



2021年7月期 運用状況報告会

2021.2.1～2021.7.31



アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation



目次

2021年7月期 取得物件

R-81 レジディア京都壬生



賃貸マーケット概要 3

入替更新実績 4

転居先の動向 6

不動産売買市場の動向 7

安定的な財務基盤の構築 8

サステナビリティへの取り組み 9

業績予想 10

参考資料 12



賃貸マーケット 概要

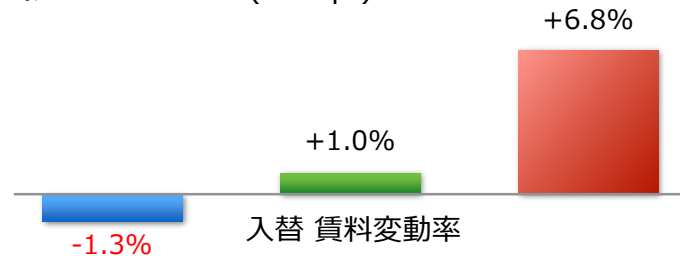
ポートフォリオ全体

賃料変動率 (前期比)

期中平均稼働率
95.9%
(前年同期比 △0.7pt)

入替*1 +1.3% (+0.1pt)

更新*1 +0.7% (+0.3pt)

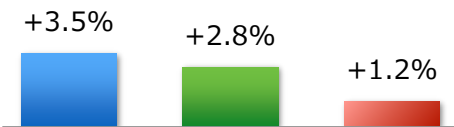


■ 単身者向け
■ 2人入居向け
■ 家族向け

福岡エリア (ポート比率 4.3%)

入替 +2.8% (+1.0pt)
更新 +0.6% (+0.5pt)

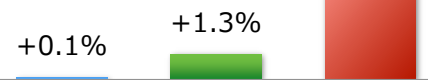
エリア稼働率
97.1%
(前年同期比 △0.1pt)



関西エリア (ポート比率 10.3%)

入替 +1.2% (△0.4pt)
更新 +0.5% (+0.3pt)

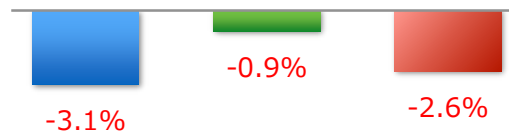
エリア稼働率
97.1%
(前年同期比 △0.5pt)



名古屋エリア (ポート比率 7.8%)

入替 △2.5% (+1.2pt)
更新 +0.0% (△0.0pt)

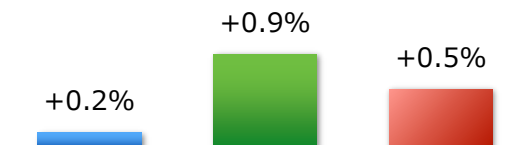
エリア稼働率
94.5%
(前年同期比 +0.4pt)



札幌エリア (ポート比率*2 6.3%)

入替 +0.7% (+2.4pt)
更新 +0.0% (+0.0pt)

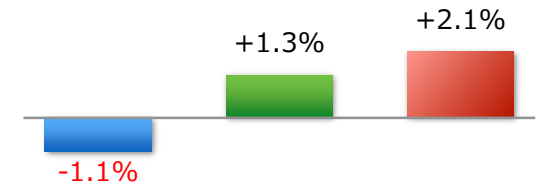
エリア稼働率
95.6%
(前年同期比 +0.2pt)



仙台エリア (ポート比率 3.3%)

入替 +0.0% (+3.0pt)
更新 +0.2% (+0.0pt)

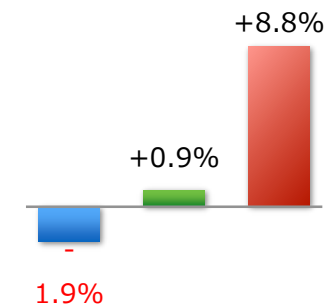
エリア稼働率
97.4%
(前年同期比 +1.7pt)



東京23区 (ポート比率 62.9%)

エリア稼働率
95.3%
(前年同期比 △1.3pt)

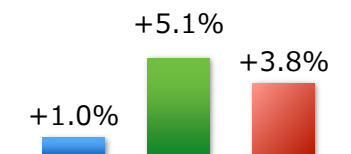
入替 +1.5% (△0.2pt)
更新 +0.8% (+0.4pt)



首都圏*3 (ポート比率 5.2%)

エリア稼働率
98.6%
(前年同期比 △0.3pt)

入替 +1.8% (+0.1pt)
更新 +0.2% (△0.2pt)



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

*2 ポート比率は、一棟賃貸を除くバスルー型案件の住戸における賃貸可能面積ベースで算出しています。

*3 首都圏とは東京23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。



エリア別 入替更新実績

入替^{*1}の内訳

ポートフォリオ全体

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	+1.3%	+0.1pt	+6.4%	△5.2%	47%	38%
東京23区	+1.5%	△0.2pt	+7.1%	△5.2%	44%	44%
首都圏	+1.8%	+0.1pt	+4.8%	△5.0%	61%	29%
札幌	+0.7%	+2.4pt	+4.0%	△6.2%	43%	18%
仙台	+0.0%	+3.0pt	+3.5%	△4.5%	37%	37%
名古屋	△2.5%	+1.2pt	+3.3%	△6.4%	26%	61%
関西	+1.2%	△0.4pt	+5.4%	△4.8%	49%	32%
福岡	+2.8%	+1.0pt	+3.5%	△4.2%	88%	3%

■ 賃料上昇シェア ■ 賃料下落シェア

更新^{*1}の内訳

	賃料変動率	(前期比)	稼働率	ポート比率
合計	+0.7%	+0.3pt	95.9%	100%
東京23区	+0.8%	+0.4pt	95.3%	62.9%
首都圏	+0.2%	△0.2pt	98.6%	5.2%
札幌	+0.0%	+0.0pt	95.6%	6.3%
仙台	+0.2%	+0.0pt	97.4%	3.3%
名古屋	+0.0%	△0.0pt	94.5%	7.8%
関西	+0.5%	+0.3pt	97.1%	10.3%
福岡	+0.6%	+0.5pt	97.1%	4.3%

期中平均稼働率・ポート比率^{*2}

*1 期中に新規契約又は更新契約を締結したバススルー契約の住戸を対象としています。
*2 一棟賃貸を除くバススルー型案件の住戸における賃貸可能面積ベースで算出しています。

2021年7月期末現在

単身者向け (ポート比率：38%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	△1.3%	△0.1pt	+4.3%	△5.4%	36%	47%
東京23区	△1.9%	△0.7pt	+4.3%	△5.6%	29%	54%
首都圏	+1.0%	+0.1pt	+5.1%	△5.0%	55%	34%
札幌	+0.2%	+1.9pt	+2.7%	△4.7%	38%	21%
仙台	△1.1%	+2.8pt	+4.2%	△4.5%	27%	47%
名古屋	△3.1%	+2.8pt	+3.2%	△5.4%	18%	70%
関西	+0.1%	△0.1pt	+4.1%	△4.6%	44%	34%
福岡	+3.5%	+0.9pt	+3.7%	-	93%	

2人入居向け (ポート比率：29%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	+1.0%	△0.6pt	+5.0%	△4.9%	55%	31%
東京23区	+0.9%	△1.2pt	+5.2%	△4.7%	55%	39%
首都圏	+5.1%	+0.1pt	+5.1%	-	100%	
札幌	+0.9%	+2.0pt	+5.6%	△8.3%	39%	14%
仙台	+1.3%	+3.1pt	+3.4%	△4.1%	56%	17%
名古屋	△0.9%	+3.7pt	+3.6%	△6.0%	45%	45%
関西	+1.3%	△0.1pt	+5.6%	△5.1%	55%	29%
福岡	+2.8%	+0.9pt	+3.6%	△9.5%	90%	2%

家族向け (ポート比率：33%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	+6.8%	+2.3pt	+9.4%	△5.0%	78%	14%
東京23区	+8.8%	+2.7pt	+10.6%	△3.9%	89%	9%
首都圏	+3.8%	+0.1pt	+3.8%	-	100%	
札幌	+0.5%	+2.9pt	+2.9%	△4.7%	55%	23%
仙台	+2.1%	+4.3pt	+2.9%	-	78%	
名古屋	△2.6%	△1.2pt	+3.2%	△8.5%	27%	50%
関西	+6.2%	△0.1pt	+8.4%	△5.1%	86%	14%
福岡	+1.2%	+0.2pt	+2.8%	△2.2%	57%	14%



東京23区 入替更新実績

2021年7月期末現在

入替^{*1}の内訳

東京23区 (ポート比率：63%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	+1.5%	△0.2pt	+7.1%	△5.2%	44%	44%
東京駅5 ^分 圏内	△0.1%	△1.3pt	+6.8%	△6.0%	36%	54%
東京駅10 ^分 圏内	+3.6%	+0.7pt	+7.8%	△4.3%	56%	34%
その他東京23区	+0.4%	+0.0pt	+5.1%	△4.2%	39%	42%

■賃料上昇シェア ■賃料下落シェア

単身者向け (ポート比率：23%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	△1.9%	△0.7pt	+4.3%	△5.6%	29%	54%
東京駅5 ^分 圏内	△3.4%	△2.5pt	+4.6%	△6.5%	20%	66%
東京駅10 ^分 圏内	△1.0%	+0.5pt	+4.1%	△4.8%	35%	49%
その他東京23区	△0.2%	+0.8pt	+4.4%	△4.2%	36%	42%

2人同居向け (ポート比率：19%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	+0.9%	△1.2pt	+5.2%	△4.7%	55%	39%
東京駅5 ^分 圏内	△0.3%	△1.6pt	+4.8%	△5.4%	49%	46%
東京駅10 ^分 圏内	+2.5%	△0.8pt	+5.5%	△3.6%	64%	28%
その他東京23区	△0.1%	△1.9pt	+4.8%	△4.1%	43%	54%

更新^{*1}の内訳

期中平均稼働率・ポートフォリオ比率^{*2}

	賃料変動率	(前期比)	稼働率	ポート比率
合計	+0.8%	+0.4pt	95.3%	62.9%
東京駅5 ^分 圏内	+0.9%	+0.4pt	94.4%	26.6%
東京駅10 ^分 圏内	+1.0%	+0.5pt	95.8%	28.3%
その他東京23区	+0.4%	+0.1pt	96.0%	7.9%

家族向け (ポート比率：21%)

	賃料変動率	(前期比)	賃料上昇率	賃料下落率	賃料変動戸数シェア	
合計	+8.8%	+2.7pt	+10.6%	△3.9%	89%	9%
東京駅5 ^分 圏内	+7.3%	+3.3pt	+10.2%	△4.8%	84%	12%
東京駅10 ^分 圏内	+9.8%	+1.3pt	+10.9%	△2.9%	92%	7%
その他東京23区	+7.6%	+2.5pt	+8.5%	△1.0%	90%	10%

*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案件の住戸における賃貸可能面積ベースで算出しています。



東京23区の退去テナントの転居先





不動産売買市場の動向

取得物件

2021年1月期

レジディア城北公園通
取得利回り*1 : **5.2%**



レジディア中野富士見台
取得利回り : **4.7%**



2021年7月期

レジディア京都壬生
取得利回り : **5.1%**



2022年1月期

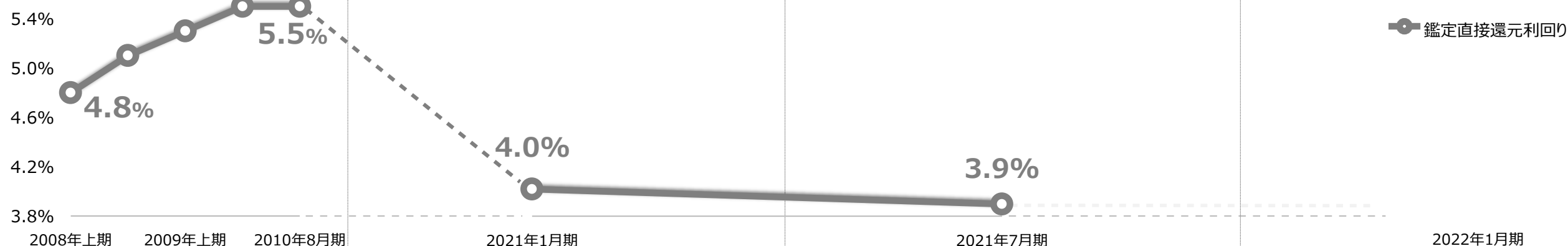
レジディア西天満
取得利回り : **5.0%**



レジディア国立
取得利回り : **4.8%**



鑑定直接還元利回り



売却物件

レジディア経堂
売却利回り*2 : **3.8%**



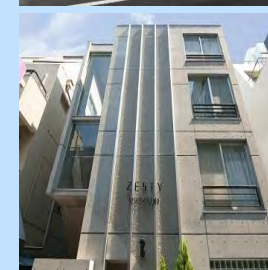
レジディア代々木の杜
売却利回り : **3.3%**



レジディア代々木
売却利回り : **3.1%**



レジディア西新宿
売却利回り : **3.0%**



*1 取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI ÷ 取得価格 × 100
*2 売却期の直前期から過去3年間の実績NOI年平均額 ÷ 売却価格 × 100



安定的な財務基盤の構築

基本情報

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

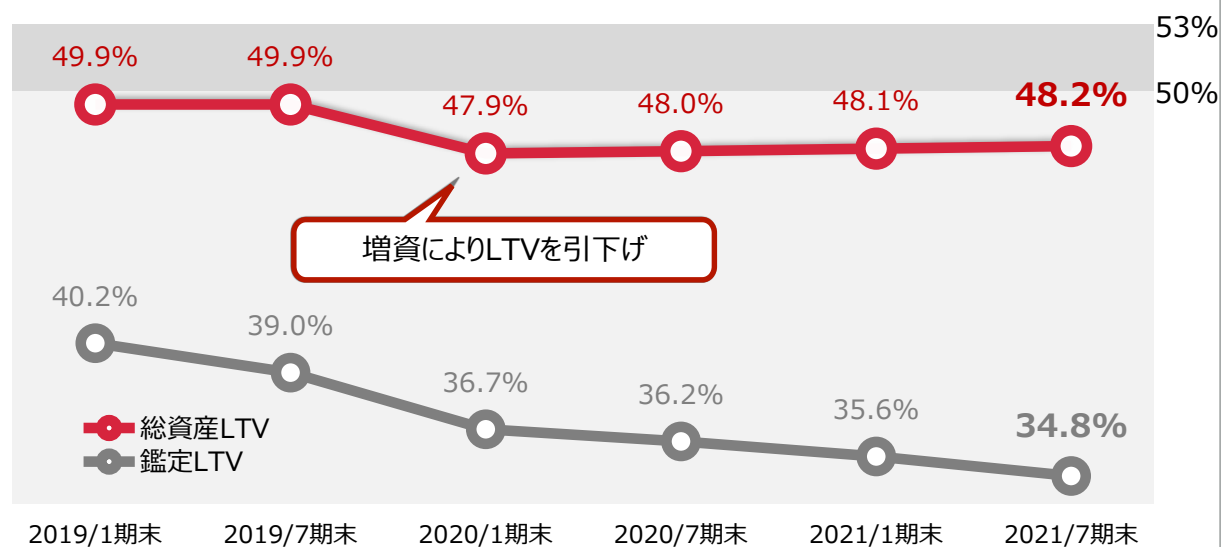
	2021年1月期末	2021年7月期末	前期末比	
借入金	1,867億円	1,865億円	84.6%	-2億円
投資法人債	340億円	340億円	15.4%	+0億円
合計	2,207億円	2,205億円	100%	-2億円

2021年7月期 調達実績

コロナ禍、貸出姿勢変わらず
金利低減と調達年数長期化実現

	返済	調達
総額	150億円	147億円
支払金利	0.81%	0.34%
調達年数	6.3年	8.2年

LTVコントロール



基本方針

2021年9月16日現在

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

借入余力

総資産LTVが**50%**に達するまでの借入可能額

2021/7期末 現在 **168**億円



サステナビリティへの取り組み

エネルギー使用量計測

■データ取得範囲

電流計測メーターを設置し、**共用部**だけでなく
専有部全体の使用量を計測できるように

■データ取得比率^{*1}

	2021年1月期	2021年7月期	前期比
ポートフォリオ全体	28.3%	34.7%	+6.4%
専有部	6.7%	15.0%	+8.3%

災害リスクへの対応

■地震リスクへの対応

想定損失額以上の資金残高を確保

損失率（PML値） ^{*2}	2.4 %
再調達価格	2,348 億円
損失額	56 億円

経済的損害への対応

2021年7月期末 現在
損害対応可能 資金残高

< 76 億円^{*3}

■水害リスクへの対応

電気設備・テナントの安全確保

対象物件	物件数	対応方法
1F以下に キュービクルあり	5物件	必要に応じて 浸水対策を実施
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



C-7 レジディア上野御徒町
止水板設置

外部認証の取得

■GRESBリアルエステイト評価取得



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2021

2014年に住宅系J-REITとして初めて参加
2021年 アジア・上場・住居セクター

セクターリーダーに選出（2年連続）

6年連続「Green Star」
(3スター)

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
総合ポイント	60	64	73	73	75	75
開示評価	D	C	A	A	A	A

■DBJ Green Building認証取得



DBJ Green Building
2020

23物件 取得

2021年7月末時点で30.1%相当(延床面積ベース)

P-89 レジディアタワー中目黒



^{*1} データ取得区画総面積を運用物件の総延床面積（もしくは総住戸区画面積）で除して算出しています。

^{*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理的損失額の再調達価格に対する割合です。

^{*3} 2021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)、修繕積立金や運転資金のリザーブ、2021年7月期の分配金等を控除した後の残高です。



業績予想

単位：百万円

	①当期実績 (2021年7月期)	②今期予想 (2022年1月期)		主な差異 (② - ①)			③来期予想 (2022年7月期)
				資産運用	財務運営	資産売買	
期中平均稼働率	95.9%	95.9%	+0.0pt				96.1%
営業収益	16,884	17,212	+328	賃料上昇による増収 +24 礼金収入の減収 △34 更新料収入の減収 △76 その他収入の減収 △22		売却益の計上 +432 今期売却の寄与 △11 当期取得の通期寄与 +16	16,922
NOI	12,928	12,907	△21				12,902
営業利益	8,224 (減価償却費 2,835) (固都税等 901)	8,577 (減価償却費 2,863) (固都税等 908)	+352	新規手数料の減少 +27 更新手数料の減少 +37 広告宣伝費の減少 +18 固都税等の増加 △7 一般管理費の増加 △30 減価償却費の増加 △28		売却による賃貸費用の減少 +4 取得による賃貸費用の増加 △5	8,102 (減価償却費 2,897) (固都税等 908)
経常利益	7,294	7,676	+381		金融費用等の低減 +28		7,244
当期純利益	7,294	7,675	+381	△84	+28	+437	7,243
当期純利益/口 (EPU)	5,266円	5,542円	+276円	△61円	+20円	+315円	5,230円
内部留保額/口	-	312円	+312円	2022年1月期発生予定の売却益 4.3億円全額 (312円/口) を内部留保			-
内部留保からの分配額/口	137円	128円	△9円	前期分配後の内部留保 2.8億円のうち、1.7億円 (128円/口) を分配			127円
積立金*取崩額/口	242円	242円	-	積立金*残高：298億円			242円
1口当たり分配金	5,646円	5,600円	△46円	期末発行済投資口数 1,385,000口 分配後の内部留保残高：5.4億円 (391円/口)			5,600円
総資産LTV	48.2%	48.2%		*「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。			48.2%



1口当たり分配金 目標水準

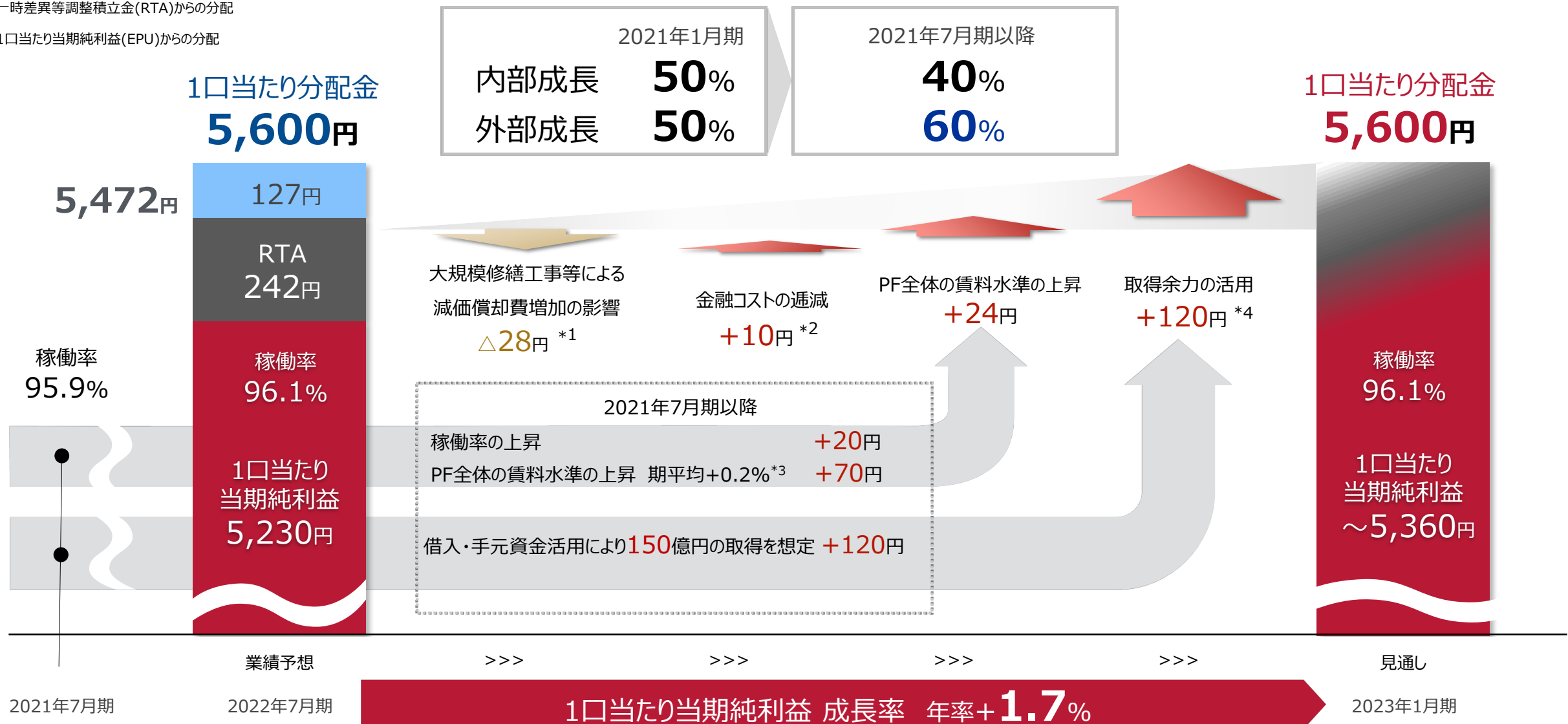
コロナ禍により内部成長減退するも、**外部成長**に軸足を置き

5,472円から**5,600**円へ

■ 内部留保からの分配

■ 一時差異等調整積立金(RTA)からの分配

■ 1口当たり当期純利益(EPU)からの分配



本ページの内容は、2021年7月期末現在の発行済投資口数1,385,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

*1 2023年1月期に予想される固定資産税及び減価償却費の2022年7月期からの想定増加額を算出し記載しています。

*2 2023年1月期までに調達予定の借入金等を、直近の平均調達金利水準で調達することを前提に算出しています。

*3 2021年7月期から2023年1月期のPF全体の賃料が期平均0.20%程度上昇することを前提に算出しています。

*4 総額150億円の資産を、借入及び手元資金により取得した場合（償却後利回り及び借入金等の調達コストは直近実績水準を想定）の影響額を算出しています。

■ 参 考 情 報



2021年7月期 決算ハイライト

業績予想比 当期純利益 **+64**百万円

1口当たり純利益 EPU **5,266円** 予想比 +46円 +0.9%

1口当たり分配金 DPU **5,646円** 予想比 +46円 +0.8%

1口当たりFFO **7,313円** 前期実績比 +0.7%
 1口当たりNAV **307,372円** 前期実績比 +3.4%
 含み益 **2,030億円** 含み益率 47.2%

資産運用

募集条件を緩和し
稼働率を維持

- 期中平均稼働率 **95.9%**
- 入替賃料変動率* **+1.3%**
- 更新賃料変動率* **+0.7%**

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

資産取得

物件は厳選取得
着実な外部成長へ

取得 **1**物件 **6**億円 **5.1%**
総額 NOI利回り*

* 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。

資金調達

コロナ禍、貸出姿勢に変化なし

	返済	調達
総額	150億円	147 億円
支払金利	0.81%	0.34%
調達年数	6.3年	8.2 年

サステナビリティ

水害対策の推進

- 止水板 : **1**物件 設置
- 浸水センサー : **6**物件 設置

省エネに係る啓蒙策の推進

- 電流計測メーター : **6**物件 設置



2021年7月期 決算実績

営業収益**減収**（稼働率未達成による賃料収入減収）も
営業費用**減少**（修繕/リフォーム費用の減少）で**増益**

単位：百万円

	① 当期予想 (2021/3/17発表)	② 当期実績 (2021年7月期)	②-① 差異	主な差異理由
期中平均稼働率	96.4%	95.9%	△0.5pt	

営業収益	16,907	16,884	△23	賃料・共益費収入の減収 △91 礼金・更新料収入の増収 +53 その他収入等の増収 +13
------	--------	--------	-----	---

NOI	12,868	12,928	+59	
営業利益	8,168	8,224	+56	修繕・リフォーム費用の減少 +107 新規・更新手数料等の増加 △24
経常利益	7,230	7,294	+64	金融コストの低減 +7
当期純利益	7,230	7,294	+64	

当期純利益/口 (EPU)	5,220円	5,266円	+46円	
内部留保額/口	-	-	-	
内部留保からの分配額/口	137円	137円	-	前期分配後の内部留保 4.7億円のうち、 1.8億円(137円/口)を分配
積立金*取崩額/口	242円	242円	-	積立金*残高：301億円
1口当たり分配金	5,600円	5,646円	+46円	期末発行済投資口数 1,385,000口 分配後内部留保残高：2.8億円(207円/口)

総資産LTV	48.2%	48.2%	
--------	-------	-------	--

③ 前期実績 (2021年1月期)	②/③-1 前期比	④ 前年同期実績 (2020年7月期)	②/④-1 前年同期比
95.9%	+0.0pt	96.7%	△0.7pt

売却益除く	17,014		売却益除く	17,357	
	16,718	+1.0%		16,851	+0.2%

	12,891	+0.3%	12,941	△0.1%
	8,513		8,294	
売却損益除く	8,218	+0.1%	売却損益除く	8,300
				△0.9%

(参考) 礼金の推移(単位：ヶ月)

21年7月期実績：0.78 21年7月期予想：0.70

21年1月期実績：0.85

20年7月期実績：0.82

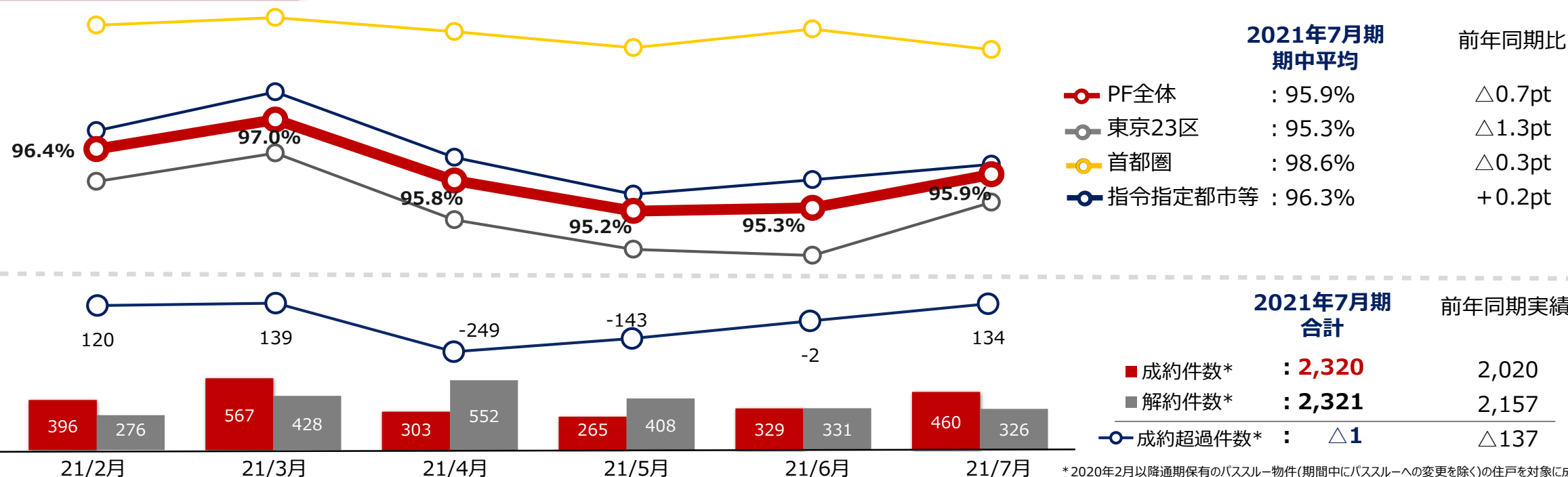
*「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。



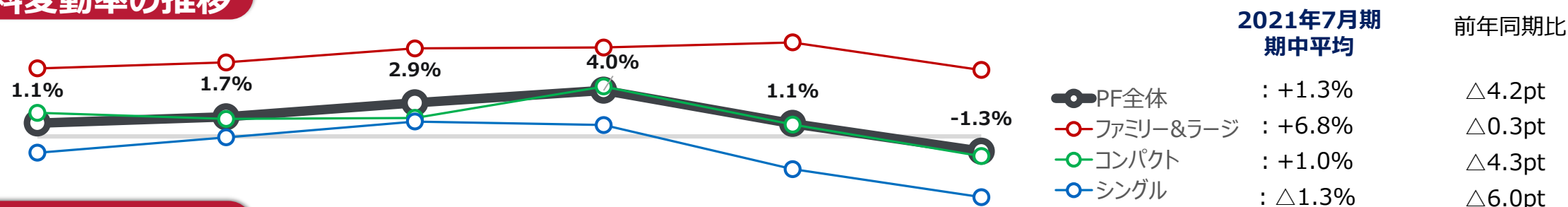
稼働率・入替賃料変動率・募集経費の推移

募集条件等の緩和により稼働率を維持

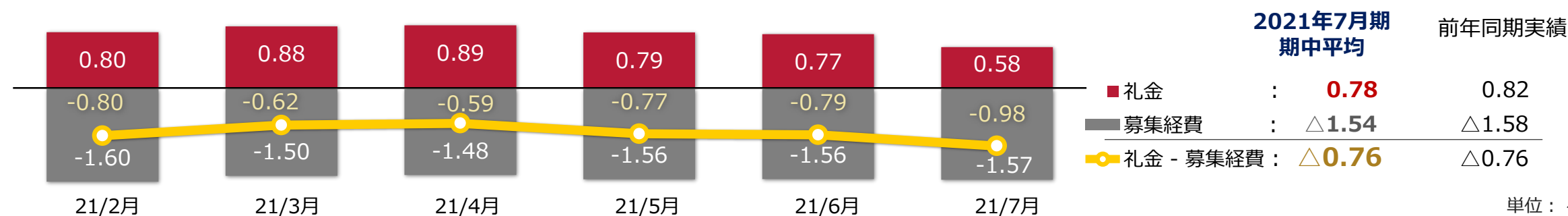
稼働率の推移



入替賃料変動率の推移



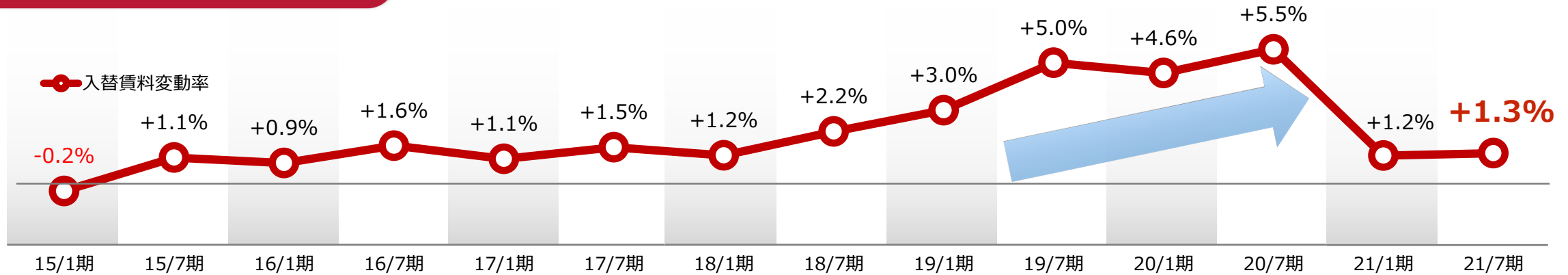
募集経費の推移





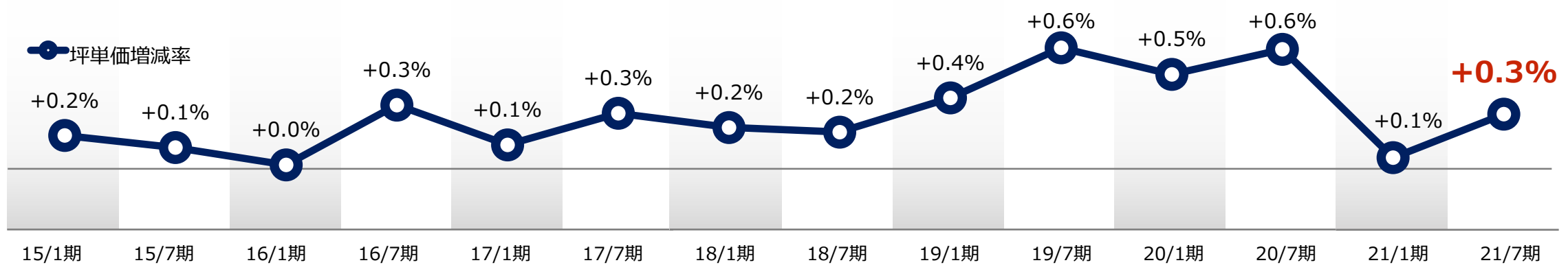
PF全体の賃料動向

入替賃料変動率の推移



PF全体賃料坪単価の増減率^{*1}

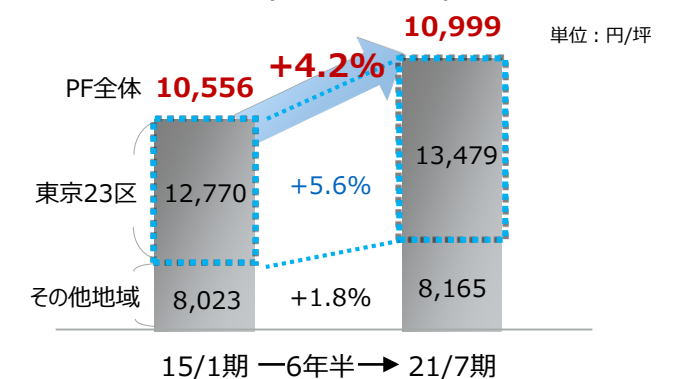
PF全体の賃料は**14期連続**で上昇



賃料ギャップ^o



2015/1月期 ⇒ 2021/7月期
期末時点賃料坪単価の増加率
通期保有212物件(PF全体の78%)^{*3}



^{*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。
^{*2} 2021年7月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2021年7月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響額を算出しています。
^{*3} 2015年1月期末から2021年7月期末に通期保有している物件（賃料保証型からパス・スルー型に切り替えた物件を除く）を対象としています。



取得売却物件

1物件取得(614百万円) 2物件売却予定(計637百万円*1)

*1 2021年10月末時点の想定帳簿価格を記載しています。

売却益432百万円により安定分配を実現

高利回り物件取得

R-81 レジディア京都壬生



	レジディア京都壬生	物件特性
取得価格	614百万円	・京都府京都市に所在する全住戸コンパクトタイプ(1DK約30㎡)の物件
取得・鑑定比	91.9%	・周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店、ドラッグストアなどの生活利便施設も整っており、住宅立地としても良好
年換算NOI ^{*2} 増減	+31百万円	・取得予定資産は阪急電鉄線「西院」駅から徒歩9分に位置し、同駅からターミナル駅である「京都」駅まで約13分でアクセス可能と交通利便性に優れている
NOI利回り ^{*2}	5.1%	
築年数 ^{*3}	16.4年	

*2 鑑定評価書における年間NOI及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載しています。

*3 取得日現在の築年数を記載しています。

安定分配のため物件売却

2021年10月 決済予定

P-32 レジディア代々木



P-33 レジディア西新宿



	レジディア代々木	レジディア西新宿	合計/平均
売却価格	504百万円	586百万円	1,090百万円
売却損益 ^{*4}	+192百万円	+240百万円	+432百万円
年間NOI ^{*5} 増減	▲15百万円	▲17百万円	▲33百万円
NOI利回り ^{*5}	4.8%	4.9%	4.8%
築年数 ^{*6}	16.7年	16.7年	16.7年

*4 諸経費控除後の売却損益を記載しています。

*5 2018/7月期～2021/1月期実績の平均NOIを基に取得価格を用いて算出しています。

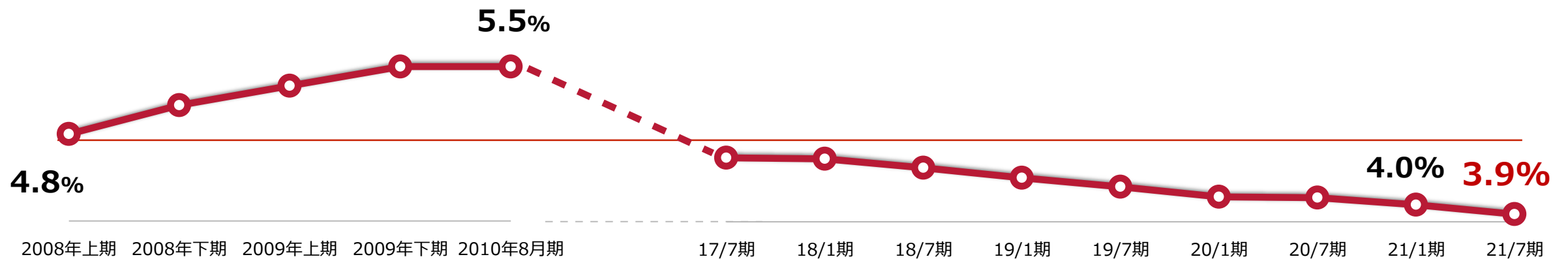
*6 売却日時点における築年数を記載しています。



資産取得実績の推移

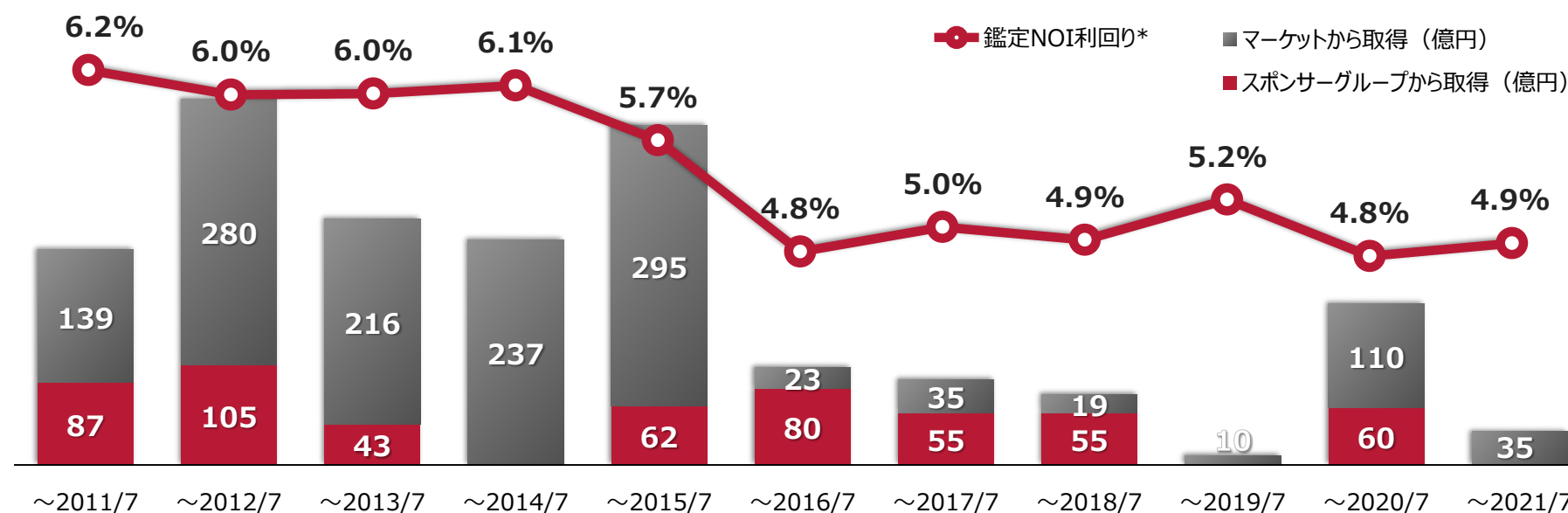
鑑定Cap Rateの推移

Cap Rateの低下傾向は継続



鑑定評価の概要については、P.43ページをご参照ください。

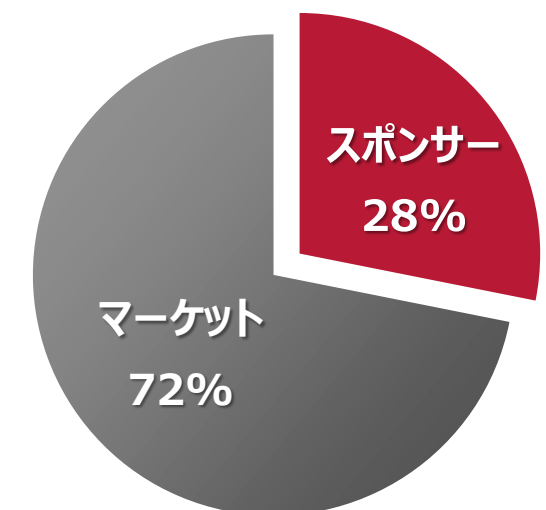
合併来の取得実績



* 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。

2021年9月16日現在

合併来の物件取得先の内訳





スポンサーパイプライン

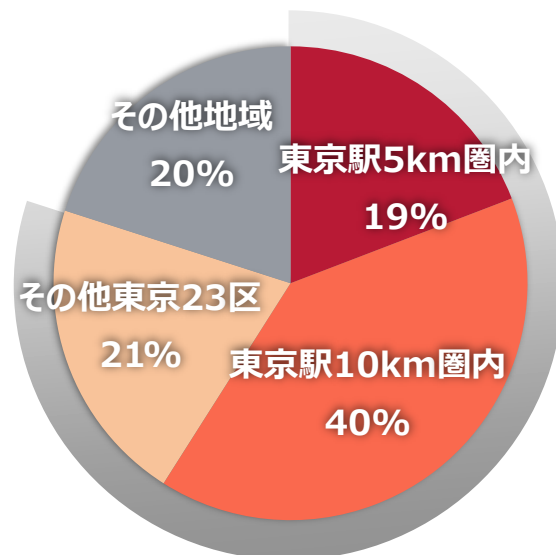
2021年7月期末現在

計 **31** 物件 想定規模 約 **558** 億円* (竣工済 **398** 億円)

伊藤忠グループの開発案件

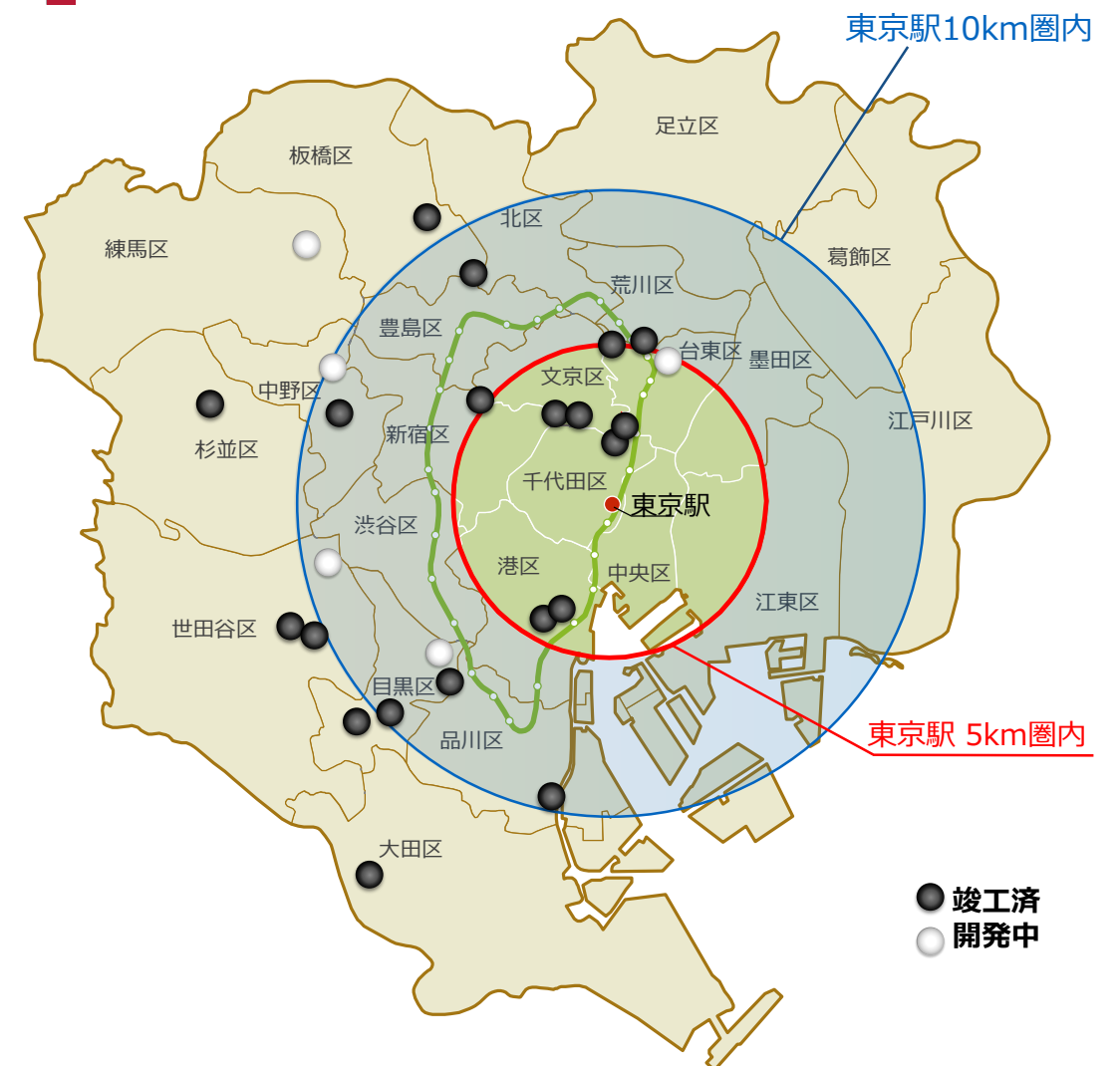
ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	7 物件	267 戸	107 億円	107 億円
東京駅10km圏内	11 物件	738 戸	222 億円	131 億円
その他東京23区	7 物件	420 戸	117 億円	97 億円
その他地域	6 物件	880 戸	111 億円	62 億円
計	31 物件	2,305 戸	558 億円	398 億円



東京23区内
80%
(想定規模ベース)

東京23区内における開発案件の所在地



* 想定規模とは資産運用会社による試算金額であり、実際の取得価格とは異なる場合があります。また、2021年9月16現在でこれらの物件を本投資法人が取得を決定しているものではありません。



競争力の維持・向上

大規模修繕工事

築15年を目処に、物件の屋上、外壁、エントランス等を修繕し、建物の機能維持を目的とした工事

合併来実績

実施物件数 74 件
工事金額（税込） 6,399 百万円
平均工事金額 86 百万円 / 件

Capex及び大規模修繕工事は税込金額、修繕費は税抜金額となります。

バリューアップ工事

エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや間取りに変更し、積極的な賃料引上げを目指す工事

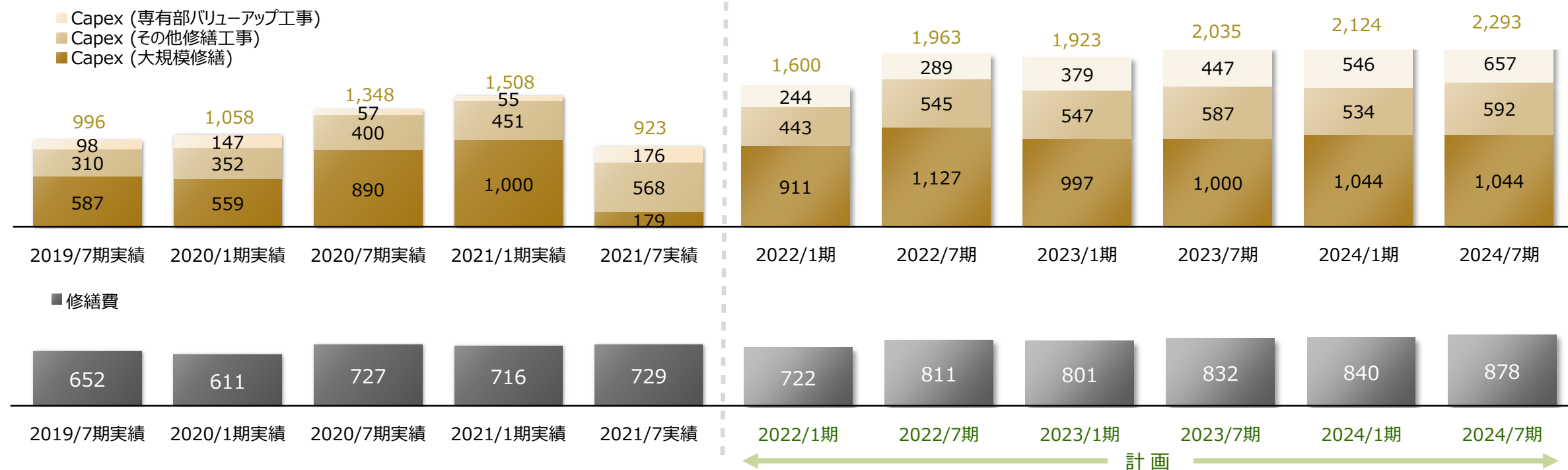
合併来実績

実施戸数 462 戸
成約戸数 426 戸
成約賃料上昇率* 18.7 %

*成約戸数426戸（2021年7月31日現在）を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU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。

単位：百万円

2021年7月期 減価償却費 2,835百万円





大規模修繕工事・共用部改修工事

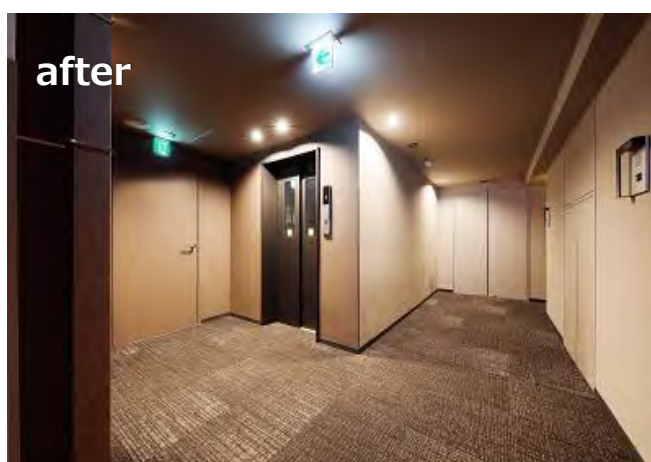
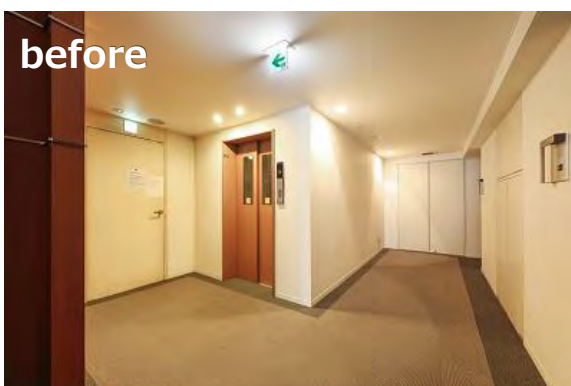
* 税込金額で表記しております。

実施件数：3物件 総工事金額：193百万円*

大規模修繕工事

✓エントランスやEVホール等の共用部バリューアップ

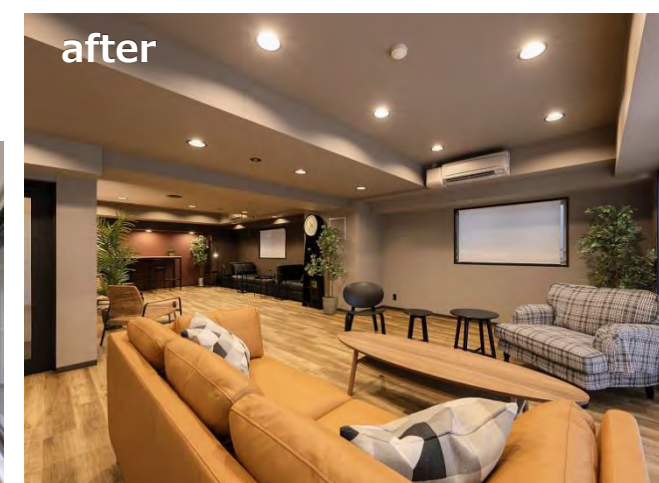
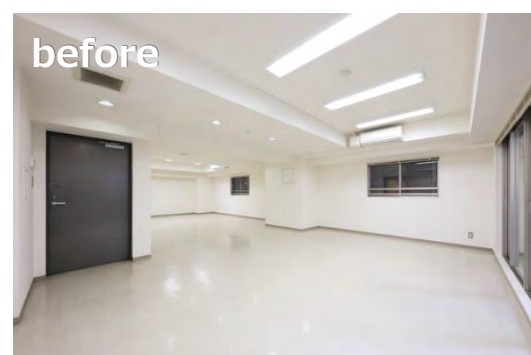
P-56 レジディア三軒茶屋



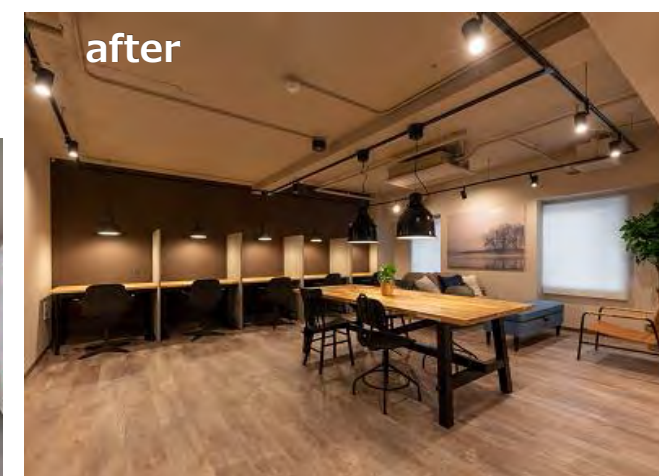
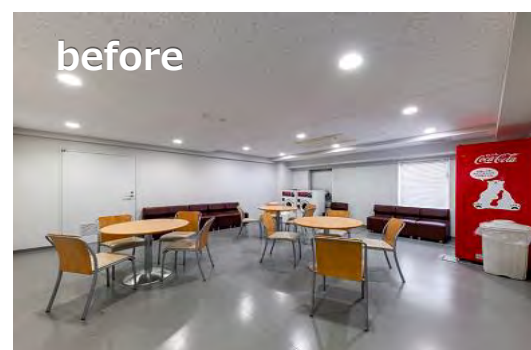
共用部改修工事

✓共用部ラウンジの改修によりテナント満足度向上

C-2 レジディア蒲田



C-92 レジディア中野富士見台





バリューアップ工事

VU工事の実績

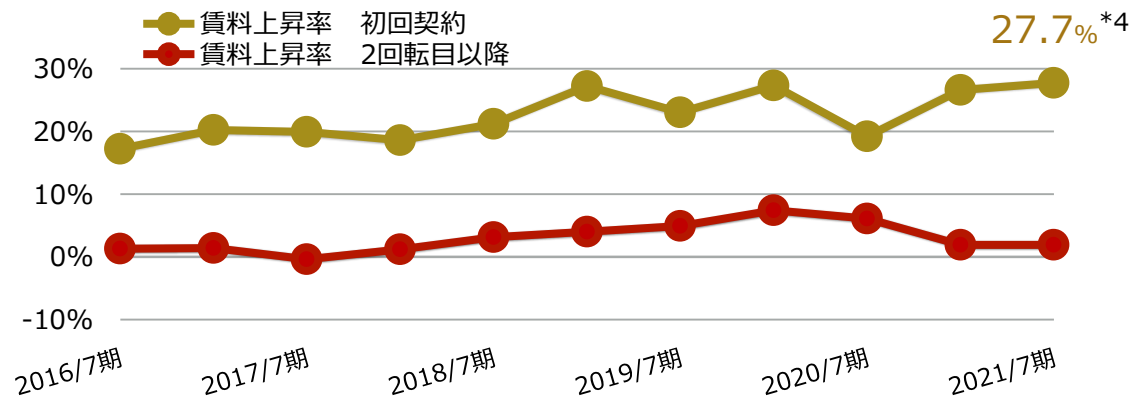
合併来実績 成約賃料上昇率

+18.7% *1

コロナ禍でも従前と同様の賃料上昇

	成約戸数	工事金額 *2	増加額(月額)	上昇率	想定 回収期間 *3
合併来実績	426戸	1,608百万円	+13百万円	+18.7%	9.7年
2021年7月期実績	13戸	73百万円	+1百万円	+27.7%	6.0年

2回転目以降も賃料水準を維持



* 成約戸数426戸 (2021年7月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU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。

* 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。

* 工事金額をVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。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。

* 2021年7月期実施37戸のうち、成約戸数13戸 (2021年7月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU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。

VU工事 実施例

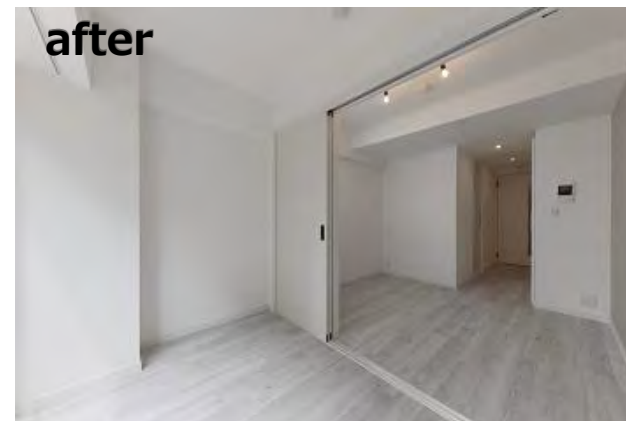
コロナ禍、テレワークニーズに対応
間取り変更

P-22 レジディア新宿イースト
1K 23.8㎡ ⇒ 1DK

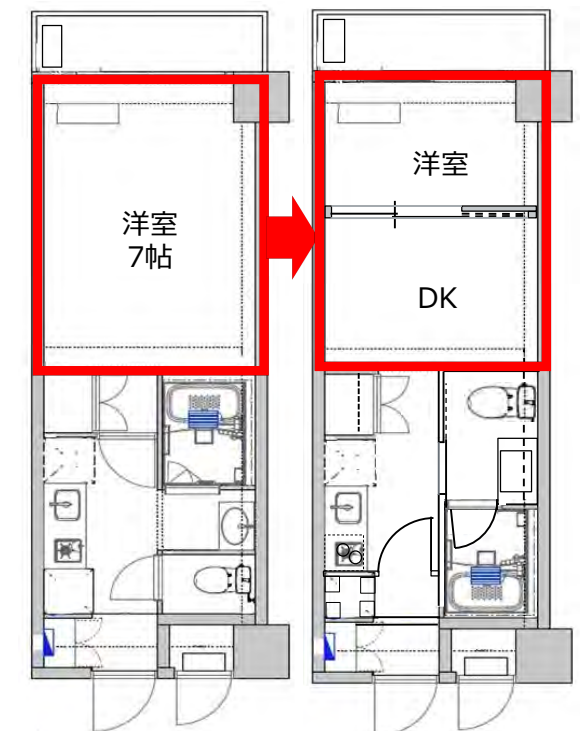
before



after



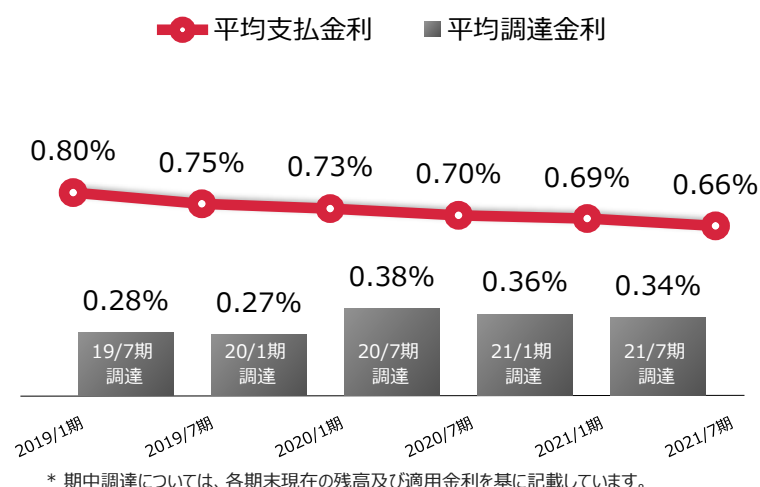
- 一部アクセントクロス
- フロアタイル上貼
- キッチン・UB・洗面台・トイレ設備更新
- 建具更新



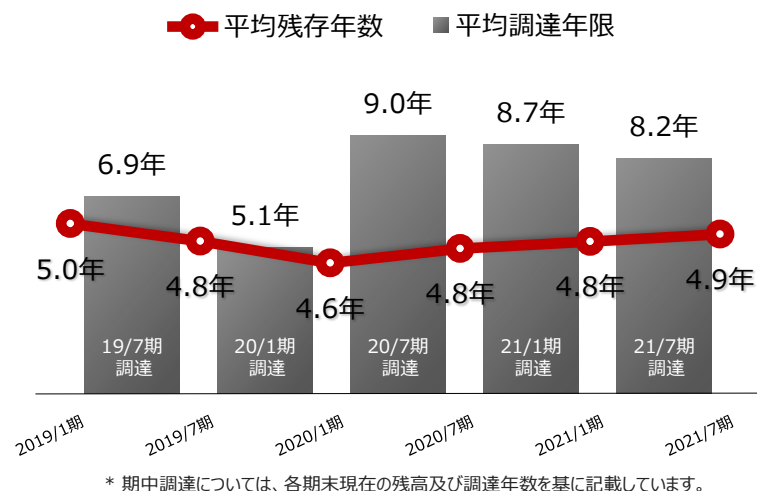


長期安定的な財務体質

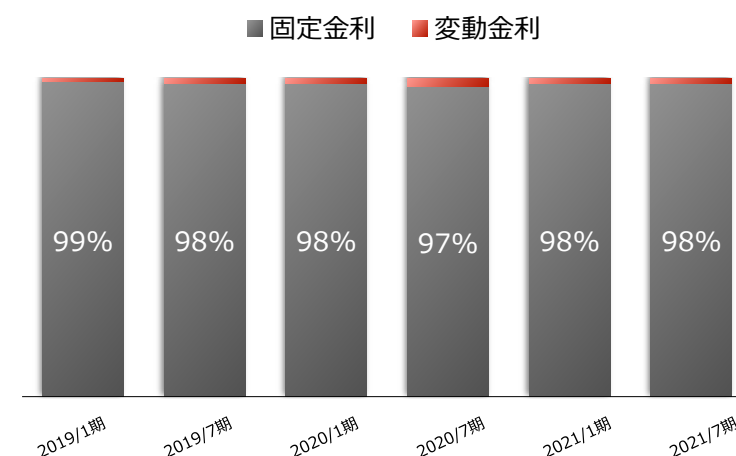
金融費用の低減



平均残存年数

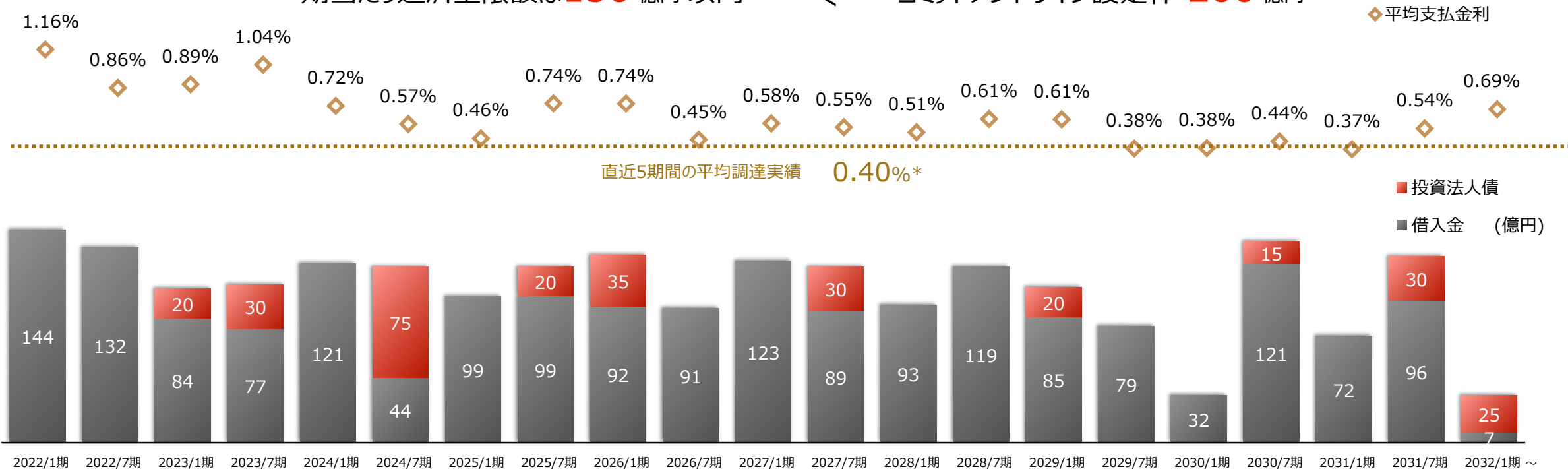


金利の固定化比率



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



* 直近5期間において調達した短期借入金を除く有利子負債の適用金利の加重平均値を記載しています。



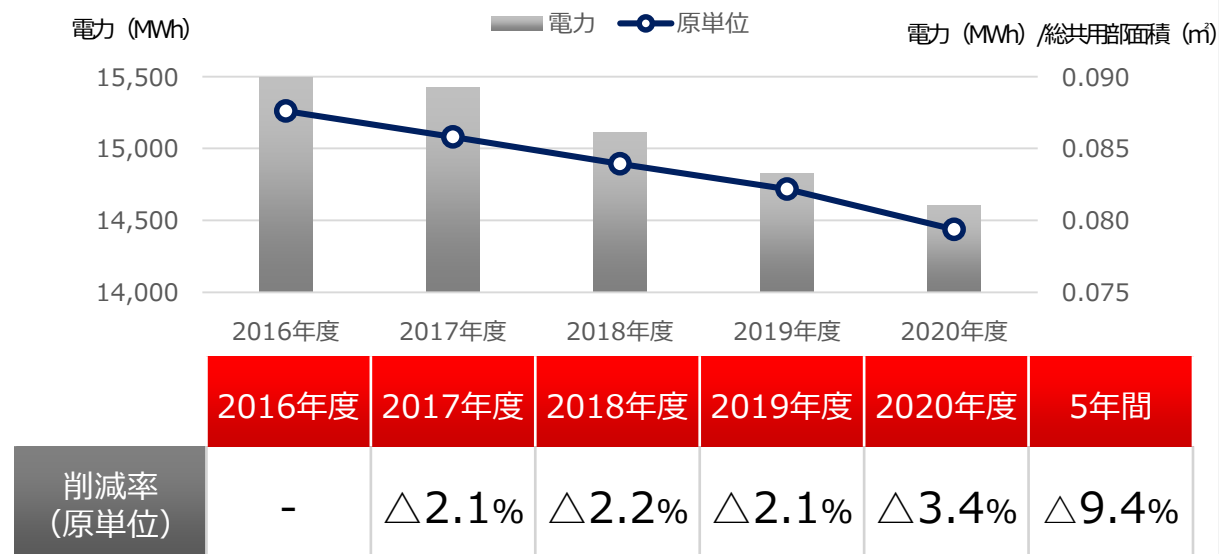
環境への取り組み①

エネルギー使用量削減

削減目標（原単位^{*1}ベース）

	短期目標（年度）	長期目標（5年間）
エネルギー使用量 CO ₂ 排出量	△1%	△5%
水使用量 廃棄物重量	増加させない	増加させない

エネルギー使用量の削減推移^{*2}



*1 各総量を運用物件の総共用部面積（㎡）で除したのになります。

*2 各年度において通期で保有している物件を対象としています。

エネルギー使用量計測

電流計測メーターを設置し、専有部全体の使用量計測

データ取得範囲

		現行	導入後
共用部		○	○
専有部	全体	×	○
	各住戸	×	×

データ取得比率^{*3}

	既存設置物件	対応方法		
	2物件	6物件に新設 計8物件に設置		
	2021年1月期	2021年7月期	前期比	
ポートフォリオ全体	28.3%	34.7%	+6.4%	
専有部	6.7%	15.0%	+8.3%	

*3 データ取得区画総面積を運用物件の総延床面積（もしくは総住戸区画面積）で除して算出しています。



環境への取り組み②

環境に配慮した資産運用

	2021年7月期	ポート全体に対する割合 ^{*1}	前期比
LED照明の導入	98 物件	36.0%	+0.9pt
節水型トイレの導入	411 戸	1.9%	+0.2pt
カーシェアリングの導入	3 物件	1.1%	増減なし

●グリーンリース条項の設定 **59.9%** (前期比+3.1pt)

*1 LED照明及びカーシェアリングの導入物件のポートフォリオ全体に対する割合は物件数ベース、節水型トイレの導入は賃貸可能戸数ベースで算出しています。

地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,348 億円
損失額	56 億円

経済的損害への対応

2021年7月期末 現在
損害対応可能 資金残高

< 76 億円^{*3}

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

*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 2021年7月期末現在の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り金(信託含む)、修繕積立金や運転資金のリザーブ、2021年7月期の分配金等を控除した後の残高です。

水害リスク

計画規模^{*4}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	43 物件	807 億円	3,676 戸
～0.5m	14 物件	266 億円	1,264 戸
計	62 物件	1,115 億円	5,202 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^{*5}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	5 物件	必要に応じて 浸水対策を実施



C-7 レジディア上野御徒町
止水板設置

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



C-69 レジディア志村坂上Ⅲ
浸水センサー設置

*4 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)
*5 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。



サステナビリティに関する評価

複数の高評価を取得 投資主価値の更なる向上を図る

GRESBリアルエステイト評価取得



2014年に住宅系J-REITとして初めて参加
2021年 アジア・上場・住居セクター
セクターリーダーに選出(2年連続)
6年連続「**Green Star**」
(3スター)

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
総合ポイント	60	64	73	73	75	75
開示評価	D	C	A	A	A	A

MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への取組



2017 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

指数からは2018年度に除外*されたものの、
格付けは除外時より2ノッチ向上

ESG格付 **BBB**

* なお、日本の上場株式を対象とした、MSCI Japan IMI Indexには、組み入れられています。

グリーンボンドの発行

2019年7月 住宅系J-REITとして初となる
グリーンボンドを発行

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価
最高評価 **Green1(F)**を取得

DBJ Green Building認証取得

23物件 取得

2021年7月末時点で30.1%相当(延床面積ベース)

P-89 レジディアタワー中目黒



27



アドバンス・レジデンスの強み

2021年9月16日現在

安定分配のディフェンシブREIT

Asset

住宅系J-REIT **最大***の資産規模

4,592億円

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***の積立金

301億円

(2021年7月期分配後)

* 資産運用会社調べ：2021年9月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。



住宅系J-REIT最大^{*1}のポートフォリオ

2021年7月31日現在

物件数

272 物件

賃貸可能面積

802,185 m²

賃貸可能戸数

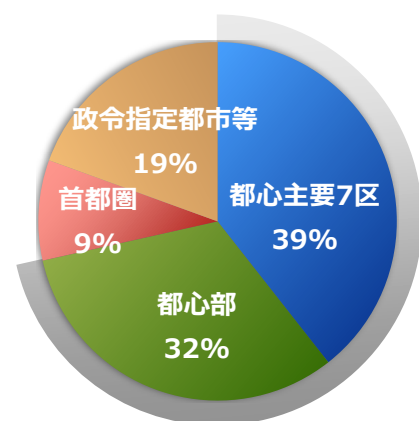
21,569 戸

資産規模

(取得価格ベース)

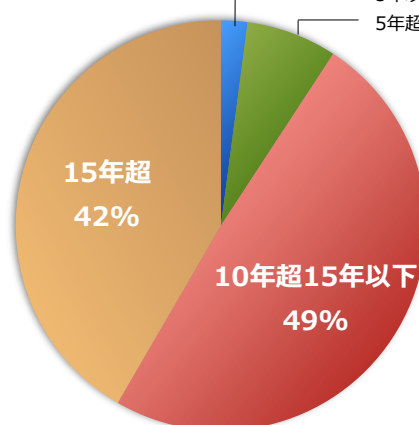
4,592 億円

■ 投資エリア
(取得価格ベース)



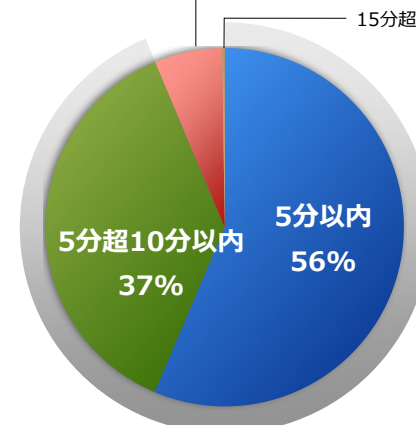
東京23区 72%

■ 築年数
(取得価格ベース)



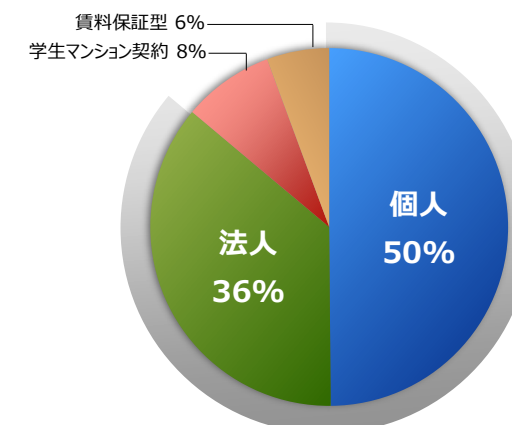
加重平均築年数 14.9年

■ 徒歩分数
(取得価格ベース)



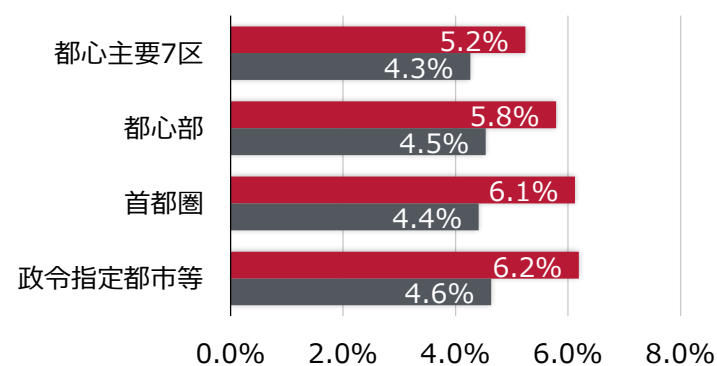
駅徒歩10分以内 94%

■ 契約主体
(戸数ベース)



パス・スルー型 86%

■ 取得価格利回り^{*2}
(取得価格ベース)

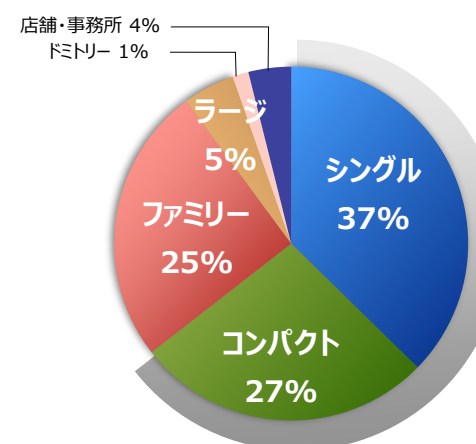


ポートフォリオ全体

NOI利回り 5.7%
償却後利回り 4.4%

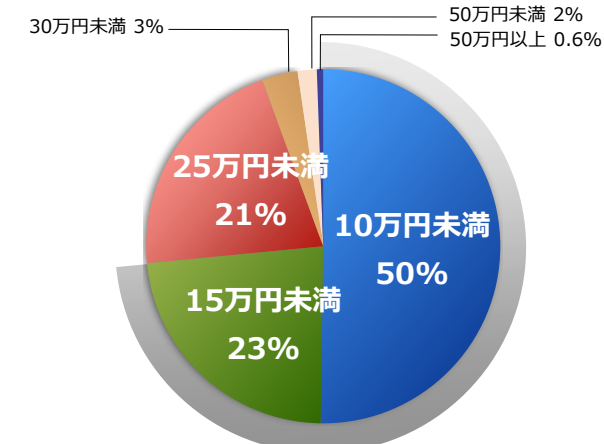
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

■ 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%

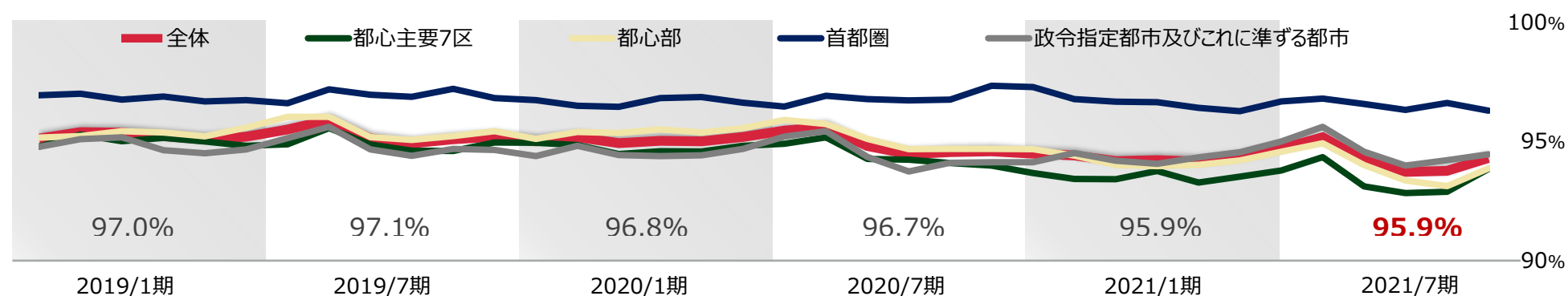
*1 資産運用会社調べ：2021年9月16日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

*2 NOI利回り：各期末時点保有物件の2021年7月期年換算実績NOIを取得価格で除して算出しています。
償却後利回り：(2021年7月期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) を取得価格で除して算出しています。



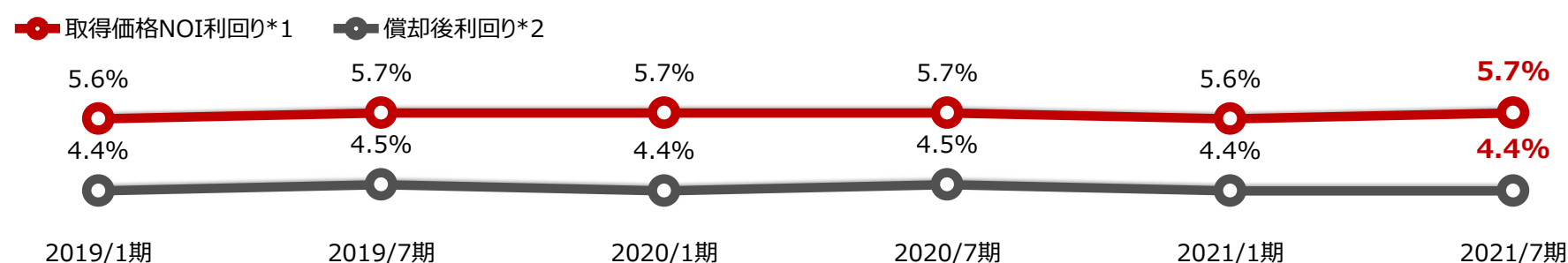
確かな歩み 確かな成長

稼働率



コロナ禍の影響
により稼働率低下

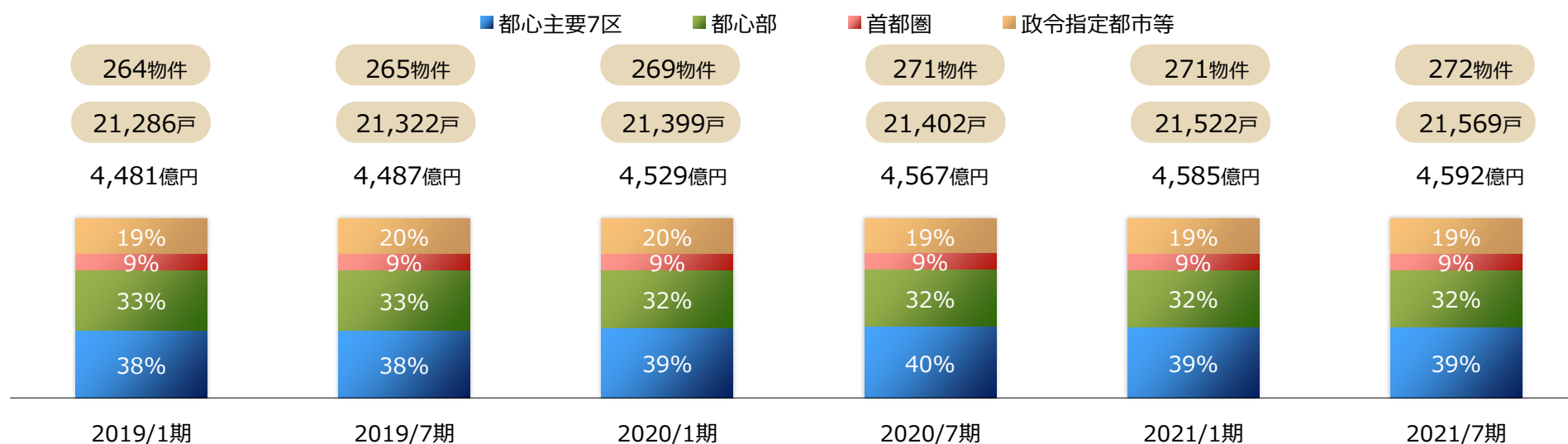
収益力



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

資産規模

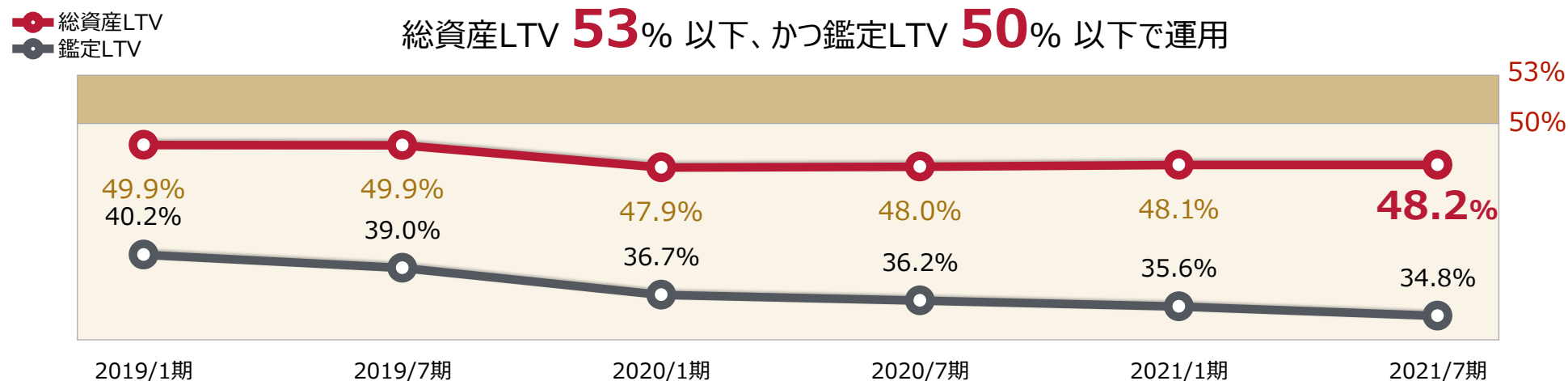


住宅系J-REIT
最大の資産規模

4,500億円超

デット

LTV

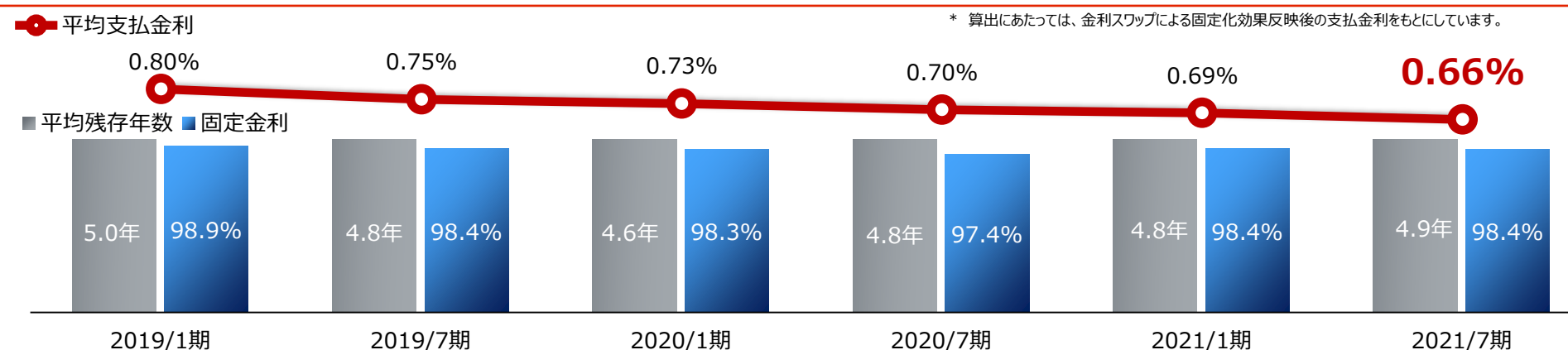


環境変化に
備えた

負債比率
借入余力

約 **168** 億円
(総資産LTV50%まで)
(2021/7期末想定)

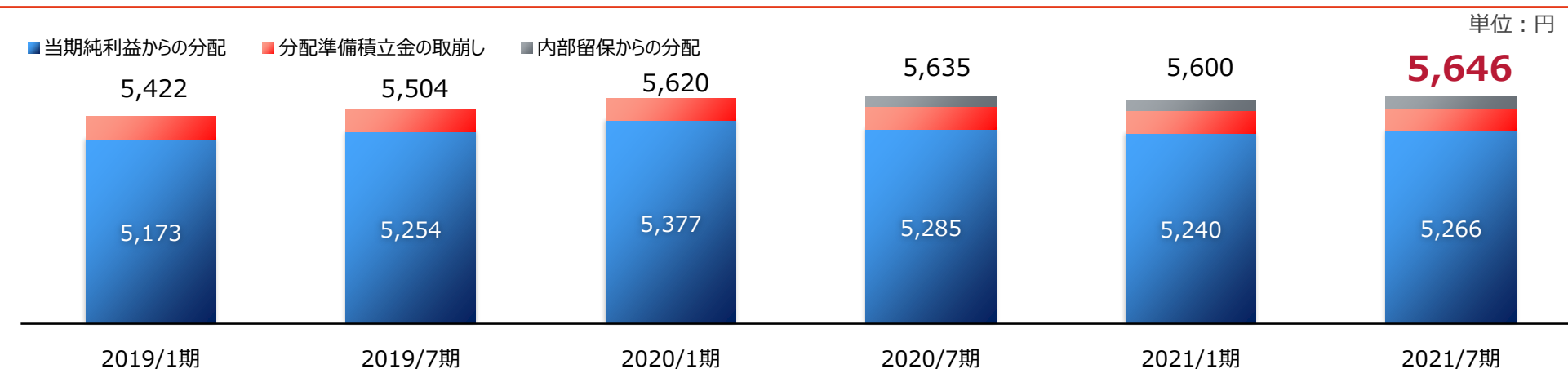
負債



安定性を
維持しながらの
金利低減を実現

エクイティ

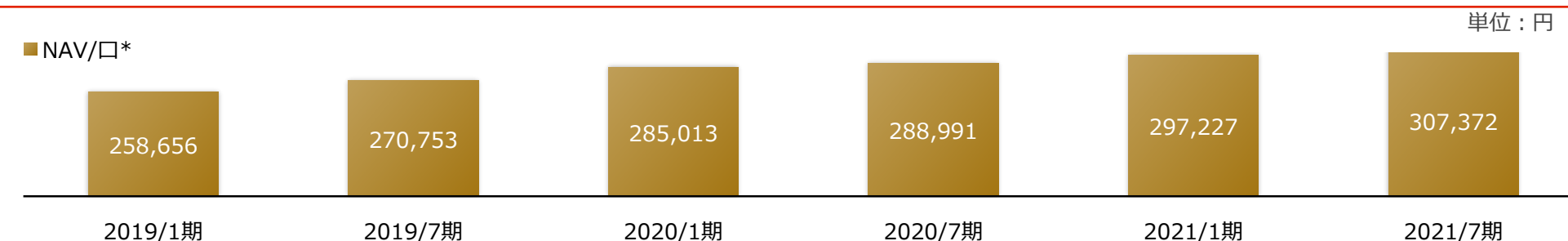
一口当たり分配金



9期連続で
1口当たり分配金
5,000円超を達成

一時差異等調整積立金
301億円
(2021/7期分配後残高)

投資主価値

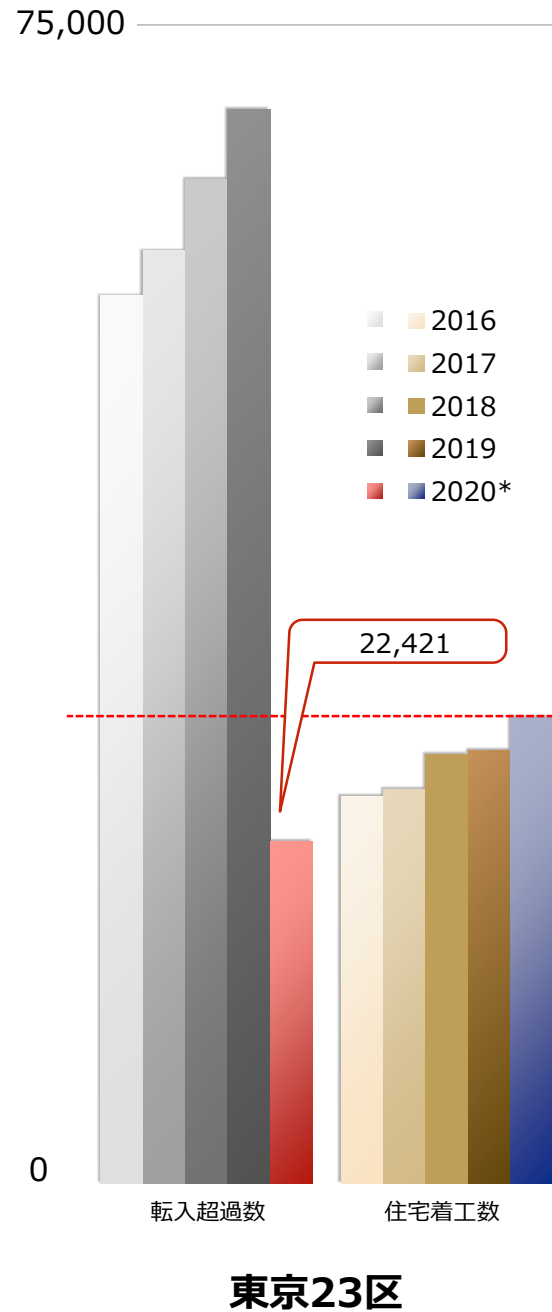


NAV/口の
継続的な成長

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

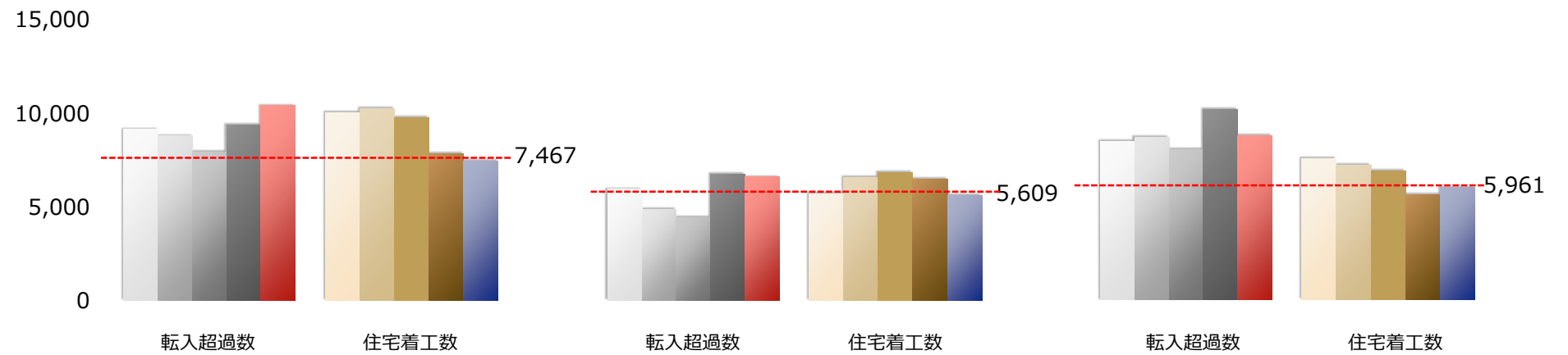


主要都市別需給動向



東京23区は需給が緩む

単位：人、戸数

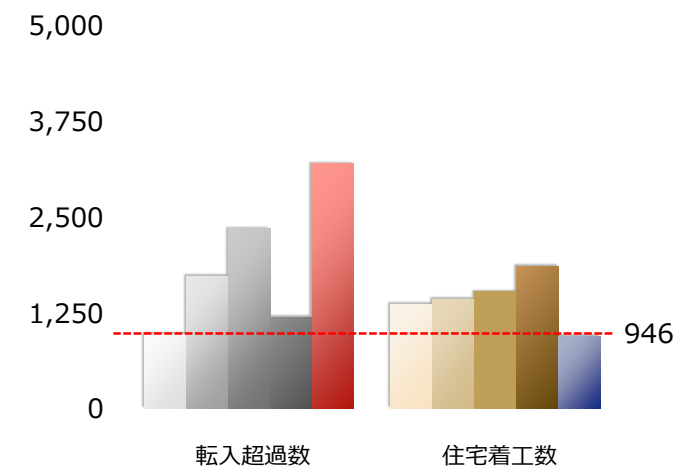


札幌市

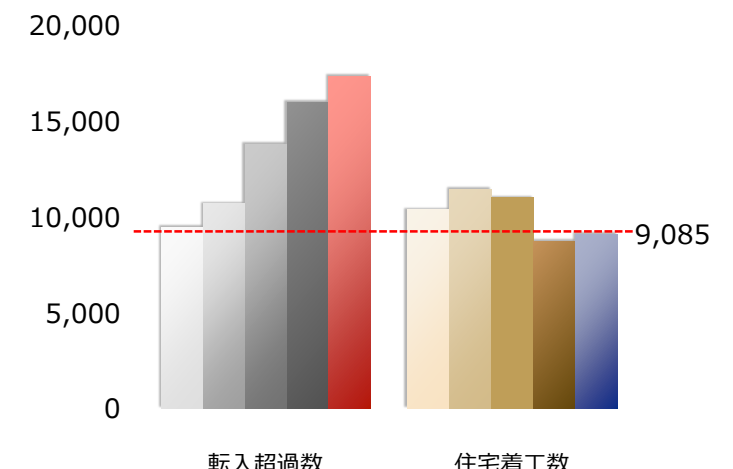
名古屋市

福岡市

*2020年の各主要都市の住宅着工数は、2020年の各都道府県の住宅着工数から以下の方法で見積もった数値です。
過去4年間の各都道府県の住宅着工数に対する各主要都市の住宅着工数の割合の平均値を2020年の各都道府県の住宅着工数に当てはめています。



仙台市

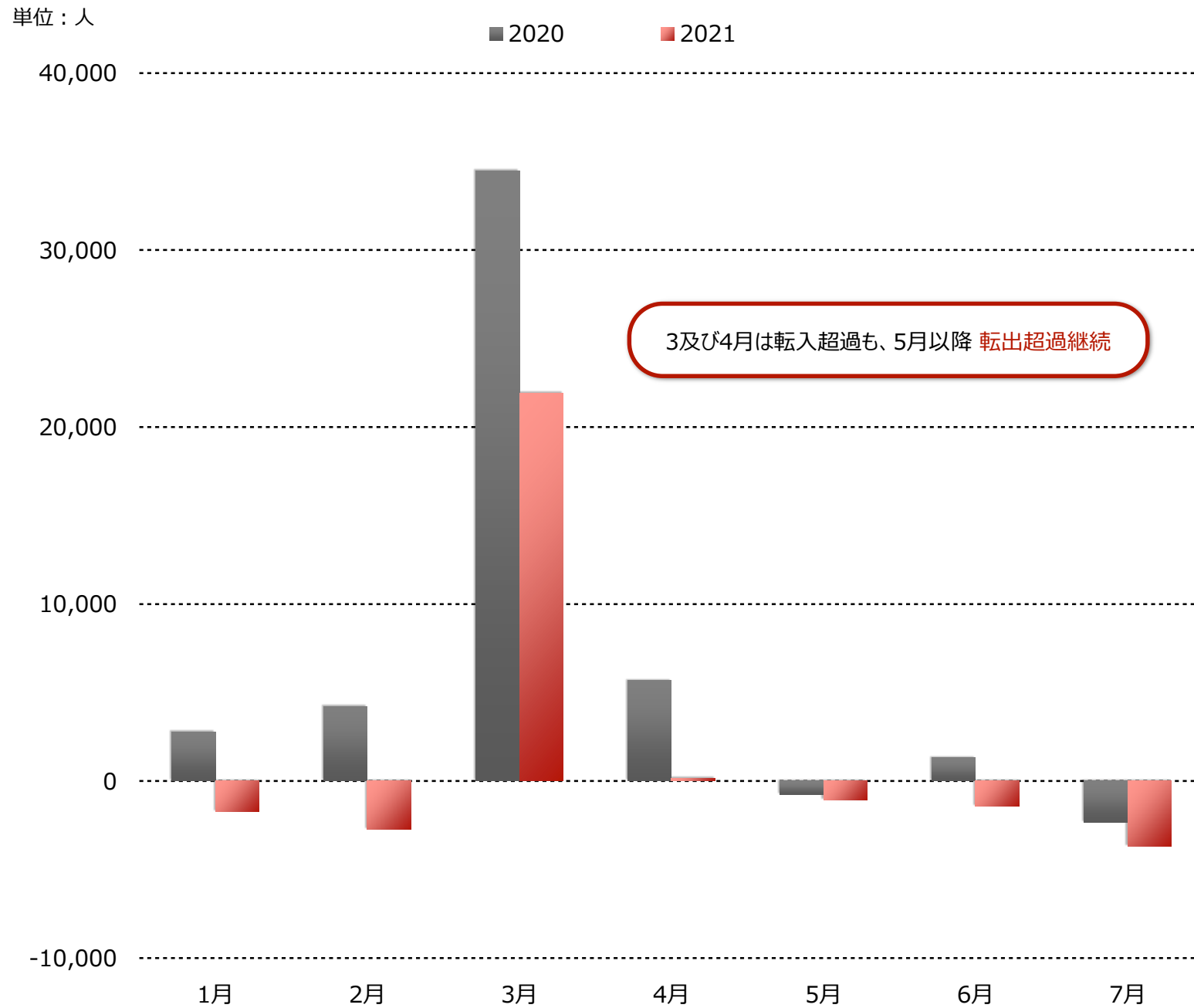


大阪市

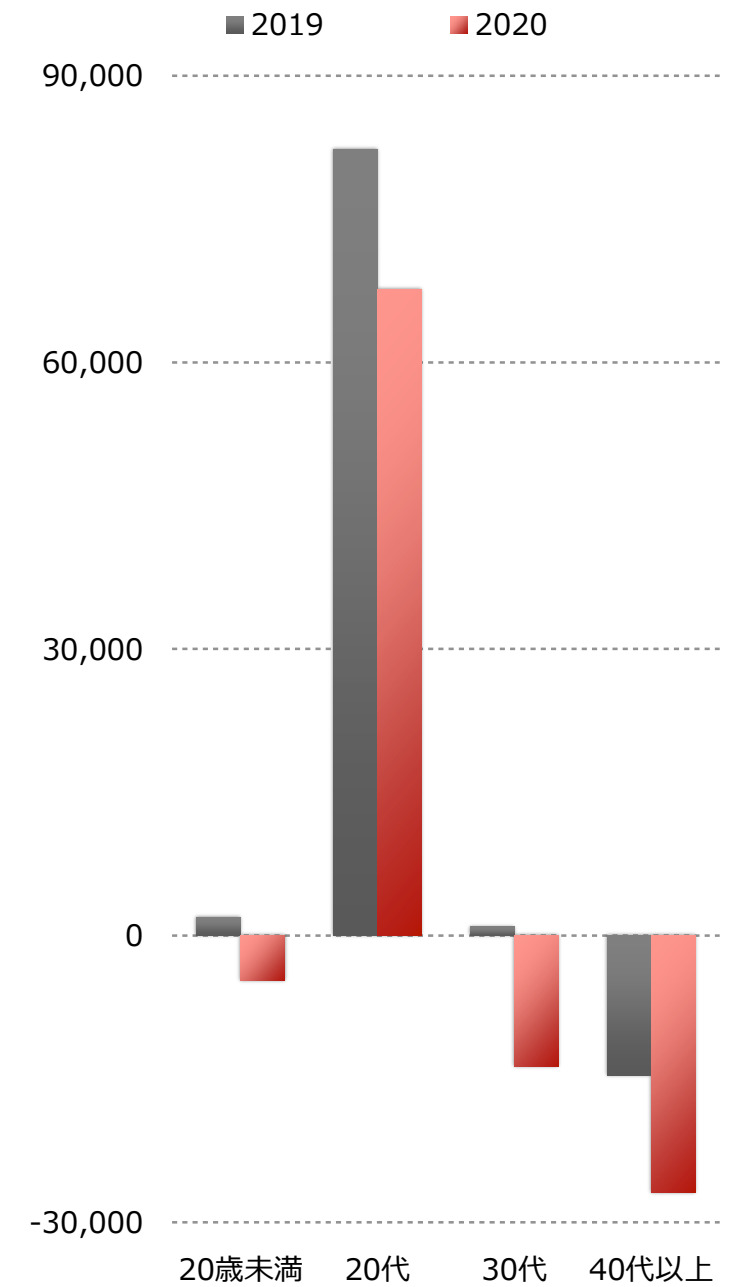


東京23区人口動態 - 転入超過数

月別



年齢帯別





シニア向け賃貸住宅の運用

* 2021年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2021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)	7.0 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

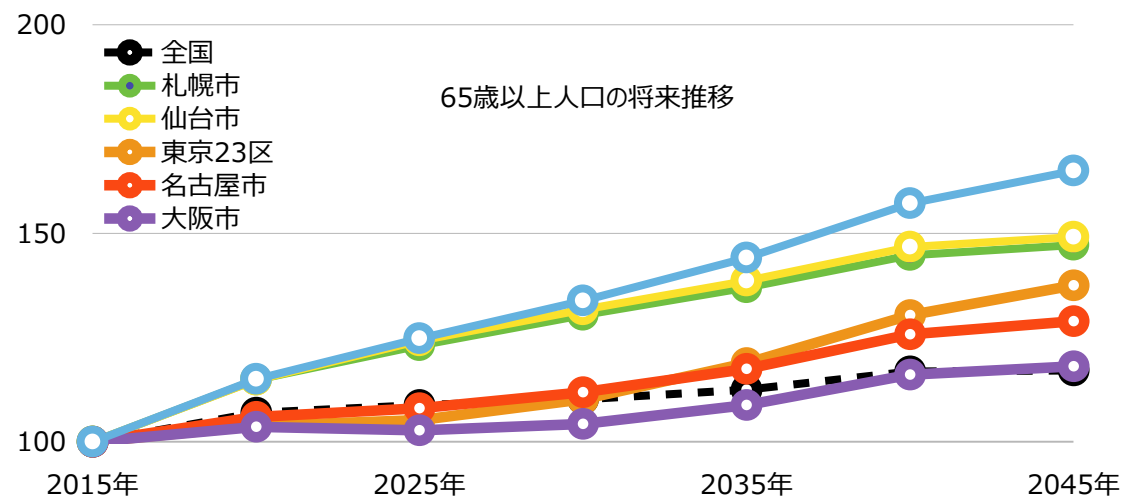
アセットタイプ

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

期待利回り

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

主要都市で高齢者が増加する見込み



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

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

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



S-29 ココファン日吉

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



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1 S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.4%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.4%



学生向け賃貸住宅の運用

* 2021年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2021年7月 期末現在	19 物件	180 億円	3.9 %	1,709 戸	100 % (賃料保証型契約のため)
					5.9 %

ドミトリータイプ

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

S-23 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1 S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/04	7.1%
2 S-23	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

P-3 レジディア中目黒



R-60 レジディア岡山駅前(17/1期に大規模修繕実施済み)



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1 P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	4.8%
2 P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.9%
3 C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.6%
4 C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.2%
5 C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	4.9%
6 C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.1%
7 C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8 C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.8%
9 C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.5%
10 C-77	レジディア狹窪II	東京都杉並区	2007/03	4.9%
11 S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	5.4%
12 S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.5%
13 R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
14 R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.6%
15 R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.4%
16 R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.1%
17 R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.6%



ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア*1	投資比率*2
東京23区	70 ～ 100%
都心主要7区	
都心部(都心主要7区を除く東京23区)	
その他地域	0 ～ 30%
首都圏(東京23区を除く)	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

ドミトリー・タイプ

浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸を指します。

なお、ライフ&シニアハウス港北2、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

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

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

1. 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

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



良質なポートフォリオの形成

2021年7月期末現在

合併来のポートフォリオ推移

合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	135物件	51物件
取得・売却価格合計	1,954億円	773億円
加重平均NOI利回り	5.7% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.2年	13.3年

シングルタイプを中心に取得

合併来の ユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+1,013	+43	△33	△150	+0	+3	+876
都心部	+2,184	+651	+436	+5	+0	+16	+3,292
東京23区	+3,197	+694	+403	△145	+0	+19	+4,168
首都圏	+483	+10	△105	+0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,899	+1,250	+315	+64	+0	+1	+3,529
その他地域	+2,382	+1,260	+210	+64	△748	△3	+3,165
合計	+5,579	+1,954	+613	△81	△748	+16	+7,333

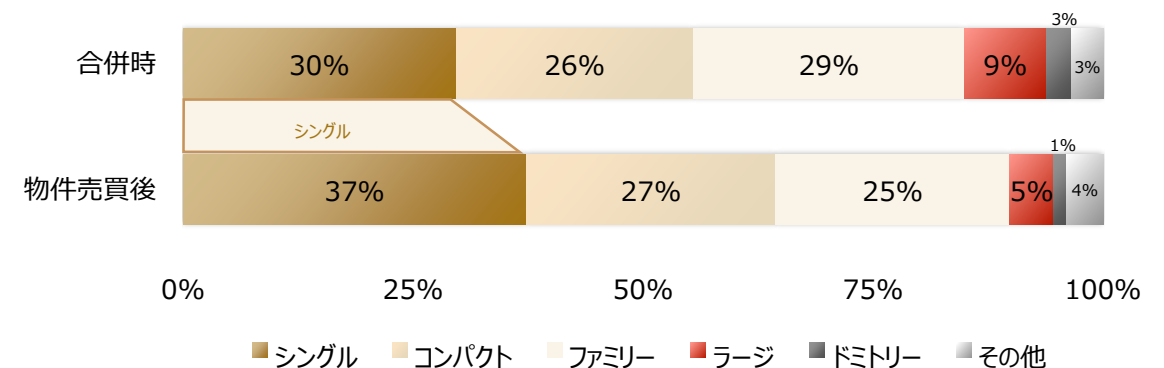
収益力の向上と築年数の低下を実現

取得価格NOI利回り	合併時 5.2%	物件売買後 5.7% ^{*4}
築年数	17.8年 ^{*5}	14.9年

バランスのとれたソーシング力

合併来 物件取得実績	スポンサー グループ ^{*6}	ブリッジ ファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	31物件	42物件	62物件	135物件
取得価格合計	549億円	524億円	880億円	1,954億円
取得割合	28.1%	26.8%	45.0%	100%

住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)

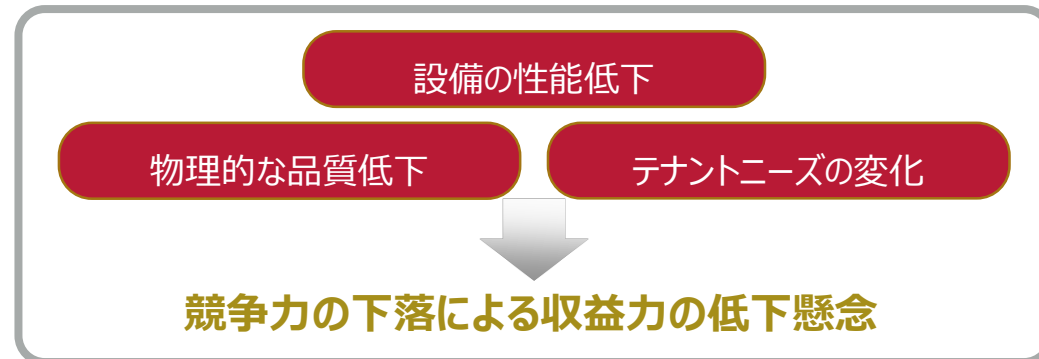


- *1 取得資産の加重平均NOI利回り= 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- *2 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- *3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- *4 2021年7月期末実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。
- *5 合併時保有していた保有資産を2021年7月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- *6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- *7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。



経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

課題

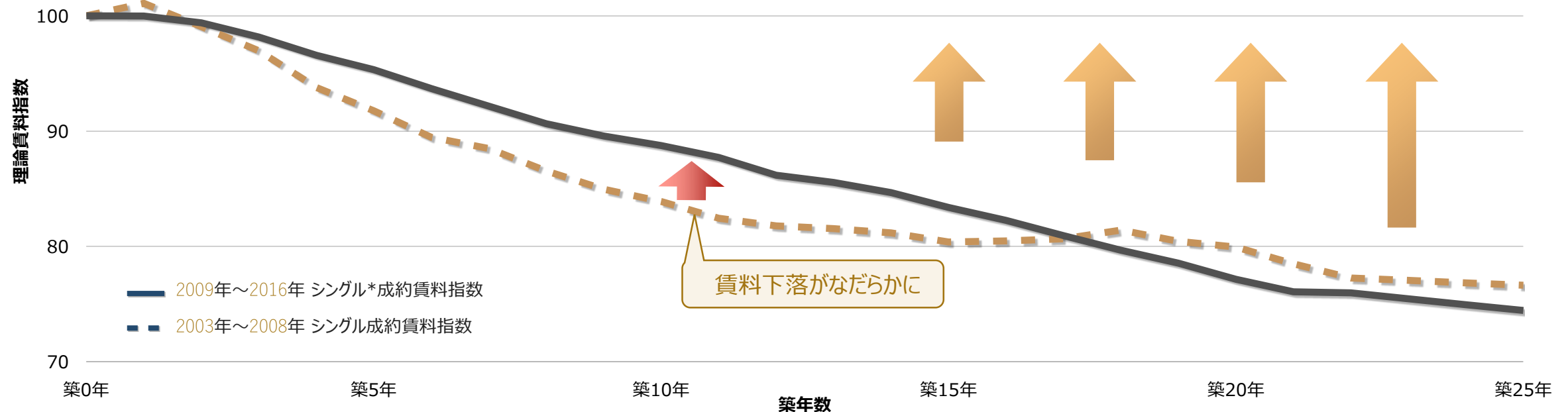


対策



REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



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



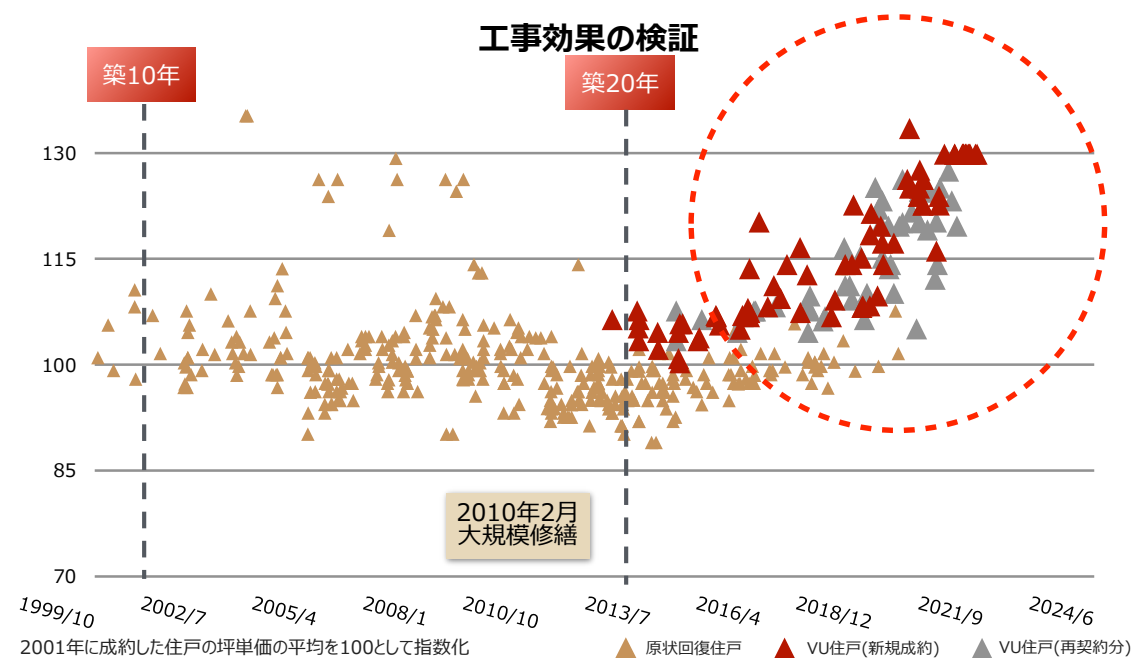
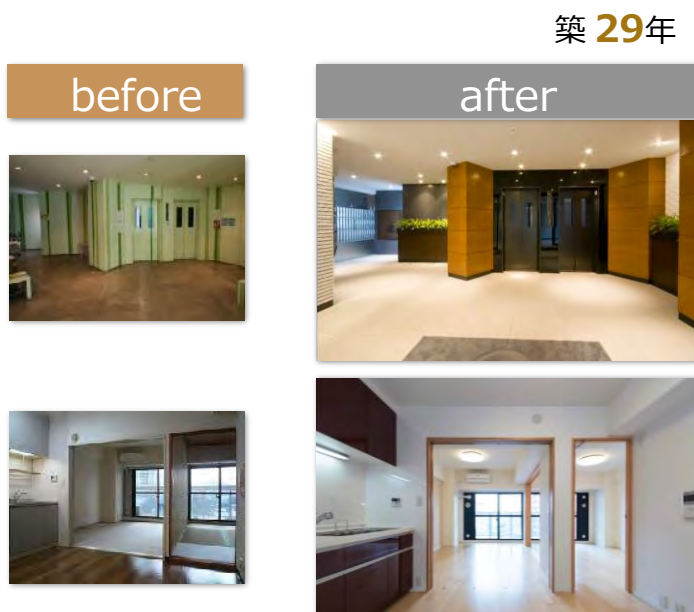
経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

共用部修繕工事
工事費：123百万円

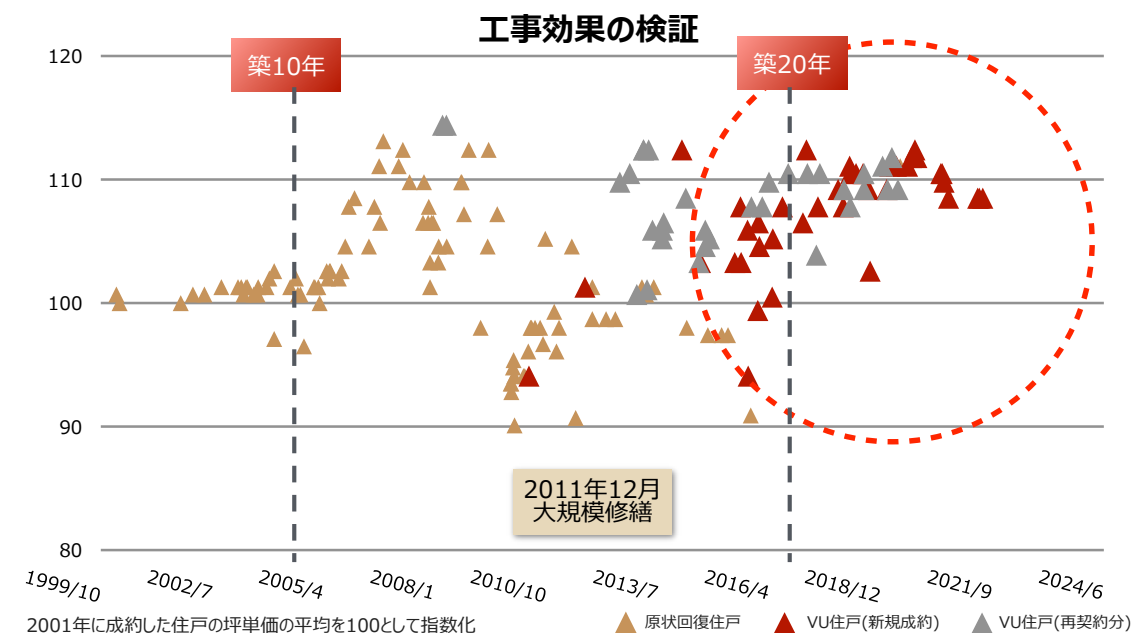
専有部
バリューアップ(VU)
工事費：
3,835千円/戸



レジディア吉祥寺

共用部修繕工事
工事費：30百万円

専有部
バリューアップ(VU)
工事費：
3,578千円/戸

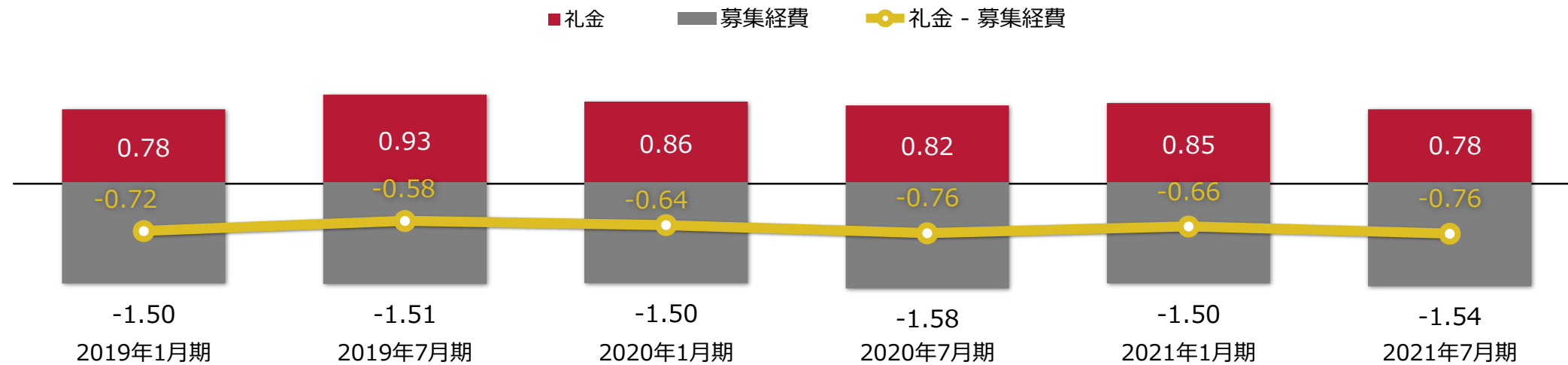




募集関連収支の推移/入居期間・更新率

募集関連収支の推移^{*1}

単位：ヶ月



^{*1} 住戸のみを対象として算出しています。

平均入居期間・更新率の実績

	平均更新率 ^{*2}		平均入居期間 ^{*3}		平均空室日数	
	2019年 7月期	2021年 7月期	2019年 7月期	2021年 7月期	2019年 7月期	2021年 7月期
全体	87.0%	87.3%	4.3 年	4.1 年	61 日	76 日
F&L	89.6%	91.0%	5.2 年	5.0 年	75 日	82 日
C	85.7%	84.4%	3.9 年	3.7 年	64 日	80 日
S	86.8%	86.4%	4.3 年	3.9 年	56 日	73 日

^{*2} 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。

^{*3} 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。



鑑定評価の内訳

2021年7月期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 **2,030** 億円 (含み益率: **47.2%**)

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2021年7月 期末	前期差異 ^{*1}	2021年7月 期末	前期 差異	前期差異 内訳 ^{*2}		2021年7月 期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との 差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	249,006	+5,455	9,184	△28	△9	△18	3.63%	△0.09pt	171,305	77,700	45.4%
都心部	210,943	+4,805	8,070	△11	+12	△24	3.76%	△0.10pt	138,440	72,502	52.4%
東京23区	459,949	+10,260	17,255	△40	+2	△43	3.69%	△0.09pt	309,746	150,202	48.5%
首都圏	53,478	+1,116	2,370	+1	+1	+0	4.38%	△0.09pt	36,495	16,982	46.5%
政令指定都市等	119,644	+1,484	5,308	△47	△7	△39	4.38%	△0.10pt	83,790	35,853	42.8%
全 体	633,071	+12,860	24,934	△85	△2	△83	3.88%	△0.10pt	430,031	203,039	47.2%

*1 2021/7期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。

*2 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。

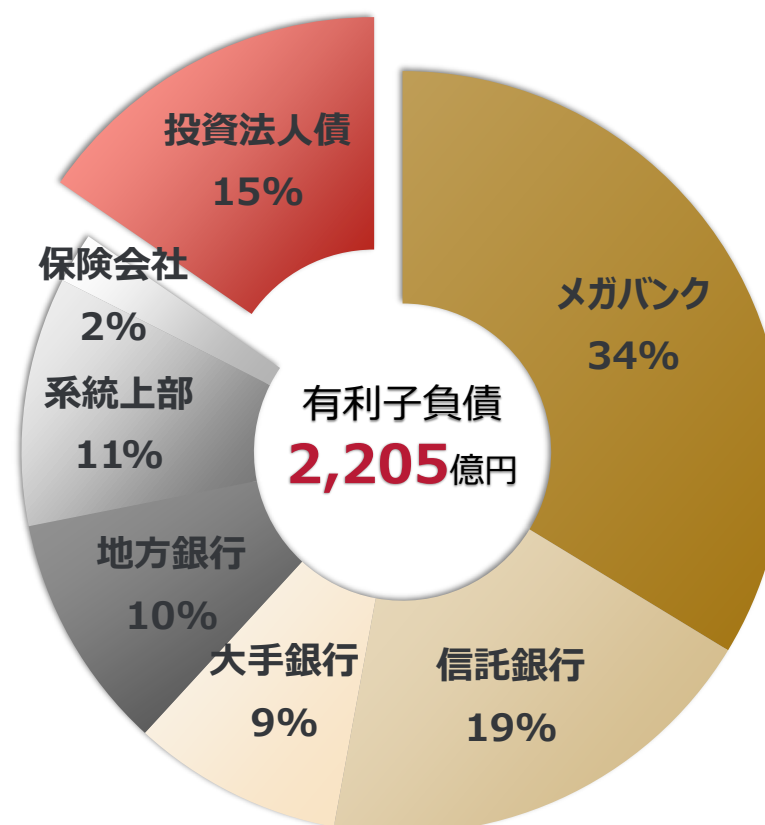


有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2021年7月期末現在

	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第19回債	2013/4	10	30
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26回債	2017/2	5.5	20
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
合計			340



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	370	16.8
三井住友信託銀行	276	12.6
みずほ銀行	206	9.4
三井住友銀行	165	7.5
日本政策投資銀行	146	6.6
みずほ信託銀行	121	5.5
りそな銀行	81	3.7
農林中央金庫	70	3.2
福岡銀行	60	2.7
あおぞら銀行	52	2.4
新生銀行	52	2.4
西日本シティ銀行	45	2.0
山口銀行	30	1.4
太陽生命保険	30	1.4
信金中央金庫	25	1.1
伊予銀行	20	0.9
七十七銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
群馬銀行	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
千葉銀行	10	0.5
三井住友海上火災保険	10	0.5
京都銀行	10	0.5
中国銀行	10	0.5
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
合計 26社	1,865	84.6

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)



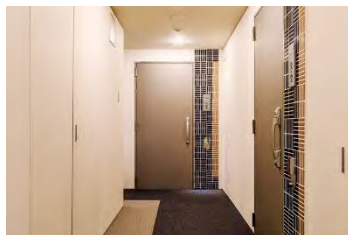
サステナビリティに関する取組み

多種多様な取り組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

環境への配慮

Environmental 環境への配慮

- 省エネ啓蒙ポスター掲示
- 大規模修繕工事実施
- LED照明の導入



LED照明の導入

啓蒙活動実施



ガバナンス

Governance ガバナンス

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 業績連動性の高い報酬体系導
- 資産運用会社役員持投資口制度の導入

投資主とのセムポート

報酬 I

NOI*連動

NOI* × 7.00%

報酬 II

調整後FFO/口** 連動

報酬 I × 調整後FFO/口 × 0.005%

* NOI = 不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額

** 調整後FFO/口 = 運用報酬 II 控除前FFO / 当該決算日における発行済投資口数

社会への貢献

Social 社会への貢献

① 地域社会への貢献

- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布
- 寄付型自販機の設置
- AEDの設置



防災マップ



防災グッズの配布

② テナント満足度向上

- 入居者サービスの展開
- 入居者アンケート実施
- 入居者アプリの導入



寄付型自販機



AED設置例

③ 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 従業員持投資口制度の導入
- 働き方改革実施
- 従業員の健康増進への取組
- 福利厚生充実



24時間365日
コールセンター



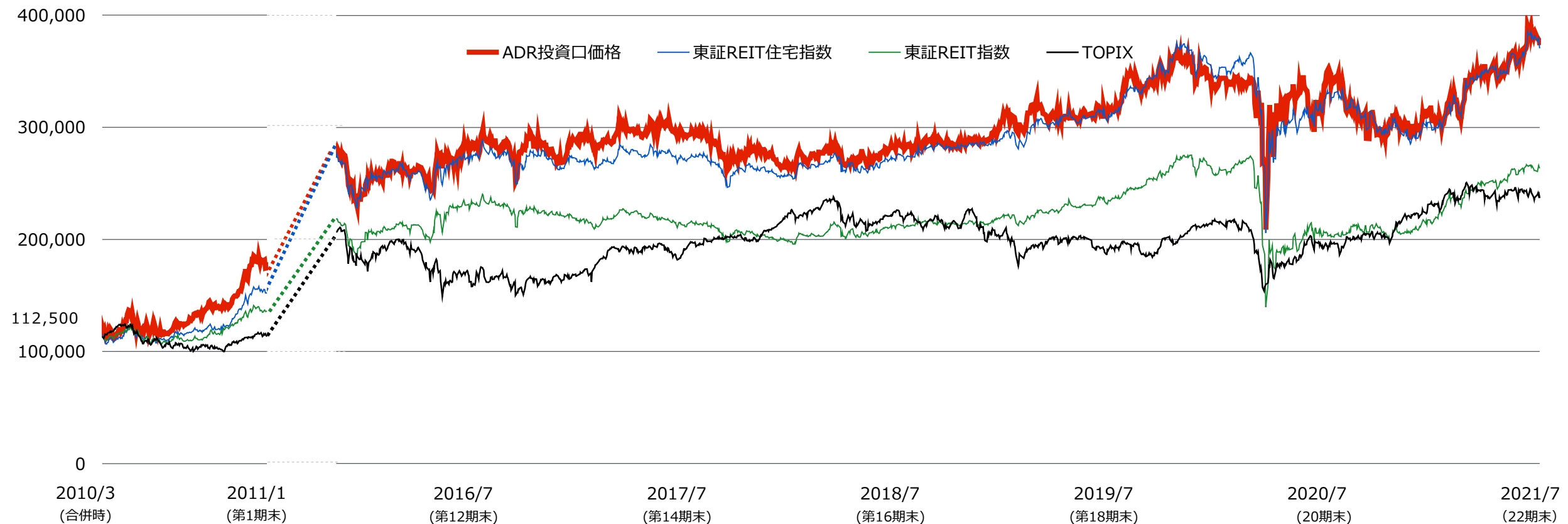
入居者アプリ



投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末	2019/7末	2020/1末	2020/7末	2021/1末	2021/7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円	4,729億円 @341,500円	4,722億円 @341,000円	4,293億円 @310,000円	5,172億円 @373,500円
日次投資口/ 平均取引出来高	4.4億円 / 3,247口	12.5億円/4,419口	9.3億円/3,226口	7.7億円/2,828口	8.6億円/3,116口	9.1億円/3,072口	10.0億円/3,158口	12.5億円/3,620口	21.0億円/6,708口	13.1億円/4,281口	13.2億円/3,811口
総資産LTV	52.4%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%	48.2%
1口当たりNAV*	152,749円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円	285,013円	288,991円	297,227円	307,372円
BPS *	159,564円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円	161,671円	161,315円	161,163円	160,774円
インプライドキャップレート	5.3%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%	3.6%

*各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



*TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。



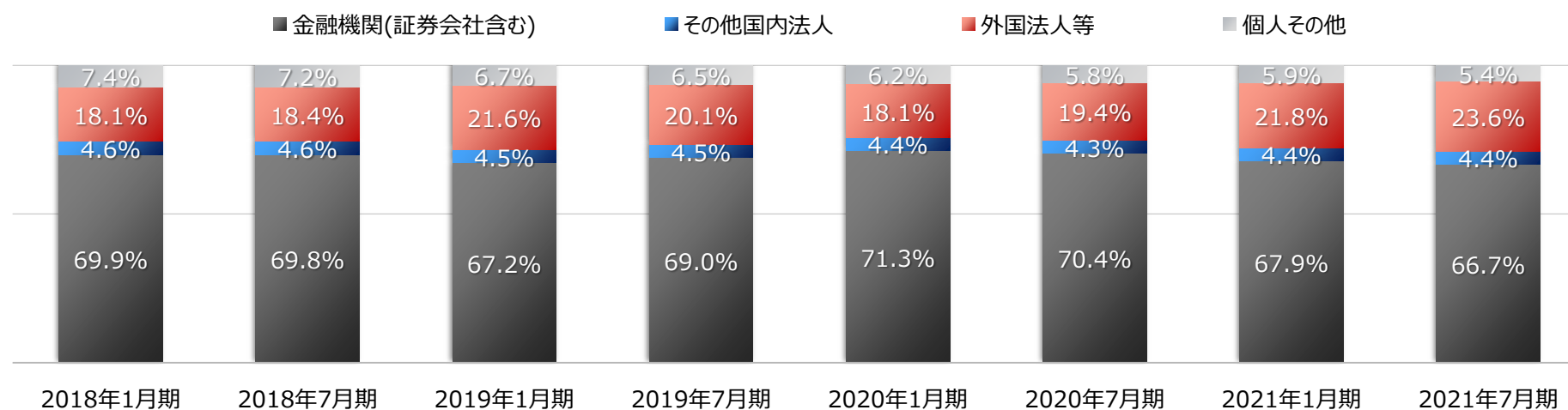
投資主構成

外国法人比率増加が継続

2021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	206	△5	923,958	△16,358	66.7%
信託銀行	12	0	646,842	△31,316	46.7%
(うち投資信託口)	28	1	456,526	△46,487	33.0%
地方銀行	50	△1	108,880	△3,924	7.9%
生命保険	8	0	32,669	△1,344	2.4%
証券会社	24	△1	74,493	20,527	5.4%
損害保険	3	0	1,473	83	0.1%
信用組合・農協他	62	0	40,257	2,589	2.9%
信用金庫	47	△3	19,344	△2,973	1.4%
都市銀行	0	0	0	0	0.0%
その他国内法人	216	△12	60,418	△186	4.4%
外国法人等	311	2	326,462	24,465	23.6%
個人その他	12,370	△724	74,162	△7,921	5.4%
合計	13,103	△739	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)	317,718	22.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	178,814	12.9%
野村信託銀行株式会社(投信口)	56,684	4.1%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	41,637	3.0%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	22,845	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,043	1.3%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,221	1.2%
みずほ証券株式会社	17,109	1.2%
日本証券金融株式会社	15,708	1.1%
合計	720,579	52.0%

投資口保有割合





貸借対照表

単位：千円

当 期 (2021年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	14,730,396
信託現金及び信託預金	9,906,911
営業未収入金	164,256
前払費用	359,025
未収消費税等	—
その他	6,374
貸倒引当金	△7,840
流動資産合計	25,159,123
固定資産	
有形固定資産	
建物	61,469,583
構築物	15,033
機械及び装置	119,083
工具、器具及び備品	245,841
土地	78,569,071
建物仮勘定	99,011
信託建物	123,340,678
信託構築物	81,015
信託機械及び装置	163,499
信託工具、器具及び備品	413,576
信託土地	163,589,130
信託建設仮勘定	157,868
有形固定資産合計	428,263,394
無形固定資産	
信託借地権	1,768,330
その他	3,389
無形固定資産合計	1,771,719
投資その他の資産	
長期前払費用	855,337
差入保証金	597,512
信託差入保証金	1,052,602
その他	1,122
投資その他の資産合計	2,506,574
固定資産合計	432,541,687
繰延資産	
投資口交付費	2,394
投資法人債発行費	126,175
繰延資産合計	128,570
資産合計	457,829,380

当 期 (2021年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	542,856
短期借入金	500,000
1年内償還予定の投資法人債	—
1年内返済予定の長期借入金	27,220,000
未払金	1,475,349
未払費用	62,800
未払消費税等	18,717
前受金	57,545
その他	19,096
流動負債合計	29,896,366
固定負債	
投資法人債	34,000,000
長期借入金	158,789,000
預り敷金及び保証金	1,299,292
信託預り敷金及び保証金	3,303,045
デリバティブ債務	49,790
固定負債合計	197,441,127
負債合計	227,337,493
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	139,034,823
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	30,514,789
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,771,784
剰余金合計	91,506,853
投資主資本合計	230,541,676
評価・換算差額等合計	△49,790
純資産合計	230,491,886
負債純資産合計	457,829,380



損益計算書

単位：千円

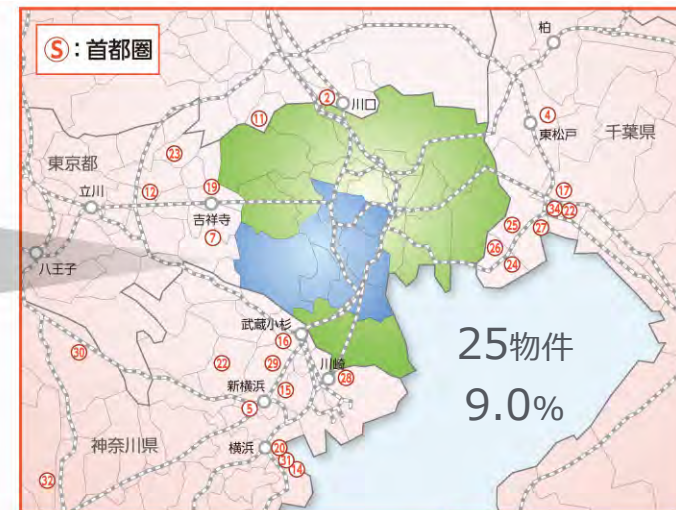
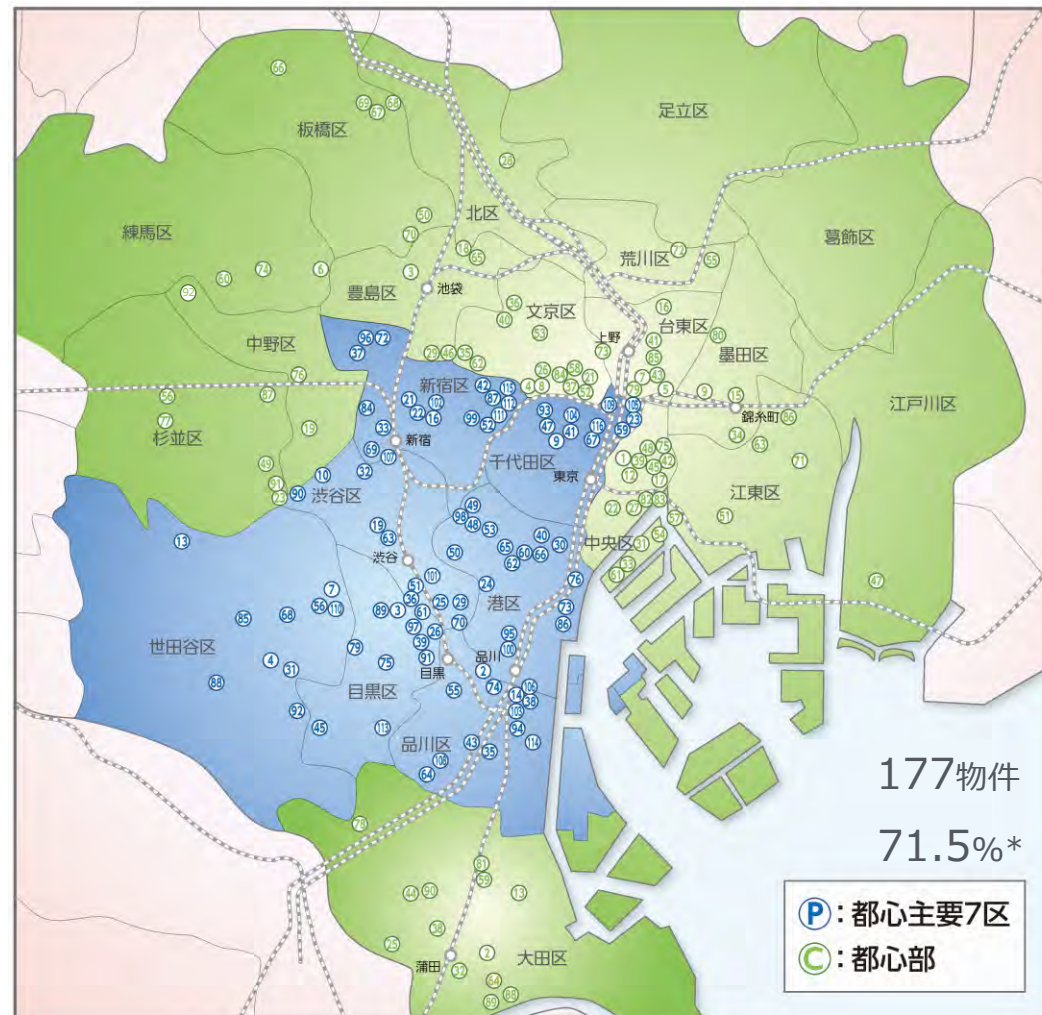
当 期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	16,884,005
不動産等売却益	—
営業収益合計	16,884,005
営業費用	
賃貸事業費用	6,791,213
資産運用報酬	1,247,060
資産保管手数料	9,862
一般事務委託手数料	53,495
役員報酬	6,300
租税公課	376,229
貸倒引当金繰入額	240
その他営業費用	174,613
営業費用合計	8,659,014
営業利益	8,224,990
営業外収益	
受取利息	6,885
受取補償金	—
未払分配金戻入	1,187
貸倒引当金戻入額	445
違約金収入	—
その他	50
営業外収益合計	8,568
営業外費用	
支払利息	620,435
投資法人債利息	117,451
投資口交付費償却	1,105
投資法人債発行費償却	12,364
融資関連費用	186,749
その他	466
営業外費用合計	938,573
経常利益	7,294,985
税引前当期純利益	7,294,985
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,294,380
前期繰越利益	477,404
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,771,784

当 期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	14,825,495
共益費収入	869,324
駐車場収入	431,877
計	16,126,697
その他収入	
付帯収入	112,409
その他	644,898
計	757,307
不動産賃貸事業収入合計	16,884,005
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	901,249
管理業務等委託費用	1,252,857
水道光熱費	197,846
修繕費	729,626
損害保険料	24,915
信託報酬	72,004
その他賃貸事業費用	777,378
減価償却費	2,835,336
不動産賃貸事業費用合計	6,791,213
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	10,0092,792



ポートフォリオ・マップ

2021年7月期末 現在



PF全体
272物件

④: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



1物件
0.1%



9物件
2.1%



1物件 0.2%



24物件
8.0%



*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2021年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	3,970	2,401	65.3%	4.3%	96.0%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,510	1,384	81.3%	2.6%	100.0%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,370	1,134	20.8%	7.3%	100.0%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,620	1,111	45.7%	3.1%	97.8%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,860	2,012	42.1%	2.9%	98.9%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,410	1,036	36.1%	7.3%	96.3%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,470	1,027	43.0%	7.0%	94.5%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,090	2,434	26.9%	4.3%	100.0%
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,070	695	53.9%	4.3%	95.0%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	761	585	30.0%	8.2%	100.0%
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	2,090	1,356	54.1%	4.8%	95.8%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,330	913	45.6%	5.3%	91.9%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,330	1,346	73.0%	4.1%	95.4%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,210	878	37.7%	3.1%	91.7%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	798	550	45.1%	3.0%	89.7%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	800	720	11.0%	6.2%	96.0%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,320	1,463	58.5%	2.9%	95.3%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,470	1,735	42.3%	5.3%	93.4%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	419	318	31.7%	8.5%	86.8%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	410	303	35.2%	11.0%	100.0%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	454	336	35.0%	9.9%	95.7%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,200	836	43.5%	4.3%	95.7%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,070	2,207	39.1%	3.4%	95.2%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,640	1,079	51.9%	4.8%	95.2%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,590	1,859	39.3%	4.0%	97.5%

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	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,480	1,122	31.8%	6.5%	94.8%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,940	1,231	57.5%	3.3%	96.8%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,760	1,070	64.3%	2.8%	93.8%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,260	840	49.9%	2.1%	100.0%
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,480	963	53.5%	4.8%	85.0%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,460	995	46.6%	7.3%	97.3%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,240	2,184	48.3%	2.3%	91.8%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,950	3,488	41.9%	3.5%	95.8%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,650	1,115	47.9%	8.3%	98.3%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	9,680	6,412	50.9%	2.8%	95.9%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,570	1,987	29.3%	4.0%	95.7%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,650	2,358	54.8%	3.6%	96.8%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,490	3,533	55.4%	6.8%	91.1%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.6%	21,200	14,409	47.1%	1.8%	97.2%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,850	2,537	51.7%	2.7%	97.4%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,450	1,503	63.0%	3.4%	92.2%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,750	1,325	32.0%	3.2%	94.2%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,490	1,904	30.8%	7.1%	93.1%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.3%	8,990	6,042	48.8%	0.7%	95.2%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,840	1,195	53.9%	3.5%	90.7%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,760	1,712	61.2%	3.4%	93.7%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	2,100	1,521	38.0%	4.6%	95.1%
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,200	1,643	33.9%	3.3%	97.9%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,660	1,065	55.9%	4.9%	83.1%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,720	1,192	44.3%	4.4%	85.1%



ポートフォリオ一覧

2021年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,480	1,662	49.2%	10.9%	97.5%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,260	851	47.9%	2.8%	96.2%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,320	951	38.7%	4.9%	96.3%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	7,040	4,264	65.1%	2.8%	95.6%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,090	866	25.8%	7.9%	100.0%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	6,650	4,963	34.0%	7.8%	96.7%
P-76	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	2.1%	13,800	9,010	53.2%	3.6%	94.0%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,300	833	55.9%	7.7%	93.4%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,910	1,331	43.4%	8.8%	100.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,360	794	71.2%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦 K A I G A N	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,370	2,248	49.9%	4.4%	97.7%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,910	1,914	52.0%	3.0%	95.6%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,070	1,498	38.1%	10.3%	94.8%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	5,430	3,451	57.3%	2.4%	96.7%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,280	3,586	47.2%	4.2%	96.1%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,620	932	73.7%	2.6%	91.7%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,080	765	41.1%	5.4%	100.0%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	2,010	1,194	68.3%	2.6%	93.9%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,490	1,551	60.5%	2.2%	95.8%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,340	1,429	63.7%	6.7%	89.8%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	5,010	3,720	34.6%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	97.7%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,720	1,108	55.1%	2.7%	94.1%
P-98	アルティスコート 南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,130	1,709	24.6%	3.9%	85.1%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	3,020	2,028	48.9%	3.8%	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	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,290	928	39.0%	5.4%	100.0%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	914	644	41.7%	3.3%	95.9%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,090	707	54.1%	5.2%	97.5%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,710	1,173	45.7%	8.7%	91.6%
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	4,360	3,150	38.4%	2.4%	95.6%
P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,900	1,279	48.5%	2.8%	94.2%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,430	978	46.2%	4.0%	94.9%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,080	888	21.6%	8.4%	95.1%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,220	922	32.3%	3.9%	93.7%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,140	827	37.7%	4.1%	97.3%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,510	1,167	29.4%	4.1%	100.0%
P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,350	1,984	18.4%	3.8%	92.0%
P-112	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.9%	5,060	4,242	19.3%	7.3%	89.9%
P-113	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,250	1,718	30.9%	6.4%	100.0%
P-114	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.5%	2,720	2,212	22.9%	9.4%	99.0%
P-115	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,500	1,153	30.0%	4.3%	91.4%
P-116	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	1,910	1,568	21.8%	3.2%	97.7%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,030	1,528	98.2%	3.3%	94.6%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	4,120	2,063	99.7%	4.7%	95.5%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,090	1,405	48.7%	7.1%	98.6%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,590	1,509	71.6%	4.6%	95.8%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,660	891	86.2%	2.9%	87.5%
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,140	876	30.1%	9.2%	89.4%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	4,310	2,732	57.7%	2.1%	96.3%
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	2,270	1,521	49.1%	3.6%	96.7%



ポートフォリオ一覧

2021年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,420	816	73.8%	9.1%	93.3%
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	4,490	2,850	57.5%	4.6%	97.6%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,310	1,754	31.6%	3.8%	93.7%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,340	3,885	37.4%	7.2%	92.6%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,080	776	39.0%	7.7%	100.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,860	1,769	61.6%	5.3%	91.9%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	795	514	54.6%	6.4%	100.0%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	580	340	70.2%	3.8%	86.6%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,380	930	48.4%	5.3%	97.5%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,240	1,323	69.2%	3.4%	95.4%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,280	1,749	30.4%	6.9%	92.5%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,870	1,119	67.0%	5.9%	97.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	858	567	51.2%	3.5%	100.0%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,060	1,851	65.3%	4.0%	92.5%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,110	754	47.1%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,300	947	37.2%	2.3%	96.5%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,440	980	46.9%	6.8%	92.0%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,930	1,239	55.7%	4.0%	94.1%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,300	2,262	45.8%	3.8%	98.3%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,090	2,174	42.1%	4.7%	91.8%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	4,660	2,991	55.8%	4.7%	92.0%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	1,050	638	64.3%	5.0%	88.1%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,560	970	60.7%	6.9%	93.1%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	489	354	38.0%	8.5%	93.7%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	935	510	83.3%	5.6%	92.5%

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	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,990	1,333	49.3%	4.1%	95.1%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,250	830	50.4%	5.4%	96.7%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,810	1,225	47.7%	4.5%	84.5%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,390	1,724	38.6%	3.0%	92.1%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,600	1,169	36.8%	5.0%	94.8%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,960	1,243	57.7%	3.9%	96.4%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,850	5,901	50.0%	2.6%	94.1%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	839	623	34.5%	7.0%	100.0%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	8,150	4,931	65.3%	2.4%	96.7%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	6,290	3,445	82.5%	4.3%	93.8%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,350	814	65.7%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,460	1,799	92.3%	7.2%	96.1%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,760	1,051	67.3%	4.4%	100.0%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,390	2,195	54.4%	3.5%	97.8%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	4,310	2,370	81.8%	4.0%	94.1%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,990	2,221	79.6%	5.3%	94.4%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,680	1,748	53.2%	4.5%	94.7%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,580	997	58.4%	7.6%	95.6%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,390	1,955	73.4%	4.2%	96.7%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,710	1,101	55.3%	1.8%	98.7%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,570	993	58.0%	4.5%	98.7%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,910	1,693	71.8%	4.9%	98.5%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,610	2,220	62.6%	4.0%	94.4%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	958	620	54.4%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,430	901	58.6%	3.5%	93.6%



ポートフォリオ一覧

2021年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	13,200	7,635	72.9%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	96.9%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	670	507	32.1%	4.8%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	773	595	29.9%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,540	1,104	39.5%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	564	473	19.0%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,520	1,072	41.7%	3.0%	100.0%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,820	1,230	47.9%	6.1%	91.0%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,590	1,154	37.7%	3.2%	100.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,390	1,796	33.0%	3.8%	91.5%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	729	498	46.2%	3.9%	100.0%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	572	388	47.2%	5.8%	92.5%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	952	683	39.3%	4.1%	94.9%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	619	476	30.0%	5.1%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,710	1,327	28.8%	4.4%	98.6%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,450	969	49.5%	5.1%	91.5%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,300	864	50.4%	3.5%	96.6%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,950	1,390	40.2%	3.1%	93.7%
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	2,860	1,976	44.7%	3.8%	94.2%
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,690	1,826	47.3%	3.7%	93.6%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,240	1,660	34.9%	4.7%	95.9%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	6,170	4,659	32.4%	1.9%	95.1%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,920	3,017	29.9%	5.9%	98.6%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,850	1,394	32.7%	3.9%	93.3%
C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,870	2,334	22.9%	6.4%	95.0%

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	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,100	3,344	22.6%	4.7%	96.4%
C-90	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,370	1,107	23.7%	5.4%	98.0%
C-91	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	1,720	1,422	20.9%	4.3%	91.1%
C-92	レジディア中野富士見台	東京都中野区	2010/3	97	1,684	0.4%	1,940	1,809	7.2%	6.7%	96.9%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	762	671	13.5%	5.5%	100.0%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,350	960	40.6%	4.6%	92.8%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,310	1,692	36.5%	5.6%	96.9%
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,370	1,027	33.4%	5.0%	100.0%
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.1%	783	629	24.3%	10.2%	100.0%
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	717	473	51.3%	2.9%	97.0%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,970	1,500	31.3%	8.4%	95.2%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	949	682	39.1%	5.3%	100.0%
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,160	1,442	49.7%	7.2%	99.0%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,620	2,443	48.2%	I 3.6% II 3.4%	98.4%
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,900	1,403	35.4%	9.1%	93.5%
S-20	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	3.0%	16,900	10,655	58.6%	4.5%	100.0%
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,330	1,623	43.5%	6.4%	100.0%
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,230	724	69.8%	7.7%	100.0%
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,230	1,980	63.1%	6.7%	98.3%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,210	843	43.5%	6.6%	92.9%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,190	788	50.9%	7.5%	93.2%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,140	767	48.6%	6.1%	96.0%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,520	1,542	63.4%	4.7%	90.8%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	933	25.3%	7.5%	100.0%
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,440	1,095	31.4%	6.8%	100.0%



ポートフォリオ一覧

2021年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,040	747	39.1%	11.5%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	789	613	28.6%	11.0%	98.1%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	758	654	15.8%	5.0%	100.0%
S-34	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	640	598	7.0%	5.2%	93.0%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,760	1,452	21.2%	10.9%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,400	936	49.5%	3.4%	95.7%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	4,770	3,245	47.0%	サウス棟・ センター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,640	1,199	36.7%	3.4%	94.6%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,220	791	54.1%	8.3%	89.8%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,270	1,932	69.2%	3.2%	97.9%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,030	832	23.7%	2.4%	96.4%
R-14	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,650	998	65.3%	6.6%	92.3%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,810	1,810	55.2%	9.9%	94.3%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,560	2,055	73.2%	3.5%	96.7%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,550	1,062	45.8%	3.9%	97.5%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,220	874	39.6%	4.9%	94.6%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	435	296	46.9%	2.7%	100.0%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.1%	852	571	49.0%	5.0%	87.8%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,160	1,394	54.9%	0.9%	96.6%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,540	1,144	34.5%	1.1%	99.3%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,500	1,070	40.1%	1.4%	92.8%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	930	718	29.4%	4.1%	100.0%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	816	697	16.9%	13.5%	93.7%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,380	3,163	38.5%	3.1%	89.0%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,320	911	44.8%	1.2%	96.0%

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	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	938	694	35.1%	3.9%	96.7%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,820	1,767	59.5%	0.9%	96.4%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,740	1,039	67.3%	7.5%	95.7%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	955	610	56.3%	4.8%	87.3%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	790	478	65.2%	2.5%	100.0%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	706	448	57.5%	2.8%	100.0%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,960	1,332	47.1%	8.7%	96.9%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,470	955	53.9%	7.8%	96.0%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,370	973	40.8%	4.8%	97.7%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,360	2,126	58.0%	2.6%	96.0%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,094	57.1%	3.6%	96.1%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,920	2,463	59.1%	3.6%	95.1%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,220	959	27.1%	1.1%	96.7%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,630	1,809	45.4%	9.1%	94.5%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,270	900	41.1%	2.8%	94.3%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,150	1,339	60.5%	0.7%	95.8%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,780	1,153	54.4%	8.9%	94.8%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,170	827	41.4%	12.4%	100.0%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,590	3,115	79.4%	7.1%	98.1%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,170	1,669	30.0%	2.3%	94.9%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,760	2,833	32.7%	3.1%	94.8%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,610	1,662	57.0%	EAST 2.6% WEST 2.7%	95.5%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,450	1,000	44.9%	5.8%	97.6%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,730	1,043	65.8%	2.3%	98.8%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	920	536	71.6%	2.1%	95.6%



ポートフォリオ一覧

2021年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,460	987	47.8%	1.1%	92.9%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	4,030	2,666	51.1%	6.2%	94.5%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,110	789	40.5%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	340	230	47.6%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,410	1,047	34.6%	2.4%	100.0%
R-63	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	762	519	46.5%	1.2%	97.8%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	623	480	29.8%	6.1%	95.3%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	556	368	51.0%	1.4%	98.3%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,420	1,096	29.5%	3.4%	95.5%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,440	1,105	30.2%	4.5%	96.7%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,790	1,327	34.9%	1.8%	95.3%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,230	803	53.1%	2.3%	98.7%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,180	908	29.8%	4.4%	96.3%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	959	909	5.4%	4.2%	90.9%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3	90	1,430	0.3%	1,770	1,505	17.6%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,420	2,191	10.4%	5.2%	100.0%
R-74	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	708	794	-10.9%	1.5%	89.0%
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	795	681	16.7%	5.9%	100.0%
R-76	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	441	434	1.4%	1.2%	92.5%
R-77	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	741	692	7.0%	8.9%	94.1%
R-78	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	788	769	2.4%	2.7%	95.1%
R-79	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,640	1,502	9.2%	2.4%	100.0%
R-80	レジディア城北公園通	大阪府大阪市	2009/3	62	1,220	0.3%	1,350	1,314	2.7%	8.7%	97.4%
R-81	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	669	667	0.2%	12.1%	93.3%
272物件				21,569	459,211	100%	633,071	430,031	47.2%	2.4%	95.9%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	91	5,662	180,935	39%	249,006	171,305	45.4%
C 都心部	86	6,793	147,341	32%	210,943	138,440	52.4%
S 首都圏	25	2,297	41,552	9%	53,478	36,495	46.5%
R 政令指定都市等	70	6,817	89,382	19%	119,644	83,790	42.8%
合計	272	21,569	459,211	100%	633,071	430,031	47.2%



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

2021年7月期末現在

代表者： 代表取締役社長 高野 剛

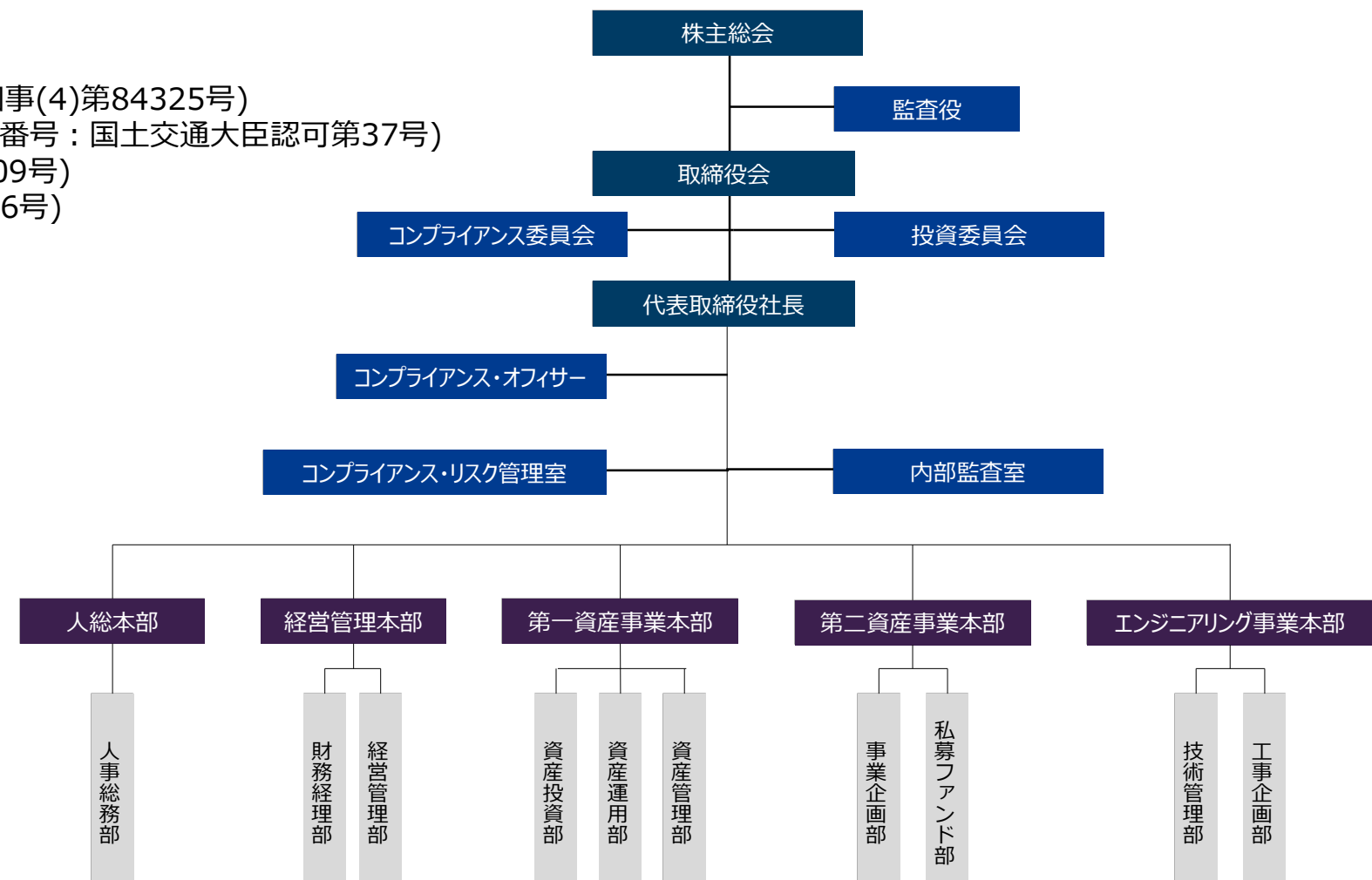
資本金の額： 3億円

事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業

役職員数： 79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)

運用会社ホームページ <https://www.adim.co.jp/>



資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用(8期/計16名)
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得
*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催
- ✓ ウォーキングイベント開催

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ
ADインベストメント・マネジメント株式会社
IR 担当

TEL 03-3518-0480

MAIL ir@adr-reit.com