

COVID-19 パンデミック

米国西海岸山火事過去最大

米国女性参政権の憲法改正成立

南海泡沫事件

ビーグル号進水

電気・磁気作用の発見

KLM現存最古航空会社初就航

原油先物価格がマイナス価格

紫禁城が完成

世界初の潜水艦建造

マルティン・ルター カトリック教会破門

オリンピック延期

アドバンス・レジデンス投資法人

第20期 決算説明資料

ベイルート大爆発事故

BLMデモ世界各地に広がる

2020.2.1 ~ 2020.7.31

箱根駅伝スタート

ミロのビーナスの発見

ワカシオ座礁 大規模環境汚染

グレートコンジャンクション

マゼラン艦隊 太平洋に到達

ベルサイユ条約発効

メイフラワー号出航

南極大陸発見

安倍首相 最長在任期間更新後に辞任

米国禁酒法施行

町火消し いろは組 創立

ニール パート死去



目次

2020年7月期 取得物件



決算ハイライト 3

決算実績 4

資産運用 5

資産取得 11

資産管理 15

財務状況 20

サステナビリティ 23

業績予想 27

参考情報 31



2020年7月期 決算ハイライト

NOI **+8**百万円 一般管理費 Δ **22**百万円 金融費用 Δ **8**百万円 により

業績予想比 **+35**円

1口当たり純利益	EPU	5,285 円	前期比 Δ 7.9%	予想比 +0.7%
1口当たり分配金	DPU	5,635 円	前期比 +0.3%	予想比 +0.6%
1口当たり	FFO	7,309 円	前期比 +0.6%	
1口当たり	NAV	288,991 円	前期比 +1.4%	
	保有資産含み益	1,768 億円	含み益率 41.1%	

資産運用

稼働は前期より低下
賃料上昇は過去最高

期中平均稼働率	96.7 %
入替賃料変動率*	5.5 %
更新賃料変動率*	1.2 %

* 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。

資産取得・売却

懸念・低収益物件の売却及び入替

	物件数	総額
取得	5 物件	75 億円
売却	3 物件	35 億円
(売却損益 Δ 5百万円)		

資金調達

コロナ禍、貸出姿勢に変化なし

	返済	調達
総額	148 億円	150 億円
支払金利	0.81 %	0.38 %
調達年数	6.6 年	9.0 年



2020年2月1日～2020年7月31日
2020年7月期 決算実績

①第20期予想 ②第20期実績 ②-①

③第19期実績 ②-③

単位：百万円

	業績予想 (2020/3/11発表)	2020年7月期 実績	差異	主な差異理由	差異	2020年1月期 実績	差異	主な差異理由	差異
営業収益	16,850 (273物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	17,357 (271物件ベース) 期中平均稼働率 96.7%	+507	▷物件売買 京橋・緑地公園売却による売却益の発生 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 稼働率の上昇による増収	+506 △61 +52 +9	17,175 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+181	▷物件売買 京橋・緑地公園売却による売却益の発生 東銀座売却による売却益剥落 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 稼働率の低下による減収 繁忙期に伴う礼金更新料収入他の増加	+506 △642 +144 +115 △37 +94
営業利益	8,261 (減価償却費：2,805) (固都税等：891)	8,294 (減価償却費：2,797) (固都税等：888)	+33 (NOI：+8)	▷物件売買 亀山売却による売却損の発生 ▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 水道光熱費の減少 広告宣伝費の減少 修繕費の増加 その他費用の増加 ▷一般管理費 物件売却に伴う消費税差損の減少 その他管理費の増加	△511 +22 +31 +11 △24 △26 +54 △31	8,964 (減価償却費：2,762) (固都税等：884)	△670 (NOI：+85)	▷物件売買 亀山売却による売却損の発生 ▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 繁忙期に伴う修繕費の増加 繁忙期に伴う手数料等の増加 その他費用等の増加 ▷一般管理費 増税による消費税差損の増加 その他管理費の増加	△511 △41 △110 △87 △29 △42 △29
経常利益	7,271 (金融費用*：980)	7,321 (金融費用*：971)	+49	支払利息の減少等 補償金収入等の増加	+12 +4	7,945 (金融費用*：1,008)	△624	公募増資による支払利息の減少等 違約金収入等の減少	+56 △11
当期純利益	7,271	7,320	+49			7,945	△624		

1口当期純利益 (EPU)	5,250円	5,285円	+35円	期末発行済投資口数 1,385,000口	5,736円	△451円	期末発行済投資口数 1,385,000口
内部留保額/口	-	-	-	前期に内部留保した497百万円のうち、 148百万円(1口当たり106円)を分配 分配後の内部留保残高：348百万円	358円	-	売却益642百万円のうち、 145百万円(1口当たり104円)を分配
(内部留保からの分配額/口)	107円	106円	△1円		-	-	
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：308億円	242円	-	
1口当たり分配金 (DPU)	5,600円	5,635円	+35円		5,620円	+15円	
総資産LTV	48.2%	48.0%	△0.2pt		47.9%	△0.1pt	

* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。**「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。

資產運用



エリア別 賃料変動推移

ポートフォリオ全体

過去最高 入替* +5.5% 更新* +1.2%



* 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。

福岡エリア

(ポート比率 3.7%)

入替 +1.5%
更新 +0.4%



関西エリア

(ポート比率 11.6%)

入替 +3.4%
更新 +0.5%



名古屋エリア

(ポート比率 6.7%)

入替 △0.6%
更新 +0.4%



札幌エリア

(ポート比率** 5.8%)

入替 +1.1%
更新 △0.0%



** ポート比率とは各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。

仙台エリア

(ポート比率 3.7%)

入替 △0.3%
更新 +0.4%



東京23区

(ポート比率 58.1%)

入替 +7.3%
更新 +1.5%



首都圏***

(ポート比率 10.4%)

入替 +3.3%
更新 +0.5%

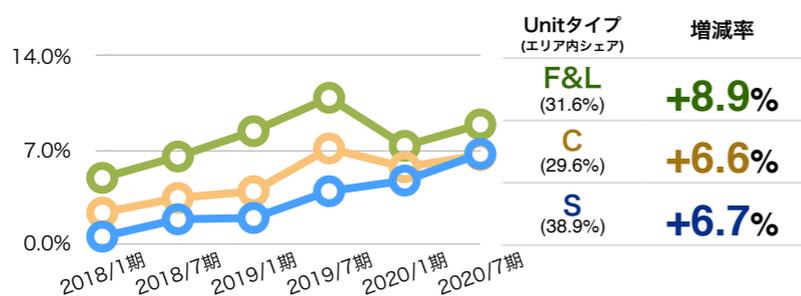
*** 首都圏とは東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。



中心部ほど 賃料は上昇、稼働率は低下

東京23区全体 (ポート比率* 58.1%)

入替** +7.3% 更新** +1.5%

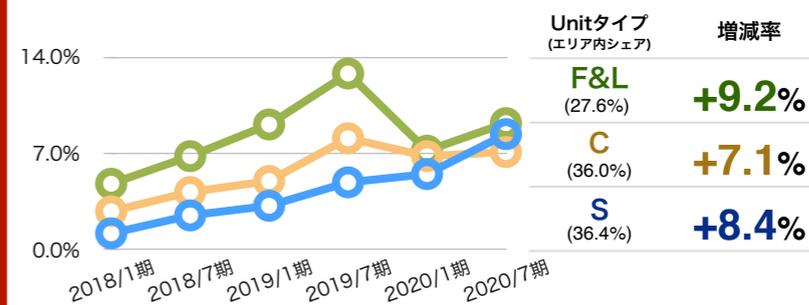


凡例：入替 賃料推移

- F&L ファミリー&ラージ
- C コンパクト
- S シングル

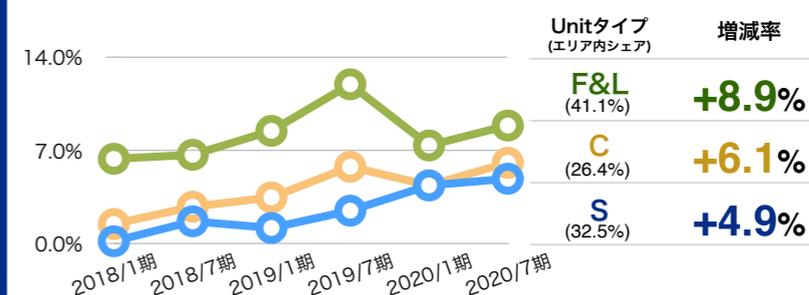
東京駅5km圏内エリア (ポート比率 23.5%)

入替 +8.1% 更新 +1.8%



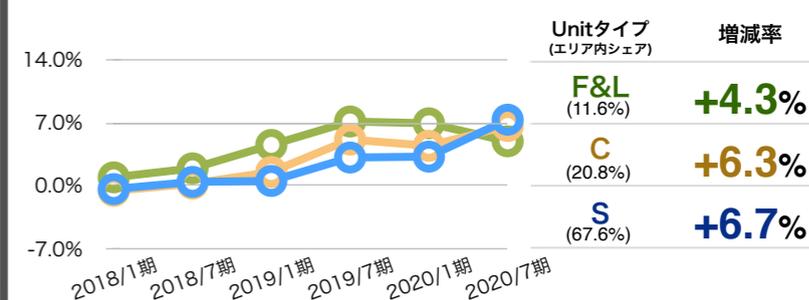
東京駅10km圏内エリア (ポート比率 26.8%)

入替 +6.8% 更新 +1.4%



その他東京23区エリア (ポート比率 7.7%)

入替 +6.4% 更新 +1.0%



稼働率の状況

東京23区中心部ほど低下



* ポート比率とは各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。

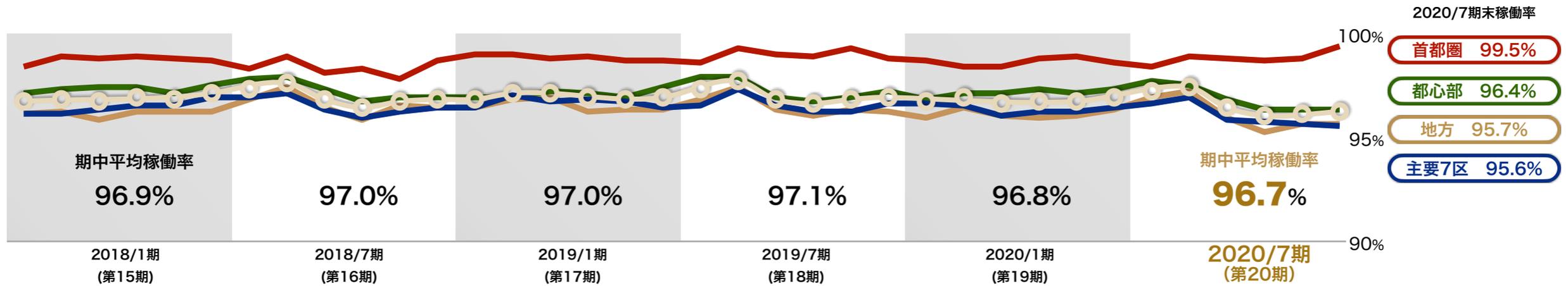
** 期中に新規契約又は更新契約を締結したバススルー契約の住戸を対象としています。



稼働の状況

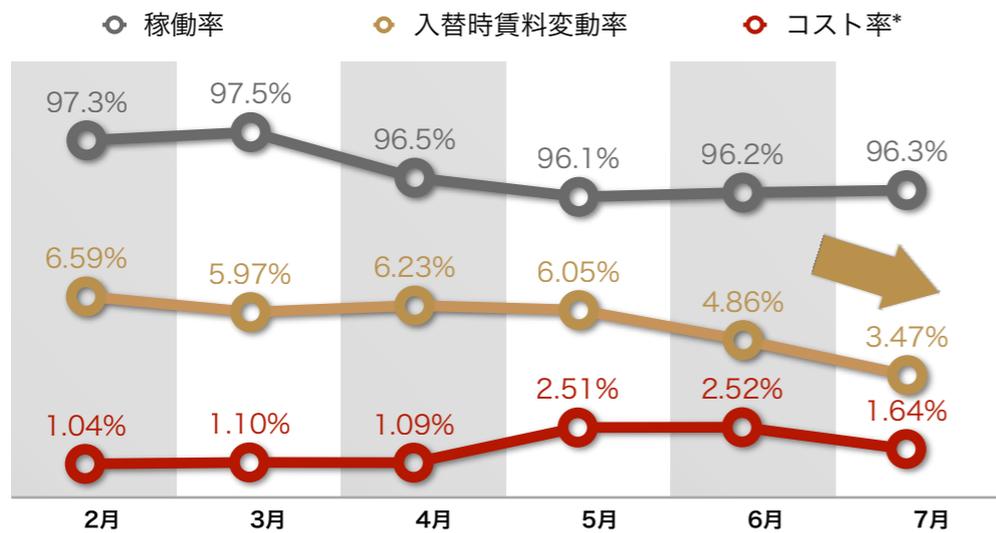
稼働率の推移

繁忙期ながら、稼働率は前期から低下



2020/7期のリーシング状況

申込み数減の中、賃料引上率の抑制へシフト



* 想定入居期間48ヶ月で除した募集コスト（募集経費-礼金）を、前賃料で除して算出しています。

賃料減額・支払猶予要望への対応

賃貸料収入への影響は 0.02%程度と予想

住居（賃収シェア 96.1%） 減額・猶予対応なし

店舗・事務所（賃収シェア 3.9%）

- 飲食店 4テナント 賃料一時減額
- フィットネスジム 3テナント 賃料支払猶予

2020年7月31日現在



エリア別 入替更新実績

2020年7月期 入替・更新の内訳

入替

東京23区 賃料増額住戸の引上率 **+8.2%**

	件数	増減額	増減率	うち引上率	賃料変動戸数比率	
東京23区	1,110	+12.2	+7.3%	+8.2%	91.6%	4.1%
首都圏	143	+0.4	+3.3%	+4.9%	75.5%	11.9%
札幌	129	+0.1	+1.1%	+2.5%	61.2%	10.1%
仙台	123	△0.0	△0.3%	+3.0%	24.4%	32.5%
名古屋	153	△0.0	△0.6%	+4.6%	37.9%	38.6%
関西	282	+0.8	+3.4%	+6.1%	70.6%	14.5%
福岡	116	+0.1	+1.5%	+3.4%	57.8%	11.2%
計	2,056	+13.6	+5.5%	+7.4%	75.8%	11.1%

更新

単位：百万円（月額）

更新住戸の **54%** に賃料交渉、その内 **68%** が応じ、引上率 **+2.7%**

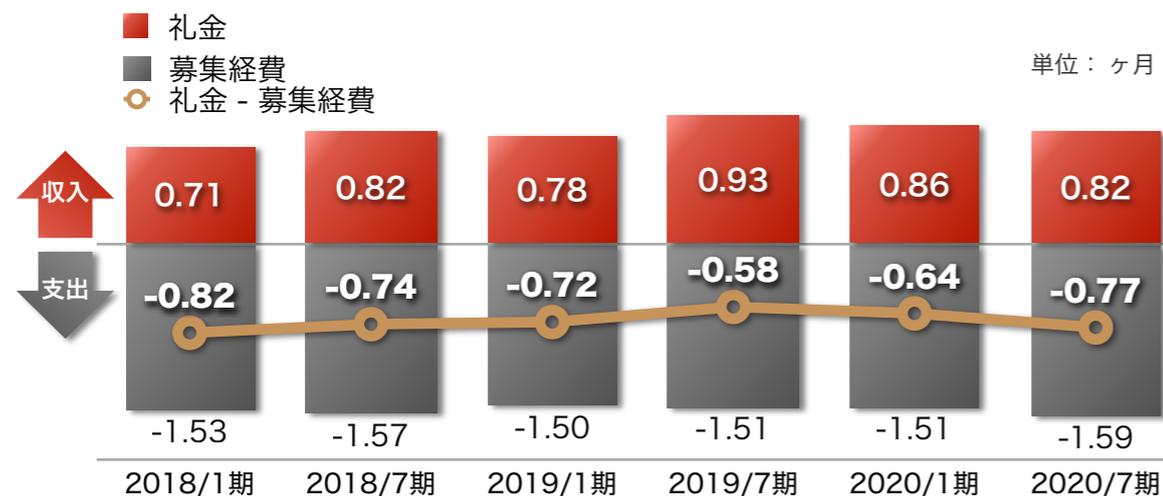
	件数	増減額	増減率	うち引上率	賃料変動戸数比率	
東京23区	2,090	+4.4	+1.5%	+2.7%	55.1%	44.9%
首都圏	266	+0.1	+0.5%	+2.2%	22.6%	77.4%
札幌	237	△0.0	△0.0%	-	-	99.6%
仙台	116	+0.0	+0.4%	+1.9%	17.2%	82.8%
名古屋	271	+0.1	+0.4%	+4.2%	6.6%	93.4%
関西	438	+0.2	+0.5%	+4.2%	12.1%	87.9%
福岡	186	+0.0	+0.4%	+2.3%	15.6%	84.4%
計	3,604	+4.9	+1.2%	+2.7%	37.0%	63.0%

* 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。

■ 増額 ■ 据置 ■ 減額

募集関連収支の推移

コロナ禍の中、稼働率維持の為、募集条件緩和



平均入居期間・更新率の実績

不要不急の退去減少により更新率上昇

	平均更新率*		平均入居期間**		平均空室日数	
	2018年7月期	2020年7月期	2018年7月期	2020年7月期	2018年7月期	2020年7月期
全体	86.4%	87.4%	4.3年	4.5年	59日	64日
F&L	86.7%	89.3%	4.9年	5.1年	70日	89日
C	85.8%	86.5%	4.0年	4.1年	60日	64日
S	86.6%	87.2%	4.3年	4.5年	56日	57日

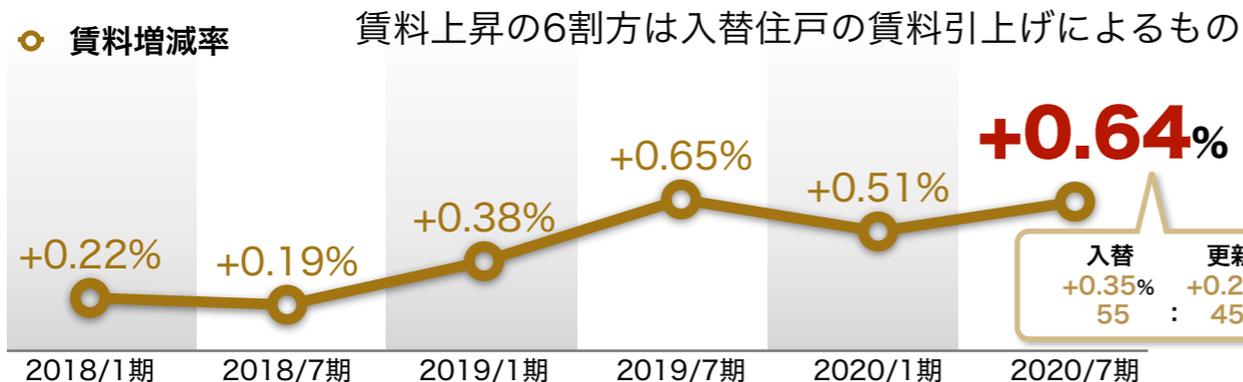
* 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を更新率として算出しています。
** 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。



賃料上昇余地

PF全体賃料坪単価の増減率*

12期連続の賃料上昇を実現



* 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算出しています。

都心の上昇が顕著

単位：円

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	2019/7	2020/1	2020/7	2019/7	2020/1	2020/7
期初 坪単価	10,966	11,001	11,209	13,096	13,260	13,378
期末 坪単価	11,037	11,057	11,281	13,202	13,350	13,482
上昇率	+0.65%	+0.51%	+0.64%	+0.81%	+0.68%	+0.78%

ユニットタイプ別の比率**

ユニットタイプ	2019/7	2020/1	2020/7	2019/7	2020/1	2020/7
シングル	27.5%	31.5%	35.2%	28.5%	31.4%	33.6%
コンパクト	35.1%	32.7%	30.9%	36.0%	34.6%	31.9%
ファミリー&ラージ	37.4%	35.8%	33.9%	35.5%	34.0%	34.6%

** 増減額の金額ベースにて算出しています。

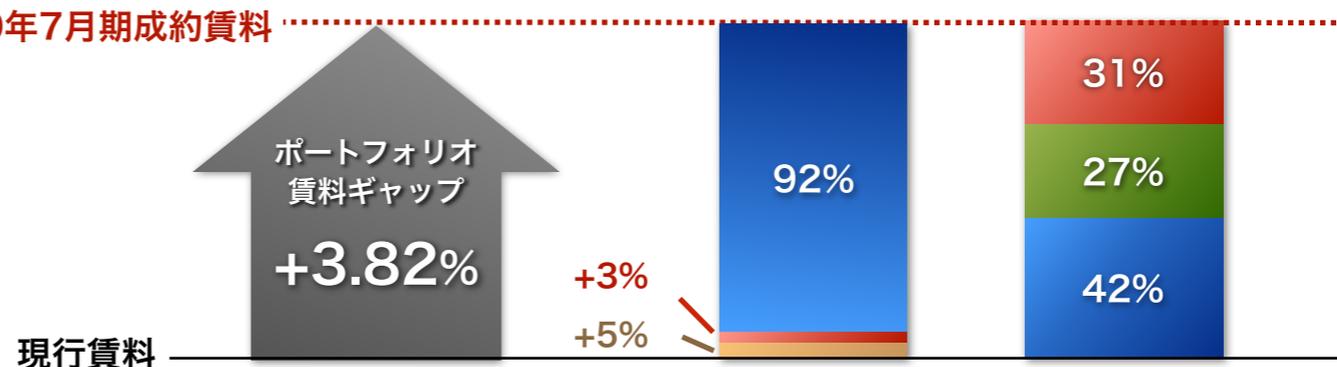
賃料ギャップ*1

EPU +308円の上昇余地*2



エリア・ユニットタイプ別の内訳

- 東京23区
- 首都圏
- 政令指定都市等
- F&L:ファミリー&ラージ
- C:コンパクト
- S:シングル



*1 2020年1月期以前の成約住戸が2020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。(2020年7月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象)

*2 2020年7月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2020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。今回から算出エリアを従前より細かく区分して算出し、その結果従前の算出方法結果よりギャップが開いています。

資產取得



取得売却物件

5物件取得（計7,520百万円）、3物件売却（計3,517百万円）

売却損は、売却益との相殺により、配当金への影響は軽微（▲5百万円） NOIは、年間165百万円増加の見込み

POでの物件取得件

スポンサーから 築浅4物件を取得

レジディア南品川II



レジディア神楽坂II



レジディア笹塚III



レジディア仙台上杉

	合計/平均
取得価格	6,000百万円
取得・鑑定比	86.3%
年換算NOI ^{*1} 増減	+289百万円
NOI利回り ^{*1}	4.8%
築年数 ^{*2}	2.8年

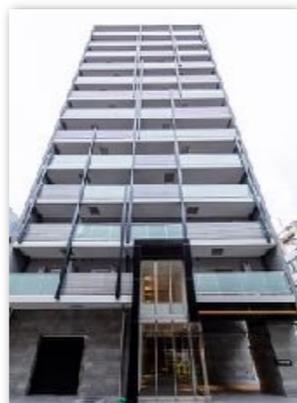
*1 鑑定評価書における年間NOI及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。

*2 取得日現在の築年数を記載。

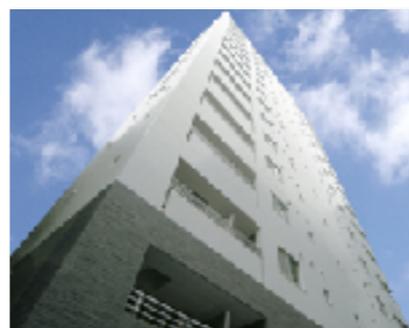
相互売買

収益向上・築年数若返り

取得



売却



	レジディア大手町北	レジディア京橋	
取得価格	1,520百万円	1,560百万円	売却価格
取得・鑑定比	80.4%	+432百万円	売却損益
年換算NOI ^{*1} 増減	+72百万円	▲65百万円	年間NOI ^{*3} 増減
NOI利回り ^{*1}	4.7%	5.4%	NOI利回り ^{*3}
築年数 ^{*2}	1.2年	15.4年	築年数 ^{*4}

*3 2019/7及び2020/1期実績のNOI及び償却費を基に取得価格を用いて計算。

*4 売却日時点における築年数を記載。

懸案物件売却を完了

含み損や低収益物件の売却



	レジディア亀山	レジディア緑地公園	合計/平均
売却価格	1,000百万円	957百万円	1,957百万円
売却損益	▲511百万円	+73百万円	▲438百万円
年間NOI ^{*3} 増減	▲85百万円	▲44百万円	▲130百万円
NOI利回り ^{*3}	5.3%	4.6%	5.0%
築年数 ^{*4}	13.1年	12.9年	13.0年



資産取得実績の推移

鑑定Cap Rateの推移

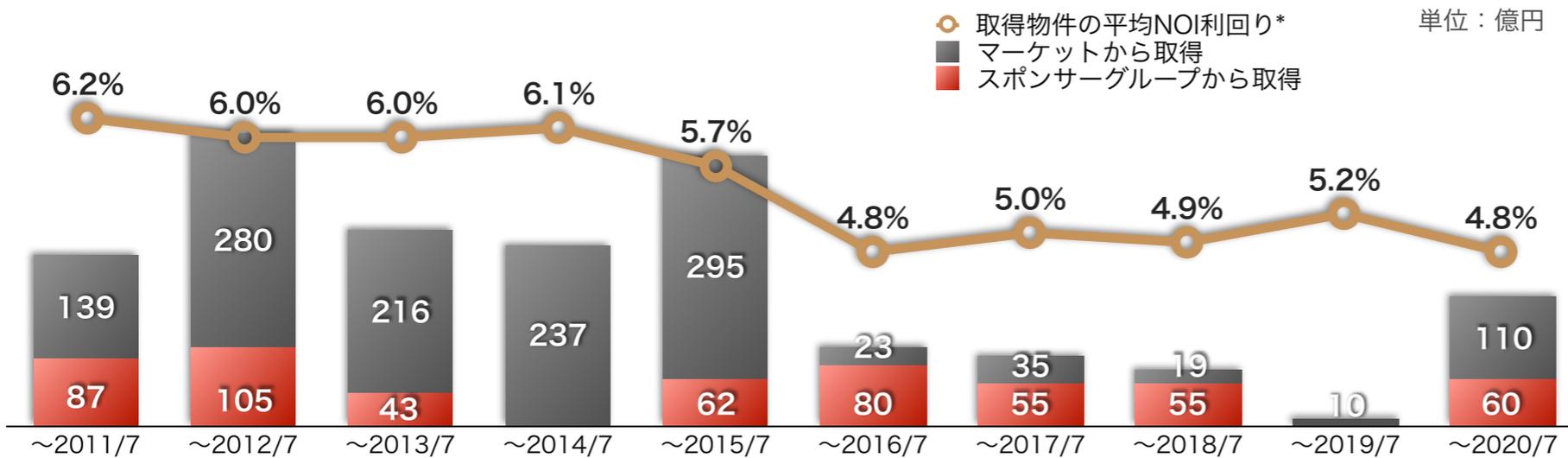
セიმアセットベースでは据置き、資産の入れ替えで低下

○ 鑑定直接還元利回り



鑑定評価の概要については、P.38ページをご参照ください。

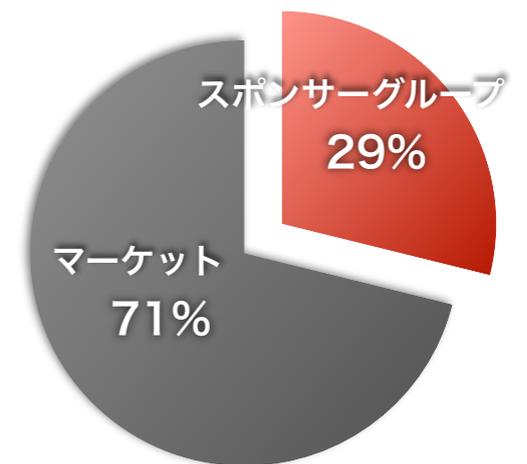
合併来の取得実績



単位：億円

- 取得物件の平均NOI利回り*
- マーケットから取得
- スポンサーグループから取得

合併来の物件取得先の内訳



2020年9月16日現在

* 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。



スポンサーパイプライン

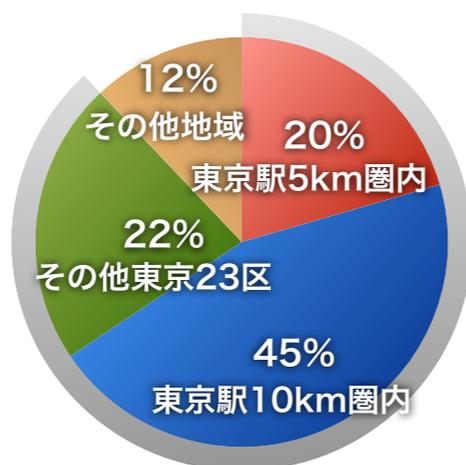
2020年7月期末現在

計 **28** 物件 想定規模 約 **522** 億円* (竣工済 **410** 億円)

伊藤忠グループの開発案件

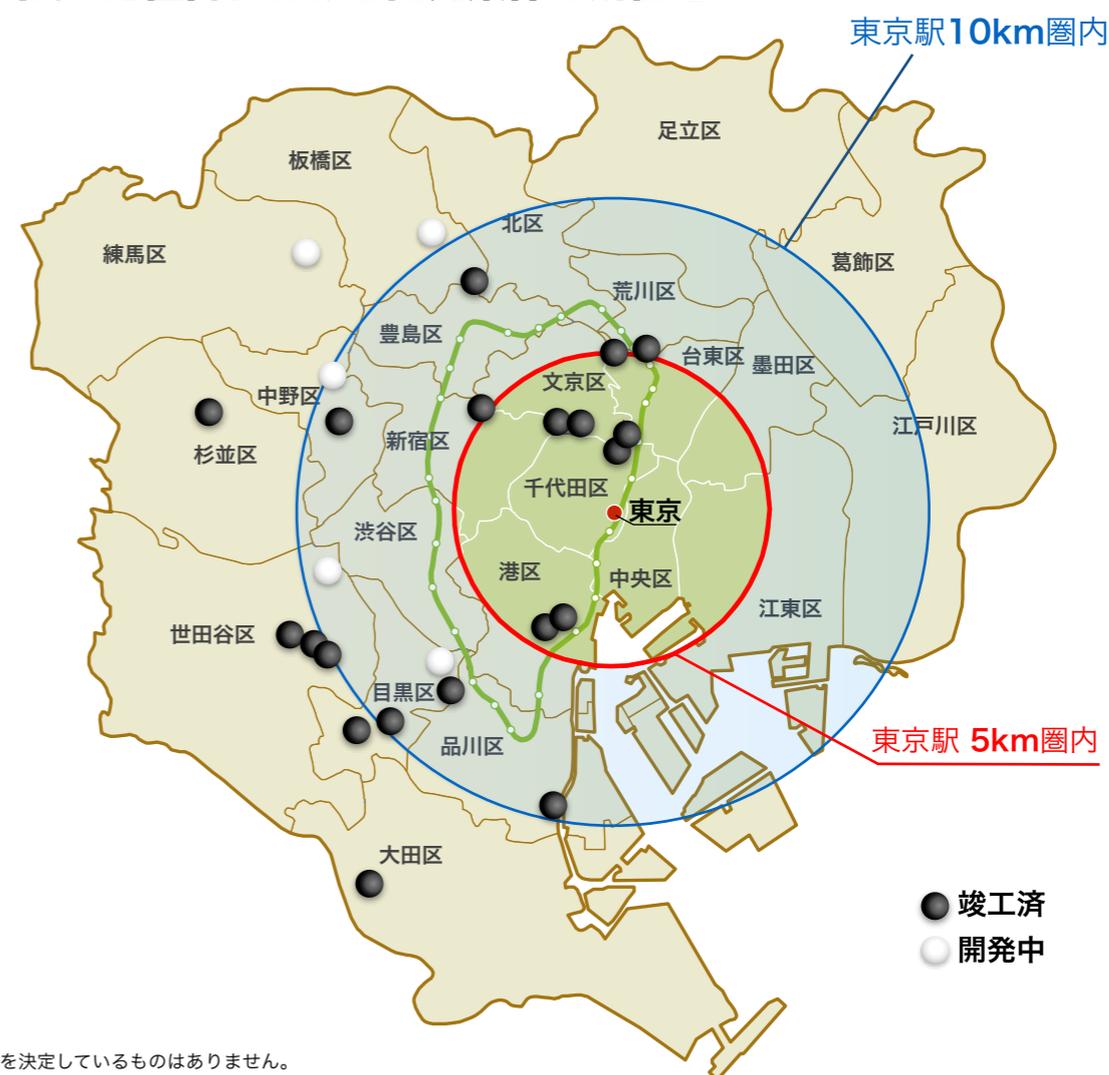
ADR向けの開発状況

	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	773 戸	235 億円	155 億円
その他東京23区	7 物件	420 戸	117 億円	85 億円
その他地域	3 物件	539 戸	62 億円	62 億円
計	28 物件	1,999 戸	522 億円	410 億円



東京23区内
(想定規模ベース)
88%

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、2020年9月16日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。

資產管理



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	56 件
工事金額	4,656 百万円
平均工事金額	83 百万円 / 件

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

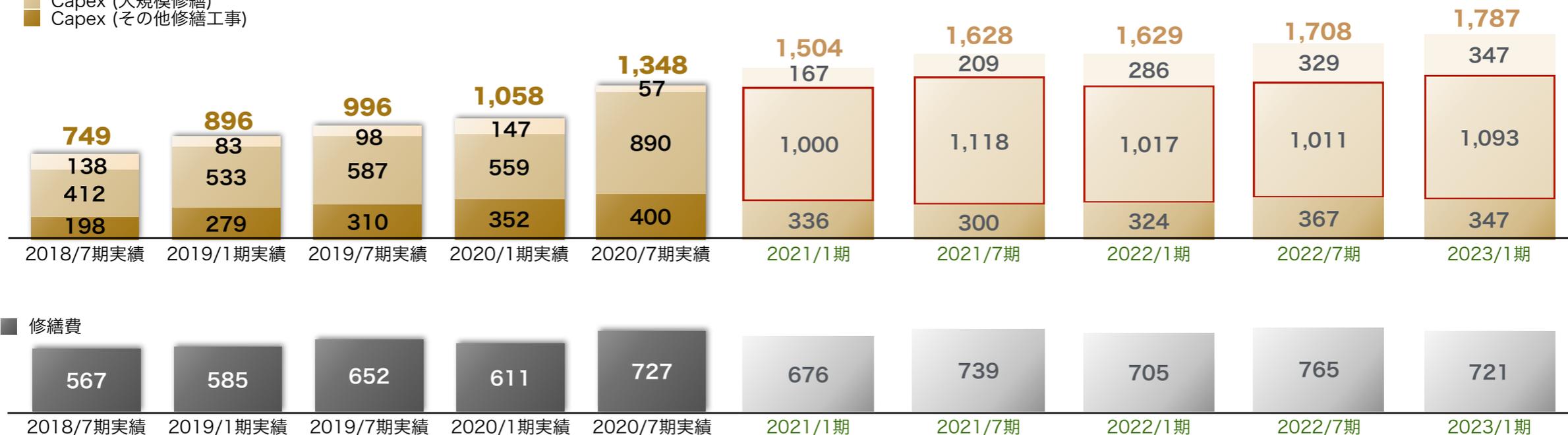
実施戸数	404 戸
成約戸数	397 戸
成約賃料上昇率*	18.0 %

* 成約戸数397戸 (2020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。

2020年7月期 減価償却費 **2,797**百万円

■ Capex (専有部バリューアップ工事)
■ Capex (大規模修繕)
■ Capex (その他修繕工事)

単位：百万円



Capex及び大規模修繕工事は税込金額を、修繕費は税抜金額となります。



大規模修繕工事

実施件数：9物件 総工事金額：892百万円*

* 税込金額で表記しております。

大規模修繕工事の実施例

外壁補修(タイルの剥落防止対策の実施を含む)

- ・外壁タイルの浮き調査
- ・タイル貼替え
- ・タイル剥落防止工法
- ・塗装壁の再塗装 etc.



タイル剥落防止工法

- ・特殊専用アンカーでタイル・張付けモルタル層を躯体に固定
- ・耐久性に優れた樹脂にてタイル面を被膜し剥落を防止
- ・10年間の剥落防止保証

屋上・バルコニー・階段等への防水工事、共用部の鉄部塗装



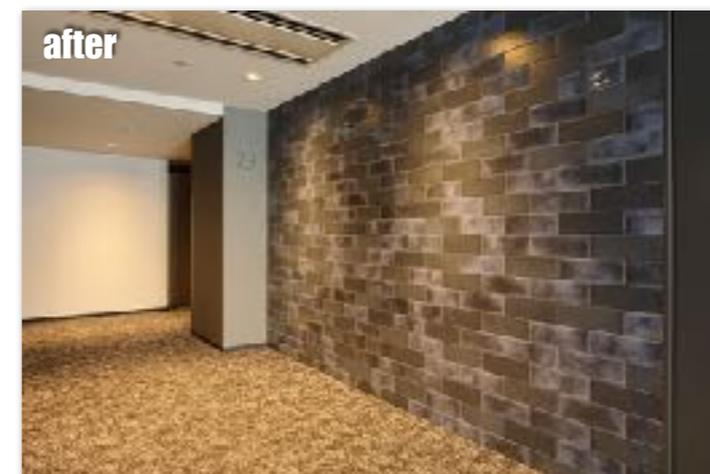
エントランスやEVホール等の共用部バリューアップ

エントランスアプローチ





無機質な共用廊下の
質感向上





バリューアップ工事

VU工事の実績

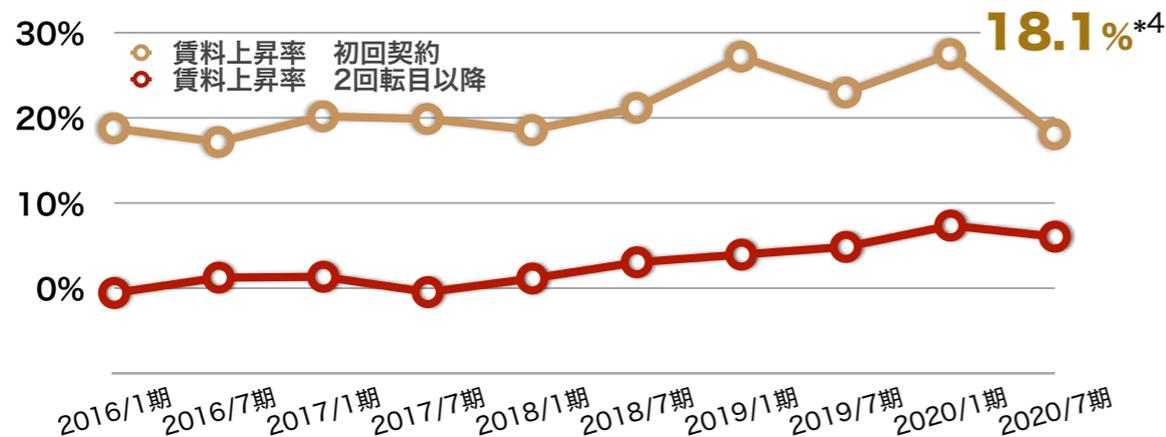
合併来実績 成約賃料上昇率

+18.0%*1

コロナ禍、住宅設備機器の仕入れが滞り、実施件数**半減**

	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	397戸	1,476百万円	+12,108千円	+18.0%	10.2年
2020年7月期実績	11戸	39百万円	+355千円	+18.1%	9.3年

2回転目以降も賃料水準を維持



*1 成約戸数397戸 (2020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。

*2 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。

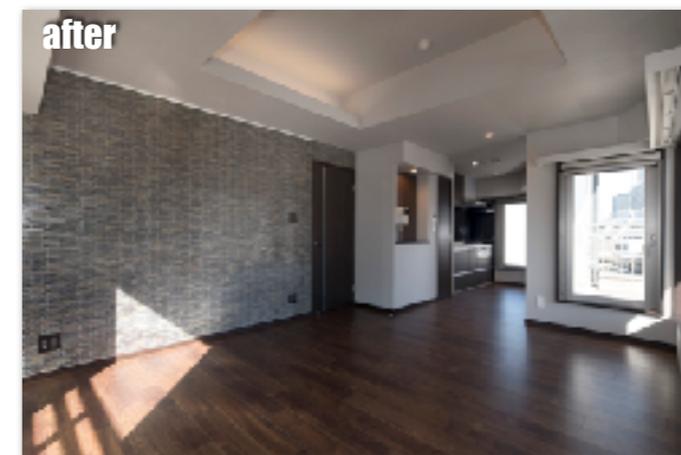
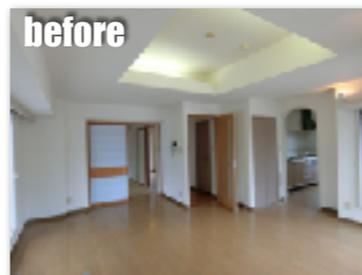
*3 工事金額をVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*4 2020年7月期実施17戸のうち、成約戸数11戸(2020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

意匠性の向上・設備更新

- ・オープンキッチン化
- ・クロス貼替え
- ・フローリング意匠の変更
- ・設備機器の更新 etc.



間取り変更工事

和室とリビングを一体化





災害への対応

地震リスク

地震リスクの把握 ～ 地震PML値* (ポートフォリオ全体) ～

損失率	2.4%
再調達価格	2,295 億円
損失額	55 億円

経済的損害への対応

2020年7月期末 現在
損害対応可能 資金残高

< 69 億円**

取得時の検討事項

- 取得物件の個別PML値が**20%**を超える場合 → **地震保険の付保を検討**
- 液状化による沈下量が**20cm**を超える場合 → **取得不可**

* 地震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。
 ** 2020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30億円、2020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

2020年9月16日現在

ハザードマップにより最大リスクを把握

リスクの把握方法を変更

ガイドライン*の定める計画規模にて把握**

投資エリア	浸水の可能性がある物件数
都心主要7区	40 物件
都心部	62 物件
首都圏	20 物件
小計	122 物件
政令指定都市等	42 物件
計	164 物件

浸水深別	物件数
～10m	2 物件
～5m	26 物件
～3m	64 物件
～0.5m	30 物件
計	122 物件

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
5m～	-	-	-
～5m	5 物件	41 億円	262 戸
～3m	36 物件	724 億円	3,016 戸
～0.5m	10 物件	235 億円	984 戸
計	51 物件	1,001 億円	4,262 戸

浸水の可能性がある物件数	投資エリア
7 物件	都心主要7区
35 物件	都心部
9 物件	首都圏
再調査中	政令指定都市等
51 物件	計

リスクを計る基準を最大リスクからガイドラインの計画規模に変更することによりリスク対象物件を絞り込む

経済的損害への対応
火災保険にてカバー可能

* 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。
 ** 方法：洪水浸水想定区域（国土交通省、都道府県/外水(計画規模・最大規模・高潮)・内水)、浸水予想区域図、ハザードマップ等による状況把握。浸水の可能性にあたっては計画規模を採用しています。

建物設備への対応

- 1F以下に敷設されているキュービクル（5物件）への対応及び復旧策の検討。
- 上記以外の物件にて、立地や特性等に鑑み、個別具体的に対応策を検討。

テナントへの対応



防災グッズを配布



避難場所及び避難所マップの掲示

BCP訓練の実施

2020年9月に以下を実施

- 在宅勤務環境下を想定し、オンライン対策本部設置
- レジディア タワー目黒不動産において浸水被害防止のため防水板作動訓練

財務狀況



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)

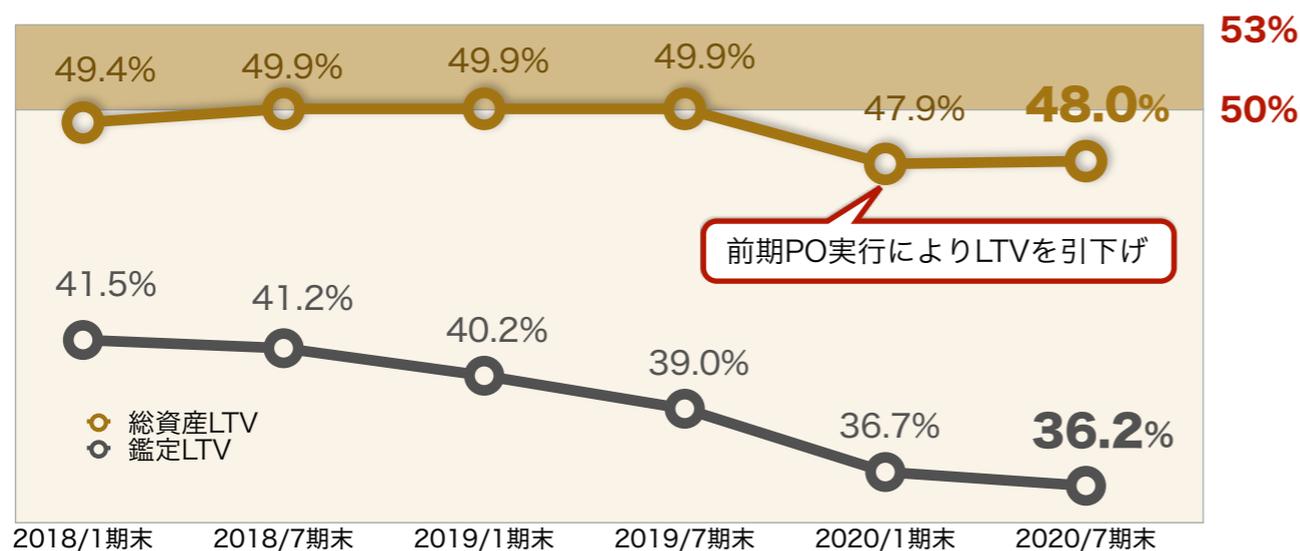
	2020年1月期末	2020年7月期末		前期末比
借入金	1,864億円	1,865億円	85.0%	+1億円
投資法人債	330億円	330億円	15.0%	-
合計	2,194億円	2,195億円	100.0%	+1億円

2020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	148億円	150億円
支払金利	0.81%	0.38%
調達年数	6.6年	9.0年

LTVコントロール



2020年9月16日現在

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

総資産LTVが**50%**に達するまでの借入可能額

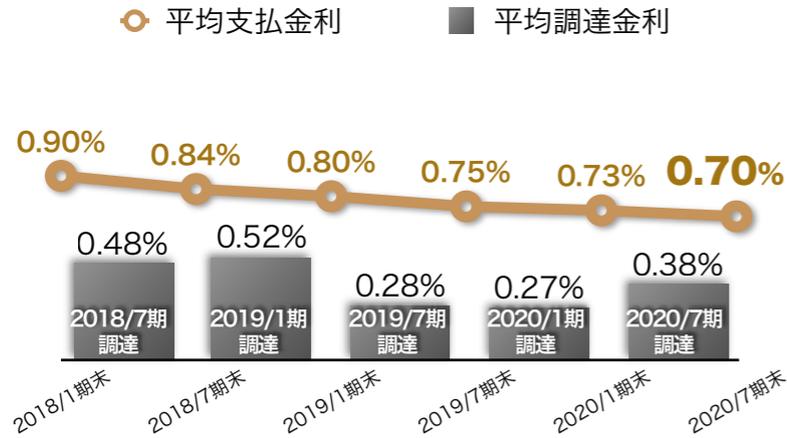
2020/7期末 現在 **172**億円



長期安定的な財務体質

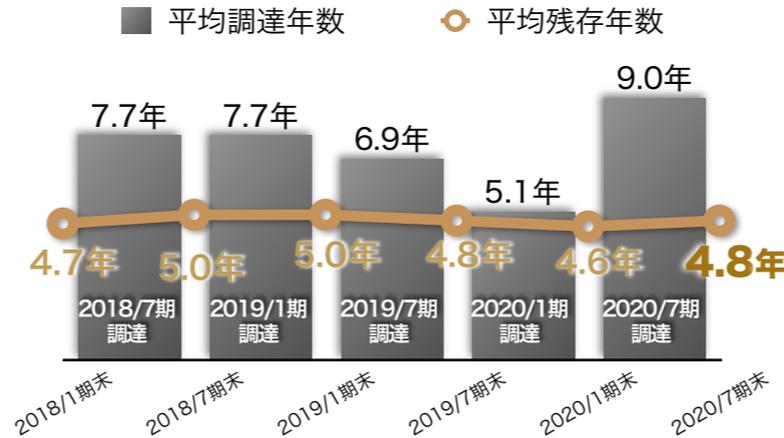
2020年7月期末現在

金融費用の遞減



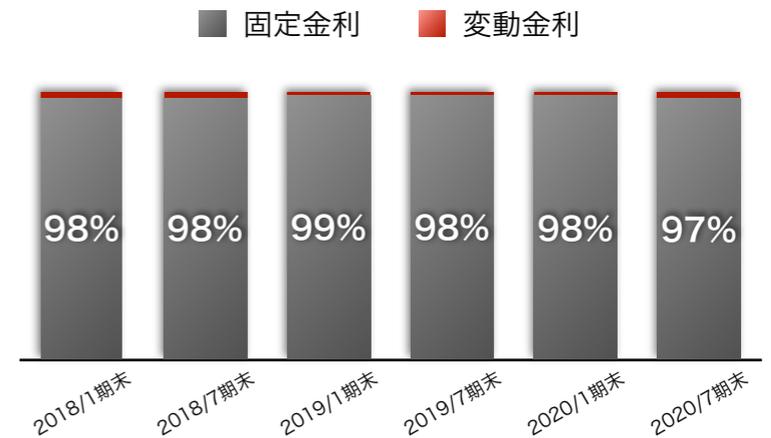
* 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

平均残存年数



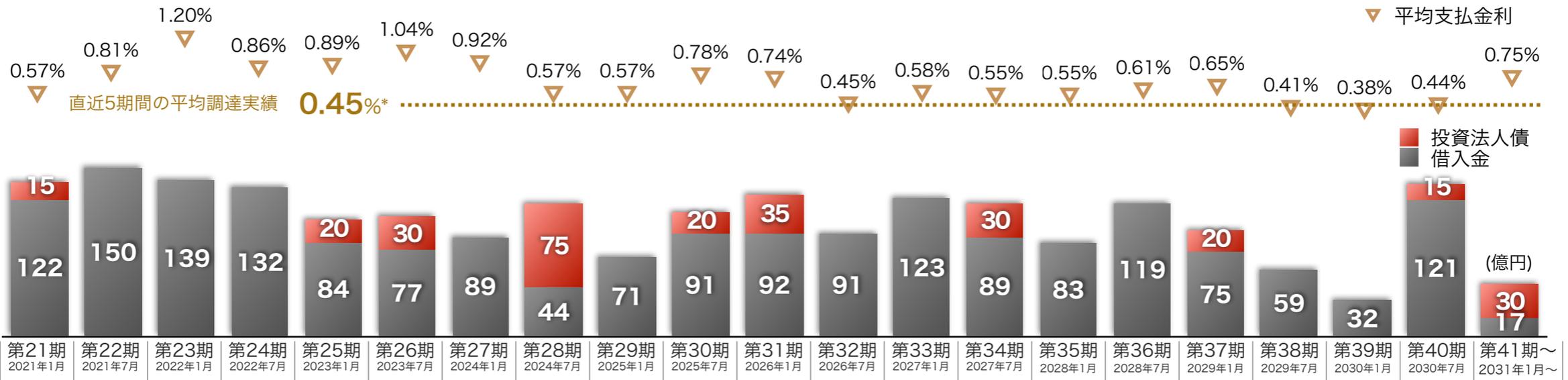
* 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

金利の固定化比率



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。

サステナビリティ



CO₂排出削減への取り組み

着実に排出量削減を実施

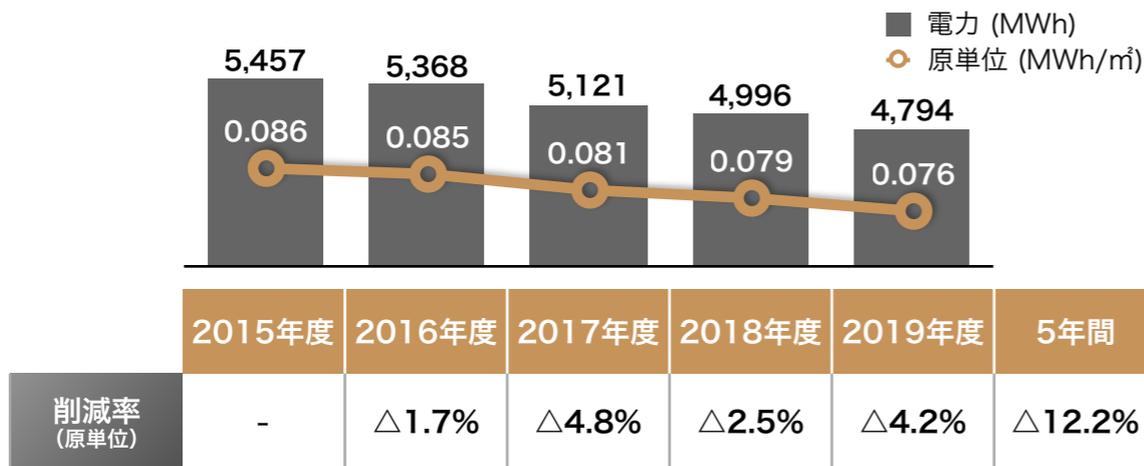
目標設定と実績管理

削減目標（原単位*ベース）

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

* 各総量を運用物件の総共有部面積（㎡）で除したものになります。

エネルギー使用量の削減推移**



** 店舗・事務所を含まず且2015年4月以降通期で保有している122物件が対象。

環境に配慮した資産運用

LED照明の導入	88物件	ポート全体に対する割合 (32.5%)
節水型トイレの導入	353戸	(1.6%)
カーシェアリングの導入	3物件	(1.1%)
グリーンリース条項の設定	54.8%	

2020年7月末現在

TCFDへの賛同表明

住宅系J-REITとして初めて賛同表明



気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-Related Financial Disclosures）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により2015年に設置され、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。



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

2018年 アジア・上場・住宅セクター
セクターリーダーに選出

5年連続「Green Star」

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
総合ポイント	49	60	64	73	73
開示評価	制度なし	D	C	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、組み入れられております。

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 **Green 1 (F)** を取得

DBJ Green Building認証取得

17 物件 取得

2020年7月末時点で26.7%相当（延床面積ベース）

P-112 レジディア市谷砂土原



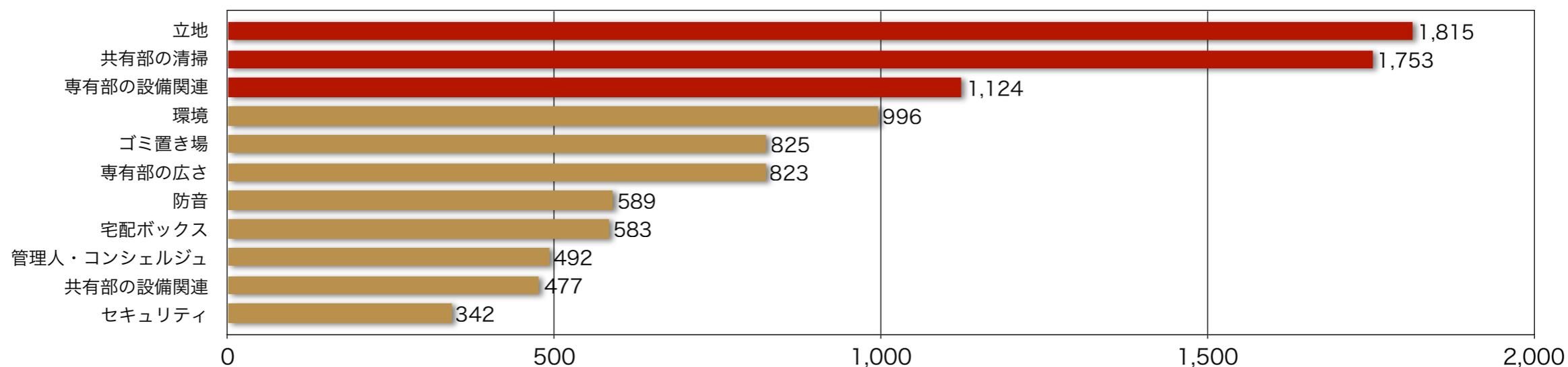


3年に一度の入居者向けアンケート

2020/7期中に実施したアンケートの結果

立地面と共有部の管理、そして専有部の設備に高い評価

Q. 現在のお住まいで満足している点を教えてください。（自由記述）



代表的な顧客ロイヤリティ指標のNPS®*において **-23.1**ポイント とマイナス幅が小さく、相対的に高評価



不動産業界におけるNPS®ランキングトップ事例

	NPS®	対象社数 (社)	調査年 (年)
管理会社	-38.4	9	2019
情報検索サイト	-26.9	5	2019
デベロッパー	-31.1	6	2018

出典：NTTコム オンライン NPS®ランキング&アワード

* NPS®とは「Net Promoter Score (ネットプロモータースコア)」の略で、顧客ロイヤリティを測る指標。

NPS®を測るには、「あなたはこの企業(製品/サービス/ブランド)を友人や同僚に薦める可能性は、どのくらいありますか?」という質問を行い、0~10の11段階で評価。

NPS®スコアの計算方法は、9~10点を付けた顧客を「推奨者」、7~8点を「中立者」、0~6点を「批判者」と分類し、回答者全体に占める推奨者の割合(%)から、批判者の割合(%)を引いて出てきた数値がNPS®の値となります。

なお、NPS®は、ペイン・アンド・カンパニー、フレッド・ライクヘルド、サトメトリックス・システムズの登録商品またはサービスマークとなります。

業績予想



業績予想

主に前提稼働率の引き下げにより、減配予想とした

①第20期実績 ②第21期予想 ②-①

③第22期予想 ③-②

単位：百万円

	2020年7月期 実績	2021年1月期 予想	差異	主な差異理由	差異	2021年7月期 予想	差異	主な差異理由	差異
営業収益	17,357 (271物件) 期中平均稼働率 96.7%	16,702 (271物件) 期中平均稼働率 96.0%	△654	▷物件売買 京橋・緑地公園売却益の剥落 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 コロナ禍による稼働率低下 賃料上昇による増収 店舗賃料減免分の回復 非繁忙期に伴う礼金更新料収入等の減少	△506 +11 △96 +29 +5 △98	16,884 (271物件) 期中平均稼働率 96.1%	+182	▷物件運用 賃料上昇による増収 稼働率上昇による増収 繁忙期に伴う礼金更新料収入等の増加	+28 +16 +137
営業利益	8,294 (減価償却費：2,797) (固都税等：888)	8,152 (減価償却費：2,801) (固都税等：893)	△141 (NOI：△89)	▷物件売買 亀山の売却損の剥落 ▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 非繁忙期に伴う手数料等の減少 非繁忙期に伴う修繕費の減少 コロナ禍による広告宣伝費の増加 その他費用等の増加 ▷一般管理費 消費税差損の増加等	+511 +9 +68 +48 △35 △36 △54	8,133 (減価償却費：2,829) (固都税等：898)	△19 (NOI：+7)	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う手数料等の増加 繁忙期に伴う修繕費の増加 その他費用等の増加 ▷一般管理費 消費税差損等の増加 その他管理費の減少	△104 △62 △36 △13 +14
経常利益	7,321 (金融費用：971)	7,175 (金融費用：968)	△146	違約金収入等の減少	△4	7,175 (金融費用：950)	+0	融資関連費用の減少等	+19
当期純利益	7,320	7,174	△146			7,174	+0		

1口当期純利益 (EPU)	5,285円	5,180円	△105円	期末発行済投資口数 1,385,000口	5,180円	-	期末発行済投資口数 1,385,000口
内部留保からの分配額/口	106円	117円	+11円	前期分配後の内部留保348百万円のうち、 162百万円(1口当たり117円)を分配	117円	-	前期分配後の内部留保186百万円のうち、 162百万円(1口当たり117円)を分配
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：305億円	242円	-	期末積立金**残高：301億円
1口当たり分配金 (DPU)	5,635円	5,540円	△95円		5,540円	-	
総資産LTV	48.0%	48.1%	+0.1pt		48.1%	-	

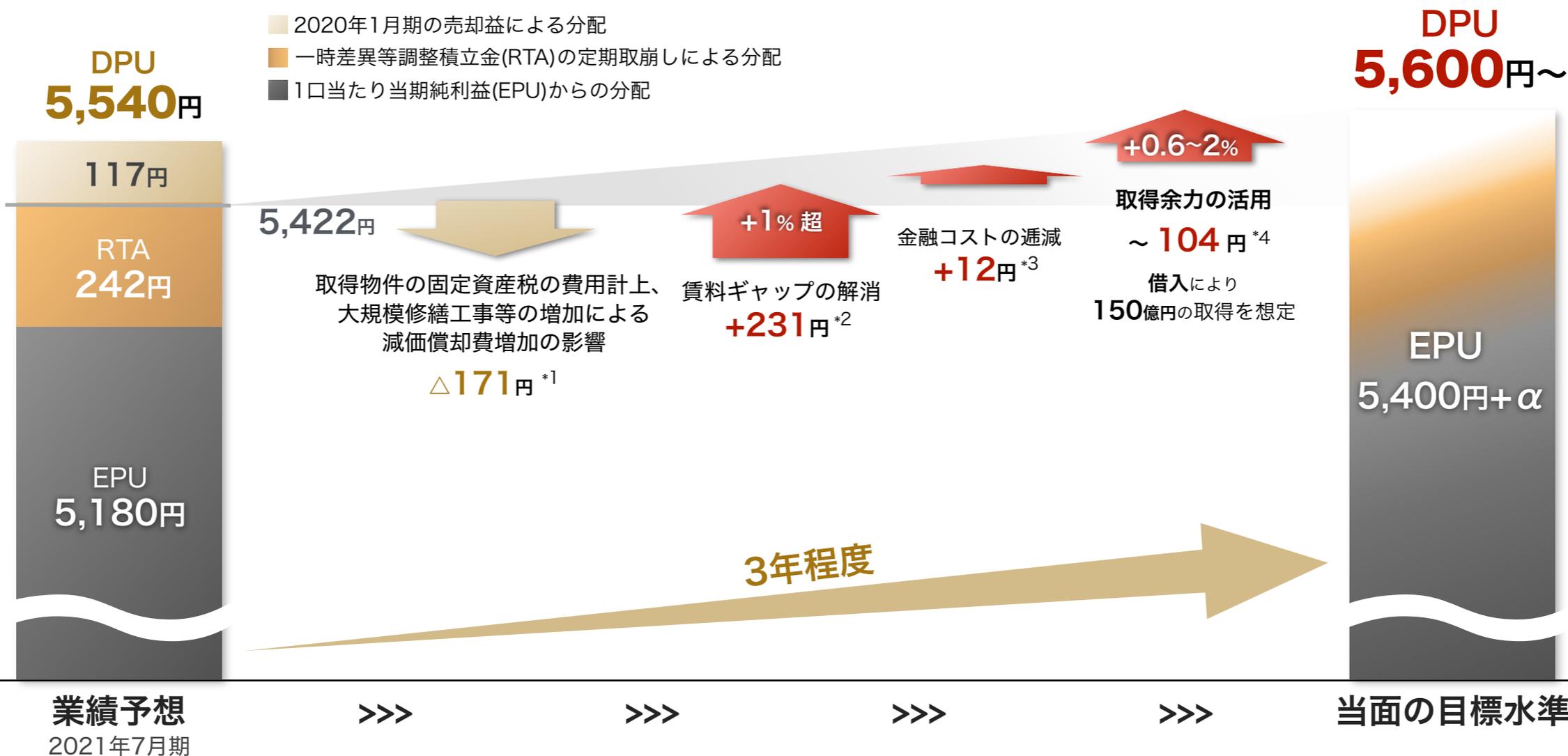
*金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。**「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。



DPU目標水準

主に稼働率引き下げにより **5,600円超** の分配金達成時期を後ろ倒し

- 2020年1月期の売却益による分配
- 一時差異等調整積立金(RTA)の定期取崩しによる分配
- 1口当たり当期純利益(EPU)からの分配



本ページの内容は、2020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 2024年7月期に予想される固定資産税及び減価償却費の2021年7月期からの想定増加額を算出しています。
- *2 2020年7月期末現在の賃料ギャップ及び平均入替期間を基に、2021年7月期から2024年7月期までに想定される影響額を算出しています。
- *3 2024年7月期までに調達予定の借入金等を、平均調達金利 約0.8%で調達することを前提に算出しております。
- *4 総額150億円の資産を借入により取得した場合(想定償却後利回り3.6%及び借入金等の調達コスト1.0%)の影響額を算出しています。

参考情報



アドバンス・レジデンスの強み

2020年9月16日現在

安定分配のディフェンシブREIT

ASSET

住宅系J-REIT **最大***の資産規模

4,567 億円

DEBT

長期 × 固定 × 分散による安定性

信用格付

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

EQUITY

J-REIT **最大***の積立金

308 億円

(2020年7月期分配後)

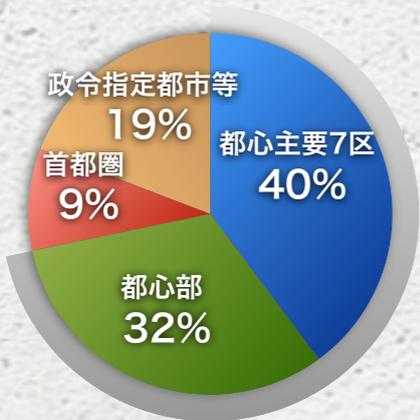
* 資産運用会社調べ：2020年9月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。



住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

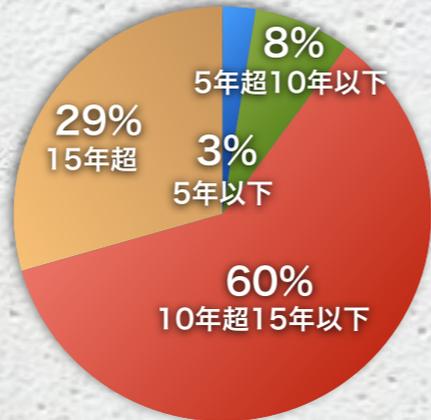
2020年7月31日現在	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
	271 物件	797,152 m ²	21,402 戸	4,567 億円

投資エリア (取得価格ベース)



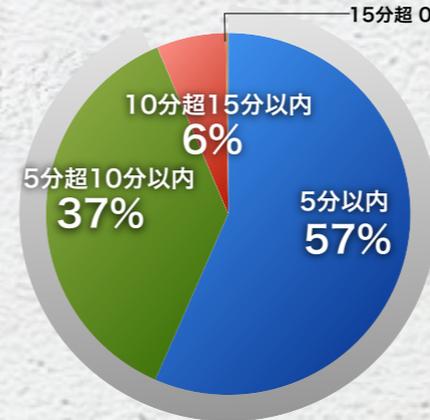
東京23区 **72%**

築年数 (取得価格ベース)



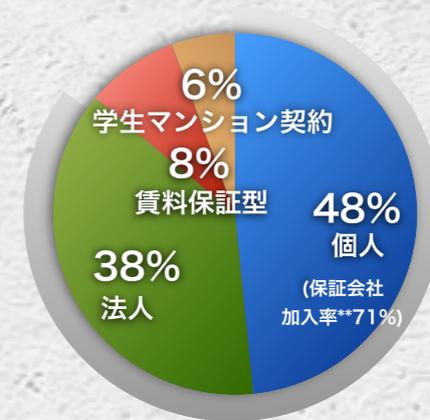
加重平均築年数 **13.9年**

徒歩分数 (取得価格ベース)



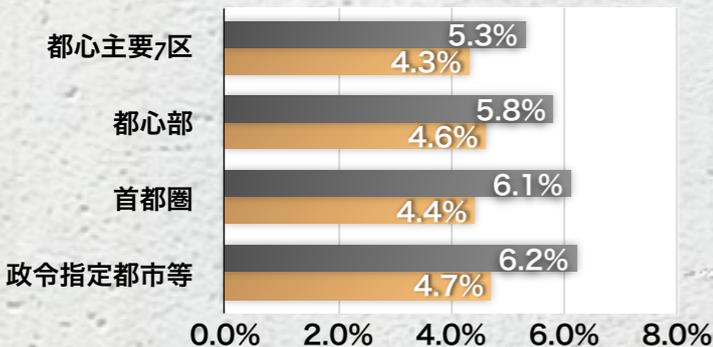
駅徒歩10分以内 **94%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

取得価格利回り***



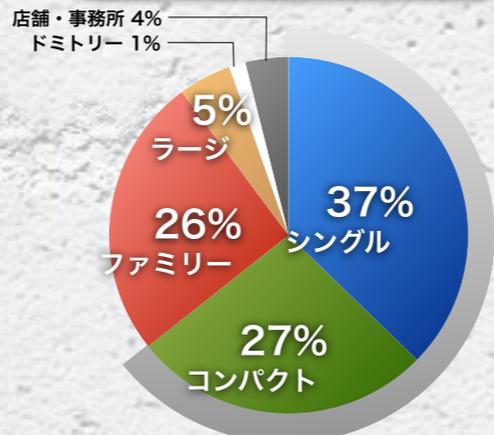
ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.7%**

償却後利回り **4.5%**

■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

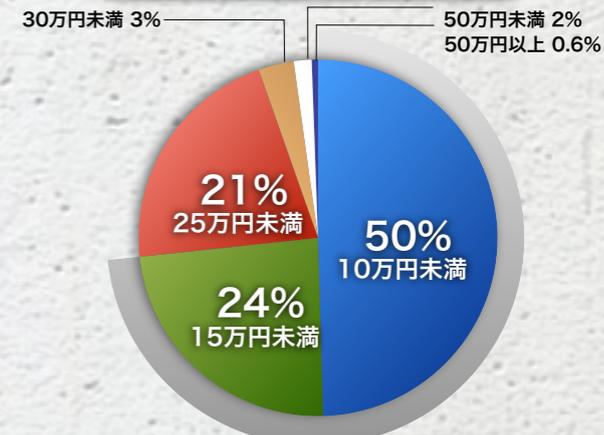
住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **64%**

賃料ベース 住戸 96.1%、店舗・事務所 3.9%

賃料帯 (戸数ベース)



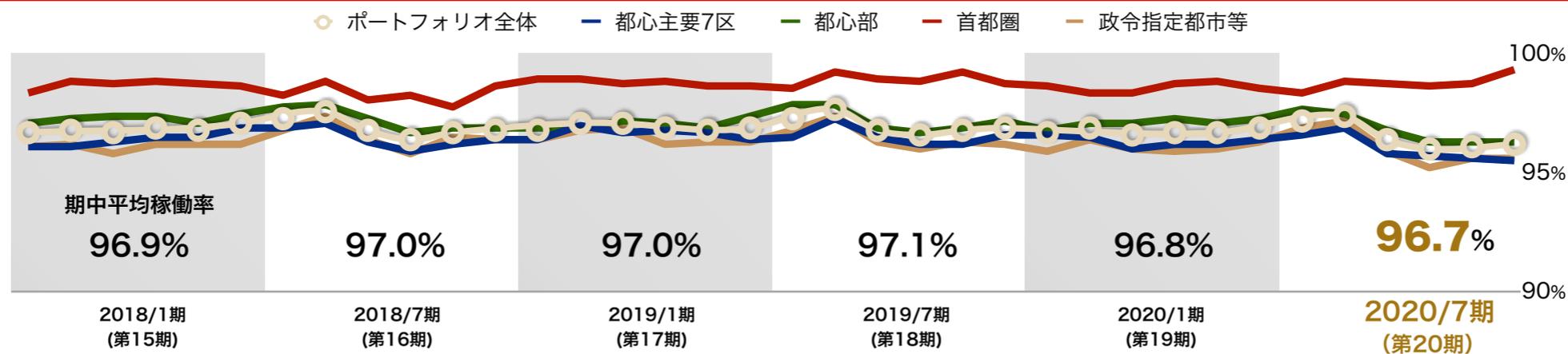
15万円未満 **73%**

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



確かな歩み 確かな成長

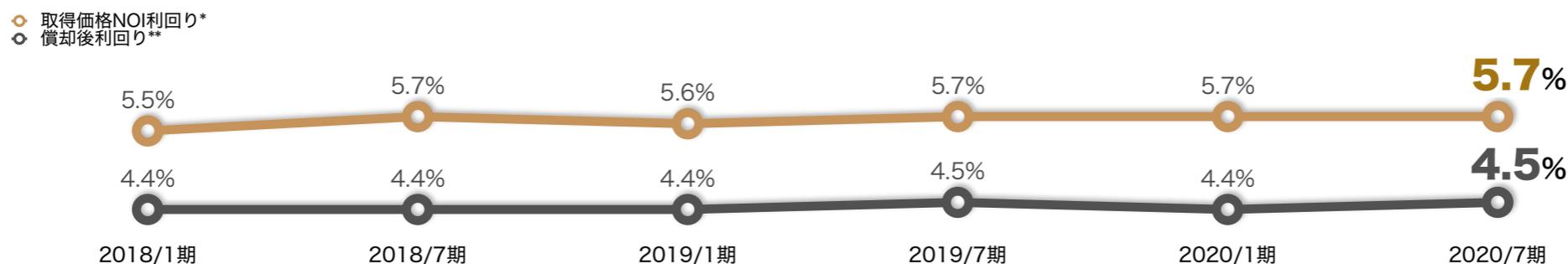
稼働率



コロナ禍により稼働率若干の低下

アセット

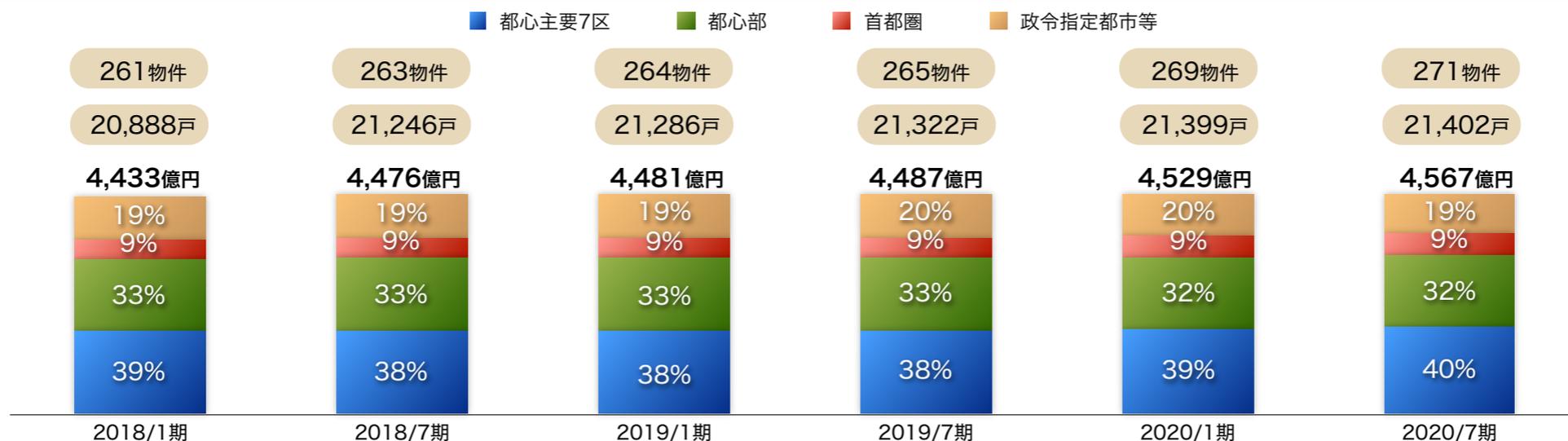
収益力



安定した利回り

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

資産規模



住宅系J-REIT最大の資産規模

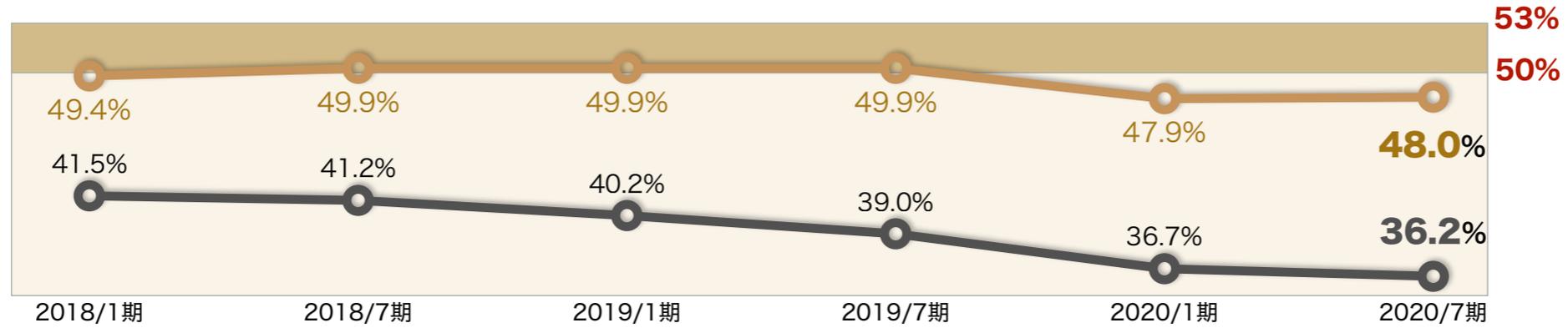
4,500億円超

デット

LTV

○ 総資産LTV
○ 鑑定LTV

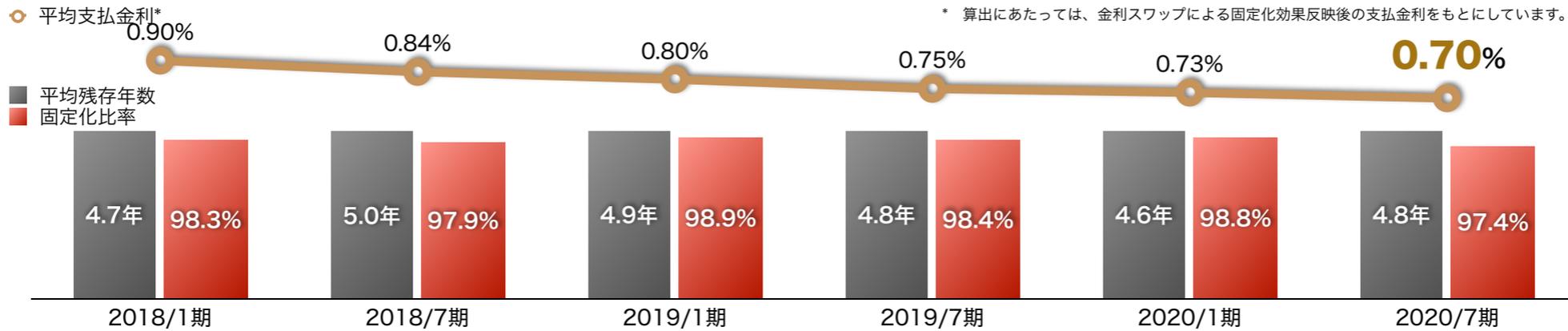
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用



環境変化に備えた
負債比率

借入余力
約 **172** 億円
(総資産LTV50%まで
(2020/7期末想定))

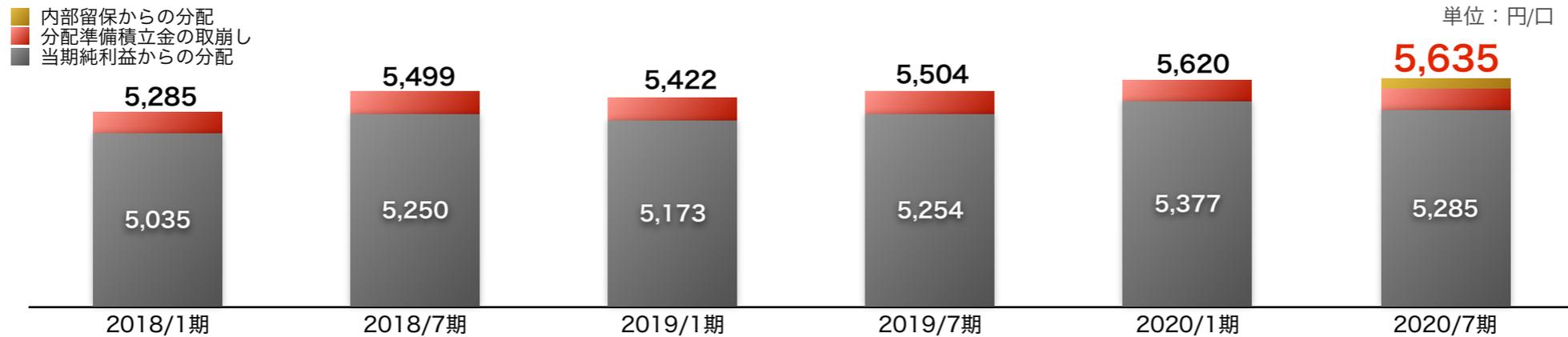
負債



安定性を維持しながらの
金利低減を実現

エクイティ

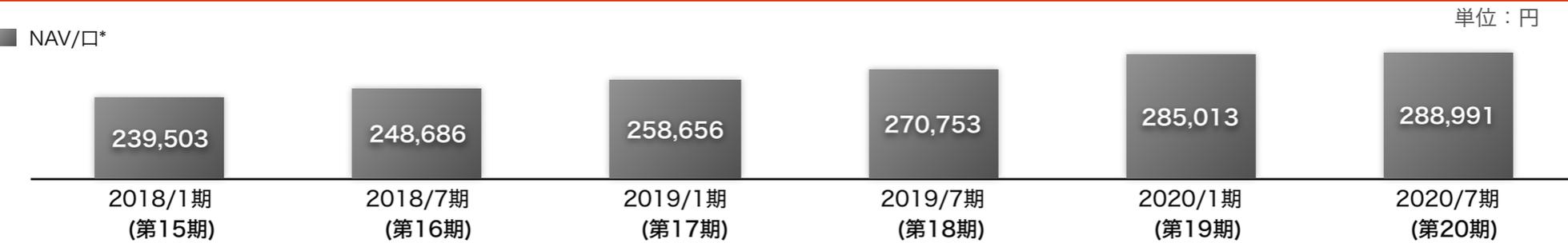
分配金



3期連続で
1口当たり分配金
過去最高を更新

一時差異等調整積立金
308億円
(2020/7期分配後残高)

投資主価値



NAV/口の
継続的な成長

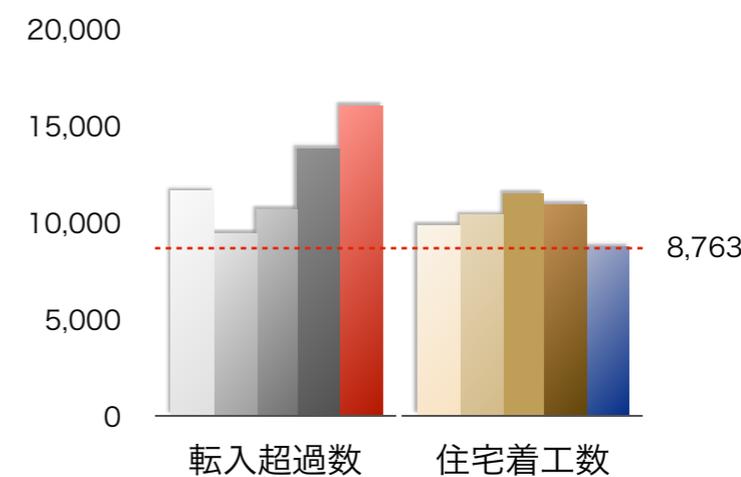
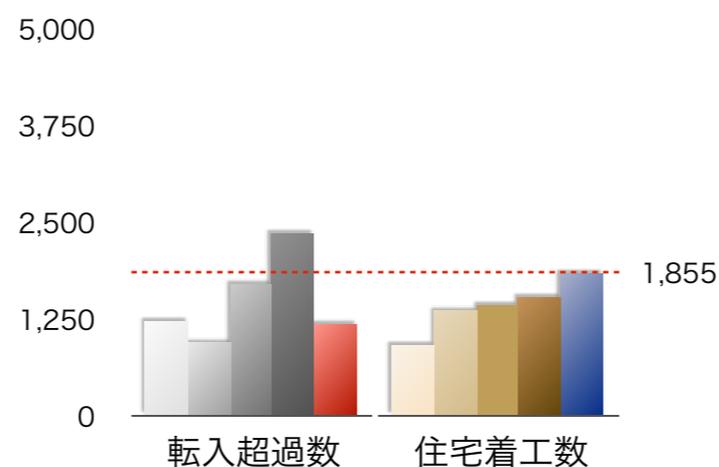
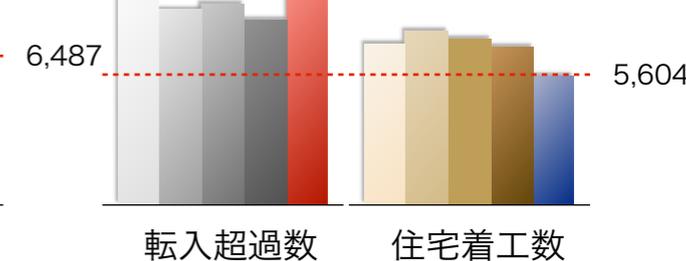
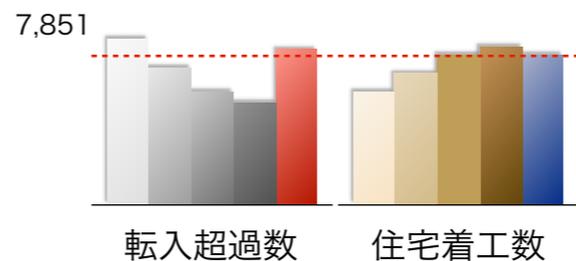
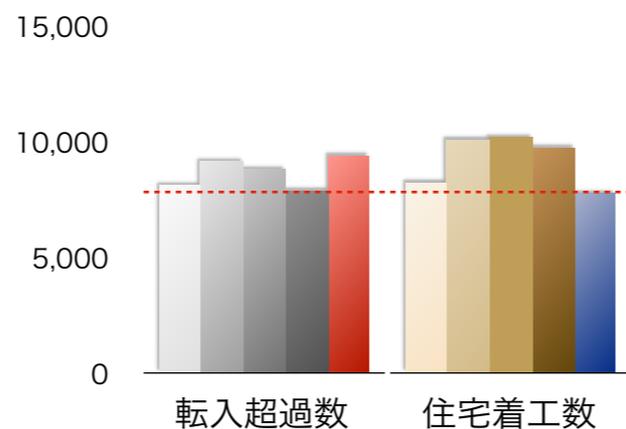
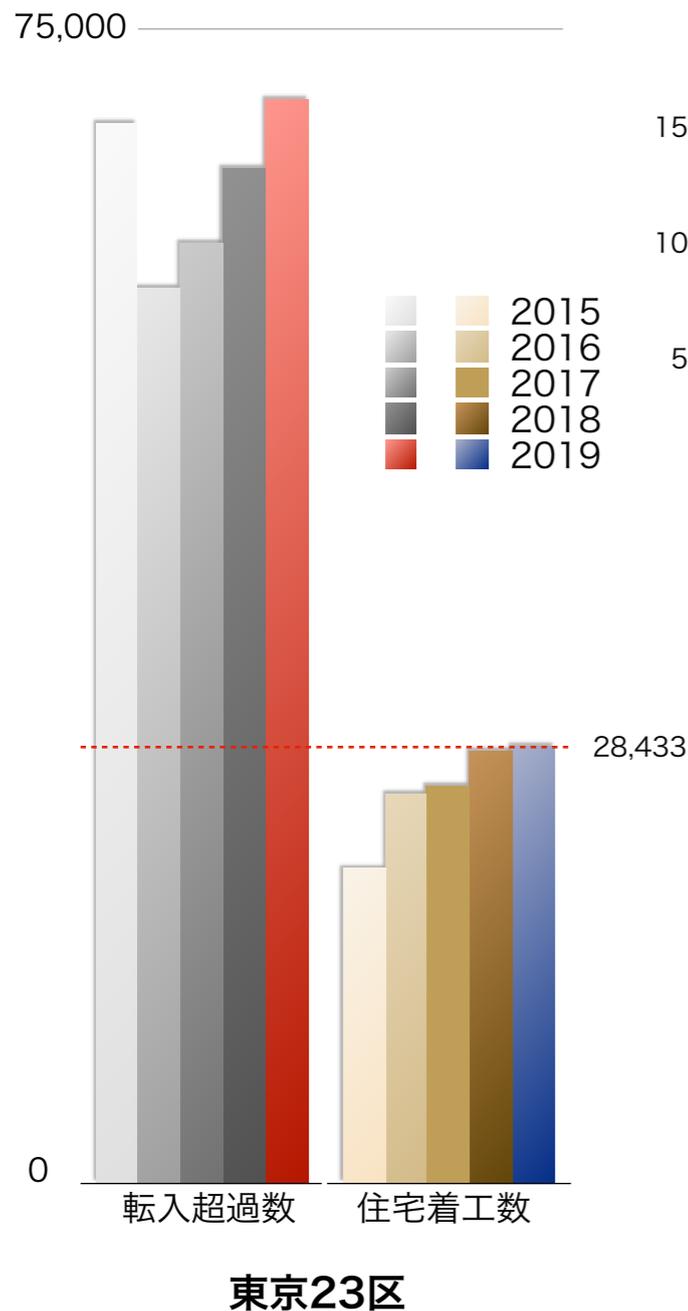
* NAV/口 : (各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数



全国主要都市 需給動向

東京23区は供給不足が顕著

単位：人、戸数

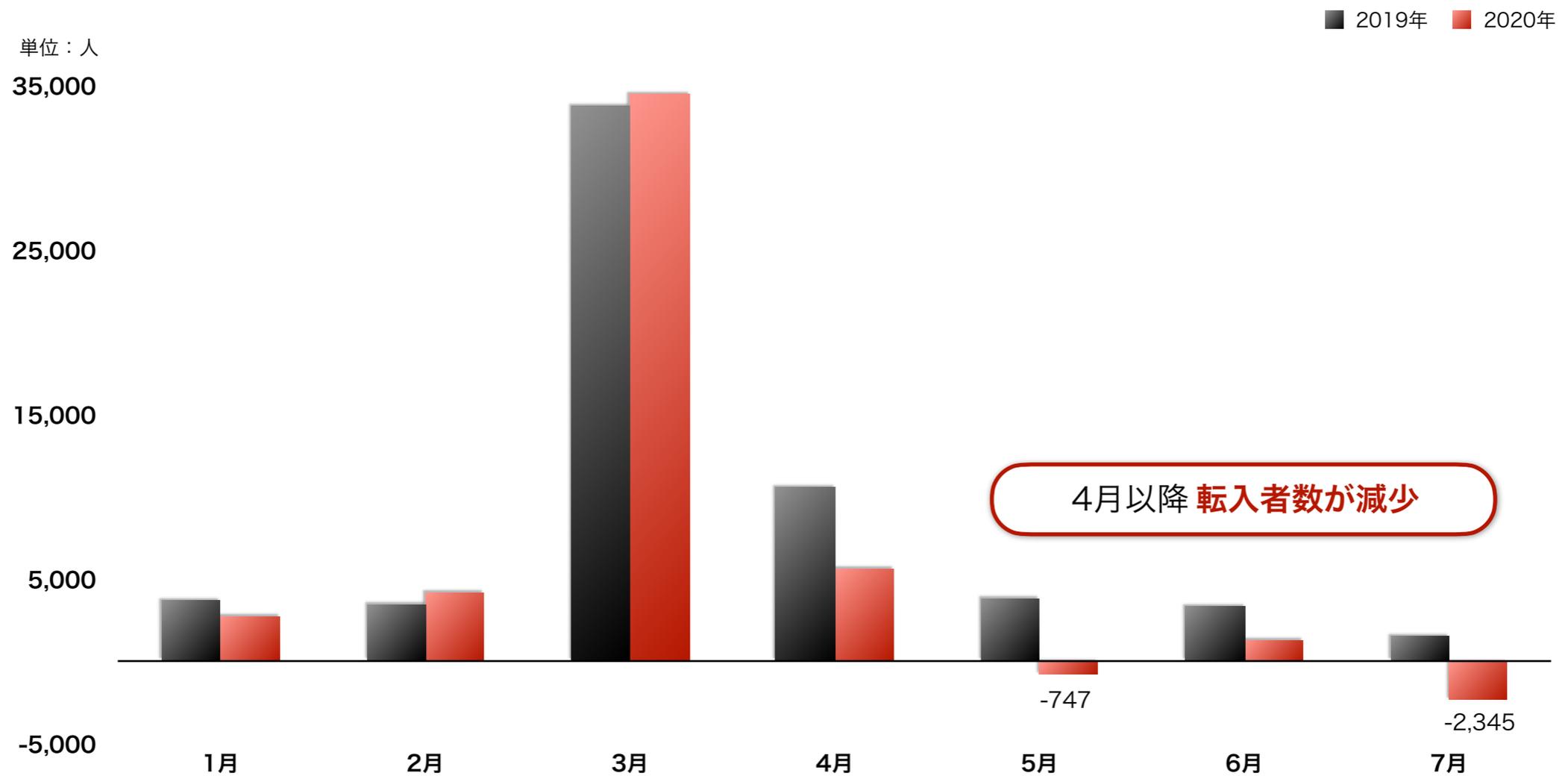


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2019年度版）
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2019年次）



東京23区 人口動態

2013年7月以来、初めて転出超過 転入は減少、転出は同水準



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



鑑定評価の内訳

2020年7月期末 鑑定評価サマリ

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

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2020年7月 期末	前期差異*	2020年7月 期末	前期 差異	前期差異 内訳**		2020年7月 期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格と の差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	240,248	+1,929	9,247	+66	+58	+9	3.79%	△0pt	173,011	67,237	38.9%
都心部	199,917	+1,184	7,995	+40	+56	△15	3.94%	△0pt	137,619	62,298	45.3%
東京23区	440,165	+3,113	17,243	+106	+115	△5	3.86%	△0pt	310,630	129,535	41.7%
首都圏	51,753	+203	2,359	+9	+6	+2	4.51%	0pt	36,935	14,818	40.1%
政令指定都市等	115,104	+134	5,277	+7	+15	△8	4.53%	△0pt	82,625	32,479	39.3%
全体	607,022	+3,450	24,880	+123	+137	△11	4.04%	△0pt	430,190	176,832	41.1%

* 2020/7期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。 ** 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。



シニア向け賃貸住宅の運用

* 2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

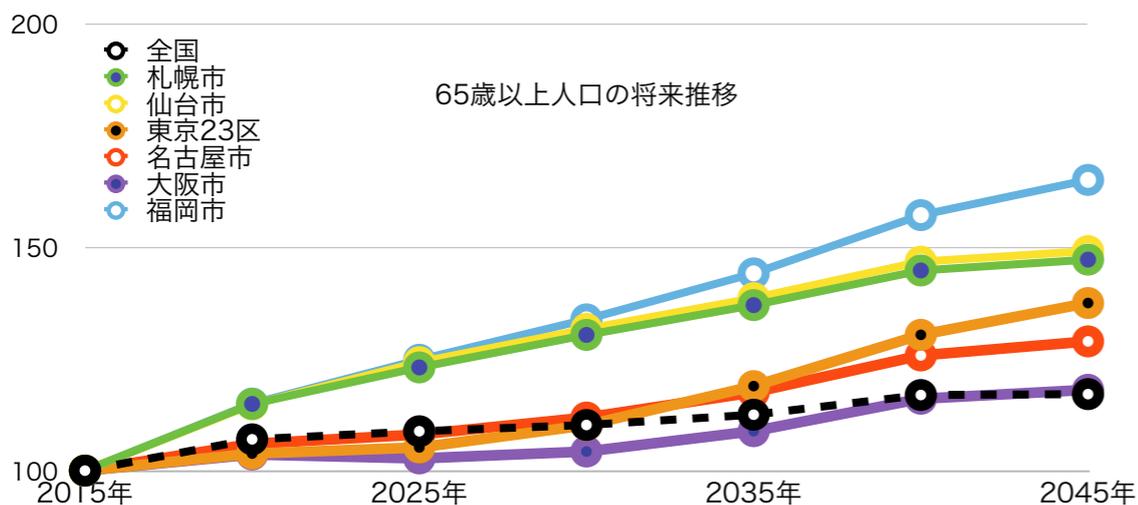
	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年7月 期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	7.1 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

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

主要都市で高齢者が増加する見込み



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

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

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



S-29 ココファン日吉

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



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



学生向け賃貸住宅の運用

* 2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年7月 期末現在	19 物件	180 億円	4.0 %	1,709 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	5.8 %

ドミトリータイプ

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

S-23 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*	
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	7.0%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.4%

学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

P-3 レジディア中目黒



R-60 レジディア岡山駅前 (17/1期に大規模修繕実施済み)



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



ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

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

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

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

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、千葉県の一部）をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
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。

ドミトリー・タイプ

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

住戸タイプの定義

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

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

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

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



良質なポートフォリオの形成

2020年7月期末現在

合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	132物件	49物件
取得価格合計	1,919億円	760億円
加重平均NOI利回り	5.7% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.0年	13.3年

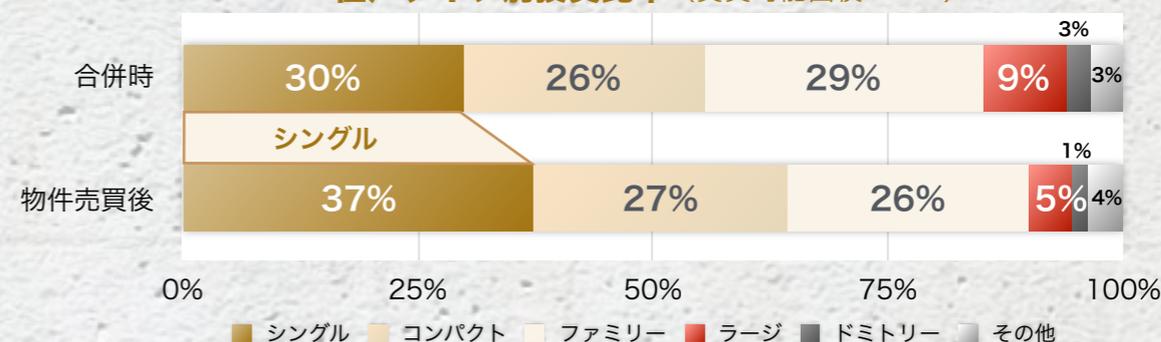
シングルタイプを中心に取得

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

収益力の向上と築年数の低下を実現

取得価格NOI利回り	合併時 5.2%	⇒	物件売買後 5.7% ^{*4}
築年数	16.8年 ^{*5}	⇒	13.9年

住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ ^{*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	59物件	132物件
取得価格合計	549億円	524億円	844億円	1,919億円
取得割合	28.7%	27.3%	44.0%	100%

- *1 取得資産の加重平均NOI利回り= 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100
- *2 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近実績NOIの合計 (年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100
- *3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- *4 2020年7月期末実績年換算NOI÷取得価格 × 100で算出しています。
- *5 合併時保有していた保有資産を2020年7月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- *6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- *7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。



経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

課題

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理

日常修繕

設備点検

日常清掃

計画的な設備投資の実施

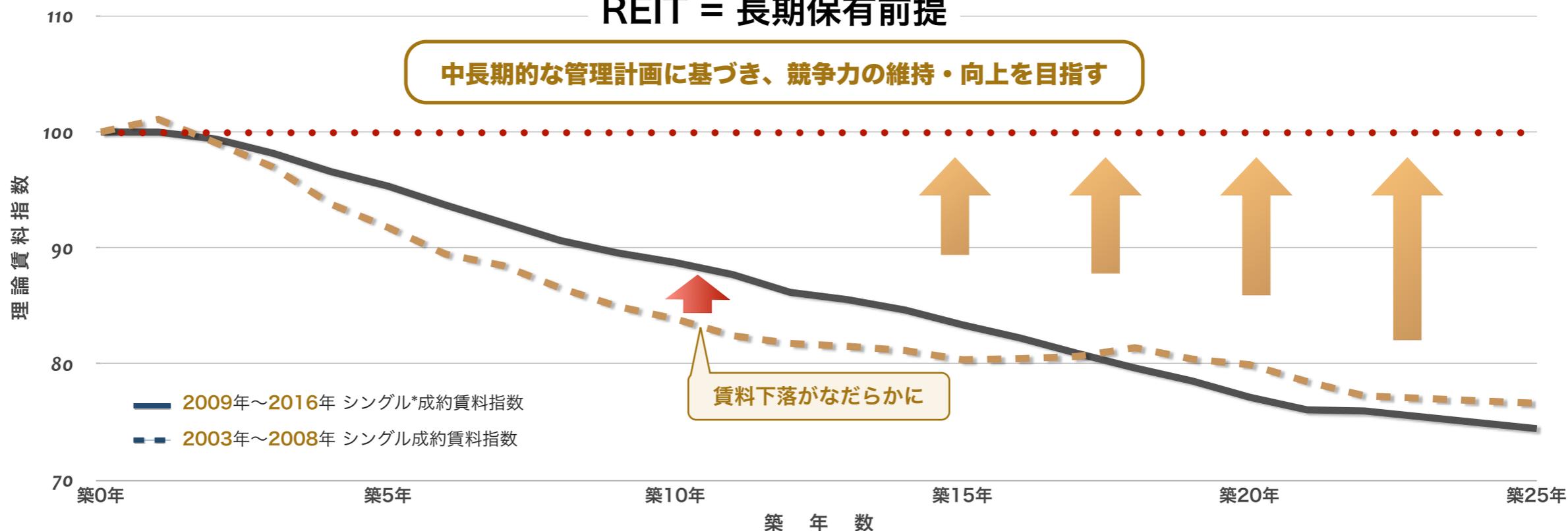
共有部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



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



経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

築29年

共用部修繕工事

工事費：123百万円

専有部

バリューアップ(VU)
工事費：

3,836千円/戸

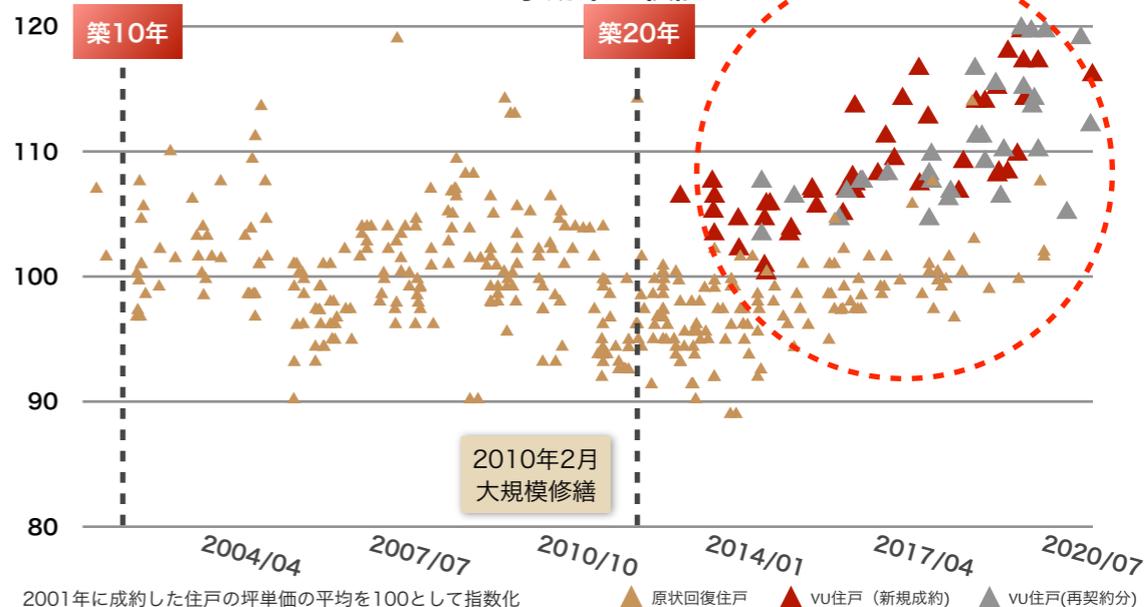
before



after



工事効果の検証



レジディア吉祥寺

築26年

共用部修繕工事

工事費：30百万円

専有部

バリューアップ(VU)
工事費：

3,579千円/戸

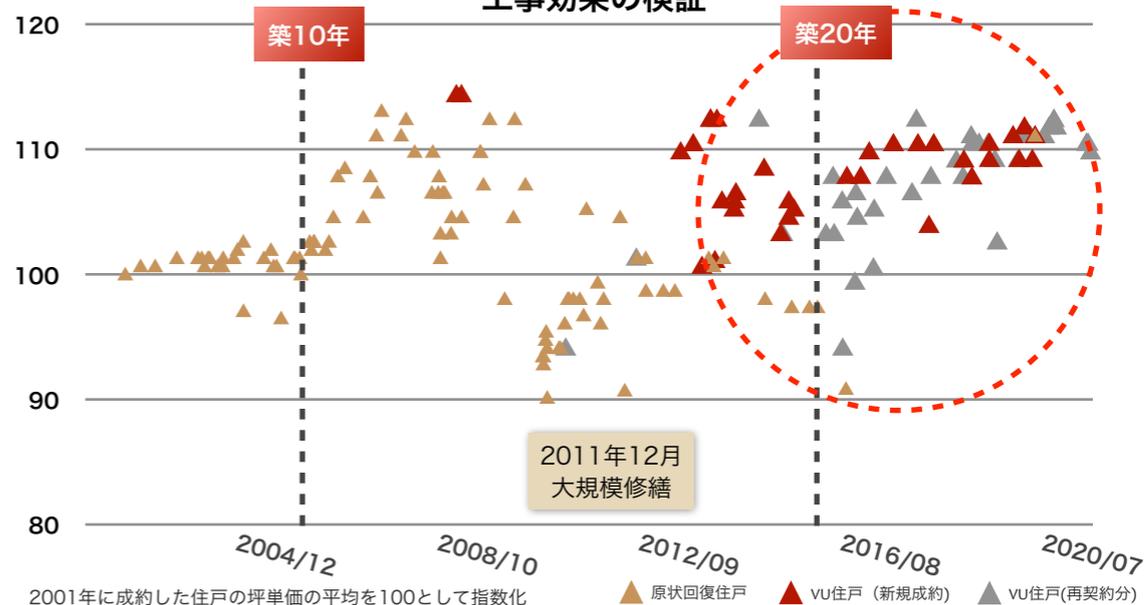
before



after



工事効果の検証



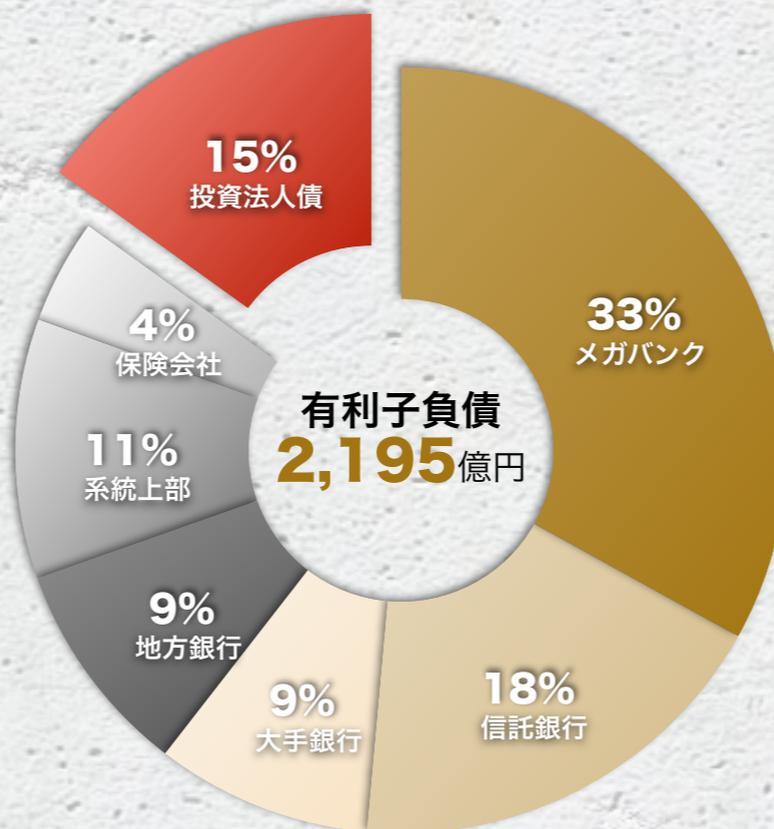


有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2020年7月期末現在

	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債 (私募)	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
第31回債 (グリーンボンド)	2019/07	5.0	50
第32回債 (私募)	2019/7	10.0	30
合計			330



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

合計 26社 1,865 85.0

信用格付

日本格付研究所 (JCR)

AA (安定的)

格付投資情報センター (R&I)

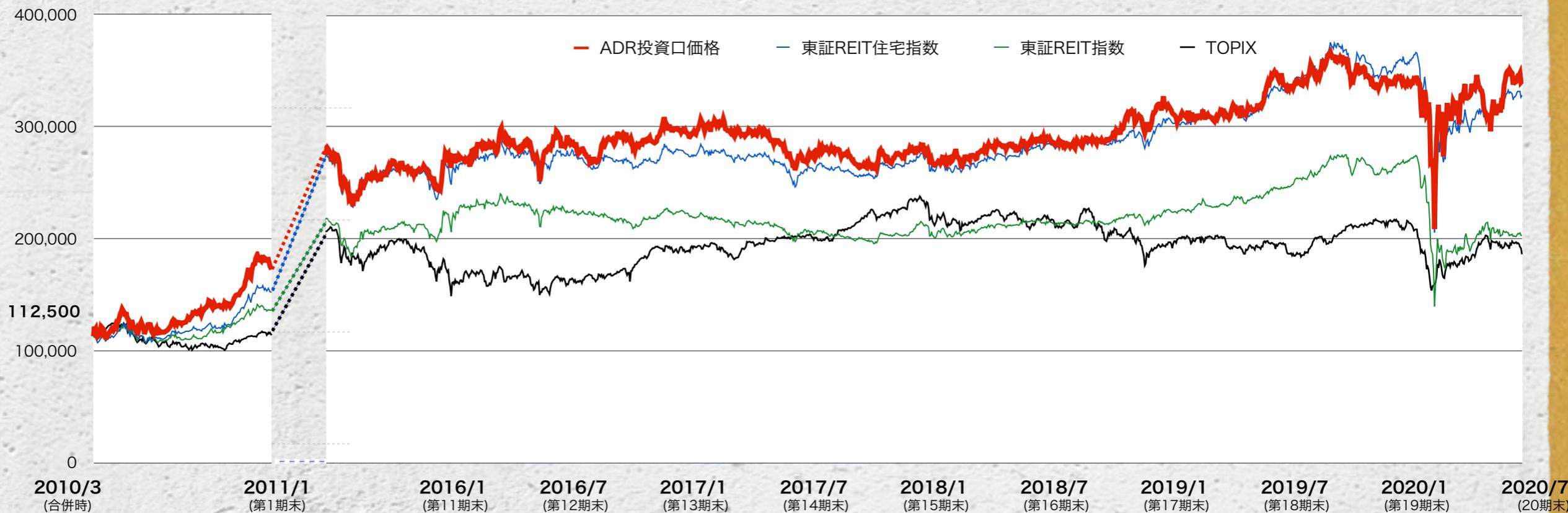
AA- (安定的)



投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末	2019/7末	2020/1末	2020/7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円	4,729億円 @341,500円	4,722億円 @341,000円
日次投資口/ 平均取引出来高	4.4億円 / 3,247口	8.5億円 / 3,344口	12.6億円 / 4,512口	12.5億円 / 4,419口	9.3億円 / 3,226口	7.7億円 / 2,828口	8.6億円 / 3,116口	9.1億円 / 3,072口	10.0億円 / 3,158口	12.5億円 / 3,620口	21.0億円 / 6,708口
総資産LTV	52.4%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%
1口当たりNAV*	152,749円	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円	285,013円	288,991円
BPS*	159,564円	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円	161,671円	161,315円
インプライドキャップレート	5.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%

*各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



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

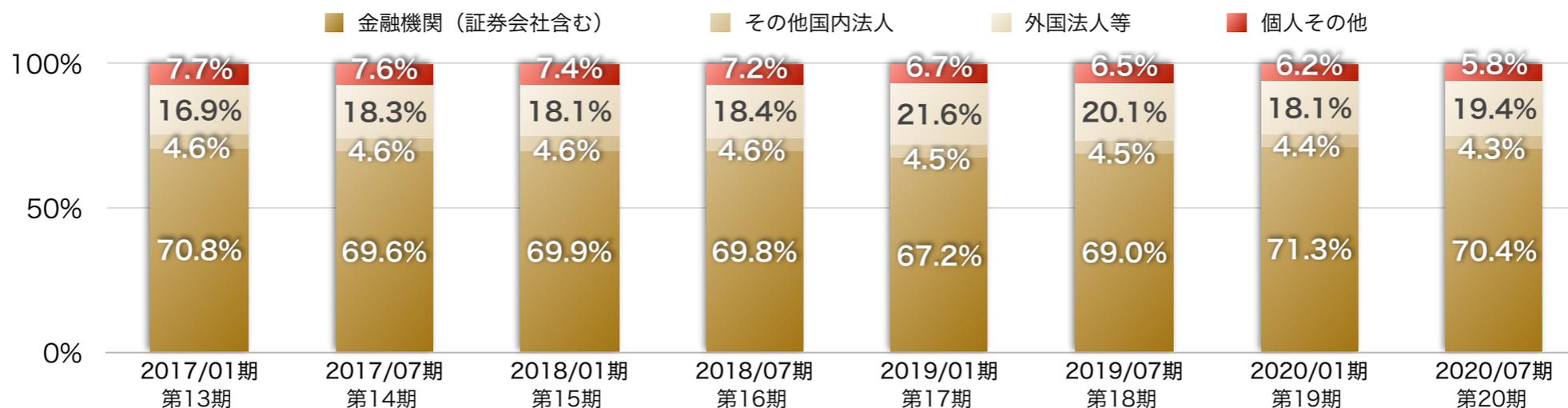


投資主構成

投資信託及び外国法人の比率増加が顕著

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

投資主名 (上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	340,893	24.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	229,238	16.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	67,563	4.9%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	46,834	3.4%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	21,429	1.5%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	19,770	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,116	1.2%
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	14,139	1.0%
日本証券金融株式会社	13,039	0.9%
合計	804,821	58.1%





貸借対照表

単位：千円

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

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



損益計算書

単位：千円

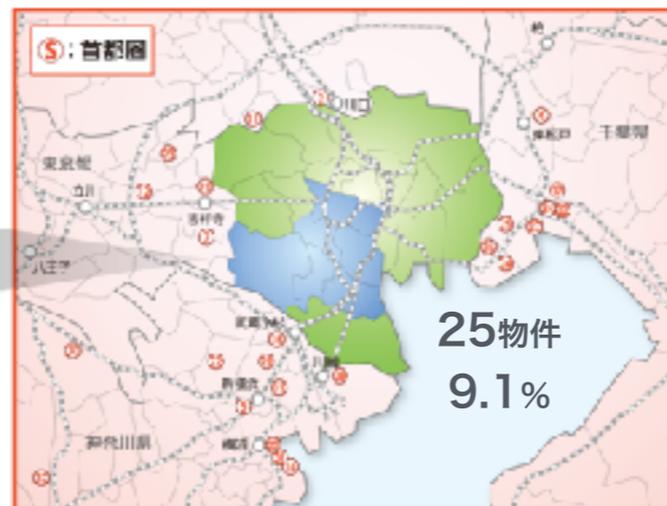
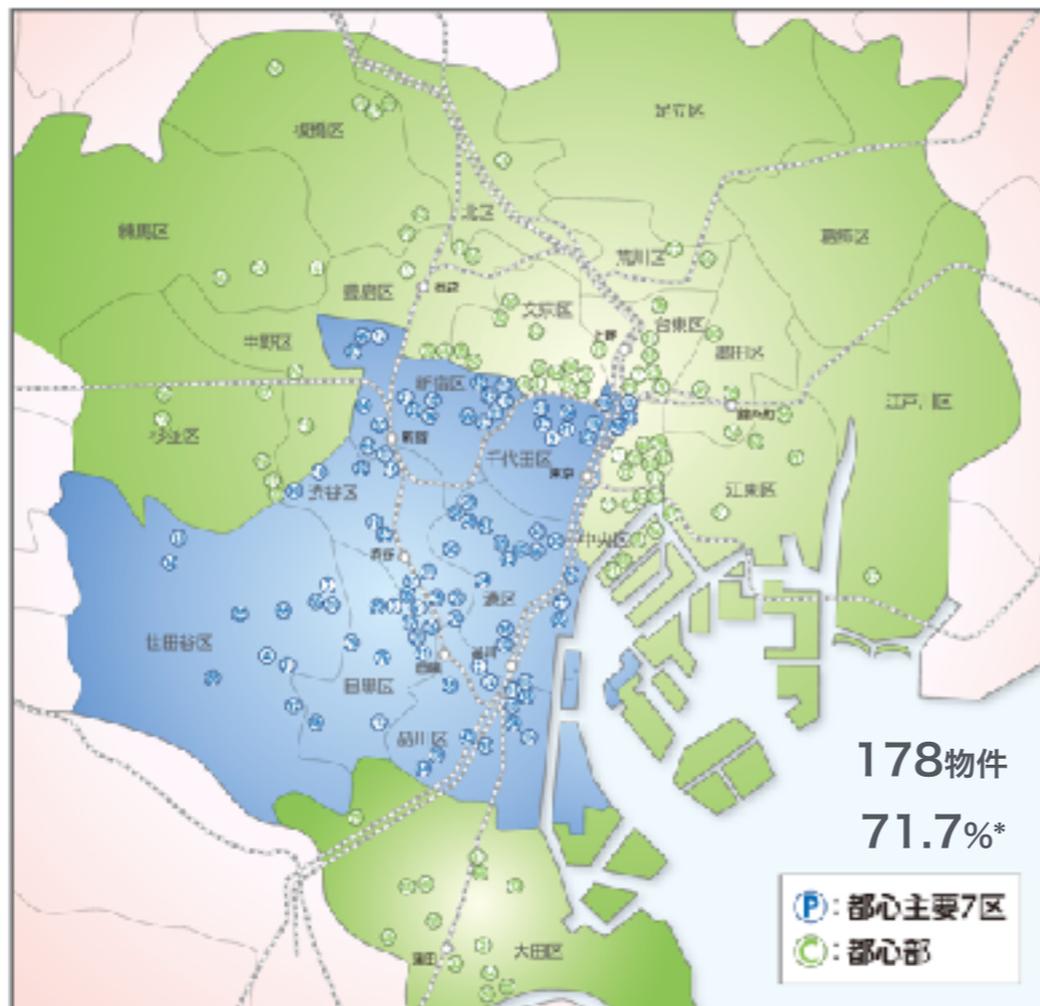
当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	16,851,176
不動産等売却益	506,184
営業収益合計	17,357,361
営業費用	
貸貸事業費用	6,707,351
不動産等売却損	511,921
資産運用報酬	1,248,184
資産保管手数料	9,855
一般事務委託手数料	54,109
役員報酬	6,300
租税公課	301,808
貸倒引当金繰入額	1,362
その他営業費用	221,849
営業費用合計	9,062,743
営業利益	8,294,617
営業外収益	
受取利息	7,207
受取補償金	3,506
未払分配金戻入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

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

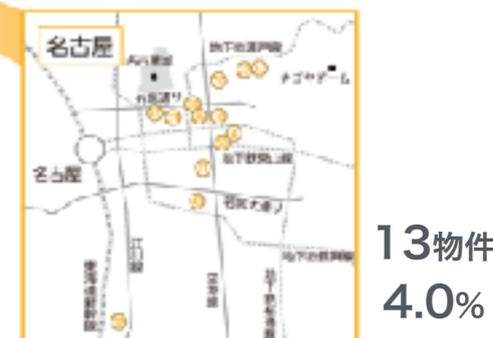
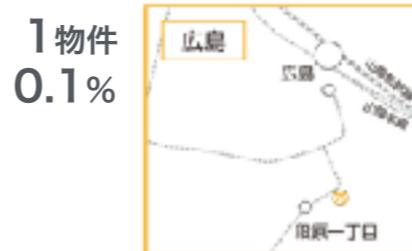


ポートフォリオ・マップ

2020年7月期末 現在



PF全体
271物件



* 各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



ポートフォリオ一覧

2020年7月期末 現在

物件 No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率	物件 No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	3,770	2,420	55.7%	4.3%	93.9%	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,590	1,068	48.9%	4.8%	92.7%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,380	1,399	70.1%	2.6%	100.0%	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,560	1,875	36.5%	4.0%	97.6%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,340	1,145	16.9%	7.3%	95.7%	P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,470	1,128	30.3%	6.5%	95.7%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,530	1,125	35.9%	3.1%	90.7%	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,850	1,216	52.1%	3.3%	100.0%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,780	2,040	36.3%	2.9%	100.0%	P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,700	1,078	57.6%	2.8%	98.5%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,350	1,044	29.3%	7.3%	95.4%	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,190	847	40.3%	2.1%	96.3%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,400	1,036	35.0%	7.0%	100.0%	P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,400	971	44.1%	4.8%	89.8%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,090	2,463	25.4%	4.3%	100.0%	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,390	1,008	37.9%	7.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	781	694	12.5%	4.4%	97.1%	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,980	2,109	41.3%	2.3%	91.7%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,020	702	45.3%	4.3%	87.5%	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,690	3,499	34.0%	3.5%	90.4%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	781	554	40.9%	8.2%	100.0%	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,610	1,123	43.3%	8.3%	93.8%
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	1,980	1,369	44.5%	4.8%	95.2%	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	9,190	6,448	42.5%	2.8%	94.4%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,320	916	44.0%	5.3%	90.2%	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,390	2,010	18.9%	4.0%	88.6%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,250	1,361	65.2%	4.1%	99.0%	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,460	2,376	45.6%	3.6%	99.3%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,170	882	32.6%	3.1%	92.1%	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,340	3,552	50.3%	6.8%	91.7%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	779	558	39.5%	3.0%	89.8%	P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.6%	20,500	14,548	40.9%	1.8%	98.5%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	781	725	7.7%	6.2%	96.7%	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,670	2,464	48.9%	2.7%	94.5%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,300	1,480	55.3%	2.9%	96.5%	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,380	1,516	56.9%	3.4%	93.1%
P-30	ピアネット夕留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,430	1,752	38.6%	5.3%	93.3%	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,680	1,337	25.6%	3.2%	97.1%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	414	321	28.9%	8.5%	95.1%	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,430	1,912	27.0%	7.1%	92.3%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	410	304	34.5%	11.0%	100.0%	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	8,560	6,087	40.6%	0.7%	92.2%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	455	338	34.5%	9.9%	100.0%	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,760	1,196	47.1%	3.5%	93.5%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	354	263	34.6%	10.6%	93.8%	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,590	1,725	50.1%	3.4%	93.7%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,220	846	44.0%	4.3%	85.7%	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	2,050	1,527	34.2%	4.6%	95.0%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,040	2,197	38.3%	3.4%	92.8%	P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,150	1,654	29.9%	3.3%	98.0%



ポートフォリオ一覧

2020年7月期末 現在

物件 No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率	物件 No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,630	1,072	51.9%	4.9%	94.1%	P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,020	1,716	17.7%	3.9%	100.0%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,630	1,199	35.9%	4.4%	97.1%	P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,970	2,046	45.1%	3.8%	95.4%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,350	1,677	40.1%	10.9%	97.0%	P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,230	934	31.7%	5.4%	100.0%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,210	857	41.0%	2.8%	92.5%	P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	833	649	28.3%	3.3%	91.9%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,250	959	30.2%	4.9%	95.0%	P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	1,030	712	44.6%	5.2%	97.5%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	6,660	4,314	54.4%	2.8%	96.9%	P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,610	1,182	36.2%	8.7%	100.0%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,090	870	25.3%	7.9%	100.0%	P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	4,150	3,154	31.6%	2.4%	91.2%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,620	4,983	32.8%	7.8%	97.5%	P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,800	1,286	39.9%	2.8%	94.0%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.1%	13,300	9,072	46.6%	3.6%	97.3%	P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,380	985	40.0%	4.0%	93.0%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,210	832	45.4%	7.7%	94.6%	P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,030	891	15.5%	8.4%	93.1%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,790	1,343	33.2%	8.8%	92.3%	P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,180	928	27.1%	3.9%	98.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,290	804	60.3%	10.0%	100.0%	P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	3/1/15	28	821	0.2%	1,080	832	29.7%	4.1%	97.3%
P-86	レジディア芝浦K A I G A N	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,270	2,269	44.1%	4.4%	97.5%	P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,430	1,174	21.7%	4.1%	91.5%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,770	1,937	43.0%	3.0%	97.4%	P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,220	1,995	11.3%	3.8%	87.8%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,970	1,513	30.2%	10.3%	96.1%	P-112	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.9%	5,060	4,254	18.9%	7.3%	89.8%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	5,000	3,266	53.1%	2.4%	93.0%	P-113	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,070	1,730	19.6%	6.4%	97.0%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,980	3,621	37.5%	4.2%	98.6%	P-114	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2020/4	2,120	83	0.5%	2,580	2,213	16.6%	9.4%	100.0%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,520	939	61.7%	2.6%	100.0%	P-115	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2020/3	1,110	23	0.2%	1,410	1,152	22.3%	4.3%	100.0%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,060	770	37.6%	5.4%	97.9%	P-116	レジディア大手町北	東京都千代田区	2020/6	1,520	39	0.3%	1,900	1,574	20.6%	3.2%	93.6%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,960	1,205	62.6%	2.6%	91.9%	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,880	1,497	92.3%	3.3%	94.4%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,420	1,567	54.4%	2.2%	95.9%	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	3/9/05	166	2,640	0.6%	3,860	2,021	91.0%	4.7%	93.2%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,220	1,442	53.9%	6.7%	100.0%	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,960	1,419	38.0%	7.1%	94.0%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,740	3,738	26.8%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	95.0%	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,440	1,521	60.4%	4.6%	94.0%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,620	1,099	47.3%	2.7%	96.1%	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,570	905	73.5%	2.9%	95.3%
												C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,140	885	28.7%	9.2%	94.7%



ポートフォリオ一覧

2020年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率	物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	4,180	2,767	51.0%	2.1%	95.3%	C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	466	358	29.9%	8.5%	100.0%
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	2,190	1,496	46.4%	3.6%	95.6%	C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	900	516	74.1%	5.6%	81.6%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,340	824	62.5%	9.1%	97.0%	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,900	1,321	43.8%	4.1%	90.0%
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	4,340	2,882	50.6%	4.6%	96.4%	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,260	844	49.2%	5.4%	100.0%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,240	1,777	26.0%	3.8%	95.8%	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,750	1,233	41.9%	4.5%	88.9%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,050	3,919	28.8%	7.2%	93.0%	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,290	1,736	31.8%	3.0%	98.7%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,030	786	31.0%	7.7%	96.6%	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,540	1,178	30.7%	5.0%	96.6%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,720	1,781	52.7%	5.3%	95.4%	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,840	1,255	46.6%	3.9%	97.2%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	759	523	45.1%	6.4%	90.3%	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,520	5,940	43.4%	2.6%	96.2%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	561	342	63.9%	3.8%	100.0%	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	829	635	30.4%	7.0%	100.0%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,320	939	40.5%	5.3%	98.6%	C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,910	4,972	59.1%	2.4%	97.2%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,090	1,280	63.2%	3.4%	90.1%	C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	5,910	3,495	69.1%	4.3%	96.8%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,220	1,769	25.4%	6.9%	97.6%	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,280	825	55.1%	8.6%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,770	1,133	56.2%	5.9%	98.0%	C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,290	1,826	80.1%	7.2%	99.4%
C-26	レジディア後樂園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	823	530	55.1%	3.5%	93.3%	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,710	1,063	60.8%	4.4%	96.9%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	2,900	1,863	55.6%	4.0%	92.6%	C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,320	2,216	49.8%	3.5%	98.6%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,090	760	43.2%	3.2%	100.0%	C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	4,010	2,397	67.2%	4.0%	93.3%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,320	956	38.0%	2.3%	94.3%	C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,930	2,273	72.9%	5.3%	97.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,410	989	42.4%	6.8%	92.6%	C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,530	1,766	43.2%	4.5%	99.0%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,840	1,250	47.1%	4.0%	97.7%	C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,470	954	54.0%	7.6%	89.7%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,220	2,283	41.0%	3.8%	96.5%	C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,210	1,978	62.2%	4.2%	96.7%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,890	2,191	31.9%	4.7%	96.2%	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,630	1,092	49.1%	1.8%	97.4%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	4,440	3,019	47.0%	4.7%	94.9%	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,500	1,007	48.9%	4.5%	98.7%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	1,000	647	54.5%	5.0%	100.0%	C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,750	1,711	60.7%	4.9%	96.7%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,480	979	51.2%	6.9%	95.0%	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,390	2,237	51.5%	4.0%	96.3%



ポートフォリオ一覧

2020年7月期末 現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率	物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	915	629	45.4%	9.6%	100.0%	C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,720	1,404	22.5%	3.9%	97.6%
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,370	910	50.4%	3.5%	95.7%	C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,730	2,350	16.2%	6.4%	92.4%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	12,800	7,804	64.0%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	98.4%	C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,930	3,365	16.8%	4.7%	99.4%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	656	512	28.1%	4.8%	100.0%	C-90	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,300	1,115	16.5%	5.4%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	755	598	26.2%	3.4%	100.0%	C-91	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2020/3	44	1,361	0.3%	1,630	1,421	14.6%	4.3%	91.4%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,510	1,111	35.8%	5.6%	100.0%	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	749	681	9.9%	5.5%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	535	426	25.4%	5.4%	100.0%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,290	977	32.0%	4.6%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,460	1,085	34.5%	3.0%	98.8%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,190	1,710	28.0%	5.6%	99.2%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,770	1,244	42.2%	6.1%	90.9%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,280	1,039	23.2%	5.0%	96.6%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,500	1,163	28.9%	3.2%	94.0%	S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.1%	757	641	18.1%	10.2%	100.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,260	1,808	24.9%	3.8%	100.0%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	694	482	43.8%	2.9%	100.0%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	696	503	38.3%	3.9%	100.0%	S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,920	1,462	31.3%	8.4%	98.2%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	548	391	40.0%	5.8%	100.0%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	985	692	42.3%	5.3%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	893	686	30.0%	4.1%	95.3%	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,090	1,455	43.6%	7.2%	98.0%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	591	480	23.0%	5.1%	100.0%	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,490	2,469	41.3%	I 3.6% II 3.4%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,620	1,336	21.2%	4.4%	94.2%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,850	1,415	30.7%	9.1%	95.9%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,390	977	42.2%	5.1%	100.0%	S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーションタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.1%	16,400	10,955	49.7%	4.5%	100.0%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,240	873	41.9%	3.5%	100.0%	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,330	1,631	42.9%	6.4%	100.0%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,870	1,398	33.7%	3.1%	91.0%	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,180	735	60.3%	7.7%	100.0%
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	2,660	1,987	33.8%	3.8%	94.6%	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,080	2,003	53.7%	6.7%	100.0%
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,540	1,836	38.3%	3.7%	95.8%	S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,160	849	36.5%	6.6%	98.8%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,130	1,671	27.4%	4.7%	89.5%	S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,130	771	46.5%	7.5%	98.6%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	6,000	4,694	27.8%	1.9%	97.2%	S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,100	779	41.0%	6.1%	100.0%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,690	3,037	21.5%	5.9%	95.5%	S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,400	1,564	53.4%	4.7%	99.0%
												S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	948	23.4%	7.5%	100.0%



ポートフォリオ一覧

2020年7月期末 現在

物件 No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率	物件 No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,340	1,026	30.6%	6.8%	100.0%	R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,300	919	41.3%	1.2%	90.4%
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,030	757	36.0%	11.5%	100.0%	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	939	699	34.3%	3.9%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	758	622	21.7%	11.0%	98.1%	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,650	1,793	47.8%	0.9%	89.7%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	754	659	14.4%	5.0%	100.0%	R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,670	1,054	58.3%	7.5%	96.0%
S-34	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	626	603	3.8%	5.2%	97.7%	R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	989	615	60.6%	4.8%	100.0%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,730	1,476	17.2%	10.9%	100.0%	R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	807	486	65.8%	2.5%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,450	958	51.2%	3.4%	91.5%	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	709	454	55.9%	2.8%	100.0%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	4,550	3,289	38.3%	サウス棟・センター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%	R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,960	1,346	45.6%	8.7%	96.2%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,580	1,217	29.8%	3.4%	98.8%	R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,460	968	50.8%	7.8%	95.2%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,220	805	51.5%	8.3%	97.2%	R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,320	987	33.7%	4.8%	95.3%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,130	1,966	59.2%	3.2%	96.4%	R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,270	2,165	51.0%	2.6%	94.3%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	835	22.1%	2.4%	95.2%	R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,113	54.5%	3.6%	98.4%
R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,650	1,005	64.2%	6.6%	99.1%	R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,800	2,501	51.9%	3.6%	96.9%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,730	1,836	48.7%	9.9%	97.7%	R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,160	843	37.5%	1.1%	93.0%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,410	2,080	63.9%	3.5%	93.3%	R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,630	1,832	43.5%	9.1%	98.4%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,530	1,076	42.2%	3.9%	98.4%	R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,260	914	37.7%	2.8%	91.1%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,210	887	36.4%	4.9%	87.5%	R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,270	1,368	65.9%	0.7%	96.3%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	432	302	42.7%	2.7%	92.3%	R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,700	1,168	45.5%	8.9%	93.5%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.1%	841	579	45.2%	5.0%	95.6%	R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,110	837	32.6%	12.4%	100.0%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,170	1,406	54.3%	0.9%	98.2%	R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,350	3,135	70.6%	7.1%	96.7%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,520	1,159	31.1%	1.1%	96.0%	R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,080	1,683	23.6%	2.3%	85.8%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,480	965	53.3%	1.4%	94.6%	R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,730	2,873	29.8%	3.1%	93.2%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	916	726	26.1%	4.1%	94.3%	R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,520	1,691	49.0%	EAST 2.6% WEST 2.7%	95.7%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	808	711	13.6%	13.5%	95.9%	R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,410	1,014	39.0%	5.8%	96.9%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,520	3,199	41.3%	3.1%	88.4%	R-56	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,680	1,058	58.7%	2.3%	91.2%



ポートフォリオ一覧

2020年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-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	890	549	61.9%	2.1%	95.2%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,460	1,005	45.1%	1.1%	98.8%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,900	2,696	44.6%	6.2%	95.5%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,070	806	32.6%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	326	229	42.0%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,390	1,061	31.0%	2.4%	100.0%
R-63	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	750	531	41.1%	1.2%	94.5%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	606	486	24.7%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	545	376	44.6%	1.4%	91.7%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,360	1,109	22.6%	3.4%	97.7%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,380	1,116	23.6%	4.5%	98.9%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,690	1,343	25.8%	1.8%	99.1%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,210	817	48.1%	2.3%	100.0%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,130	922	22.5%	4.4%	91.7%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	949	917	3.4%	4.2%	89.6%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,750	1,519	15.1%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,370	2,207	7.3%	5.2%	100.0%
R-74	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	706	803	-12.1%	1.5%	90.9%
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	762	685	11.1%	5.9%	98.8%
R-76	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	442	441	0.2%	1.2%	97.5%
R-77	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	702	696	0.8%	8.9%	97.5%
R-78	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	775	781	-0.8%	2.7%	100.0%
R-79	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2020/3	42	1,409	0.3%	1,550	1,506	2.9%	2.4%	99.0%
271物件				21,402	456,710	100%	607,022	430,190	41.1%	2.4%	96.3%

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



所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

神保町三井ビルディング17階

代表者： 代表取締役社長 高野 剛

資本金の額： 3億円

事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業

役員員数： 75名

登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(4)第84325号）

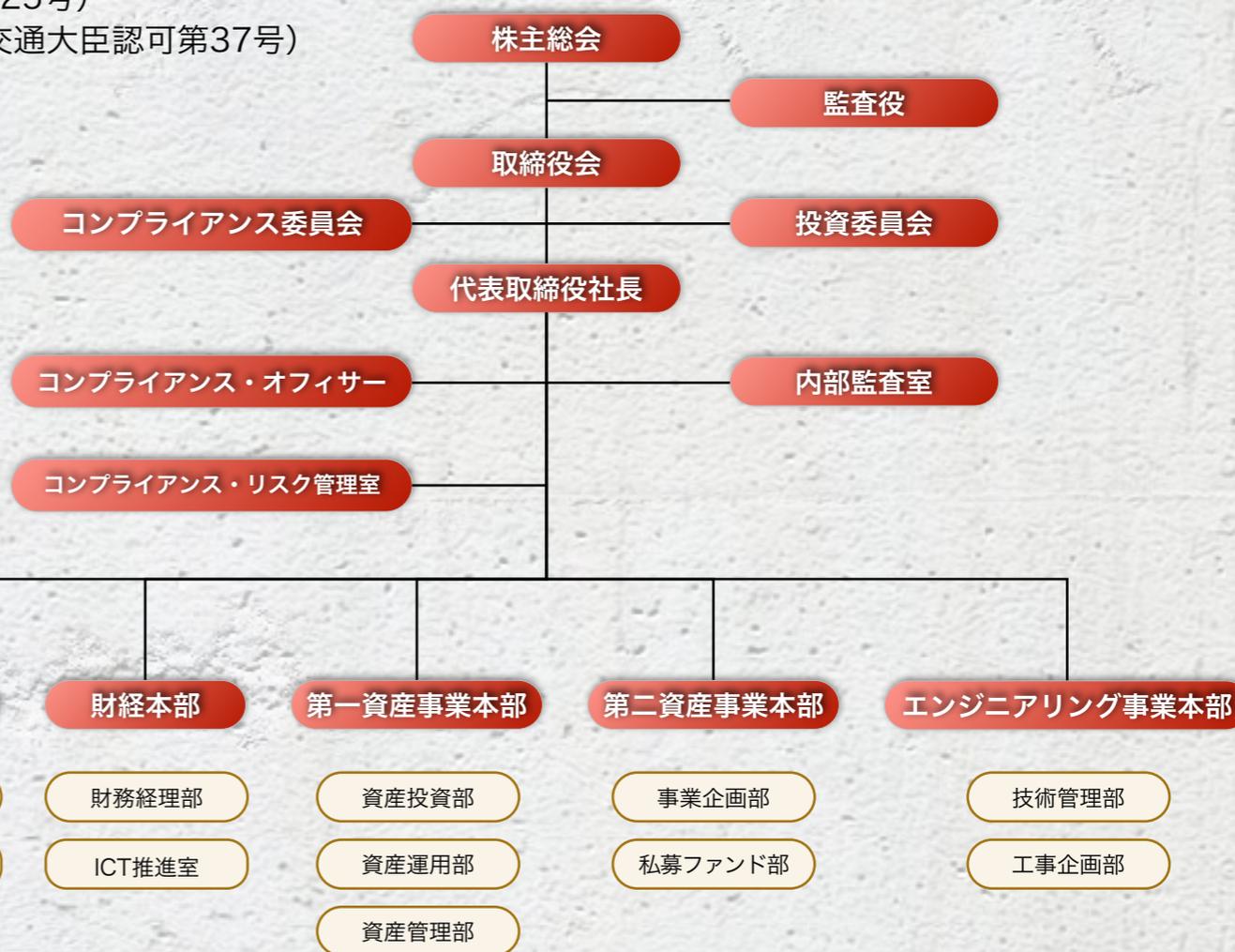
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）

金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ

<https://www.adim.co.jp/>



資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用（7期/計15名）
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得
*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催

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

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

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

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



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

お問い合わせ

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IR 担当

TEL 03-3518-0432

MAIL ir@adr-reit.com