

# 第27期 資産運用報告

自：2023年 8月 1日

至：2024年 1月31日

アドバンス・レジデンス投資法人

証券コード：3269

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

	期	単位	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期		
			自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日		
営業成績	営業収益	百万円	17,313	17,253	17,868	18,523	18,689		
	(うち賃貸事業収入)	a	16,871	17,253	17,357	17,683	17,814		
	(うち不動産等売却益)	b	442	-	511	840	875		
	営業費用	百万円	8,603	8,941	8,917	9,723	9,764		
	(うち賃貸事業費用)	c	6,715	6,995	7,007	7,732	7,794		
	(うち不動産等売却損)	d	-	-	-	-	-		
	(うち減損損失)	e	-	-	-	-	-		
	営業利益	百万円	8,710	8,312	8,950	8,800	8,925		
	経常利益	f	7,813	7,488	8,074	7,939	8,029		
	当期純利益	g	7,812	7,488	8,074	7,939	8,029		
財産等の 状況	総資産額	百万円	459,988	464,898	469,629	471,288	480,599		
	有利子負債額	百万円	222,709	227,809	231,309	233,309	227,509		
	純資産額	百万円	230,562	230,253	231,357	230,784	246,110		
	出資総額	百万円	139,034	139,034	139,034	139,034	154,298		
1口当たり 分配金等の 状況	分配総額	百万円	7,883	8,013	8,088	8,102	8,454		
	配当性向	ℓ/g	%	100.9	107.0	100.2	102.1	105.3	
	発行済投資口の総口数	m	口	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,433,000	
	1口当たり純資産額	j/m	円	166,470	166,248	167,044	166,631	171,744	
	1口当たり当期純利益	(注2)	円	5,640	5,406	5,829	5,732	5,662	
	1口当たり分配金額	ℓ/m	円	5,692	5,786	5,840	5,850	5,900	
	うち1口当たり利益分配金	円	5,692	5,786	5,840	5,850	5,900		
	うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0		
	年換算配当利回り	(注3)	%	3.3	3.2	3.6	3.4	3.6	
	財務指標	投下資本利益率 (出資総額)	(g+q)/(k+i)	(注3)	%	5.9	5.7	5.9	6.1
期末投下資本利益率 (時価総額)		(g+q)/(m×r+i)	(注3)	%	3.1	2.8	3.3	3.2	3.3
1口当たりFFO		(g-b+d+e+q)/m	円	7,390	7,504	7,596	7,558	7,405	
年換算		n	(注3)	円	14,660	15,133	15,069	15,242	14,690
FFO倍率		r/n	倍	23.1	24.3	21.1	22.7	22.1	
総資産経常利益率		f/h	(注4)	%	1.7	1.6	1.7	1.7	1.7
年換算		(注3)	%	3.4	3.3	3.4	3.4	3.3	
自己資本比率		j/h	%	50.1	49.5	49.3	49.0	51.2	
自己資本利益率		g/j	(注5)	%	3.4	3.2	3.5	3.4	3.4
年換算		(注3)	%	6.7	6.6	6.9	6.9	6.7	
総資産有利子負債比率		i/h	%	48.4	49.0	49.3	49.5	47.3	
DSCR		o/p	倍	16.0	16.6	17.1	18.0	18.3	
金利償却前当期純利益		o	百万円	11,390	11,059	11,716	11,976	12,152	
支払利息		p	百万円	712	666	683	667	664	
賃貸NOI		a-c+q	(注6)	百万円	13,020	13,163	13,307	13,319	13,478
年換算NOI利回り		(注3,7)	%	5.6	5.7	5.6	5.7	5.6	
減価償却費		q	(注8)	百万円	2,865	2,905	2,958	3,369	3,458
参考情報	投資物件数	-	272	277	277	277	283		
	賃貸可能戸数	戸	21,643	21,853	22,021	21,994	22,392		
	期末賃貸可能面積	(注9)	m <sup>2</sup>	807,050.70	814,648.31	824,479.81	825,254.29	835,770.34	
	期末稼働率	(注10)	%	96.9	96.6	96.7	96.4	97.0	
	期末投資口価格	r	円	338,500	367,000	317,500	346,500	325,000	

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載のない限り同じです。  
(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。  
(注3) 第23期計算期間を184日、第24期計算期間を181日、第25期計算期間を184日、第26期計算期間を181日、第27期計算期間を184日として年換算値を算出しています。  
(注4) 総資産経常利益率 = 経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100  
(注5) 自己資本利益率 = 当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100  
(注6) 賃貸NOIの計算上、賃貸事業費用に含まれる減価償却費のみを加算しています。  
(注7) 年換算NOI利回り = 年換算NOI / 物件取得価格  
(年換算NOI利回りは、物件毎に実運用日数を勘案して算出しています。)  
(注8) 減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。  
(注9) 「期末賃貸可能面積」は、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は当該図面に表示されているものを記載しています。  
(注10) 「期末稼働率」は、「賃貸面積」 ÷ 「賃貸可能面積」 × 100の式によります。

## 2 当期の資産運用の経過

「長期安定的な利益分配の実現」のため、当期においては以下の施策を実施しました。

- ① 内部成長  
高稼働率を維持（期中平均96.7%）するとともに、賃料水準の引上げと募集関連収支の改善、更新時の賃料引き上げ、そしてリノベーション工事による物件競争力の強化を促進。
- ② 外部成長  
スポンサーグループが開発した5物件（取得価格86億円）及び第三者から2物件（取得価格18億円）を取得、1物件（取得価格8億円）を売却。
- ③ 財務戦略  
合併来7回目となる4年ぶりの公募増資等（以下「本公募増資等」といいます。）を行い、有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）を引き下げるとともに、財務基盤の強化を推進。
- ④ サステナビリティ  
保有物件における温室効果ガス排出削減に向けた継続的な取り組み等の結果、2023年度GRESBリアルエステイト評価において、上場参加者における住居・アジアセクターリーダーに4年連続で選出されるとともに、非上場を含む参加者すべてにおける住居・アジアセクターリーダーにも初選出されました。

これら諸施策を実施した結果、当期の運用実績は、以下の通りとなりました。

（単位：百万円）

項目	前期実績	業績予想 <sup>(注1)</sup>	当期実績	対 前期実績	対 業績予想
営業収益	18,523	18,623	18,689	+166	+66
営業利益	8,800	8,861	8,925	+125	+64
経常利益	7,939	7,944	8,029	+89	+85
当期純利益	7,939	7,944	8,029	+89	+85
当期純利益/口	5,732円	5,543円	5,603円	△129円(注2)	+60円(注2)
1口当たり分配金	5,850円	5,870円	5,900円	+50円	+30円

(注1) 業績予想とは、2023年9月12日付「2023年7月期決算短信」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 当期純利益/口の端数は考慮していません。

前期実績との比較においては、新規取得物件の収益貢献等により増収増益となったものの、公募増資等に伴う投資口数の増加による影響を受け、当期純利益/口は前期実績対比129円減少の5,603円となりました。

1口当たり分配金については、当期発生売却益の一部（1口当たり611円）を内部留保し、一時差異等調整積立金の取崩額（1口当たり582円）及び内部留保からの分配（1口当たり325円）を加え、5,900円となりました。

### ① 内部成長

#### ー 高い稼働率の維持、賃料水準の引き上げー

本投資法人の資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社がプロパティ・マネジメント会社と適切に協働し管理運営に努めた結果、当期の期中平均稼働率は96.7%と高い水準を維持しました。

また、新型コロナウイルス感染症による行動制限緩和後の社会経済活動の正常化と、東京23区の転入超過数の増加等を背景に、賃貸マンションの需給環境は良好な状況であったため、テナント入替時及び更新時の賃料引き上げを積極的に行いました。その結果、ポートフォリオ全体の入替変動率は+5.0%（前期比+1.0pt）、更新変動率は過去最高水準の+1.2%（前期比+0.4pt）となりました。

#### ー リノベーション工事实施による競争力強化を促進ー

本投資法人では、計画的に大規模修繕工事を実施し、保有物件の機能維持・意匠の改善を図っています。加えて、大規模修繕工事を行った物件を中心に、個別住戸についても設備更新や間取り変更等を伴うリノベーション工事をテナント入替時に実施することで、競争力の維持・向上に努めています。

大規模修繕工事は、当期8物件（工事金額税込 合計756百万円）実施しました。また、リノベーション工事については、計161戸（工事金額税抜 合計786百万円）実施することができました。

当期リノベーション工事を実施した住戸のうち、2024年1月31日までに新たな賃貸借契約が締結された136戸では、前契約賃料に対して、賃料を平均20.7%引き上げることができ、リノベーション工事が効果的に内部成長に寄与しました。本投資法人は、今後もこのような取組みを通じて、物件競争力の更なる強化を進めていきます。

# I. 資産運用報告

## ② 外部成長

### － 着実な物件取得 －

足許の不動産売買市場における取得環境は依然厳しく、取引価格は高値圏で推移していると認識しています。そのような環境の中でも、本投資法人ではスポンサーパイプラインの活用や第三者からの取得において相対での売買取引を推進することにより、ポートフォリオの質及び収益性向上に資する物件を選別し投資してきました。

そのような中、前期末以降本書の日付現在までに物件取得を決定した12物件（取得予定価格合計247億円）の内、当期においては、スポンサーグループが開発した5物件（取得価格合計86億円）及び第三者から2物件（同18億円）の計7物件（同104億円）を取得しました。次期2024年7月期は、取得決定済のスポンサーグループが開発した5物件（取得予定価格142億円）を、2024年4月18日付で取得する予定です。いずれの物件も各所在エリアにおける希少性の高い物件であり、取得競争が厳しい中においても着実に優良物件の取得を実現することができたと考えています。

また、当期はレジディア麻布台（準共有持分51%）を売却価格16億円で売却し、売却益合計8億円を計上しました。次期2024年7月期は、当期に物件売却を決定したレジディア北品川を、売却予定価格29億円で2024年4月1日に売却する予定です。

本売却益は安定分配の実現に活用する予定です。

## ③ 財務戦略

### － 安定的な財務基盤の強化 －

当期は、合併来7回目となる4年振りの公募増資等を行いました。本公募増資等による物件取得完了後には、総資産ベースでのLTVを引き下げ、取得余力は増加する見込みです。なお、当期末時点のLTVは47.3%となり、前期末時点の49.5%から2.2%下がりました。

当期の有利子負債調達は、総額73億円(平均支払金利(注3)0.78%、平均調達年数5.3年)の借入れ等を実施しました。これにより当期末現在の平均支払金利は前期同水準の0.57%となりました。また、平均残存年数は4.8年から4.6年となりました。

なお、当期末において本投資法人が取得している発行体格付けは以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA (見通し：安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA- (方向性：安定的)

(注3)「平均支払金利」とは、借入れ及び起債時点、並びに当期末現在における借入金等の加重平均金利をいいます。なお、借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約が締結されている場合においては、各金利スワップ契約による金利固定化効果の反映後の支払金利を基に算出しています。

## ④ サステナビリティ

### － サステナビリティ（持続可能性）の維持向上 －

本投資法人では、持続可能な社会の実現及び投資主価値の更なる向上を目的として、資産運用会社と一体となりサステナビリティの維持及び向上に取り組んでいます。

環境への取組みとしては、エネルギー消費量及び温室効果ガスの削減目標達成に向け、保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく、当期末現在143物件（延床面積ベースでポートフォリオの61.7%）に電力量計測システムを設置し、同システムにより専有部の電気消費量についても計測しています。また、省エネ対策の一環として保有物件における共有部照明のLED化を継続的に進め、当期は新たに15物件においてLED化を行い、当期末現在で145物件(物件数ベースでポートフォリオの51.2%)のLED化が完了しています。また、テナントに対しても、省エネルギーに係る各種啓蒙策を実施しています。

当期末現在、環境認証・省エネ認証取得物件は、27物件（延床面積ベースでポートフォリオの32.2%）となっています。

上記の取組み等を評価され、2023年GRESBリアルエステイト評価において、2023年度GRESBリアルエステイト評価において、上場参加者における住居・アジアセクターリーダーに4年連続で選出されるとともに、非上場を含む参加者すべてにおける住居・アジアセクターリーダーにも初選出されました。また、総合スコアのグローバル順位を基に相対的評価を示すGRESBレーティングにおいては、5段階評価のうち、上位の「4スター」を2年連続で取得しました。

### 3 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、以下の戦略を着実に実行することによって、1口当たり当期純利益の着実な成長を目指します。

#### ① 内部成長戦略

賃貸住宅市場の動向を注視しながら、募集条件の緩和等、稼働率維持・向上を優先とした運営を行います。一方で、賃料の上昇が期待できる住戸においては、引き続き賃料の引上げを行っていきます。

また、保有物件の築年数（注4）の経過に伴い、専有部内の経年劣化による賃料下落リスクが想定されます。賃料上昇を企図としたリノベーション工事を計画的に推進していくことにより、物件競争力の維持・向上に努めます。

（注4）2024年1月31日時点の平均築年数は17.0年です。なお、平均築年数は、保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

#### ② 外部成長戦略

スポンサーからの物件供給及び、本資産運用会社のソーシング活動により入手する情報を活かし、ポートフォリオの質及び収益力の向上に資する物件取得を目指します。また、一時的な市場トレンドに振り回されることなく、引き続きテナント及びエリア分散を念頭にいた投資を行っていきます。

#### ③ 財務戦略

金利動向を注視し、低廉な金融コスト及び借入金等の返済期限分散化の実現を図るとともに、金利の固定化に留意した資金調達を実施します。これにより、金融環境の変化に耐えうる強固な財務基盤の構築を図ります。

#### ④ サステナビリティ

持続可能な社会の実現及び投資主価値の更なる向上を目的として、保有物件の省エネ対策、温室効果ガス排出削減につながる施策を推進していきます。

#### ⑤ 分配金戦略

本投資法人は、基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に基づき、当期利益のほぼ全額を分配することを基本とし、併せて、負ののれん発生益の内部留保金が元である一時差異等調整積立金を「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に基づき、每期「50年均等額」（注5）以上を取り崩し分配します。

また、仮に「50年均等額」を取崩し、分配を行っても1口当たり分配金が5,000円に満たない場合には、追加の取崩しを行うことにより、原則として1口当たり分配金の水準を5,000円以上に維持する方針としています（注6）。更に、物件の売却損益、リノベーション工事の拡大・推進及び会計方針の変更による減価償却額の増加等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保又はその取崩し、一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図ります。

（注5）2017年1月期に一時差異等調整積立金に振り替えた分配準備積立金の金額を100で除すことによって算出されます（50年×2期＝100期）。本書の日付現在において、一時差異等調整積立金の50年均等額は約3.35億円です。なお、分配金水準の安定化等を目的として、当該金額を上回る金額の取崩しを行う場合があります。

（注6）分配金の額を保証するものではなく、実際の分配金の支払額については、最終的には本投資法人役員会での承認が必要となります。

# I. 資産運用報告

## 4 増資等の状況

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年 9月26日	公募増資	33,000	1,383,000	10,696	138,386	(注1)
2019年10月21日	第三者割当増資	2,000	1,385,000	648	139,034	(注2)
2023年 9月26日	公募増資	45,600	1,430,600	14,500	153,535	(注3)
2023年10月19日	第三者割当増資	2,400	1,433,000	763	154,298	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格334,425円(発行価額324,135円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格324,135円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格328,087円(発行価額317,992円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格317,992円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

### [投資証券の取引所価格の推移]

投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格(終値)は以下の通りです。

期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期
最高	381,000円	369,000円	370,000円	361,500円	361,500円
最低	318,500円	318,500円	317,500円	307,000円	311,500円

## 5 分配金等の実績

本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、運用が不調な場合には、一時差異等調整積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うこととします。

上記方針のもと、当期末処分利益9,309,989,349円に一時差異等調整積立金取崩額834,432,239円を加算し、1,689,721,588円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,454,700,000円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
営業期間	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
当期純利益総額	7,812,651千円	7,488,124千円	8,074,243千円	7,939,373千円	8,029,255千円
利益留保額	30,396,095千円	29,870,610千円	29,856,453千円	29,693,576千円	29,268,133千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,883,420千円 (5,692円)	8,013,610千円 (5,786円)	8,088,400千円 (5,840円)	8,102,250千円 (5,850円)	8,454,700千円 (5,900円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,883,420千円 (5,692円)	8,013,610千円 (5,786円)	8,088,400千円 (5,840円)	8,102,250千円 (5,850円)	8,454,700千円 (5,900円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)

## 6 決算後に生じた重要な事実

### 資産の取得決定

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を決定しており、契約の締結をしました。

レジディア文京本郷Ⅳ	
資産の種類	: 不動産信託受益権
取得予定価格	: 2,252,000千円
契約締結日	: 2024年2月28日
取得予定日	: 2024年4月18日
所在地	: 東京都文京区本郷七丁目2番2
面積	: 土地315.43㎡、建物1,633.73㎡
構造	: 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期	: 2018年1月

- (注1) 取得予定価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。
- (注2) 本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、係る解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

# I. 資産運用報告

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

2024年1月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数、出資総額及び投資主数は、以下の通りです。

期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期
発行可能投資口総口数	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口
発行済投資口の総口数	1,385,000口	1,385,000口	1,385,000口	1,385,000口	1,433,000口
出資総額 (注)	139,034百万円	139,034百万円	139,034百万円	139,034百万円	154,298百万円
投資主数	12,846人	12,731人	12,738人	12,492人	13,922人

(注) 2024年1月31日現在の貸借対照表上、出資総額以外に出資剰余金53,220百万円が計上されています。

### 2 投資口に関する事項

2024年1月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	365,607	25.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	212,750	14.84
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	68,832	4.80
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA	45,588	3.18
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	34,800	2.42
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	26,742	1.86
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON MASSACHUSETTS	22,809	1.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	21,121	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	17,690	1.23
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	15,100	1.05
合計		831,039	57.99

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。



### 3 役員等に関する事項

① 2024年1月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	樋口 達	大手門法律会計事務所：代表パートナー	2,700
監督役員	大庭 四志次	—	1,800
監督役員	小林 覚	エスペランサ法律事務所：所長	1,800
監督役員	金山 藍子	三浦法律事務所：パートナー弁護士	1,200
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ		19,000

(注) 有限責任監査法人トーマツへの支払報酬額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬4,000千円が含まれています。また、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は5,634千円です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針  
 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

2024年1月31日現在における本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

### 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	名称	
資産運用会社	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	
一般事務受託者	(投資主名簿等管理)	みずほ信託銀行株式会社
	(特別口座の管理)	みずほ信託銀行株式会社
	(会計、税務)	三井住友信託銀行株式会社
		伊藤忠リート・マネジメント株式会社
	(機関運営等)	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
	(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行
		三井住友信託銀行株式会社
株式会社みずほ銀行		
DBJ証券株式会社		

# I. 資産運用報告

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 投資法人の財産の構成

資産の種類	投資対象エリア	投資地域等	第26期 2023年7月31日現在		第27期 2024年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)	保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)
信託不動産 (注1)	東京23区	東京23区	214,255	45.5	221,923	46.2
	東京23区 計		214,255	45.5	221,923	46.2
	その他地域 (注2)	首都圏 (注3)	20,325	4.3	20,272	4.2
		政令指定都市等 (注4)	57,566	12.2	59,177	12.3
	その他地域 計		77,892	16.5	79,450	16.5
小計			292,148	62.0	301,373	62.7
不動産 (注1)	東京23区	東京23区	96,689	20.5	96,735	20.1
	東京23区 計		96,689	20.5	96,735	20.1
	その他地域 (注2)	首都圏 (注3)	15,231	3.2	15,260	3.2
		政令指定都市等 (注4)	35,402	7.5	35,360	7.4
	その他地域 計		50,633	10.7	50,621	10.5
小計			147,323	31.3	147,357	30.7
預金・その他の資産			31,816	6.8	31,868	6.6
資産総額計			471,288	100.0	480,599	100.0

(注1) 信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。

(注2) 「その他地域」とは、首都圏及び政令指定都市等をいいます。

(注3) 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一部をいいます。

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

(注5) 「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 金額は切り捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。

### 2 主要な保有資産

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注)	主たる用途
レジディアタワー目黒不動前	14,560	21,019.77	20,020.10	95.2	3.2	共同住宅
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	10,184	26,082.53	26,082.53	100.0	3.1	共同住宅
パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	8,807	13,490.67	13,108.79	97.2	2.0	共同住宅
レジディアタワー上池袋	7,129	31,250.61	30,420.90	97.3	4.5	共同住宅
レジディア西麻布	6,335	7,078.64	6,841.21	96.6	1.3	共同住宅
レジディアタワー麻布十番	5,971	7,207.18	6,807.36	94.5	1.2	共同住宅
レジディア目白	5,712	13,083.40	12,918.40	98.7	1.5	共同住宅
レジディア祐天寺	5,065	5,423.36	5,195.65	95.8	0.9	共同住宅
レジディア日本橋馬喰町	5,005	8,502.12	8,195.61	96.4	1.2	共同住宅
レジディア新御徒町Ⅱ	4,566	5,392.13	5,350.24	99.2	0.9	共同住宅
合計	73,338	138,530.41	134,940.79	-	19.9	-

(注) 「対総賃貸事業収入比率」とは、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

### 3 不動産等組入資産明細

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する資産明細は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
T-001	レジディア島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	2,349	4,480
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,351	2,860
T-003	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,121	1,510
T-004	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,091	1,860
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	1,952	3,140
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,083	1,600
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	信託受益権	1,004	1,640
T-008	レジディア北品川（注2）	東京都品川区北品川一丁目3番6号	信託受益権	2,356	2,900
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区新宿五丁目7番10号	信託受益権	678	1,190
T-010	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	575	831
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,342	2,470
T-012	レジディア新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	902	1,540
T-013	レジディア神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,413	2,620
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	867	1,340
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	532	879
T-016	レジディア目黒	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	710	883
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,517	2,620
T-018	ピアネット汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	1,691	2,670
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	308	450
T-022	レジディア大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	878	1,320
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	不動産	2,228	3,440
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	不動産	1,093	1,790
T-025	レジディア東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	1,819	2,680
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,156	1,650
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,259	2,090
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	不動産	1,123	1,950
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区山吹町336番地	不動産	826	1,280
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区大井一丁目20番12号	不動産	946	1,590
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	969	1,630
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区神田三崎町三丁目2番6号	不動産	2,137	3,640
T-033	レジディアタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	3,428	5,220
T-034	レジディア赤坂	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,095	1,880
T-035	レジディア西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	6,335	9,820
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	1,939	2,680
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,327	3,940

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	3,476	6,020
T-039	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	不動産	14,560	23,900
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	2,473	4,360
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,460	2,680
T-042	レジディア東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,367	1,930
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	不動産	1,878	2,680
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目1番12号	不動産	5,971	10,400
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,183	1,930
T-046	レジディア中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	信託受益権	1,792	2,980
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区芝大門一丁目1番34号	信託受益権	1,620	2,340
T-049	レジディア神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	不動産	1,142	1,840
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	不動産	1,248	2,080
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	不動産	1,629	2,640
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	不動産	840	1,410
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	932	1,540
T-054	レジディア芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,152	7,480
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	不動産	864	1,200
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	信託受益権	5,065	7,610
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	8,807	16,000
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	815	1,470
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	不動産	1,371	2,330
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区駒沢三丁目2番21号	信託受益権	765	1,540
T-061	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区海岸三丁目15番5号	信託受益権	2,192	3,520
T-062	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町4番8号	信託受益権	1,857	2,980
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区用賀二丁目32番8号	不動産	1,465	2,200
T-064	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区上目黒二丁目15番1号	不動産	3,383	5,890
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号	信託受益権	3,502	5,810
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区目黒二丁目12番16号	信託受益権	915	1,840
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区深沢一丁目7番1号	信託受益権	754	1,110
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区神田神保町三丁目7番地	信託受益権	1,166	2,380
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区南大井六丁目17番7号	信託受益権	1,508	2,710
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区高輪一丁目5番9号	信託受益権	1,402	2,370
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区中落合一丁目5番5号(A棟)、3号(B棟)、2号(C棟)	信託受益権	3,672	5,450
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区中目黒二丁目9番11号	信託受益権	1,145	2,030
T-073	アルティスコート南青山	東京都港区南青山一丁目24番15号	信託受益権	1,709	2,270
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区荒木町17番地	信託受益権	1,983	3,250



物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区高輪二丁目13番16号	信託受益権	917	1,360
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区東三丁目6番20号	不動産	635	963
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目29番3号	信託受益権	698	1,140
T-078	レジディア南品川	東京都品川区南品川三丁目6番53号	信託受益権	1,149	1,880
T-079	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町三丁目2番地66他	信託受益権	3,136	4,890
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区岩本町二丁目12番6号	信託受益権	1,262	2,200
T-081	レジディア品川	東京都品川区北品川一丁目13番2号	信託受益権	960	1,600
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区代々木三丁目15番7号	不動産	880	1,170
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区東中延二丁目9番6号	信託受益権	906	1,290
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区外神田二丁目9番5号	信託受益権	814	1,310
T-085	レジディア三宿	東京都世田谷区下馬二丁目27番13号	信託受益権	1,148	1,650
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区市谷砂土原町二丁目5番地	信託受益権	1,964	2,590
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区市谷砂土原町三丁目19番地	信託受益権	4,224	5,720
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区原町一丁目22番3号	信託受益権	1,689	2,550
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区南品川二丁目15番10号	不動産	2,173	3,070
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区新小川町8番9号	不動産	1,139	1,690
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区内神田一丁目16番1号	信託受益権	1,551	2,000
T-092	レジディア三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,526	3,500
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	1,968	4,480
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,383	2,350
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,593	3,010
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	940	1,960
T-097	メゾンエクレー江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	854	1,170
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	2,760	5,010
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,524	2,610
T-100	レジディア両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	872	1,690
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号	信託受益権	2,900	5,250
T-102	レジディア大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27号	信託受益権	1,696	2,570
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16号	信託受益権	3,799	5,910
T-104	レジディア根岸	東京都台東区根岸五丁目10番10号	信託受益権	827	1,190
T-105	レジディア新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	1,757	3,120
T-107	レジディア新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	326	651
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	897	1,490
T-109	レジディア築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,291	2,550
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,740	2,500
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,077	1,850

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	551	920
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	1,804	3,160
T-114	レジディア王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	720	1,160
T-115	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	993	1,460
T-116	レジディア月島	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,014	1,630
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,316	2,050
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区月島二丁目13番12号	信託受益権	2,304	3,710
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目24番5号	不動産	2,131	3,480
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	2,899	5,410
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	616	1,180
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	940	1,790
T-123	レジディア池上	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、6-2号(B棟)	信託受益権	341	535
T-124	レジディア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	499	1,050
T-125	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,367	2,160
T-126	レジディア入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	797	1,340
T-127	レジディア日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,301	2,040
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	1,694	2,770
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	不動産	1,144	1,680
T-130	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,212	2,290
T-131	レジディア目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	5,712	10,700
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	595	904
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	不動産	5,005	9,280
T-134	レジディア杉並方南町	東京都杉並区堀ノ内一丁目6番2号	信託受益権	3,486	7,390
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区板橋三丁目30番1号	信託受益権	784	1,510
T-136	レジディア木場	東京都江東区木場六丁目7番18号	信託受益権	1,733	3,650
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区湯島三丁目10番3号	信託受益権	1,023	1,940
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区本駒込三丁目29番1号	不動産	2,155	3,610
T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区月島三丁目12番4号	信託受益権	2,290	4,420
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番6号	信託受益権	2,068	4,310
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区荻窪五丁目9番7号	不動産	1,731	3,060
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区永代二丁目36番4号	信託受益権	960	1,680
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区湯島三丁目1番4号	信託受益権	2,047	3,850
T-144	レジディア大森	東京都大田区大森北一丁目13番10号	信託受益権	1,117	1,880
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区中村三丁目14番6号	信託受益権	956	1,470
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区勝どき四丁目2番11号	信託受益権	1,660	3,250
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区音羽二丁目11番15号	信託受益権	2,164	3,790
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区毛利一丁目6番14号	信託受益権	658	1,020
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区蒲田四丁目18番23号	信託受益権	946	1,480



物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区上池袋一丁目37番22号 (タワー棟)、5号(パーク棟)、16号(アネ ックス棟)	信託受益権	7,129	14,200
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区高島平九丁目18番12号	不動産	494	696
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区志村二丁目3番8号	不動産	582	811
T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区小豆沢四丁目1番7号	信託受益権	1,087	1,620
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区坂下一丁目25番19号	不動産	463	596
T-155	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区中丸町3番6号	信託受益権	1,040	1,680
T-156	レジディア大島	東京都江東区大島五丁目41番6号	信託受益権	1,190	1,860
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区町屋六丁目1番15号	信託受益権	1,132	1,560
T-158	レジディア上野池之端	東京都台東区池之端二丁目1番43号	信託受益権	1,796	2,450
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区練馬一丁目6番2号	信託受益権	487	764
T-160	レジディア東日本橋	東京都中央区東日本橋一丁目2番11号	信託受益権	381	598
T-161	レジディア中野	東京都中野区中野三丁目36番11号	不動産	670	1,030
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区荻窪一丁目26番6号	不動産	467	652
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区南雪谷一丁目2番5号	信託受益権	1,305	1,790
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区上野五丁目3番6号	信託受益権	951	1,460
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋一丁目7番6号	信託受益権	843	1,420
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区大森北一丁目8番1号	信託受益権	1,368	2,040
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目6番 14号	信託受益権	1,946	3,030
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目4番 11号	信託受益権	1,791	2,870
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区本郷三丁目5番8号	信託受益権	1,634	2,490
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区小島二丁目8番7号	信託受益権	4,566	7,080
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区亀戸五丁目14番8号	信託受益権	2,965	4,170
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区高円寺南五丁目7番5号	信託受益権	1,368	2,040
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区南蒲田二丁目7番3号	不動産	2,292	2,940
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区蒲田四丁目44番10号	不動産	3,285	4,300
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区池上五丁目4番2号	信託受益権	1,088	1,530
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区方南一丁目1番6号	不動産	1,400	1,920
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区上鷲宮四丁目6番13号	信託受益権	1,802	2,150
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区小石川一丁目28番14号	不動産	745	890
T-179	レジディア神田淡路町	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番 地	信託受益権	1,530	1,840
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区上荻一丁目23番17	信託受益権	2,454	2,850
T-181	レジディア世田谷若林	東京都世田谷区若林三丁目7番13	信託受益権	1,210	1,360
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区三田五丁目6番11号	信託受益権	1,043	1,140
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区目黒二丁目10番18号	信託受益権	1,907	2,130
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	東京都文京区小石川三丁目26番3号	信託受益権	1,831	2,000
T-185	レジディア品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目3番1号	信託受益権	3,433	3,660
T-186	シェアプレイス下北沢	東京都世田谷区北沢一丁目42番3号	信託受益権	723	780

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	659	849
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市東松戸二丁目6番地の1	信託受益権	925	1,470
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,626	2,560
S-007	レジディア調布	東京都調布市八雲台一丁目8番地1	信託受益権	995	1,380
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	453	747
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,432	2,040
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	信託受益権	663	1,030
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町18番32号	不動産	1,420	2,330
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市本町六丁目10番1号(Ⅰ)、9番3号(Ⅱ)	信託受益権	2,386	3,800
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,388	2,110
S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	不動産及び 不動産の 賃借権	10,184	16,100
S-022	ブランシエール港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	不動産	1,567	2,360
S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市田無町一丁目5番1号	信託受益権	694	1,340
S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市北栄三丁目26番2号	信託受益権	1,909	3,350
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市相之川二丁目7番18号	信託受益権	804	1,270
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市北栄二丁目22番7号	信託受益権	784	1,270
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号	信託受益権	732	1,170
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目6番地6	信託受益権	1,588	2,610
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市港北区日吉本町四丁目10番50号	信託受益権	874	1,200
S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市中央区相模原四丁目6番4号	信託受益権	1,045	1,460
S-031	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市中区相生町四丁目67番地他	信託受益権	718	1,200
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市旭町一丁目17番12号	不動産	590	794
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市湊町一丁目1番21号	不動産	643	836
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市湊町二丁目12番28号	信託受益権	587	671
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市東一丁目14番地の10	不動産	853	937
R-002	レジディア今出川	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他	信託受益権	1,375	1,900
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号	信託受益権	995	1,550
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	信託受益権	3,119	5,190
R-010	レジディア博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,154	1,610



物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	747	1,210
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	1,843	3,400
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	808	1,030
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26号	不動産	965	1,690
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1	信託受益権	1,749	3,110
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市東区泉二丁目28番18号	不動産	1,998	3,430
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,025	1,640
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	827	1,240
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	信託受益権	283	431
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	546	897
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	不動産	1,589	2,420
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番地30	不動産	1,357	1,720
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	不動産	1,031	1,620
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市東区芳野一丁目18番7号	不動産	691	1,020
R-029	レジディア太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	663	761
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号	不動産	3,234	4,710
R-031	レジディア円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	不動産	884	1,350
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市東区徳川二丁目8番5号	不動産	674	973
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	不動産	1,715	3,230
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市中央区十二軒町7番1号	不動産	997	1,820
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市東区泉一丁目10番18号	信託受益権	594	978
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号	信託受益権	453	837
R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町5番13号	信託受益権	430	778
R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀二丁目2番5号	不動産	1,274	2,250
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀二丁目2番6号	不動産	921	1,680
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号	信託受益権	937	1,500

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号	信託受益権	2,020	3,470
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号	信託受益権	1,045	1,720
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号	信託受益権	2,345	4,060
R-045	レジディア北二条イースト	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地27	信託受益権	920	1,270
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市西区新町三丁目11番7号	信託受益権	1,763	2,850
R-047	レジディア丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目2番10号	信託受益権	858	1,240
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市中央区北五条東二丁目1番地6	信託受益権	1,441	2,410
R-049	レジディア御所東	京都府京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町186番地他	信託受益権	1,118	1,950
R-050	レジディア洛北	京都府京都市左京区田中南西浦町58番地2	信託受益権	795	1,310
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市都島区毛馬町二丁目3番8号(Ⅰ)、9号(Ⅱ)	不動産	3,309	6,230
R-052	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市若林区五橋三丁目1番2号	信託受益権	1,632	2,210
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番25号	信託受益権	2,761	3,960
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町中2番地の2(イースト棟)、2番地の1(ウエスト棟)	信託受益権	1,722	3,010
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市中央区栄町通四丁目3番3号	信託受益権	971	1,590
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市青葉区本町一丁目9番32号	信託受益権	994	1,860
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市宮城野区原町三丁目1番37号	信託受益権	505	960
R-058	レジディア南一条イースト	北海道札幌市中央区南一条東六丁目1番地10	信託受益権	933	1,520
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市淀川区西宮原三丁目2番25号	信託受益権	2,587	4,080
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市北区寿町6番3号	信託受益権	746	1,120
R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市左京区岡崎入江町83番地	信託受益権	225	355
R-062	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目7番6号	信託受益権	1,130	1,530
R-063	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市中央区北二条東一丁目3番地4他	信託受益権	489	796
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市南区玉川町20番9号	信託受益権	463	629
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市中央区北五条西十五丁目1番地38	信託受益権	432	622
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目6番22号	信託受益権	1,061	1,600



物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市中央区薬院一丁目10番2号	信託受益権	1,073	1,590
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目10番7号	信託受益権	1,288	2,000
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市中央区警固一丁目8番12号	信託受益権	763	1,270
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市東区白壁四丁目47番1	信託受益権	877	1,210
R-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市藤白台一丁目1番15号	信託受益権	1,465	1,880
R-073	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市山田北8番28号	信託受益権	2,137	2,570
R-074	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市北区北十条西三丁目4番地1他	不動産	769	693
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市南区段原一丁目2番2号(住居)、15号(事務所)	信託受益権	666	861
R-076	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地3他	信託受益権	420	428
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目13番9号	不動産	679	750
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市宮城野区原町南目字町144	信託受益権	740	818
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番28号	不動産	1,457	1,860
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市旭区赤川二丁目5番13号	信託受益権	1,285	1,440
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市中京区壬生下溝町44番29	信託受益権	660	684
R-082	レジディア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目3番21	不動産	3,260	3,270
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目5番21	不動産	913	926
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市段上町二丁目15番8号	不動産	544	536
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市東成区玉津一丁目4番21号	不動産	2,074	2,060
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市中央区辛島町4番26号	信託受益権	4,288	4,110
R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市西区西都一丁目11番28号	信託受益権	1,128	1,200
R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市東区松香台一丁目20番18号	信託受益権	870	916
合計				448,730	713,876

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、2024年1月31日を価額時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 本投資法人は、2023年11月29日付でレジディア北品川を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、譲渡日は2024年4月1日を予定しています。なお、期末算定価額は譲渡予定価格を記載しています。

# I. 資産運用報告

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する資産の賃貸事業の推移は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-001	レジディア島津山	1	98.0	92,157	0.5	1	89.7	91,253	0.5
T-002	レジディア中目黒	1	100.0	47,256	0.3	1	100.0	47,256	0.3
T-003	レジディア世田谷弦巻	1	95.6	41,947	0.2	1	92.0	40,600	0.2
T-004	レジディア池尻大橋	1	95.7	38,986	0.2	1	100.0	38,597	0.2
T-005	レジディア九段下	1	96.6	78,082	0.4	1	97.5	77,433	0.4
T-006	レジディア幡ヶ谷	1	95.4	31,836	0.2	1	97.4	33,265	0.2
T-007	レジディア桜上水	1	96.2	34,922	0.2	1	100.0	35,428	0.2
T-008	レジディア北品川 (注4)	1	100.0	76,080	0.4	1	100.0	76,077	0.4
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	1	100.0	25,894	0.1	1	97.5	26,510	0.1
T-010	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	16,185	0.1	1	100.0	16,185	0.1
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	1	88.2	48,222	0.3	1	95.2	48,723	0.3
T-012	レジディア新宿イースト	1	90.1	33,043	0.2	1	95.8	34,369	0.2
T-013	レジディア神田岩本町	1	94.4	59,616	0.3	1	100.0	61,539	0.3
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	1	94.6	28,857	0.2	1	97.5	30,029	0.2
T-015	レジディア恵比寿	1	100.0	20,309	0.1	1	97.0	21,350	0.1
T-016	レジディア目黒	1	84.4	21,997	0.1	1	100.0	21,034	0.1
T-017	レジディア広尾Ⅱ	1	97.5	56,341	0.3	1	95.2	56,492	0.3
T-018	ピアネッタ汐留	1	96.7	63,515	0.4	1	100.0	65,173	0.4
T-019	レジディア駒沢大学	1	90.3	11,120	0.1	1	100.0	11,147	0.1
T-022	レジディア大井町	1	97.8	32,121	0.2	1	93.8	32,095	0.2
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	1	98.7	74,912	0.4	1	97.7	74,428	0.4
T-024	レジディア上落合	1	97.5	43,248	0.2	1	98.8	43,445	0.2
T-025	レジディア東品川	1	99.2	68,972	0.4	1	99.2	67,871	0.4
T-026	レジディア目黒Ⅱ	1	100.0	38,001	0.2	1	95.4	37,798	0.2
T-027	レジディア虎ノ門	1	96.8	43,791	0.2	1	96.8	43,897	0.2
T-028	レジディア新御茶ノ水	1	96.9	41,244	0.2	1	98.4	41,425	0.2
T-029	レジディア神楽坂	1	100.0	32,591	0.2	1	96.4	31,008	0.2
T-030	レジディア大井町Ⅱ	1	100.0	36,222	0.2	1	100.0	37,169	0.2
T-031	レジディア自由が丘	1	94.0	37,578	0.2	1	93.1	37,557	0.2
T-032	レジディア水道橋	1	95.6	80,319	0.5	1	100.0	82,280	0.5
T-033	レジディアタワー乃木坂	1	98.8	113,533	0.6	1	94.4	113,305	0.6
T-034	レジディア赤坂	1	95.5	43,745	0.2	1	97.7	43,803	0.2
T-035	レジディア西麻布	1	95.5	226,760	1.3	1	96.6	229,943	1.3
T-036	レジディア代官山	1	94.0	62,361	0.4	1	91.0	62,525	0.4
T-037	レジディア市ヶ谷	1	94.0	82,134	0.5	1	96.7	83,234	0.5
T-038	レジディア六本木檜町公園	1	96.3	140,252	0.8	1	94.7	140,246	0.8
T-039	レジディアタワー目黒不動前	1	94.2	566,832	3.2	1	95.2	574,865	3.2
T-040	レジディア三軒茶屋	1	98.2	94,287	0.5	1	93.5	92,768	0.5
T-041	レジディア神田東	1	97.4	61,369	0.3	1	98.4	61,576	0.3



物件 番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-042	レジディア東麻布	1	93.5	42,334	0.2	1	97.1	45,108	0.3
T-043	レジディア恵比寿南	1	95.9	61,416	0.3	1	97.3	62,664	0.4
T-044	レジディアタワー麻布十番	1	95.1	216,419	1.2	1	94.5	217,328	1.2
T-045	レジディア渋谷	1	100.0	41,703	0.2	1	98.0	42,685	0.2
T-046	レジディア中延	1	94.0	64,791	0.4	1	94.1	66,397	0.4
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	1	100.0	55,643	0.3	1	93.9	57,135	0.3
T-049	レジディア神田	1	93.9	41,530	0.2	1	91.4	40,166	0.2
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	1	97.6	44,281	0.3	1	90.5	45,406	0.3
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	1	97.2	60,920	0.3	1	97.7	59,398	0.3
T-052	レジディア広尾南	1	96.2	29,283	0.2	1	96.2	30,250	0.2
T-053	レジディア目白御留山	1	95.2	35,581	0.2	1	82.3	33,108	0.2
T-054	レジディア芝浦	1	89.5	187,980	1.1	1	96.3	193,470	1.1
T-055	レジディア御殿山	1	78.4	27,199	0.2	1	85.7	30,273	0.2
T-056	レジディア祐天寺	1	95.8	159,825	0.9	1	95.8	162,940	0.9
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	1	94.9	352,737	2.0	1	97.2	358,966	2.0
T-058	レジディア上目黒	1	94.5	37,707	0.2	1	93.2	37,316	0.2
T-059	レジディア北新宿	1	100.0	50,735	0.3	1	96.2	49,504	0.3
T-060	レジディア駒沢	1	100.0	28,095	0.2	1	100.0	28,095	0.2
T-061	レジディア芝浦KAIGAN	1	99.3	91,512	0.5	1	97.4	90,138	0.5
T-062	レジディア市谷薬王寺	1	96.4	65,329	0.4	1	95.5	66,365	0.4
T-063	レジディア用賀	1	97.5	52,740	0.3	1	98.7	52,036	0.3
T-064	レジディアタワー中目黒	1	89.2	127,222	0.7	1	93.3	128,399	0.7
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	1	100.0	128,670	0.7	1	95.9	123,646	0.7
T-066	レジディア目黒Ⅲ	1	100.0	36,163	0.2	1	100.0	36,068	0.2
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	1	100.0	26,338	0.1	1	96.7	27,364	0.2
T-068	レジディア九段下Ⅱ	1	100.0	50,220	0.3	1	100.0	50,708	0.3
T-069	レジディア大森Ⅱ	1	93.5	57,684	0.3	1	98.0	56,892	0.3
T-070	レジディア白金高輪	1	96.2	52,691	0.3	1	98.7	51,714	0.3
T-071	レジディア中落合	1	96.5	122,435	0.7	1	98.7	123,175	0.7
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	1	95.8	37,376	0.2	1	94.1	37,193	0.2
T-073	アルティスコート南青山	1	100.0	54,760	0.3	1	89.6	54,069	0.3
T-074	レジディア四谷三丁目	1	98.4	84,235	0.5	1	95.9	83,859	0.5
T-075	レジディア高輪桂坂	1	95.8	30,231	0.2	1	95.7	29,395	0.2
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	1	100.0	21,988	0.1	1	100.0	21,369	0.1
T-077	レジディア新宿御苑	1	100.0	27,205	0.2	1	95.0	26,136	0.1
T-078	レジディア南品川	1	96.8	38,665	0.2	1	100.0	39,534	0.2
T-079	チェスターコート御茶ノ水	1	97.8	109,089	0.6	1	96.7	110,278	0.6
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	1	95.7	43,188	0.2	1	98.0	46,330	0.3
T-081	レジディア品川	1	93.0	33,900	0.2	1	93.0	31,963	0.2
T-082	レジディア代々木Ⅱ	1	100.0	25,465	0.1	1	100.0	26,243	0.1

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-083	レジディア中延Ⅱ	1	98.0	27,170	0.2	1	95.8	27,733	0.2
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	1	94.6	27,013	0.2	1	100.0	26,912	0.2
T-085	レジディア三宿	1	100.0	35,140	0.2	1	97.9	34,766	0.2
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	1	95.0	57,277	0.3	1	98.3	56,191	0.3
T-087	レジディア市谷砂土原	1	87.4	142,210	0.8	1	94.7	141,694	0.8
T-088	レジディア西小山	1	100.0	49,210	0.3	1	100.0	51,372	0.3
T-089	レジディア南品川Ⅱ	1	100.0	60,758	0.3	1	99.0	64,253	0.4
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	1	95.7	30,597	0.2	1	97.1	30,715	0.2
T-091	レジディア大手町北	1	97.7	42,314	0.2	1	96.9	41,977	0.2
T-092	レジディア三越前	1	93.7	70,433	0.4	1	96.8	69,769	0.4
T-093	レジディア蒲田	1	96.9	104,193	0.6	1	99.5	101,719	0.6
T-094	レジディア池袋	1	96.8	51,920	0.3	1	96.8	52,144	0.3
T-095	レジディア文京本郷	1	98.6	59,778	0.3	1	97.2	61,515	0.3
T-096	レジディア浅草橋	1	91.4	41,429	0.2	1	92.5	41,528	0.2
T-097	メゾンエクレール江古田	1	100.0	36,457	0.2	1	96.8	36,321	0.2
T-098	レジディア上野御徒町	1	95.7	103,542	0.6	1	100.0	105,616	0.6
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	1	100.0	52,304	0.3	1	96.7	53,384	0.3
T-100	レジディア両国	1	94.8	33,744	0.2	1	92.6	33,860	0.2
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	1	98.3	109,346	0.6	1	97.1	105,251	0.6
T-102	レジディア大森東	1	100.0	59,552	0.3	1	97.9	58,097	0.3
T-103	レジディア錦糸町	1	99.5	126,557	0.7	1	98.1	126,942	0.7
T-104	レジディア根岸	1	100.0	29,862	0.2	1	100.0	30,835	0.2
T-105	レジディア新川	1	96.0	67,306	0.4	1	98.8	72,457	0.4
T-107	レジディア新中野	1	100.0	16,658	0.1	1	100.0	16,674	0.1
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	1	98.4	36,071	0.2	1	100.0	36,151	0.2
T-109	レジディア築地	1	98.8	52,616	0.3	1	98.5	53,139	0.3
T-110	レジディア笹塚	1	93.1	66,724	0.4	1	95.2	64,849	0.4
T-111	レジディア多摩川	1	100.0	48,094	0.3	1	95.9	47,178	0.3
T-112	レジディア後楽園	1	97.2	21,967	0.1	1	100.0	21,184	0.1
T-113	レジディア銀座東	1	95.5	73,334	0.4	1	97.7	72,734	0.4
T-114	レジディア王子	1	100.0	33,726	0.2	1	100.0	33,742	0.2
T-115	レジディア目白Ⅱ	1	97.8	37,499	0.2	1	98.3	37,708	0.2
T-116	レジディア月島	1	94.4	38,654	0.2	1	92.6	38,092	0.2
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	1	95.3	46,969	0.3	1	98.8	46,610	0.3
T-118	レジディア月島Ⅱ	1	97.0	85,029	0.5	1	98.7	85,670	0.5
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	1	98.5	79,483	0.4	1	95.7	81,046	0.5
T-120	レジディア文京音羽	1	97.4	123,088	0.7	1	95.6	126,365	0.7
T-121	レジディア文京千石	1	100.0	26,828	0.2	1	91.3	27,185	0.2
T-122	レジディア文京湯島	1	94.4	38,460	0.2	1	98.1	40,020	0.2
T-123	レジディア池上	1	93.7	13,301	0.1	1	100.0	14,101	0.1
T-124	レジディア日本橋人形町	1	96.4	21,874	0.1	1	96.7	22,778	0.1



物件 番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-125	レジディア文京千石Ⅱ	1	91.3	47,119	0.3	1	95.1	49,036	0.3
T-126	レジディア入谷	1	100.0	39,137	0.2	1	100.0	40,915	0.2
T-127	レジディア日本橋浜町	1	97.7	45,634	0.3	1	95.5	44,493	0.2
T-128	レジディア新御徒町	1	97.6	61,954	0.4	1	94.4	63,576	0.4
T-129	レジディア千鳥町	1	100.0	43,250	0.2	1	95.2	44,721	0.3
T-130	レジディア新川Ⅱ	1	95.6	49,356	0.3	1	100.0	49,747	0.3
T-131	レジディア目白	1	99.4	266,471	1.5	1	98.7	273,859	1.5
T-132	レジディア葛西	1	93.7	27,164	0.2	1	96.0	27,310	0.2
T-133	レジディア日本橋馬喰町	1	97.3	211,850	1.2	1	96.4	211,602	1.2
T-134	レジディア杉並方南町	1	96.3	160,608	0.9	1	97.9	154,998	0.9
T-135	レジディア新板橋	1	100.0	29,739	0.2	1	100.0	29,739	0.2
T-136	レジディア木場	1	99.4	83,750	0.5	1	100.0	82,896	0.5
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	1	96.9	44,801	0.3	1	100.0	39,888	0.2
T-138	レジディア文京本駒込	1	96.8	84,795	0.5	1	99.2	86,180	0.5
T-139	レジディア月島Ⅲ	1	97.4	97,221	0.6	1	95.9	94,700	0.5
T-140	レジディア南千住	1	97.8	175,422	1.0	1	94.1	176,081	1.0
T-141	レジディア荻窪	1	96.0	67,012	0.4	1	96.9	66,310	0.4
T-142	レジディア門前仲町	1	98.5	38,461	0.2	1	97.1	37,544	0.2
T-143	レジディア御茶ノ水	1	92.8	78,743	0.4	1	97.6	78,756	0.4
T-144	レジディア大森	1	100.0	43,147	0.2	1	97.4	42,599	0.2
T-145	レジディア中村橋	1	98.6	37,339	0.2	1	100.0	37,797	0.2
T-146	レジディア勝どき	1	95.1	68,638	0.4	1	98.5	68,947	0.4
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	1	99.3	87,905	0.5	1	98.6	86,454	0.5
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	1	100.0	25,468	0.1	1	100.0	25,404	0.1
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	1	98.4	34,198	0.2	1	92.9	33,742	0.2
T-150	レジディアタワー上池袋	1	97.0	803,615	4.5	1	97.3	803,553	4.5
T-151	レジディア高島平	1	100.0	16,192	0.1	1	100.0	16,192	0.1
T-152	レジディア志村坂上	1	100.0	18,084	0.1	1	100.0	18,084	0.1
T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	1	100.0	36,530	0.2	1	100.0	36,646	0.2
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	1	100.0	13,617	0.1	1	100.0	13,608	0.1
T-155	レジディア池袋ウエスト	1	97.6	45,201	0.3	1	95.6	45,842	0.3
T-156	レジディア大島	1	97.8	46,384	0.3	1	95.4	44,818	0.3
T-157	レジディア町屋	1	100.0	47,449	0.3	1	96.6	47,818	0.3
T-158	レジディア上野池之端	1	95.8	57,447	0.3	1	97.2	57,775	0.3
T-159	レジディア練馬	1	100.0	18,225	0.1	1	100.0	18,060	0.1
T-160	レジディア東日本橋	1	100.0	15,406	0.1	1	96.2	14,741	0.1
T-161	レジディア中野	1	100.0	24,820	0.1	1	100.0	23,210	0.1
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	1	100.0	13,620	0.1	1	100.0	13,620	0.1
T-163	レジディア南雪谷	1	95.3	44,506	0.3	1	95.8	44,289	0.2
T-164	レジディア秋葉原	1	100.0	35,917	0.2	1	97.8	37,290	0.2
T-165	レジディア浅草吾妻橋	1	98.3	33,239	0.2	1	100.0	33,465	0.2
T-166	レジディア大森Ⅲ	1	100.0	41,974	0.2	1	95.3	41,543	0.2

# I. 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	1	96.9	62,525	0.4	1	99.0	64,094	0.4
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	1	98.5	68,622	0.4	1	96.8	69,683	0.4
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	1	96.9	49,870	0.3	1	92.0	50,653	0.3
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	1	99.5	151,714	0.9	1	99.2	152,160	0.9
T-171	レジディア亀戸	1	98.5	88,499	0.5	1	98.5	89,509	0.5
T-172	レジディア高円寺	1	97.1	43,904	0.2	1	98.2	43,441	0.2
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	1	99.2	67,820	0.4	1	99.2	65,367	0.4
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	1	100.0	94,473	0.5	1	97.7	91,747	0.5
T-175	レジディア池上Ⅱ	1	100.0	32,169	0.2	1	100.0	32,517	0.2
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	1	95.2	40,144	0.2	1	100.0	39,700	0.2
T-177	レジディア中野富士見台	1	91.8	44,888	0.3	1	99.0	46,529	0.3
T-178	レジディア文京小石川	1	100.0	16,173	0.1	1	100.0	18,342	0.1
T-179	レジディア神田淡路町	1	95.7	39,877	0.2	1	100.0	40,075	0.2
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	1	97.9	61,058	0.3	1	98.8	62,581	0.4
T-181	レジディア世田谷若林	1	78.5	26,104	0.1	1	91.2	26,519	0.1
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	-	-	-	-	1	100.0	20,272	0.1
T-183	レジディア目黒Ⅳ	-	-	-	-	1	89.5	31,212	0.2
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	-	-	-	-	1	100.0	30,404	0.2
T-185	レジディア品川シーサイド	-	-	-	-	1	98.5	58,054	0.3
T-186	シェアプレイス下北沢	-	-	-	-	1	100.0	11,716	0.1
S-002	チェスターハウス川口	1	100.0	30,962	0.2	1	97.4	30,389	0.2
S-004	レジディア東松戸	1	100.0	45,138	0.3	1	92.6	47,316	0.3
S-005	レジディア新横浜	1	97.7	70,731	0.4	1	98.5	70,184	0.4
S-007	レジディア調布	1	95.7	34,171	0.2	1	95.8	33,766	0.2
S-012	レジディア国分寺	1	97.0	21,506	0.1	1	96.8	20,617	0.1
S-014	レジディア横濱関内	1	93.8	53,433	0.3	1	99.0	53,591	0.3
S-015	レジディア大倉山	1	100.0	26,885	0.2	1	100.0	26,887	0.2
S-016	レジディア武蔵小杉	1	96.8	59,390	0.3	1	93.1	58,297	0.3
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	1	96.3	106,165	0.6	1	98.4	103,572	0.6
S-019	レジディア吉祥寺	1	98.0	51,666	0.3	1	98.0	53,134	0.3
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタ ワー	1	100.0	554,753	3.1	1	100.0	555,790	3.1
S-022	ブランシエール港北2	1	100.0	70,879	0.4	1	100.0	70,704	0.4
S-023	カレッジコート田無	1	100.0	32,760	0.2	1	100.0	32,760	0.2
S-024	レジディア浦安	1	96.6	86,117	0.5	1	97.7	84,958	0.5
S-025	レジディア南行徳	1	95.3	36,837	0.2	1	97.6	35,281	0.2
S-026	レジディア浦安Ⅱ	1	98.6	33,054	0.2	1	95.9	33,019	0.2
S-027	レジディア行徳	1	100.0	37,252	0.2	1	98.7	33,477	0.2
S-028	レジディア川崎	1	96.2	63,718	0.4	1	93.7	62,574	0.4
S-029	ココファン日吉	1	100.0	45,000	0.3	1	100.0	45,000	0.3
S-030	レジディア相模原	1	100.0	43,112	0.2	1	100.0	43,112	0.2





物件 番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
S-031	レジディア横濱馬車道	1	100.0	41,635	0.2	1	100.0	42,140	0.2
S-032	レジディア本厚木	1	96.2	24,144	0.1	1	98.1	23,799	0.1
S-033	レジディア船橋Ⅲ	1	100.0	19,675	0.1	1	100.0	20,604	0.1
S-034	レジディア船橋Ⅳ	1	100.0	19,356	0.1	1	93.0	18,215	0.1
S-035	レジディア国立Ⅱ	1	97.4	22,692	0.1	1	100.0	21,489	0.1
R-002	レジディア今出川	1	100.0	60,910	0.3	1	100.0	60,816	0.3
R-004	レジディア東桜	1	92.8	42,424	0.2	1	92.8	41,216	0.2
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	1	100.0	128,771	0.7	1	100.0	129,788	0.7
R-010	レジディア博多	1	98.7	55,363	0.3	1	95.7	54,244	0.3
R-011	レジディア天神橋	1	94.7	35,655	0.2	1	97.6	35,726	0.2
R-012	レジディア三宮東	1	98.0	91,806	0.5	1	96.5	89,777	0.5
R-013	KC21ビル	1	98.1	37,055	0.2	1	97.1	37,309	0.2
R-014	レジディア靱公園	1	95.2	44,673	0.3	1	97.7	45,568	0.3
R-015	レジディア京都駅前	1	98.2	82,167	0.5	1	94.0	80,011	0.4
R-016	レジディア高岳	1	93.6	91,796	0.5	1	96.8	91,784	0.5
R-017	レジディア日比野	1	96.0	64,772	0.4	1	99.2	65,218	0.4
R-019	レジディア天神南	1	100.0	40,688	0.2	1	98.2	41,209	0.2
R-020	レジディア博多駅南	1	100.0	16,997	0.1	1	100.0	17,007	0.1
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	1	97.8	26,862	0.2	1	97.8	26,699	0.1
R-024	レジディア南一条	1	95.9	77,958	0.4	1	96.2	78,187	0.4
R-025	レジディア大通西	1	92.6	59,809	0.3	1	100.0	60,373	0.3
R-026	レジディア北三条	1	91.3	50,786	0.3	1	97.2	50,193	0.3
R-027	レジディア白壁東	1	100.0	33,122	0.2	1	100.0	32,915	0.2
R-029	レジディア太秦	1	93.8	33,436	0.2	1	91.6	32,650	0.2
R-030	レジディア泉	1	92.8	142,060	0.8	1	97.7	144,353	0.8
R-031	レジディア円山北五条	1	96.9	47,906	0.3	1	100.0	47,449	0.3
R-032	レジディア徳川	1	84.0	28,670	0.2	1	95.9	30,002	0.2
R-034	レジディア大通公園	1	90.5	96,992	0.5	1	98.5	96,582	0.5
R-035	レジディア谷町	1	95.4	46,443	0.3	1	95.1	45,932	0.3
R-036	レジディア久屋大通	1	95.7	27,470	0.2	1	92.4	26,554	0.1
R-037	レジディア仙台宮町	1	100.0	25,357	0.1	1	100.0	23,056	0.1
R-038	レジディア広瀬通	1	100.0	21,944	0.1	1	100.0	21,947	0.1
R-039	レジディア江戸堀	1	98.5	58,200	0.3	1	97.6	57,461	0.3
R-040	レジディア京町堀	1	94.5	42,305	0.2	1	92.7	42,005	0.2
R-041	レジディア江坂	1	98.8	38,609	0.2	1	95.3	38,119	0.2
R-042	レジディア西新	1	96.1	109,266	0.6	1	96.6	109,791	0.6
R-043	レジディア鶴舞	1	92.2	52,038	0.3	1	96.9	52,489	0.3
R-044	レジディア神戸磯上	1	90.9	111,332	0.6	1	94.2	108,242	0.6
R-045	レジディア北二条イースト	1	90.8	42,380	0.2	1	96.8	42,229	0.2
R-046	レジディア心齋橋ウエスト	1	94.7	75,058	0.4	1	97.0	74,624	0.4
R-047	レジディア丸の内	1	94.2	35,896	0.2	1	97.8	36,337	0.2

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第26期 (2023.2.1~2023.7.31)				第27期 (2023.8.1~2024.1.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
R-048	レジディア札幌駅前	1	95.7	75,406	0.4	1	95.8	75,228	0.4
R-049	レジディア御所東	1	97.2	47,405	0.3	1	95.2	46,432	0.3
R-050	レジディア洛北	1	97.5	37,651	0.2	1	95.3	35,999	0.2
R-051	レジディア都島 I・II	1	99.4	169,421	1.0	1	97.8	169,902	1.0
R-052	レジディアタワー仙台	1	95.4	72,440	0.4	1	98.7	72,474	0.4
R-053	レジディア東桜II	1	91.1	112,564	0.6	1	91.6	112,068	0.6
R-054	レジディア榴岡	1	96.3	85,427	0.5	1	97.8	82,623	0.5
R-055	レジディア神戸元町	1	93.2	44,241	0.3	1	93.3	41,630	0.2
R-056	レジディア仙台北町	1	95.0	53,530	0.3	1	94.2	51,086	0.3
R-057	レジディア仙台原ノ町	1	98.8	31,289	0.2	1	93.6	29,645	0.2
R-058	レジディア南一条イースト	1	96.7	49,104	0.3	1	98.3	48,371	0.3
R-059	レジディア新大阪	1	93.9	106,528	0.6	1	93.7	104,236	0.6
R-060	レジディア岡山駅前	1	100.0	35,220	0.2	1	100.0	35,166	0.2
R-061	レジディア京都岡崎	1	100.0	9,649	0.1	1	100.0	9,616	0.1
R-062	レジディア仙台一番町	1	100.0	43,095	0.2	1	100.0	43,095	0.2
R-063	レジディア北二条イーストII	1	95.4	26,569	0.2	1	95.4	27,241	0.2
R-064	レジディア高宮	1	96.1	20,313	0.1	1	100.0	20,047	0.1
R-065	レジディア桑園	1	98.3	20,468	0.1	1	98.4	21,197	0.1
R-066	レジディア天神	1	92.0	42,016	0.2	1	93.2	42,286	0.2
R-067	レジディア薬院大通	1	94.5	42,797	0.2	1	98.9	43,368	0.2
R-068	レジディア博多II	1	98.1	53,950	0.3	1	97.4	52,403	0.3
R-069	レジディア警固	1	95.5	37,714	0.2	1	94.3	36,203	0.2
R-070	レジディア白壁	1	94.3	33,600	0.2	1	99.0	33,771	0.2
R-072	レジディア千里藤白台	1	100.0	45,128	0.3	1	100.0	45,000	0.3
R-073	レジディア千里万博公園	1	98.5	70,228	0.4	1	98.5	70,710	0.4
R-074	レジディア札幌駅ノース	1	86.8	22,636	0.1	1	95.9	22,583	0.1
R-075	レジディア比治山公園	1	94.2	26,530	0.2	1	97.7	26,371	0.1
R-076	レジディア北二条イーストIII	1	87.6	13,839	0.1	1	94.9	13,891	0.1
R-077	レジディア新大阪II	1	94.1	20,016	0.1	1	95.1	19,844	0.1
R-078	レジディア榴岡公園	1	98.6	27,699	0.2	1	95.8	27,169	0.2
R-079	レジディア仙台上杉	1	94.9	47,931	0.3	1	96.9	44,787	0.3
R-080	レジディア城北公園通	1	98.6	39,721	0.2	1	100.0	38,797	0.2
R-081	レジディア京都壬生	1	100.0	20,292	0.1	1	97.8	21,349	0.1
R-082	レジディア西天満	1	85.3	76,545	0.4	1	89.0	76,405	0.4
R-083	レジディア博多東	1	98.4	25,974	0.1	1	93.6	25,938	0.1
R-084	レジディア甲東園	1	92.1	13,615	0.1	1	94.0	13,775	0.1
R-085	レジディア玉造	1	100.0	50,469	0.3	1	94.0	48,264	0.3
R-086	レジディア熊本辛島	1	92.2	134,407	0.8	1	93.6	130,539	0.7
R-087	レジディア九大学研都市	-	-	-	-	1	100.0	20,159	0.1
R-088	レジディア九産大前	-	-	-	-	1	100.0	16,357	0.1
	合計	277	96.4	17,670,360	100.0	283	97.0	17,814,162	100.0

- (注1) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。  
 なお、2024年1月31日現在の本投資法人の保有資産全てについてマスターリース契約が締結されているので、「テナントの総数」の「合計」欄には、マスターリース契約数の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は11社となります。
- (注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。
- (注3) 「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。
- (注4) 本投資法人は、2023年11月29日付でレジディア北品川を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、譲渡日は2024年4月1日を予定しています。
- (注5) レジディア麻布台については、2023年8月1日付で譲渡しています。

#### フォワードコミットメント（注6）に係る取得予定資産

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	不動産鑑定評価額 (百万円)
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ（注7）	東京都千代田区外神田二丁目5番6号	信託受益権	1,460
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ（注8）	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目19番7号	信託受益権	2,300
T-189	レジディア千駄木（注9）	東京都台東区谷中三丁目7番9号	信託受益権	3,270
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉（注10）	神奈川県川崎市中原区市ノ坪399番1	信託受益権	6,320
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ（注11）	東京都文京区本郷七丁目2番2	信託受益権	2,480

- (注6) 先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。
- (注7) 本投資法人は、2023年9月12日付でレジディア御茶ノ水Ⅲを取得する受益権譲渡契約を締結しています。なお、取得価格1,279百万円、取得日は2024年4月18日又は売主と別途合意する日を予定しています。また、鑑定評価額は2024年1月31日時点のものです。
- (注8) 本投資法人は、2023年9月12日付でレジディア三軒茶屋Ⅲを取得する受益権譲渡契約を締結しています。なお、取得価格2,016百万円、取得日は2024年4月18日又は売主と別途合意する日を予定しています。また、鑑定評価額は2024年1月31日時点のものです。
- (注9) 本投資法人は、2023年9月12日付でレジディア千駄木を取得する受益権譲渡契約を締結しています。なお、取得価格2,912百万円、取得日は2024年4月18日又は売主と別途合意する日を予定しています。また、鑑定評価額は2024年1月31日時点のものです。
- (注10) 本投資法人は、2023年9月12日付で東京・スチューデントハウス武蔵小杉を取得する受益権譲渡契約を締結しています。なお、取得価格5,835百万円、取得日は2024年4月18日又は売主と別途合意する日を予定しています。また、鑑定評価額は2024年1月31日時点のものです。
- (注11) 本投資法人は、2024年2月28日付でレジディア文京本郷Ⅳを取得する受益権譲渡契約を締結しています。なお、取得価格2,252百万円、取得日は2024年4月18日又は売主と別途合意する日を予定しています。また、鑑定評価額は2023年12月1日時点のものです。

## 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注2、3）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	49,129,000	44,879,000	842,389
	支払固定・受取変動			
	合計	49,129,000	44,879,000	842,389

- (注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
- (注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
- (注3) 時価の金額のうち、△26,429千円については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

## 5 その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2024年1月31日現在、同欄に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

# I. 資産運用報告

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

(単位：百万円)

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期支払額	既支払総額
レジディア文京本駒込 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 2023年 6月 至 2024年 7月	131	24	24
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 (神奈川県横浜市西区)	大規模修繕工事	自 2022年 9月 至 2024年 6月	608	211	300
レジディア泉 (愛知県名古屋市東区)	大規模修繕工事	自 2022年 3月 至 2024年 3月	303	167	176

### 2 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主要な工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で2,245百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用975百万円とあわせ、合計3,220百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額
レジディア御茶ノ水 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自2023年4月1日 至2023年9月30日	129
レジディア川崎 (神奈川県川崎市川崎区)	大規模修繕工事	自2023年8月7日 至2024年1月31日	107
レジディア日本橋人形町Ⅱ (東京都中央区)	大規模修繕工事	自2023年7月18日 至2023年12月29日	105
その他不動産等	大規模修繕工事		376
その他不動産等	リニューアル工事等		1,526
合計			2,245

(注) 百万円未満を切り捨てています。したがって、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含みます。）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

(単位：百万円)

期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
営業期間	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
当期首積立金残高	2,147	2,804	2,450	2,096	-
当期積立額	1,106	1,134	1,120	-	-
当期積立金取崩額	450	1,489	1,473	2,096	-
次期繰越額	2,804	2,450	2,096	-	-

(注) 第26期より長期修繕計画のための金銭の積立ては行わないこととしました。

# 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第26期	第27期
(a) 資産運用報酬 (注1)	1,296,720 (注2)	1,304,699 (注3)
(b) 資産保管手数料	10,052	10,175
(c) 一般事務委託手数料	53,802	57,773
(d) 役員報酬	6,300	7,500
(e) その他	623,862	590,295
合計	1,990,737	1,970,444

(注1) 資産運用報酬は運用報酬1、運用報酬2の合計額です。

(注2) 記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬 (消費税等を含む) が21,120千円、不動産等売却益に算入した譲渡報酬が12,655千円あります。

(注3) 記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬 (消費税等を含む) が115,472千円、不動産等売却益に算入した譲渡報酬が8,384千円あります。

## 2 借入状況

2024年1月31日現在における本投資法人の借入金の状況は以下の通りです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要	
	借入先									
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年4月24日	2,000	2,000	0.18%	2024年4月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		375	-						
	三井住友信託銀行株式会社	2023年4月24日	375	-	-	2023年10月24日		(注6)		
	株式会社みずほ銀行		250	-						
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,125						
	三井住友信託銀行株式会社	2023年9月29日	-	1,125	0.37%	2024年9月27日		(注3)		
	株式会社みずほ銀行		-	750						
	小計		3,000	5,000						
1年内返済 長期借入金	株式会社りそな銀行	2015年8月31日	1,000	-	-	2023年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社西日本シティ銀行		800	-						
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月11日	500	-	-	2023年9月11日		(注5)		
	株式会社日本政策投資銀行	2014年9月30日	1,500	-	-	2023年9月29日		(注5)		
	三井住友信託銀行株式会社	2013年11月15日	2,600	-	-	2023年11月15日		(注5)		
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年11月30日	1,000	-	-	2023年11月30日		(注5)		
	株式会社三井住友銀行	2020年12月1日	1,500	-	-	2023年12月1日		(注3)		
	農林中央金庫	2015年12月18日	1,000	-	-	2023年12月18日		(注5)		
	株式会社福岡銀行		1,000	-						
	株式会社三井住友銀行	2020年12月25日	1,200	-	-	2023年12月25日		(注5)		
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500	1.44%	2024年2月16日		(注2)		
	三井住友信託銀行株式会社	2014年2月17日	500	500	(注2)					
	みずほ信託銀行株式会社	2015年4月14日	1,400	1,400	0.88%	2024年4月12日		(注2)		(注3)
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	700	700	0.30%	2024年5月31日		(注5)		(注5)
	株式会社伊予銀行	2016年7月29日	300	300	0.20%	2024年7月29日		(注5)		(注5)
	株式会社中国銀行	2016年7月29日	500	500	0.20%	2024年7月29日		(注5)		(注5)
	株式会社京都銀行	2016年7月29日	500	500	0.20%	2024年7月29日		(注5)		(注5)
	株式会社日本政策投資銀行	2014年9月30日	-	1,850	1.18%	2024年9月30日		(注2)		(注5)
	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	-	500	0.23%	2024年10月31日		(注5)		(注5)
	農林中央金庫	2016年11月30日	-	1,000	0.38%	2024年11月29日		(注5)		(注5)
	太陽生命保険株式会社	2016年11月30日	-	1,500	0.24%	2024年11月29日		(注5)		(注5)
株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月24日	-	1,150	0.45%	2025年1月31日	(注3)	(注3)			
株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	-	650	0.37%	2025年1月31日	(注5)	(注5)			
株式会社SBI新生銀行	2018年7月31日	-	1,000	0.36%	2025年1月31日	(注2)	(注5)			
株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	-	2,800	0.19%	2025年1月31日	(注5)	(注5)			
	小計		16,500	14,850						

# I. 資産運用報告

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月17日	500	500	1.59% (注2)	2025年2月14日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年9月30日	1,850	-	-	2024年9月30日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2015年3月19日	1,200	1,200	1.05% (注2)	2025年3月19日		(注3)	
	株式会社山口銀行	2015年4月14日	500	500	1.00% (注2)	2025年4月14日		(注3)	
	日本生命保険相互会社	2015年4月14日	1,000	1,000	1.00% (注2)	2025年4月14日		(注3)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	2,300	2,300	1.04% (注2)	2025年6月25日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月14日	400	400	0.92%	2025年8月29日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月14日	400	400	0.85% (注2)	2025年8月29日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月18日	1,000	1,000	0.84% (注2)	2025年12月18日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	990	990	0.55%	2026年2月28日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	990	990	0.66%	2027年1月31日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行		1,080	1,080					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	2,500	2,500	0.57%	2026年1月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月24日	1,000	1,000	0.77% (注2)	2028年3月24日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月24日	1,000	1,000	0.54%	2026年3月24日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2016年3月24日	900	900	0.63%	2027年1月31日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社りそな銀行	2016年3月24日	900	900	0.52%	2026年1月31日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月24日	1,150	-	-	2025年1月31日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月14日	500	500	0.75% (注2)	2028年3月24日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月14日	500	500	0.51%	2026年3月24日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2016年4月14日	400	400	0.63%	2027年1月31日		(注3)	
	株式会社山口銀行	2016年7月29日	500	500	0.36%	2026年7月29日		(注5)	
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	1,000	1,000	0.36%	2026年7月29日		(注5)	
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	1,000	1,000	0.26%	2025年7月29日		(注5)	
	農林中央金庫	2016年11月30日	1,500	1,500	0.45%	2025年11月28日		(注5)	
	農林中央金庫	2016年11月30日	1,000	-	-	2024年11月29日		(注5)	
	太陽生命保険株式会社	2016年11月30日	1,500	-	-	2024年11月29日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	1,250	1,250	0.41%	2027年1月29日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	1,000	1,000	0.58%	2027年1月29日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月31日	1,000	1,000	0.63%	2027年1月29日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月31日	1,250	1,250	0.61%	2027年1月29日		(注5)	
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	2017年1月31日	1,000	1,000	0.50%	2026年1月30日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月25日	1,200	1,200	0.43%	2026年2月25日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月25日	1,000	1,000	0.67%	2028年4月25日		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2017年4月25日	1,400	1,400	0.56%	2027年4月23日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	2,500	2,500	0.52%	2027年2月26日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	1,000	1,000	0.47%	2026年8月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月28日	2,000	2,000	0.60%	2027年4月30日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2,000		2,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	1,700	1,700	0.54%	2026年10月30日	(注5)			
株式会社日本政策投資銀行	2017年5月31日	1,000	1,000	0.57%	2027年5月31日	(注7)			
株式会社西日本シティ銀行	2017年9月11日	500	500	0.55%	2027年8月31日	(注6)			
株式会社福岡銀行		500	500						
株式会社伊予銀行		500	500						
株式会社京都銀行		500	500						
信金中央金庫		500	500						

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
株式会社西日本シティ銀行	2017年9月11日	500	500	0.42%	2026年2月27日		(注6)	
株式会社福岡銀行		500	500					
株式会社伊予銀行		500	500					
株式会社中国銀行		500	500					
信金中央金庫		500	500					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月11日	500	500	0.51%	2027年8月31日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2017年9月11日	500	500	0.55%	2027年8月31日		(注6)	
株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000					
太陽生命保険株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	0.42%	2025年9月30日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	2,850	2,850	0.54%	2027年9月30日		(注5)	
株式会社福岡銀行	2018年2月28日	500	500	0.38%	2025年2月28日		(注5)	
株式会社福岡銀行	2018年2月28日	500	500	0.63%	2028年2月29日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月20日	500	500	0.56%	2028年3月17日		(注3)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月20日	500	500	0.61%	2028年3月17日		(注3)	
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
株式会社山口銀行		500	500					
信金中央金庫		500	500					
株式会社みずほ銀行	2018年4月13日	1,500	1,500	0.60%	2028年4月13日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月27日	1,500	1,500	0.50%	2028年3月31日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年4月27日	2,100	2,100	0.38%	2025年4月30日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年6月29日	890	890	0.70%	2029年6月29日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.49%	2028年3月31日		(注5)	
株式会社日本政策投資銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.66%	2028年7月31日		(注5)	
株式会社西日本シティ銀行		900	900					
株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	500	500	0.47%	2026年7月31日		(注5)	
株式会社SBI新生銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.47% (注2)	2026年7月31日		(注5)	
株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	650	-	-	2025年1月31日		(注5)	
株式会社SBI新生銀行	2018年7月31日	1,000	-	-	2025年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	2018年9月11日	1,000	1,000	0.67%	2028年9月11日		(注6)	
株式会社西日本シティ銀行	2018年9月28日	500	500	0.70%	2028年9月29日		(注5)	
株式会社七十七銀行	2018年9月28日	500	500	0.70%	2028年9月29日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年11月30日	2,200	2,200	0.64%	2028年11月30日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月30日	1,300	1,300	0.60%	2028年11月30日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2018年11月30日	1,000	1,000	0.62%	2028年11月30日		(注5)	
みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月28日	1,300	1,300	0.36%	2029年6月29日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2019年6月28日	800	800	0.39%	2029年6月29日		(注5)	
株式会社西日本シティ銀行	2019年9月30日	500	500	0.31%	2029年9月28日		(注5)	
住友生命保険相互会社	2019年10月31日	700	700	0.55%	2032年10月29日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	1,200	1,200	0.39%	2029年11月30日		(注5)	
株式会社SBI新生銀行	2019年11月29日	1,000	1,000	0.44%	2029年11月30日		(注5)	
株式会社山口銀行	2019年12月18日	500	500	0.32%	2029年12月18日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2020年2月14日	1,000	1,000	0.46%	2031年2月14日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2020年2月14日	1,900	1,900	0.39%	2030年2月14日		(注5)	
みずほ信託銀行株式会社	2020年2月14日	2,350	2,350	0.39%	2030年2月14日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月24日	2,000	2,000	0.41%	2030年3月22日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2020年3月24日	2,000	2,000	0.44%	2030年3月22日		(注5)	
信金中央金庫		1,000	1,000					
株式会社りそな銀行	2020年3月24日	1,370	1,370	0.40% (注2)	2030年3月22日		(注5)	
株式会社七十七銀行	2020年3月27日	1,000	1,000	0.40%	2030年3月27日		(注3)	
株式会社山口銀行	2020年6月18日	500	500	0.39%	2030年6月18日		(注5)	
みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,000	1,000	0.38%	2030年9月30日		(注5)	
農林中央金庫	2020年9月30日	1,000	1,000	0.23%	2028年9月29日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2020年10月20日	1,500	1,500	0.39%	2030年10月18日		(注6)	
株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	2,200	2,200	0.39%	2030年11月29日		(注5)	
株式会社千葉銀行	2020年11月30日	1,000	1,000	0.18%	2027年11月30日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	600	600	0.32%	2031年1月31日		(注5)	

長期借入金

# I. 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要																																																																																																																																																																																																																																																																																	
株式会社福岡銀行	2021年1月29日	500	500	0.40%	2031年1月31日	期限 一括	無担保 無保証																																																																																																																																																																																																																																																																																		
株式会社西日本シティ銀行		400	400						株式会社りそな銀行	2021年1月29日	500	500	0.36% (注2)	2031年1月31日	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月16日	270	270	0.35%	2031年2月14日	株式会社みずほ銀行	2021年2月16日	2,900	2,900	0.44%	2031年2月14日	みずほ信託銀行株式会社	1,500	1,500	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,800	-	-	2025年1月31日	株式会社日本政策投資銀行	2021年3月24日	1,150	1,150	0.49%	2031年3月24日	農林中央金庫	2021年4月14日	1,000	1,000	0.32%	2029年4月13日	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	800	800	0.18%	2025年4月30日	株式会社SBI新生銀行	2021年6月18日	700	700	0.43%	2031年6月18日	株式会社りそな銀行	2021年6月25日	919	919	0.29% (注2)	2031年6月25日	株式会社あおぞら銀行	2021年6月25日	1,000	1,000	0.28%	2029年6月25日	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月30日	700	700	0.38%	2031年3月31日	株式会社福岡銀行	2021年6月30日	500	500	0.44%	2031年6月30日	株式会社りそな銀行	2021年6月30日	500	500	0.25% (注2)	2031年1月31日	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	1,200	1,200	0.18%	2025年8月29日	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	2,000	2,000	0.37%	2031年3月31日	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,000	1,000	0.25%	2025年10月31日	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	500	-	-	2024年10月31日	株式会社あおぞら銀行	2021年11月26日	1,800	1,800	0.49%	2031年11月26日	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月29日	2,200	2,200	0.49%	2031年11月28日	株式会社みずほ銀行	2021年12月22日	2,160	2,160	0.37% (注2)	2031年12月22日	株式会社SBI新生銀行	2022年1月31日	500	500	0.57%	2032年1月30日	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月31日	2,600	2,600	0.47% (注2)	2032年1月30日	株式会社伊予銀行	2022年2月1日	700	700	0.47% (注2)	2032年1月30日	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月16日	1,300	1,300	0.49%	2032年2月16日	三井住友信託銀行株式会社	2022年2月16日	2,100	2,100	0.55% (注2)	2032年2月16日	株式会社みずほ銀行	2022年2月16日	2,000	2,000	0.55% (注2)	2032年2月16日	みずほ信託銀行株式会社	2022年2月16日	500	500	0.55% (注2)	2032年2月16日	株式会社きらぼし銀行	2022年4月14日	500	500	0.79%	2032年4月14日	株式会社七十七銀行	500	500	株式会社伊予銀行	2022年4月14日	700	700	0.68% (注2)	2032年4月14日	三井住友信託銀行株式会社	2022年4月18日	500	500	0.67% (注2)	2032年4月16日	信金中央金庫	1,000	1,000	株式会社中国銀行	1,000	1,000	株式会社りそな銀行	2022年4月18日	500	500	0.58% (注2)	2030年10月18日	三井住友海上火災保険株式会社	2022年4月18日	500	500	0.50% (注2)	2029年4月18日	株式会社あおぞら銀行	2022年4月28日	700	700	0.65%	2030年10月31日	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	1,560	1,560	0.34%	2026年5月29日	株式会社SBI新生銀行	2022年6月17日	1,000	1,000	0.67%	2029年6月15日	株式会社福岡銀行	2022年7月6日	900	900	0.74% (注2)	2032年7月6日	株式会社西日本シティ銀行	2022年7月29日	400	400	0.46%	2029年7月31日	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	800	800	0.73%	2032年7月30日	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	300	300	0.45%	2029年7月31日	農林中央金庫	2022年8月16日	1,000	1,000	0.66% (注2)	2032年8月16日	株式会社京都銀行	2022年9月28日	500	500	0.60%	2032年9月28日	株式会社京葉銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	0.91% (注2)	2032年9月30日	みずほ信託銀行株式会社	2022年10月14日	1,200	1,200	0.89% (注2)	2032年10月14日	株式会社あおぞら銀行	2022年10月31日	1,000
株式会社りそな銀行	2021年1月29日	500	500	0.36% (注2)	2031年1月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月16日	270	270	0.35%	2031年2月14日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社みずほ銀行	2021年2月16日	2,900	2,900	0.44%	2031年2月14日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
みずほ信託銀行株式会社		1,500	1,500																																																																																																																																																																																																																																																																																						
株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,800	-	-	2025年1月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社日本政策投資銀行	2021年3月24日	1,150	1,150	0.49%	2031年3月24日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
農林中央金庫	2021年4月14日	1,000	1,000	0.32%	2029年4月13日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	800	800	0.18%	2025年4月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社SBI新生銀行	2021年6月18日	700	700	0.43%	2031年6月18日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社りそな銀行	2021年6月25日	919	919	0.29% (注2)	2031年6月25日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社あおぞら銀行	2021年6月25日	1,000	1,000	0.28%	2029年6月25日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月30日	700	700	0.38%	2031年3月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社福岡銀行	2021年6月30日	500	500	0.44%	2031年6月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社りそな銀行	2021年6月30日	500	500	0.25% (注2)	2031年1月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	1,200	1,200	0.18%	2025年8月29日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	2,000	2,000	0.37%	2031年3月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,000	1,000	0.25%	2025年10月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	500	-	-	2024年10月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社あおぞら銀行	2021年11月26日	1,800	1,800	0.49%	2031年11月26日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社日本政策投資銀行	2021年11月29日	2,200	2,200	0.49%	2031年11月28日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社みずほ銀行	2021年12月22日	2,160	2,160	0.37% (注2)	2031年12月22日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社SBI新生銀行	2022年1月31日	500	500	0.57%	2032年1月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
三井住友信託銀行株式会社	2022年1月31日	2,600	2,600	0.47% (注2)	2032年1月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社伊予銀行	2022年2月1日	700	700	0.47% (注2)	2032年1月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月16日	1,300	1,300	0.49%	2032年2月16日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
三井住友信託銀行株式会社	2022年2月16日	2,100	2,100	0.55% (注2)	2032年2月16日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社みずほ銀行	2022年2月16日	2,000	2,000	0.55% (注2)	2032年2月16日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
みずほ信託銀行株式会社	2022年2月16日	500	500	0.55% (注2)	2032年2月16日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社きらぼし銀行	2022年4月14日	500	500	0.79%	2032年4月14日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社七十七銀行		500	500																																																																																																																																																																																																																																																																																						
株式会社伊予銀行	2022年4月14日	700	700	0.68% (注2)	2032年4月14日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
三井住友信託銀行株式会社	2022年4月18日	500	500	0.67% (注2)	2032年4月16日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
信金中央金庫		1,000	1,000																																																																																																																																																																																																																																																																																						
株式会社中国銀行		1,000	1,000																																																																																																																																																																																																																																																																																						
株式会社りそな銀行	2022年4月18日	500	500	0.58% (注2)	2030年10月18日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
三井住友海上火災保険株式会社	2022年4月18日	500	500	0.50% (注2)	2029年4月18日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社あおぞら銀行	2022年4月28日	700	700	0.65%	2030年10月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	1,560	1,560	0.34%	2026年5月29日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社SBI新生銀行	2022年6月17日	1,000	1,000	0.67%	2029年6月15日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社福岡銀行	2022年7月6日	900	900	0.74% (注2)	2032年7月6日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社西日本シティ銀行	2022年7月29日	400	400	0.46%	2029年7月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	800	800	0.73%	2032年7月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	300	300	0.45%	2029年7月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
農林中央金庫	2022年8月16日	1,000	1,000	0.66% (注2)	2032年8月16日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社京都銀行	2022年9月28日	500	500	0.60%	2032年9月28日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社京葉銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	0.91% (注2)	2032年9月30日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
みずほ信託銀行株式会社	2022年10月14日	1,200	1,200	0.89% (注2)	2032年10月14日																																																																																																																																																																																																																																																																																				
株式会社あおぞら銀行	2022年10月31日	1,000	1,000	0.82%	2031年10月31日																																																																																																																																																																																																																																																																																				

長期借入金





	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社千葉銀行	2022年10月31日	1,000	1,000	0.68% (注2)	2029年10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年11月8日	1,000	1,000	0.75% (注2)	2029年11月8日		(注3)	
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年11月15日	1,550	1,550	0.39%	2026年4月30日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2022年11月15日	2,000	2,000	0.42%	2026年11月13日		(注5)	
	株式会社りそな銀行	2023年1月31日	1,000	1,000	1.08% (注2)	2031年1月31日		(注5)	
	株式会社りそな銀行	2023年1月31日	1,000	1,000	0.99% (注2)	2030年1月31日		(注5)	
	株式会社あおぞら銀行	2023年1月31日	700	700	1.00%	2031年1月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月1日	1,000	1,000	0.98% (注2)	2033年1月31日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月1日	500	500	0.83% (注2)	2031年1月31日		(注3)	
	株式会社山口銀行	2023年2月1日	500	500	0.98% (注2)	2033年1月31日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月16日	910	910	1.23%	2033年2月16日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2023年2月16日	1,630	1,630	0.78% (注2)	2030年8月16日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2023年2月16日	1,120	1,120	0.44%	2027年2月16日		(注5)	
	株式会社関西みらい銀行	2023年3月24日	920	920	0.67%	2030年9月24日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2023年4月14日	1,200	1,200	1.04% (注2)	2033年4月14日		(注5)	
	農林中央金庫	2023年4月14日	1,500	1,500	0.88%	2031年10月14日		(注5)	
	株式会社山口銀行	2023年4月14日	500	500	0.77%	2030年10月11日		(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行	2023年8月31日	-	800	0.76%	2029年8月31日		(注5)	
株式会社日本政策投資銀行	2023年9月29日	-	1,500	1.32%	2033年9月30日	(注5)			
三井住友海上火災保険株式会社	2023年11月30日	-	1,000	0.99% (注2)	2030年11月29日	(注5)			
株式会社福岡銀行	2023年12月18日	-	1,000	1.06% (注2)	2032年12月17日	(注5)			
	小計		182,209	176,059					
	合計		201,709	195,909					

- (注1) 利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第3位で四捨五入して表示しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した金利固定化後の利率を記載しています。  
(注3) 資金使途は、特定資産の取得資金です。  
(注4) 資金使途は、特定資産の取得資金及び既存借入金の返済資金です。  
(注5) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。  
(注6) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。  
(注7) 資金使途は、既存借入金の返済資金及び既存投資法人債の償還資金です。

# I. 資産運用報告

## 3 投資法人債の状況

2024年1月31日現在において本投資法人の投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘柄 (注1)	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
アドバンス・レジデンス投資法人 第20回無担保投資法人債	2013年 11月14日	2,000	2,000	1.410	2025年 11月14日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第21回無担保投資法人債	2014年 4月28日	2,500	2,500	1.040	2024年 4月26日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第22回無担保投資法人債	2015年 4月23日	2,000	2,000	0.726	2025年 4月23日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第24回無担保投資法人債	2015年 10月21日	1,500	1,500	0.846	2025年 10月21日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第25回無担保投資法人債	2016年 6月21日	3,000	3,000	0.900	2031年 6月20日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第27回無担保投資法人債	2017年 7月18日	3,000	3,000	0.500	2027年 7月16日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第28回無担保投資法人債	2017年 11月24日	1,000	1,000	0.5663	2027年 11月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第29回無担保投資法人債	2018年 4月24日	1,500	1,500	0.690	2030年 4月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第30回無担保投資法人債	2018年 10月19日	2,000	2,000	0.704	2028年 10月19日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第31回無担保投資法人債	2019年 7月24日	5,000	5,000	0.220	2024年 7月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第32回無担保投資法人債	2019年 7月25日	3,000	3,000	0.3485	2029年 7月25日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第33回無担保投資法人債	2020年 12月24日	2,500	2,500	0.730	2035年 12月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第34回無担保投資法人債	2021年 10月25日	1,000	1,000	0.400	2031年 10月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第35回無担保投資法人債	2021年 10月25日	1,600	1,600	0.660	2036年 10月24日	期限一括	(注2)	無担保
合計		31,600	31,600					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。

## 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

# 期中の売買状況

## 1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
T-047	レジディア麻布台 (準共有持分51%)	-	-	2023年8月1日	1,676	801	875
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	2023年9月29日	1,009	-	-	-	-
T-183	レジディア目黒Ⅳ	2023年9月29日	1,853	-	-	-	-
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	2023年9月29日	1,772	-	-	-	-
T-185	レジディア品川シーサイド	2023年9月29日	3,315	-	-	-	-
T-186	シェアプレイス下北沢	2023年9月29日	694	-	-	-	-
R-087	レジディア九大学研都市	2023年9月29日	1,048				
R-088	レジディア九産大前	2023年9月29日	806				
合計			10,497	-	1,676	801	875

(注) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格等)を記載しています。

## 2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

## 3 特定資産の価格等の調査

### (1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	物件名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (注1) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	T-047	レジディア麻布台 (準共有持分51%) (注3)	2023年8月1日	1,676	1,127	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月31日
取得	信託受益権	T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	2023年9月29日	1,009	1,140	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年6月1日
取得	信託受益権	T-183	レジディア目黒Ⅳ	2023年9月29日	1,853	2,090	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年8月1日
取得	信託受益権	T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	2023年9月29日	1,772	2,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年8月1日
取得	信託受益権	T-185	レジディア品川シーサイド	2023年9月29日	3,315	3,660	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年8月1日
取得	信託受益権	T-186	シェアプレイス下北沢	2023年9月29日	694	780	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年8月1日
取得	信託受益権	R-087	レジディア九大学研都市	2023年9月29日	1,048	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年8月1日
取得	信託受益権	R-088	レジディア九産大前	2023年9月29日	806	918	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年8月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 2011年11月24日付で投資信託及び投資法人に関する法律が改正され、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限ります。)の取得又は譲渡に先だって不動産鑑定評価を行わせている場合には、価格等の調査は不要とされたため、上記各物件については、特定資産の価格等の調査を行っていません。

(注3) レジディア麻布台に係る鑑定評価額については、当該物件の全体の鑑定評価額のうち準共有持分割合(51%)に相当する数値を記載しています。

# I. 資産運用報告

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引を除き、当期における該当事項はありません。

## 4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

第27期に係る利害関係人等との取引状況は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	10,502,966千円	1,676,880千円

利害関係人等との取引状況の内訳

伊藤忠商事株式会社	2,862,000千円	(27.2%)	-千円	(-%)
伊藤忠都市開発株式会社	5,781,000千円	(55.0%)	-千円	(-%)

(2) 支払手数料等の金額

第27期に係る利害関係人等への支払手数料は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		割合 (B)/(A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,519,123	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	978,691	64.4
その他賃貸事業費用	162,391	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	115,676	71.2
広告宣伝費	10,976	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	2,214	20.2
その他手数料	141,483	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	17,537	12.4
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	91	0.1

(注1) 形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

(注2) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等のうち、第27期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

## 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

# 経理の状況

## 1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

## 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 5 海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

# その他

## 1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2023年9月20日	新投資口引受契約等の締結の件	2023年9月12日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しに係る投資口の募集に関する一般事務の委託につき、受託者を選定しました。

## 2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,666,099	17,547,308
信託現金及び信託預金	10,015,087	10,266,058
営業未収入金	144,545	141,098
前払費用	496,823	368,057
その他	7,393	10,546
貸倒引当金	△ 48	—
流動資産合計	28,329,900	28,333,069
固定資産		
有形固定資産		
建物	82,176,589	82,849,440
減価償却累計額	△ 20,589,388	△ 21,584,693
建物 (純額)	61,587,200	61,264,747
構築物	460,153	462,222
減価償却累計額	△ 264,986	△ 278,638
構築物 (純額)	195,166	183,584
機械及び装置	1,994,689	1,999,676
減価償却累計額	△ 1,034,863	△ 1,095,378
機械及び装置 (純額)	959,826	904,297
工具、器具及び備品	666,440	723,366
減価償却累計額	△ 411,186	△ 448,159
工具、器具及び備品 (純額)	255,253	275,207
土地	84,227,464	84,227,464
建設仮勘定	98,329	502,182
信託建物	161,580,260	165,714,428
減価償却累計額	△ 41,699,931	△ 43,796,258
信託建物 (純額)	119,880,329	121,918,170
信託構築物	862,619	906,117
減価償却累計額	△ 406,823	△ 437,231
信託構築物 (純額)	455,795	468,886
信託機械及び装置	1,936,402	1,949,402
減価償却累計額	△ 900,841	△ 971,179
信託機械及び装置 (純額)	1,035,560	978,223
信託工具、器具及び備品	1,291,318	1,423,365
減価償却累計額	△ 837,470	△ 894,273
信託工具、器具及び備品 (純額)	453,848	529,092
信託土地	168,540,412	175,866,719
信託建設仮勘定	151,886	16,638
有形固定資産合計	437,841,073	447,135,213
無形固定資産		
信託借地権	1,630,581	1,596,144
その他	1,315	797
無形固定資産合計	1,631,896	1,596,941
投資その他の資産		
長期前払費用	976,417	890,977
差入保証金	621,997	628,119
信託差入保証金	1,053,448	1,053,448
デリバティブ債権	733,218	869,574
その他	1,074	1,074
投資その他の資産合計	3,386,155	3,443,193
固定資産合計	442,859,126	452,175,348
繰延資産		
投資口交付費	—	3,282
投資法人債発行費	99,090	87,875
繰延資産合計	99,090	91,158
資産合計	471,288,116	480,599,575

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	735,042	593,759
短期借入金	3,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,500,000	7,500,000
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	14,850,000
未払金	1,603,668	1,548,306
未払費用	50,064	75,073
未払消費税等	77,921	9,034
前受金	74,585	68,545
その他	13,918	12,827
流動負債合計	29,555,201	29,657,546
固定負債		
投資法人債	24,100,000	24,100,000
長期借入金	182,209,000	176,059,000
預り敷金及び保証金	1,319,288	1,312,673
信託預り敷金及び保証金	3,320,477	3,359,227
デリバティブ債務	—	756
固定負債合計	210,948,765	204,831,657
負債合計	240,503,967	234,489,204
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	139,034,823	154,298,439
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 29,172,703	※3 28,412,844
任意積立金合計	29,172,703	28,412,844
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,623,124	9,309,989
剰余金合計	91,016,107	90,943,112
投資主資本合計	230,050,930	245,241,552
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	733,218	868,818
評価・換算差額等合計	733,218	868,818
純資産合計	※1 230,784,148	※1 246,110,370
負債純資産合計	471,288,116	480,599,575

# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）		当期 （自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	17,683,277	※1	17,814,376
不動産等売却益	※2	840,532	※2	875,601
営業収益合計		18,523,810		18,689,977
営業費用				
貸貸事業費用	※1	7,732,805	※1	7,794,121
資産運用報酬		1,296,720		1,304,699
資産保管手数料		10,052		10,175
一般事務委託手数料		53,802		57,773
役員報酬		6,300		7,500
租税公課		397,166		397,466
貸倒損失		157		—
その他営業費用		226,538		192,828
営業費用合計		9,723,543		9,764,565
営業利益		8,800,266		8,925,412
営業外収益				
受取利息		6,880		6,961
受取補償金		1,822		—
未払分配金戻入		1,168		1,193
貸倒引当金戻入額		324		48
その他		503		347
営業外収益合計		10,698		8,551
営業外費用				
支払利息		554,783		559,838
投資法人債利息		112,364		104,437
投資口交付費償却		—		529
投資法人債発行費償却		11,558		11,214
投資口公開関連費用		—		28,689
融資関連費用		192,279		178,898
その他		—		20,495
営業外費用合計		870,986		904,102
経常利益		7,939,978		8,029,860
税引前当期純利益		7,939,978		8,029,860
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		7,939,373		8,029,255
前期繰越利益		683,750		1,280,733
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		8,623,124		9,309,989



# IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）			
		一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	139,034,823	53,220,279	29,508,224	29,508,224	8,436,629	91,165,133	230,199,956	
当期変動額								
一時差異等調整 積立金の取崩			△ 335,521	△ 335,521	335,521	-	-	
剰余金の配当					△ 8,088,400	△ 8,088,400	△ 8,088,400	
当期純利益					7,939,373	7,939,373	7,939,373	
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	△ 335,521	△ 335,521	186,495	△ 149,026	△ 149,026	
当期末残高	139,034,823	53,220,279	29,172,703	29,172,703	8,623,124	91,016,107	230,050,930	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,157,100	1,157,100	231,357,056
当期変動額			
一時差異等調整 積立金の取崩			-
剰余金の配当			△ 8,088,400
当期純利益			7,939,373
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	△ 423,882	△ 423,882	△ 423,882
当期変動額合計	△ 423,882	△ 423,882	△ 572,908
当期末残高	733,218	733,218	230,784,148

# IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)			
		一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	139,034,823	53,220,279	29,172,703	29,172,703	8,623,124	91,016,107	230,050,930	
当期変動額								
新投資口の発行	15,263,616						15,263,616	
一時差異等調整 積立金の取崩			△ 759,858	△ 759,858	759,858	-	-	
剰余金の配当					△ 8,102,250	△ 8,102,250	△ 8,102,250	
当期純利益					8,029,255	8,029,255	8,029,255	
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）								
当期変動額合計	15,263,616	-	△ 759,858	△ 759,858	686,864	△ 72,994	15,190,621	
当期末残高	154,298,439	53,220,279	28,412,844	28,412,844	9,309,989	90,943,112	245,241,552	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	733,218	733,218	230,784,148
当期変動額			
新投資口の発行			15,263,616
一時差異等調整 積立金の取崩			-
剰余金の配当			△ 8,102,250
当期純利益			8,029,255
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	135,600	135,600	135,600
当期変動額合計	135,600	135,600	15,326,222
当期末残高	868,818	868,818	246,110,370

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期 (ご参考) 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1~71年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>1~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 23~65年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1~71年	構築物	1~50年	機械及び装置	2~29年	工具、器具及び備品	2~20年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1~71年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>1~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 23~65年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1~71年	構築物	1~50年	機械及び装置	2~29年	工具、器具及び備品	2~20年
建物	1~71年																	
構築物	1~50年																	
機械及び装置	2~29年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
建物	1~71年																	
構築物	1~50年																	
機械及び装置	2~29年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は6,901千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下の通りです。  不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は9,099千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下の通りです。  不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>																

# V. 注記表

	前期 (ご参考) 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっ ています。なお、特例処理の要件を 満たしている金利スワップについ ては、特例処理によっ ています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投 資法人規約に規定するリスクをヘッ ジする目的でデリバティブ取引を行 っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変 動の累計とヘッジ手段のキャッシ ュ・フロー変動の累計とを比較し、 両者の変動額の比率を検証するこ とにより、ヘッジの有効性を評価し ています。 ただし、特例処理の要件を満たす金 利スワップについては、有効性の評 価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっ ています。なお、特例処理の要件を 満たしている金利スワップについ ては、特例処理によっ ています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投 資法人規約に規定するリスクをヘッ ジする目的でデリバティブ取引を行 っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変 動の累計とヘッジ手段のキャッシ ュ・フロー変動の累計とを比較し、 両者の変動額の比率を検証するこ とにより、ヘッジの有効性を評価し ています。 ただし、特例処理の要件を満たす金 利スワップについては、有効性の評 価を省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のため の基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする 信託受益権につきましては、信託財 産内全ての資産及び負債勘定並び に信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損 益計算書の該当勘定科目に計上して います。 なお、該当勘定科目に計上した信託 財産のうち重要性がある下記の科目 については、貸借対照表において区 分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託 機械及び装置、信託工具、器 具及び備品、信託土地、信託 建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託差入保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産に係る消費税 及び地方消費税の会計処理につい ては、税込処理によっ ています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする 信託受益権につきましては、信託財 産内全ての資産及び負債勘定並び に信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損 益計算書の該当勘定科目に計上して います。 なお、該当勘定科目に計上した信託 財産のうち重要性がある下記の科目 については、貸借対照表において区 分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託 機械及び装置、信託工具、器 具及び備品、信託土地、信託 建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託差入保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産に係る消費税 及び地方消費税の会計処理につい ては、税込処理によっ ています。</p>

## 会計上の見積りの変更に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
<p>(会計上の見積りの変更) (有形固定資産の耐用年数の変更)</p> <p>本投資法人は、保有物件の築年数の経過に伴い、物件の収益性の維持・向上を図るべく、計画的に専有部のリノベーション工事を行っていく方針を決定し、長期修繕計画を見直したことを契機に、有形固定資産の経済的使用可能予測期間を検討した結果、一部の有形固定資産について、従来の耐用年数と経済的使用可能予測期間の乖離が明らかになったことから、当期において、耐用年数の見直しを行い、将来にわたって変更しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比べて、当期の減価償却費は350百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額減少しております。</p>	—

# V. 注記表

## 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>
2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 20,000,000千円 借入実行残高 1,000,000千円 差引額 19,000,000千円	2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 20,000,000千円 借入実行残高 3,000,000千円 差引額 17,000,000千円
※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 分配準備積立金（注） <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 当初発生額： 33,552,162 当期首残高： 29,508,224 当期取崩額： 335,521 当期末残高： 29,172,703 積立て、取崩しの発生事由：分配金に充当 （注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年1月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 分配準備積立金（注） <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 当初発生額： 33,552,162 当期首残高： 29,172,703 当期取崩額： 759,858 当期末残高： 28,412,844 積立て、取崩しの発生事由：分配金に充当 （注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年1月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

### 4. 偶発債務

前期（2023年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年1月31日）

本投資法人は、以下4物件を取得する受益権譲渡契約の締結を行っていますが、本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、係る解除の違約金として各売買代金の20%相当額を支払うこととなっています。

【取得】		(単位：千円)
物件番号	取得予定資産の物件名称	売買代金
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	1,279,000
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	2,016,000
T-189	レジディア千駄木	2,912,000
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	5,835,000

また、本投資法人はレジディア北品川を譲渡する受益権譲渡契約の締結を行っていますが、本投資法人（売主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、買主に対し、係る解除の違約金として売買代金2,900百万円の20%相当額を支払うこととなっています。



## 損益計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日		当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収入		A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	15,388,285	賃貸料収入	15,594,510
共益費収入	992,862	共益費収入	1,011,872
駐車場収入	472,202	駐車場収入	473,871
計	16,853,350	計	17,080,255
その他収入		その他収入	
付帯収入	138,308	付帯収入	128,217
その他	691,618	その他	605,903
計	829,927	計	734,120
不動産賃貸事業収入合計	17,683,277	不動産賃貸事業収入合計	17,814,376
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	935,190	公租公課	946,861
管理業務等委託費用	1,318,167	管理業務等委託費用	1,288,117
水道光熱費	331,090	水道光熱費	256,735
修繕費	929,854	修繕費	975,173
損害保険料	23,638	損害保険料	24,202
信託報酬	73,944	信託報酬	67,223
その他賃貸事業費用	751,947	その他賃貸事業費用	777,819
減価償却費	3,368,972	減価償却費	3,457,988
不動産賃貸事業費用合計	7,732,805	不動産賃貸事業費用合計	7,794,121
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,950,472	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	10,020,255
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)		※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	
(レジディア麻布台 (準共有持分49%))		(レジディア麻布台 (準共有持分51%))	
不動産等売却収入	1,611,120	不動産等売却収入	1,676,880
不動産等売却原価	738,055	不動産等売却原価	767,879
その他売却費用	34,694	その他売却費用	33,398
不動産等売却益	838,370	不動産等売却益	875,601
(レジディア栄)			
不動産等売却収入	919,975		
不動産等売却原価	893,018		
その他売却費用	24,794		
不動産等売却益	2,162		

## 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日		当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	6,000,000口	発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口の総口数	1,385,000口	発行済投資口の総口数	1,433,000口

# V. 注記表

## 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) 2023年7月31日	当期 2024年1月31日																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額等</td> <td style="text-align: right;">8,851,422</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">228,242</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">9,079,680</td> </tr> <tr> <td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△9,079,680</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">△9,079,680</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		貸倒引当金繰入超過額	15	合併時受入評価差額等	8,851,422	その他	228,242	小計	9,079,680	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△9,079,680	小計	△9,079,680	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額等</td> <td style="text-align: right;">8,657,614</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">239,100</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">8,896,714</td> </tr> <tr> <td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△8,896,714</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">△8,896,714</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		貸倒引当金繰入超過額	-	合併時受入評価差額等	8,657,614	その他	239,100	小計	8,896,714	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△8,896,714	小計	△8,896,714	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-
(繰延税金資産)																																					
貸倒引当金繰入超過額	15																																				
合併時受入評価差額等	8,851,422																																				
その他	228,242																																				
小計	9,079,680																																				
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△9,079,680																																				
小計	△9,079,680																																				
繰延税金資産合計	-																																				
繰延税金資産の純額	-																																				
(繰延税金資産)																																					
貸倒引当金繰入超過額	-																																				
合併時受入評価差額等	8,657,614																																				
その他	239,100																																				
小計	8,896,714																																				
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△8,896,714																																				
小計	△8,896,714																																				
繰延税金資産合計	-																																				
繰延税金資産の純額	-																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.46</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△0.96</td> </tr> <tr> <td>分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△29.75</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.74</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.46	(調整)		評価性引当額の増減	△0.96	分配金の損金算入額	△29.75	その他	△0.74	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.46</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△2.28</td> </tr> <tr> <td>分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△29.97</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.46	(調整)		評価性引当額の増減	△2.28	分配金の損金算入額	△29.97	その他	0.80	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01												
法定実効税率	31.46																																				
(調整)																																					
評価性引当額の増減	△0.96																																				
分配金の損金算入額	△29.75																																				
その他	△0.74																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																				
法定実効税率	31.46																																				
(調整)																																					
評価性引当額の増減	△2.28																																				
分配金の損金算入額	△29.97																																				
その他	0.80																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																				

## 金融商品に関する注記

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日) (ご参考)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等に際し、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金及び国債のみを対象としています。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済又は投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメントライン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。



## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(7,500,000)	(7,512,410)	12,410
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(16,500,000)	(16,516,428)	16,428
(3) 投資法人債	(24,100,000)	(23,665,375)	△434,624
(4) 長期借入金	(182,209,000)	(182,784,800)	575,800
(5) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理) (注2)	-	△76,476	△76,476
(6) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	733,218	733,218	-

(注1) 負債に計上されるものについては、( ) で表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)、(6) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次の通りです。  
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	20,550,000	10,250,000	△76,476 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	34,479,000	34,479,000	733,218

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(※3) 「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	7,500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	2,000,000	3,500,000	3,000,000	1,000,000	14,600,000
長期借入金	-	20,350,000	23,700,000	24,340,000	20,250,000	93,569,000
合計	27,000,000	22,350,000	27,200,000	27,340,000	21,250,000	108,169,000

# V. 注記表

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等の際し、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金及び国債のみを対象としています。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済又は投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメントライン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(7,500,000)	(7,504,007)	4,007
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(14,850,000)	(14,875,133)	25,133
(3) 投資法人債	(24,100,000)	(23,541,439)	△558,560
(4) 長期借入金	(176,059,000)	(176,360,191)	301,191
(5) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理) (注2)	-	△26,429	△26,429
(6) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	868,818	868,818	-

(注1) 負債に計上されるものについては、( ) で表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

### (注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

#### (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

#### (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。



## (5) デリバティブ取引（金利スワップの特例処理）、(6) デリバティブ取引（金利スワップの原則的処理）

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次の通りです。  
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時価（※2）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	12,650,000	8,400,000	△26,429 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	36,479,000	36,479,000	868,818

（※1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（※3）「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	7,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,850,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,500,000	—	4,000,000	2,000,000	12,600,000
長期借入金	—	21,300,000	26,620,000	18,370,000	20,400,000	89,369,000
合計	27,350,000	26,800,000	26,620,000	22,370,000	22,400,000	101,969,000

## 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）（ご参考）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
440,325,038	△853,383	439,471,655	700,062,880

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

（注2）当期の主な増加額は不動産1物件の取得（2,087,421千円）であり、主な減少額は不動産1物件の売却（893,018千円）、不動産信託受益権1物件の売却（738,055千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、レジディア麻布台については準共有持分51%に係る譲渡価格にて記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2023年7月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
439,471,655	9,259,702	448,731,357	713,876,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

（注2）当期の主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得（10,971,526千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（767,879千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、レジディア北品川については譲渡（予定）価格にて記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2024年1月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

# V. 注記表

## 収益認識に関する注記

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）（ご参考）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸等事業収入等が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は、不動産等売却収入です。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸等事業収入等が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は、不動産等売却収入です。

## 関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産賃貸業	—	建物管理委託費等 (注3)	977,254	営業未払金	92,167 (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	資金の借入れ(返済) (注4)	1,875,000 (1,375,000)	短期借入金	375,000
						1年内返済予定の長期借入金	3,600,000
						長期借入金	23,830,000

### 取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 投資口等の所有割合については、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 消費税等が含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

(注4) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	直接2.42% 間接0.10%	不動産の取得 (注2)	2,912,001 (注3) (注4)	—	—
利害関係人等	伊藤忠都市開発株式会社	不動産開発	間接0.00%	不動産の取得 (注2)	5,917,910 (注4) (注5)	—	—
利害関係人等	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産賃貸業	—	建物管理委託費等 (注6)	978,691	営業未払金	91,978 (注4)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	資金の借入れ(返済) (注7)	1,125,000 (3,475,000)	短期借入金	1,125,000
						1年内返済予定の長期借入金	500,000
						長期借入金	23,830,000

### 取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 投資口等の所有割合については、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 不動産の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しています。

(注3) 不動産の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金1,956千円が含まれます。

(注4) 消費税等が含まれています。

(注5) 不動産の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金3,976千円が含まれます。

(注6) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

(注7) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

# V. 注記表

## 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日		当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	
1口当たり純資産額	166,631円	1口当たり純資産額	171,744円
1口当たり当期純利益	5,732円	1口当たり当期純利益	5,662円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
当期純利益（千円）	7,939,373	8,029,255
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,939,373	8,029,255
期中平均投資口数（口）	1,385,000	1,418,091

## 重要な後発事象に関する注記

### 資産の取得決定

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を決定しており、契約の締結をしました。

#### レジディア文京本郷Ⅳ

資産の種類	: 不動産信託受益権
取得予定価格	: 2,252,000千円
契約締結日	: 2024年2月28日
取得予定日	: 2024年4月18日
所在地	: 東京都文京区本郷七丁目2番2
面積	: 土地315.43㎡、建物1,633.73㎡
構造	: 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期	: 2018年1月

(注1) 取得予定価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、係る解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
I 当期末処分利益	8,623,124,867	9,309,989,349
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 759,858,747	※1 834,432,239
III 分配金の額	8,102,250,000	8,454,700,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,850)	(5,900)
IV 次期繰越利益	1,280,733,614	1,689,721,588
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、運用が不調な場合には、積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うこととします。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益8,623,124,867円に一時差異等調整積立金取崩額759,858,747円を加算し、1,280,733,614円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,102,250,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、運用が不調な場合には、積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うこととします。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益9,309,989,349円に一時差異等調整積立金取崩額834,432,239円を加算し、1,689,721,588円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,454,700,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 金銭の分配に係る計算書に関する注記

### ※1.一時差異等調整積立金

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日) (ご参考)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、2016年7月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である分配準備積立金33,552,162,785円を一時差異等調整積立金へ積立しています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年1月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(335,521,628円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2023年7月期は759,858,747円の取崩しを行っています。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、2016年7月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である分配準備積立金33,552,162,785円を一時差異等調整積立金へ積立しています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年1月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(335,521,628円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2024年1月期は834,432,239円の取崩しを行っています。

# VII. 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2024年3月14日

アドバンス・レジデンス投資法人

役員会 御中

有限責任監査法人トーマツ  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

鶴見将史

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

野坂京子

### < 計算書類等監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の2023年8月1日から2024年1月31日までの第27期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。



#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### <報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3役員等に関する事項に記載されている。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# VIII. キャッシュ・フロー計算書【参考情報】

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,939,978	8,029,860
減価償却費	3,369,491	3,458,506
投資口交付費償却	—	529
投資法人債発行費償却	11,558	11,214
投資口公開関連費用	—	28,689
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,067	△ 48
受取利息	△6,880	△ 6,961
支払利息	554,783	559,838
投資法人債利息	112,364	104,437
営業未収入金の増減額 (△は増加)	4,270	3,446
前払費用の増減額 (△は増加)	△142,047	128,765
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△8,430	△ 68,887
営業未払金の増減額 (△は減少)	△24,626	22,292
未払金の増減額 (△は減少)	79,232	△ 56,510
未払費用の増減額 (△は減少)	△27,469	24,456
前受金の増減額 (△は減少)	△7,167	△ 6,040
有形固定資産の売却による減少額	893,018	—
信託有形固定資産の売却による減少額	738,055	767,879
長期前払費用の増減額 (△は増加)	40,101	85,439
その他	△704	△ 3,979
小計	13,523,461	13,082,929
利息の受取額	991	624
利息の支払額	△678,467	△ 663,722
法人税等の支払額	△679	△ 548
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,845,306	12,419,282
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△8,000,000	△ 7,000,000
定期預金の払戻による収入	6,000,000	7,000,000
有形固定資産の取得による支出	△2,990,135	△ 1,226,640
信託有形固定資産の取得による支出	△928,891	△ 12,421,639
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	11,880	△ 6,614
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	△8,874	38,750
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,916,021	△ 13,616,144
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 1,000,000
長期借入れによる収入	9,780,000	4,300,000
長期借入金の返済による支出	△7,780,000	△ 12,100,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
投資口の発行による収入	—	15,263,616
投資口交付費の支出	—	△ 3,811
投資口公開関連費用の支出	—	△ 28,689
分配金の支払額	△8,087,793	△ 8,102,072
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,087,793	1,329,042
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	841,490	132,180
現金及び現金同等物の期首残高	18,839,696	19,681,186
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,681,186	※1 19,813,367

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則 (昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成していますが、参考情報として添付していません。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 現金及び預金 17,666,099 信託現金及び信託預金 10,015,087 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\triangle$ 8,000,000 現金及び現金同等物 <u>19,681,186</u>	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 現金及び預金 17,547,308 信託現金及び信託預金 10,266,058 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\triangle$ 8,000,000 現金及び現金同等物 <u>19,813,367</u>