

アドバンス・レジデンス投資法人

第28期 決算説明資料

2024年7月期（2024.2.1～2024.7.31）

証券コード：3269

01 決算ハイライト

2024年7月期 決算ハイライト	4
分配方針	5
分配金推移・業績予想	6
2024年7月期 分配金詳細	7
業績予想・分配金詳細	8

02 専有部リノベーション工事

専有部リノベーション工事計画の実績	10
ビフォーアフター事例	11
専有部リノベーション工事計画の損益想定	12
大規模修繕工事・資本的支出	13

03 資産運用

稼働率の推移	15
入替時の賃料動向	16
エリア・タイプ別の入替賃料変動率	17
都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移	18
更新時の賃料動向・その他各種指標	19
賃料動向	20

04 資産取得・売却

取得(予定)・売却物件	22
スポンサーパイプライン (取得予定資産取得後)	23
資産取得実績の推移	24


05 財務状況

財務状況	26
財務指標	27

06 サステナビリティ

サステナビリティに関する評価・取組み	29
サステナビリティに関する取組み (環境)	30

07 参考情報

2024年7月期決算 前期比	32
2024年7月期決算 予想比	33
2025年1月期業績予想 2024年7月期比	34
2025年7月期業績予想 2025年1月期比	35
アドバンス・レジデンスの強み	36
住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ	37
確かな歩み 確かな成長	38
収益基盤強化等の新たな取組み (2023年7月期以降)	40
ポートフォリオの構築方針	41
良質なポートフォリオの形成	42
シニア向け賃貸住宅の運用	43
学生向け賃貸住宅の運用	44
経年に対する取組みの効果	45
鑑定評価の内訳	46
有利子負債構成	47
投資主構成	48
マテリアリティとKPI	49
災害リスクへの対応	50
伊藤忠グループ  アドバンス	51
東京23区 世帯年収・人口流入	52
主要都市別需給動向	53
FFOペイアウトレシオ詳細	54
投資口価格・時価総額の推移	55
主要な経営指標等の推移	56
貸借対照表・損益計算書	57
ポートフォリオマップ・ポートフォリオ一覧	59
資産運用会社の概要	67

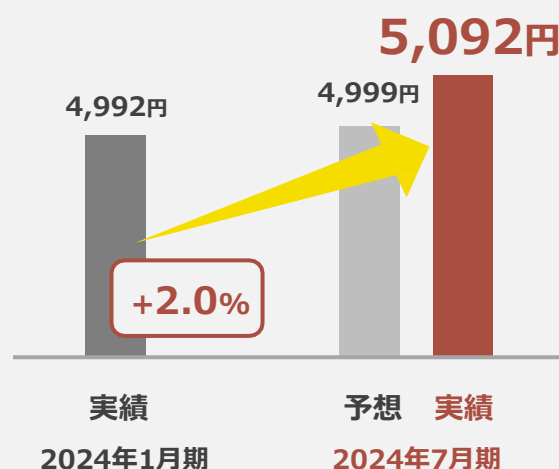
*本資料においては、特に記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、それ以外は表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

決算ハイライト

2024年7月期 決算ハイライト

EPU*1 (売却益を除く)

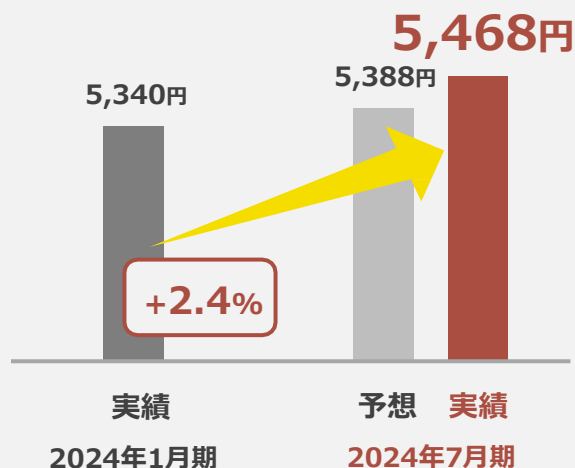
前期比+2.0%



*1 1口当たり当期純利益を指します。

調整後EPU*2

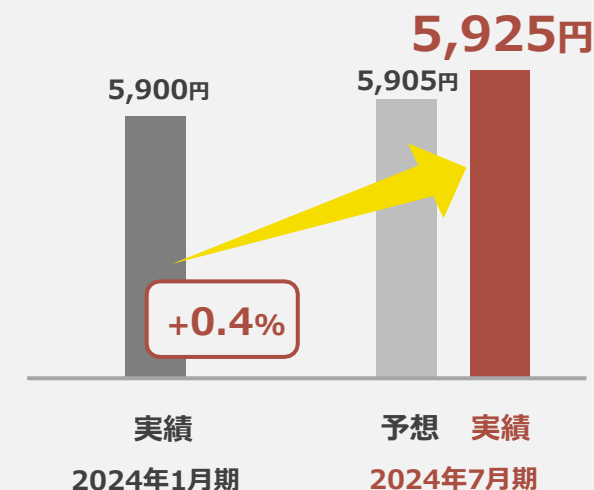
前期比+2.4%



*2 P.5に詳細を記載しています。

DPU*3

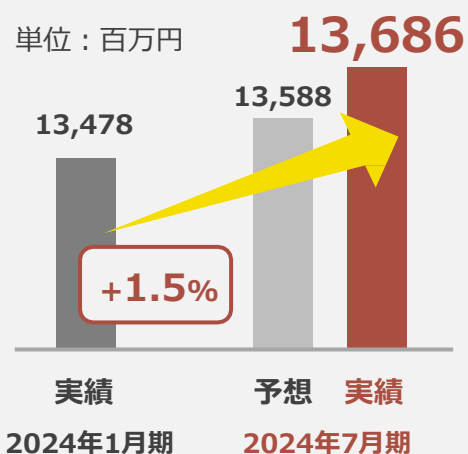
前期比+0.4%



*3 1口当たり分配金を指します。

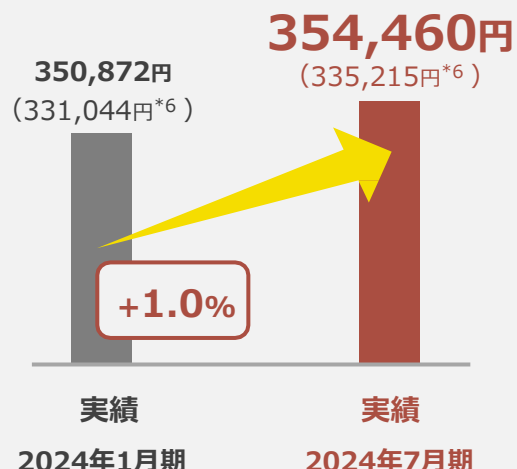
NOI*4

前期比+1.5%



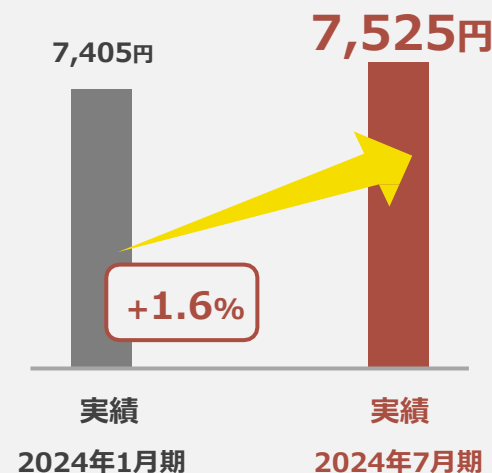
1口当たりNAV*5

前期比+1.0%



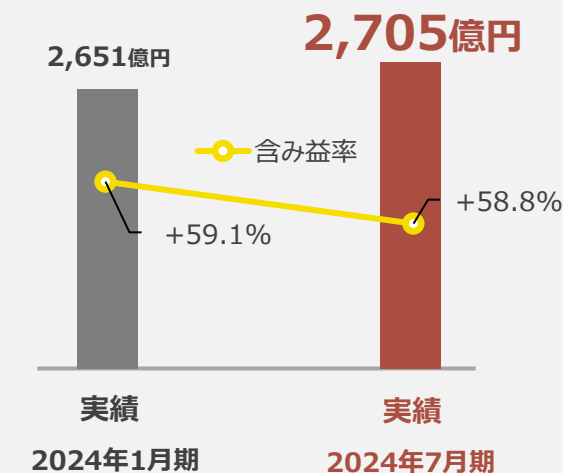
1口当たりFFO*7

前期比+1.6%



含み益*8

含み益率+58.8%



*4 NOIは、「Net Operating Income」の略であり、収入（賃料）から諸経費（管理費、固定資産税等）を控除した不動産賃貸事業における純収益を表します。

*5 (各期末時点の純資産額+各期末時点の含み損益-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。

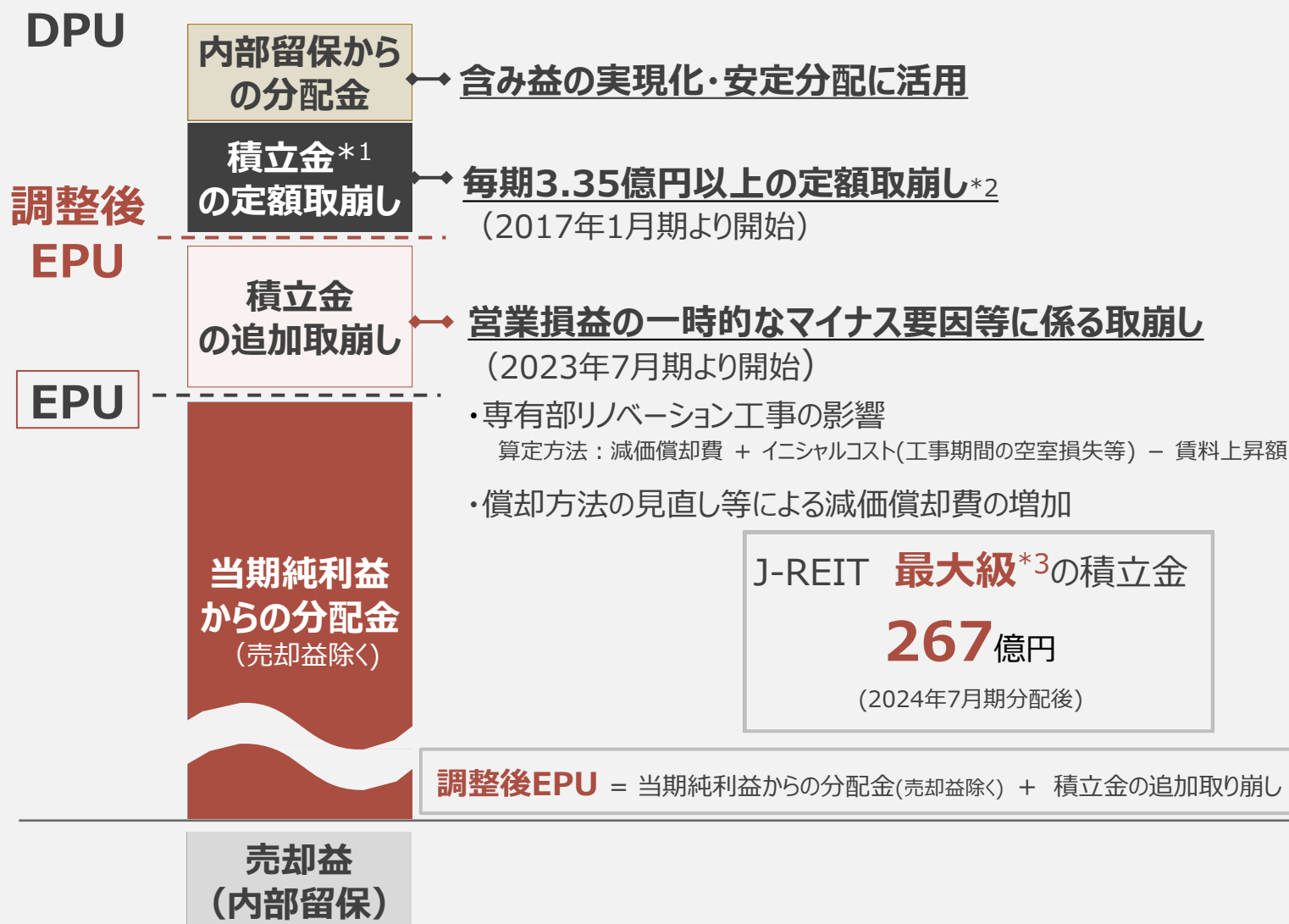
*6 () は、一時差異等調整積立金除いた数値を記載しています。

*7 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て算出しています。

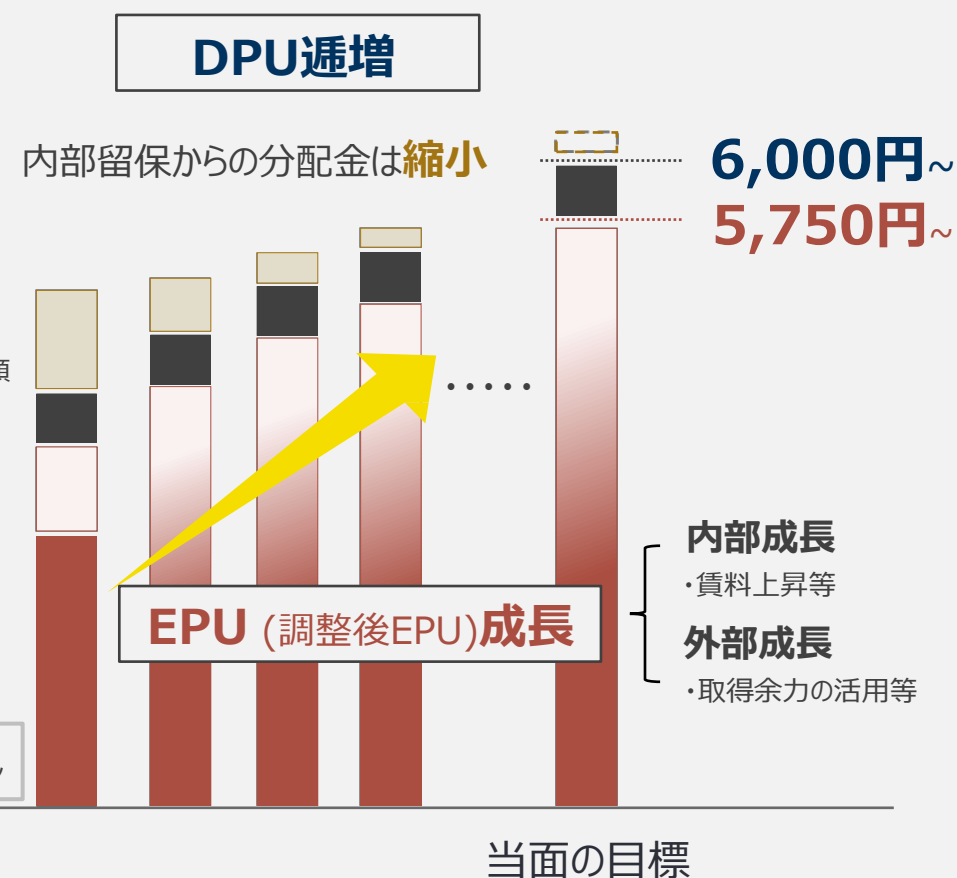
*8 鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格と帳簿価額との差額です。

EPU成長(調整後EPU)、内部留保からの分配金を縮小、DPU逡増

構成要素



目標とする分配金水準



*1 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。

*2 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（一時差異等調整積立金）を、予め定めた取崩し方法に従って最長50年以内に均等額以上の取崩しを行うことが税法改正により定められました。仮に「50年均等額」を取崩し、分配を行っても1口当たり分配金が5,000円に満たない場合には、追加の取崩しを行うことにより、原則として1口当たり分配金の水準を5,000円以上に維持します。物件の売却損益等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保またはその取崩し、一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図る場合がございます。

*3 資産運用会社調べ：2024年9月17日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

分配金推移・業績予想

	積立金の追加取崩し開始後					
	2023年9月公募増資後					
	2023年1月期 実績	2023年7月期 実績	2024年1月期 実績	2024年7月期 実績	2025年1月期 予想	2025年7月期 予想
分配金/口(DPU)	5,840円	5,850円	5,900円	5,925円	5,930円	5,935円
内部留保からの分配額/口	137円	175円	325円	222円	207円	175円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	242円	242円	234円	234円	234円	234円
調整後EPU	-	5,431円	5,340円	5,468円	5,488円	5,524円
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	-	306円	348円	376円	441円	427円
当期純利益/口(EPU) (売却益除く)	5,460円	5,125円	4,992円	5,092円	5,046円	5,097円
期中平均稼働率	96.6%	96.5%	96.7%	96.3%	96.0%	96.1%
総資産LTV	49.3%	49.5%	47.3%	48.5%	48.7%	48.8%
内部留保* ¹ 残高/口	494円	925円	1,179円	1,330円	1,122円	946円
FFOペイアウトレシオ* ²	75.1%	75.1%	75.3%	75.8%	75.8%	75.2%

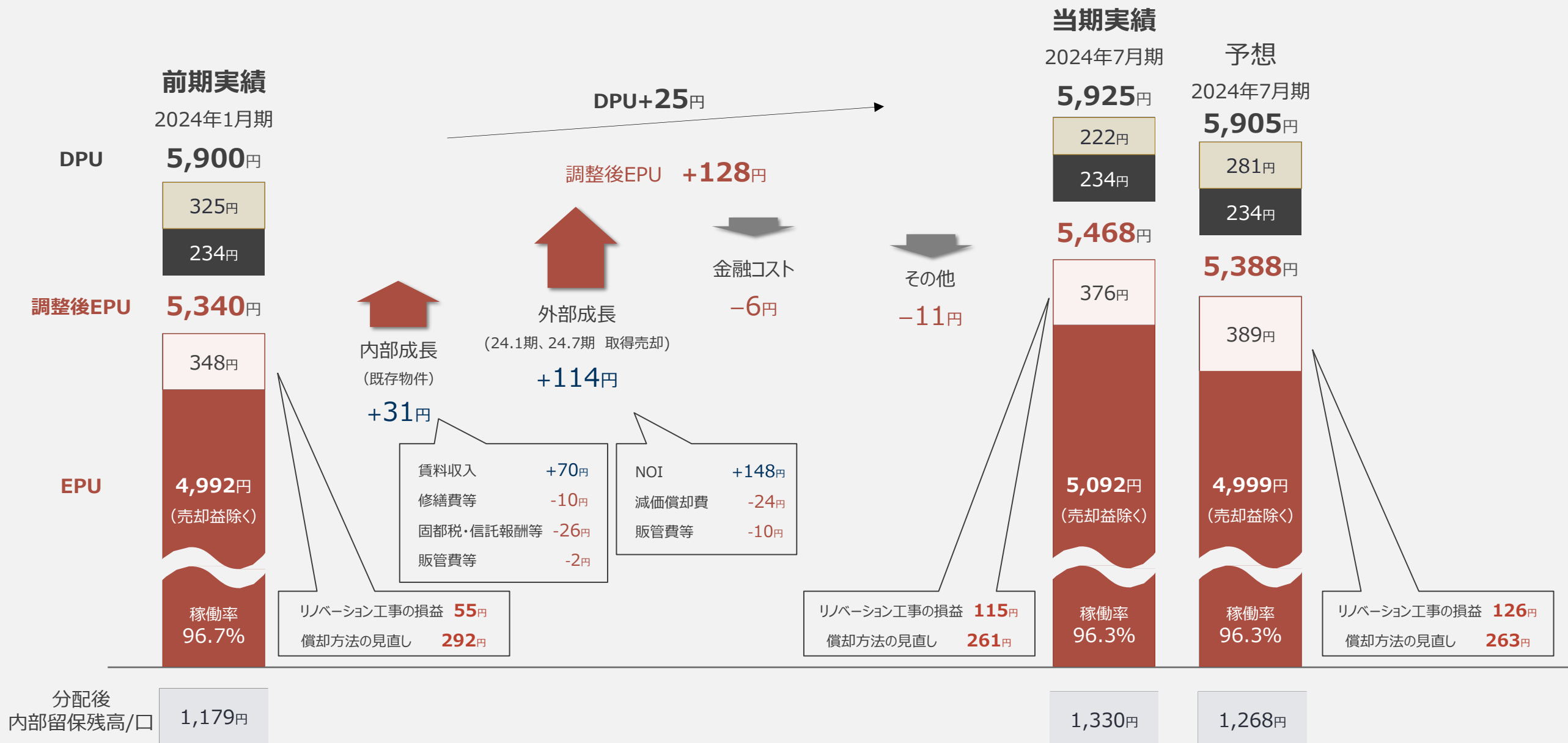
*1 各期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

*2 FFOペイアウトレシオは、利益分配金総額（内部留保からの分配を除きます。）をFFOで除した数値としています。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て算出しています。

2024年7月期 分配金詳細

1口当たり分配金の変動要因

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



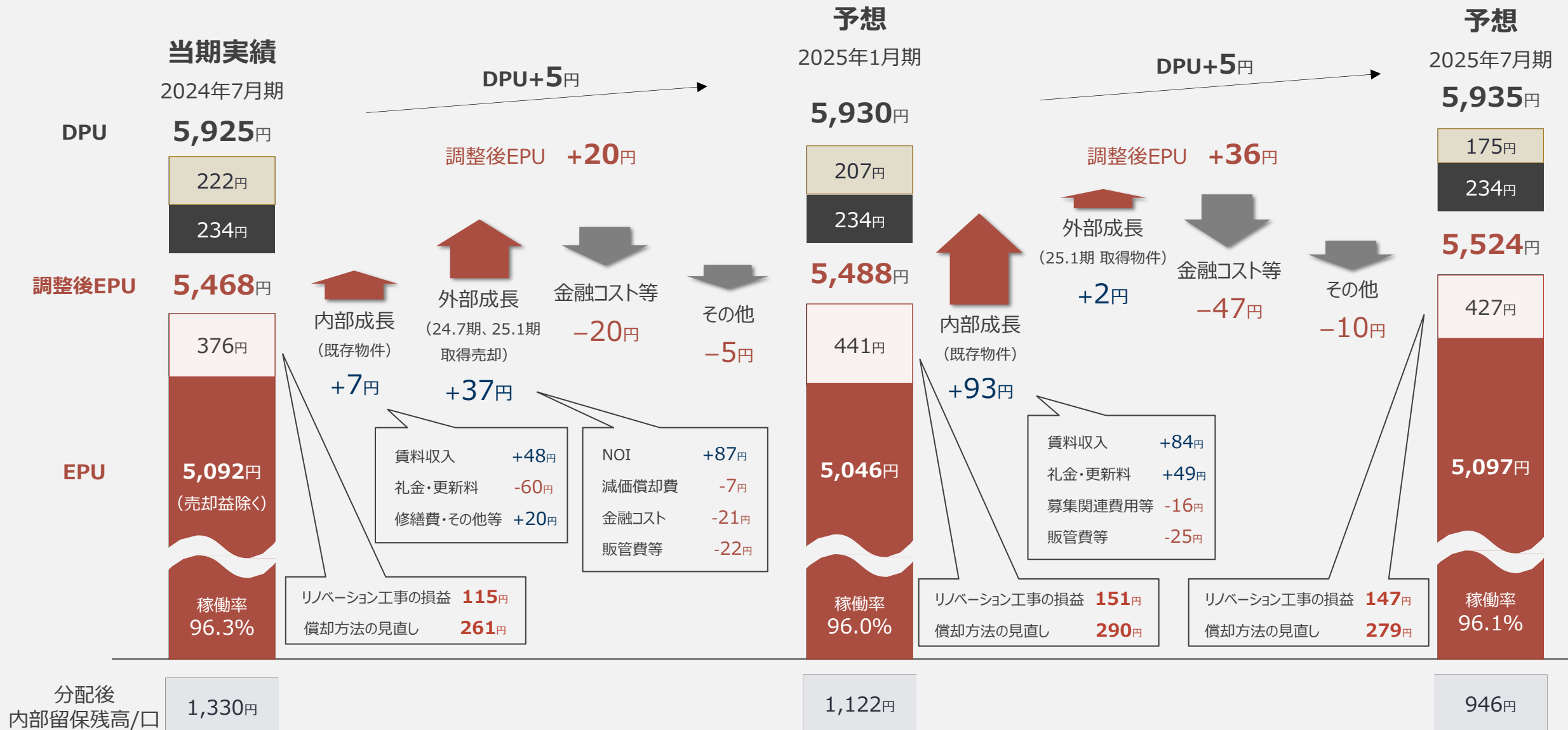
*1 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。

*2 専有部リノベーション工事及び償却方法の見直し等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。

業績予想 分配金詳細

1口当たり分配金の変動要因

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



T-044 レジディアタワー麻布十番



T-035 レジディア西麻布



T-057 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング



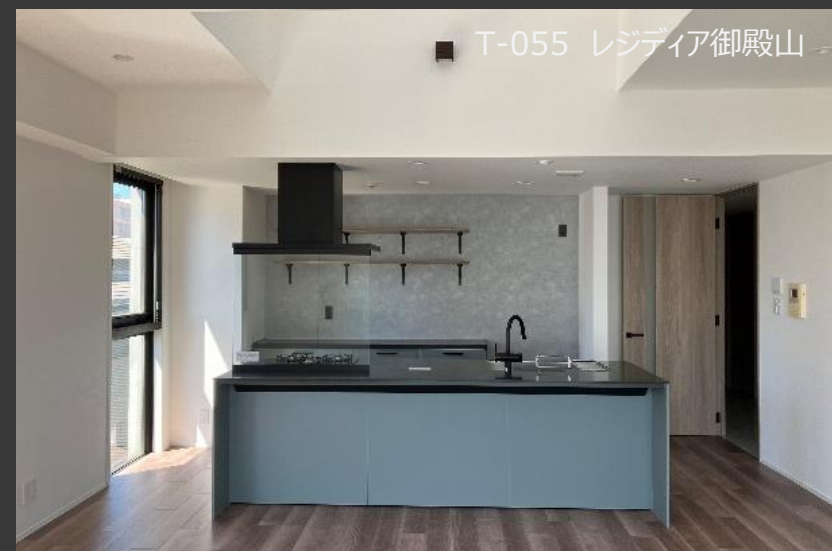
T-058 レジディア上目黒



T-072 レジディア中目黒Ⅱ



T-055 レジディア御殿山



専有部リノベーション工事

T-039 レジディアタワー目黒不動前



T-044 レジディアタワー麻布十番



T-150 レジディアタワー上池袋

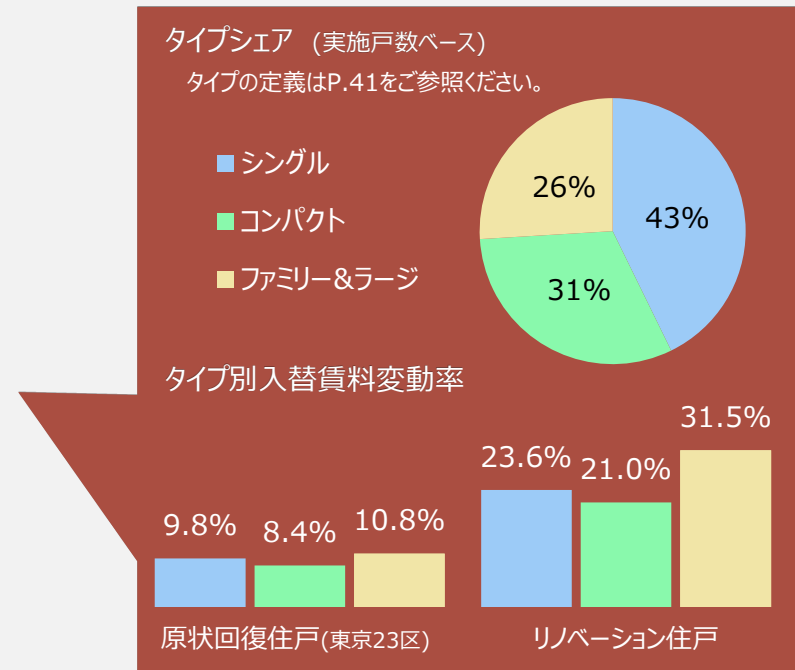


専有部リノベーション工事計画の実績

工事実績

2024年7月末時点

	2024年1月期	2024年7月期
実施戸数	161戸	262戸
うち成約戸数	161戸	145戸 実施戸数のうち:55%
工事金額*1	786百万円	620百万円
入替賃料変動率*2	+21.6%	+26.1%*4
入替賃料変動額*2	6.2百万円	6.1百万円
想定回収期間*3	10.6年	8.4年
想定ROI*5	9.5%	12.0%



23.7期~24.7期 合計	上場来実績 (2011年1月期以降)
523戸	1,109戸
406戸	992戸
1,813百万円	4,054百万円
+22.8%	+21.3%
15.5百万円	35.7百万円
9.7年	9.5年
10.3%	10.6%

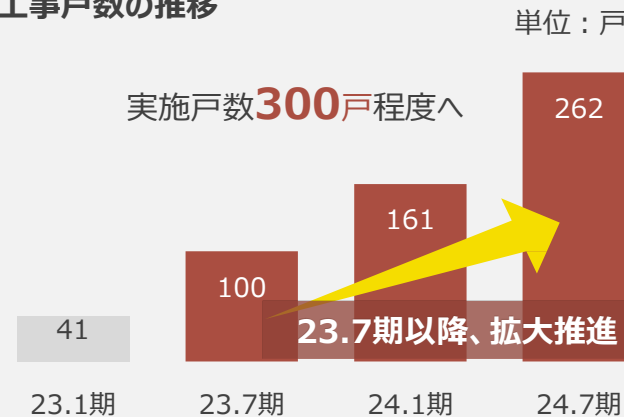
基本方針

東京23区を中心に

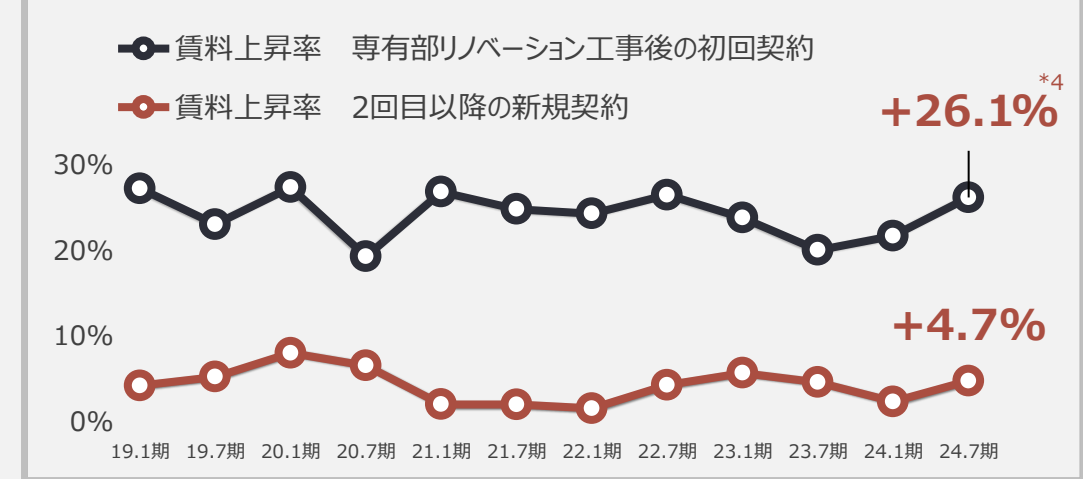
想定ROI **6.2%** 以上で運用

約**8,000戸**,**13年間**実施を想定

工事戸数の推移



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います。

*2 入替賃料変動率は専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額を専有部リノベーション工事実施前の月額賃料で除することで算出しています。

*3 想定回収期間は工事金額を専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額(年間)で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*4 2024年7月期専有部リノベーション工事実施262戸のうち、成約戸数145戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

*5 想定ROIは専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額(年間)を工事金額で除することで算出しています。なお、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

After

Before



キッチン



T-150 レジディアタワー上池袋
 間取り 2LDK
 面積 58.85㎡
 工事金額*1 6.1百万円

ハイグレードライン

シャープ・スタイリッシュ



洗面台



洗面台



ユニットバス



ユニットバス



T-072 レジディア中目黒Ⅱ
 間取り 1K
 面積 24.89㎡
 工事金額*1 4.1百万円

キッチン



After



Before



*1 工事金額は税抜を記載しています。なお、一部の日常修繕費用を除いています。

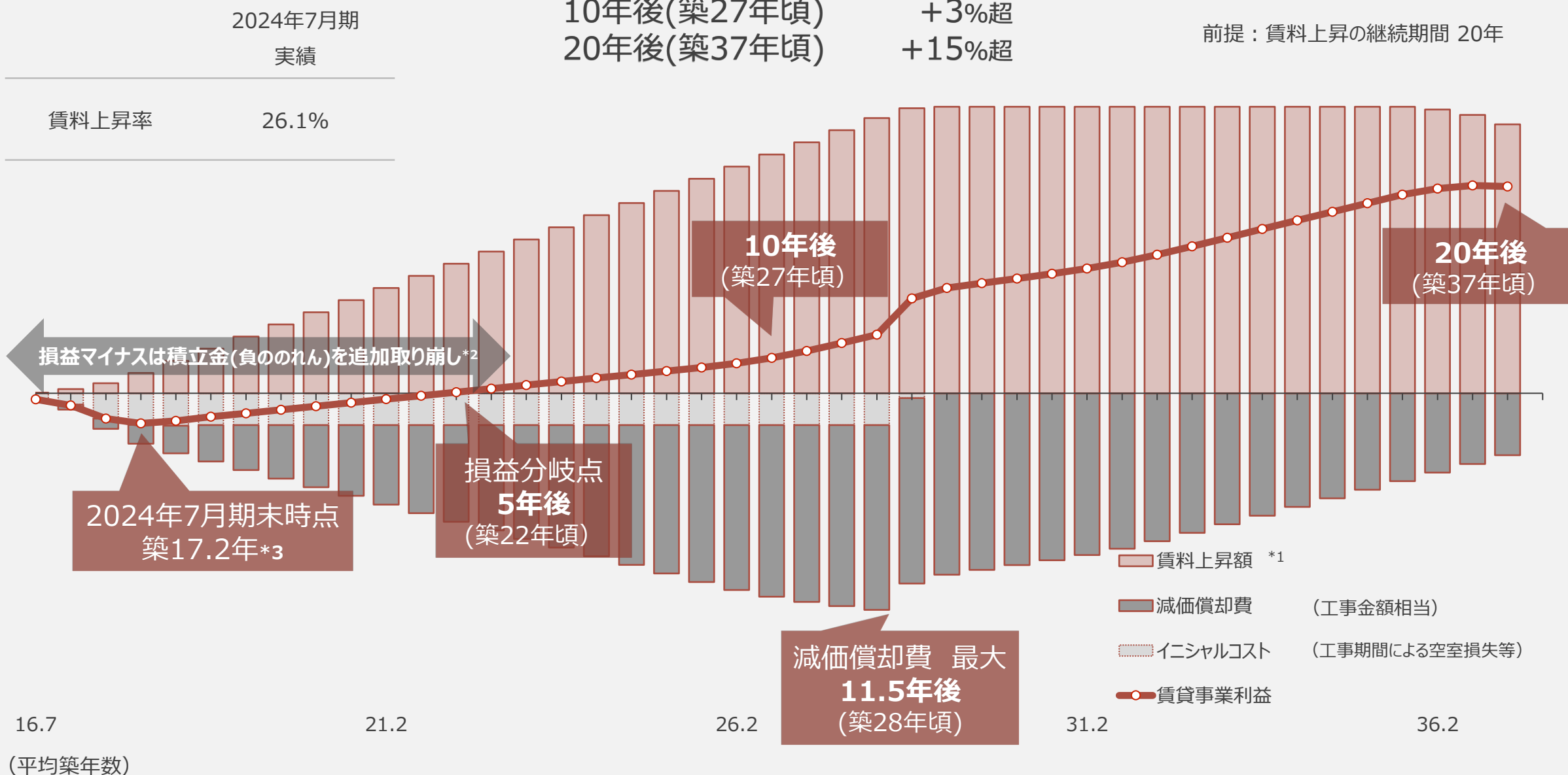
賃料上昇(2024年7月期実績)が継続した場合、5年後(築22年頃)に損益がプラスに転化

想定図

2024年7月期 EPU (売却益除く) 実績比

10年後(築27年頃) +3%超
20年後(築37年頃) +15%超

前提：賃料上昇の継続期間 20年



*1 賃料上昇額は成約賃料から前契約賃料を減算したキャッシュフロー相当額を指します。なお、専有部リノベーション工事の実施予定住戸を対象としています。

*2 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。

*3 2024年7月期末時点の保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

大規模修繕工事

	実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2024年7月期実績	3 物件	1,147百万円	382百万円

資産規模が比較的大きい物件を実施したことにより増加
 パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー
 工事金額(税込)：669百万円

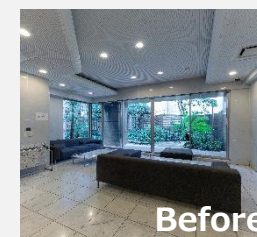
上場来実績	123 物件	12,214百万円	99百万円
-------	--------	-----------	-------

レジディア泉

所在地	愛知県名古屋市東区
延床面積	10,546.49㎡
建築時期	2005年11月
工事金額(税込)	333百万円



Before



Before



After

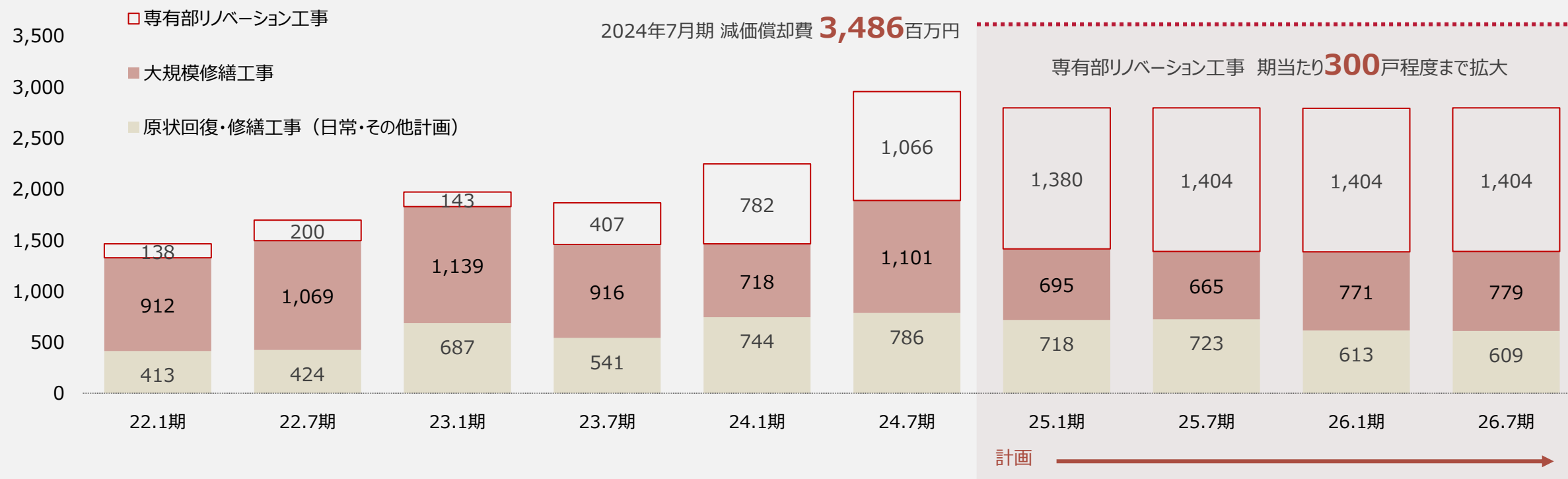


After

資本的支出の推移

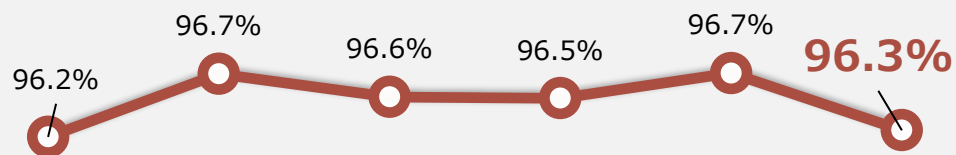
減価償却費の範囲内でコントロール

単位：百万円



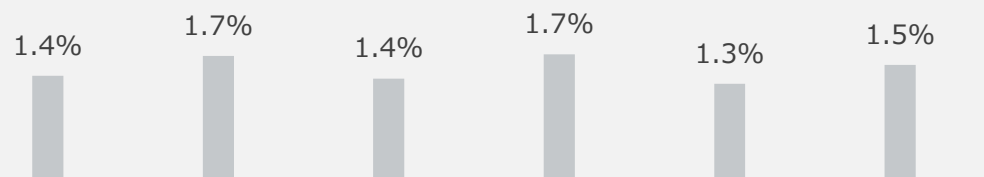
資産運用

期中平均稼働率



■ 解約率*

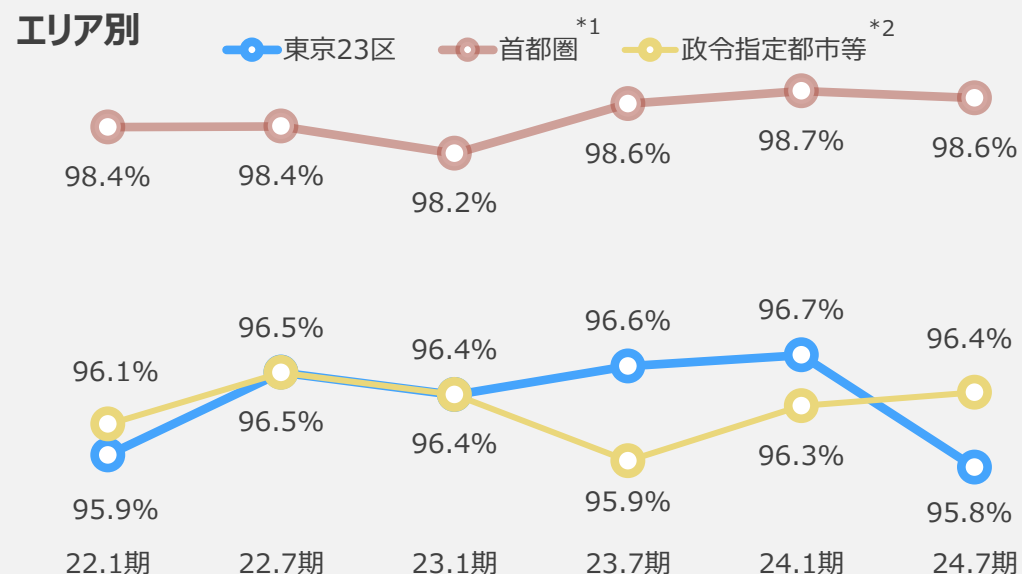
解約率は23.7月期に比べて、減少



* 各期の解約面積を各期の月末賃貸可能面積の合計(6ヶ月分)で除して算出しています。

22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1期 24.7期

東京23区はリノベーション工事増加に伴う稼働率低下



*1 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいいます。

*2 政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

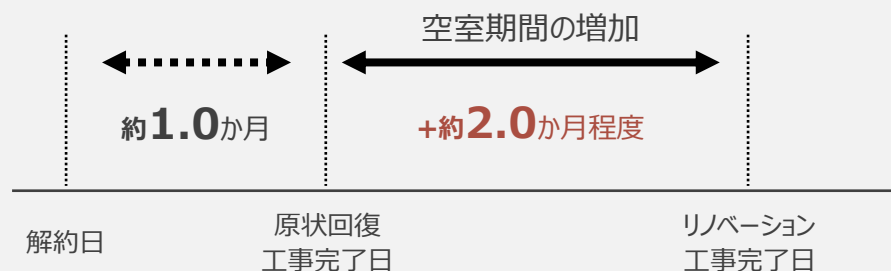
リノベーション工事による影響

工事戸数・工事期間の増加に伴う稼働率低下

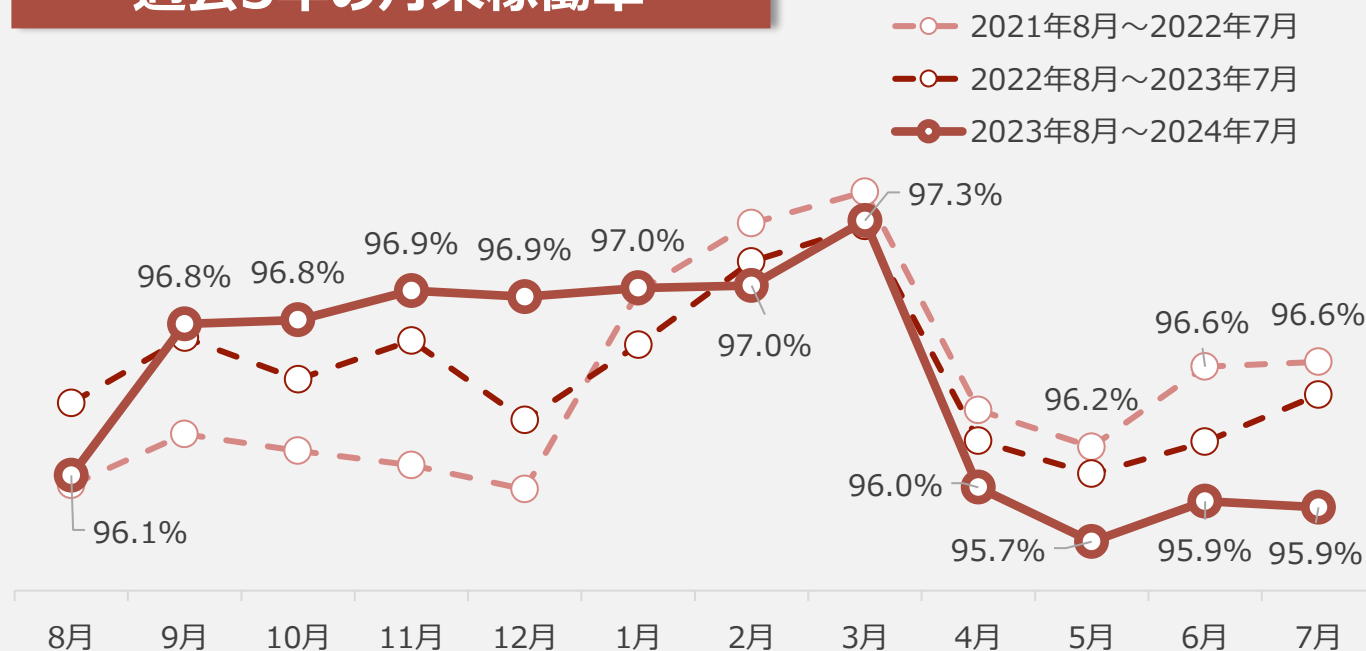
約-0.4pt. * ~

* 2024年7月期専有部リノベーション工事実施住戸(262戸)における影響を記載しています。

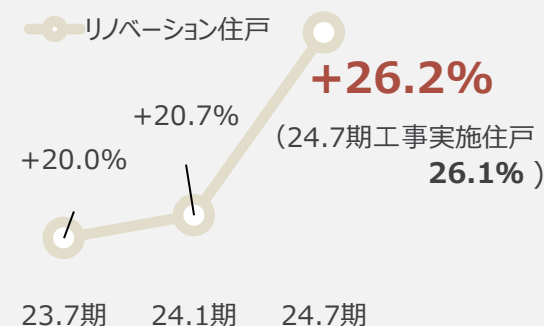
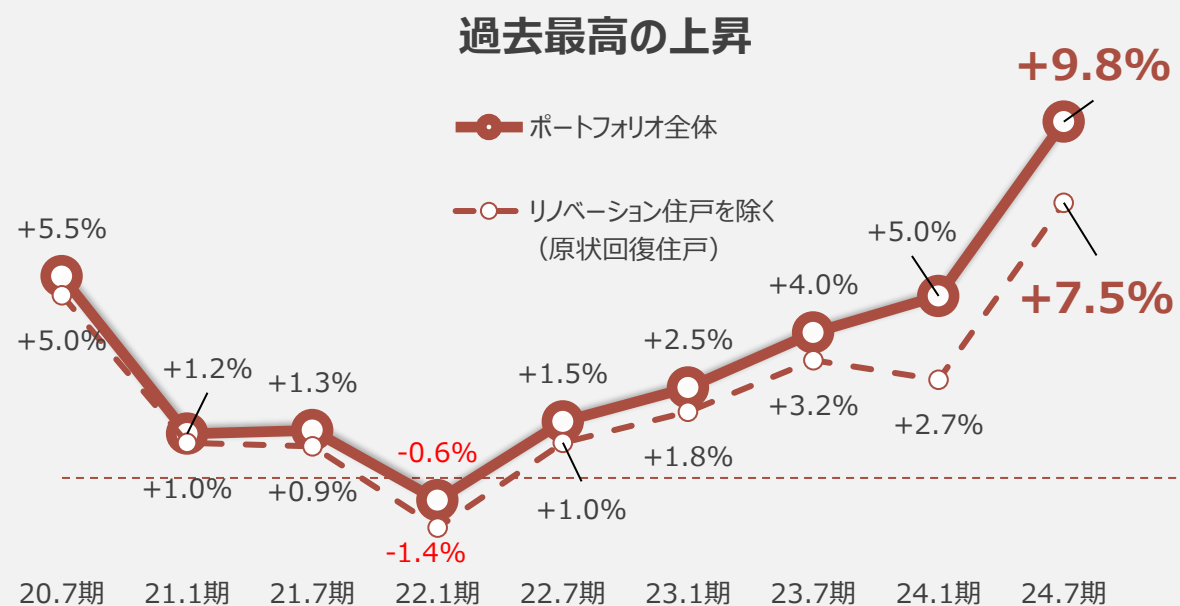
解約から工事完了に係るイメージ図



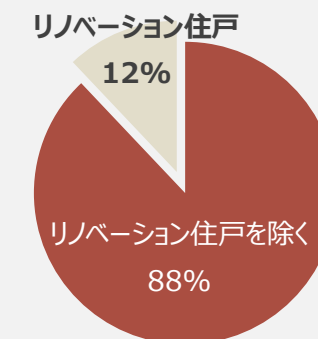
過去3年の月末稼働率



入替賃料変動率*1

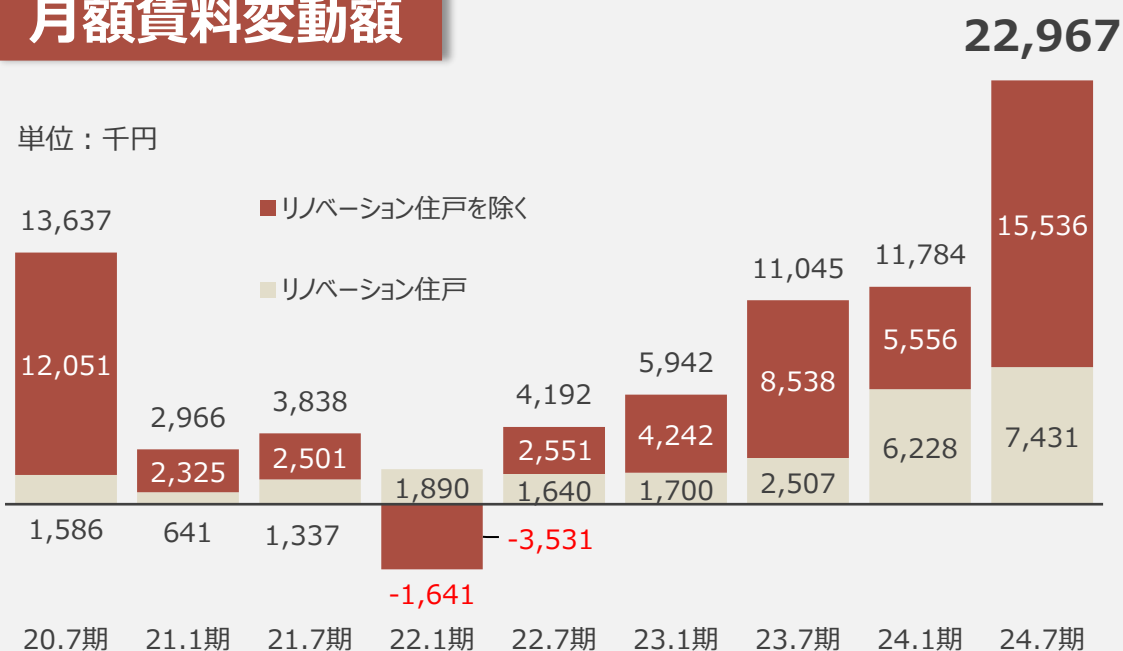


契約比率*2(前賃料ベース)

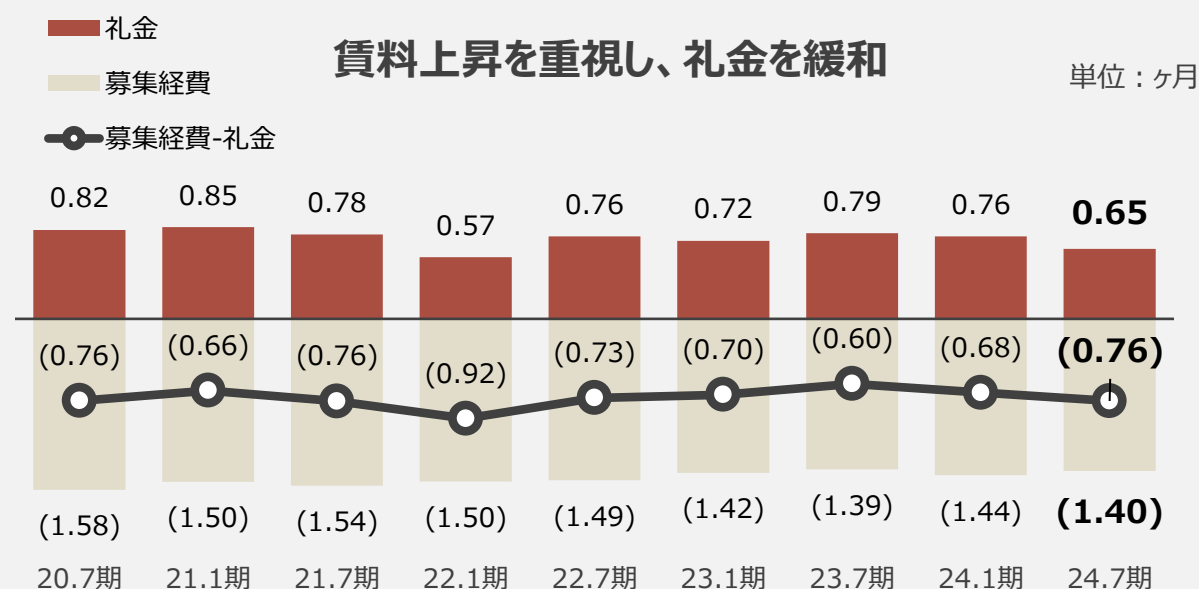


リノベーション住戸の詳細は、P.10をご参照ください。

月額賃料変動額



募集関連収支*3

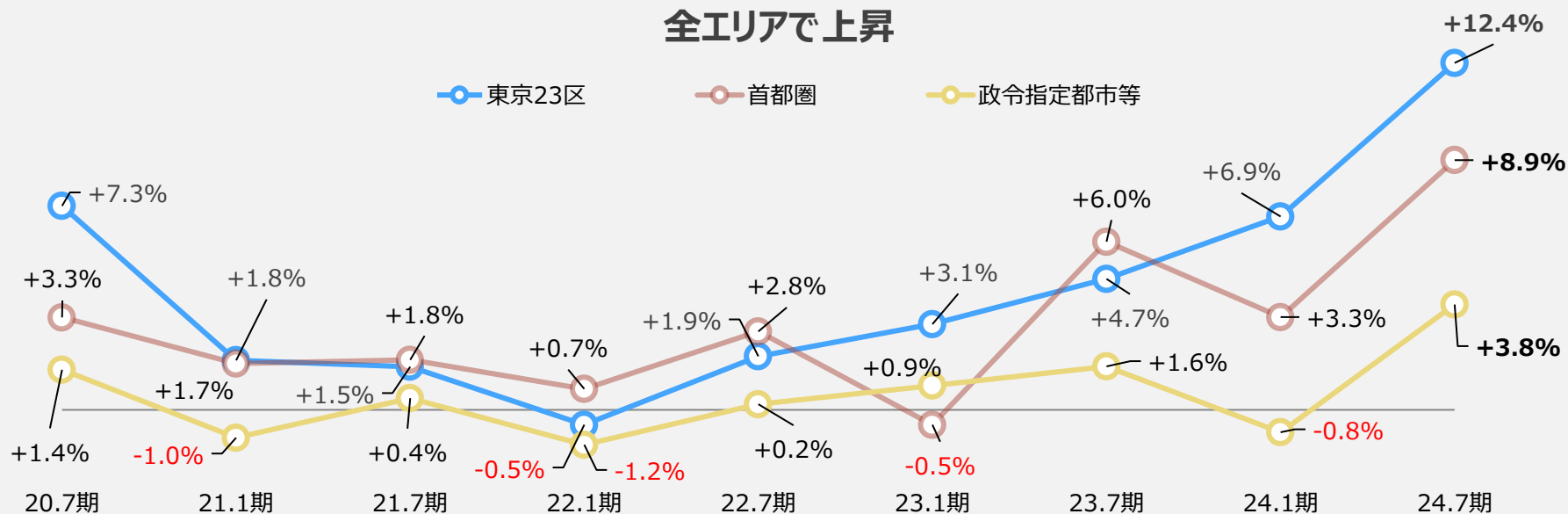


*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。
 *2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。
 *3 住戸のみを対象として算出しています。

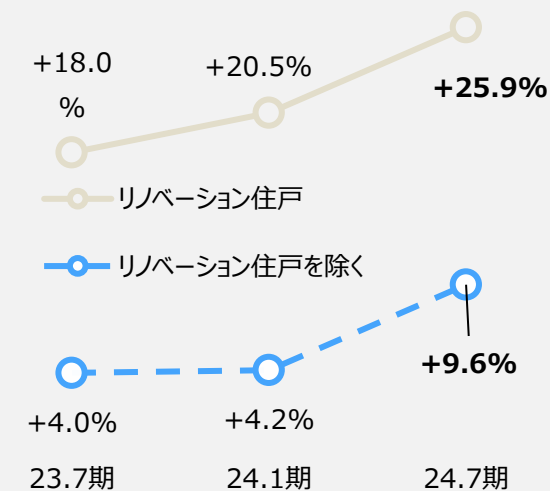
エリア・タイプ別の入替賃料変動率

エリア別

全エリアで上昇

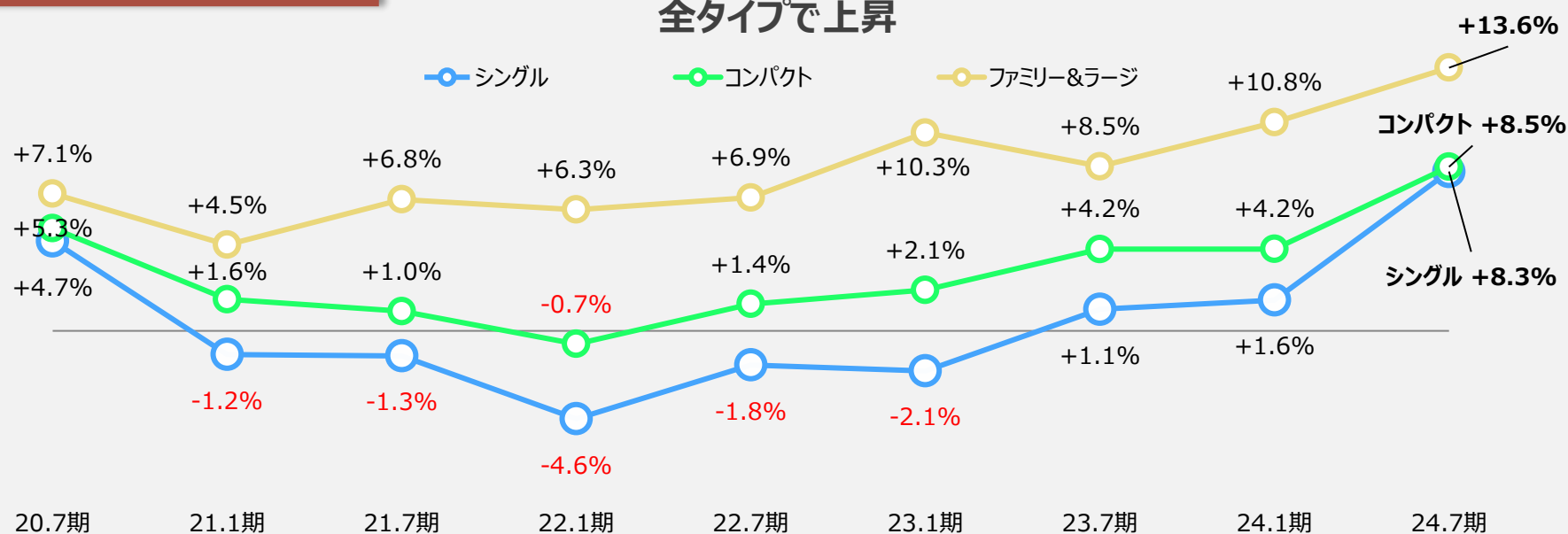


東京23区詳細

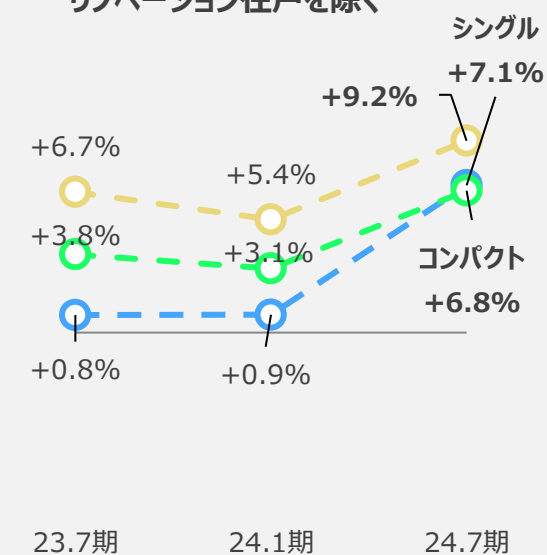


タイプ別

全タイプで上昇



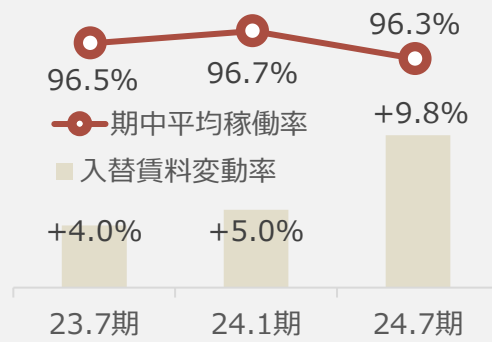
リノベーション住戸を除く



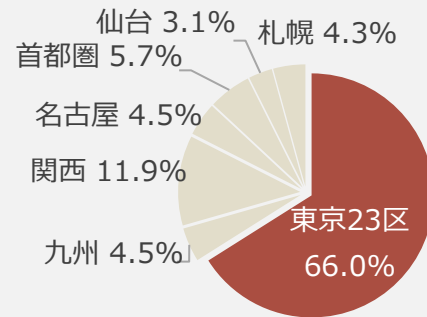
都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移

各都市において、前期比で好調な賃料推移

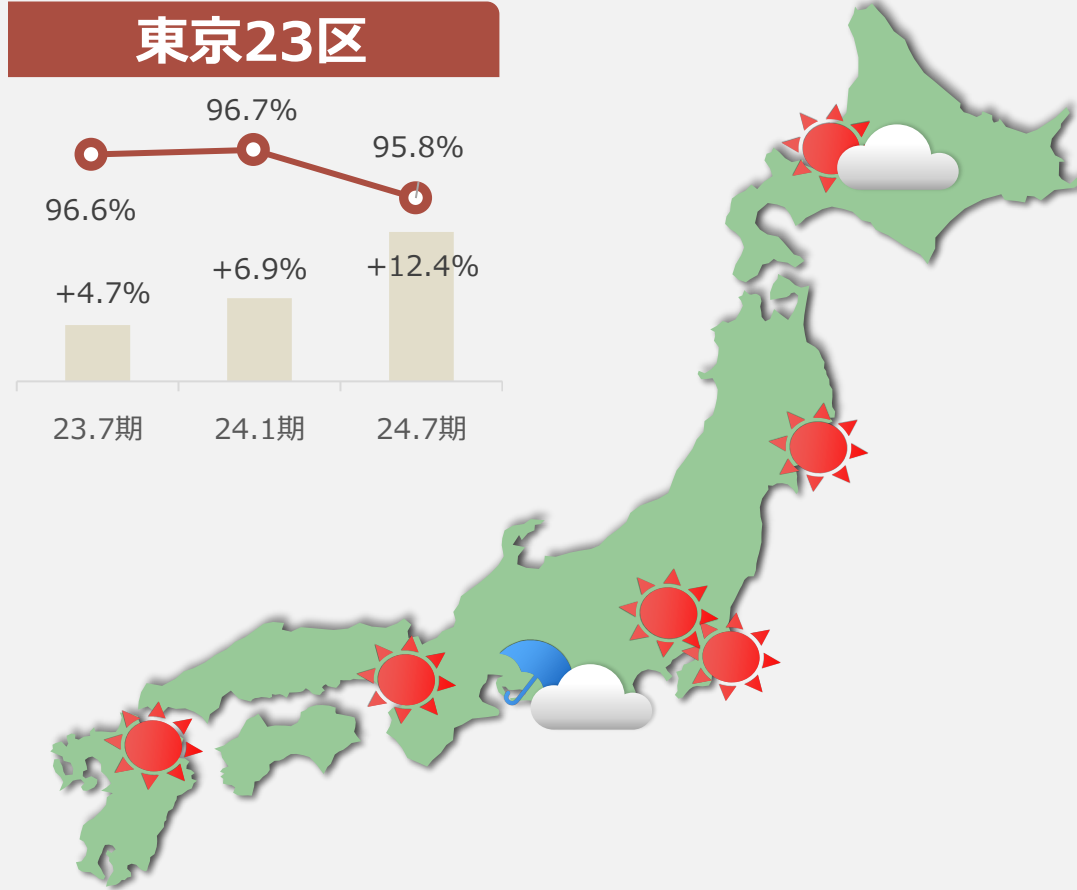
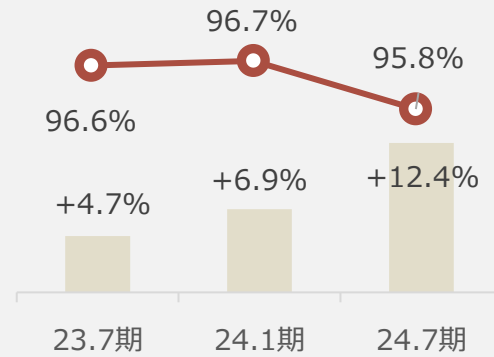
ポートフォリオ全体



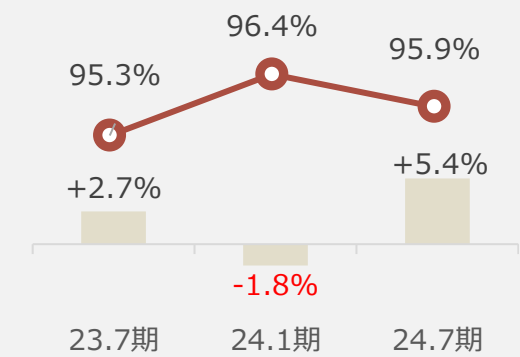
契約比率(前賃料ベース)



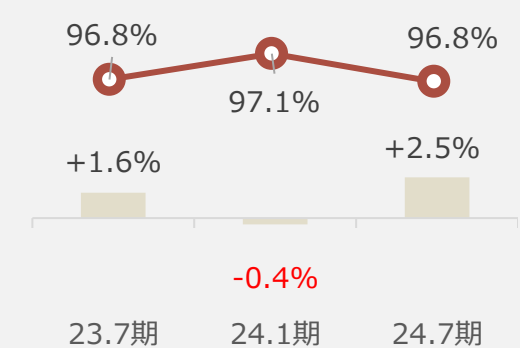
東京23区



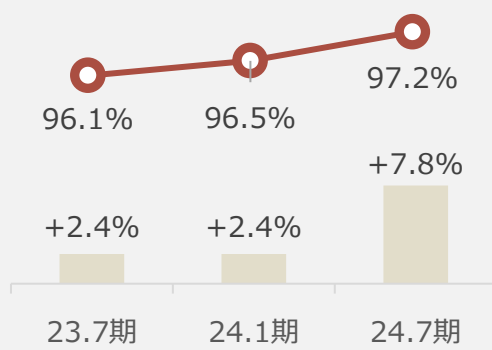
札幌



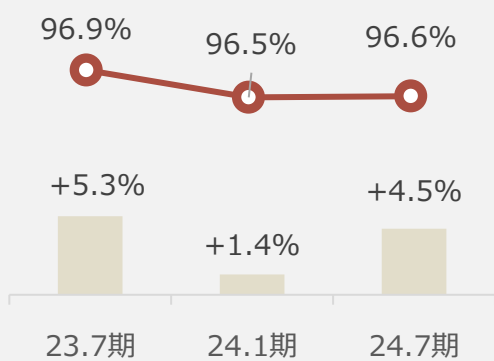
仙台



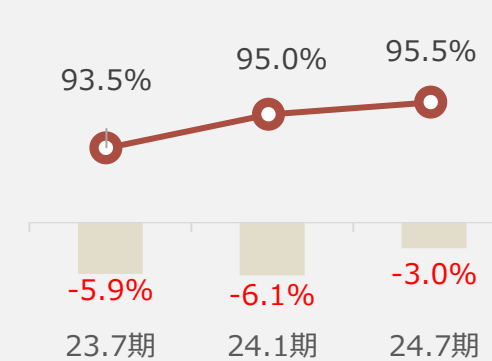
九州



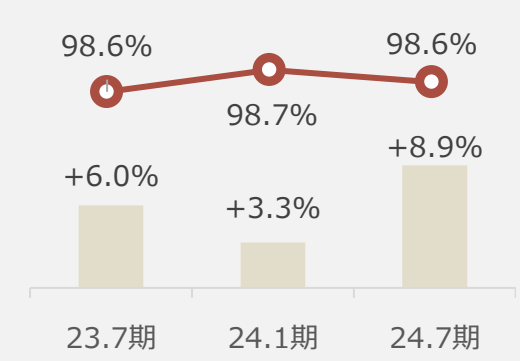
関西*1



名古屋



首都圏

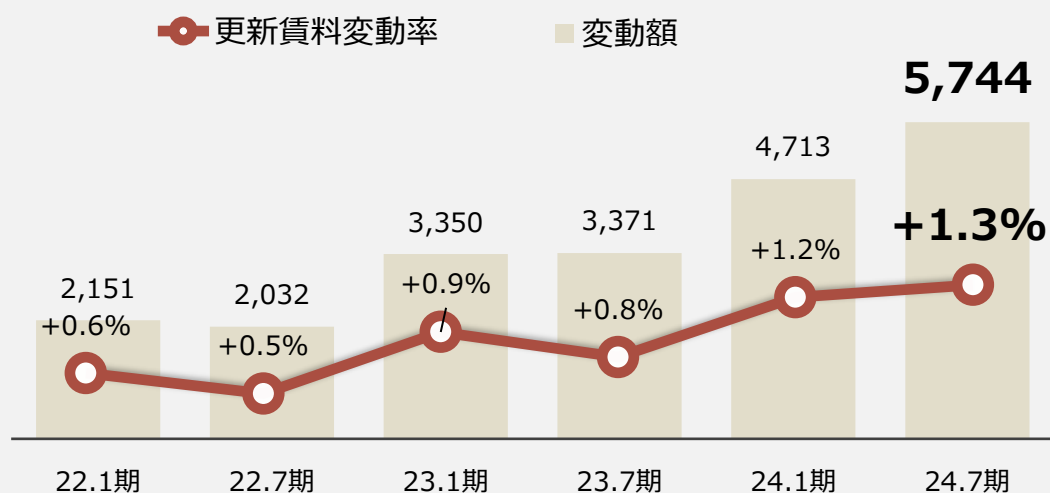


*1 広島県と岡山県の物件を含みます。

更新賃料変動率*1

過去最高の上昇

単位：千円



更新住戸の約半数に賃料増額交渉、そのうち約7割が応諾

	2023年7月期	2024年7月期
更新戸数 (①)	3,788戸	3,624戸
うち増額打診戸数 (②)	964戸	1,723戸
打診率 (②÷①)	25.4%	47.5%
うち増額戸数 (③)	609戸	1,188戸
応諾率 (③÷②)	63.2%	68.9%

エリア別内訳

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
PF全体	+1.3% +0.1pt.	100.0%	3.2%	-	40% (賃料上昇シェア) / 60% (賃料維持シェア)
東京23区	+1.7% +0.3pt.	67.1%	3.3%	-	50% (賃料上昇シェア) / 50% (賃料維持シェア)
首都圏	+1.3% -0.2pt.	5.6%	3.0%	-	45% (賃料上昇シェア) / 55% (賃料維持シェア)
政令指定都市等	+0.4% -0.1pt.	27.3%	2.8%	-	14% (賃料上昇シェア) / 86% (賃料維持シェア)

更新率・平均入居期間の実績

	平均更新率*3		平均入居期間*4		平均空室日数	
	2023年7月期	2024年7月期	2023年7月期	2024年7月期	2023年7月期	2024年7月期
全体	87.2%	87.8%	4.5年	4.8年	65.9日	70.8日
S	87.0%	86.9%	4.5年	4.6年	60.3日	60.6日
C	85.5%	87.7%	4.1年	4.5年	67.2日	75.2日
F&L	90.5%	90.8%	5.2年	5.8年	85.1日	100.1日

*1 期中に更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

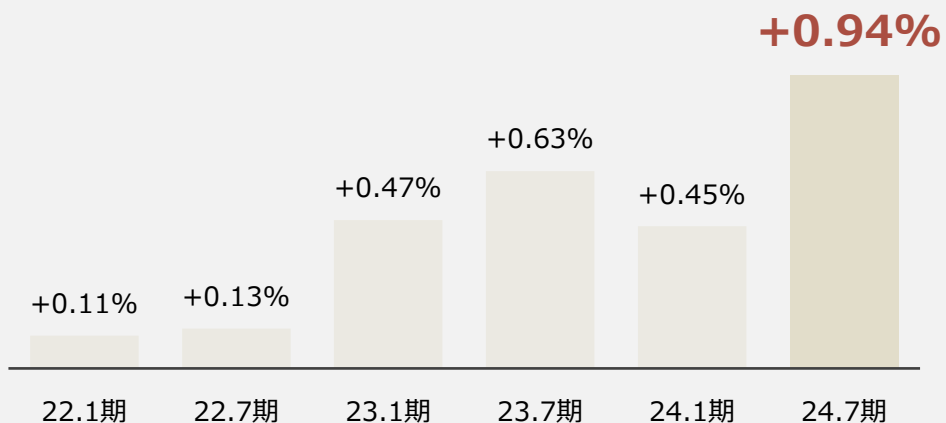
*2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の更新住戸における前賃料ベースで算出しています。

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

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

ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率*1

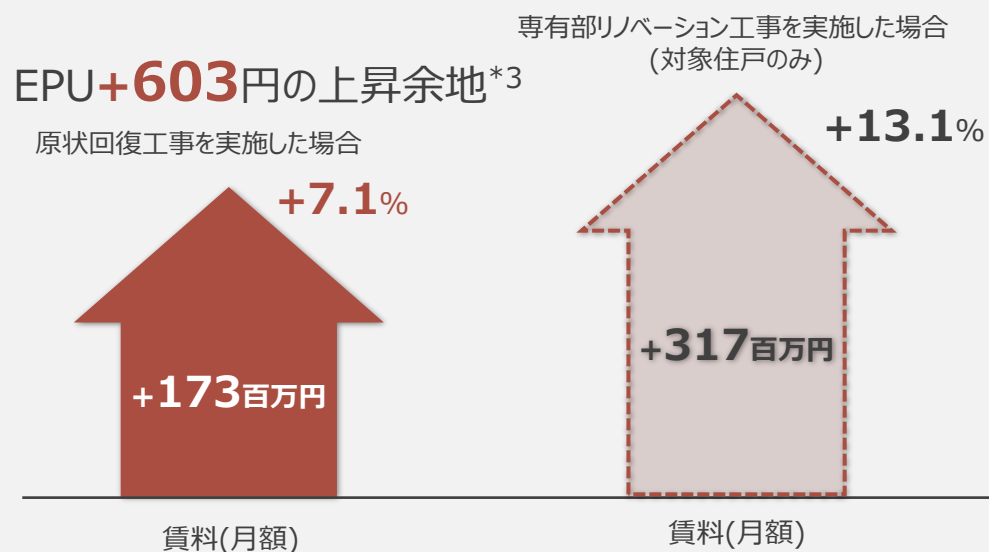
20期連続の賃料上昇を実現



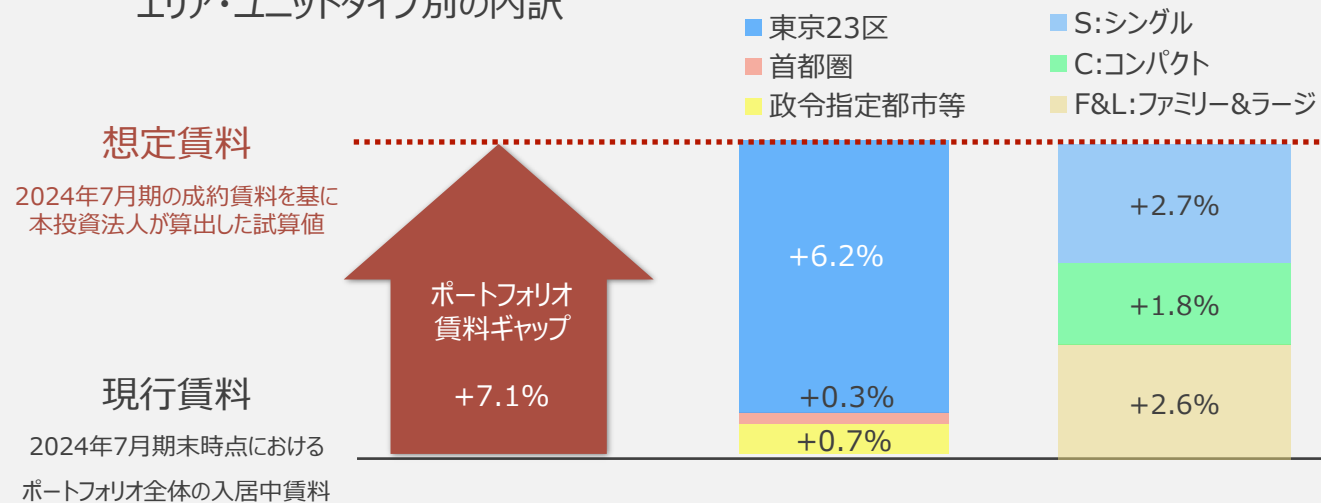
坪単価の詳細

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	23.7期	24.1期	24.7期	23.7期	24.1期	24.7期
期首 坪単価	11,344	11,388	11,456	13,733	13,816	13,977
期末 坪単価	11,415	11,440	11,563	13,825	13,930	14,158
上昇率	+0.63%	+0.45%	+0.94%	+0.67%	+0.83%	+1.29%

賃料ギャップ*2



エリア・ユニットタイプ別の内訳



*1 各期において通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較して算出しています。各期において期中で賃料保証型からパス・スルー型へ変更のある物件は除いています。

*2 2024年7月期末時点の契約住戸が2024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。

*3 2024年7月期末時点の発行済投資口数1,433,000口を前提に2024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います。なお、賃料収入の増加に伴い発生する経費を控除して影響度を算出しています。

資産取得・売却









取得(予定)・売却物件

取得

都心・好立地の6物件をスポンサーから取得(予定)

2024年7月期
 物件数 **5** 物件
 取得価格 **142** 億円
 取得価格NOI平均利回り **4.3** %

No.	2024年7月期					2025年1月期
	1	2	3	4	5	NEW
物件名	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	運営型賃貸住宅*2 東京・スチューデントハウス武蔵小杉	レジディア文京本郷Ⅳ	レジディア国立
所在地	東京都千代田区	東京都世田谷区	東京都台東区	神奈川県川崎市	東京都文京区	東京都国立市
外観						
取得(予定)価格(百万円)	1,279	2,016	2,912	5,835	2,252	1,260
鑑定評価額(百万円)	1,460	2,300	3,270	6,320	2,480	1,350
取得(予定)価格NOI利回り*1	4.2%	4.2%	4.2%	4.5%	4.1%	4.3%
建築時期	2016年11月	2017年5月	2017年10月	2017年1月	2018年1月	2017年9月
取得(予定)日	2024年4月18日					2024年12月4日

売却

再開発エリア物件の売却

	2024年7月期
物件名	レジディア北品川
所在地	東京都品川区
売却価格(百万円)	2,900
売却益 ^{*3} (百万円)	531
売却日	2024年4月1日

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

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

*3 諸経費控除後の売却益を記載しています。

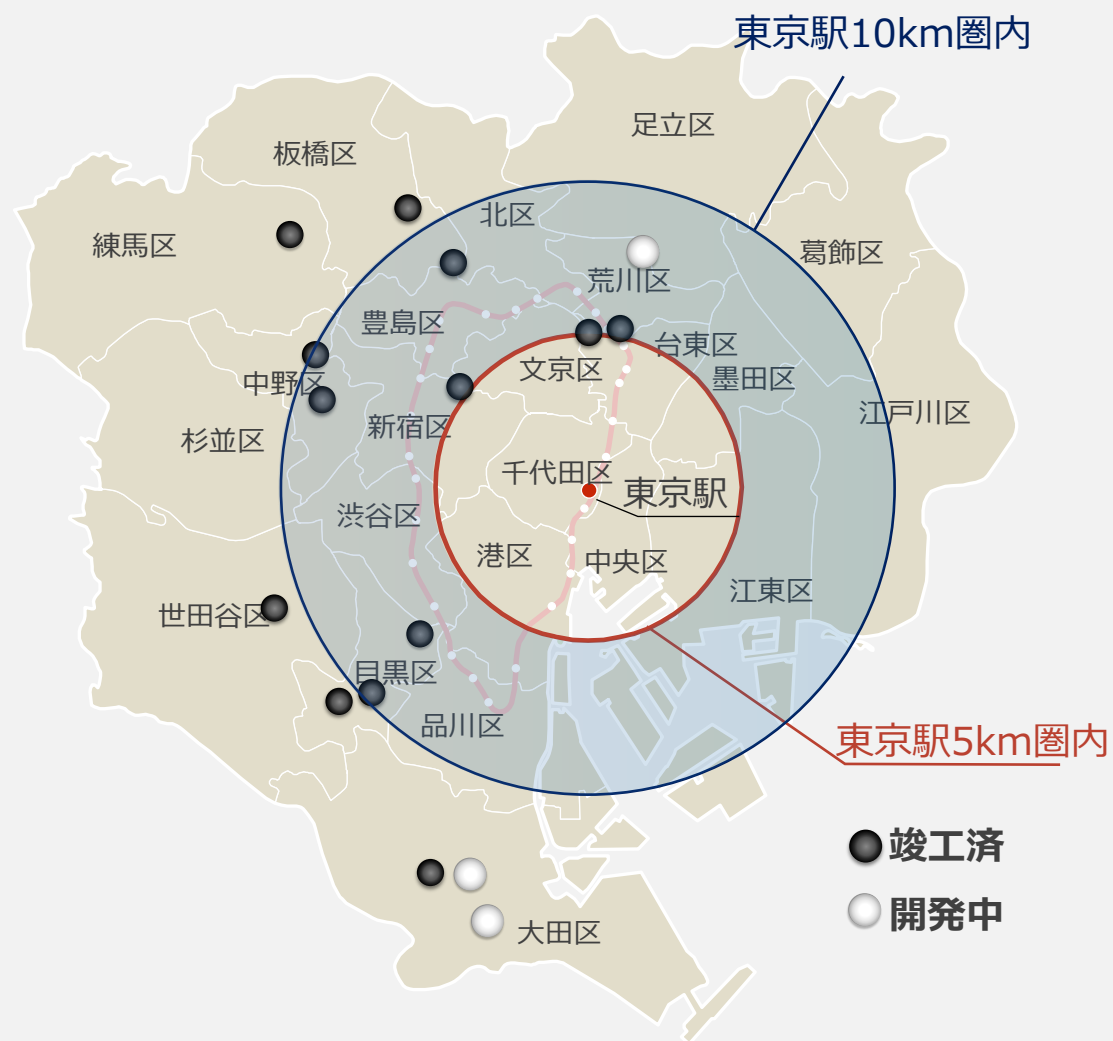
計 **20** 物件 想定規模^{*1} 約 **425** 億円 (竣工済 **304** 億円)

伊藤忠グループによる開発案件

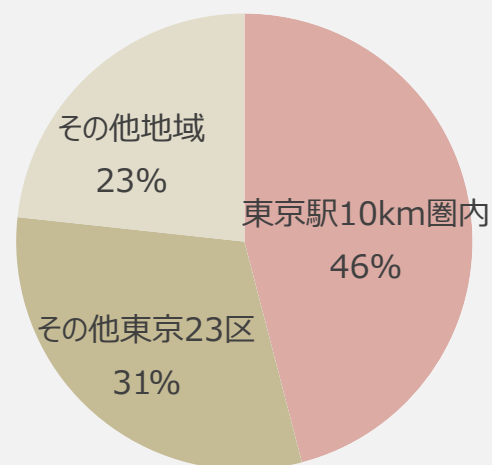
	物件数	総戸数	想定規模 (億円)	竣工済 (億円)
東京駅5km圏内	-	-	-	-
東京駅10km圏内	9	589	195	174
その他東京23区	7	436	130	80
その他地域	4	674	99	49
計	20 物件	1,699 戸	425 億円	304 億円

その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。)、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

東京23区内における開発案件の所在地

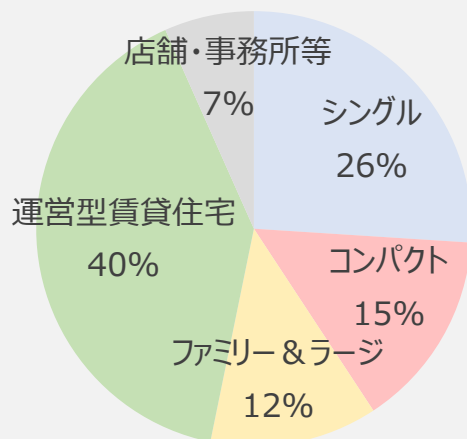


想定規模エリアシェア



東京23区内 **77%**

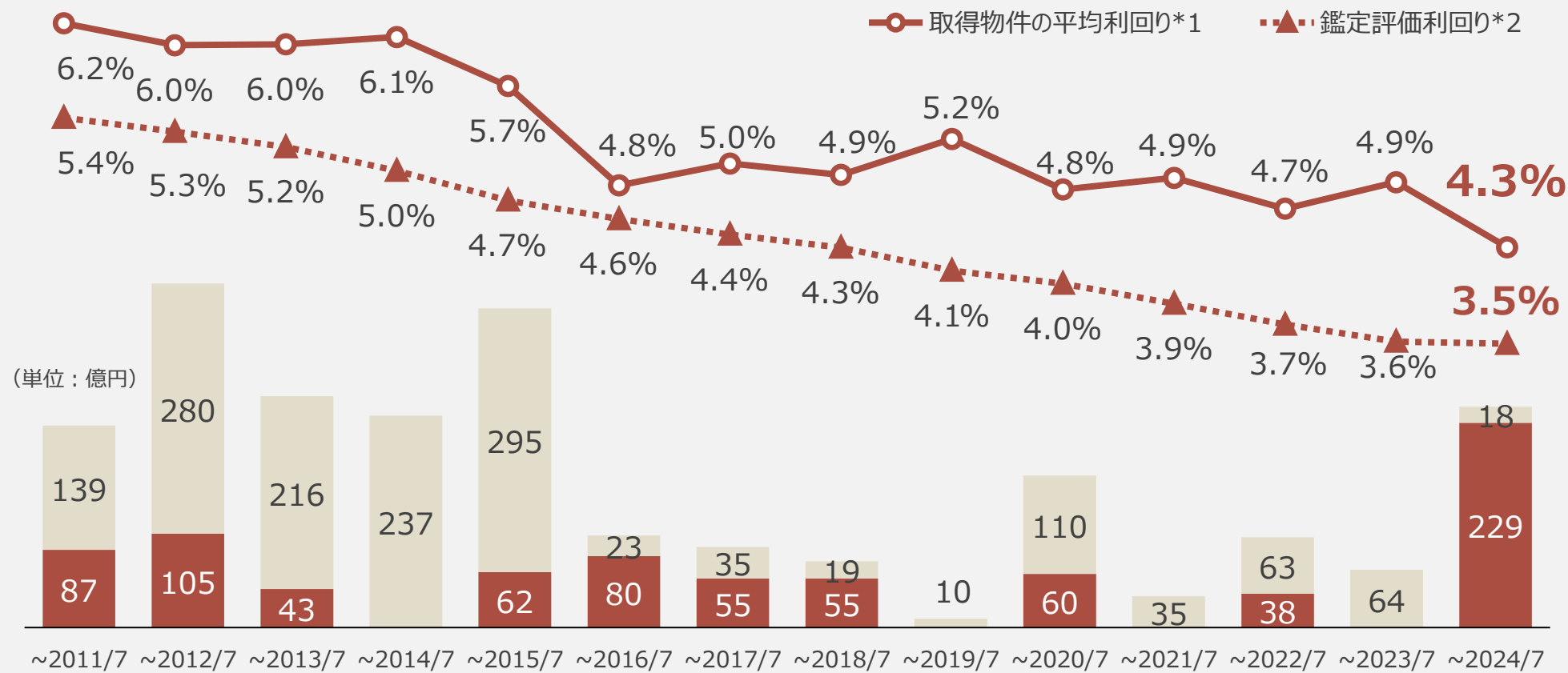
竣工済タイプシェア



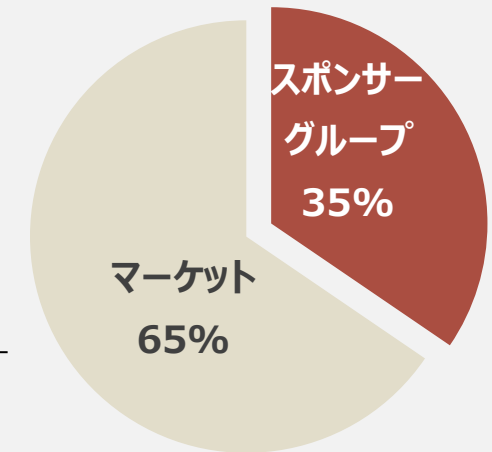
*1 想定規模は、2024年7月31日時点の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積(以下「想定賃貸可能面積」といいます。)に基づき、周辺物件の賃料相場等を用いて本資産運用会社が算出した資産額であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により、実際の物件価値とは異なる可能性があります。また、鑑定評価額の合計と同一であるとの保証もありません。なお、本投資法人が当該物件を当該価値相当額で取得できる保証もありません。2024年9月17日現在で本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

不動産価格は高値で推移、厳選取得

上場来の取得実績・利回り推移



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。

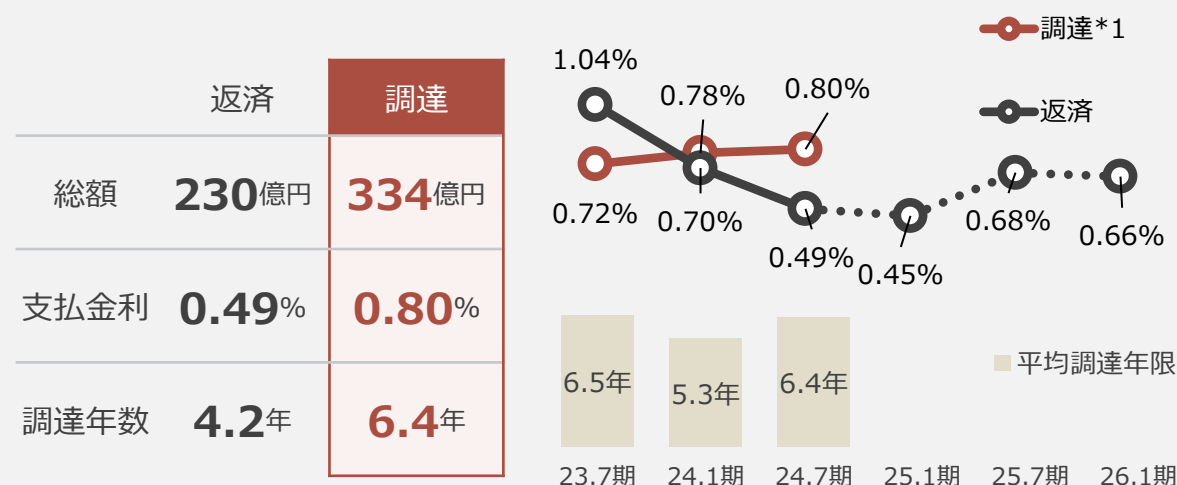
*2 各年7月期時点でのポートフォリオ全体の鑑定評価利回りを記載しています。

財務状況

RESIDIA BUNKYO-HONGOU

SP用排水バルブ点検口
連送用排水バルブ点検口

2024年7月期 返済・調達実績

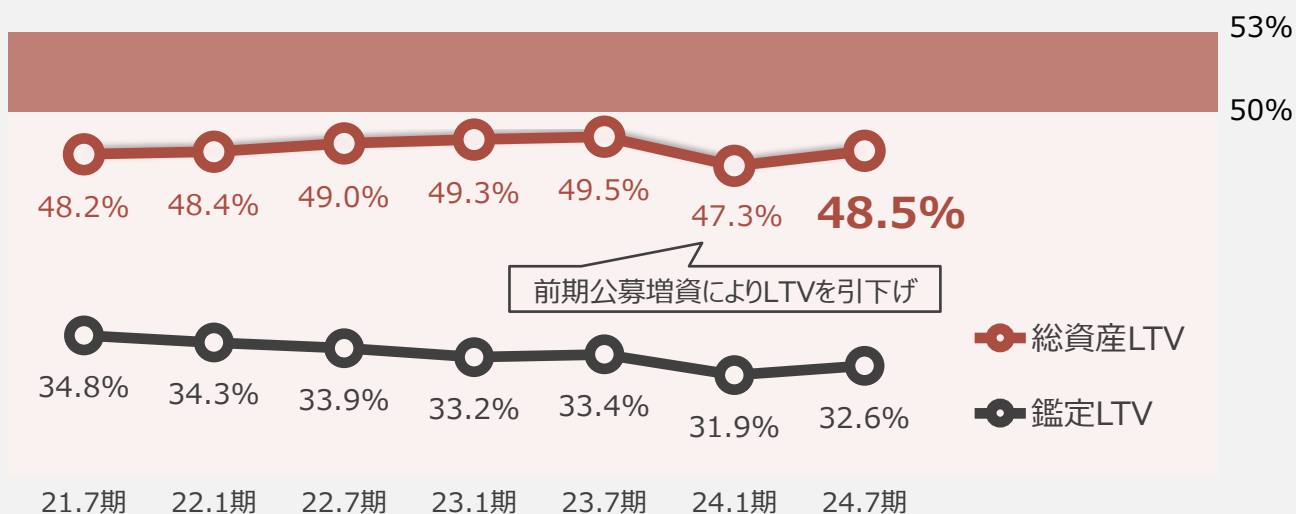


信用格付・有利子負債残高

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

	2024年1月期末	2024年7月期末	前期末比
借入金	1,959億円	2,138億円	89.9% +179億円
投資法人債	316億円	241億円	10.1% -75億円
合計	2,275億円	2,379億円	100% +104億円

LTVコントロール



基本方針

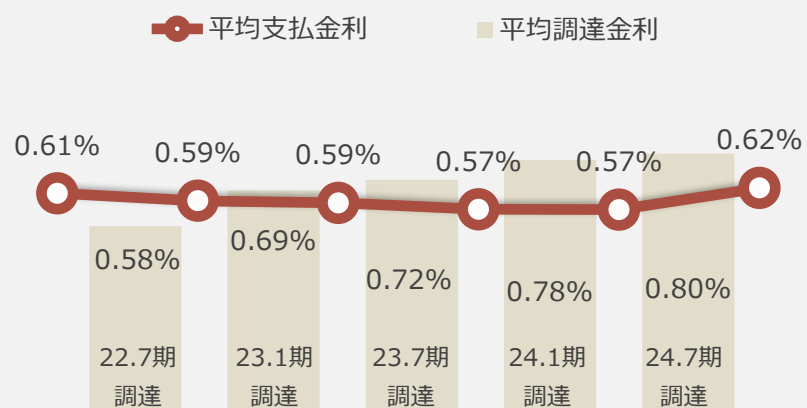
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用

借入余力

2024年7月期末
総資産LTV **50%** までの借り入れ余力 **151億円**

*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。

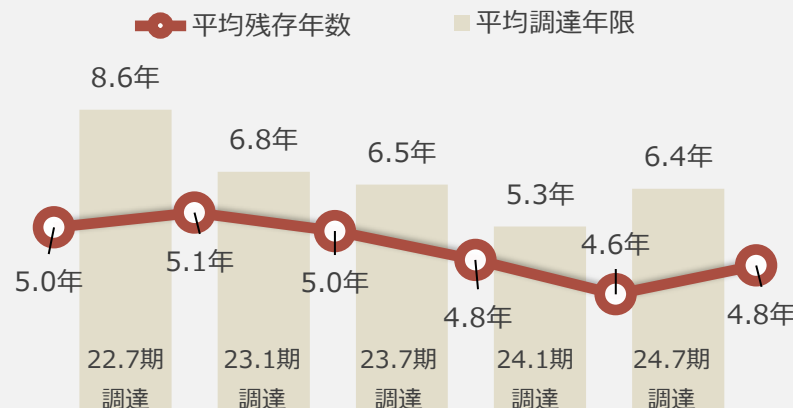
金融費用



22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1期 24.7期

* 期中調達については、各期末時点の残高及び適用金利を基に記載しています。

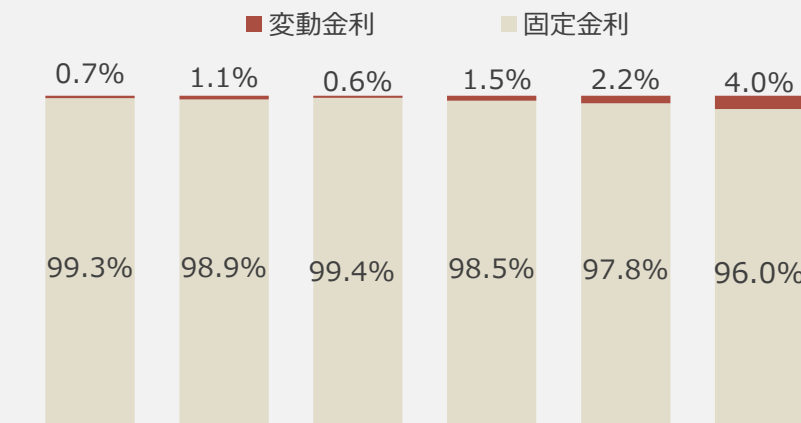
平均残存年数



22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1期 24.7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



22.1期 22.7期 23.1期 23.7期 24.1期 24.7期

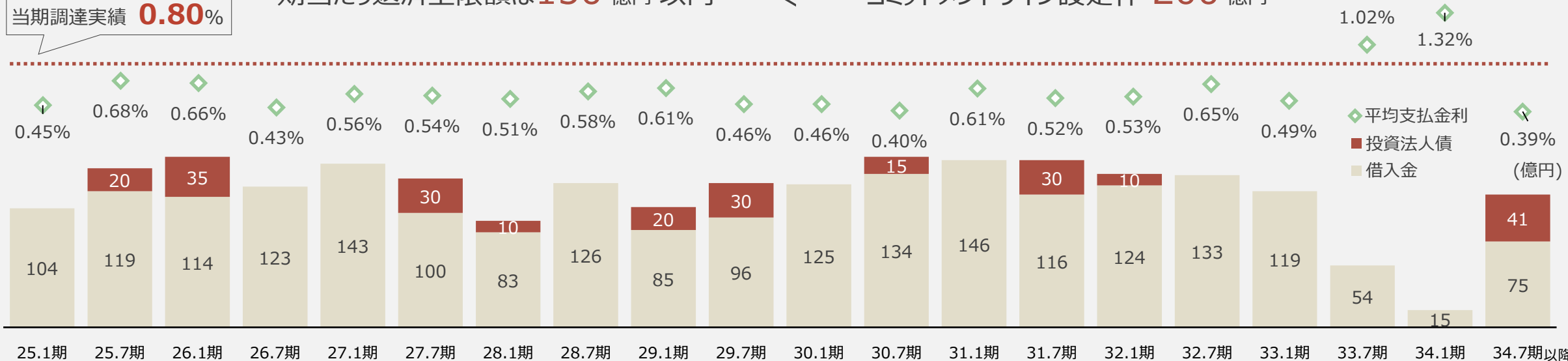
返済期限の分散化

期当たり返済上限額は150億円以内

<

コミットメントライン設定枠 200億円

当期調達実績 **0.80%**



サステナビリティ

GRESBリアルエステイト評価*1



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

非上場を含む参加者すべてにおける
同セクターリーダーにも初選出

2年連続「**4スター**」
開示評価 最高「**A**」評価

CDP*2気候変動プログラム参加



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

環境認証・省エネ認証

KPI : 2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 **30%以上** (延床面積ベース)
実績 : 計**29**物件 (認証重複取得物件1件を除く) 取得割合 **32.8%**

認証名	2024年7月期末 認証保有物件数	PF全体に 対する割合*3	前期比
CASBEE不動産認証	27	31.3%	2物件 新規認証取得
DBJ Green Building認証	1	0.7%	
BELS	2	0.8%	-
計	29	32.8%	+0.6pt.

物件施策

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

施策	2024年7月期末 対応済物件数	PF全体に 対する割合*3	前期比
電力量計測システム*4設置	188 物件	77.3%	+15.5pt.
LED照明の導入	153 物件	53.3%	+2.1pt.

*1 GRESBリアルエステイト評価(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。
*2 CDP (カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト) は世界有数の環境情報開示プラットフォームを運営する非営利団体であり、2023年には、世界の時価総額の3分の2に相当する、世界中の25,000を超える組織がCDPの質問書を通じて環境情報を開示しました。
*3 環境認証・省エネ認証・電力量計測システム設置のポートフォリオ全体に対する割合は延床面積ベース、LED照明のポートフォリオ全体に対する導入割合は物件数ベースで算出しています。
*4 保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく設置しているシステムであり、専有部を含む物件全体の電気消費量を計測しています。

TCFD提言に基づくシナリオ分析の実施*1

4℃ および1.5℃の気候変動関連シナリオ分析を実施

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

フレームワークに沿った分析・開示

ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する組織のガバナンス	2020年3月、「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」の提言に賛同 シナリオ分析を実施・開示
戦略	ビジネス・戦略・財務計画に対する気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的影響	
リスク管理	気候関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス	
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するのに使用する指標と目標	



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

温室効果ガス（GHG）排出量削減への取組み

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

2023年3月、住宅特化型 J-REIT
初めてSBT認定*2を取得

	2030年度までの目標 (2018年度比)	2023年度削減率 (2018年度比)
エネルギー消費量	20% (原単位) 削減	-6.3%
CO2 排出量 (GHG)	SBT認定 Scope1-2 : 51% (総量) 削減	-97.7% Scope1 -13.8% Scope2 -100.0%
	Scope3 : 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定	2022年度分より Scope 3 の算定を開始

2050年度までの目標 ネットゼロ

2023年度 100%オフセット



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

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

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

*2 SBT (Science Based Targets = 科学的根拠に基づいた排出削減目標)とは、パリ協定 (世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの) が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標を指し、SBTイニシアティブがSBTを設定する企業を認定しています。

参考情報

2024年7月期決算 前期比

	2024年1月期	2024年7月期	増減
単位：百万円	実績	実績	
営業収益	18,689 (283物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.7%	18,694 (287物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.3%	+4
不動産等売却益	875	533	-341
営業利益	8,925	8,729	-196
減価償却費	3,457	3,486	+28
固都税	946	959	+12
(NOI)	(13,478)	(13,686)	(+207)
経常利益	8,029	7,831	-198
当期純利益	8,029	7,830	-198
1口当たり当期純利益	5,603円	5,464円	-139円
(売却益除く)	4,992円	5,092円	+100円
当期純利益のうち内部留保する額/口	-611円	-372円	+239円
内部留保からの分配額/口	325円	222円	-103円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	348円	376円	+28円
1口当たり分配金	5,900円	5,925円	+25円
内部留保* ² 残高/口	1,179円	1,330円	+150円
積立金* ³ 残高	275.7億円	267.0億円	-8.7億円
総資産LTV	47.3%	48.5%	+1.1pt.

主な変動要因(前期比)	単位：百万円
営業収益	+4
不動産等売却益	-341
24.1月期および24.7期における物件取得・売却	+239
既存物件の賃貸事業収入	+106
賃料・共益費収入	+78
礼金収入	-21
更新料収入	+33
その他	+16
営業費用	+201
24.1月期および24.7期における物件取得・売却	+61
既存物件の賃貸事業費用	+105
PM費・募集関連費用等	-11
原状回復費	-112
日常修繕費	+41
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+116
その他	+77
減価償却費	-5
一般管理費	+33
営業利益	-196
営業外収益	+5
営業外費用	+7
経常利益	-198
当期純利益	-198

*1 期末時点の物件数を記載しています。

*2 分配後の残高を記載しています。

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

2024年7月期決算 予想比

	2024年7月期		増減
	前回予想	実績	
単位：百万円			
営業収益	18,685 (287物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	18,694 (287物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	+9
不動産等売却益	531	533	+2
営業利益	8,608	8,729	+120
減価償却費	3,489	3,486	-3
固都税	954	959	+5
(NOI)	(13,588)	(13,686)	(+97)
経常利益	7,695	7,831	+135
当期純利益	7,695	7,830	+135
1口当たり当期純利益	5,370円	5,464円	+94円
(売却益除く)	4,999円	5,092円	+93円
当期純利益のうち内部留保する額/口	-370円	-372円	-2円
内部留保からの分配額/口	281円	222円	-59円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	389円	376円	-13円
1口当たり分配金	5,905円	5,925円	+20円
内部留保残高/口	1,268円	1,330円	+61円
積立金残高	266.8億円	267.0億円	-0.1億円
総資産LTV	48.5%	48.5%	-

主な変動要因(予想比)

単位：百万円

営業収益	+9
不動産等売却益	+2
24.7期における物件取得・売却	-2
既存物件の賃貸事業収入	+9
賃料・共益費収入	+69
礼金収入	-78
更新料収入	+22
その他	-3
営業費用	-110
24.7期における物件取得・売却	+0
既存物件の賃貸事業費用	-94
PM費・募集関連費用等	-36
原状回復費	-59
日常修繕費	-0
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+6
その他	-0
減価償却費	-5
一般管理費	-16
営業利益	+120
営業外収益	+5
営業外費用	-9
経常利益	+135
当期純利益	+135

2025年1月期業績予想 2024年7月期比

	2024年7月期	2025年1月期	増減
単位：百万円	実績	今回予想	
営業収益	18,694 (287物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	18,279 (288物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	-415
不動産等売却益	533	-	-533
営業利益	8,729	8,187	-541
減価償却費	3,486	3,589	+102
固都税	959	973	+13
(NOI)	(13,686)	(13,818)	(+132)
経常利益	7,831	7,231	-599
当期純利益	7,830	7,231	-599
1口当たり当期純利益	5,464円	5,046円	-418円
(売却益除く)	5,092円	5,046円	-46円
当期純利益のうち内部留保する額/口	-372円	-	+372円
内部留保からの分配額/口	222円	207円	-15円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	376円	441円	+65円
1口当たり分配金	5,925円	5,930円	+5円
内部留保残高/口	1,330円	1,122円	-208円
積立金残高	267.0億円	257.3億円	-9.6億円
総資産LTV	48.5%	48.7%	+0.2pt.

主な変動要因(2024年7月期比)

単位：百万円

営業収益	-415
不動産等売却益	-533
24.7期および25.1月期における物件取得・売却	+137
既存物件の賃貸事業収入	-18
賃料・共益費収入	+84
礼金収入	-42
更新料収入	-43
その他	-17
営業費用	+126
24.7期および25.1月期における物件取得・売却	+22
既存物件の賃貸事業費用	+66
PM費・募集関連費用等	-9
原状回復費	-0
日常修繕費	-49
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+26
その他	+8
減価償却費	+92
一般管理費	+36
営業利益	-541
営業外収益	-4
営業外費用	+53
経常利益	-599
当期純利益	-599

2025年7月期業績予想 2025年1月期比

	2025年1月期	2025年7月期	増減
単位：百万円	今回予想	今回予想	
営業収益	18,279 (288物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	18,573 (288物件ベース) 期中平均稼働率 96.1%	+293
不動産等売却益	-	-	-
営業利益	8,187	8,335	+147
減価償却費	3,589	3,637	+48
固都税	973	983	+10
(NOI)	(13,818)	(14,062)	(+244)
経常利益	7,231	7,305	+73
当期純利益	7,231	7,304	+73
1口当たり当期純利益	5,046円	5,097円	+51円
(売却益除く)	-	-	-
当期純利益のうち内部留保する額/口	-	-	-
内部留保からの分配額/口	207円	175円	-32円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	441円	427円	-14円
1口当たり分配金	5,930円	5,935円	+5円
内部留保残高/口	1,122円	946円	-176円
積立金残高	257.3億円	247.8億円	-9.4億円
総資産LTV	48.7%	48.8%	+0.1pt.

主な変動要因(2025年1月期比)

単位：百万円

営業収益	+293
不動産等売却益	-
25.1月期における物件取得	+19
既存物件の賃貸事業収入	+274
賃料・共益費収入	+183
礼金収入	+22
更新料収入	+48
その他	+19
営業費用	+146
25.1月期における物件取得	+8
既存物件の賃貸事業費用	+88
PM費・募集関連費用等	+54
原状回復費	-3
日常修繕費	+7
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-16
その他	+2
減価償却費	+44
一般管理費	+48
営業利益	+147
営業外収益	-1
営業外費用	+72
経常利益	+73
当期純利益	+73

安定分配のディフェンシブREIT

Asset

住宅特化型J-REIT **最大級^{*1}**の資産規模

4,935億円

Debt

長期 × 固定 × 分散による安定性

信用格付

JCR **AA** R&I **AA-**

Equity

J-REIT **最大級^{*1}**の積立金^{*2}

267億円

(2024年7月期分配後)

*1 資産運用会社調べ：2024年9月17日現在における各住宅特化型J-REITの開示資料（物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模）に基づきます。

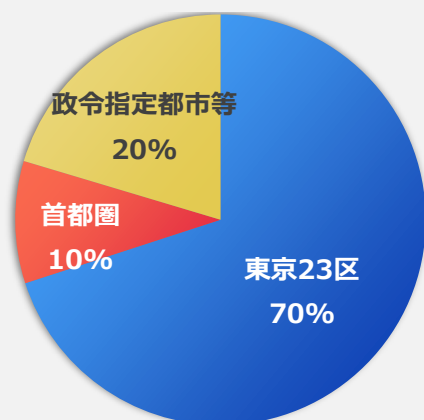
*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ

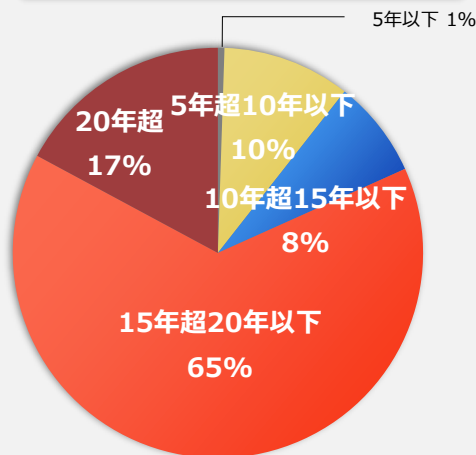
2024年7月31日時点

物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
287 物件	846,320 m ²	22,834 戸	4,935 億円

投資エリア (取得価格ベース)

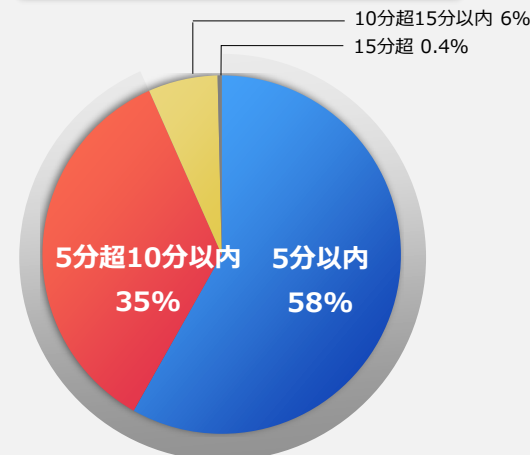


築年数 (取得価格ベース)



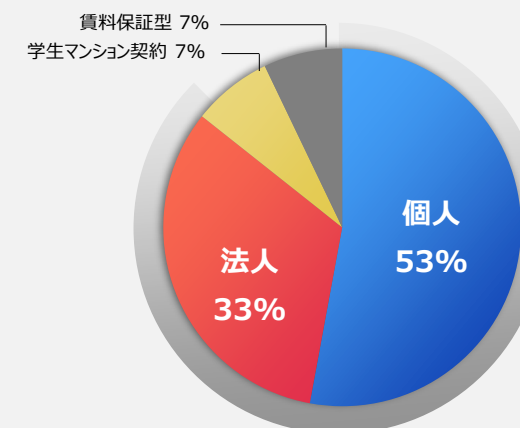
加重平均築年数 **17.2**年

徒歩分数 (取得価格ベース)



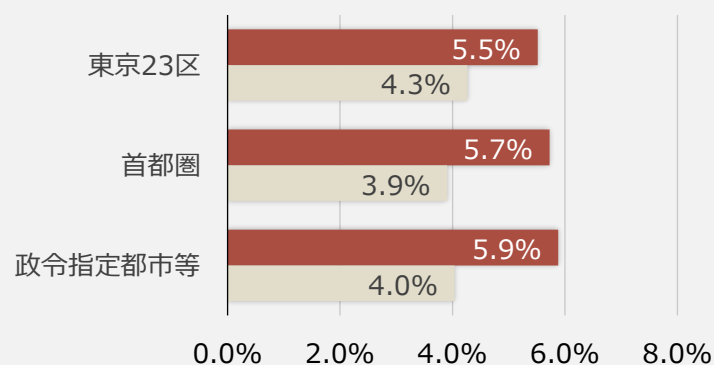
駅徒歩10分以内 **93%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

取得価格利回り*1

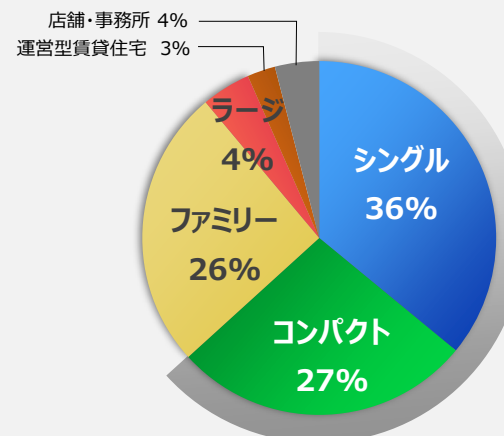


ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.6%**
償却後利回り **4.2%**

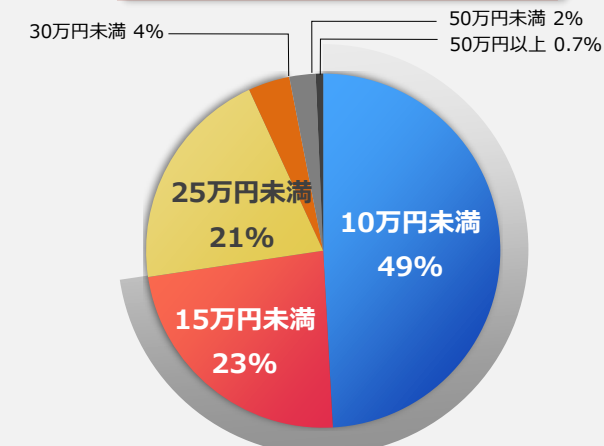
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **63%**

賃料帯 (戸数ベース)



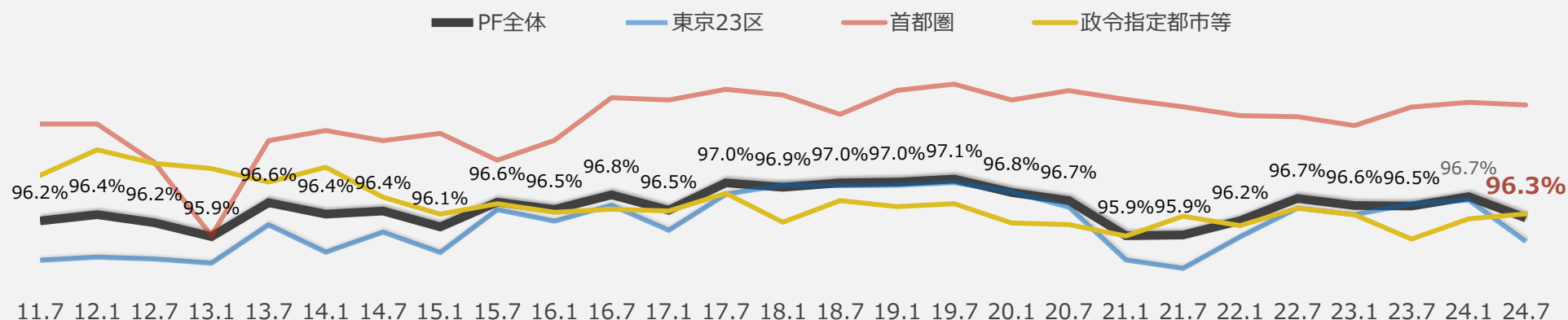
15万円未満 **73%**

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

確かな歩み 確かな成長

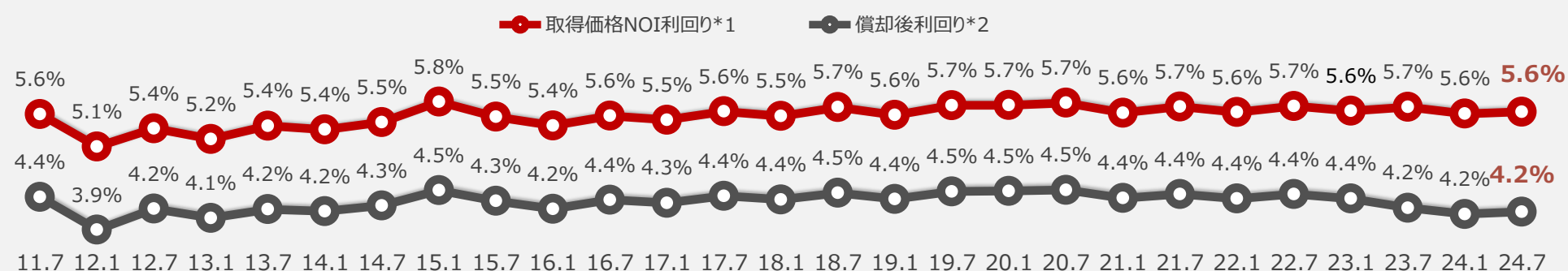
アセット

稼働率



高稼働率を維持

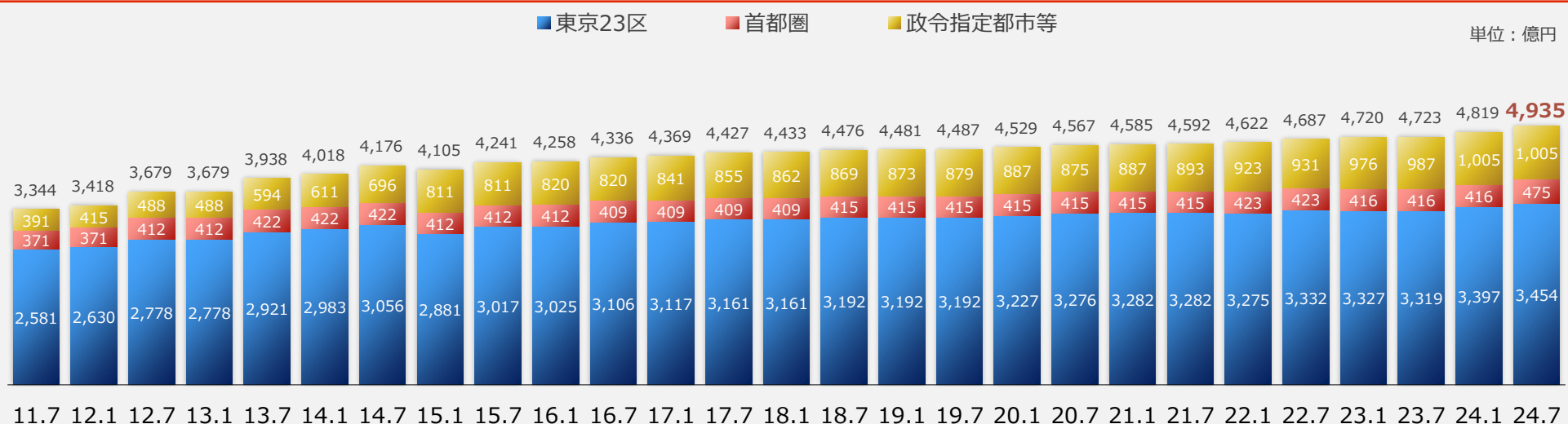
収益力



安定した利回り

*1 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
 *2 償却後利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

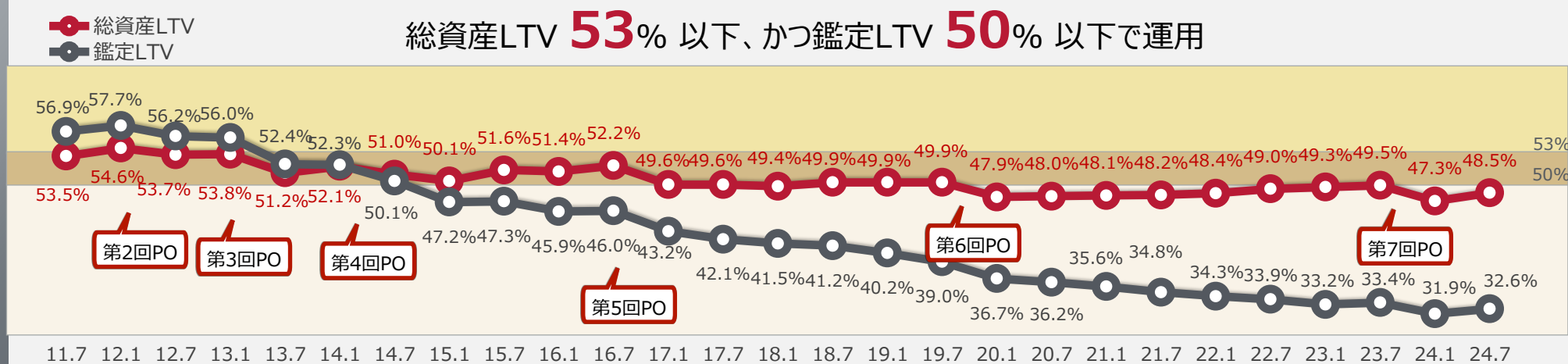
資産規模



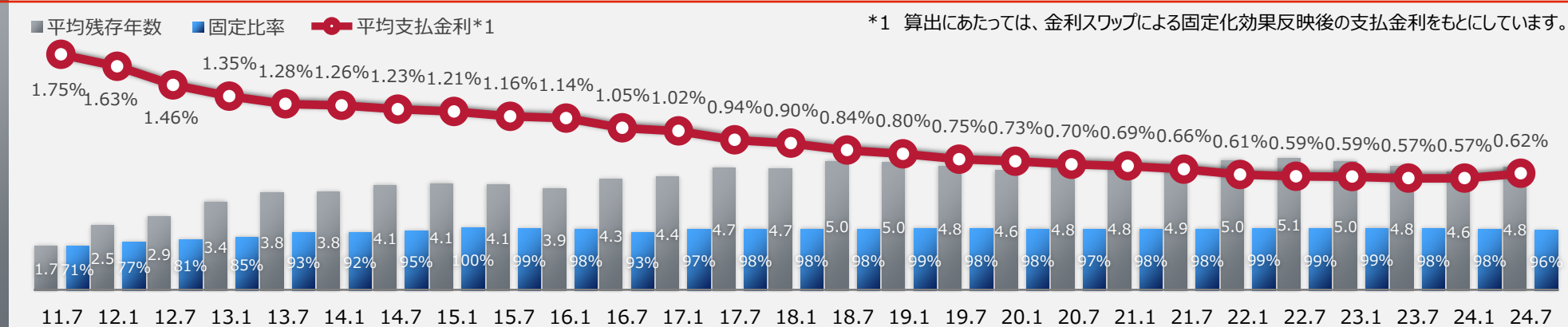
住宅特化型 J-REIT 最大の資産規模

4,900億円超

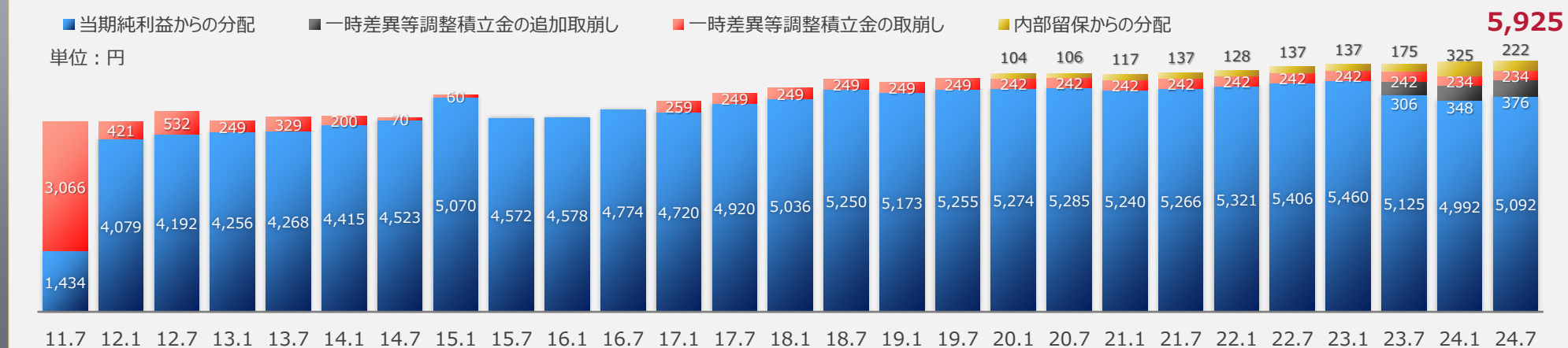
LTV



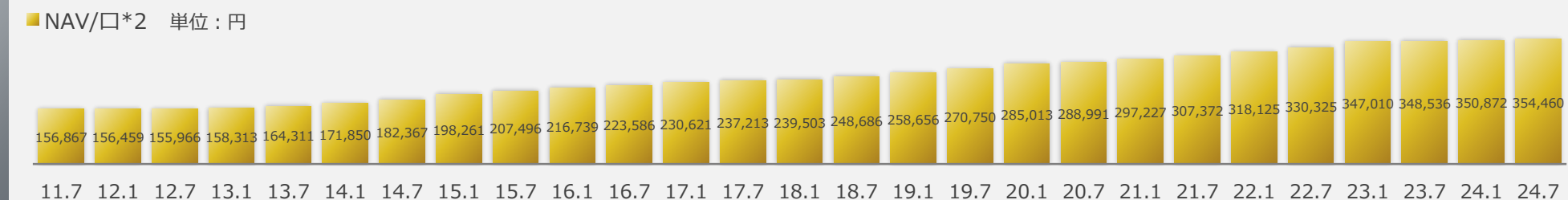
負債



一口当たり分配金



投資主価値



*2 NAV/口：(各期末時点の純資産額+各期末時点の含み損益-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 **151** 億円
(総資産LTV50%まで)
(2024.7期末時点)

財務基盤の強化

一口当たり分配金 **5,900**円を実現

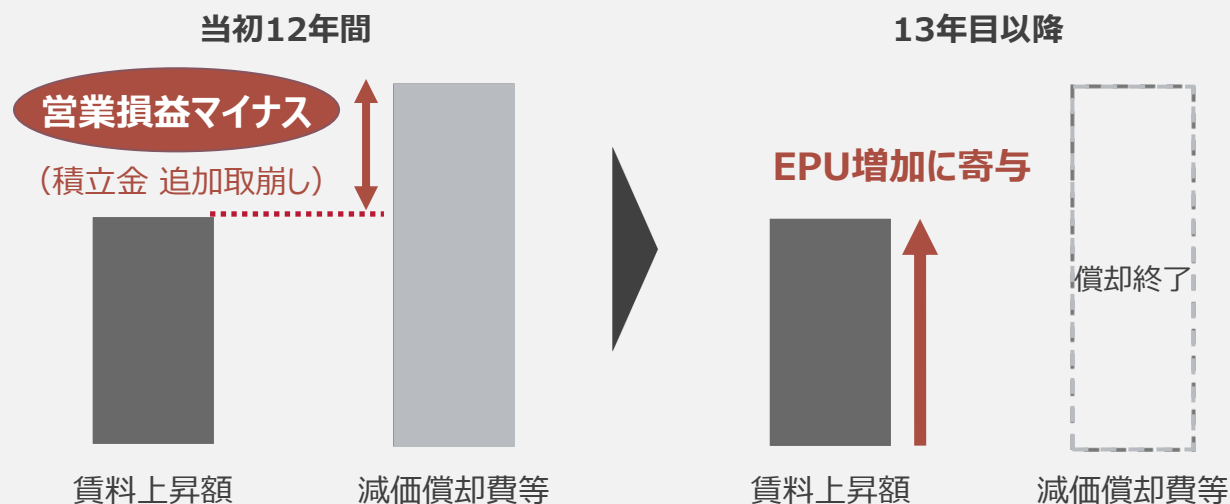
一時差異等調整積立金 **267**億円
(2024.7期分配後残高)

NAV/口の 継続的な成長

専有部リノベーション工事の拡大推進

東京23区を中心に約8,000戸,13年間実施を想定

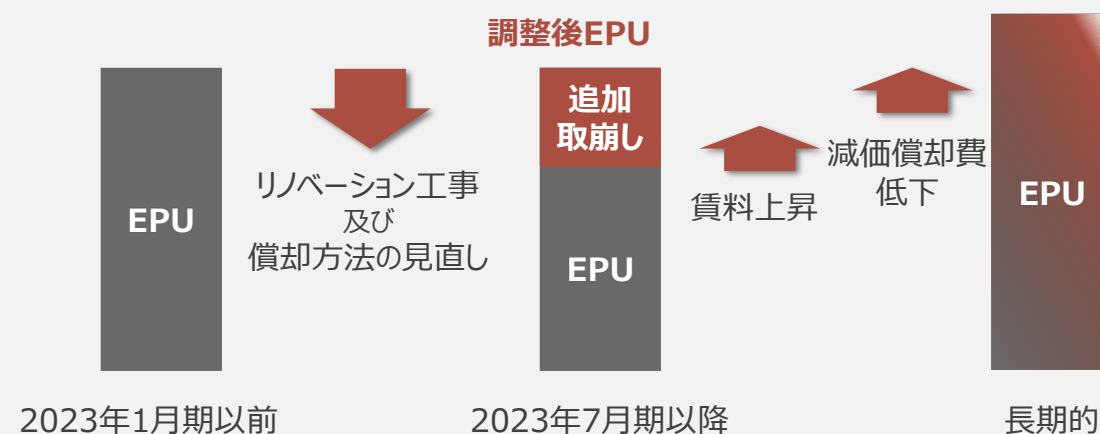
概念図（1住戸当たりの営業損益）



一時差異等調整積立金の追加取崩し

概念図（分配金）

一時的な営業損益のマイナスを補填



償却方法の見直し

物件取得時の耐用年数（信託財産を含む）

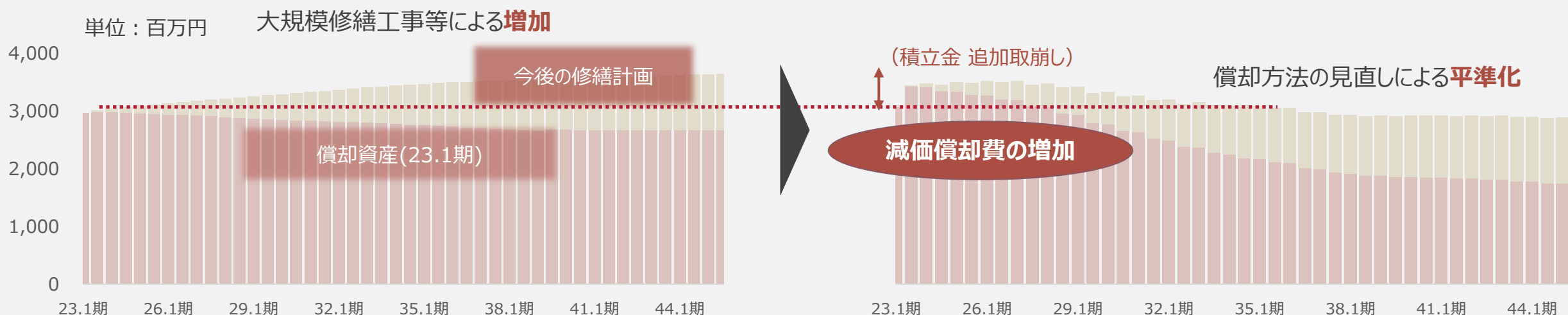
Before

After（2023年7月期以降）

建物(躯体及び附属設備・機械及び装置)
27～46年

建物(躯体) 40～71年
建物(附属設備) 1～37年
機械及び装置 2～29年

減価償却費の推移



投資対象エリアと投資比率

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

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

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

	投資比率
運営型賃貸住宅*3	上限20%

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

住戸タイプの定義

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

Studio 1R、1K
1Bedroom 1DK、1LDK
2Bedroom 2K、2DK、2LDK、1LDK+S等
3Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等
4Bedroom 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ
C = コンパクト・タイプ
F = ファミリー・タイプ
L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸
 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸
 主にファミリー向けの住戸
 主に外国人向けの住戸

*1 比率は、取得価格ベースとします。

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

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

良質なポートフォリオの形成

2024年7月末時点

上場来の物件売買実績 (2011年1月期以降)

	取得資産	売却資産
売買物件数	157物件	58物件
取得・売却価格合計	2,369億円	871億円
加重平均NOI利回り	5.5% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.9年	13.7年

シングルタイプが中心

上場来の ユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	運営型 賃貸住宅	その他	合計
東京23区	+3,296	+820	+476	-148	+43	+25	+4,512
首都圏	+509	+9	-104	+0	-485	-1	-72
政令指定都市等	+1,956	+1,481	+472	+64	+174	+11	+4,158
合計	+5,761	+2,310	+844	△84	△268	+35	+8,598

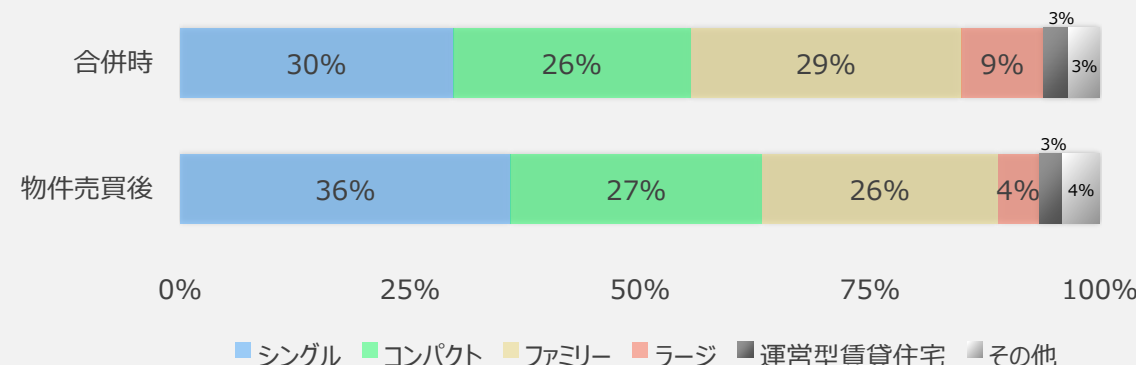
収益力の向上と築年数の低下を実現

	上場時	物件売買後 (2024年7月期)
取得価格NOI利回り	5.2%	5.6% ^{*4}
築年数	20.8年 ^{*5}	17.2年

バランスのとれたソーシング力

上場来 物件取得実績	スポンサー グループ ^{*6}	ブリッジファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	43物件	42物件	72物件	157物件
取得価格合計	817億円	524億円	1,026億円	2,369億円
取得割合 ^{*8}	34.5%	22.1%	43.3%	100%

住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



- *1 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- *2 売却資産の各売却期における実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- *3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- *4 2024年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2024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。

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2024年7月期末時点	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 %	6.8 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

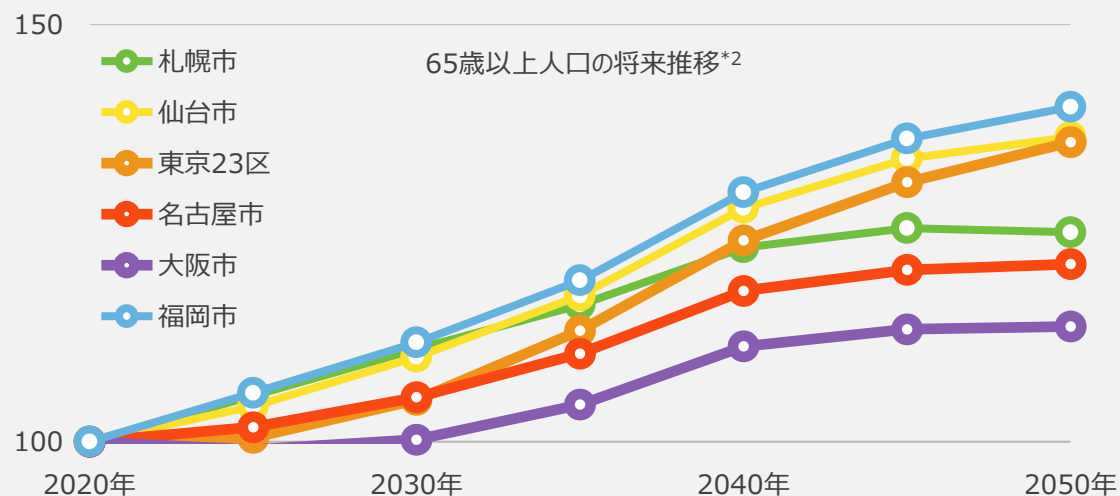
アセットタイプ

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	6.9%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%

*1 2024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（令和5（2023）年推計）

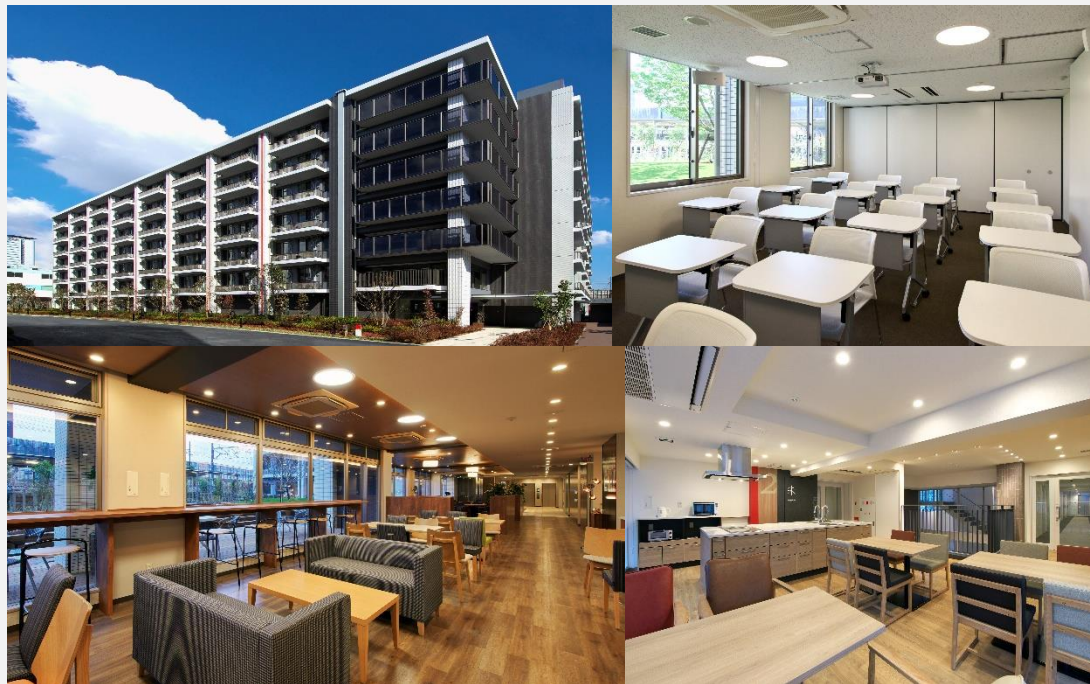
学生向け賃貸住宅の運用

物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2024年7月期末時点 21 物件	251 億円	5.1 % (運営型賃貸住宅：1.7%)	2,146 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	5.5 %

運営型賃貸住宅

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

S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-023 カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	6.8%
2	S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017/01	4.8%
3	R-087 レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/03	5.1%
4	R-088 レジディア九州産大前	福岡県福岡市	2022/01	5.4%

学生マンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-008 レジディア神戸ポートアイランド



T-153 レジディア志村坂上II



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	T-002 レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.0%
2	T-060 レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.6%
3	T-114 レジディア王子	東京都北区	2005/02	4.8%
4	T-135 レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	5.7%
5	T-151 レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	4.8%
6	T-152 レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.0%
7	T-153 レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.4%
8	T-154 レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.5%
9	T-159 レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.2%
10	T-162 レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.3%
11	S-015 レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	5.5%
12	S-030 レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.5%
13	R-002 レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	5.8%
14	R-008 レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.8%
15	R-038 レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.6%
16	R-060 レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.2%
17	R-061 レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.6%

*1 2024年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

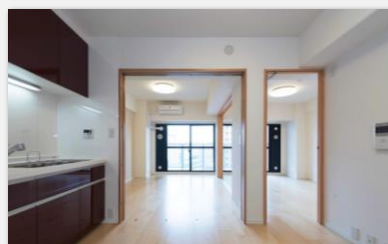
レジディア芝浦

築33年

before



after



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：
4,050千円/戸

レジディア吉祥寺

築29年

before



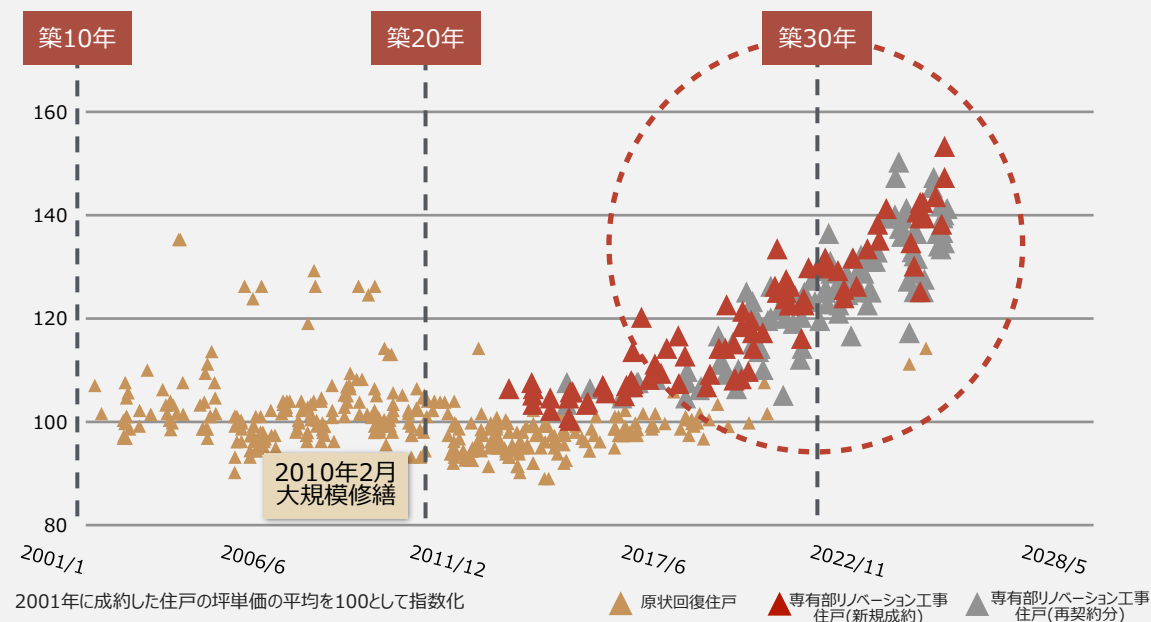
after



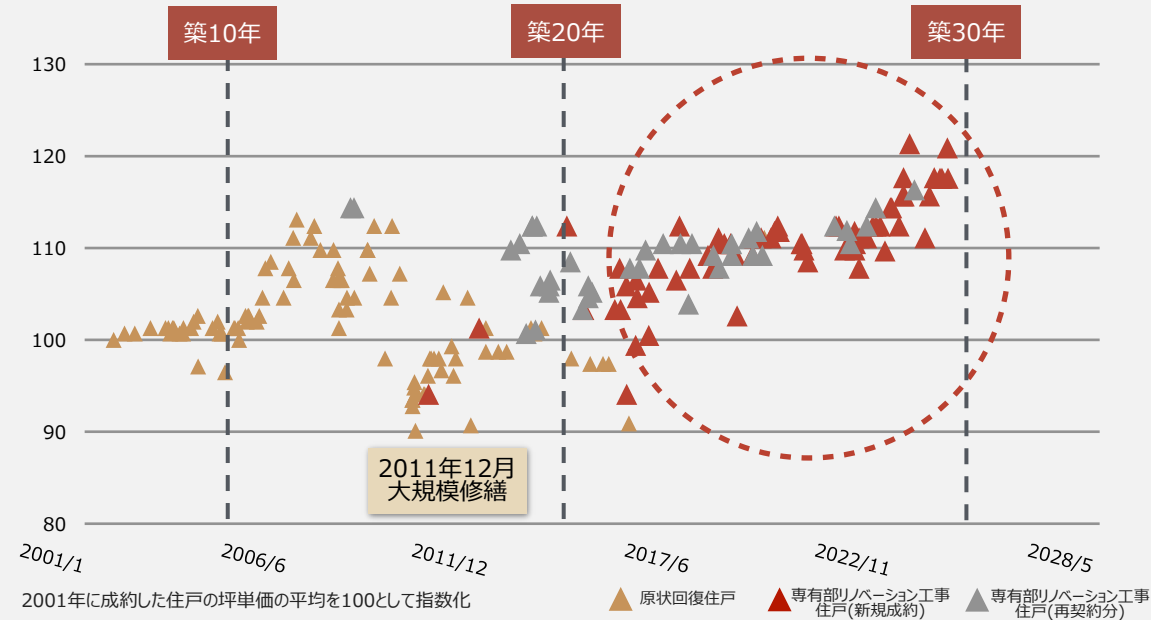
共用部修繕工事
工事費：34百万円

専有部リノベーション
工事費：
3,637千円/戸

工事効果の検証



工事効果の検証



2024年7月期末 鑑定評価概要

含み益 **2,705** 億円 (含み益率: **58.8%**)

エリア	期末算定価額 ^{*1} (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2024年7月期末	前期差異 ^{*2}	2024年7月期末	前期差異	前期差異 内訳 ^{*3}		2024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	529,169	+2,966	18,047	+121	+186	-64	3.36%	+0.00pt.	324,501	204,667	63.1%
首都圏	61,989	+785	2,567	+46	+3	+43	4.09%	+0.03pt.	41,675	20,313	48.7%
政令指定都市等	139,712	+313	5,683	+10	+9	-	4.02%	-0.00pt.	94,102	45,609	48.5%
全体	730,870	+4,064	26,298	+178	+200	-20	3.55%	+0.01pt.	460,278	270,591	58.8%

*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。

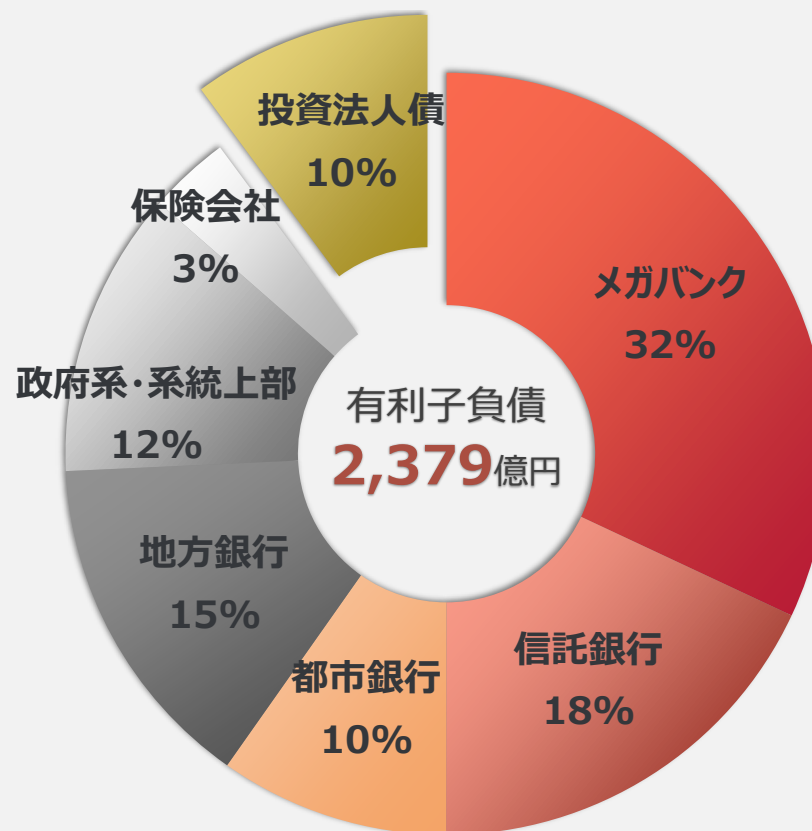
*2 2024年7月期取得物件は取得時鑑定評価額を前期算定価額として採用しています。

*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。

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2024年7月末時点

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			241



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	385	16.2
三井住友信託銀行	278	11.7
みずほ銀行	236	9.9
日本政策投資銀行	146	6.1
三井住友銀行	138	5.8
みずほ信託銀行	131	5.5
りそな銀行	102	4.3
農林中央金庫	85	3.6
福岡銀行	69	2.9
SBI新生銀行	67	2.8
あおぞら銀行	62	2.6
信金中央金庫	58	2.4
山口銀行	50	2.1
西日本シティ銀行	45	1.9
七十七銀行	30	1.3
千葉銀行	30	1.3
太陽生命保険	30	1.3
伊予銀行	27	1.1
中国銀行	20	0.8
京葉銀行	20	0.8
日本生命保険	20	0.8
三菱UFJ信託銀行(信託口)	20	0.8
京都銀行	15	0.6
三井住友海上火災保険	15	0.6
関西みらい銀行	14	0.6
常陽銀行	10	0.4
山形銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
合計 30社	2,138	89.9

信用格付

日本格付研究所(JCR)

AA (安定的)

格付投資情報センター(R&I)

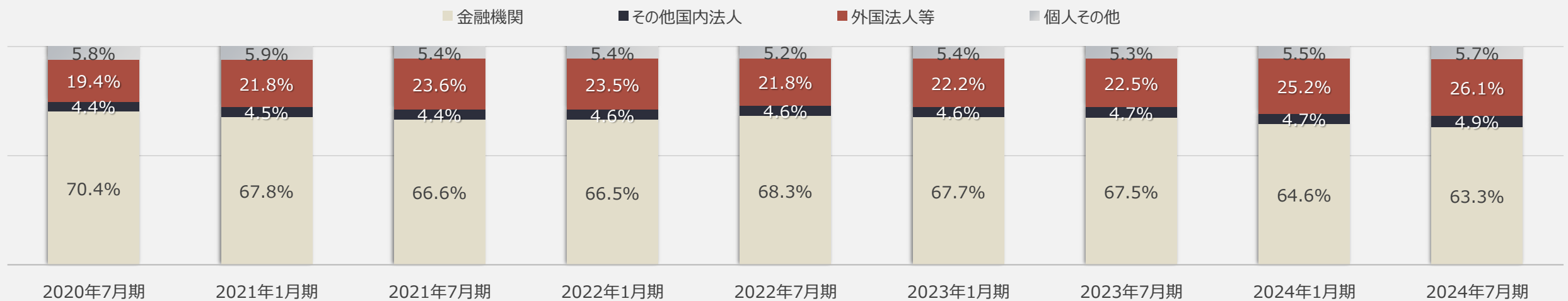
AA- (安定的)

投資主構成

2024年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	193	-5	906,446	-18,865	63.3%
信託銀行	9	0	680,904	2,316	47.5%
(うち投資信託口)	29	-1	492,524	3,238	34.4%
地方銀行	43	-2	78,077	-3,907	5.4%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
生命保険	7	0	35,552	3,290	2.5%
損害保険	2	0	1,316	0	0.1%
証券会社	20	-2	52,584	-17,756	3.7%
信用金庫	52	-1	21,010	-660	1.5%
その他	60	0	37,003	-2,148	2.6%
その他国内法人	281	30	70,716	2,784	4.9%
外国法人等	348	27	373,522	12,620	26.1%
個人・その他	16,588	3,436	82,316	3,461	5.7%
合計	17,410	3,488	1,433,000	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)	361,331	25.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	219,586	15.3%
野村信託銀行株式会社(投信口)	68,613	4.8%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	45,559	3.2%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.4%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	27,562	1.9%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,440	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,561	1.2%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	16,255	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	16,032	1.1%
合計	827,739	57.8%

投資口保有割合



マテリアリティとKPI

分類	長期ビジョン	関連 ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策	
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	-	環境パフォーマンス データ管理基準	①エネルギー消費量・CO2排出量・ 水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	2030年度迄(2018年度比) ・エネルギー消費量:20%(原単位)削減 ・CO2排出量(GHG) SCOPE1-2:51%(総量)削減 →2050年度迄にネットゼロ SCOPE3:対応カテゴリの把握および範囲確定・算定 ・水消費量:増加させない(共用部) ・廃棄物:リサイクル率65%(専有部工事にかかる排出)	   	・LED等省エネ機器の導入 ・再生可能エネルギー導入 (非化石証書・グリーン熱証書) ・サプライヤーとの協働
			サステナビリティ 調達ポリシー	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 30%以上(延床面積ベース)	 	・CASBEE及びDBJ Green Building認証取得 ・BELS取得
			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	-	顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置 ・希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティに係る啓蒙実施	  	・入居者アンケート実施 ・入居者サービスの展開 ・入居者アプリの導入 ・防災マップの掲示 ・防災グッズの配布 ・サステナビリティガイドの配布
			顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	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 ・労働災害発生率:ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応	 	・育児や介護休業とボランティア休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	-	各種	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
			気候変動・ レジリエンスポリシー	②レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施(地震・水災等) ・TCFDへの対応(気候変動リスク/機会の評価算定) ・CDP/SBTi認証の取得 ・BCP研修を年1回実施		・PML値等によるリスクの把握 ・止水板設置及び浸水センサー導入の検討 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化

地震リスク

損失率	2.3 %
再調達価格	2,658 億円
損失額	62 億円

経済的損害への対応

2024年7月期末 時点
損害対応可能 資金残高

62 億円 < 75 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

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)



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	46 物件	913 億円	4,437 戸
~0.5m	14 物件	266 億円	1,264 戸
計	65 物件	1,222 億円	5,963 戸

経済的損害への対応



火災保険にて
カバー可能

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	7 物件	必要に応じて 浸水対策を実施



テナントの安全確保への対応

対象物件	物件数	対応方法
2m以上の浸水 1Fに住戸あり	6 物件	上階への避難誘導 浸水センサー等設置



*1 2024年7月期末時点の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、運転資金のリザーブ、2024年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。

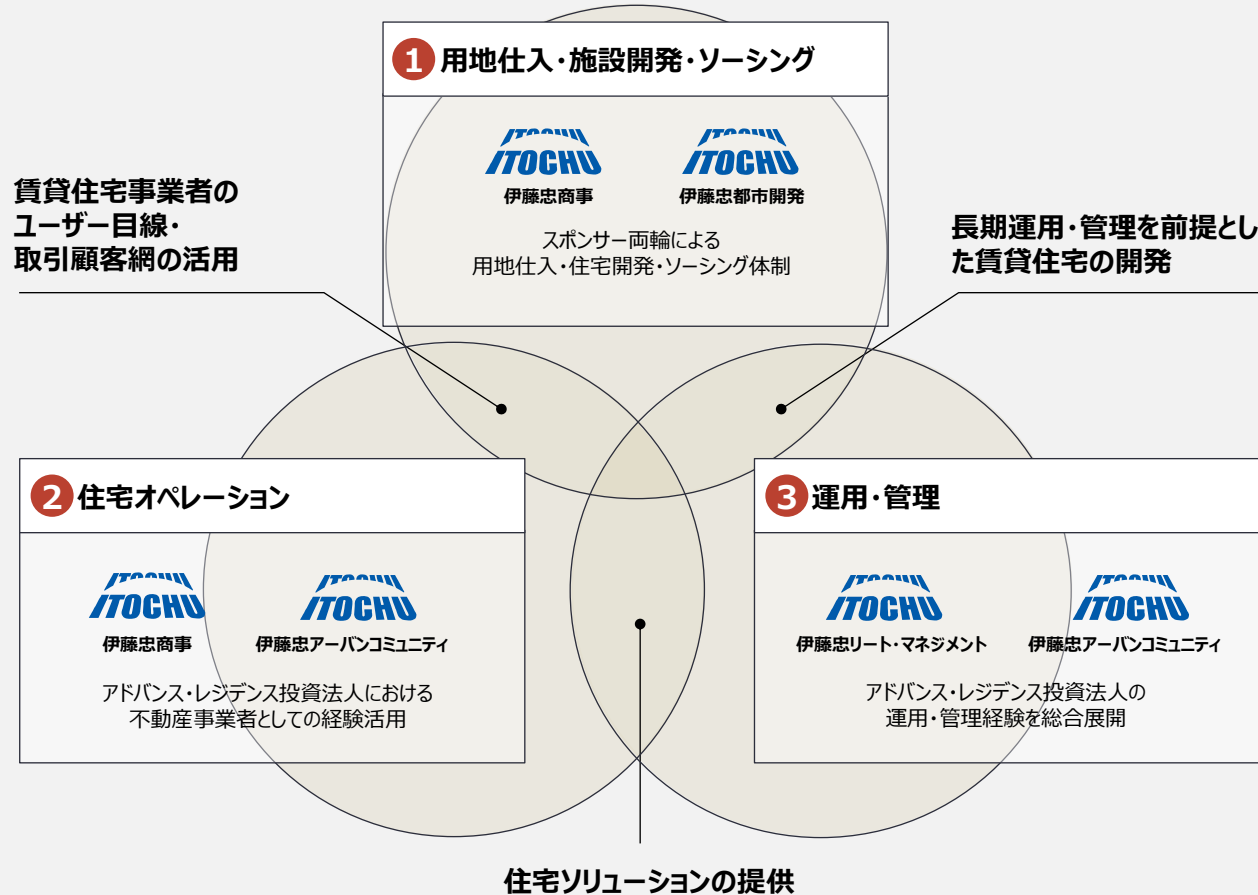
伊藤忠グループシナジー

伊藤忠グループとの拡張的協働関係のもと、ステークホルダー利益の最大化を追求

- ① 2004年度から**19年間**で培った住宅不動産の用地仕入・開発・ソーシング力
- ② **賃貸住宅開発事業者**としての経験
- ③ **J-REIT運用・管理経験の総合展開**



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



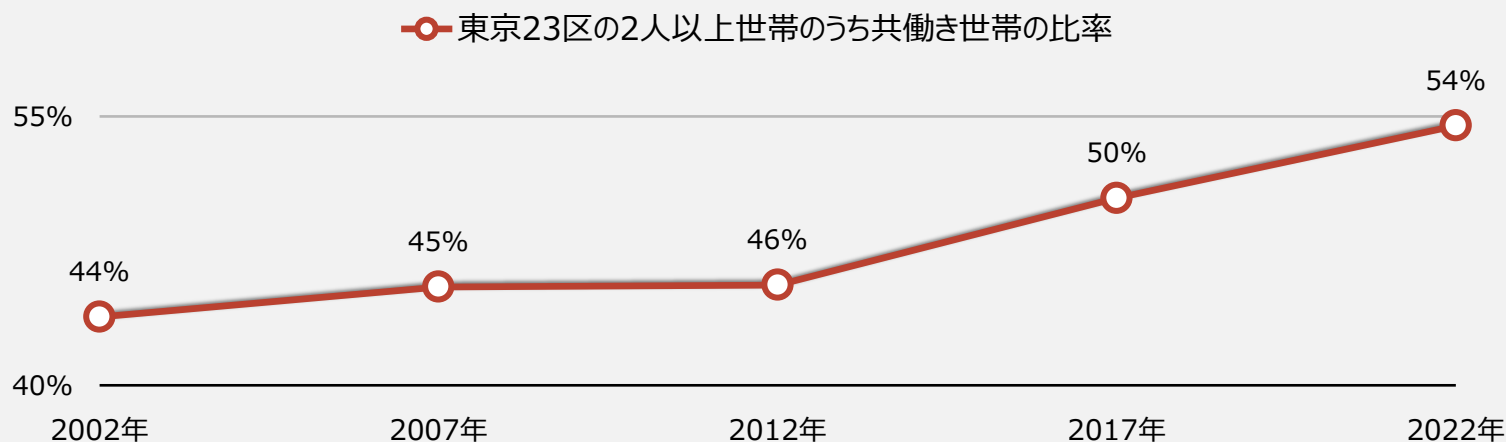
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.



*1 2024年11月1日を効力発生日として、アドバンス・ロジスティクス投資法人を消滅法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人を存続法人とする、両投資法人の合併契約を、2024年8月5日付で締結しています。

世帯年収、共働き世帯

世帯収入の増加、共働き世帯数の増加が貢献

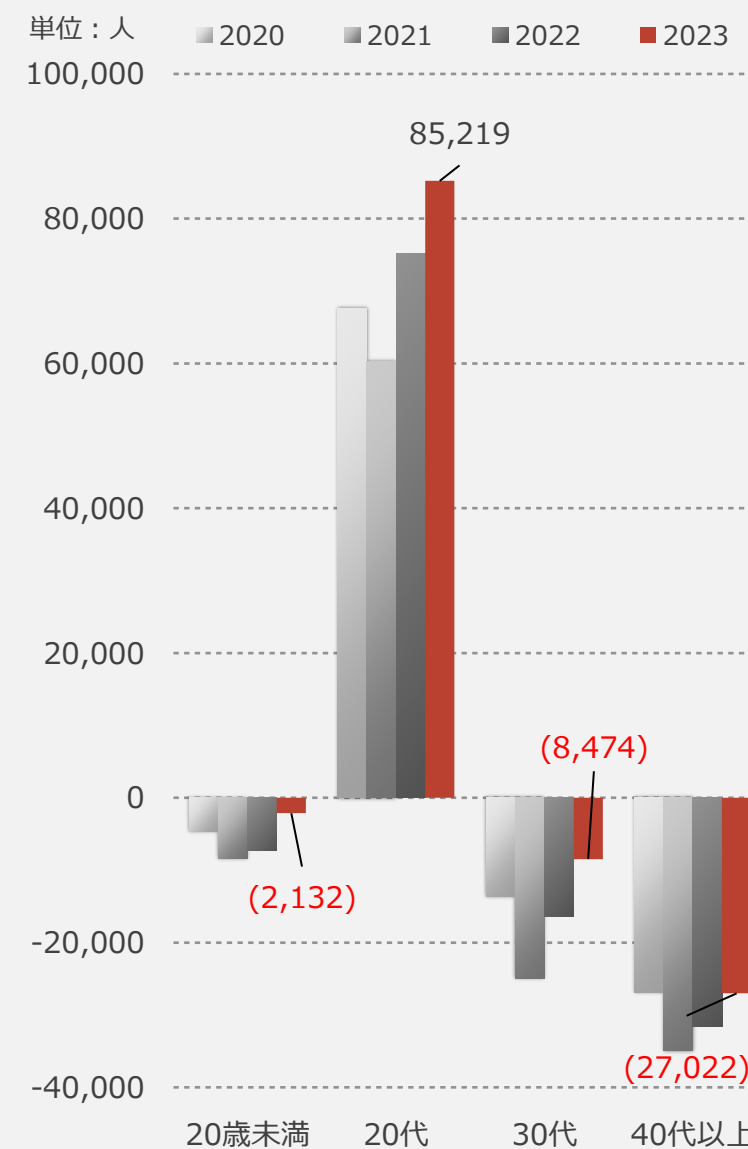


東京23区 勤労者世帯 実収入



年代別の人口流入

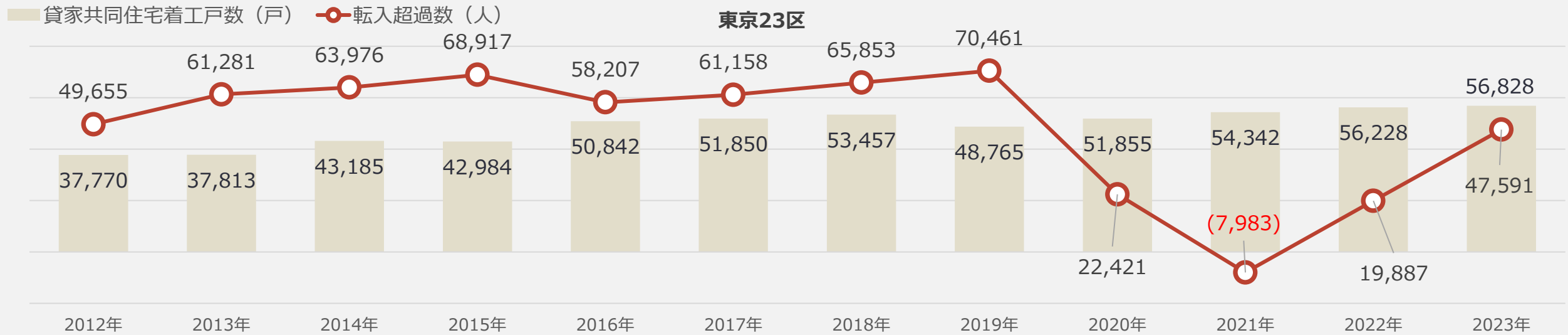
東京23区の人口流入の大半は20代



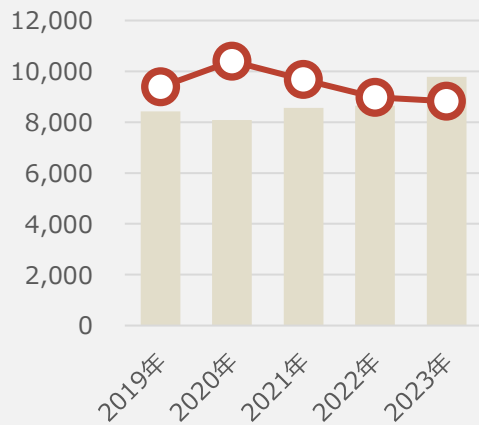
出典：総務省 統計局 就業構造基本調査（2002年、2007年、2012年、2017年、2022年）
 家計調査（2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年）
 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2019年・2020年・2021年・2022年・2023年)

人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数

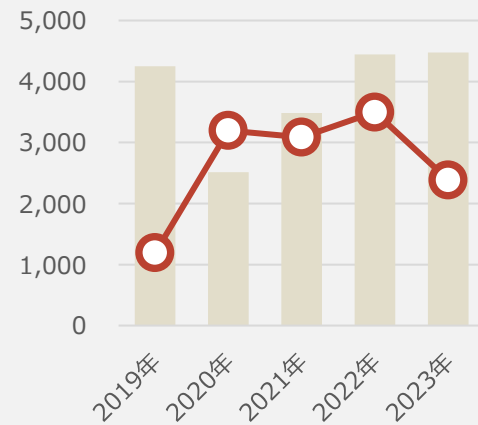
東京23区は需給の回復が続く



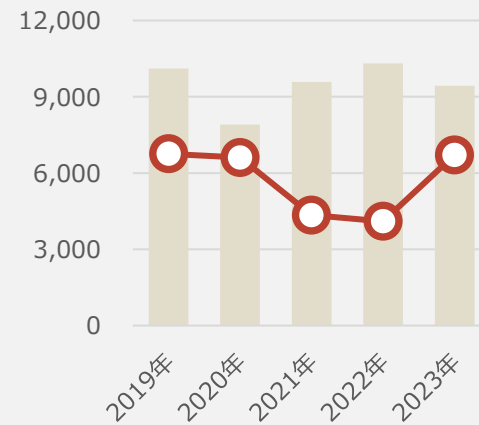
札幌市



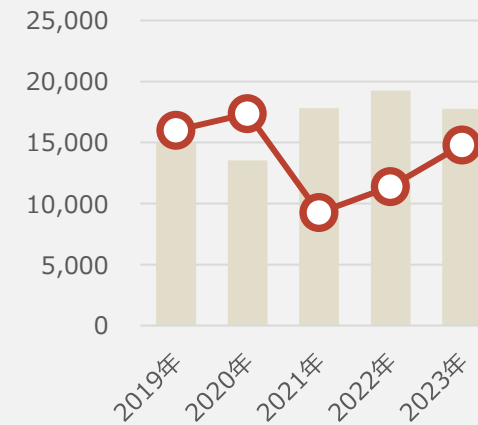
仙台市



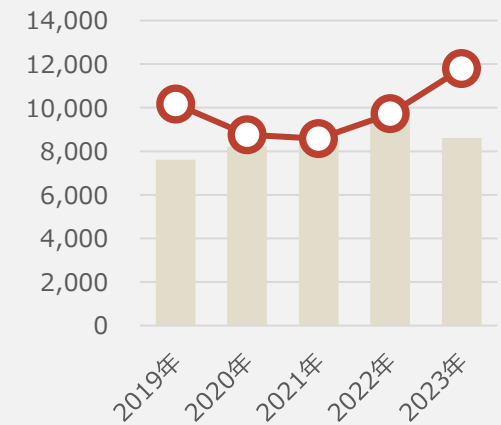
名古屋市



大阪市



福岡市



出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)
国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計 第19表(新設住宅) 利用関係別、規模別、住宅の種類別、建て方別/戸数」

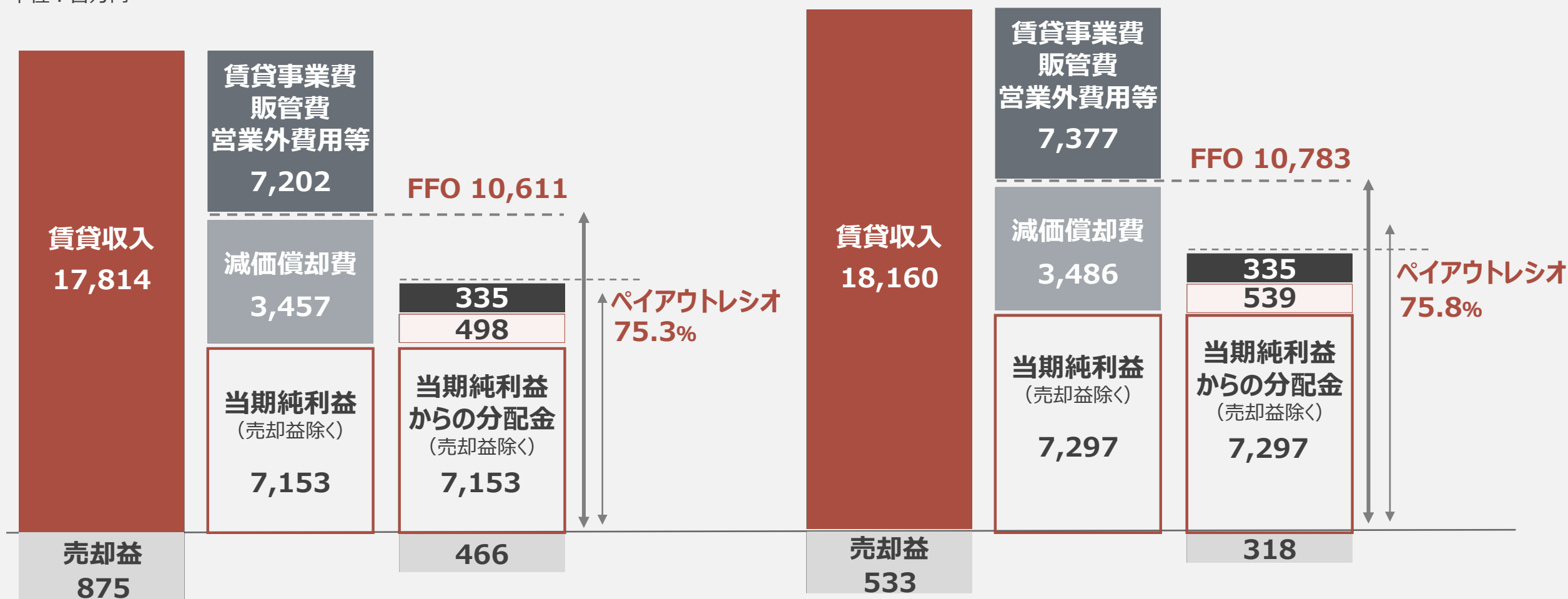
FFOペイアウトレシオ詳細 ^{*1}

2024年1月期

2024年7月期

- 内部留保からの分配
- 積立金の定額取崩し
- 積立金の追加取崩し

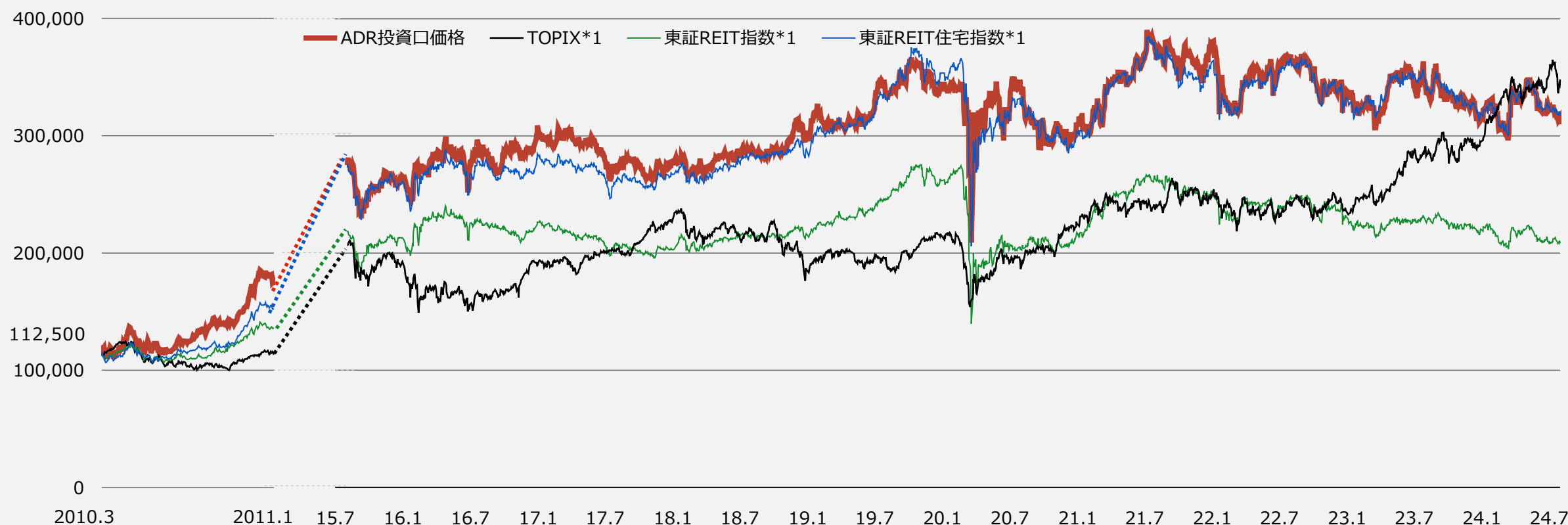
単位：百万円



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

投資口価格・時価総額の推移

主要指標	2011.1末	2020.1末	2020.7末	2021.1末	2021.7末	2022.1末	2022.7末	2023.1末	2023.7末	2024.1末	2024.7末
時価総額	1,688億円	4,729億円	4,722億円	4,293億円	5,172億円	4,688億円	5,082億円	4,397億円	4,799億円	4,657億円	4,513億円
期末終値	172,300円	341,500円	341,000円	310,000円	373,500円	338,500円	367,000円	317,500円	346,500円	325,000円	315,000円
平均売買代金	4.4億円	12.5億円	21.0億円	13.1億円	13.2億円	12.2億円	12.6億円	11.1億円	12.0億円	11.0億円	10.1億円
平均取引出来高	3,247口	3,620口	6,708口	4,281口	3,811口	3,415口	3,672口	3,243口	3,566口	3,319口	3,142口



*1 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円とみなして指数化しています。

主要な経営指標等の推移

	単位	2020年1月期	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	2024年1月期	2024年7月期
物件数	件	269	271	271	272	272	277	277	277	283	287
取得価格	百万円	452,999	456,710	458,596	459,211	462,267	468,785	472,052	472,314	481,991	493,565
期末帳簿価格	百万円	427,399	430,190	431,092	430,031	431,895	437,697	440,317	439,471	448,731	460,278
期末算定価額合計	百万円	598,229	607,022	619,542	633,071	649,820	672,958	697,659	699,513	713,876	730,870
含み損益	百万円	170,829	176,831	188,449	203,039	217,924	235,260	257,341	260,041	265,144	270,591
期末賃貸可能面積	m ²	798,959	797,152	800,789	802,185	807,051	814,648	824,480	825,254	835,770	846,320
期中平均稼働率	%	96.8%	96.7%	95.9%	95.9%	96.2%	96.7%	96.6%	96.5%	96.7%	96.3%
NOI	百万円	12,856	12,941	12,891	12,928	13,020	13,163	13,307	13,319	13,478	13,686
取得価格NOI利回り	%	5.7%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.6%
減価償却費	百万円	2,763	2,798	2,802	2,835	2,865	2,905	2,958	3,369	3,458	3,487
不動産賃貸事業利益	百万円	10,092	10,143	10,088	10,092	10,155	10,258	10,349	9,950	10,020	10,199
取得価格償却後利回り	%	4.4%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.2%
資本的支出	百万円	1,058	1,348	1,508	923	1,463	1,694	1,970	1,888	2,245	2,953
営業収益	百万円	17,175	17,357	17,014	16,884	17,313	17,253	17,868	18,523	18,689	18,694
不動産等売却損益	百万円	642	-5	295	0	442	0	511	840	875	533
営業利益	百万円	8,964	8,294	8,513	8,224	8,710	8,312	8,950	8,800	8,925	8,729
経常利益	百万円	7,945	7,321	7,549	7,294	7,813	7,488	8,074	7,939	8,029	7,831
当期純利益	百万円	7,945	7,320	7,548	7,294	7,812	7,488	8,074	7,939	8,029	7,830
当期純利益 (不動産等売却損益を除く)	百万円	7,302	7,326	7,253	7,294	7,370	7,488	7,562	7,098	7,153	7,297
FFO	百万円	10,065	10,124	10,056	10,129	10,235	10,392	10,520	10,467	10,611	10,783
総資産額	百万円	457,863	457,568	458,579	457,829	459,988	464,898	469,629	471,288	480,599	490,961
有利子負債総額	百万円	219,418	219,588	220,788	220,509	222,709	227,809	231,309	233,309	227,509	237,909
総資産LTV	%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%	49.5%	47.3%	48.5%
鑑定LTV	%	36.7%	36.2%	35.6%	34.8%	34.3%	33.9%	33.2%	33.4%	31.9%	32.6%
純資産額	百万円	231,698	231,225	230,966	230,491	230,562	230,253	231,357	230,784	246,110	245,841
分配金総額	百万円	7,783	7,804	7,756	7,819	7,883	8,013	8,088	8,102	8,454	8,490
内部留保残高(分配後)	百万円	497	348	477	287	552	362	683	1,280	1,689	1,905
発行済投資口数	口	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,433,000	1,433,000
1口当たり純資産*1	円	161,671	161,315	161,163	160,774	160,778	160,462	161,204	160,781	165,844	165,632
1口当たりNAV *1	円	285,013	288,991	297,227	307,372	318,125	330,325	347,010	348,536	350,872	354,460
1口当たり当期純利益	円	5,782	5,285	5,450	5,266	5,640	5,406	5,829	5,732	5,662	5,464
1口当たり調整後EPU	円	-	-	-	-	-	-	-	5,431	5,340	5,468
1口当たり分配金	円	5,620	5,635	5,600	5,646	5,692	5,786	5,840	5,850	5,900	5,925
当期純利益 (不動産等売却損益を除く) /口	円	5,272	5,289	5,237	5,266	5,321	5,406	5,460	5,125	4,992	5,092
積立金取崩額(定額) /口	円	242	242	242	242	242	242	242	242	234	234
積立金取崩額(追加) /口	円	-	-	-	-	-	-	-	306	348	376
内部留保からの分配額/口	円	-	106	117	137	128	137	137	175	325	222
1口当たりFFO	円	7,267	7,309	7,260	7,313	7,390	7,503	7,596	7,557	7,405	7,525
FFOペイアウトレシオ (内部留保からの分配額を除く)	%	77.3%	75.6%	75.5%	75.3%	75.3%	75.3%	75.1%	75.1%	75.3%	75.8%
期末投資口価格(終値)	円	341,500	341,000	310,000	373,500	338,500	367,000	317,500	346,500	325,000	315,000
インブランドキャップレート	%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%	3.9%	4.0%	4.1%

*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。

貸借対照表

当期 (2024年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	17,711,002
信託現金及び信託預金	8,190,994
営業未収入金	145,127
前払費用	521,171
その他	13,539
貸倒引当金	-
流動資産合計	26,581,835
固定資産	
有形固定資産	
建物	61,945,711
構築物	174,456
機械及び装置	880,297
工具、器具及び備品	293,519
土地	84,227,464
建物仮勘定	31,165
信託建物	123,958,354
信託構築物	477,190
信託機械及び装置	914,026
信託工具、器具及び備品	553,372
信託土地	185,238,202
信託建設仮勘定	23,415
有形固定資産合計	458,717,175
無形固定資産	
信託借地権	1,561,706
その他	315
無形固定資産合計	1,562,022
投資その他の資産	
長期前払費用	928,368
差入保証金	675,825
信託差入保証金	1,109,011
デリバティブ債権	1,306,342
その他	1,074
投資その他の資産合計	4,020,621
固定資産合計	464,299,819
繰延資産	
投資口交付費	2,646
投資法人債発行費	77,629
繰延資産合計	80,276
資産合計	490,961,931

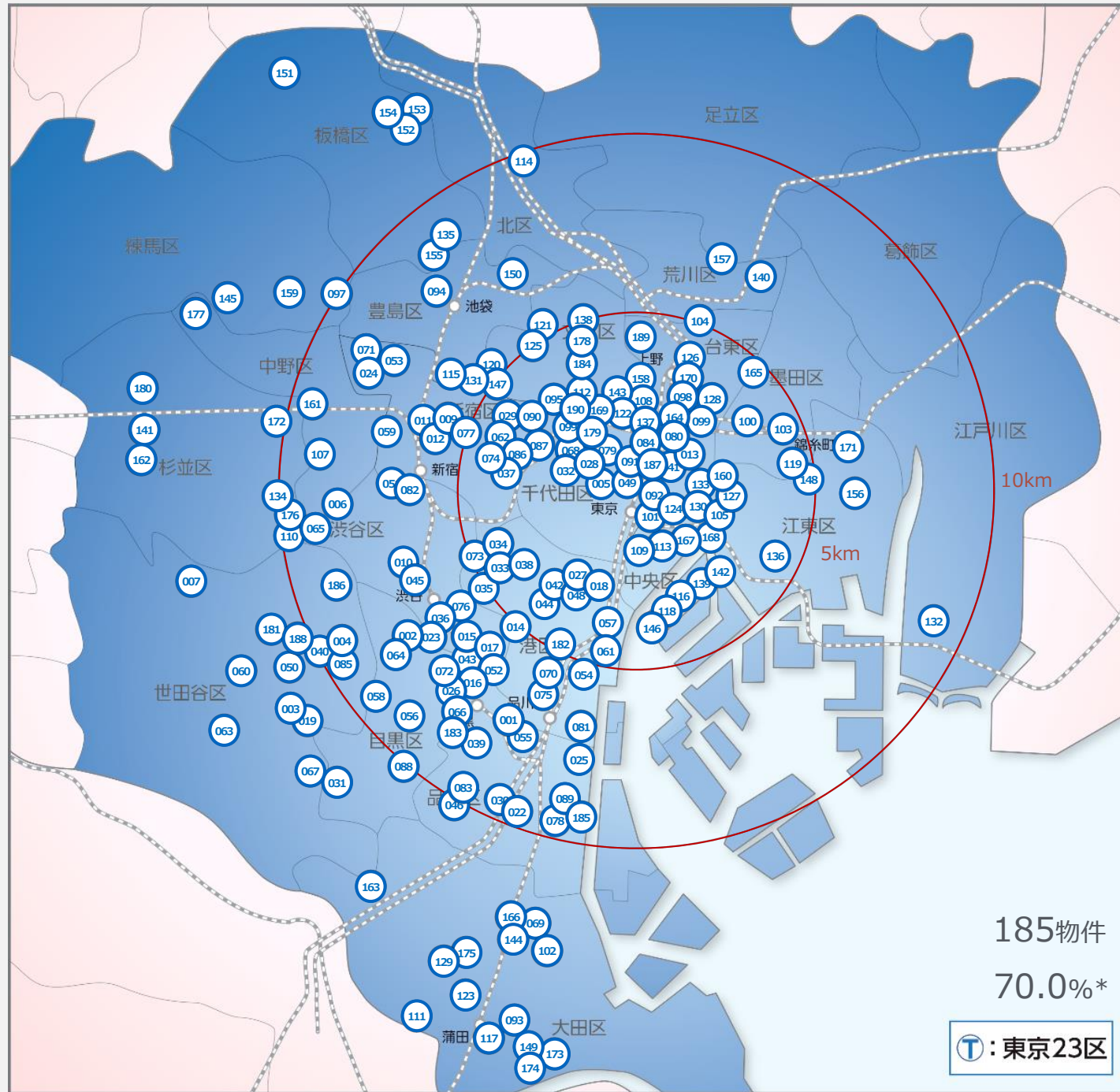
当期 (2024年7月31日)		単位：千円
負債の部		
流動負債		
営業未払金	668,276	
短期借入金	2,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	20,350,000	
未払金	1,573,811	
未払費用	40,708	
未払消費税等	67,940	
前受金	77,046	
その他	14,143	
流動負債合計	26,791,927	
固定負債		
投資法人債	22,100,000	
長期借入金	191,459,000	
預り敷金及び保証金	1,298,571	
信託預り敷金及び保証金	3,388,248	
固定負債合計	218,328,632	
負債合計	245,120,559	
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	154,298,439	
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	
任意積立金		
一時差異等調整積立金	27,578,412	
任意積立金合計	27,578,412	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,520,710	
剰余金合計	90,319,401	
投資主資本合計	244,617,840	
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,223,530	
評価・換算差額等合計	1,223,530	
純資産合計	245,841,371	
負債純資産合計	490,961,931	

損益計算書

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	18,160,984
不動産等売却益	533,959
営業収益合計	18,694,944
営業費用	
貸貸事業費用	7,961,460
資産運用報酬	1,330,956
資産保管手数料	10,271
一般事務委託手数料	55,668
役員報酬	8,100
租税公課	400,356
貸倒引当金繰入額	—
その他営業費用	198,953
営業費用合計	9,965,765
営業利益	8,729,178
営業外収益	
受取利息	7,670
未払分配金戻入	5,128
貸倒引当金戻入額	1,017
雑収入	—
その他	25
営業外収益合計	13,842
営業外費用	
支払利息	564,797
投資法人債利息	96,293
投資口交付費償却	635
投資法人債発行費償却	10,246
投資口公開関連費用	—
融資関連費用	211,312
その他	28,141
営業外費用合計	911,427
経常利益	7,831,593
税引前当期純利益	7,831,593
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,830,988
前期繰越利益	1,689,721
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	9,520,710

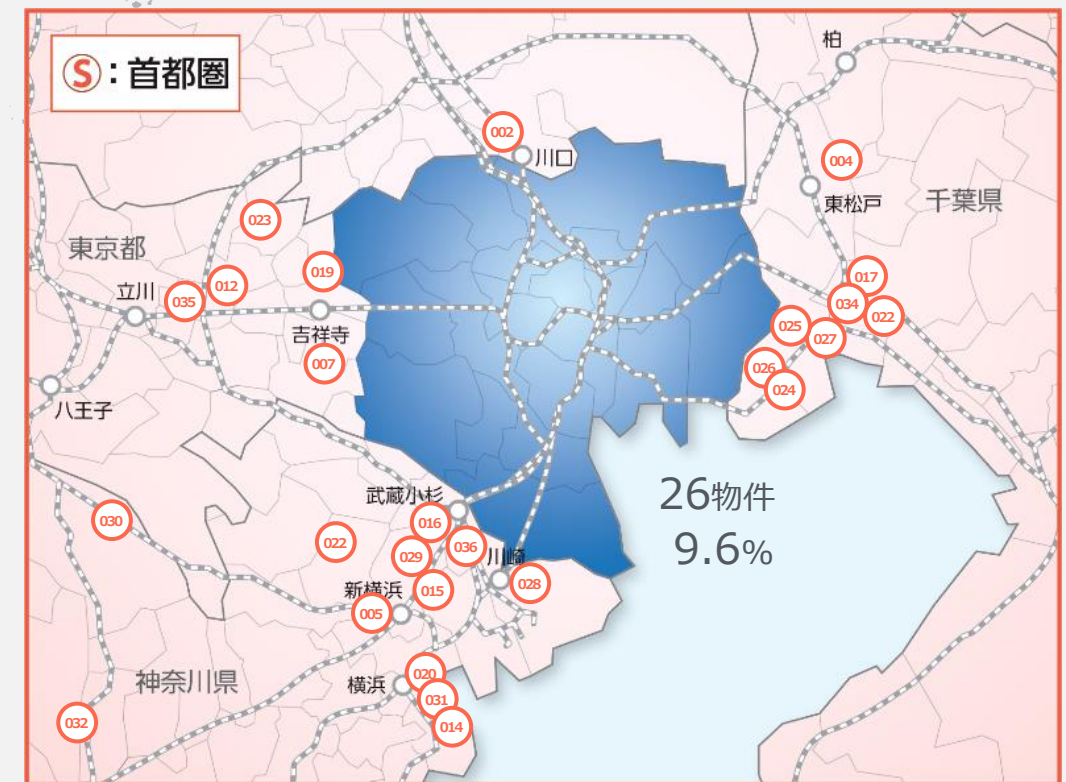
当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)		単位：千円
A. 不動産賃貸事業収入		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		15,891,962
共益費収入		1,027,089
駐車場収入		479,840
	計	17,398,892
その他収入		
付帯収入		142,449
その他		619,642
	計	762,092
	不動産賃貸事業収入合計	18,160,984
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
公租公課		959,638
管理業務等委託費用		1,324,373
水道光熱費		269,244
修繕費		1,023,792
損害保険料		24,229
信託報酬		106,277
その他貸貸事業費用		767,359
減価償却費		3,486,545
	不動産賃貸事業費用合計	7,961,460
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		10,199,523

ポートフォリオマップ



PF全体
287物件

2024年7月末時点



*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

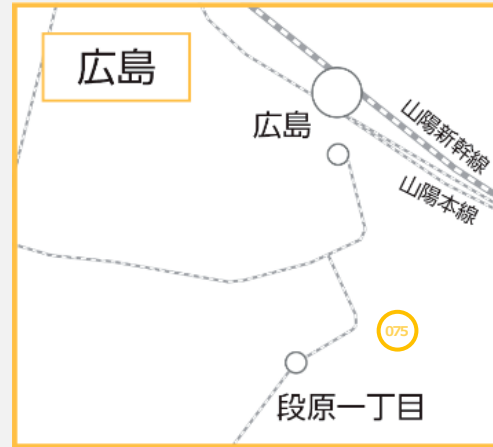
ポートフォリオマップ

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

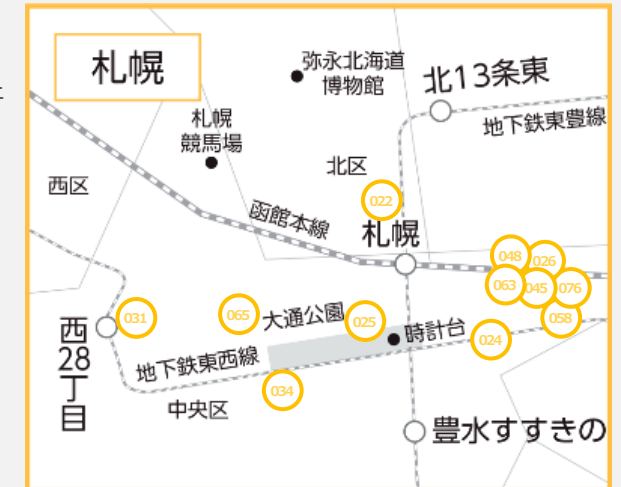


27物件 8.5%*

*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



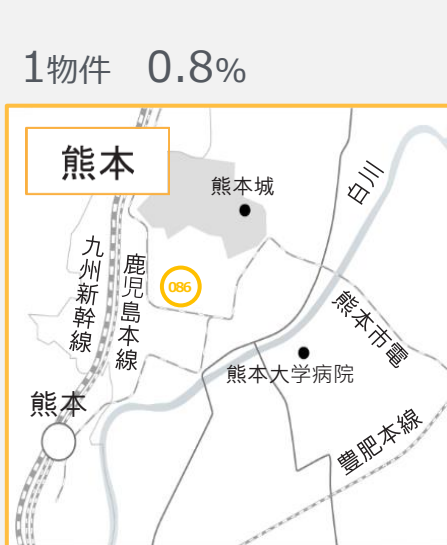
1物件 0.1%



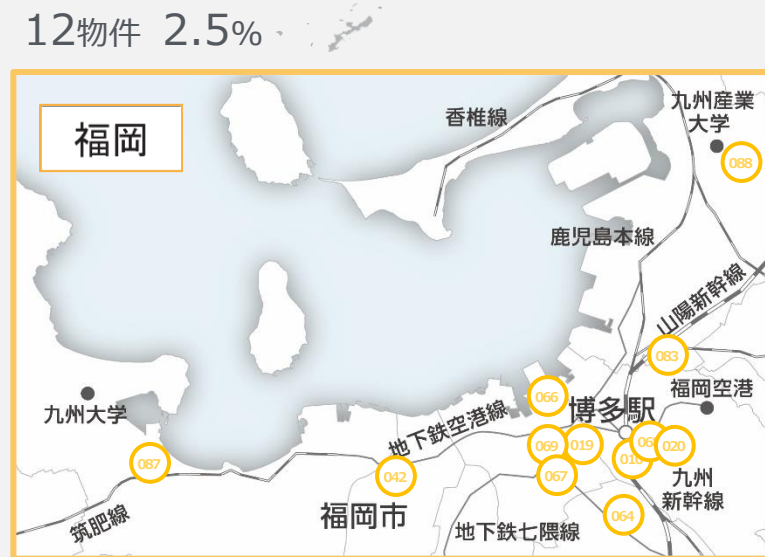
12物件
2.6%



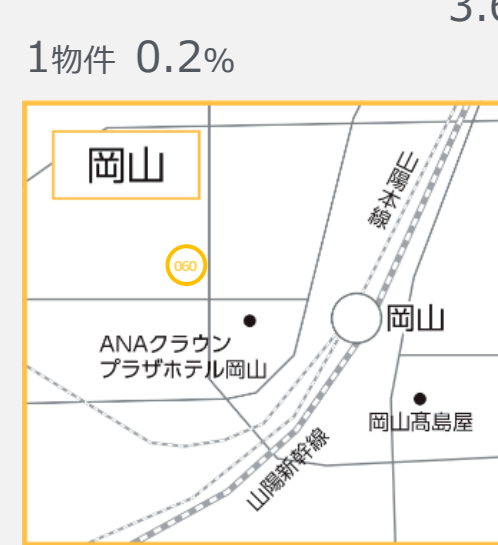
10物件
2.1%



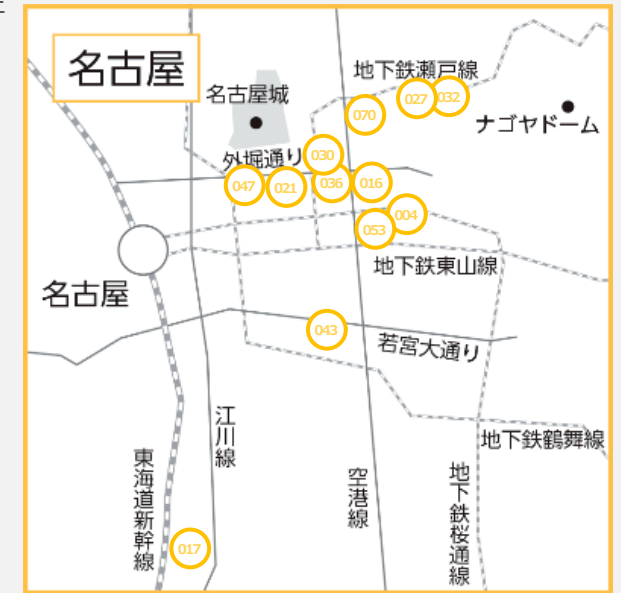
1物件 0.8%



12物件 2.5%



1物件 0.2%



12物件
3.6%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-001	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	4,540	2,357	92.6%	4.3%	96.6%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,770	1,342	106.4%	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	0.2%	1,520	1,129	34.6%	7.3%	81.9%
T-004	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.2%	1,890	1,098	72.1%	3.1%	89.2%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,160	1,957	61.4%	2.9%	96.8%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,620	1,080	49.9%	7.3%	97.4%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,650	1,003	64.5%	7.0%	96.0%
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%	1,200	673	78.2%	4.3%	95.0%
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%	828	573	44.4%	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%	2,480	1,340	85.0%	4.8%	97.7%
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%	1,590	901	76.4%	5.3%	86.0%
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%	2,660	1,402	89.7%	4.1%	97.2%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,340	863	55.2%	3.1%	97.5%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	891	528	68.7%	3.0%	97.0%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.1%	881	705	24.8%	6.2%	96.6%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.3%	2,620	1,524	71.9%	2.9%	94.0%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,670	1,693	57.7%	5.3%	91.5%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	450	306	47.0%	8.5%	100.0%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,330	884	50.3%	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%	3,440	2,221	54.8%	3.4%	98.9%
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	1,095	63.4%	4.8%	100.0%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,680	1,810	48.0%	4.0%	98.4%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.2%	1,650	1,152	43.2%	6.5%	95.1%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,130	1,260	69.0%	3.3%	96.7%
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.2%	1,950	1,126	73.1%	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	822	55.6%	2.1%	94.7%
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,610	953	68.9%	4.8%	94.9%

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-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,660	964	72.1%	7.3%	100.0%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,660	2,130	71.8%	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	0.7%	5,290	3,433	54.1%	3.5%	93.0%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	1,910	1,100	73.6%	8.3%	86.6%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	9,730	6,330	53.7%	2.8%	93.1%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.4%	2,730	1,950	39.9%	4.0%	94.5%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,950	2,331	69.4%	3.6%	92.9%
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.7%	6,020	3,461	73.9%	6.8%	98.8%
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	3.3%	24,000	14,542	65.0%	1.8%	94.4%
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	4,360	2,475	76.1%	2.7%	99.1%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,680	1,469	82.4%	3.4%	88.9%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,960	1,367	43.3%	3.2%	96.8%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,680	1,872	43.1%	7.1%	100.0%
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%	10,600	5,957	77.9%	0.7%	92.6%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,950	1,180	65.2%	3.5%	92.2%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	3,010	1,797	67.5%	3.4%	98.3%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,370	1,614	46.8%	3.3%	93.8%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,840	1,145	60.7%	4.9%	94.2%
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	2,080	1,253	65.9%	4.4%	91.2%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,640	1,650	59.9%	10.9%	99.0%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,420	838	69.3%	2.8%	100.0%
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,550	934	65.9%	4.9%	92.2%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	0.9%	7,520	4,140	81.6%	2.8%	93.3%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,200	860	39.4%	7.9%	100.0%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,640	5,050	51.3%	7.8%	95.4%
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	1.9%	16,500	8,753	88.5%	3.6%	92.5%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,490	818	82.0%	7.7%	85.9%

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

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,330	1,365	70.7%	8.8%	92.3%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,540	758	103.0%	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%	3,590	2,180	64.6%	4.4%	95.4%
T-062	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.4%	2,990	1,844	62.1%	3.0%	97.3%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,220	1,458	52.2%	10.3%	92.6%
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%	6,010	3,366	78.5%	2.4%	97.1%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,860	3,481	68.3%	4.2%	97.6%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,870	914	104.5%	2.6%	97.0%
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,110	752	47.6%	5.4%	94.9%
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%	2,390	1,161	105.8%	2.6%	90.8%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,720	1,498	81.6%	2.2%	98.0%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,370	1,397	69.6%	6.7%	92.8%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.7%	5,570	3,660	52.2%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	95.1%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,100	1,163	80.5%	2.7%	95.8%
T-073	アルティコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.3%	2,280	1,705	33.7%	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%	3,250	1,973	64.7%	3.8%	95.4%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,320	921	43.2%	5.4%	91.5%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	942	639	47.4%	3.3%	91.6%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,110	694	59.8%	5.2%	97.5%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,860	1,145	62.4%	8.7%	98.6%
T-079	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.6%	4,800	3,132	53.2%	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%	2,140	1,257	70.2%	2.8%	96.0%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,560	956	63.1%	4.0%	96.5%
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%	89.9%
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,290	903	42.8%	3.9%	97.8%
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%	1,270	811	56.5%	4.1%	92.3%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
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	1,144	44.2%	4.1%	93.5%
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,530	1,959	29.1%	3.8%	98.3%
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.8%	5,700	4,221	35.0%	7.3%	100.0%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.3%	2,570	1,684	52.6%	6.4%	89.8%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.4%	3,100	2,165	43.1%	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%	1,740	1,136	53.1%	4.3%	100.0%
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	2,000	1,547	29.3%	3.2%	94.9%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,490	1,523	129.1%	3.3%	93.6%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.5%	4,390	1,980	121.7%	4.7%	92.6%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,320	1,388	67.1%	7.1%	95.4%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.3%	2,970	1,597	85.9%	4.6%	96.3%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	2,050	944	116.9%	2.9%	97.5%
T-097	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,170	850	37.5%	9.2%	95.8%
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.6%	5,060	2,747	84.2%	2.1%	93.9%
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%	2,630	1,524	72.5%	3.6%	94.5%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,760	871	102.1%	9.1%	87.9%
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	0.6%	5,390	2,897	86.0%	4.6%	89.8%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,600	1,686	54.2%	3.8%	94.7%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,960	3,787	57.4%	7.2%	96.3%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,210	823	46.9%	7.7%	89.2%
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	3,180	1,774	79.3%	5.3%	84.7%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	651	323	101.2%	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	890	68.5%	5.3%	95.3%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,580	1,289	100.1%	3.4%	92.8%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,510	1,745	43.8%	6.9%	94.8%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,860	1,069	73.9%	5.9%	97.9%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	920	554	65.9%	3.5%	80.5%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
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	1,809	77.9%	4.0%	94.7%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,160	716	62.0%	3.2%	100.0%
T-115	レジディア目白II	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,460	988	47.7%	2.3%	96.8%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,630	1,011	61.2%	6.8%	97.7%
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	1,309	56.5%	4.0%	96.5%
T-118	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,710	2,310	60.6%	3.8%	92.7%
T-119	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,480	2,135	63.0%	4.7%	91.5%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,790	2,898	99.7%	4.7%	94.2%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.1%	1,220	628	94.1%	5.0%	84.8%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,810	935	93.4%	6.9%	96.1%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	535	339	57.8%	8.5%	93.9%
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%	1,070	503	112.4%	5.6%	88.2%
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%	2,200	1,375	59.9%	4.1%	90.6%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,340	789	69.6%	5.4%	93.2%
T-127	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	2,040	1,305	56.2%	4.5%	93.2%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,790	1,691	64.9%	3.0%	95.2%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,690	1,143	47.8%	5.0%	96.8%
T-130	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,390	1,206	98.2%	3.9%	93.6%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	10,900	5,666	92.4%	2.6%	98.2%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	847	596	41.9%	7.0%	100.0%
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.1%	9,300	5,004	85.8%	2.4%	96.8%
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%	7,470	3,478	114.7%	4.3%	96.8%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,510	778	94.0%	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	1,726	111.4%	7.2%	95.5%
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	1,016	90.9%	4.4%	100.0%
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,660	2,265	61.5%	3.5%	97.2%
T-139	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,430	2,271	95.0%	4.0%	96.5%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,300	2,034	111.3%	5.3%	94.3%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.3%	3,070	1,733	77.1%	4.5%	96.3%
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	965	74.0%	7.6%	94.1%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,890	2,054	89.4%	4.2%	92.5%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,890	1,108	70.5%	1.8%	98.7%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,480	947	56.2%	4.5%	97.2%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,260	1,650	97.6%	4.9%	87.9%
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%	3,810	2,150	77.1%	4.0%	97.0%
T-148	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	1,030	652	57.9%	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%	1,490	949	57.0%	3.5%	90.7%
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%	14,000	7,068	98.1%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	95.7%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	696	493	40.9%	4.8%	100.0%
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	811	579	39.9%	3.4%	100.0%
T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,620	1,085	49.3%	5.6%	100.0%
T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	596	463	28.5%	5.4%	100.0%
T-155	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,690	1,032	63.6%	3.0%	100.0%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,860	1,181	57.4%	6.1%	98.9%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,560	1,128	38.3%	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	0.3%	2,440	1,795	35.9%	3.8%	93.8%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	717	485	47.8%	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%	573	381	50.0%	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%	1,010	667	51.4%	4.1%	92.6%
T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	619	464	33.2%	5.1%	100.0%
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,710	1,307	30.8%	4.4%	97.2%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,460	948	53.9%	5.1%	95.4%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,430	837	70.7%	3.5%	88.3%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,060	1,363	51.1%	3.1%	96.1%
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	3,030	1,940	56.1%	3.8%	97.9%
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%	2,890	1,784	62.0%	3.7%	93.4%
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.3%	2,510	1,628	54.1%	4.7%	96.0%
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	0.9%	7,080	4,547	55.7%	1.9%	98.1%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,170	2,953	41.2%	5.9%	96.3%
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	1,363	48.9%	3.9%	94.1%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,970	2,282	30.1%	6.4%	95.9%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,330	3,271	32.4%	4.7%	95.9%
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	1,084	42.0%	5.4%	93.5%
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	1,940	1,395	39.0%	4.3%	96.1%
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区	2010/3	97	1,684	0.3%	2,150	1,799	19.5%	6.7%	99.0%
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区	2018/2	19	694	0.1%	890	743	19.7%	7.3%	92.5%
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%	1,850	1,526	21.2%	5.3%	100.0%
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,850	2,447	16.5%	4.6%	90.0%
T-181	レジディア世田谷若林	東京都世田谷区	1998/3	42	1,100	0.2%	1,360	1,215	11.9%	9.7%	96.1%
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区	2015/8	27	1,009	0.2%	1,150	1,040	10.5%	2.8%	100.0%
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区	2016/1	51	1,853	0.4%	2,150	1,902	13.0%	3.2%	94.7%
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	東京都文京区	2016/9	43	1,772	0.4%	2,000	1,826	9.5%	3.5%	89.6%
T-185	レジディア品川シーサイド	東京都品川区	2018/3	107	3,315	0.7%	3,670	3,422	7.2%	5.7%	100.0%
T-186	シェアプレイス下北沢	東京都世田谷区	2021/9	43	694	0.1%	782	720	8.5%	9.0%	100.0%
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	東京都千代田区	2016/11	35	1,279	0.3%	1,460	1,326	10.0%	5.8%	89.0%
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	2017/5	49	2,016	0.4%	2,320	2,091	11.0%	3.2%	98.4%
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区	2017/10	50	2,912	0.6%	3,280	3,023	8.5%	6.4%	98.9%
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	東京都文京区	2018/1	38	2,252	0.5%	2,510	2,335	7.5%	4.9%	86.7%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	873	665	31.2%	5.5%	92.3%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,510	916	64.8%	4.6%	97.7%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,600	1,609	61.5%	5.6%	93.9%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,390	989	40.5%	5.0%	92.9%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	747	449	66.3%	2.9%	96.8%
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.3%	2,030	1,418	43.2%	8.4%	95.4%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,030	660	55.9%	5.3%	100.0%
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,330	1,414	64.8%	7.2%	95.3%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,820	2,374	60.9%	I 3.6% II 3.4%	98.4%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,130	1,381	54.2%	9.1%	100.0%
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	2.8%	16,800	10,400	61.5%	4.5%	100.0%
S-022	ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.3%	2,350	1,565	50.1%	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	688	94.6%	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%	3,380	1,894	78.4%	6.7%	97.2%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,270	796	59.4%	6.6%	97.6%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,270	786	61.4%	7.5%	94.6%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,170	734	59.4%	6.1%	97.3%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.3%	2,630	1,585	65.9%	4.7%	97.9%
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	862	39.2%	7.5%	100.0%
S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,420	1,034	37.3%	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	0.1%	1,130	712	58.7%	11.5%	94.7%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	795	585	35.7%	11.0%	100.0%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	842	639	31.6%	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%	674	584	15.4%	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%	938	849	10.4%	3.3%	97.4%
S-036	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017/1	390	5,835	1.2%	6,320	6,076	4.0%	6.6%	100.0%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.3%	1,900	1,362	39.4%	10.9%	100.0%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,550	999	55.1%	3.4%	96.9%
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	5,190	3,079	68.5%	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	0.2%	1,620	1,144	41.5%	3.4%	96.3%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,210	755	60.1%	8.3%	94.8%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.4%	3,400	1,824	86.4%	3.2%	94.4%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,030	802	28.3%	2.4%	95.2%
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,690	961	75.7%	6.6%	98.1%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,110	1,737	79.0%	9.9%	95.6%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,420	1,990	71.8%	3.5%	93.9%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,640	1,017	61.2%	3.9%	98.3%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,250	818	52.8%	4.9%	96.4%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	435	281	54.4%	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%	898	541	65.8%	5.0%	97.8%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,420	1,578	53.3%	0.9%	96.7%
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	1,343	28.0%	1.1%	94.3%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,640	1,027	59.6%	1.4%	96.5%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	1,020	685	48.8%	4.1%	94.7%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	757	658	14.9%	13.5%	93.6%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.7%	4,960	3,352	48.0%	3.1%	97.0%
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%	1,370	880	55.6%	1.2%	91.3%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	973	673	44.4%	3.9%	95.9%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,230	1,718	87.9%	0.9%	96.3%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,810	991	82.6%	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%	964	592	62.8%	4.8%	97.1%
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	840	447	87.8%	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%	780	424	83.8%	2.8%	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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	2,270	1,263	79.6%	8.7%	96.2%
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	915	83.4%	7.8%	97.5%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,520	931	63.2%	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%	3,520	1,997	76.2%	2.6%	95.2%
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.2%	1,720	1,035	66.1%	3.6%	97.7%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	4,060	2,327	74.4%	3.6%	91.9%
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%	1,270	911	39.3%	1.1%	94.6%
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%	2,850	1,752	62.6%	9.1%	91.6%
R-047	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,210	850	42.2%	2.8%	93.1%
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,410	1,423	69.3%	0.7%	94.3%
R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.2%	1,930	1,112	73.5%	8.9%	92.1%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,320	787	67.6%	12.4%	89.9%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	6,340	3,290	92.7%	7.1%	98.2%
R-052	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.3%	2,230	1,619	37.7%	2.3%	94.3%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,940	2,750	43.3%	3.1%	97.0%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	3,000	1,706	75.7%	EAST 2.6% WEST 2.7%	95.4%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,590	969	64.0%	5.8%	98.8%
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,870	984	89.9%	2.3%	92.4%
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%	961	498	92.8%	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%	1,520	921	64.9%	1.1%	95.3%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.5%	4,100	2,578	59.0%	6.2%	97.8%
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,030	737	39.6%	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%	330	224	47.3%	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%	1,510	1,125	34.2%	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%	722	484	49.0%	1.2%	93.0%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	636	459	38.5%	6.1%	98.4%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	615	426	44.3%	1.4%	93.3%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,600	1,054	51.7%	3.4%	98.9%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,630	1,067	52.7%	4.5%	100.0%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,030	1,295	56.7%	1.8%	96.5%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,260	755	66.7%	2.3%	97.9%
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋	2008/3	70	907	0.2%	1,250	872	43.2%	4.4%	91.0%
R-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3	90	1,430	0.3%	1,880	1,456	29.1%	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%	2,560	2,130	20.2%	5.2%	98.3%
R-074	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	693	763	-9.2%	1.5%	100.0%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	862	662	30.1%	5.9%	91.9%
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%	427	417	2.3%	1.2%	92.5%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	713	676	5.4%	8.9%	97.5%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.1%	761	735	3.5%	2.7%	86.1%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,860	1,448	28.4%	2.4%	99.0%
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市	2009/3	62	1,220	0.2%	1,440	1,278	12.7%	8.7%	95.3%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	684	662	3.3%	12.1%	91.1%
R-082	レジディア西天満	大阪市大阪府	1999/4	80	2,950	0.6%	3,320	3,284	1.1%	5.9%	93.8%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	926	908	1.9%	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	541	-1.0%	4.8%	94.0%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,060	2,064	-0.2%	8.7%	96.0%
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市	2007/2	308	4,000	0.8%	4,110	4,258	-3.5%	9.5%	94.3%
R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/3	94	1,048	0.2%	1,210	1,121	7.9%	4.9%	100.0%
R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/1	80	806	0.2%	919	864	6.3%	2.6%	100.0%
287物件				22,834	493,565	100.0%	730,870	460,278	58.8%	2.3%	95.8%

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(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
T 東京23区	185	12,799	345,474	70%	529,169	324,501	63.1%
S 首都圏	26	2,589	47,507	10%	61,989	41,675	48.7%
R 政令指定都市等	76	7,446	100,583	20%	139,712	94,102	48.5%
合計	287	22,834	493,565	100%	730,870	460,278	58.8%



伊藤忠リート・マネジメント株式会社

ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

2024年9月17日現在

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

代表者： 代表取締役社長 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

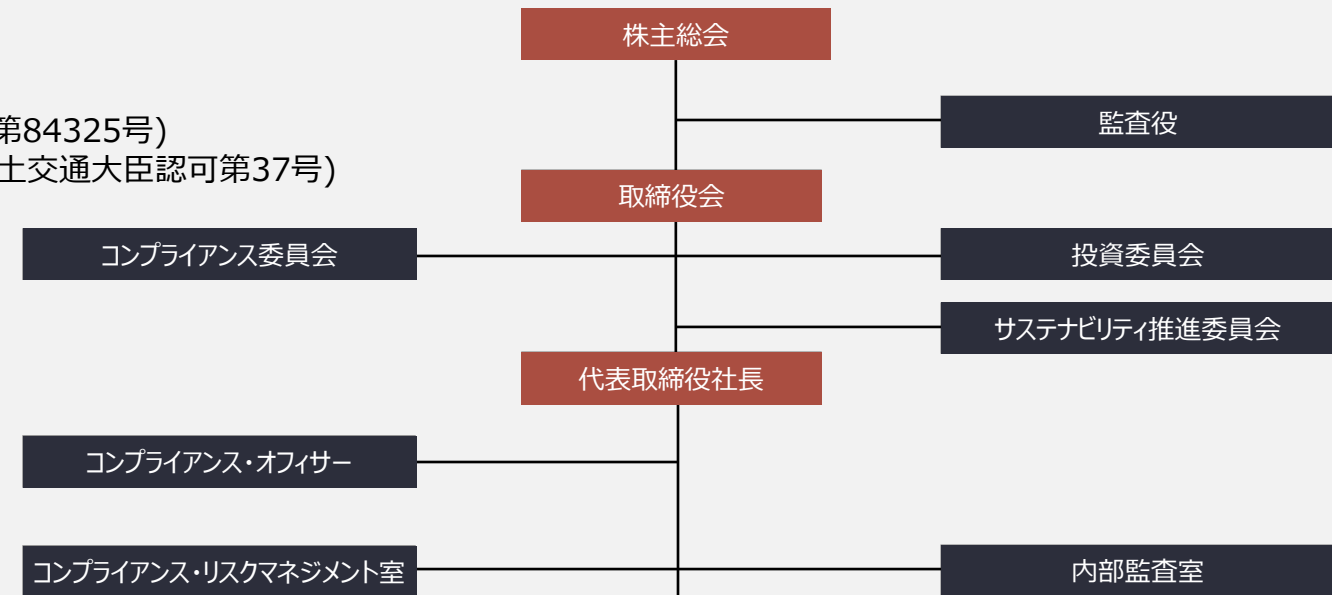
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 103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)

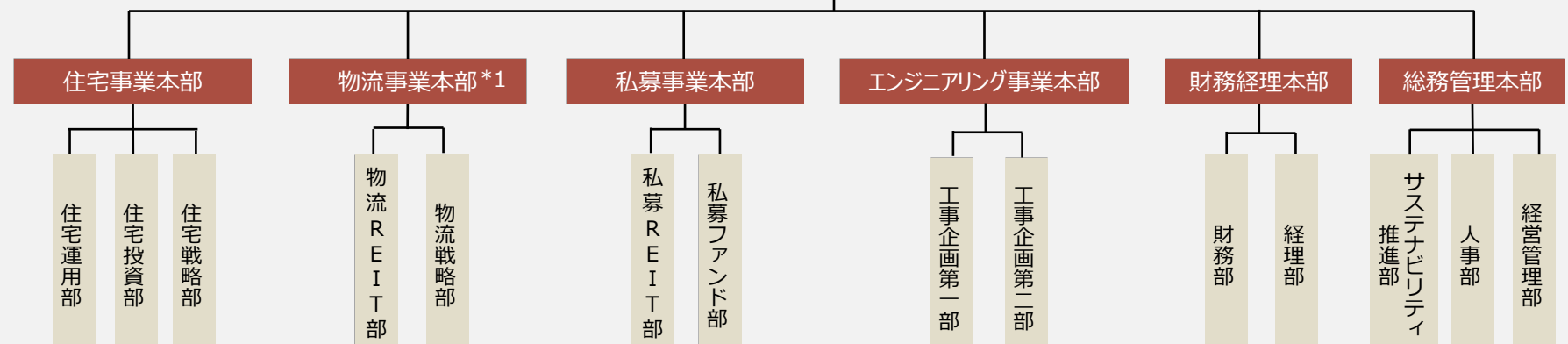
加入協会： 一般社団法人 投資信託協会
 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
 一般社団法人 日本投資顧問業協会

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(計19名)
- ✓ レジリエンス認証の取得
- ✓ 健康経営優良法人2024(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



*1 アドバンス・ロジスティクス投資法人と三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の合併契約締結に伴い、2024年11月1日を効力発生日として、伊藤忠リート・マネジメント株式会社及び三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社の、伊藤忠リート・マネジメント株式会社がアドバンス・ロジスティクス投資法人から受託している物流施設等にかかる資産運用に関する事業を対象とする吸収分割契約を、2024年8月5日付で締結しています。

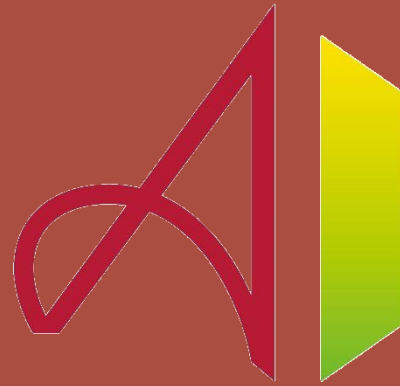
本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、万全を期していますが、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