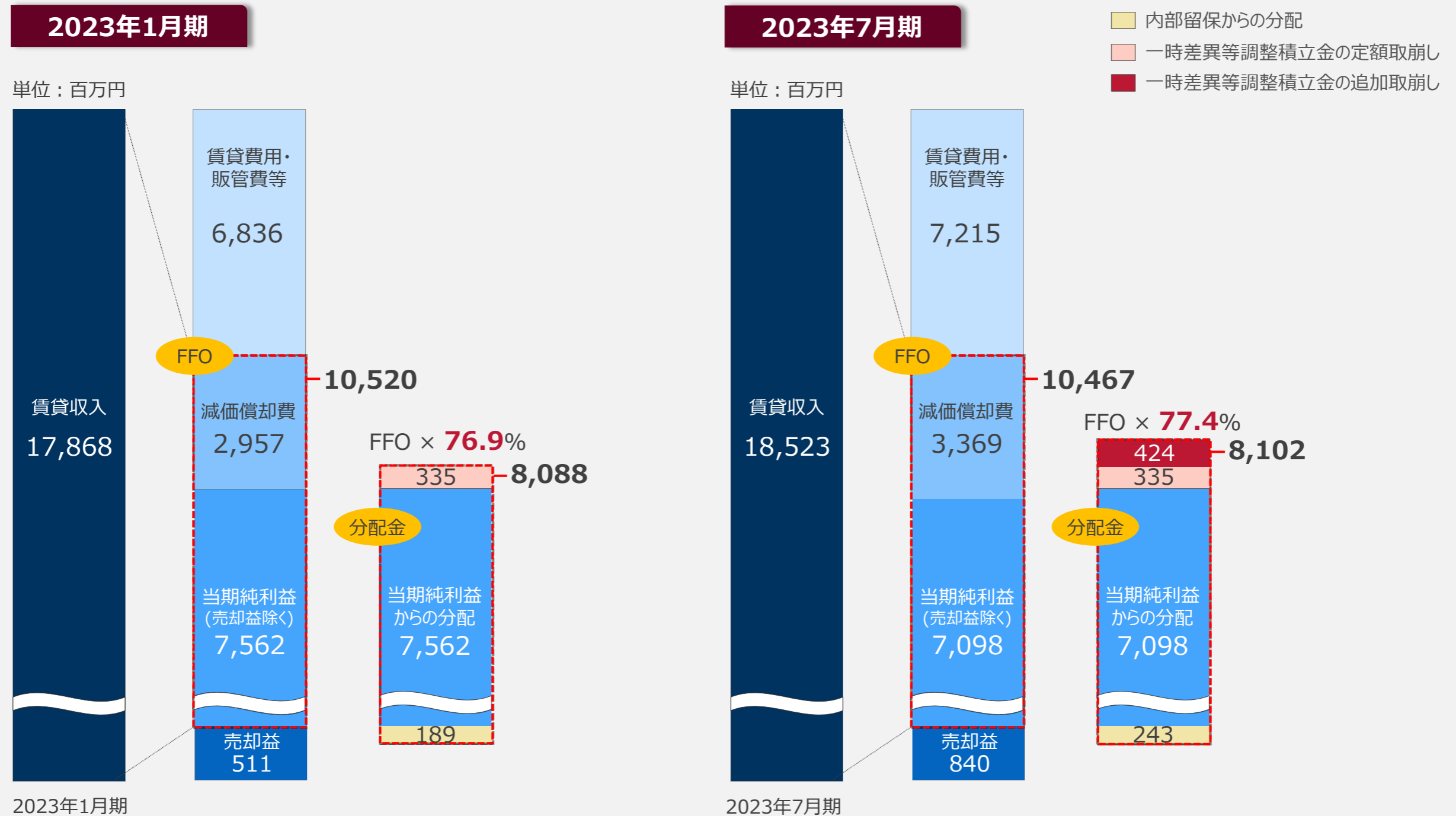
安定性を維持しつつ  
金利低減を実現

1口当たり分配金  
5,700円超を継続

一時差異等調整積立金  
**284**億円  
(2023.7期分配後残高)

NAV/口の  
継続的な成長

# FFOペイアウトレシオ詳細\*1



\*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、利益分配金総額をFFOで除した数値をいいます。

# ポートフォリオの構築方針

## 投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア	投資比率*1
東京23区	70 ~ 100%
その他地域	0 ~ 30%
首都圏(東京23区を除く)	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

\*1 比率は、取得価格ベースとします。

\*2 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプ	投資比率*2
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率*2
ドミトリー・タイプ	上限20%

ドミトリー・タイプ：浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸を指します。  
なお、プランシエル港北2、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

## 住戸タイプの定義

間取り	~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



# 良質なポートフォリオの形成

## 上場来の物件売買実績

	取得資産	売却資産 <sup>*9</sup>
売買物件数	145物件	57物件
取得・売却価格合計	2,121億円	825億円
加重平均NOI利回り	5.6% <sup>*1</sup>	4.8% <sup>*2</sup>
加重平均築年数 <sup>*3</sup>	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%	5.7% <sup>*4</sup>
築年数	19.8年 <sup>*5</sup>	16.7年

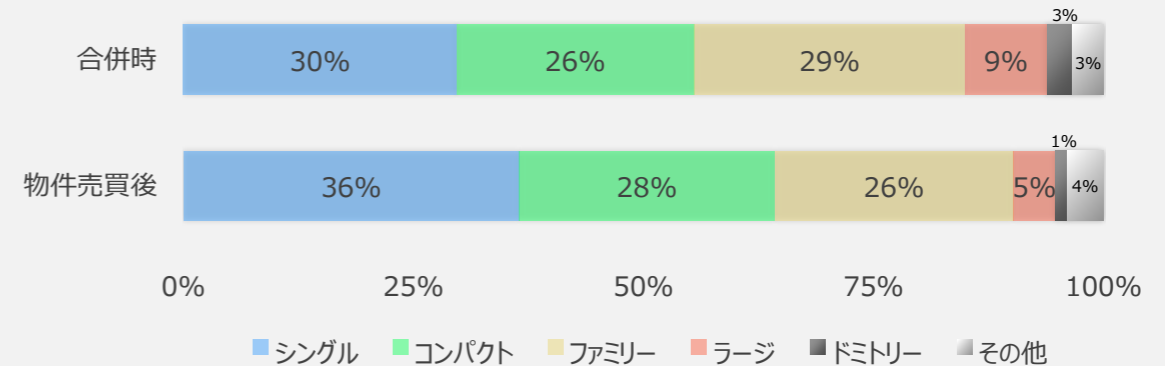
## バランスのとれたソーシング力

上場来 物件取得実績	スポンサー グループ <sup>*6</sup>	ブリッジファンド <sup>*7</sup>	マーケット	合計
物件数	33物件	42物件	70物件	145物件
取得価格合計	588億円	524億円	1,008億円	2,121億円
取得割合 <sup>*8</sup>	27.7%	24.7%	47.5%	100%

## シングルタイプが中心<sup>\*9</sup>

上場来の ユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
東京23区	+3,175	+770	+416	△146	+0	+21	+4,236
首都圏	+509	+10	△105	+0	△875	△1	△462
政令指定都市等	+1,956	+1,481	+472	+64	+0	+11	+3,984
合計	+5,640	+2,261	+783	△82	△875	+31	+7,758

## 住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)

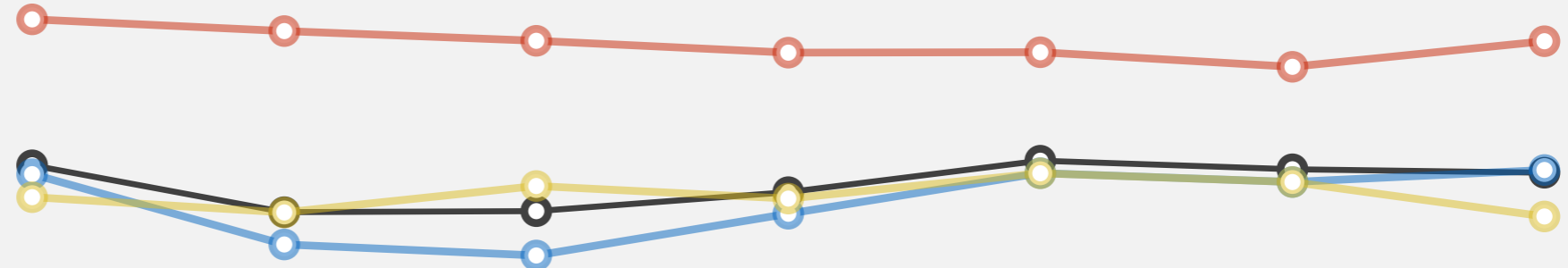


- \*1 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- \*2 売却資産の各売却期における実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- \*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- \*4 2023年7月期実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。
- \*5 上場時保有していた保有資産を2023年7月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- \*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊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。
- \*8 取得価格ベースで算出しています。
- \*9 レジディア麻布台は2023年7月3日付で信託受益権の準共有持分49%を譲渡しているため、売却物件数において1物件として集計しており、売却資産の売却価格合計を計算する際には、レジディア麻布台の取得価格に当該譲渡済みの準共有持分割合(49%)を乗じて算出した金額を用いています。また、2023年7月期末時点におけるレジディア麻布台の賃貸可能戸数は100%、賃貸可能面積は51%を乗じて集計しています。



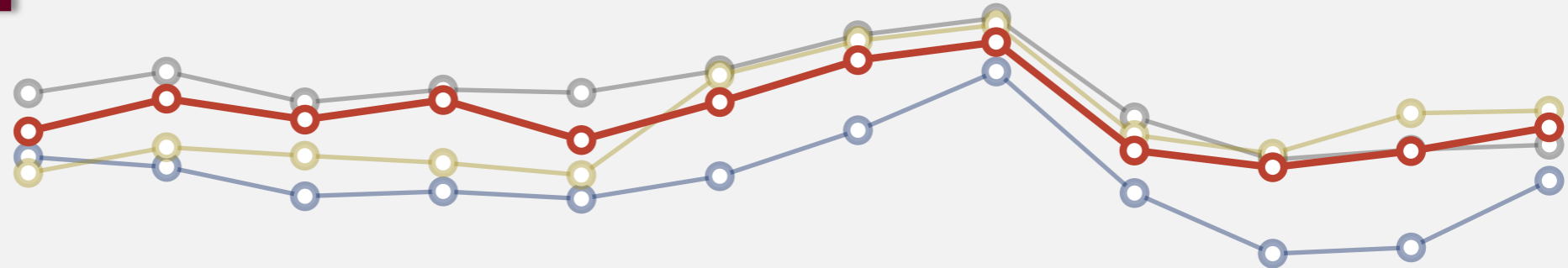
# 稼働率推移

## エリア別



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

## 月次推移



	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
● 2019年8月~2020年7月	96.8%	97.0%	96.7%	96.8%	96.8%	97.0%	97.3%	97.5%	96.5%	96.1%	96.2%	96.3%
● 2020年8月~2021年7月	96.2%	96.1%	95.8%	95.8%	95.8%	96.0%	96.4%	97.0%	95.8%	95.2%	95.3%	95.9%
● 2021年8月~2022年7月	96.0%	96.3%	96.2%	96.1%	96.0%	96.9%	97.3%	97.4%	96.4%	96.2%	96.6%	96.6%
● 2022年8月~2023年7月	96.4%	96.7%	96.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.1%	97.3%	96.2%	96.1%	96.2%	96.4%

# 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		
<b>PF全体</b>	<b>4.0%</b>	+1.5pt.	100.0%	7.3%	-5.0%	69%	21%
東京23区	4.7%	+1.6pt.	70.4%	7.2%	-4.0%	75%	17%
首都圏	6.0%	+6.5pt.	5.0%	8.1%	-4.6%	81%	12%
札幌	2.7%	+1.8pt.	3.9%	6.0%	-7.2%	62%	13%
仙台	1.6%	-1.1pt	3.3%	5.2%	-3.9%	55%	32%
名古屋	-5.9%	-1.4pt	5.3%	4.8%	-8.6%	12%	75%
関西	5.3%	+2.9pt.	8.5%	10.5%	-4.4%	60%	24%
九州	2.4%	+0.6pt.	3.7%	4.0%	-3.9%	72%	12%

入替賃料変動額：+1,104万円/月

■賃料上昇シェア ■賃料下落シェア

## 更新賃料変動率\*1のエリア別内訳

エリア	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	
<b>PF全体</b>	<b>0.8%</b>	-0.2pt.	100.0%	3.2%	-3.7%	24%
東京23区	1.0%	-0.2pt.	66.8%	3.2%	-	30%
首都圏	0.6%	-0.4pt.	7.0%	3.0%	-	20%
札幌	0.0%	+0.0pt.	4.6%	-	-	
仙台	0.5%	-0.2pt.	2.6%	2.1%	-	21%
名古屋	0.3%	+0.2pt.	5.2%	8.2%	-3.7%	5%
関西	0.3%	-0.3pt.	9.8%	3.6%	-3.8%	9%
九州	0.3%	-0.2pt.	4.1%	2.6%	-	12%

更新賃料変動額：+337万円/月

## 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		
<b>全体</b>	<b>1.1%</b>	+3.2pt.	42.0%	5.2%	-4.9%	54%	34%
東京23区	1.5%	+3.4pt.	28.9%	5.1%	-4.3%	56%	32%
首都圏	3.9%	+6.4pt.	3.4%	6.3%	-4.6%	75%	18%
札幌	1.5%	+0.1pt.	0.6%	5.2%	-6.1%	54%	22%
仙台	0.4%	-1.2pt	2.2%	4.5%	-4.2%	46%	41%
名古屋	-8.0%	+0.3pt.	1.9%	3.1%	-8.8%	5%	93%
関西	0.4%	+3.0pt.	3.7%	5.3%	-4.7%	42%	39%
九州	2.1%	+0.9pt.	1.3%	3.5%	-2.5%	69%	10%
<b>全体</b>	<b>4.2%</b>	+2.1pt.	33.4%	6.3%	-5.0%	78%	13%
東京23区	5.2%	+2.7pt.	25.0%	6.5%	-3.8%	85%	8%
首都圏	7.8%	+1.2pt.	0.8%	8.2%	-	95%	
札幌	1.8%	+1.9pt.	2.0%	6.3%	-8.2%	51%	18%
仙台	3.1%	-0.4pt	0.6%	3.9%	-2.9%	82%	4%
名古屋	-5.0%	-0.8pt	1.4%	5.1%	-7.4%	10%	75%
関西	1.6%	+2.9pt.	1.8%	5.1%	-3.6%	53%	30%
九州	1.5%	-0.2pt	1.8%	3.5%	-4.5%	67%	18%
<b>全体</b>	<b>8.5%</b>	-1.7pt	24.6%	10.8%	-5.5%	84%	10%
東京23区	9.4%	-1.7pt	16.5%	10.5%	-2.0%	91%	6%
首都圏	13.2%	+4.4pt.	0.8%	14.0%	-	94%	
札幌	4.7%	+2.6pt.	1.3%	5.9%	-2.0%	81%	3%
仙台	5.4%	-2.5pt	0.5%	9.6%	-2.0%	61%	26%
名古屋	-4.5%	-5.1pt	2.0%	5.1%	-9.3%	20%	59%
関西	13.4%	-0.1pt	3.0%	15.6%	-2.5%	87%	2%
九州	5.7%	+3.1pt.	0.6%	6.1%	-	93%	

\*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	<b>4.7%</b>	+1.6pt.	70.4%	7.2%	-4.0%	75% 17%
東京駅 5* <sub>0</sub> 圏内	4.4%	+2.1pt.	31.5%	6.6%	-4.0%	76% 16%
東京駅 10* <sub>0</sub> 圏内	5.6%	+1.1pt.	29.7%	8.0%	-3.4%	77% 16%
その他 東京23区	2.7%	+1.9pt.	9.2%	6.7%	-5.3%	62% 27%

入替賃料変動額：+914万円/月

■賃料上昇シェア  
■賃料下落シェア

## 更新賃料変動率\*1のエリア別内訳

エリア	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	<b>1.0%</b>	-0.2pt.	66.8%	3.2%	-	30%
東京駅 5* <sub>0</sub> 圏内	0.7%	-0.2pt.	29.3%	2.9%	-	24%
東京駅 10* <sub>0</sub> 圏内	1.4%	-0.1pt.	26.8%	3.6%	-	40%
その他 東京23区	0.5%	+0.1pt.	10.7%	2.3%	-	23%

更新賃料変動額：+284万円/月

## 入替住戸タイプ別

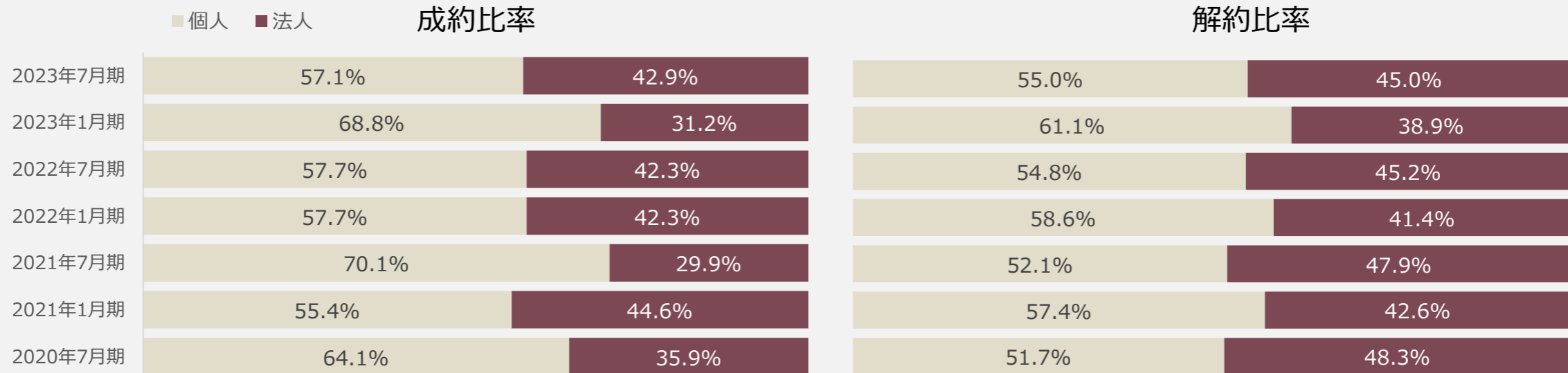
エリア	賃料変動率	(前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
S	東京23区	<b>1.5%</b>	+3.4pt.	28.9%	5.1%	-4.3%	56% 32%
	東京駅 5* <sub>0</sub> 圏内	1.9%	+3.6pt.	12.0%	5.4%	-4.4%	60% 30%
	東京駅 10* <sub>0</sub> 圏内	1.2%	+3.1pt.	10.2%	4.5%	-3.4%	53% 33%
	その他 東京23区	1.1%	+3.4pt.	6.6%	5.4%	-5.6%	54% 33%
	東京23区	<b>5.2%</b>	+2.7pt.	25.0%	6.5%	-3.8%	85% 8%
C	東京駅 5* <sub>0</sub> 圏内	5.3%	+3.5pt.	12.9%	6.5%	-3.2%	86% 8%
	東京駅 10* <sub>0</sub> 圏内	5.3%	+1.7pt.	9.9%	6.6%	-4.7%	86% 8%
	その他 東京23区	4.5%	+2.3pt.	2.1%	6.1%	-3.2%	80% 12%
	東京23区	<b>9.4%</b>	-1.7pt.	16.5%	10.5%	-2.0%	91% 6%
F & L	東京駅 5* <sub>0</sub> 圏内	7.3%	-1.9pt.	6.5%	8.4%	-2.2%	88% 7%
	東京駅 10* <sub>0</sub> 圏内	10.5%	-2.0pt.	9.6%	11.4%	-1.8%	93% 0%
	その他 東京23区	21.0%	+7.8pt.	0.4%	21.0%	-	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。

# 成約・解約比率(契約主体別) 平均入居期間・更新率

## 成約・解約比率(契約主体別)



## 平均入居期間・更新率の実績

	平均更新率*1		平均入居期間*2		平均空室日数	
	2022年 7月期	2023年 7月期	2022年 7月期	2023年 7月期	2022年 7月期	2023年 7月期
全体	85.6%	<b>87.2%</b>	4.3年	<b>4.5年</b>	65.7日	<b>65.9日</b>
S	85.0%	87.0%	4.2年	4.5年	62.2日	60.3日
C	84.7%	85.5%	4.0年	4.1年	69.0日	67.2日
F&L	89.3%	90.5%	5.3年	5.2年	72.7日	85.1日

\*1 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を更新率として算出しています。

\*2 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。



# シニア向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2023年7月期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	6.8 %

## 取得方針

### 今後も優良な投資案件を探索

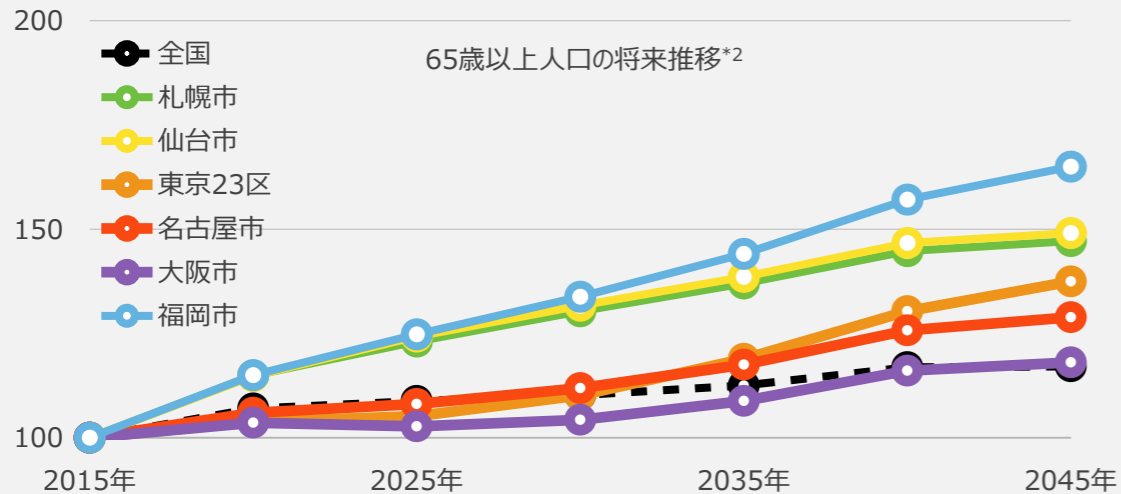
#### アセットタイプ

将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。  
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。

#### 期待利回り

将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

### 主要都市で高齢者が増加する見込み



## 保有物件

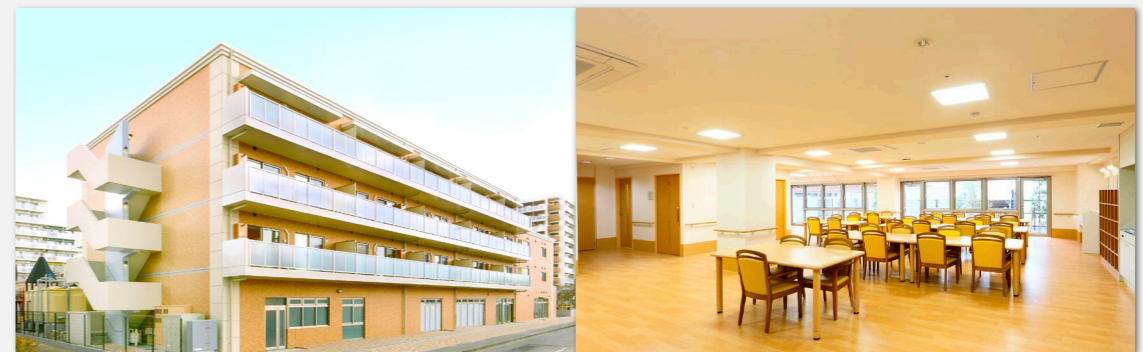
### S-022 ブランシエール港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。  
周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。



### S-029 ココファン日吉

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



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-022 ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.4%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	5.8%

\*1 2023年7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(2018年3月推計)



# 学生向け賃貸住宅の運用

物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2023年7月期末現在 <b>18</b> 物件	<b>174</b> 億円	<b>3.7</b> %	<b>1,582</b> 戸	<b>100</b> % (賃料保証型契約のため)	<b>5.9</b> %

## ドミトリータイプ

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-023 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1	S-023 カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.6%

## 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	4.9%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.6%
3	T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.6%
4	T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	5.9%
5	T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.5%
6	T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.3%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.6%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.4%
9	T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.7%
10	T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.1%
11	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.0%
12	S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.3%
13	R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.1%
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	5.9%
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	6.8%
17	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.1%

\*1 2023年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。



# 大規模修繕工事

～ 2023/7月期実施例 ～

	実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額		実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2023年7月期実績	<b>10</b> 物件	<b>979</b> 百万円	<b>98</b> 百万円	上場来実績	<b>112</b> 物件	<b>10,310</b> 百万円	<b>92</b> 百万円

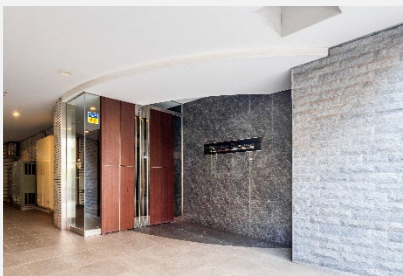
## レジディア東麻布

所在地	東京都港区東麻布一丁目5番1号
延床面積	1,902.33㎡
建築時期	2006年4月
工事金額(税込)	75百万円

### After

エントランス, EVホール等  
バリューアップ

### Before



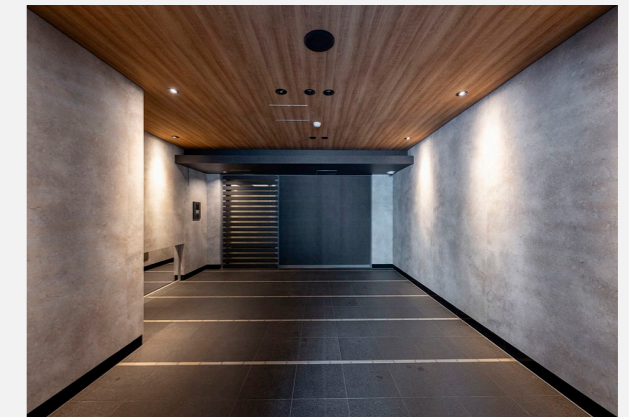
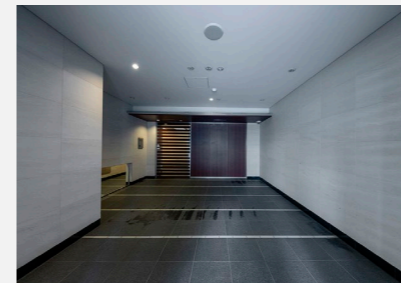
## レジディア浅草橋

所在地	東京都台東区蔵前一丁目5番5号
延床面積	2,193.73㎡
建築時期	2005年8月
工事金額(税込)	69百万円

### After

共用廊下の質感向上

### Before



# 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

共用部修繕工事  
工事費：137百万円

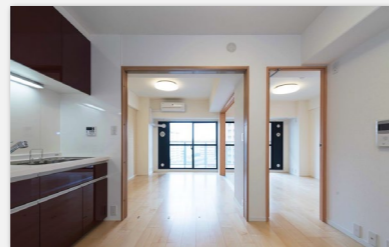
専有部リノベーション  
工事費：  
3,884千円/戸

before

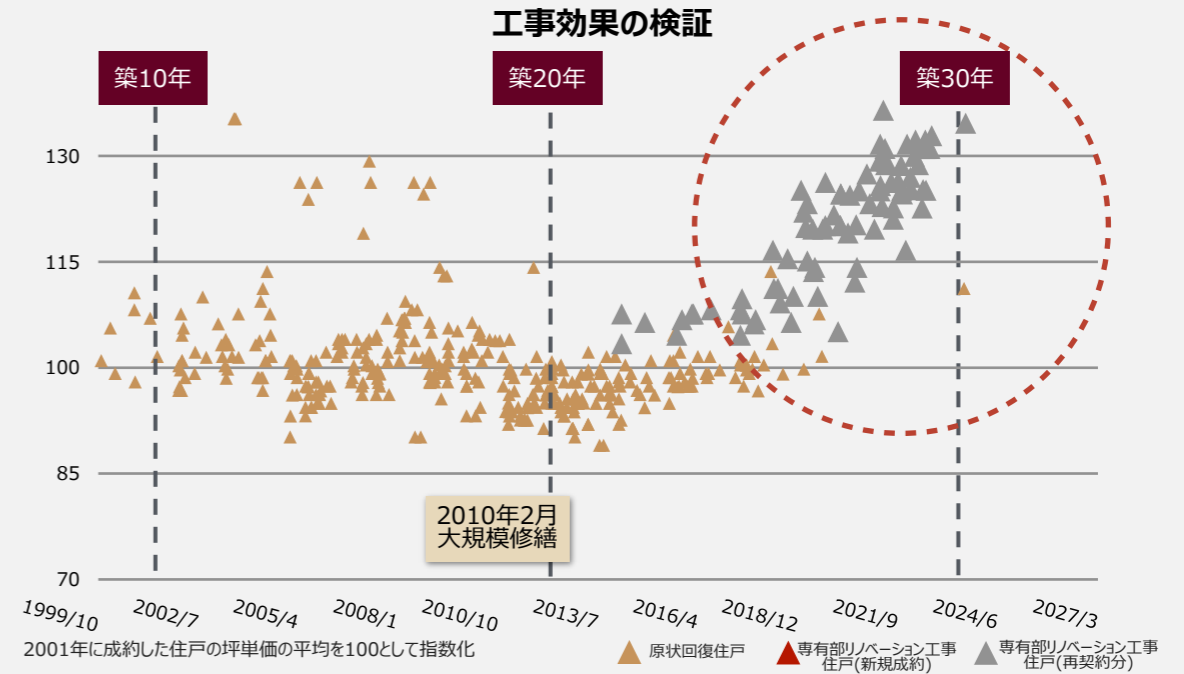


築32年

after



### 工事効果の検証



## レジディア吉祥寺

共用部修繕工事  
工事費：34百万円

専有部リノベーション  
工事費：  
3,630千円/戸

before

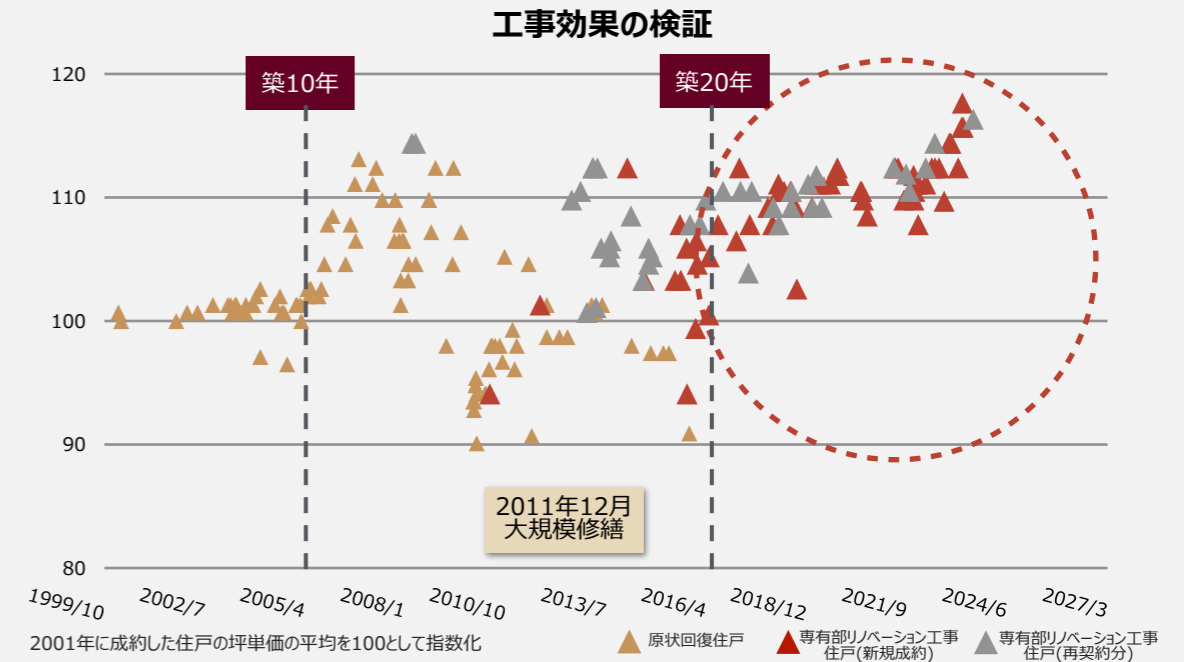


築28年

after



### 工事効果の検証





# 鑑定評価の内訳

## 2023年7月期末 鑑定評価概要

含み益も引き続き拡大 **2,600** 億円 (含み益率: **59.2%**)

エリア	期末算定価額 <sup>*1</sup> (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2023年7月期末	前期差異 <sup>*2</sup>	2023年7月期末	前期差異	前期差異 内訳 <sup>*3</sup>		2023年7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	507,055	+1,439	17,358	-48	-28	-19	3.38%	-0.02pt.	310,945	196,109	63.1%
首都圏	54,913	△913	2,265	-51	-4	-47	4.07%	-0.03pt.	35,557	19,355	54.4%
政令指定都市等	137,545	+219	5,651	-22	-12	-10	4.07%	-0.02pt.	92,969	44,575	47.9%
全体	699,513	+745	25,275	-122	-45	-76	3.57%	-0.02pt.	439,471	260,041	59.2%

\*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。

\*2 2023年7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。

\*4 レジディア麻布台は2023年7月3日付で準共有持分49%を譲渡しているため、2023年7月期においては準共有持分割合51%に相当する数値を記載しています。

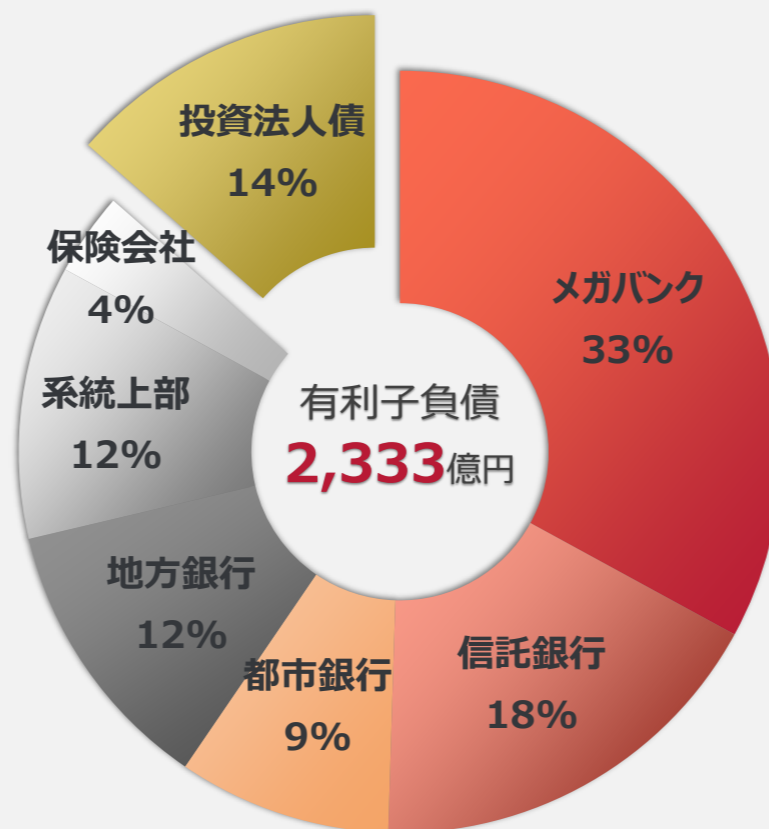
# 有利子負債構成

2023年7月末現在

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

投資法人債	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第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	373	16.0
三井住友信託銀行	278	11.9
みずほ銀行	229	9.8
三井住友銀行	165	7.1
日本政策投資銀行	146	6.3
みずほ信託銀行	131	5.6
りそな銀行	96	4.2
農林中央金庫	80	3.4
福岡銀行	69	3.0
あおぞら銀行	62	2.7
SBI新生銀行	52	2.2
西日本シティ銀行	45	1.9
信金中央金庫	45	1.9
山口銀行	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	0.6
三井住友海上火災保険	15	0.6
京葉銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
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 2,017 86.5

## 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)

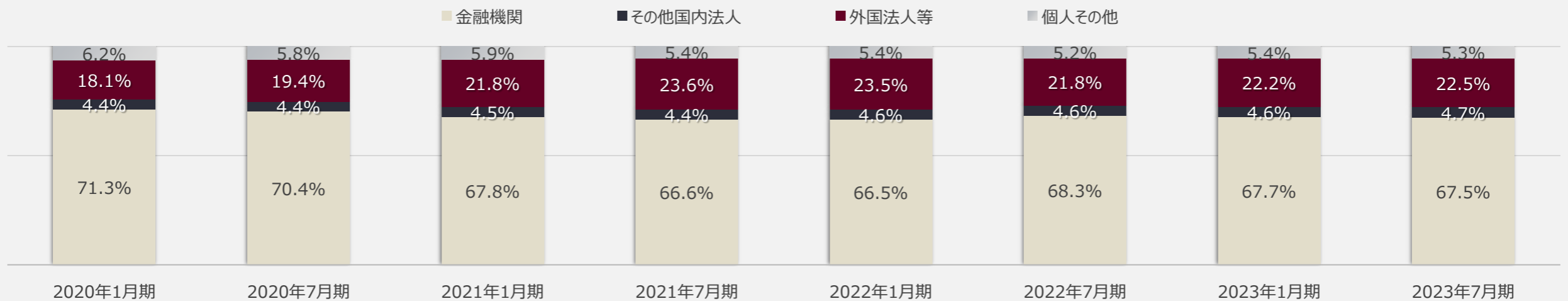


# 投資主構成

2023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	割合
金融機関	192	0	934,653	-3,495	67.5%
信託銀行	9	0	696,265	8,330	50.3%
(うち投資信託口)	27	0	505,645	-1,580	36.5%
地方銀行	48	2	81,052	-324	5.9%
生命保険	7	-1	32,162	-2,763	2.3%
証券会社	19	-2	65,647	-11,168	4.7%
損害保険	3	0	1,536	63	0.1%
信用組合・農協他	57	0	38,003	2,676	2.7%
信用金庫	49	1	19,988	-309	1.4%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
その他国内法人	216	-9	65,740	1,532	4.7%
外国法人等	310	0	311,580	3,520	22.5%
個人その他	11,774	-237	73,027	-1,557	5.3%
合計	12,492	-246	1,385,000	0	100%

投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	387,515	28.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	213,319	15.4%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	65,097	4.7%
S M B C日興証券株式会社	38,031	2.7%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	33,023	2.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,201	1.5%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,703	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	17,400	1.3%
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	14,780	1.1%
合計	842,869	60.9%

## 投資口保有割合



# サステナビリティ方針・推進体制

## 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

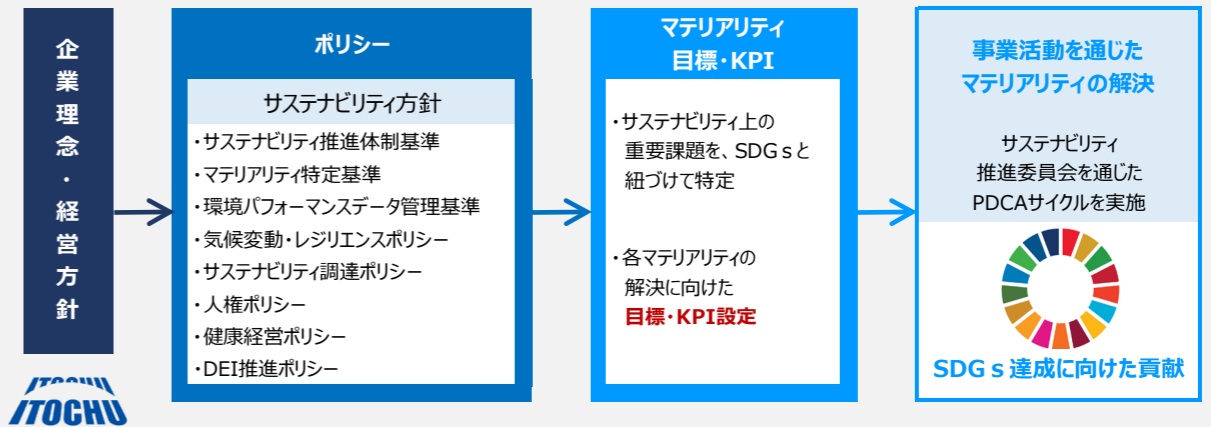
ESGに係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備します。

### 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
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 30%以上(延床面積ベース)		・CASBEE及びDBJ Green Building認証取得 ・BELS取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な研修等及びモニタリング実施 ・新規契約住戸を対象とし、グリーンリース条項を全物件にて締結 ・運用会社社員向け定期的な研修実施		・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み 役職員への取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・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
		顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系 設定による投資主の利益追求		・左記同様
		人権ポリシー 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

# 災害リスクへの対応

## 地震リスク

損失率	2.3 %
再調達価格	2,530 億円
損失額	58 億円

### 経済的損害への対応

2023年7月期末 現在  
損害対応可能 資金残高

97 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 2023年7月期末現在の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、運転資金のリザーブ、2023年7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 アドバンス

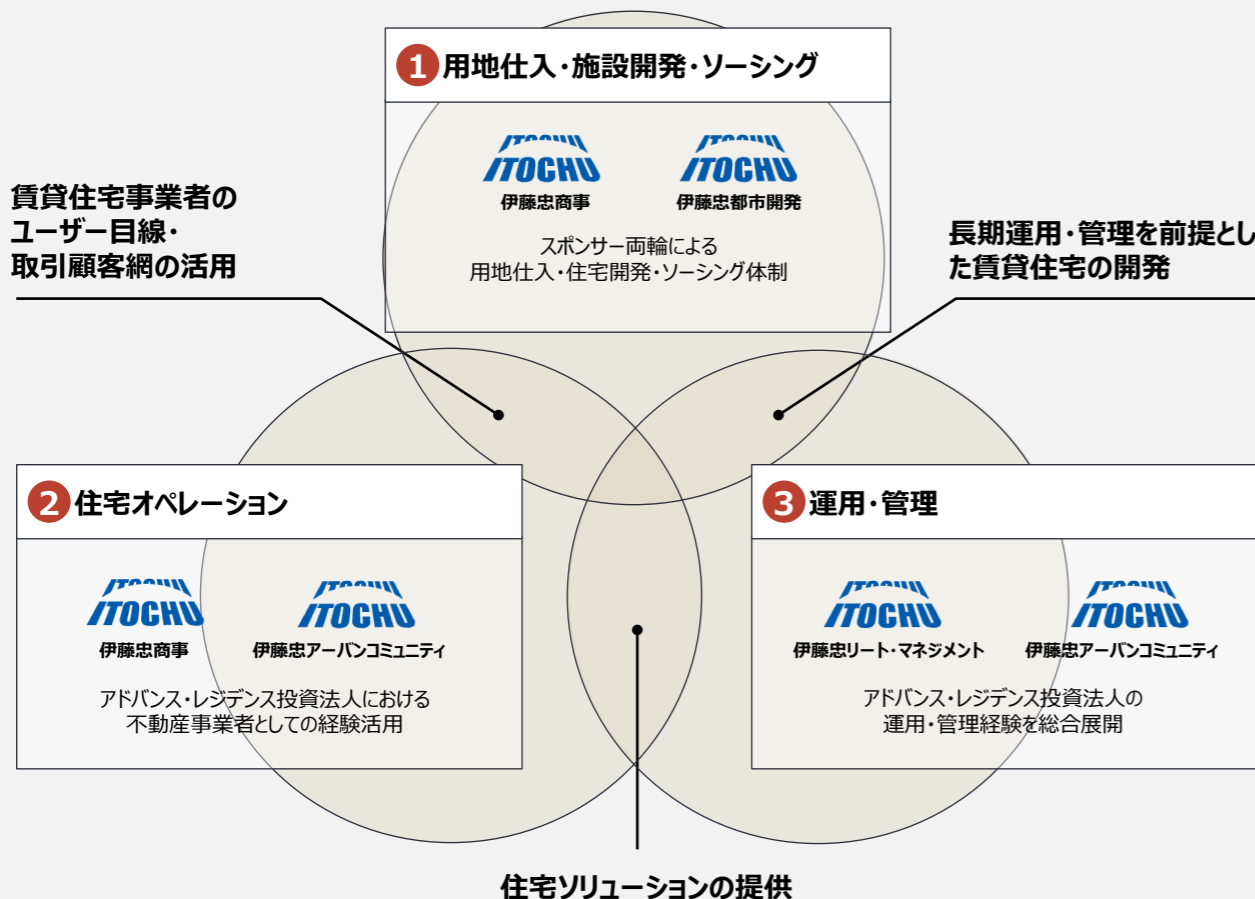
## 伊藤忠グループシナジー

伊藤忠グループとの拡張的協働関係のもと、ステークホルダー利益の最大化を追求

- ① 2004年度から**18年間**で培った住宅不動産の用地仕入・開発・ソーシング力
- ② **賃貸住宅開発事業者**としての経験
- ③ **J-REIT運用・管理経験の総合展開**



全てを統合的に所管する  
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“**不動産機能**”



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





# RESIDIA (レジディア)



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

## Brand Concept

暮らしてみる、自分ひらく。

## Brand Mission

一瞬の思いがけない感動と  
心豊かに過ごせる空間を届ける。

## 入居者サービス

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



## レジディアサイト

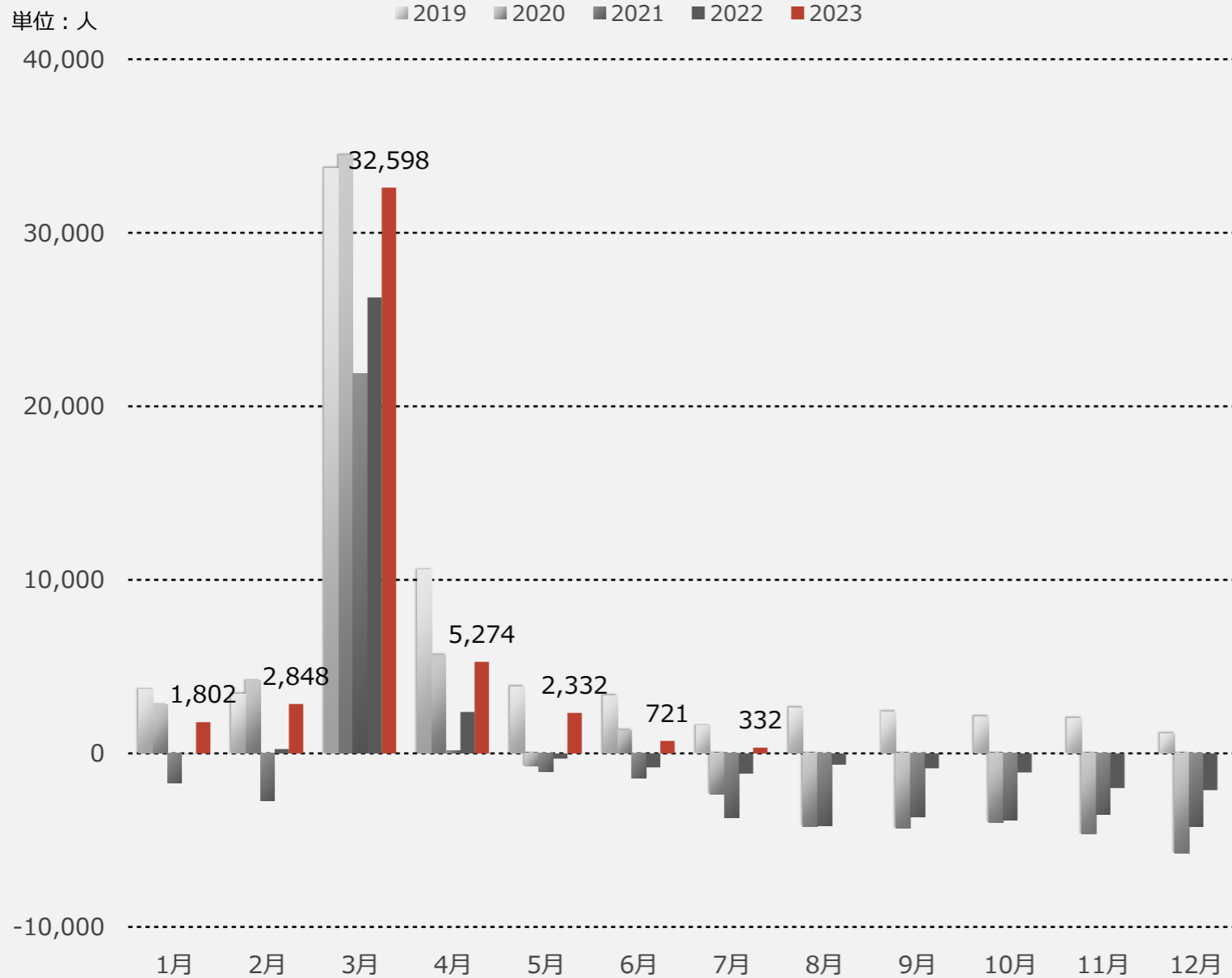
ブランドPR、空室情報、リノベーション情報等、  
「レジディア」に関わる情報サイトとして展開



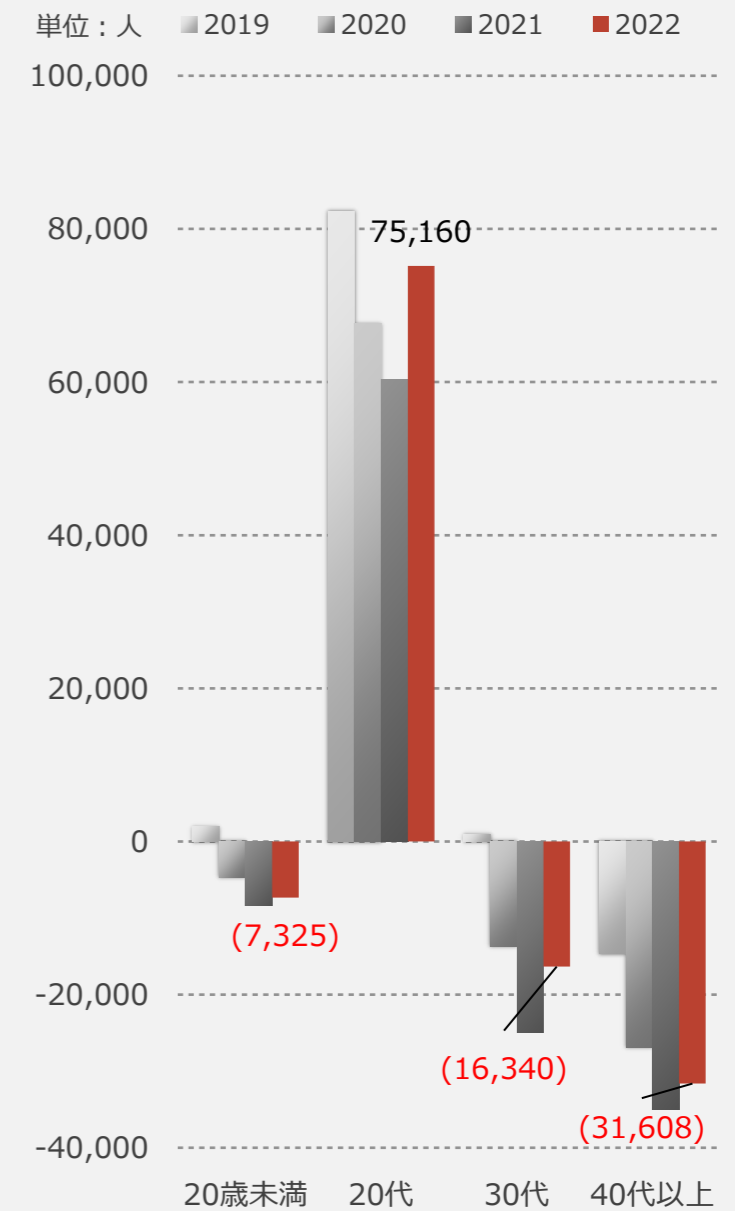
<https://www.residia.jp>

# 東京23区人口動態 - 転入超過数

## 月別



## 年代別

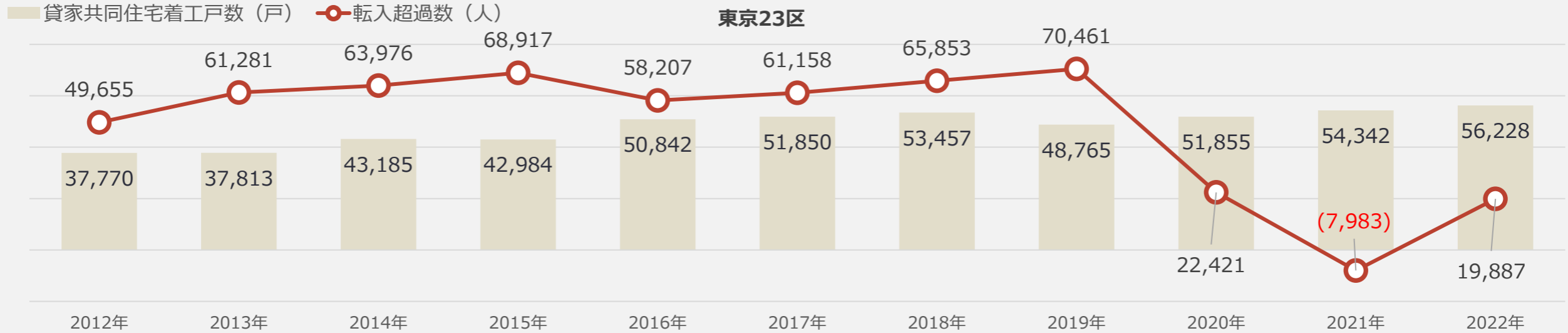


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2019年・2020年・2021年・2022年・2023年)

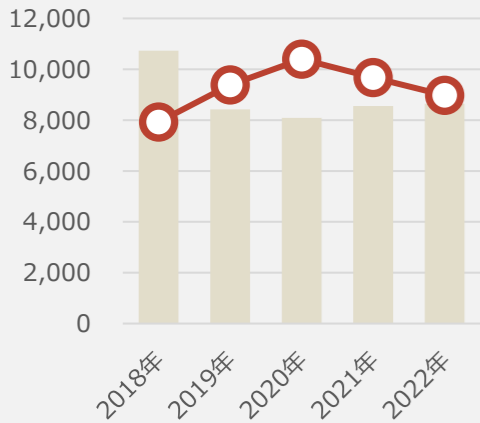
# 主要都市別需給動向

## 人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数

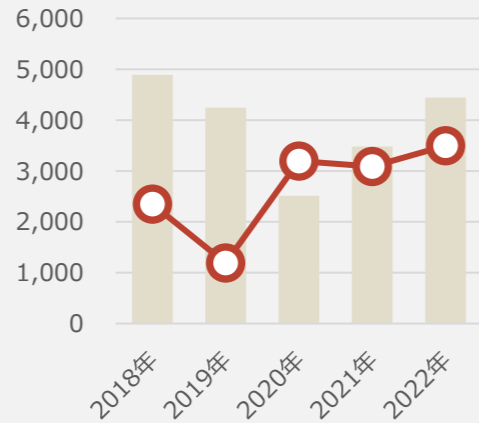
東京23区は需給がやや回復



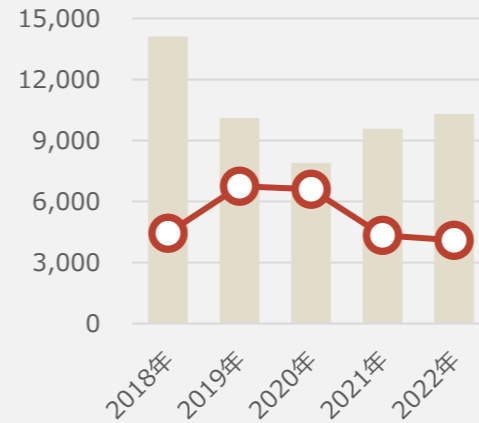
札幌市



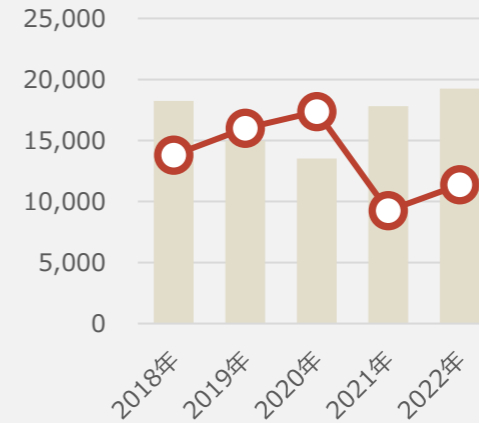
仙台市



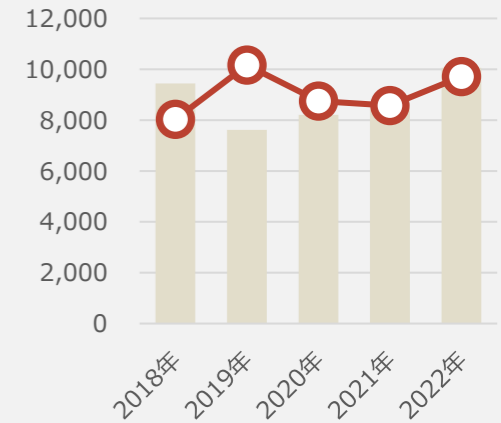
名古屋市



大阪市



福岡市

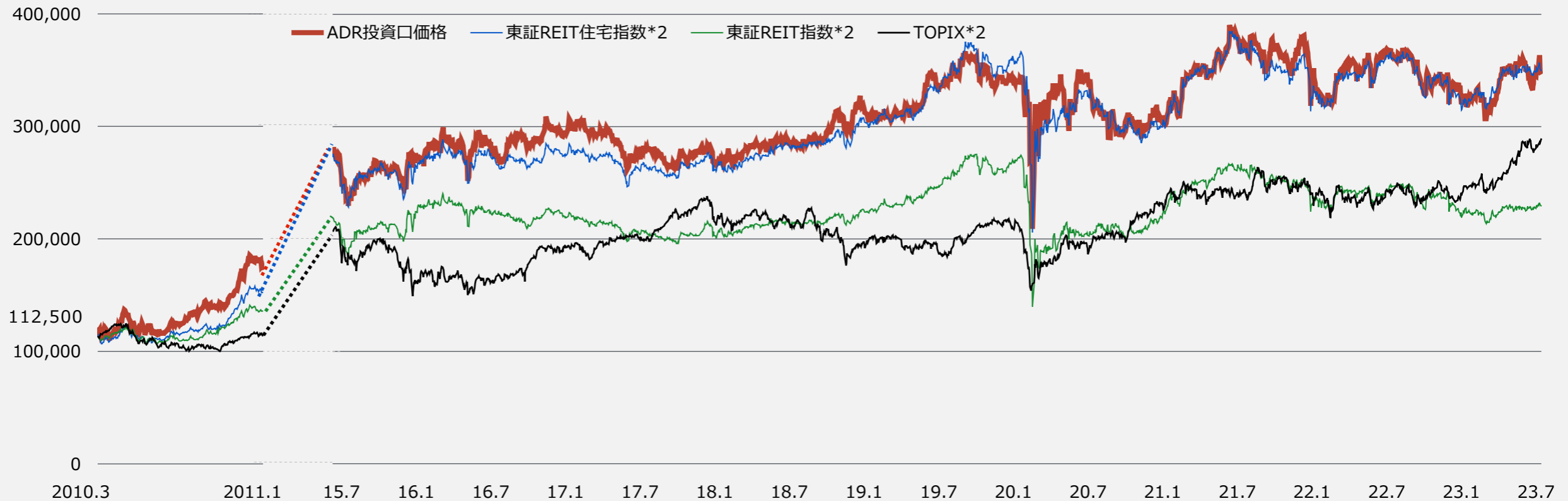


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)

国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計 第19表(新設住宅) 利用関係別、規模別、住宅の種類別、建て方別/戸数」

# 主要指標の推移

主要指標	2011.1末	2019.1末	2019.7末	2020.1末	2020.7末	2021.1末	2021.7末	2022.1末	2022.7末	2023.1末	2023.7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円	4,729億円 @341,500円	4,722億円 @341,000円	4,293億円 @310,000円	5,172億円 @373,500円	4,688億円 @338,500円	5,082億円 @367,000円	4,397億円 @317,500円	4,799億円 @346,500円
平均売買代金. 平均取引出来高	4.4億円 .3,247口	9.1億円.3,072口	10.0億円.3,158口	12.5億円.3,620口	21.0億円.6,708口	13.1億円.4,281口	13.2億円.3,811口	12.2億円.3,415口	12.6億円.3,672口	11.1億円.3,243口	12.0億円.3,566口
総資産LTV	52.4%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%	49.5%
1口当たりNAV*1	152,749円	258,656円	270,753円	285,013円	288,991円	297,227円	307,372円	318,125円	330,325円	347,010円	348,536円
BPS *1	159,564円	157,592円	157,338円	161,671円	161,315円	161,163円	160,774円	160,778円	160,462円	161,204円	160,781円
インプライドキャップレート	5.3%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%	3.9%



\*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 (2023年7月31日)	
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	
現金及び預金	17,666,099
信託現金及び信託預金	10,015,087
営業未収入金	144,545
前払費用	496,823
その他	7,393
貸倒引当金	△ 48
流動資産合計	28,329,900
<b>固定資産</b>	
<b>有形固定資産</b>	
建物	61,587,200
構築物	195,166
機械及び装置	959,826
工具、器具及び備品	255,253
土地	84,227,464
建物仮勘定	98,329
信託建物	119,880,329
信託構築物	455,795
信託機械及び装置	1,035,560
信託工具、器具及び備品	453,848
信託土地	168,540,412
信託建設仮勘定	151,886
有形固定資産合計	437,841,073
<b>無形固定資産</b>	
信託借地権	1,630,581
その他	1,315
無形固定資産合計	1,631,896
<b>投資その他の資産</b>	
長期前払費用	976,417
差入保証金	621,997
信託差入保証金	1,053,448
デリバティブ債権	733,218
その他	1,074
投資その他の資産合計	3,386,155
固定資産合計	442,859,126
<b>繰延資産</b>	
投資口交付費	-
投資法人債発行費	99,090
繰延資産合計	99,090
<b>資産合計</b>	<b>471,288,116</b>

当期 (2023年7月31日)		単位：千円
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金		735,042
短期借入金		3,000,000
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		16,500,000
未払金		1,603,668
未払費用		50,064
未払消費税等		77,921
前受金		74,585
その他		13,918
流動負債合計		29,555,201
<b>固定負債</b>		
投資法人債		24,100,000
長期借入金		182,209,000
預り敷金及び保証金		1,319,288
信託預り敷金及び保証金		3,320,477
固定負債合計		210,948,765
<b>負債合計</b>		<b>240,503,967</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
任意積立金		
一時差異等調整積立金		29,172,703
任意積立金合計		29,172,703
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		8,623,124
剰余金合計		91,016,107
投資主資本合計		230,050,930
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		733,218
評価・換算差額等合計		733,218
<b>純資産合計</b>		<b>230,784,148</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>471,288,116</b>



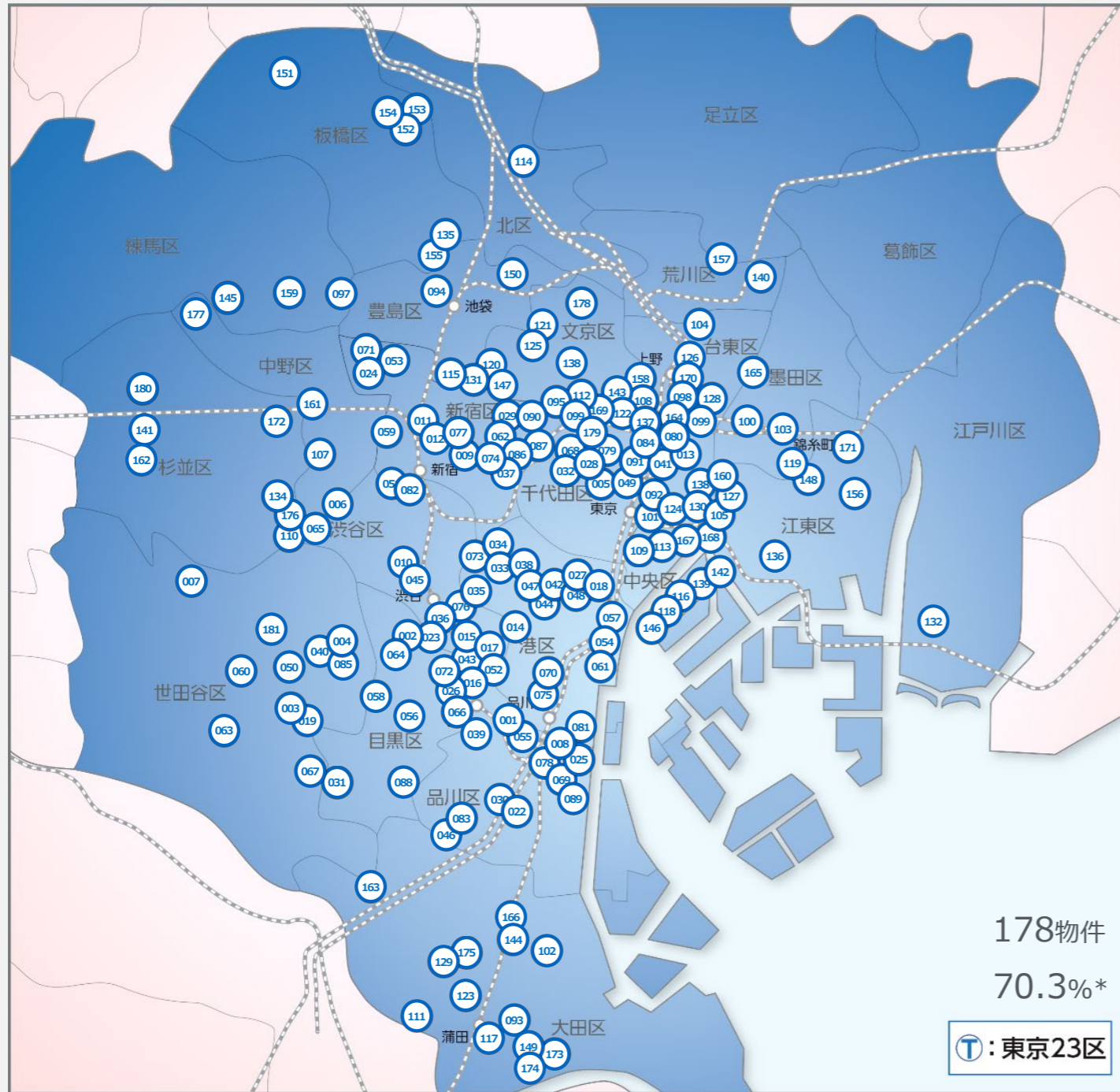
# 損益計算書

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	
<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	17,683,277
不動産等売却益	840,532
営業収益合計	18,523,810
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	7,732,805
資産運用報酬	1,296,720
資産保管手数料	10,052
一般事務委託手数料	53,802
役員報酬	6,300
租税公課	397,166
貸倒引当金繰入額	157
その他営業費用	226,538
営業費用合計	9,723,543
<b>営業利益</b>	<b>8,800,266</b>
営業外収益	
受取利息	6,880
未払分配金戻入	1,168
貸倒引当金戻入額	324
雑収入	-
その他	503
営業外収益合計	10,698
営業外費用	
支払利息	554,783
投資法人債利息	112,364
投資口交付費償却	-
投資法人債発行費償却	11,558
融資関連費用	192,279
その他	-
営業外費用合計	870,986
<b>経常利益</b>	<b>7,939,978</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>7,939,978</b>
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
<b>当期純利益</b>	<b>7,939,373</b>
前期繰越利益	683,750
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	8,623,124

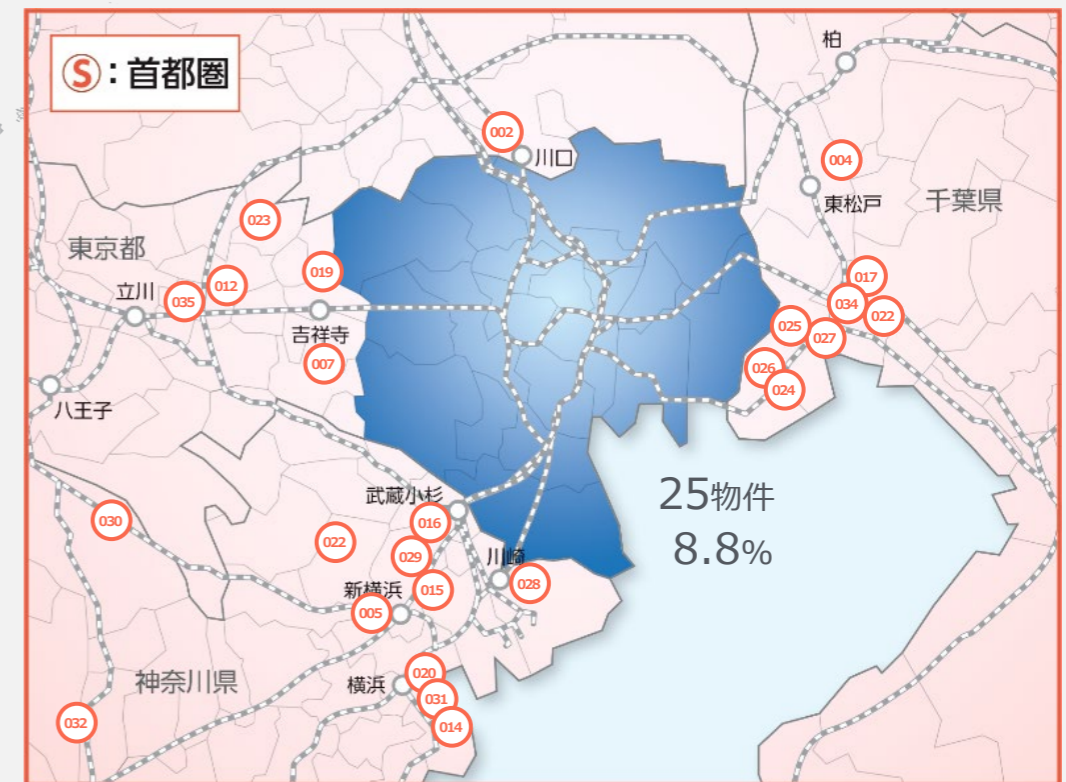
当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)		単位：千円
<b>A. 不動産賃貸事業収入</b>		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		15,388,285
共益費収入		992,862
駐車場収入		472,202
	計	16,853,350
その他収入		
付帯収入		138,308
その他		691,618
	計	829,927
	不動産賃貸事業収入合計	17,683,277
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
公租公課		935,190
管理業務等委託費用		1,318,167
水道光熱費		331,090
修繕費		929,854
損害保険料		23,638
信託報酬		73,944
その他貸貸事業費用		751,947
減価償却費		3,368,972
	不動産賃貸事業費用合計	7,732,805
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b>		<b>9,950,472</b>

# ポートフォリオマップ

2023年7月末現在



PF全体  
277物件



\*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



# ポートフォリオマップ

2023年7月末現在

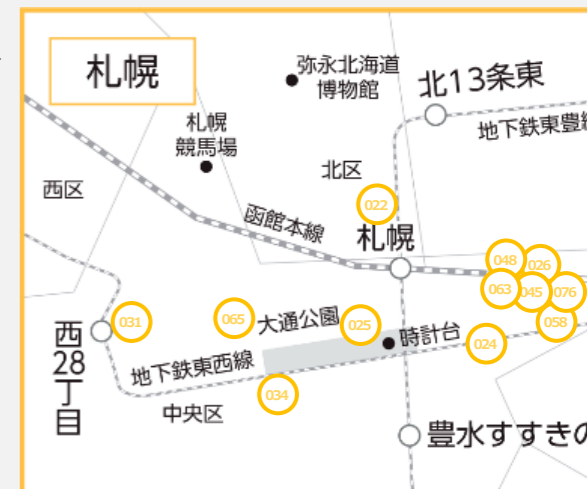
Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市



27物件 8.9%\*

\*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

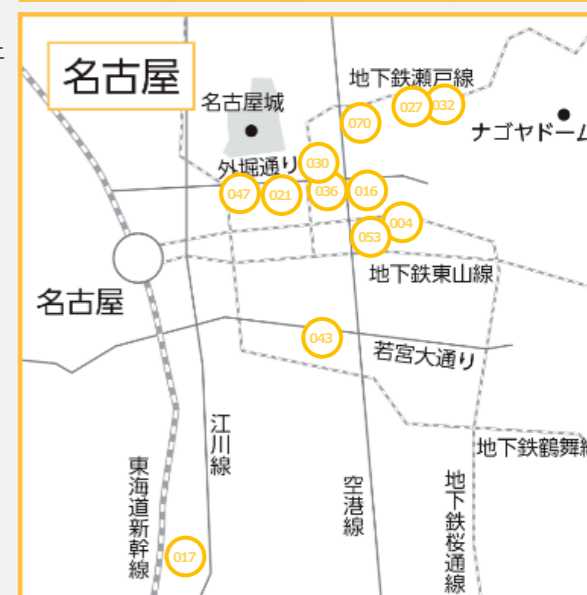
12物件  
2.7%



10物件  
2.2%



12物件  
3.7%



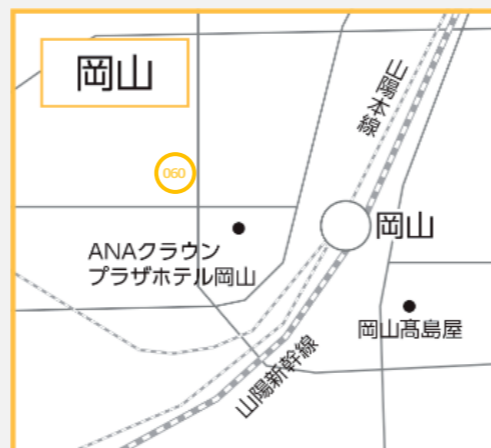
1物件 0.8%



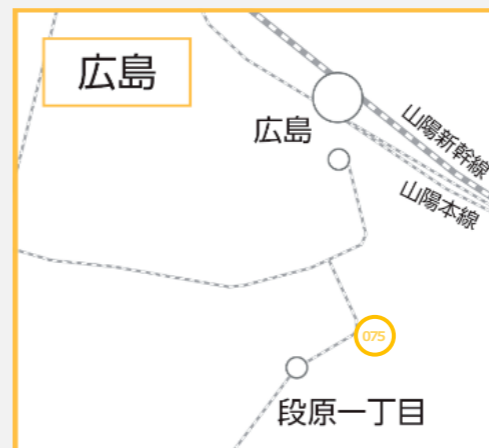
10物件 2.3%



1物件 0.2%



1物件 0.1%



# ポートフォリオ一覧

2023年7月末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-001	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	4,430	2,356	88.0%	4.3%	98.0%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,860	1,359	110.4%	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	1,119	34.9%	7.3%	95.6%
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%	1,850	1,088	70.0%	3.1%	95.7%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,120	1,956	59.4%	2.9%	96.6%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,600	1,086	47.2%	7.3%	95.4%
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	1,009	62.5%	7.0%	96.2%
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	2,375	20.8%	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%	1,210	682	77.2%	4.3%	100.0%
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	578	43.7%	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%	2,440	1,338	82.2%	4.8%	88.2%
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%	1,510	897	68.3%	5.3%	90.1%
T-013	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,580	1,412	82.6%	4.1%	94.4%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,300	868	49.7%	3.1%	94.6%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	858	537	59.6%	3.0%	100.0%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	858	709	20.8%	6.2%	84.4%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,580	1,518	69.9%	2.9%	97.5%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,620	1,700	54.1%	5.3%	96.7%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	445	310	43.4%	8.5%	90.3%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,310	878	49.1%	4.3%	97.8%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,390	2,236	51.6%	3.4%	98.7%
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	1,096	63.3%	4.8%	97.5%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,670	1,827	46.1%	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	0.3%	1,620	1,161	39.5%	6.5%	100.0%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,060	1,257	63.8%	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%	1,900	1,124	69.0%	2.8%	96.9%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,280	828	54.5%	2.1%	100.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-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	949	67.5%	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	970	67.9%	7.3%	94.0%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,640	2,140	70.1%	2.3%	95.6%
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%	5,230	3,437	52.1%	3.5%	98.8%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	1,800	1,094	64.4%	8.3%	95.5%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	9,810	6,343	54.6%	2.8%	95.5%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,670	1,942	37.4%	4.0%	94.0%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,900	2,325	67.7%	3.6%	94.0%
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,860	3,477	68.5%	6.8%	96.3%
T-039	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.5%	23,600	14,554	62.1%	1.8%	94.2%
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%	4,250	2,484	71.1%	2.7%	98.2%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,640	1,465	80.1%	3.4%	97.4%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,900	1,368	38.8%	3.2%	93.5%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,620	1,882	39.2%	7.1%	95.9%
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	5,956	74.6%	0.7%	95.1%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,920	1,184	62.0%	3.5%	100.0%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,980	1,801	65.4%	3.4%	94.0%
T-047	レジディア麻布台*2	東京都港区	2006/2	47	821	0.2%	1,127	768	46.7%	4.6%	94.3%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,320	1,624	42.8%	3.3%	100.0%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,820	1,129	61.1%	4.9%	93.9%
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%	2,040	1,248	63.3%	4.4%	97.6%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,730	1,635	66.9%	10.9%	97.2%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,400	842	66.2%	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%	1,520	932	63.0%	4.9%	95.2%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	7,330	4,155	76.4%	2.8%	89.5%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,180	854	38.1%	7.9%	78.4%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,460	5,072	47.1%	7.8%	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。

\*2 レジディア麻布台は2023年7月3日付で準共有持分49%を譲渡しているため、「取得価格」、「期末算定価額」、「期末簿価」は準共有持分割合51%に相当する数値を記載しています。

# 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-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.0%	15,700	8,859	77.2%	3.6%	94.9%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,450	822	76.3%	7.7%	94.5%
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,210	1,304	69.4%	8.8%	100.0%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,540	771	99.6%	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%	3,490	2,206	58.2%	4.4%	99.3%
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	1,867	59.6%	3.0%	96.4%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,200	1,472	49.4%	10.3%	97.5%
T-064	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	5,860	3,386	73.0%	2.4%	89.2%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,790	3,521	64.4%	4.2%	100.0%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,810	917	97.3%	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%	1,090	756	44.1%	5.4%	100.0%
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	1,173	102.8%	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	1,517	78.6%	2.2%	93.5%
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	1,406	68.6%	6.7%	96.2%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	5,440	3,681	47.8%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	96.5%
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	1,141	77.9%	2.7%	95.8%
T-073	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,250	1,710	31.6%	3.9%	100.0%
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.4%	3,240	1,992	62.6%	3.8%	98.4%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,360	918	48.0%	5.4%	95.8%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	960	637	50.7%	3.3%	100.0%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,140	700	62.8%	5.2%	100.0%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,850	1,154	60.2%	8.7%	96.8%
T-079	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	4,890	3,139	55.8%	2.4%	97.8%
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%	2,160	1,265	70.6%	2.8%	95.7%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,600	963	66.1%	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	882	32.6%	8.4%	100.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,320	909	45.1%	3.9%	98.0%
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,290	816	57.9%	4.1%	94.6%
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	1,151	43.3%	4.1%	100.0%
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,590	1,967	31.6%	3.8%	95.0%
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.9%	5,570	4,209	32.3%	7.3%	87.4%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,550	1,695	50.4%	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	2,182	40.7%	9.4%	100.0%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,680	1,142	47.0%	4.3%	95.7%
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	1,960	1,554	26.1%	3.2%	97.7%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,470	1,532	126.5%	3.3%	93.7%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	4,480	1,986	125.6%	4.7%	96.9%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,340	1,385	68.9%	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	0.4%	3,010	1,597	88.5%	4.6%	98.6%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,910	935	104.2%	2.9%	91.4%
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	858	36.4%	9.2%	100.0%
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	5,000	2,771	80.4%	2.1%	95.7%
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.3%	2,590	1,528	69.4%	3.6%	100.0%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,650	867	90.3%	9.1%	94.8%
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	5,090	2,800	81.8%	4.6%	98.3%
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	1,709	50.3%	3.8%	100.0%
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	3,818	54.8%	7.2%	99.5%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,160	798	45.3%	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%	3,080	1,764	74.5%	5.3%	96.0%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	651	328	98.0%	3.8%	100.0%
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,500	904	65.9%	5.3%	98.4%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,530	1,293	95.5%	3.4%	98.8%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,440	1,726	41.3%	6.9%	93.1%

\*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。



# 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-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,940	1,086	78.6%	5.9%	100.0%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	919	551	66.6%	3.5%	97.2%
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,220	1,805	78.4%	4.0%	95.5%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,180	726	62.4%	3.2%	100.0%
T-115	レジディア目白II	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,450	998	45.2%	2.3%	97.8%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,600	1,020	56.8%	6.8%	94.4%
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	1,313	56.1%	4.0%	95.3%
T-118	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,630	2,317	56.7%	3.8%	97.0%
T-119	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,610	2,139	68.7%	4.7%	98.5%
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	2,911	85.8%	4.7%	97.4%
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	620	90.3%	5.0%	100.0%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,780	942	88.8%	6.9%	94.4%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	538	344	56.3%	8.5%	93.7%
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	500	109.9%	5.6%	96.4%
T-125	レジディア文京千石II	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	2,150	1,360	58.0%	4.1%	91.3%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,330	803	65.5%	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%	1,910	1,211	57.7%	4.5%	97.7%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,750	1,700	61.7%	3.0%	97.6%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,670	1,149	45.2%	5.0%	100.0%
T-130	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,260	1,219	85.4%	3.9%	95.6%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	10,300	5,766	78.6%	2.6%	99.4%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	894	601	48.7%	7.0%	93.7%
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	9,040	5,019	80.1%	2.4%	97.3%
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%	7,380	3,495	111.2%	4.3%	96.3%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,510	791	90.8%	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	1,746	109.0%	7.2%	99.4%
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	1,027	88.9%	4.4%	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
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,600	2,140	68.2%	3.5%	96.8%
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	2,309	91.4%	4.0%	97.4%
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,360	2,102	107.4%	5.3%	97.8%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	3,060	1,727	77.1%	4.5%	96.0%
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	968	73.5%	7.6%	98.5%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,660	1,996	83.4%	4.2%	92.8%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,880	1,126	67.0%	1.8%	100.0%
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	964	52.4%	4.5%	98.6%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,210	1,660	93.3%	4.9%	95.1%
T-147	レジディア文京音羽II	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,790	2,176	74.1%	4.0%	99.3%
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	665	53.2%	9.6%	100.0%
T-149	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,440	881	63.3%	3.5%	98.4%
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.7%	14,100	7,206	95.7%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	97.0%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	688	497	38.2%	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%	803	585	37.2%	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%	1,590	1,091	45.7%	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%	589	466	26.4%	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%	1,670	1,046	59.6%	3.0%	97.6%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,850	1,201	54.0%	6.1%	97.8%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,690	1,136	48.7%	3.2%	100.0%
T-158	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,440	1,790	36.3%	3.8%	95.8%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	763	490	55.6%	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%	596	382	55.8%	5.8%	100.0%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	1,030	672	53.1%	4.1%	100.0%
T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	655	467	40.0%	5.1%	100.0%

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

# ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,780	1,308	36.1%	4.4%	95.3%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,500	955	57.0%	5.1%	100.0%
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,440	848	69.8%	3.5%	98.3%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,080	1,370	51.7%	3.1%	100.0%
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	3,080	1,953	57.7%	3.8%	96.9%
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,860	1,799	58.9%	3.7%	98.5%
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,490	1,638	51.9%	4.7%	96.9%
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%	7,060	4,587	53.9%	1.9%	99.5%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,170	2,977	40.1%	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%	2,030	1,374	47.7%	3.9%	97.1%
T-173	レジディア蒲田V	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,930	2,302	27.2%	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	3,300	30.3%	4.7%	100.0%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,540	1,091	41.1%	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	1,404	36.7%	4.3%	95.2%
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区	2010/3	97	1,684	0.4%	2,150	1,798	19.6%	6.7%	91.8%
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	748	18.9%	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	1,533	20.0%	5.3%	95.7%
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	2,461	15.8%	4.6%	97.9%
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%	1,350	1,197	12.8%	9.7%	78.5%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	850	664	27.9%	5.5%	100.0%
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,440	935	53.9%	4.6%	100.0%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,540	1,644	54.5%	5.6%	97.7%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,380	1,002	37.7%	5.0%	95.7%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	774	457	69.2%	2.9%	97.0%
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	2,030	1,449	40.1%	8.4%	93.8%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,020	666	53.1%	5.3%	100.0%
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,290	1,419	61.3%	7.2%	96.8%

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-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,770	2,397	57.3%	I 3.6% II 3.4%	96.3%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,100	1,394	50.6%	9.1%	98.0%
S-020	バシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.0%	16,500	10,136	62.8%	4.5%	100.0%
S-022	ブランシエル港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,310	1,579	46.3%	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	702	90.8%	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%	3,340	1,921	73.8%	6.7%	96.6%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,260	813	54.9%	6.6%	95.3%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,260	792	59.0%	7.5%	98.6%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,160	741	56.5%	6.1%	100.0%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,520	1,494	68.6%	4.7%	96.2%
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	889	35.0%	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	1,048	39.2%	6.8%	100.0%
S-031	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,180	725	62.7%	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%	796	596	33.6%	11.0%	96.2%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	816	643	26.9%	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%	656	586	11.8%	5.2%	100.0%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	921	856	7.5%	3.3%	97.4%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,900	1,386	37.0%	10.9%	100.0%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,440	937	53.5%	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%	5,200	3,152	65.0%	サウス棟セン ター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%
R-010	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,710	1,164	46.8%	3.4%	98.7%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,200	757	58.4%	8.3%	94.7%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,430	1,862	84.2%	3.2%	98.0%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	814	25.2%	2.4%	98.1%
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,700	972	74.8%	6.6%	95.2%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,050	1,761	73.1%	9.9%	98.2%

\*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
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,460	2,009	72.1%	3.5%	93.6%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,650	1,017	62.2%	3.9%	96.0%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,300	838	55.1%	4.9%	100.0%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	422	287	46.8%	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%	886	552	60.3%	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%	2,380	1,605	48.2%	0.9%	95.9%
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	1,374	25.1%	1.1%	92.6%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,600	1,035	54.5%	1.4%	91.3%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	995	696	42.8%	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%	872	670	30.0%	13.5%	93.8%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,600	3,088	48.9%	3.1%	92.8%
R-031	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,340	890	50.5%	1.2%	96.9%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	973	677	43.6%	3.9%	84.0%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,170	1,723	83.9%	0.9%	90.5%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,820	1,005	81.1%	7.5%	95.4%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	975	598	62.8%	4.8%	95.7%
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	824	458	79.6%	2.5%	100.0%
R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	765	431	77.3%	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	1,287	74.7%	8.7%	98.5%
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	925	81.4%	7.8%	94.5%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,500	945	58.6%	4.8%	98.8%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,390	2,043	65.9%	2.6%	96.1%
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	1,058	62.6%	3.6%	92.2%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	4,070	2,364	72.1%	3.6%	90.9%
R-045	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,260	929	35.5%	1.1%	90.8%
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,790	1,762	58.3%	9.1%	94.7%
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	870	42.4%	2.8%	94.2%

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
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,390	1,457	63.9%	0.7%	95.7%
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	1,126	73.1%	8.9%	97.2%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,300	803	61.8%	12.4%	97.5%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	6,140	3,320	84.9%	7.1%	99.4%
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	1,643	34.4%	2.3%	95.4%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	4,010	2,771	44.7%	3.1%	91.1%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	3,020	1,742	73.3%	EAST 2.6% WEST 2.7%	96.3%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,660	973	70.5%	5.8%	93.2%
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,910	1,006	89.8%	2.3%	95.0%
R-057	レジディア仙台北原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	1,010	513	96.8%	2.1%	98.8%
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%	1,600	946	69.1%	1.1%	96.7%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	4,130	2,607	58.4%	6.2%	93.9%
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	755	48.3%	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%	356	226	57.2%	14.1%	100.0%
R-062	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,530	1,139	34.3%	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%	795	495	60.3%	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%	665	467	42.4%	6.1%	96.1%
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	612	438	39.5%	1.4%	98.3%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,680	1,070	57.0%	3.4%	92.0%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,660	1,081	53.5%	4.5%	94.5%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,100	1,297	61.8%	1.8%	98.1%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,300	773	68.1%	2.3%	95.5%
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,210	882	37.1%	4.4%	94.3%
R-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3	90	1,430	0.3%	1,870	1,474	26.8%	5.2%	100.0%
R-073	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.4%	2,530	2,148	17.7%	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%	708	776	-8.9%	1.5%	86.8%

\*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
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	858	671	27.8%	5.9%	94.2%
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%	431	424	1.5%	1.2%	87.6%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	750	682	9.8%	8.9%	94.1%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	821	747	9.9%	2.7%	98.6%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,850	1,467	26.1%	2.4%	94.9%
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市	2009/3	62	1,220	0.3%	1,440	1,293	11.3%	8.7%	98.6%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	684	663	3.0%	12.1%	100.0%
R-082	レジディア西天満	大阪市大阪府	1999/4	80	2,950	0.6%	3,250	3,247	0.1%	5.9%	85.3%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	927	917	1.0%	3.4%	98.4%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	536	546	-2.0%	4.8%	92.1%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,060	2,083	-1.1%	8.7%	100.0%
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市	2007/2	308	4,000	0.8%	4,170	4,318	-3.4%	9.5%	92.2%
277物件				21,994	472,314	100.0%	699,513	439,471	59.2%	2.3%	96.4%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資比率	期末算定価額*1 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率
T 東京23区	178	12,523	331,913	70%	507,055	310,945	63.1%
S 首都圏	25	2,199	41,672	9%	54,913	35,557	54.4%
R 政令指定都市等	74	7,272	98,728	21%	137,545	92,969	47.9%
合計	277	21,994	472,314	100%	699,513	439,471	59.2%

\*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。





## 伊藤忠リート・マネジメント株式会社

ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

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

代表者： 代表取締役社長 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

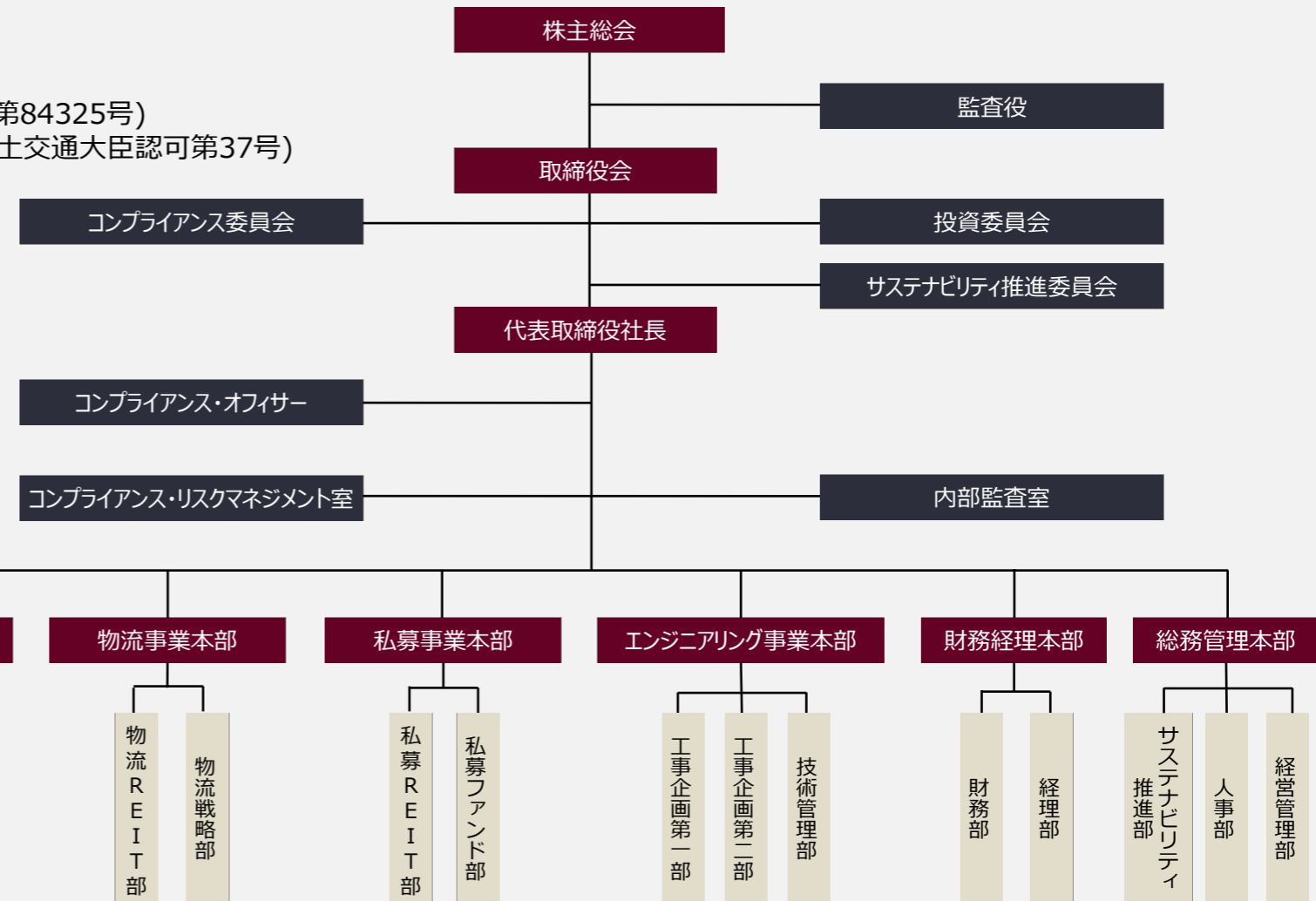
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 104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



# 取得予定資産の概要 ①

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。

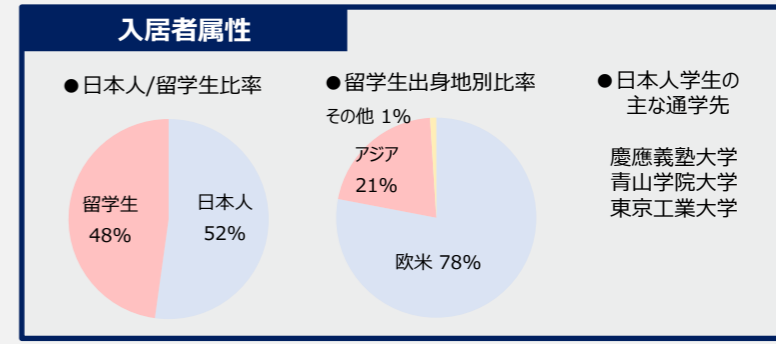


エントランス



居室

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%



食堂



スタディラウンジ

### 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好。
- 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

**ITOCHU** 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。

\* 「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。  
 \* 「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。  
 \* 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、2023年9月12日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。



# 取得予定資産の概要 ードミトリー②ー

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

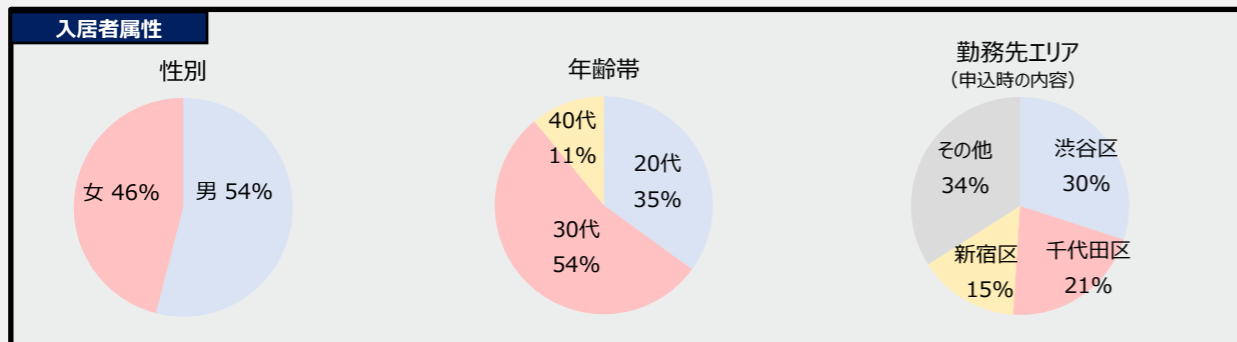
- 伊藤忠グループが開発する、築浅・社会人向けドミトリー。
- 2021年9月竣工、交通利便性・繁华性の高いエリアに立地。
- オペレーターは京王電鉄株式会社の子会社である株式会社リビタ。



### カウンター型対面キッチン



### ワークラウンジ



\*「入居者属性」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。

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都
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)

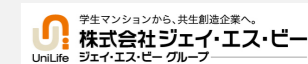
## 九州産業大学の学生をメインターゲットとした学生ドミトリー



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）。





# 取得予定資産の概要 - 賃貸住宅① -

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) パイプライン物件

**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**

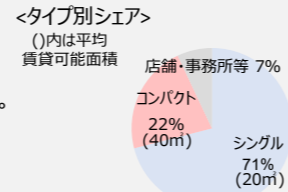


所在地	東京都品川区東品川
賃貸可能戸数	107戸
建築時期	2018年3月
取得予定価格	3,315百万円
鑑定評価額	3,660百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.期7末時点)	100%



## 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」駅より徒歩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。



# 取得予定資産の概要 - 賃貸住宅② -

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



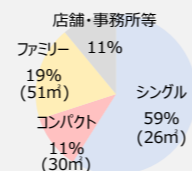
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋
賃貸可能戸数	49戸
建築時期	2017年5月
取得予定価格	2,016百万円
鑑定評価額	2,300百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	95.2%

## 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。

## <タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積



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



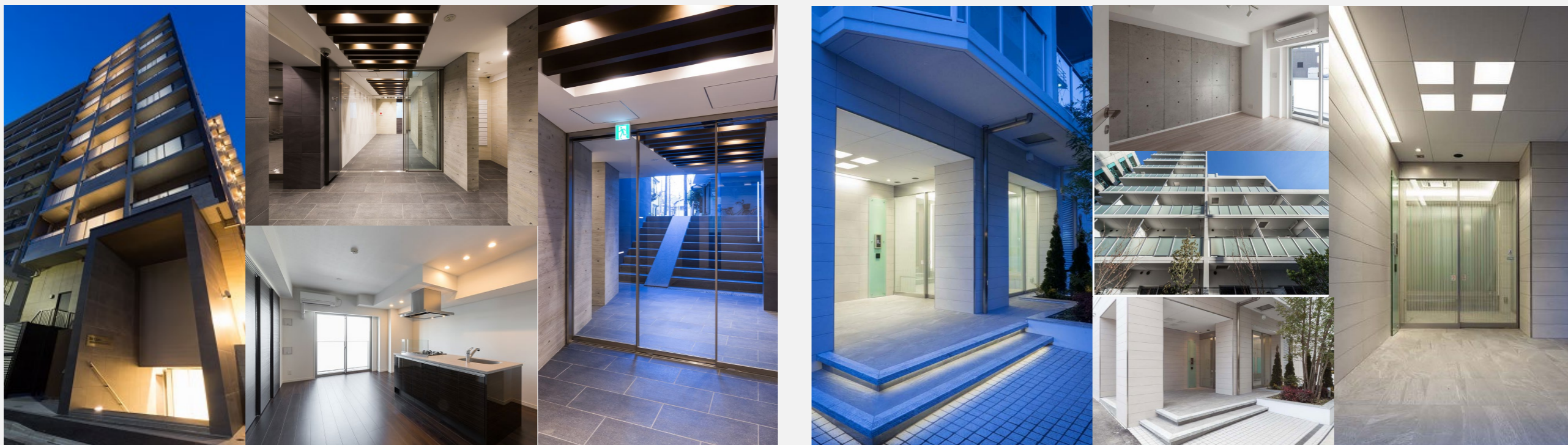
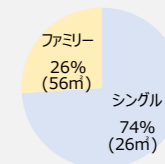
所在地	東京都目黒区目黒
賃貸可能戸数	51戸
建築時期	2016年1月
取得予定価格	1,853百万円
鑑定評価額	2,090百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率 (23.7期末時点)	91.4%

## 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、幅広い需要が見込まれる。

## <タイプ別シェア>

( )内は平均賃貸可能面積





# 取得予定資産の概要 - 賃貸住宅③ -

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

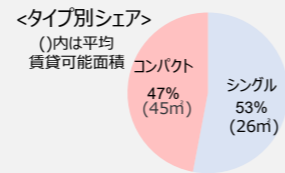
最寄駅「白金高輪」駅 3路線利用可能 慶應義塾大学三田キャンパス徒歩圏



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。



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) パイプライン物件

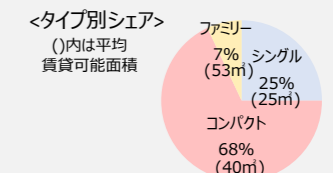
最寄駅「春日」駅 3路線利用可能 小石川エリアの閑静な住宅街に立地



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

- 東京メトロ丸ノ内線・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。



T-189 賃貸住宅 レジディア千駄木 (2024年4月取得予定) パイプライン物件

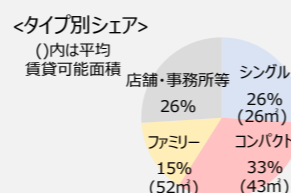
最寄駅「千駄木」駅 「谷中銀座商店街」徒歩圏にあり、下町風情が残るエリア



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。



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

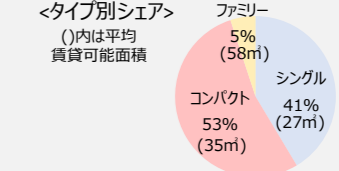
最寄駅「末広町」駅 御茶ノ水・秋葉原エリアに位置し、都心へのアクセス良好



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、東京メトロ丸ノ内線「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。





# 注記

## 28ページ

(注1)「取得予定資産取得後」とは、2023年9月12日提出の有価証券届出書に従って行われる一般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2) 2023年7月期末時点の「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。  
有利子負債総額（リース債務を含みます。以下同じです。）÷総資産

(注3)「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=（2023年9月12日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、2023年9月12日現在以降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10,100百万円のリファイナンスが実施され、残額を公募増資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）現在の株式会社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、2023年9月12日現在、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4) 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み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。

## 29ページ

(注1) 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2)「築年数」は、2023年9月12日現在の築年数を記載し、「平均築年数」については、2023年9月12日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。

## 30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(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、レジディア九大学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・ステューデントハウス武蔵小杉を指します。

(注3) 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4) 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5) 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6) 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2023年9月12日現在の数値を、「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。

## 34ページ

(注1)「1口当たり分配金」及び「DPU」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）をいいます。以下同じです。

(注2)「積立金」とは、一時差異等調整積立金をいいます。以下同じです。

(注3)「積立金の定額取崩し」とは、一時差異等調整積立金を「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に基づき、毎期「50年平均等額」を取り崩すことをいい、「積立金の追加取崩し」とは、専有部リノベーション工事及び償却方法の見直しによる営業損益のマイナス要因に対して、積立金を追加で取り崩すことをいいます。以下同じです。

(注4)「取得予定資産」とは、2023年9月12日付「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》で公表した取得予定資産をいいます。以下同じです。

(注5)「2023年7月期予想」には、2023年3月16日付「2023年1月期 決算短信（REIT）」で公表したDPUを記載しています。

(注6)「調整後EPU」とは、当期純利益（売却益部分を除きます。）からの分配額（1口当たり）に積立金の追加取崩し額（1口当たり）を足した額をいいます。以下同じです。

(注7)「公募増資」とは、2023年9月12日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集（以下「一般募集」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を併せていいます。以下同じです。「公募増資による希薄化」とは、公募増資による発行投資口数の上限48,000口が2024年1月期に全て発行されることを前提とするEPUの減少額をいいます。

(注8)「売却益」とは、2023年4月27日付「資産の譲渡に関するお知らせ」《レジディア麻布台、レジディア栄》で公表した2物件の売却益をいいます。以下同じです。

## 35ページ

(注1)「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。「取得余力の活用」は、取得予定資産取得後の試算値として算出される取得余力（総額176億円）と同額の資産を借入により新たに取得した場合における影響額を、想定償却後利回り3.6%及び借入金等の調達コスト1.2%として算出した、本投資法人が考えるEPUの成長余地をいいます。

(注2)「ポートフォリオ賃料ギャップ」とは、2023年7月期の成約賃料を基に本投資法人が算出したポートフォリオ全体の想定賃料の合計と2023年7月期末現在のポートフォリオ全体の現行賃料の合計との乖離率をいいます。「上昇余地（月額賃料）」とは2023年7月期の成約賃料を基に本投資法人が算出したポートフォリオ全体の想定月額賃料と2023年7月期末現在のポートフォリオ全体の現行月額賃料との差分をいいます。また「賃料ギャップの解消による成長余地」とは、契約住戸の入れ替わりに伴い賃料ギャップが全て解消された場合における、本投資法人が考えるEPUの成長余地をいい、上昇余地（月額賃料）に係る賃料収入の増加額から賃料収入の増加に伴い発生する経費を控除して算出した当期純利益の増加額を、公募増資による発行投資口数の上限が全て発行されることを前提として発行済投資口数1,433,000口で除して算出しています。また、契約住戸が全て入れ替わるまでの期間を4年と仮定した場合の1年あたりの賃料ギャップの解消の影響額を「賃料ギャップの解消」としています。

(注3)「取得予定資産取得後」とは、一般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4)「取得予定資産取得後（実績に基づく試算値）」のEPUは、取得予定資産が通期稼働したと仮定し、2023年7月期実績の当期純利益（内部留保した売却益部分を除きます。）からの分配額（1口当たり）に、取得予定資産に係る当期純利益の増加分を公募増資による発行投資口数の上限が全て発行されることを前提として発行済投資口数1,433,000口で除した数値を加算して算出しております。なお、取得予定資産に係る当期純利益の増加分は、賃貸事業収益から賃貸事業費用を控除した数値の増加分のみならず、公募増資及び取得予定資産の取得に係る資金調達コストその他の費用も一定の仮定の下に考慮して算出しております。

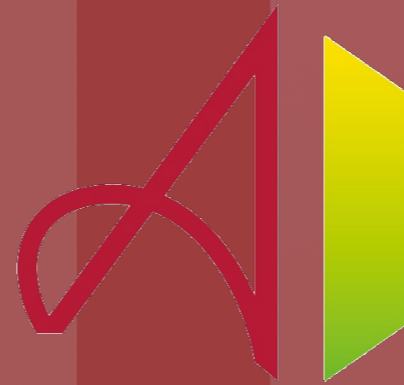
本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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](mailto:adr_ir@itc-rm.co.jp)