

# 第30期 資産運用報告

自：2025年2月1日

至：2025年7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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
	営業期間		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	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
営業成績	営業収益	百万円	18,523	18,689	18,694	18,364	20,539
	(うち賃貸事業収入) a	百万円	17,683	17,814	18,160	18,364	18,874
	(うち不動産等売却益) b	百万円	840	875	533	—	1,664
	営業費用	百万円	9,723	9,764	9,965	10,114	10,398
	(うち賃貸事業費用) c	百万円	7,732	7,794	7,961	8,077	8,338
	(うち不動産等売却損) d	百万円	—	—	—	—	—
	(うち減損損失) e	百万円	—	—	—	—	—
	営業利益	百万円	8,800	8,925	8,729	8,249	10,140
	経常利益 f	百万円	7,939	8,029	7,831	7,315	9,137
財産等の 状況	当期純利益 g	百万円	7,939	8,029	7,830	7,315	9,136
	総資産額 h	百万円	471,288	480,599	490,961	491,306	493,899
	有利子負債額 i	百万円	233,309	227,509	237,909	239,009	241,709
	純資産額 j	百万円	230,784	246,110	245,841	245,060	244,213
1口当たり 分配金等の 状況	出資総額 k	百万円	139,034	154,298	154,298	154,298	154,298
	分配総額 l	百万円	8,102	8,454	8,490	8,562	9,104
	配当性向 l/g	%	102.1	105.3	108.4	117.0	99.6
	発行済投資口の総口数 m	口	1,385,000	1,433,000	1,433,000	1,433,000	2,852,302
	1口当たり純資産額 j/m (注11)	円	166,631	171,744	171,557	85,505	85,619
	1口当たり当期純利益 (注2,11)	円	5,732	5,662	5,464	2,552	3,197
	1口当たり分配金額 l/m	円	5,850	5,900	5,925	5,975	3,192
	うち1口当たり利益分配金	円	5,850	5,900	5,925	5,975	3,192
	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)	%	3.4	3.6	3.8	4.1	4.1
	投下資本利益率 (出資総額) (g+q)/(k+i) (注3)	%	6.1	6.0	5.8	5.5	6.5
	期末投下資本利益率 (時価総額) (g+q)/(m×r+i) (注3)	%	3.2	3.3	3.3	3.3	3.8
財務指標	1口当たりFFO (g-b+d+e+q)/m	円	7,558	7,405	7,525	7,607	3,900
	年換算 n (注3)	円	15,242	14,690	15,133	15,091	7,866
	FFO倍率 r/n	倍	22.7	22.1	20.8	18.9	19.8
	総資産経常利益率 f/h (注4)	%	1.7	1.7	1.6	1.5	1.9
	年換算 (注3)	%	3.4	3.3	3.2	3.0	3.7
	自己資本比率 j/h	%	49.0	51.2	50.1	49.9	49.4
	自己資本利益率 g/j (注5)	%	3.4	3.4	3.2	3.0	3.7
	年換算 (注3)	%	6.9	6.7	6.4	5.9	7.5
	総資産有利子負債比率 i/h	%	49.5	47.3	48.5	48.6	48.9
	DSCR o/p	倍	18.0	18.3	18.1	15.5	16.8
	金利償却前当期純利益 o	百万円	11,976	12,152	11,979	11,655	13,602
	支払利息 p	百万円	667	664	661	753	810
	賃貸NOI a-c+q (注6)	百万円	13,319	13,478	13,686	13,873	14,189
	年換算NOI利回り (注3,7)	%	5.7	5.6	5.6	5.6	5.8
	減価償却費 q (注8)	百万円	3,369	3,458	3,487	3,586	3,654
参考情報	投資物件数	—	277	283	287	289	286
	賃貸可能戸数	戸	21,994	22,392	22,834	22,907	22,665
	期末賃貸可能面積 (注9)	㎡	825,254.29	835,770.34	846,319.69	848,208.84	838,951.30
	期末稼働率 (注10)	%	96.4	97.0	95.9	96.3	95.2
	期末投資口価格 r (注12)	円	346,500	325,000	315,000	142,900	156,100

(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26期計算期間を181日、第27期計算期間を184日、第28期計算期間を182日、第29期計算期間を184日、第30期計算期間を181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、物件毎に実質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。  
(注11) 2025年1月31日を分割の基準日とし、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。  
1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2025年1月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。  
(注12) 第29期期末投資口価格については、投資口の分割による権利落後の投資口価格を記載しています。

## 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  
高水準の稼働率を維持（期中平均96.1%）するとともに、賃料水準及び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（物件の取得等）  
スポンサーグループが開発した1物件（取得価格19億円）及び第三者から1物件（取得価格7億円）を取得しました。一方で、第三者へ5物件（譲渡価格合計54億円）を譲渡しました。
- 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、財務基盤の強化を推進。
- ④ サステナビリティ  
2024年CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動分野において、「A」スコア（8段階評価のうち最上位）を取得し、「Aリスト」企業に初めて選定。また、2024年CDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、最高評価の「サプライヤーエンゲージメント・リーダー」に選定。
- ⑤ 自己投資口の取得・消却  
取得・消却した投資口の総数は13,698口（消却前の発行済投資口数の総口数に対する割合 0.5%）。

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（注1）	当期実績	対 前期実績	
				対 前期実績	対 業績予想
営業収益	18,364	20,380	20,539	+2,174	+159
営業利益	8,249	10,012	10,140	+1,890	+128
経常利益	7,315	9,000	9,137	+1,821	+136
当期純利益	7,315	9,000	9,136	+1,821	+136
当期純利益/口（注3）	2,552円	3,155円	3,203円	+651円（注2）	+48円（注2）
1口当たり分配金	5,975円	3,155円	3,192円	△2,783円	+37円

（注1）業績予想とは、2025年7月1日付「2025年7月期（第30期）の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」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。

（注3）2025年1月31日を分割の基準日とし、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。当期純利益/口については、2025年1月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。また、当期純利益を期末時点における発行済投資口の総口数で除すことによって算出しています。以下、特に記載のない限り同じです。

当期純利益/口は、既存物件の賃料収入増加及び新規取得物件の収益貢献等、並びに売却益の計上等により、前期実績対比651円増加の3,203円となりました。

1口当たり分配金については、当期発生 of 売却益（1口当たり583円）のうち、433円を内部留保し、150円を分配、並びに一時差異等調整積立金の取崩額（1口当たり317円）及び内部留保からの分配（1口当たり104円）を加え、3,192円となりました。

### ① 内部成長

ー高水準の稼働率維持、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（以下「本資産運用会社」といいます。）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、リノベーション工事に伴う空室の影響が見られたものの96.1%と高い水準を維持しました。

また、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賃料変動率は過去最高の+16.2%、更新賃料変動率も過去最高の+3.1%となりました。

ーリノベーション工事実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3物件（工事金額税込 合計649百万円）を実施しました。また、リノベーション工事については、計305戸（工事金額税抜 合計1,351百万円）を実施することができました。

# I. 資産運用報告

当期リノベーション工事を実施した住戸のうち、2025年7月31日までに新たな賃貸借契約が締結された155戸では、前契約賃料に対して、賃料を平均32.1%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。

## ② 外部成長

### ー 着実な物件取得等 ー

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。そのような環境下においても、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。

当期においては、スポンサーグループが開発した1物件（取得価格19億円）及び第三者から1物件（取得価格7億円）を取得しました。次期2026年1月期は、2025年9月30日付で第三者より1物件（取得価格49億円）を取得予定です。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、当期は資本コストや投資口価格といった足元の資本市場環境を踏まえ、資本効率の最適化及び投資主還元の拡充を意識した資本政策の推進の一環として、5物件（譲渡価格計54億円）を譲渡し、譲渡益合計16億円を計上しました。次期2026年1月期は、2025年9月26日付および2025年9月30日付で第三者へ3物件（譲渡価格合計49億円）を譲渡予定です。なお、2025年2月26日付で公表した土地収用に係る国内不動産の一部譲渡については、2025年8月8日付で引渡しが完了しています。本譲渡により得られた資金については、譲渡益の一部を分配金として投資主に還元するほか、市況に応じた自己投資口の取得や将来の物件取得資金への充当など、投資主価値の向上に向けた取組みに対し、柔軟に活用していきます。

## ③ 財務戦略

### ー 安定的な財務基盤の強化 ー

当期の有利子負債調達は、総額173億円(平均支払金利(注4)1.00%、平均調達年数5.9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0.66%から0.69%となりました。また、平均残存年数は4.6年から4.5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4)「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

### ー サステナビリティ（持続可能性）の維持向上 ー

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270物件（延床面積ベースでポートフォリオの93.7%）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7物件においてLED化を行い、当期末現在で165物件(物件数ベースでポートフォリオの57.7%)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、31物件（延床面積ベースでポートフォリオの33.4%）となっています。

上記の取組み等を評価され、2024年CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動分野において、「A」スコア（8段階評価のうち最上位）を取得し、「Aリスト」企業に初めて選定されました。また、2024年CDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、気候変動に対するサプライチェーンの取り組みが認められ、最高評価の「サプライヤーエンゲージメント・リーダー」に選定されました。

## ⑤ 自己投資口の取得・消却

本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、当期中において、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口を取得した上で、そのすべてにつき消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は13,698口（消却前の発行済投資口数の総口数に対する割合0.5%）です。

### 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、稼働率を意識しつつ、賃料引き上げを企図した募集条件の設定、運営を行います。更に更新時においても、対象物件周辺のマーケットの状況、新規成約状況を見ながら、賃料増額の打診を行っていきます。

また、保有物件の築年数（注5）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5）2025年7月31日時点の平均築年数は18.1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6）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2,500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2,500円以上に維持する方針としています（注7）。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6）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7）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年間にお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	
2023年 9月26日	公募増資	45,600	1,430,600	14,500	153,535	(注1)
2023年10月19日	第三者割当増資	2,400	1,433,000	763	154,298	(注2)
2025年 2月 1日	投資口の分割	1,433,000	2,866,000	－	154,298	(注3)
2025年 6月30日	投資口の消却	△13,698	2,852,302	－	154,298	(注4)

(注1) 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2) 1口当たり発行価額317,992円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、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) 2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。  
(注4) 2025年3月18日から2025年4月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（13,698口）については、2025年5月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年6月30日に消却しました。また、自己投資口に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

### [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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	2023年7月期	2024年1月期	2024年7月期	2025年1月期	2025年7月期
最高	361,500円	361,500円	348,000円	340,000円 145,100 <sub>(注)</sub> 円	158,500円
最低	307,000円	311,500円	296,500円	284,100円 142,900 <sub>(注)</sub> 円	137,600円

(注)投資口の分割による権利落後の期間(2025年1月30日から2025年1月31日まで)の投資口価格を記載しています。

## 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10,744,241,627円に一時差異等調整積立金取崩額906,710,027円を加算し、2,546,403,670円を分配金の安定化のため内部留保した後の9,104,547,984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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
営業期間	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	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
当期純利益総額	7,939,373千円	8,029,255千円	7,830,988千円	7,315,224千円	9,136,728千円
利益留保額	29,693,576千円	29,268,133千円	28,608,597千円	27,361,647千円	27,393,827千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	8,102,250千円 (5,850円)	8,454,700千円 (5,900円)	8,490,525千円 (5,925円)	8,562,175千円 (5,975円)	9,104,547千円 (3,192円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	8,102,250千円 (5,850円)	8,454,700千円 (5,900円)	8,490,525千円 (5,925円)	8,562,175千円 (5,975円)	9,104,547千円 (3,192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

### 1. 資産の譲渡及び譲渡決定

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、以下の資産を譲渡しました。

#### レジディア麻布十番Ⅱ

資産の種類：不動産（土地の一部）

譲渡価格：155,000千円

譲渡日：2025年8月8日

所在地：東京都港区南麻布一丁目3番9号

面積：土地45.08㎡

（注1）譲渡価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分を含んでいません。

（注2）本物件は三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していましたが、譲渡日と同日付で本譲渡資産部分に限り信託契約を解除し、現物不動産として譲渡しました。

（注3）他に物件移転補償金として29百万円の支払いを受け、工作物移転工事等の支払いに充当します。

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、以下の資産の譲渡を決定しており、契約の締結をしました。

#### メゾンエクレール江古田

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格：1,170,000千円

契約締結日：2025年8月26日

譲渡予定日：2025年9月26日

所在地：東京都練馬区旭丘二丁目25番10号

面積：土地1,317.82㎡、建物1,656.31㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

建築時期：1993年3月

（注1）譲渡予定価格は、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（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

2025年7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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	2023年7月期	2024年1月期	2024年7月期	2025年1月期	2025年7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	1,433,000口	1,433,000口	1,433,000口	2,852,302口
出資総額（注）	139,034百万円	154,298百万円	154,298百万円	154,298百万円	154,298百万円
投資主数	12,492人	13,922人	17,410人	19,129人	21,176人

（注）2025年7月31日現在の貸借対照表上、出資総額以外に出資剰余金（純額）51,220百万円が計上されています。

### 2 投資口に関する事項

2025年7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	708,581	24.84
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂イ ンターシティA I R	461,393	16.17
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	130,793	4.58
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA	115,979	4.06
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	69,600	2.44
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株 式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番2号	48,857	1.71
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	40,842	1.43
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	40,545	1.42
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	38,525	1.35
STATE STREET BANKAND TRUST COMPANY 505325	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	37,194	1.30
合計		1,692,309	59.33

（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 2025年7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	1,800
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ		16,500

(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1,500千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4,377千円です。

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

2025年7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	<p>（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。</p> <p>（保険料の負担割合） 全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>（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。</p>

### 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025年7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

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29期 2025年 1月31日現在		第30期 2025年 7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	227,759	46.4	229,539	46.5
	東京23区 計		227,759	46.4	229,539	46.5
	その他地域 (注2)	首都圏 (注3)	27,377	5.6	27,268	5.5
		政令指定都市等 (注4)	58,312	11.9	56,286	11.4
	その他地域 計		85,689	17.4	83,555	16.9
小計			313,448	63.8	313,094	63.4
不動産 (注1)	東京23区	東京23区	96,773	19.7	97,373	19.7
	東京23区 計		96,773	19.7	97,373	19.7
	その他地域 (注2)	首都圏 (注3)	15,920	3.2	15,741	3.2
		政令指定都市等 (注4)	35,235	7.2	33,531	6.8
	その他地域 計		51,156	10.4	49,272	10.0
小計			147,930	30.1	146,646	29.7
預金・その他の資産			29,928	6.1	34,158	6.9
資産総額計			491,306	100.0	493,899	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

2025年7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	14,429	21,019.77	19,905.86	94.7	3.3	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	10,067	26,082.53	26,082.53	100.0	3.0	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	8,647	13,490.67	12,828.68	95.1	2.0	共同住宅
レジディアタワー上池袋	6,964	31,250.61	29,868.86	95.6	4.3	共同住宅
レジディア西麻布	6,353	7,078.64	6,679.69	94.4	1.3	共同住宅
東京・スチューデントハウス武蔵小杉	6,052	6,845.00	6,845.00	100.0	0.8	共同住宅
レジディアタワー麻布十番	5,969	7,207.18	6,621.36	91.9	1.2	共同住宅
レジディア目白	5,578	13,083.40	12,592.44	96.2	1.5	共同住宅
レジディア祐天寺	5,072	5,423.36	5,021.05	92.6	0.9	共同住宅
レジディア日本橋馬喰町	4,969	8,502.12	8,347.98	98.2	1.2	共同住宅
合計	74,106	139,983.28	134,793.45	—	19.5	—

(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

2025年7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	2,374	4,730
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	1,327	2,650
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	1,143	1,560
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	1,108	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	1,947	3,240
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	1,078	1,580
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	1,002	1,630
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	663	1,260
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	569	778
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	1,366	2,640
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	893	1,590
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	1,397	2,670
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ（注2）	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	857	1,290
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	522	889
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	703	872
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	1,524	2,620
T-018	ピアネッタ汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	1,787	2,690
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	302	451
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	896	1,330
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	2,210	3,630
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	1,085	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	1,795	2,690
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	1,146	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	1,266	2,210
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	1,143	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	839	1,330
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	967	1,670
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	962	1,580
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	2,130	3,690
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	3,417	5,370
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	1,117	2,050
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	6,353	10,200
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	1,950	2,820
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	2,366	3,950
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	3,465	6,040

# 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-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	14,429	24,100
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	2,457	4,210
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	1,478	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	1,376	2,030
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	1,871	2,690
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	5,969	11,200
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	1,179	1,970
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	1,793	2,990
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	1,625	2,450
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	1,164	1,850
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	1,246	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	1,733	2,820
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	848	1,420
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	930	1,600
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	4,126	7,850
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	853	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	5,072	7,670
T-057	パークタワー芝浦バ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	8,647	17,200
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	816	1,570
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	1,354	2,510
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	745	1,500
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	2,157	3,680
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	1,820	3,070
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	1,455	2,180
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	3,320	5,920
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	3,443	6,030
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	909	1,930
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	752	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	1,152	2,460
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	1,482	2,840
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	1,384	2,440
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	3,651	5,980
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	1,201	2,290
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	1,697	2,310
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	1,954	3,250
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	923	1,340

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-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	645	962
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	713	1,120
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	1,138	1,890
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	3,121	4,970
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	1,271	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	949	1,610
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	901	1,190
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	896	1,350
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	806	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	1,137	1,680
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	1,947	2,570
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	4,219	6,100
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	1,673	2,630
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	2,149	2,990
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	1,131	1,760
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	1,538	1,990
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	1,518	3,600
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	2,011	4,310
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	1,391	2,310
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	1,613	3,030
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	936	1,970
T-097	メゾンエクレーレ江古田（注3）	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	844	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	2,752	5,120
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	1,532	2,690
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	884	1,790
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	2,897	5,850
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	1,660	2,690
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	3,946	6,360
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	818	1,250
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	1,779	3,370
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	320	654
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	883	1,560
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	1,292	2,690
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	1,759	2,470
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	1,065	1,850
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	564	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	1,817	3,210



# 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-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	705	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	979	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	1,015	1,640
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	1,322	2,090
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	2,317	3,720
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	2,130	3,590
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	2,888	5,800
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	627	1,220
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	936	1,850
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	334	529
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	508	1,130
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	1,383	2,140
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	789	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	1,323	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	1,681	2,890
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	1,143	1,740
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	1,201	2,430
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	5,578	11,500
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	588	849
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	4,969	9,310
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	3,471	7,710
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	767	1,480
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	1,735	3,530
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	1,003	1,950
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	2,247	3,650
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	2,241	4,560
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	2,175	4,670
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	1,750	3,180
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	980	1,690
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	2,056	3,980
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	1,091	1,900
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	934	1,510
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	1,763	3,420
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	2,141	3,890
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	645	1,110
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	953	1,510



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	6,964	14,700
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	486	697
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	573	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	1,074	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	457	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	1,018	1,780
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	1,162	1,910
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	1,116	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	1,811	2,490
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	478	699
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	377	582
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	678	1,040
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	459	620
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	1,311	1,730
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	962	1,510
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	846	1,540
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	1,352	2,160
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	1,927	3,210
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	1,764	3,000
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	1,617	2,560
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	4,507	7,320
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	2,930	4,210
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	1,353	2,100
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	2,267	3,070
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	3,245	4,440
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	1,076	1,500
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	1,386	1,910
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	1,795	2,200
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	739	898
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	1,519	1,720
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	2,431	2,860
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	1,232	1,390
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	1,035	1,130
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	1,895	2,120
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	1,816	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	3,400	3,810
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	715	782

# 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-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	東京都千代田区外神田二丁目5番6号	信託受益権	1,318	1,470
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目19番7号	信託受益権	2,077	2,370
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区谷中三丁目7番9号	信託受益権	3,004	3,380
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	東京都文京区本郷七丁目2番2号	信託受益権	2,319	2,520
T-191	レジディア板橋	東京都板橋区板橋一丁目5番6号	信託受益権	2,036	2,040
T-192	レジディア南砂町	東京都江東区南砂三丁目4番3号	不動産	730	768
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	687	903
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	899	1,600
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	1,577	2,660
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	977	1,400
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	440	753
S-014	レジディア横濱関内 (注4、6)	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,388	2,030
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	657	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	1,415	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	2,359	3,830
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	1,369	2,180
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	神奈川県横浜市中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	10,067	16,300
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	1,565	2,350
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	673	1,300
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	1,865	3,300
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	780	1,260
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	772	1,260
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	718	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	1,557	2,730
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	889	1,180
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	1,009	1,420
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	702	1,130
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	578	809
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	632	842
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	578	674
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	841	941

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-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区市ノ坪399番1	信託受益権	6,052	6,320
S-037	レジディア国立	東京都国立市東一丁目7番地の10	信託受益権	1,308	1,390
S-038	レジディア横濱大通り公園	神奈川県横浜市南区永楽町一丁目16番地9	不動産	640	666
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	1,340	1,740
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	986	1,510
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	3,006	5,210
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	1,127	1,620
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	743	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	1,794	3,470
R-014	レジディア靱公園（注5、6）	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26号	不動産	1,059	1,750
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	1,727	3,120
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	1,976	3,360
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	999	1,630
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	805	1,260
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	273	441
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	533	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	1,545	2,440
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	1,309	1,730
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	1,010	1,640
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	647	759
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	3,317	4,970
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	868	1,370
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	668	972
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	1,700	3,350

# 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-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	982	1,760
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	583	957
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	434	841
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	1,241	2,330
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	900	1,710
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	914	1,540
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	2,130	3,670
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	1,015	1,670
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	2,288	4,090
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	895	1,280
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	1,728	2,850
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	1,387	2,420
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	1,097	1,940
R-050	レジディア洛北	京都府京都市左京区田中南北西浦町58番地2	信託受益権	772	1,350
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	3,236	6,550
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	1,586	2,280
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番25号	信託受益権	2,722	3,910
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	1,679	3,000
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	958	1,580
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	964	1,870
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	483	959
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	898	1,560
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	2,538	4,110
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	731	1,040

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-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	226	322
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	1,124	1,470
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	472	723
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	452	642
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	413	619
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	1,041	1,670
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	1,056	1,700
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	1,276	2,120
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	737	1,270
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	1,439	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	2,116	2,590
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	748	698
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	655	876
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	409	426
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	673	714
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	722	745
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	1,428	1,820
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	1,265	1,450
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	656	675
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	3,272	3,360
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	903	924
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	537	519
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	2,047	2,090
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	4,565	4,300
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	1,107	1,210
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	852	920
合計				459,740	742,754

(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、2025年7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、2025年2月26日付でレジディア麻布十番Ⅱの一部について信託契約を解除するとともに、同日付で当該物件の一部土地を現物不動産として港区へ譲渡する土地譲渡契約を締結し、2025年8月8日付で引渡しました。

(注3) 本投資法人は、2025年8月26日付でメゾンエクレール江古田を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、譲渡日は2025年9月26日を予定しています。

(注4) 本投資法人は、2025年7月30日付でレジディア横濱関内を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、譲渡日は2025年9月30日を予定しています。

(注5) 本投資法人は、2025年7月30日付でレジディア靱公園を譲渡する受益権譲渡契約を締結するとともに、2025年9月30日付で信託契約を締結し受益権として譲渡を予定しています。

(注6) 個々の物件の譲渡予定価格については、譲渡先より同意を得られていないため非開示としています。なお、譲渡予定価格の合計金額は、3,780百万円です。



# I. 資産運用報告

2025年7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29期（2024年8月1日～2025年1月31日）				第30期（2025年2月1日～2025年7月31日）			
		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	96.0	94,432	0.5	1	90.3	96,466	0.5
T-002	レジディア中目黒	1	100.0	47,256	0.3	1	100.0	47,287	0.3
T-003	レジディア世田谷弦巻	1	93.0	39,933	0.2	1	89.2	43,627	0.2
T-004	レジディア池尻大橋	1	86.3	38,661	0.2	1	95.0	39,990	0.2
T-005	レジディア九段下	1	97.9	78,334	0.4	1	89.3	78,968	0.4
T-006	レジディア幡ヶ谷	1	100.0	33,144	0.2	1	91.0	32,904	0.2
T-007	レジディア桜上水	1	96.3	36,478	0.2	1	90.2	34,363	0.2
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	1	95.0	27,216	0.1	1	95.0	27,633	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	16,212	0.1
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	1	93.4	49,583	0.3	1	85.2	50,155	0.3
T-012	レジディア新宿イースト	1	98.0	33,254	0.2	1	98.0	36,469	0.2
T-013	レジディア神田岩本町	1	98.7	62,758	0.3	1	93.4	61,714	0.3
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ (注4)	1	97.5	30,719	0.2	1	97.1	30,906	0.2
T-015	レジディア恵比寿	1	96.1	21,924	0.1	1	97.0	21,736	0.1
T-016	レジディア目黒	1	100.0	20,321	0.1	1	95.8	21,156	0.1
T-017	レジディア広尾Ⅱ	1	94.0	54,982	0.3	1	94.3	57,864	0.3
T-018	ピアネッタ汐留	1	90.7	59,696	0.3	1	96.0	66,358	0.4
T-019	レジディア駒沢大学	1	95.1	11,172	0.1	1	100.0	11,410	0.1
T-022	レジディア大井町	1	95.7	32,825	0.2	1	95.7	33,377	0.2
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	1	94.0	75,651	0.4	1	97.4	78,814	0.4
T-024	レジディア上落合	1	95.2	45,068	0.2	1	95.2	45,611	0.2
T-025	レジディア東品川	1	96.7	68,604	0.4	1	99.1	72,194	0.4
T-026	レジディア目黒Ⅱ	1	96.9	38,615	0.2	1	100.0	39,122	0.2
T-027	レジディア虎ノ門	1	98.4	44,364	0.2	1	92.1	47,266	0.3
T-028	レジディア新御茶ノ水	1	87.7	41,073	0.2	1	90.7	42,219	0.2
T-029	レジディア神楽坂	1	87.4	30,079	0.2	1	92.6	32,076	0.2
T-030	レジディア大井町Ⅱ	1	92.1	35,905	0.2	1	89.8	35,497	0.2
T-031	レジディア自由が丘	1	97.1	37,493	0.2	1	90.5	37,497	0.2
T-032	レジディア水道橋	1	96.3	84,447	0.5	1	95.3	84,643	0.5
T-033	レジディアタワー乃木坂	1	86.7	113,913	0.6	1	91.7	114,118	0.6
T-034	レジディア赤坂	1	87.5	38,336	0.2	1	93.1	43,490	0.2
T-035	レジディア西麻布	1	96.2	227,333	1.2	1	94.4	244,036	1.3
T-036	レジディア代官山	1	89.4	62,323	0.3	1	96.2	67,289	0.4
T-037	レジディア市ヶ谷	1	88.9	79,802	0.4	1	93.5	87,241	0.5
T-038	レジディア六本木檜町公園	1	95.7	145,642	0.8	1	97.2	141,887	0.8
T-039	レジディアタワー目黒不動前	1	96.3	589,863	3.2	1	94.7	609,639	3.3
T-040	レジディア三軒茶屋	1	98.2	94,308	0.5	1	95.3	95,567	0.5
T-041	レジディア神田東	1	96.9	62,557	0.3	1	100.0	66,245	0.4



物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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	86.8	44,148	0.2	1	97.1	44,556	0.2
T-043	レジディア恵比寿南	1	100.0	64,086	0.3	1	98.2	66,549	0.4
T-044	レジディアタワー麻布十番	1	89.7	218,589	1.2	1	91.9	227,341	1.2
T-045	レジディア渋谷	1	97.4	43,083	0.2	1	98.0	45,698	0.2
T-046	レジディア中延	1	95.3	68,922	0.4	1	93.7	70,340	0.4
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	1	89.6	57,163	0.3	1	95.8	58,921	0.3
T-049	レジディア神田	1	88.9	42,372	0.2	1	95.9	42,125	0.2
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	1	96.8	44,890	0.2	1	94.7	46,641	0.2
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	1	95.3	60,113	0.3	1	99.0	61,607	0.3
T-052	レジディア広尾南	1	81.2	28,695	0.2	1	88.7	28,543	0.2
T-053	レジディア目白御留山	1	94.5	37,360	0.2	1	94.9	37,441	0.2
T-054	レジディア芝浦	1	95.6	201,299	1.1	1	93.7	206,431	1.1
T-055	レジディア御殿山	1	100.0	33,656	0.2	1	91.7	33,623	0.2
T-056	レジディア祐天寺	1	96.0	163,258	0.9	1	92.6	167,191	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	93.6	364,041	2.0	1	95.1	382,469	2.0
T-058	レジディア上目黒	1	93.4	35,895	0.2	1	100.0	42,297	0.2
T-059	レジディア北新宿	1	100.0	50,924	0.3	1	92.3	51,695	0.3
T-060	レジディア駒沢	1	100.0	28,095	0.2	1	100.0	28,095	0.1
T-061	レジディア芝浦KAIGAN	1	96.3	94,629	0.5	1	98.9	94,845	0.5
T-062	レジディア市谷薬王寺	1	92.0	64,689	0.4	1	98.3	68,463	0.4
T-063	レジディア用賀	1	97.5	53,606	0.3	1	97.5	55,623	0.3
T-064	レジディアタワー中目黒	1	100.0	135,411	0.7	1	95.7	137,748	0.7
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	1	98.0	128,365	0.7	1	97.4	123,963	0.7
T-066	レジディア目黒Ⅲ	1	96.7	36,144	0.2	1	100.0	38,859	0.2
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	1	98.0	27,511	0.1	1	97.9	28,233	0.2
T-068	レジディア九段下Ⅱ	1	100.0	49,977	0.3	1	96.3	50,676	0.3
T-069	レジディア大森Ⅱ	1	99.0	57,206	0.3	1	91.7	60,096	0.3
T-070	レジディア白金高輪	1	100.0	53,492	0.3	1	80.9	51,653	0.3
T-071	レジディア中落合	1	96.1	123,326	0.7	1	90.8	125,067	0.7
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	1	80.0	35,438	0.2	1	94.1	37,205	0.2
T-073	アルティスコート南青山	1	100.0	59,569	0.3	1	95.5	59,724	0.3
T-074	レジディア四谷三丁目	1	95.1	83,255	0.5	1	94.1	86,599	0.5
T-075	レジディア高輪桂坂	1	100.0	28,749	0.2	1	97.9	32,089	0.2
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	1	80.6	19,875	0.1	1	95.7	20,460	0.1
T-077	レジディア新宿御苑	1	90.0	25,990	0.1	1	89.9	25,996	0.1
T-078	レジディア南品川	1	100.0	40,105	0.2	1	98.2	42,181	0.2
T-079	チェスターコート御茶ノ水	1	94.6	108,893	0.6	1	89.1	109,585	0.6
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	1	95.7	42,415	0.2	1	95.7	45,645	0.2
T-081	レジディア品川	1	94.8	32,231	0.2	1	98.3	34,673	0.2
T-082	レジディア代々木Ⅱ	1	88.2	23,822	0.1	1	93.4	23,787	0.1

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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	97.8	28,316	0.2	1	93.8	28,963	0.2
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	1	92.8	25,499	0.1	1	94.6	28,630	0.2
T-085	レジディア三宿	1	91.5	35,337	0.2	1	91.5	34,168	0.2
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	1	95.2	57,240	0.3	1	96.8	58,750	0.3
T-087	レジディア市谷砂土原	1	86.9	145,464	0.8	1	90.8	153,730	0.8
T-088	レジディア西小山	1	98.4	51,537	0.3	1	98.7	52,609	0.3
T-089	レジディア南品川Ⅱ	1	98.1	60,347	0.3	1	95.9	62,353	0.3
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	1	96.6	31,289	0.2	1	95.7	31,336	0.2
T-091	レジディア大手町北	1	100.0	43,807	0.2	1	93.4	42,729	0.2
T-092	レジディア三越前	1	99.2	70,342	0.4	1	96.1	75,067	0.4
T-093	レジディア蒲田	1	95.8	101,361	0.6	1	94.3	107,131	0.6
T-094	レジディア池袋	1	96.8	52,942	0.3	1	91.8	54,730	0.3
T-095	レジディア文京本郷	1	94.0	62,030	0.3	1	88.8	60,832	0.3
T-096	レジディア浅草橋	1	96.9	44,037	0.2	1	97.0	45,336	0.2
T-097	メゾンエクレール江古田 (注5)	1	97.9	35,859	0.2	1	97.9	37,273	0.2
T-098	レジディア上野御徒町	1	100.0	103,863	0.6	1	95.1	105,303	0.6
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	1	93.4	53,021	0.3	1	93.4	55,807	0.3
T-100	レジディア両国	1	88.0	31,988	0.2	1	94.8	37,810	0.2
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	1	95.8	105,364	0.6	1	91.1	110,901	0.6
T-102	レジディア大森東	1	98.9	58,497	0.3	1	98.9	60,636	0.3
T-103	レジディア錦糸町	1	97.2	125,931	0.7	1	92.0	127,517	0.7
T-104	レジディア根岸	1	96.6	30,460	0.2	1	93.0	31,251	0.2
T-105	レジディア新川	1	93.0	68,298	0.4	1	93.5	70,407	0.4
T-107	レジディア新中野	1	96.6	16,391	0.1	1	100.0	16,803	0.1
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	1	96.9	36,094	0.2	1	92.2	36,687	0.2
T-109	レジディア築地	1	94.9	53,600	0.3	1	94.3	53,920	0.3
T-110	レジディア笹塚	1	94.9	68,043	0.4	1	90.7	68,847	0.4
T-111	レジディア多摩川	1	97.0	49,199	0.3	1	100.0	50,173	0.3
T-112	レジディア後楽園	1	100.0	20,960	0.1	1	96.7	23,359	0.1
T-113	レジディア銀座東	1	95.4	71,918	0.4	1	95.4	78,031	0.4
T-114	レジディア王子	1	100.0	33,753	0.2	1	100.0	33,746	0.2
T-115	レジディア目白Ⅱ	1	97.8	38,060	0.2	1	90.8	38,532	0.2
T-116	レジディア月島	1	100.0	39,184	0.2	1	95.1	40,521	0.2
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	1	95.3	46,271	0.3	1	96.5	49,742	0.3
T-118	レジディア月島Ⅱ	1	95.3	85,525	0.5	1	88.3	86,924	0.5
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	1	97.0	80,706	0.4	1	93.3	83,458	0.4
T-120	レジディア文京音羽	1	95.6	129,060	0.7	1	92.7	128,221	0.7
T-121	レジディア文京千石	1	96.6	26,607	0.1	1	88.3	28,266	0.2
T-122	レジディア文京湯島	1	95.3	39,195	0.2	1	93.9	41,579	0.2
T-123	レジディア池上	1	97.1	14,245	0.1	1	100.0	14,916	0.1
T-124	レジディア日本橋人形町	1	95.2	24,034	0.1	1	93.1	22,465	0.1

物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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	94.8	49,963	0.3	1	92.0	50,000	0.3
T-126	レジディア入谷	1	97.6	39,222	0.2	1	86.9	38,084	0.2
T-127	レジディア日本橋浜町	1	93.3	46,416	0.3	1	95.6	47,167	0.3
T-128	レジディア新御徒町	1	97.1	63,048	0.3	1	98.3	65,149	0.3
T-129	レジディア千鳥町	1	96.6	42,053	0.2	1	98.2	44,943	0.2
T-130	レジディア新川Ⅱ	1	97.2	50,152	0.3	1	96.7	53,344	0.3
T-131	レジディア目白	1	99.0	271,340	1.5	1	96.2	275,520	1.5
T-132	レジディア葛西	1	100.0	29,094	0.2	1	92.7	30,003	0.2
T-133	レジディア日本橋馬喰町	1	97.9	222,476	1.2	1	98.2	223,575	1.2
T-134	レジディア杉並方南町	1	97.1	159,094	0.9	1	93.3	160,328	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	97.4	81,191	0.4	1	95.5	85,207	0.5
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	1	96.9	40,374	0.2	1	96.9	45,087	0.2
T-138	レジディア文京本駒込	1	97.7	85,967	0.5	1	93.2	87,881	0.5
T-139	レジディア月島Ⅲ	1	97.2	98,684	0.5	1	91.5	99,799	0.5
T-140	レジディア南千住	1	98.6	181,460	1.0	1	93.5	187,093	1.0
T-141	レジディア荻窪	1	95.1	64,721	0.4	1	93.1	70,013	0.4
T-142	レジディア門前仲町	1	86.8	35,533	0.2	1	97.1	39,671	0.2
T-143	レジディア御茶ノ水	1	94.3	79,972	0.4	1	90.1	81,845	0.4
T-144	レジディア大森	1	98.7	42,688	0.2	1	98.7	44,438	0.2
T-145	レジディア中村橋	1	94.6	36,892	0.2	1	97.2	39,232	0.2
T-146	レジディア勝どき	1	81.7	69,554	0.4	1	92.2	69,044	0.4
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	1	95.6	86,254	0.5	1	93.4	87,104	0.5
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	1	100.0	25,404	0.1	1	100.0	28,272	0.2
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	1	92.4	32,043	0.2	1	95.7	38,991	0.2
T-150	レジディアタワー上池袋	1	94.4	801,943	4.4	1	95.6	814,401	4.3
T-151	レジディア高島平	1	100.0	16,189	0.1	1	100.0	16,189	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	36,645	0.2	1	100.0	36,645	0.2
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	1	100.0	13,608	0.1	1	100.0	13,608	0.1
T-155	レジディア池袋ウエスト	1	96.8	45,649	0.2	1	95.4	46,667	0.2
T-156	レジディア大島	1	93.2	44,038	0.2	1	94.2	47,481	0.3
T-157	レジディア町屋	1	100.0	49,134	0.3	1	96.0	50,682	0.3
T-158	レジディア上野池之端	1	98.5	59,052	0.3	1	88.9	58,047	0.3
T-159	レジディア練馬	1	100.0	18,060	0.1	1	100.0	18,060	0.1
T-160	レジディア東日本橋	1	100.0	15,288	0.1	1	100.0	15,966	0.1
T-161	レジディア中野	1	87.2	22,991	0.1	1	92.4	23,382	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	96.6	44,389	0.2	1	90.0	44,994	0.2
T-164	レジディア秋葉原	1	88.9	34,094	0.2	1	95.2	36,714	0.2
T-165	レジディア浅草吾妻橋	1	95.0	31,577	0.2	1	90.0	33,549	0.2
T-166	レジディア大森Ⅲ	1	95.7	42,970	0.2	1	96.4	44,589	0.2

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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	64,919	0.4	1	95.2	66,470	0.4
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	1	98.3	70,012	0.4	1	89.0	71,295	0.4
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	1	96.0	53,840	0.3	1	91.4	52,120	0.3
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	1	98.6	156,142	0.9	1	98.6	154,529	0.8
T-171	レジディア亀戸	1	94.7	90,021	0.5	1	96.3	93,837	0.5
T-172	レジディア高円寺	1	94.1	42,382	0.2	1	93.2	44,895	0.2
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	1	99.2	66,363	0.4	1	95.9	70,070	0.4
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	1	99.4	92,372	0.5	1	98.2	96,377	0.5
T-175	レジディア池上Ⅱ	1	96.0	33,490	0.2	1	98.0	32,841	0.2
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	1	92.6	38,970	0.2	1	94.4	39,994	0.2
T-177	レジディア中野富士見台	1	96.9	46,986	0.3	1	92.8	47,974	0.3
T-178	レジディア文京小石川	1	100.0	18,244	0.1	1	93.4	18,446	0.1
T-179	レジディア神田淡路町	1	100.0	45,356	0.2	1	93.4	35,583	0.2
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	1	96.6	63,336	0.3	1	96.4	65,044	0.3
T-181	レジディア世田谷若林	1	90.9	29,290	0.2	1	97.6	31,119	0.2
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	1	94.8	26,492	0.1	1	85.9	26,691	0.1
T-183	レジディア目黒Ⅳ	1	100.0	49,278	0.3	1	93.3	48,916	0.3
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	1	100.0	47,742	0.3	1	91.5	46,791	0.2
T-185	レジディア品川シーサイド	1	97.7	86,864	0.5	1	98.5	90,924	0.5
T-186	シェアプレイス下北沢	1	100.0	17,286	0.1	1	100.0	17,286	0.1
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	1	100.0	35,110	0.2	1	90.2	35,400	0.2
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	1	95.1	51,379	0.3	1	94.9	52,975	0.3
T-189	レジディア千駄木	1	96.1	73,210	0.4	1	92.6	72,665	0.4
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	1	100.0	53,243	0.3	1	96.4	56,158	0.3
T-191	レジディア板橋	—	—	—	—	1	97.0	35,869	0.2
T-192	レジディア南砂町	—	—	—	—	1	88.2	12,581	0.1
S-002	チェスターハウス川口	1	100.0	31,704	0.2	1	89.7	31,811	0.2
S-004	レジディア東松戸	1	100.0	47,188	0.3	1	86.4	45,274	0.2
S-005	レジディア新横浜	1	94.7	71,588	0.4	1	97.7	75,987	0.4
S-007	レジディア調布	1	100.0	34,134	0.2	1	92.3	35,241	0.2
S-012	レジディア国分寺	1	97.0	20,177	0.1	1	93.9	22,642	0.1
S-014	レジディア横濱関内 (注6)	1	96.9	54,237	0.3	1	95.7	53,784	0.3
S-015	レジディア大倉山	1	100.0	28,090	0.2	1	100.0	27,053	0.1
S-016	レジディア武蔵小杉	1	97.2	61,312	0.3	1	97.8	63,601	0.3
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	1	93.2	101,372	0.6	1	96.9	111,535	0.6
S-019	レジディア吉祥寺	1	95.9	53,384	0.3	1	93.9	53,449	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	562,677	3.1	1	100.0	563,105	3.0
S-022	ブランシエール港北2	1	100.0	70,704	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	98.3	84,937	0.5	1	93.7	88,005	0.5

物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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-025	レジディア南行徳	1	98.8	35,283	0.2	1	98.8	38,029	0.2
S-026	レジディア浦安Ⅱ	1	98.6	33,318	0.2	1	98.6	34,496	0.2
S-027	レジディア行徳	1	98.7	34,082	0.2	1	96.0	36,982	0.2
S-028	レジディア川崎	1	97.3	64,159	0.3	1	97.9	66,833	0.4
S-029	ココファン日吉	1	100.0	45,000	0.2	1	100.0	45,000	0.2
S-030	レジディア相模原	1	100.0	43,121	0.2	1	100.0	43,112	0.2
S-031	レジディア横濱馬車道	1	93.2	37,755	0.2	1	96.0	42,875	0.2
S-032	レジディア本厚木	1	94.3	23,128	0.1	1	92.4	24,863	0.1
S-033	レジディア船橋Ⅲ	1	100.0	23,970	0.1	1	100.0	20,824	0.1
S-034	レジディア船橋Ⅳ	1	100.0	18,497	0.1	1	100.0	19,587	0.1
S-035	レジディア国立Ⅱ	1	97.4	21,967	0.1	1	100.0	26,156	0.1
S-036	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉	1	100.0	141,381	0.8	1	100.0	141,377	0.8
S-037	レジディア国立	1	95.0	11,067	0.1	1	93.1	35,000	0.2
S-038	レジディア横濱大通り公園	1	78.7	8,608	0.0	1	89.3	14,229	0.1
R-002	レジディア今出川	1	100.0	61,323	0.3	1	100.0	61,417	0.3
R-004	レジディア東桜	1	95.4	42,941	0.2	1	90.8	43,364	0.2
R-008	レジディア神戸ポートアイラ ンド	1	100.0	129,842	0.7	1	100.0	130,483	0.7
R-010	レジディア博多	1	93.8	56,108	0.3	1	98.2	59,955	0.3
R-011	レジディア天神橋	1	95.0	35,519	0.2	1	94.7	36,569	0.2
R-012	レジディア三宮東	1	95.0	90,010	0.5	1	97.5	89,107	0.5
R-014	レジディア靱公園 (注7)	1	97.7	45,460	0.2	1	92.8	46,867	0.3
R-015	レジディア京都駅前	1	96.1	81,179	0.4	1	98.7	83,076	0.4
R-016	レジディア高岳	1	94.2	89,825	0.5	1	93.9	92,155	0.5
R-017	レジディア日比野	1	100.0	66,424	0.4	1	97.6	65,953	0.4
R-019	レジディア天神南	1	98.2	41,336	0.2	1	89.3	40,578	0.2
R-020	レジディア博多駅南	1	94.9	17,342	0.1	1	100.0	17,076	0.1
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	1	95.2	27,715	0.2	1	97.8	27,311	0.1
R-024	レジディア南一条	1	95.8	79,431	0.4	1	93.6	80,437	0.4
R-025	レジディア大通西	1	94.1	58,940	0.3	1	99.3	64,405	0.3
R-026	レジディア北三条	1	93.3	49,264	0.3	1	96.0	52,100	0.3
R-029	レジディア太秦	1	100.0	33,604	0.2	1	93.8	33,556	0.2
R-030	レジディア泉	1	94.9	144,478	0.8	1	97.0	147,289	0.8
R-031	レジディア円山北五条	1	96.9	46,258	0.3	1	91.3	46,930	0.3
R-032	レジディア徳川	1	96.7	29,773	0.2	1	91.8	29,459	0.2
R-034	レジディア大通公園	1	98.0	100,711	0.5	1	97.6	101,462	0.5
R-035	レジディア谷町	1	94.8	46,620	0.3	1	94.1	48,170	0.3
R-036	レジディア久屋大通	1	98.6	26,326	0.1	1	92.3	26,068	0.1
R-037	レジディア仙台宮町	1	100.0	23,080	0.1	1	100.0	25,386	0.1

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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-039	レジディア江戸堀	1	93.9	56,711	0.3	1	97.7	60,502	0.3
R-040	レジディア京町堀	1	97.7	43,369	0.2	1	94.4	44,488	0.2
R-041	レジディア江坂	1	93.8	38,603	0.2	1	93.0	39,689	0.2
R-042	レジディア西新	1	98.1	112,726	0.6	1	96.1	113,539	0.6
R-043	レジディア鶴舞	1	99.2	52,003	0.3	1	93.0	52,770	0.3
R-044	レジディア神戸磯上	1	91.4	111,144	0.6	1	93.7	115,304	0.6
R-045	レジディア北二条イースト	1	94.7	42,514	0.2	1	91.4	42,687	0.2
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	1	99.0	77,269	0.4	1	93.3	77,448	0.4
R-048	レジディア札幌駅前	1	98.4	76,580	0.4	1	91.7	75,799	0.4
R-049	レジディア御所東	1	100.0	47,237	0.3	1	96.2	46,988	0.3
R-050	レジディア洛北	1	96.2	36,049	0.2	1	97.4	37,783	0.2
R-051	レジディア都島 I・II	1	94.6	174,317	0.9	1	96.7	175,901	0.9
R-052	レジディアタワー仙台	1	95.6	73,457	0.4	1	94.1	70,364	0.4
R-053	レジディア東桜 II	1	96.0	115,514	0.6	1	87.7	115,594	0.6
R-054	レジディア榴岡	1	91.9	80,953	0.4	1	96.7	85,074	0.5
R-055	レジディア神戸元町	1	93.2	43,769	0.2	1	97.5	43,434	0.2
R-056	レジディア仙台北町	1	97.5	51,214	0.3	1	97.1	53,065	0.3
R-057	レジディア仙台北原ノ町	1	97.2	30,211	0.2	1	93.6	31,280	0.2
R-058	レジディア南一条イースト	1	100.0	47,992	0.3	1	96.7	48,732	0.3
R-059	レジディア新大阪	1	98.7	105,686	0.6	1	96.3	104,962	0.6
R-060	レジディア岡山駅前	1	100.0	35,094	0.2	1	100.0	35,233	0.2
R-061	レジディア京都岡崎	1	100.0	9,613	0.1	1	100.0	9,632	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	100.0	27,007	0.1	1	95.4	27,698	0.1
R-064	レジディア高宮	1	98.4	21,068	0.1	1	100.0	21,730	0.1
R-065	レジディア桑園	1	98.3	20,146	0.1	1	96.7	21,295	0.1
R-066	レジディア天神	1	97.7	44,537	0.2	1	95.5	46,003	0.2
R-067	レジディア薬院大通	1	95.6	45,429	0.2	1	94.5	45,738	0.2
R-068	レジディア博多 II	1	98.4	55,462	0.3	1	96.8	57,287	0.3
R-069	レジディア警固	1	96.8	37,961	0.2	1	96.4	40,566	0.2
R-072	レジディア千里藤白台	1	100.0	45,062	0.2	1	100.0	45,523	0.2
R-073	レジディア千里万博公園	1	98.8	71,278	0.4	1	95.9	70,952	0.4
R-074	レジディア札幌駅ノース	1	98.0	22,819	0.1	1	95.5	23,848	0.1
R-075	レジディア比治山公園	1	91.9	25,407	0.1	1	89.5	26,034	0.1
R-076	レジディア北二条イースト III	1	95.0	14,263	0.1	1	97.5	14,073	0.1
R-077	レジディア新大阪 II	1	100.0	20,292	0.1	1	100.0	20,761	0.1
R-078	レジディア榴岡公園	1	96.5	25,828	0.1	1	92.4	27,610	0.1
R-079	レジディア仙台上杉	1	94.9	45,750	0.2	1	93.9	47,366	0.3
R-080	レジディア城北公園通	1	98.3	40,302	0.2	1	94.2	39,742	0.2
R-081	レジディア京都壬生	1	100.0	20,987	0.1	1	97.8	20,993	0.1



物件 番号	不動産等の名称	第29期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第30期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		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-082	レジディア西天満	1	95.0	86,379	0.5	1	97.5	90,937	0.5
R-083	レジディア博多東	1	100.0	26,760	0.1	1	88.8	25,982	0.1
R-084	レジディア甲東園	1	100.0	14,520	0.1	1	85.4	13,799	0.1
R-085	レジディア玉造	1	98.0	49,022	0.3	1	95.9	52,336	0.3
R-086	レジディア熊本辛島	1	94.1	131,198	0.7	1	93.4	132,913	0.7
R-087	レジディア九大学研都市	1	100.0	29,718	0.2	1	100.0	29,704	0.2
R-088	レジディア九産大前	1	100.0	24,132	0.1	1	100.0	24,135	0.1
合計		289	96.3	18,364,306	100.0	286	95.2	18,732,310	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、2025年7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、2025年2月26日付でレジディア麻布十番Ⅱの一部について信託契約を解除するとともに、同日付で当該物件の一部土地を港区へ譲渡する土地譲渡契約を締結し、2025年8月8日に引渡しました。
- (注5) 本投資法人は、2025年8月26日付でメゾンエクレール江古田を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、譲渡日は2025年9月26日を予定しています。
- (注6) 本投資法人は、2025年7月30日付でレジディア横浜関内を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、譲渡日は2025年9月30日を予定しています。
- (注7) 本投資法人は、2025年7月30日付でレジディア靱公園を譲渡する受益権譲渡契約を締結するとともに、2025年9月30日付で信託契約を締結し受益権として譲渡を予定しています。
- (注8) 本投資法人は、2025年6月25日付でKC21ビルを譲渡する不動産譲渡契約を締結し、2025年7月4日付で譲渡しています。
- (注9) 本投資法人は、2025年6月25日付でレジディア広瀬通を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、2025年7月8日付で譲渡しています。
- (注10) 本投資法人は、2025年6月25日付でレジディア白壁東を譲渡する不動産譲渡契約を締結し、2025年7月10日付で譲渡しています。
- (注11) 本投資法人は、2025年7月1日付でレジディア丸の内及びレジディア白壁を譲渡する受益権譲渡契約を締結し、2025年7月10日付で譲渡しています。

#### フォワードコミットメント (注12) 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)
S-039	レジディア西船橋 (注13) (注14)	千葉県船橋市本郷町627番地1	信託受益権	5,290

- (注12) 先日付の売買契約であって、契約締結から1年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13) 本投資法人は、2025年7月30日付でレジディア西船橋を取得する信託受益権売買契約を締結しています。なお、取得価格4,980百万円、取得日は2025年9月30日を予定しています。また、鑑定評価額は2025年6月1日時点のものです。
- (注14) 取得予定資産の物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。なお、本書の日付現在の物件名称は「N-Stage西船橋Ⅲ」です。

## 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年7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 支払固定・受取変動	53,579,000	51,179,000	2,227,175
合計		53,579,000	51,179,000	2,227,175

- (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、31,267千円については、「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、2025年7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。

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
レジディア大井町Ⅱ (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 2025年 6月 至 2025年12月	81	2	2
レジディア芝大門Ⅱ (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2025年 6月 至 2025年12月	110	2	2
レジディア入谷 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2025年 6月 至 2025年12月	64	1	1
レジディア木場 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2025年 8月 至 2026年 1月	124	-	-

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2,845百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用1,093百万円とあわせ、合計3,938百万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
レジディア熊本辛島 (熊本県熊本市中央区)	大規模修繕工事	自 2024年10月21日 至 2025年 7月31日	350
レジディア西新 (福岡県福岡市早良区)	大規模修繕工事	自 2024年10月21日 至 2025年 5月31日	180
レジディア勝どき (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2025年 2月28日 至 2025年 7月31日	96
その他不動産等	リニューアル工事等		2,218
合計			2,845

(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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
営業期間	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	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
当期首積立金残高	2,096	-	-	-	-
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	2,096	-	-	-	-
次期繰越額	-	-	-	-	-

(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29期	第30期
(a) 資産運用報酬（注1）	1,353,464（注2）	1,394,710（注3）
(b) 資産保管手数料	10,344	10,360
(c) 一般事務委託手数料	59,132	66,325
(d) 役員報酬	8,100	8,100
(e) その他	605,734	580,468
合計	2,036,775	2,059,964

（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20,346千円あります。

（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29,293千円、不動産等売却益に算入した譲渡報酬が27,220千円あります。

## 2 借入状況

2025年7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	2024年 4 月18日	2,000	-	-	2025年 4 月18日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 3 月6 日	-	-	-	2026年 3 月6 日		(注 3)	
	三井住友信託銀行株式会社		-	-					
	株式会社みずほ銀行		-	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 3 月28日	-	750	0.90%	2026年 3 月27日		(注 3)	
	三井住友信託銀行株式会社		-	750					
	株式会社みずほ銀行		-	500					
小計			2,000	2,000					
1年内返済 長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2 月17日	500	-	-	2025年 2 月14日	期限 一括	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2018年 2 月28日	500	-	-	2025年 2 月28日		(注 4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3 月19日	1,200	-	-	2025年 3 月19日		(注 3)	
	株式会社山口銀行	2015年 4 月14日	500	-	-	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	-	-	2025年 4 月14日		(注 3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 4 月27日	2,100	-	-	2025年 4 月30日		(注 4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年 4 月30日	800	-	-	2025年 4 月30日		(注 4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6 月25日	2,300	-	-	2025年 6 月25日		(注 4)	
	株式会社福岡銀行	2016年 7 月29日	1,000	-	-	2025年 7 月29日		(注 4)	
	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)	
	株式会社三井住友銀行	2021年 8 月31日	1,200	1,200	0.18%	2025年 8 月29日		(注 4)	
	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 4)	
	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		(注 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	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	2017年 4 月25日	-	1,200	0.43%	2026年 2 月25日		(注 5)	
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 9 月11日	-	500	0.42%	2026年 2 月27日		(注 5)	
	株式会社福岡銀行		-	500					
	株式会社伊予銀行		-	500					
	株式会社中国銀行		-	500					
	信金中央金庫		-	500					

# I. 資産運用報告

	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									
1年内返済 長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	-	990	0.55%	2026年2月28日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月24日	-	1,000	0.54%	2026年3月24日		(注3)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月14日	-	500	0.51%	2026年3月24日		(注3)		
	株式会社三井住友銀行	2022年11月15日	-	1,550	0.39%	2026年4月30日		(注4)		
	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	-	1,560	0.34%	2026年5月29日		(注4)		
	株式会社山口銀行	2016年7月29日	-	500	0.36%	2026年7月29日		(注4)		
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	-	1,000	0.36%	2026年7月29日		(注4)		
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	-	500	0.47%	2026年7月31日		(注4)		
	株式会社SBI新生銀行	2018年7月31日	-	1,000	0.47% (注2)	2026年7月31日		(注4)		
小計			21,300	23,700						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	990	-	-	2026年2月28日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	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4)		
	株式会社みずほ銀行		1,080	1,080				(注4)		
	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	-	-	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				(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	-	-	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	-	-	2026年7月29日		(注4)		
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	1,000	-	-	2026年7月29日		(注4)		
	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4)		
	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4)		
	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4)		
	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4)		
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000				(注4)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月25日	1,200	-	-	2026年2月25日		(注5)		
	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5)		
	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5)		
	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4)		
	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4)		
	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4)		
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000				(注4)		
	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4)		
	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6)		
	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5)		
	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						
	株式会社西日本シティ銀行	2017年9月11日	500	-	-	2026年2月27日		(注5)		
	株式会社福岡銀行		500	-						
	株式会社伊予銀行		500	-						
	株式会社中国銀行		500	-						
	信金中央金庫		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5)		
	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5)		
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000				(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4)		
	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4)		
	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)		

	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									
長期借入金	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	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証	
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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	-	-	2026年 7月31日		(注 4)		
	株式会社SBI新生銀行	2018年 7月31日	1,000	-	-	2026年 7月31日		(注 4)		
	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 5)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 5)		
	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 4)		
	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 4)		
	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 4)		
	株式会社福岡銀行	2021年 1月29日	500	500	0.40%	2031年 1月31日		(注 4)		
	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		(注 4)		
	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		(注 4)		
	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		(注 4)		
みずほ信託銀行株式会社	1,500		1,500							
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	(注 4)				
農林中央金庫	2021年 4月14日	1,000	1,000	0.32%	2029年 4月13日	(注 4)				
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	(注 4)				
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	(注 4)				
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	(注 4)				
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	(注 4)				



# I. 資産運用報告

	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										
長期借入金	株式会社福岡銀行	2021年 6月30日	500	500	0.44%	2031年 6月30日	期限一括	(注 4)	無担保 無保証		
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 3)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	株式会社さらぼし銀行	2022年 4月14日	500	500	0.79%	2032年 4月14日		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 3)			
	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		(注 3)			
	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		(注 3)			
	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		(注 4)			
	株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	1,560	-	-	2026年 5月29日		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 3)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 5)			
	株式会社京都銀行	2022年 9月28日	500	500	0.60%	2032年 9月28日		(注 3)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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		(注 4)			
	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	-	-	2026年 4月30日		(注 4)			
	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 4)			
	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 4)			
	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 4)			
	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 4)			
	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)			



	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								
	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	期限 一括	(注 4)	無担保 無保証
	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 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	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 4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2023年 8月31日	800	800	0.76%	2029年 8月31日		(注 4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 9月29日	1,500	1,500	1.32%	2033年 9月30日		(注 4)	
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年11月30日	1,000	1,000	0.99% (注 2)	2030年11月29日		(注 4)	
	株式会社福岡銀行	2023年12月18日	1,000	1,000	1.06% (注 2)	2032年12月17日		(注 4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 2月16日	1,000	1,000	1.27% (注 2)	2032年 2月16日		(注 4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月29日	1,500	1,500	0.98%	2034年 3月31日		(注 4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月29日	1,500	1,500	1.04% (注 2)	2029年 3月30日		(注 4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 4月12日	1,400	1,400	0.98%	2034年 4月12日		(注 4)	
	信金中央金庫	2024年 4月18日	1,300	1,300	1.36% (注 2)	2033年 4月18日		(注 3)	
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)	2024年 4月24日	2,000	2,000	1.14%	2036年 4月24日		(注 4)	
	株式会社山形銀行	2024年 4月25日	1,000	1,000	0.98%	2034年 4月25日		(注 5)	
	株式会社関西みらい銀行	2024年 4月25日	500	500	1.28% (注 2)	2032年 4月23日		(注 5)	
	株式会社常陽銀行	2024年 4月25日	1,000	1,000	1.05% (注 2)	2029年 4月25日		(注 5)	
	株式会社三井住友銀行	2024年 5月31日	700	700	0.91%	2028年 5月31日		(注 4)	
	株式会社みずほ銀行	2024年 7月23日	1,000	1,000	1.28% (注 2)	2033年 1月24日		(注 5)	
	株式会社SBI新生銀行	2024年 7月23日	1,500	1,500	1.21%	2033年 1月24日		(注 5)	
	株式会社山口銀行	2024年 7月23日	1,500	1,500	1.21%	2033年 1月24日		(注 5)	
	株式会社京葉銀行	2024年 7月23日	1,000	1,000	1.28% (注 2)	2033年 1月24日		(注 5)	
	株式会社伊予銀行	2024年 7月29日	300	300	1.14% (注 2)	2030年 7月31日		(注 4)	
	株式会社中国銀行		500	500					
	株式会社京都銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	1,000	1,000	1.24%	2033年 7月29日		(注 4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	1,000	1,000	0.94%	2030年 1月31日		(注 4)	
	株式会社千葉銀行	2024年 7月31日	1,000	1,000	0.95%	2030年 1月31日		(注 4)	
	農林中央金庫		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行	2024年 7月31日	1,600	1,600	0.71%	2034年 7月31日		(注 4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2024年 9月30日	1,850	1,850	0.83%	2029年 9月28日		(注 4)	
	株式会社三井住友銀行	2024年10月31日	500	500	0.88%	2028年10月31日		(注 4)	
	農林中央金庫	2024年11月29日	1,000	1,000	1.24%	2032年11月30日		(注 4)	
	株式会社福岡銀行	2024年11月29日	1,500	1,500	1.36% (注 2)	2034年11月30日		(注 4)	
	株式会社りそな銀行	2024年12月 4日	1,100	1,100	1.35% (注 2)	2034年11月30日		(注 3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)	2025年 1月31日	1,150	1,150	1.12%	2037年 1月30日		(注 4)	
	株式会社三井住友銀行	2025年 1月31日	3,450	3,450	1.09%	2029年 1月31日	(注 4)		
	株式会社SBI新生銀行	2025年 1月31日	1,000	1,000	1.54%	2035年 1月31日	(注 4)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月14日	-	500	1.35% (注 2)	2032年 2月16日	(注 4)		
	株式会社福岡銀行	2025年 2月28日	-	500	1.43% (注 2)	2034年 1月31日	(注 4)		
	みずほ信託銀行株式会社	2025年 3月19日	-	1,200	0.78%	2034年 4月12日	(注 4)		
	株式会社山口銀行	2025年 4月14日	-	500	1.11%	2031年 4月14日	(注 4)		

# I. 資産運用報告

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								
株式会社大和ネクスト銀行	2025年4月14日	-	1,000	1.37% (注2)	2032年10月14日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2025年4月18日	-	1,000	0.81%	2035年4月18日		(注4)	
株式会社みずほ銀行	2025年4月18日	-	1,000	1.29% (注2)	2031年10月20日		(注4)	
株式会社山形銀行	2025年4月21日	-	1,000	0.86%	2035年4月23日		(注5)	
株式会社常陽銀行	2025年4月21日	-	1,000	1.11%	2032年4月21日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2025年4月30日	-	1,000	0.76%	2031年4月30日		(注4)	
三井住友信託銀行株式会社	2025年4月30日	-	1,100	0.76%	2030年4月30日		(注4)	
株式会社三井住友銀行	2025年4月30日	-	800	1.09%	2030年4月30日		(注4)	
株式会社日本政策投資銀行	2025年6月25日	-	2,300	1.04%	2028年6月26日		(注4)	
株式会社福岡銀行	2025年7月29日	-	1,000	0.78%	2034年1月31日		(注4)	
株式会社山口銀行	2025年7月31日	-	700	1.42%	2032年7月30日		(注4)	
小計		191,609	193,909					
合計		214,909	219,609					

(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、既存借入金の返済資金です。  
(注5) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。  
(注6) 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。

## 3 投資法人債の状況

2025年7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22回無担保投資法人債	2015年 4月23日	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		24,100	22,100					

(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-192	レジディア南砂町	2025年3月6日	705	—	—	—	—
T-191	レジディア板橋	2025年3月28日	1,958	—	—	—	—
R-013	KC21ビル	—	—	2025年7月4日	1,352	788	514
R-038	レジディア広瀬通	—	—	2025年7月8日	782	412	340
R-027	レジディア白壁東	—	—	2025年7月10日	1,020	680	301
R-047	レジディア丸の内	—	—	2025年7月10日	1,190	834	311
R-070	レジディア白壁	—	—	2025年7月10日	1,100	864	195
合計			2,663	—	5,444	3,581	1,664

(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
取得	不動産	T-192	レジディア南砂町	2025年 3月6日	705	765	JLL森井鑑定 株式会社	2025年 2月1日
取得	信託 受益権	T-191	レジディア板橋	2025年 3月28日	1,958	2,040	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 8月1日
譲渡	不動産	R-013	KC21ビル	2025年 7月4日	1,352	1,020	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 1月31日
譲渡	信託 受益権	R-038	レジディア広瀬通	2025年 7月8日	782	781	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 1月31日
譲渡	不動産	R-027	レジディア白壁東	2025年 7月10日	1,020	1,020	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 1月31日
譲渡	信託 受益権	R-047	レジディア丸の内	2025年 7月10日	1,190	1,190	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 1月31日
譲渡	信託 受益権	R-070	レジディア白壁	2025年 7月10日	1,100	1,100	JLL森井鑑定 株式会社	2025年 1月31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。

### (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。

# I. 資産運用報告

## 4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況  
第30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	2,663,000千円	5,444,059千円

利害関係人等との取引状況の内訳

伊藤忠商事株式会社	1,958,000千円	(73.5%)	－千円	(－%)
-----------	-------------	---------	-----	------

(2) 支払手数料等の金額  
第30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	1,651,838	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1,150,881	69.7
その他賃貸事業費用	166,567	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	120,920	72.6
広告宣伝費	8,108	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1,613	19.9
その他手数料	139,139	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	10,992	7.9
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	106	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30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
2025年3月17日	自己投資口の取得に関する一般事務の委託	自己の投資口の取得に関する事務（取引一任勘定取引契約に基づく市場取引による自己の投資口の取得に関する事務）をみずほ証券株式会社に委託することを承認しました。なお、当該契約については、2025年4月30日付で終了しました。

## 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） (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,637,022	20,133,182
信託現金及び信託預金	8,358,971	8,478,309
営業未収入金	164,312	113,764
前払費用	388,710	530,922
その他	19,697	21,526
貸倒引当金	△1,221	△1,897
流動資産合計	25,567,494	29,275,807
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,577,817	85,197,209
減価償却累計額	△23,650,476	△24,383,718
建物（純額）	61,927,340	60,813,490
構築物	502,735	496,126
減価償却累計額	△306,197	△315,557
構築物（純額）	196,538	180,569
機械及び装置	2,038,036	1,981,196
減価償却累計額	△1,215,285	△1,214,345
機械及び装置（純額）	822,751	766,851
工具、器具及び備品	839,398	859,802
減価償却累計額	△528,265	△556,862
工具、器具及び備品（純額）	311,132	302,940
土地	84,672,279	84,580,091
建設仮勘定	—	2,334
信託建物	171,511,812	172,493,074
減価償却累計額	△47,694,824	△49,492,786
信託建物（純額）	123,816,987	123,000,287
信託構築物	948,968	983,080
減価償却累計額	△497,934	△527,239
信託構築物（純額）	451,034	455,841
信託機械及び装置	1,960,695	1,929,169
減価償却累計額	△1,095,319	△1,139,983
信託機械及び装置（純額）	865,375	789,185
信託工具、器具及び備品	1,636,810	1,713,637
減価償却累計額	△1,029,305	△1,103,985
信託工具、器具及び備品（純額）	607,505	609,651
信託土地	186,148,619	186,741,536
信託建設仮勘定	31,659	4,929
有形固定資産合計	459,851,224	458,247,710
無形固定資産		
信託借地権	1,527,269	1,492,832
その他	270	—
無形固定資産合計	1,527,539	1,492,832
投資その他の資産		
長期前払費用	875,559	821,781
差入保証金	681,946	688,067
信託差入保証金	1,112,441	1,112,441
デリバティブ債権	1,617,503	2,195,907
その他	1,074	1,074
投資その他の資産合計	4,288,524	4,819,273
固定資産合計	465,667,288	464,559,816
繰延資産		
投資口交付費	2,011	1,376
投資法人債発行費	69,715	62,262
繰延資産合計	71,727	63,639
資産合計	491,306,509	493,899,262



(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	794,279	1,045,888
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	23,700,000
未払金	1,592,244	1,679,529
未払費用	68,945	38,221
未払消費税等	952	236,356
前受金	89,449	266,777
その他	14,940	14,308
流動負債合計	31,360,811	32,481,081
固定負債		
投資法人債	18,600,000	18,600,000
長期借入金	191,609,000	193,909,000
預り敷金及び保証金	1,300,791	1,310,386
信託預り敷金及び保証金	3,375,861	3,385,690
固定負債合計	214,885,653	217,205,076
負債合計	246,246,465	249,686,157
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	154,298,439	154,298,439
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
出資剰余金控除額	—	※ 4 △1,999,896
出資剰余金（純額）	53,220,279	51,220,382
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※ 3 26,703,278	※ 3 25,754,133
任意積立金合計	26,703,278	25,754,133
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,220,543	10,744,241
剰余金合計	89,144,101	87,718,757
投資主資本合計	243,442,540	242,017,197
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,617,503	2,195,907
評価・換算差額等合計	1,617,503	2,195,907
純資産合計	※ 1 245,060,043	※ 1 244,213,104
負債純資産合計	491,306,509	493,899,262

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※ 1	18,364,306	※ 1	18,874,487
不動産等売却益		—	※ 2	1,664,768
営業収益合計		18,364,306		20,539,256
営業費用				
貸貸事業費用	※ 1	8,077,944	※ 1	8,338,771
資産運用報酬		1,353,464		1,394,710
資産保管手数料		10,344		10,360
一般事務委託手数料		59,132		66,325
役員報酬		8,100		8,100
租税公課		411,364		386,345
貸倒引当金繰入額		1,221		676
その他営業費用		193,148		193,447
営業費用合計		10,114,720		10,398,736
営業利益		8,249,585		10,140,519
営業外収益				
受取利息		16,127		35,139
未払分配金戻入		1,518		1,493
雑収入		6,480		—
その他		1,546		3,681
営業外収益合計		25,672		40,314
営業外費用				
支払利息		667,382		730,060
投資法人債利息		86,064		80,928
投資口交付費償却		635		635
投資法人債発行費償却		7,913		7,452
融資関連費用		192,362		194,254
その他		5,069		30,170
営業外費用合計		959,428		1,043,501
経常利益		7,315,829		9,137,333
税引前当期純利益		7,315,829		9,137,333
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		7,315,224		9,136,728
前期繰越利益		1,905,318		1,607,513
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		9,220,543		10,744,241

# IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰 余 金					投資主資本 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（△）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合 計			
当期首残高	154,298,439	53,220,279	27,578,412	27,578,412	9,520,710	90,319,401	244,617,840
当期変動額							
一時差異等調整 積立金の取崩			△875,133	△875,133	875,133	－	－
剰余金の配当					△8,490,525	△8,490,525	△8,490,525
当期純利益					7,315,224	7,315,224	7,315,224
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	－	－	△875,133	△875,133	△300,166	△1,175,300	△1,175,300
当期末残高	154,298,439	53,220,279	26,703,278	26,703,278	9,220,543	89,144,101	243,442,540

	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	1,223,530	1,223,530	245,841,371
当期変動額			
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△8,490,525
当期純利益			7,315,224
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	393,972	393,972	393,972
当期変動額合計	393,972	393,972	△781,327
当期末残高	1,617,503	1,617,503	245,060,043

# IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰 余 金					
		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（△）
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	154,298,439	53,220,279		53,220,279	26,703,278	26,703,278	9,220,543
当期変動額							
一時差異等調整 積立金の取崩					△949,145	△949,145	949,145
剰余金の配当							△8,562,175
当期純利益							9,136,728
自己投資口の 取得							
自己投資口の 消却			△1,999,896	△1,999,896			
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	－	－	△1,999,896	△1,999,896	△949,145	△949,145	1,523,698
当期末残高	154,298,439	53,220,279	△1,999,896	51,220,382	25,754,133	25,754,133	10,744,241

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	剰余金合計					
当期首残高	89,144,101	－	243,442,540	1,617,503	1,617,503	245,060,043
当期変動額						
一時差異等調整 積立金の取崩	－		－			－
剰余金の配当	△8,562,175		△8,562,175			△8,562,175
当期純利益	9,136,728		9,136,728			9,136,728
自己投資口の 取得		△1,999,896	△1,999,896			△1,999,896
自己投資口の 消却	△1,999,896	1,999,896	－			－
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）				578,404	578,404	578,404
当期変動額合計	△1,425,343	－	△1,425,343	578,404	578,404	△846,939
当期末残高	87,718,757	－	242,017,197	2,195,907	2,195,907	244,213,104

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7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><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。</p> <table><tr><td>信託借地権</td><td>23～65年</td></tr></table> <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	信託借地権	23～65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><tr><td>建物</td><td>2～71年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>6～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>9～29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。</p> <table><tr><td>信託借地権</td><td>23～65年</td></tr></table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～71年	構築物	6～50年	機械及び装置	9～29年	工具、器具及び備品	2～20年	信託借地権	23～65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																					
信託借地権	23～65年																					
建物	2～71年																					
構築物	6～50年																					
機械及び装置	9～29年																					
工具、器具及び備品	2～20年																					
信託借地権	23～65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>(2) 投資口交付費 定額法（3年）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760千円です。</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。</p> <p>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5,571千円です。</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。</p> <p>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

	<p>前期（ご参考）</p> <p>自 2024年8月1日</p> <p>至 2025年1月31日</p>	<p>当期</p> <p>自 2025年2月1日</p> <p>至 2025年7月31日</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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>



## 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2025年1月31日	当期 2025年7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>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>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 ー千円 差引額 20,000,000千円	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 2,000,000千円 差引額 18,000,000千円
※ 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） （単位：千円） 当初発生額： 33,552,162 当期首残高： 27,578,412 当期取崩額： 875,133 当期末残高： 26,703,278 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） （単位：千円） 当初発生額： 33,552,162 当期首残高： 26,703,278 当期取崩額： 949,145 当期末残高： 25,754,133 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. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 13,698口 消却総額 1,999,896千円

### 5. 偶発債務

前期（ご参考）（2025年1月31日）

本投資法人は、レジディア板橋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売買代金1,958百万円の20%相当額を支払うこととなっています。

当期（2025年7月31日）

本投資法人は、レジディア西船橋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売買代金4,980百万円の20%相当額を支払うこととなっています。

また、本投資法人は、以下2物件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）の責め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各売買代金の20%相当額を支払うこととなっています。

【譲渡】		（単位：百万円）
物件番号	譲渡予定資産の物件名称	売買代金
S-014	レジディア横濱関内	3,780
R-014	レジディア靱公園	

# V. 注記表

## 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日		当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(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	16,131,911	賃貸料収入	16,474,646
共益費収入	1,041,080	共益費収入	1,060,168
駐車場収入	477,410	駐車場収入	487,488
計	17,650,402	計	18,022,303
その他収入		その他収入	
付帯収入	140,947	付帯収入	152,417
その他	572,956	その他	699,767
計	713,903	計	852,184
不動産賃貸事業収入合計	18,364,306	不動産賃貸事業収入合計	18,874,487
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	973,430	公租公課	987,283
管理業務等委託費用	1,320,949	管理業務等委託費用	1,399,979
水道光熱費	279,243	水道光熱費	282,048
修繕費	1,011,135	修繕費	1,093,006
損害保険料	24,669	損害保険料	24,358
信託報酬	83,373	信託報酬	72,775
その他賃貸事業費用	798,488	その他賃貸事業費用	825,297
減価償却費	3,586,653	減価償却費	3,654,021
不動産賃貸事業費用合計	8,077,944	不動産賃貸事業費用合計	8,338,771
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	10,286,361	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	10,535,715
—		※ 2. 不動産等売却益の内訳	
		(単位：千円)	
		(KC21ビル)	
		不動産等売却収入	1,352,000
		不動産等売却原価	788,912
		その他売却費用	48,095
		不動産等売却益	514,991
		(レジディア白壁東)	
		不動産等売却収入	1,020,000
		不動産等売却原価	680,301
		その他売却費用	37,849
		不動産等売却益	301,849
		(レジディア広瀬通)	
		不動産等売却収入	782,059
		不動産等売却原価	412,533
		その他売却費用	28,910
		不動産等売却益	340,615
		(レジディア丸の内)	
		不動産等売却収入	1,190,000
		不動産等売却原価	834,637
		その他売却費用	43,424
		不動産等売却益	311,938
		(レジディア白壁)	
		不動産等売却収入	1,100,000
		不動産等売却原価	864,718
		その他売却費用	39,906
		不動産等売却益	195,374

## 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日		当期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7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		発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	2,852,302口

## 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 2025年 1月 31日		当期 2025年 7月 31日	
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		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	
(単位：千円)		(単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額		貸倒引当金繰入超過額	
合併時受入評価差額等		合併時受入評価差額等	
その他		その他	
小計		小計	
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額		将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	
小計		小計	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
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		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	
(単位：%)		(単位：%)	
法定実効税率		法定実効税率	
(調整)		(調整)	
評価性引当額の増減		評価性引当額の増減	
分配金の損金算入額		分配金の損金算入額	
その他		その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
3. 法人税等の税率の変更の内容及びその影響		3. 法人税等の税率の変更の内容及びその影響	
—		「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年8月1日以後開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を31.46%から32.34%に変更し計算しています。なお、この変更による影響は軽微です。	

# V. 注記表

## 金融商品に関する注記

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1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

2025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	(5,500,000)	(5,510,066)	10,066
（2）1年内返済予定の長期借入金	(21,300,000)	(21,289,382)	△10,617
（3）投資法人債	(18,600,000)	(17,552,386)	△1,047,613
（4）長期借入金	(191,609,000)	(189,113,636)	△2,495,363
（5）デリバティブ取引 （金利スワップの特例処理） （注2）	—	32,846	32,846
（6）デリバティブ取引 （金利スワップの原則的処理）	1,617,503	1,617,503	—

（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	8,400,000	1,500,000	32,846 (※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	47,679,000	47,679,000	1,617,503

(※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	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	2,000,000	3,000,000	9,600,000
長期借入金	—	26,620,000	18,370,000	25,050,000	24,040,000	97,529,000
合計	28,800,000	26,620,000	22,370,000	27,050,000	27,040,000	107,129,000

# V. 注記表

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7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

2025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	(3,500,000)	(3,504,041)	4,041
（2）1年内返済予定の長期借入金	(23,700,000)	(23,676,881)	△23,118
（3）投資法人債	(18,600,000)	(17,432,955)	△1,167,044
（4）長期借入金	(193,909,000)	(191,407,428)	△2,501,571
（5）デリバティブ取引 （金利スワップの特例処理） （注2）	—	31,267	31,267
（6）デリバティブ取引 （金利スワップの原則的処理）	2,195,907	2,195,907	—

（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

ヘッジ会計の方法ごと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	2,900,000	1,500,000	31,267 （※ 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	50,679,000	49,679,000	2,195,907

(※ 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	2,000,000	—	—	—	—	—
1 年内償還予定の投資法人債	3,500,000	—	—	—	—	—
1 年内返済予定の長期借入金	23,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000	5,000,000	1,500,000	8,100,000
長期借入金	—	24,340,000	23,250,000	22,140,000	29,670,000	94,509,000
合計	29,200,000	27,340,000	24,250,000	27,140,000	31,170,000	102,609,000

## V. 注記表

### 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1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。

貸借対照表計上額（注1）			（単位：千円）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	当期末の時価（注3）
460,278,882	1,099,611	461,378,493	735,869,000

（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1物件の取得（639,855千円）、不動産信託受益権1物件の取得（1,315,864千円）であり、主な減少額は減価償却費（3,586,653千円）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、賃貸等不動産に関する2025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。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7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。

貸借対照表計上額（注1）			（単位：千円）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	当期末の時価（注3）
461,378,493	△1,637,950	459,740,543	742,754,000

（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1物件の取得（730,712千円）、不動産信託受益権1物件の取得（2,042,353千円）であり、主な減少額は不動産2物件の譲渡（1,469,214千円）、不動産信託受益権3物件の譲渡（2,111,889千円）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、メゾンエクレール江古田、レジディア横濱関内、レジディア靱公園については譲渡（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2025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。

### 収益認識に関する注記

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1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」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 2025年2月1日 至 2025年7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 2024年8月1日 至 2025年1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)	1,296,615 (注3) (注4)	—	—
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5)	1,077,136	営業未払金	103,668 (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6)	—	1年内返済予定の長期借入金	2,500,000
						長期借入金	25,330,000

### 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327千円が含まれます。  
(注4) 消費税等が含まれています。  
(注5) 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6) 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 2025年2月1日 至 2025年7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2.44% 間接0.10%	不動産の取得 (注2)	2,012,627 (注3) (注4)	—	—
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5)	1,150,881	営業未払金	103,933 (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6)	3,112,000 (2,362,000)	短期借入金	750,000
						1年内返済予定の長期借入金	400,000
						長期借入金	27,430,000
				支払利息	108,572	—	—

### 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4,111千円が含まれます。  
(注4) 消費税等が含まれています。  
(注5) 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6) 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 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
1口当たり純資産額 85,505円	1口当たり純資産額 85,619円
1口当たり当期純利益 2,552円	1口当たり当期純利益 3,197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) 2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 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 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
当期純利益（千円）	7,315,224	9,136,728
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）	7,315,224	9,136,728
期中平均投資口数（口）	2,866,000	2,857,531

## 重要な後発事象に関する注記

### 1. 資産の譲渡及び譲渡決定

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、以下の資産を譲渡しました。

#### レジディア麻布十番Ⅱ

資産の種類：不動産（土地の一部）

譲渡価格：155,000千円

譲渡日：2025年8月8日

所在地：東京都港区南麻布一丁目3番9号

面積：土地45.08㎡

(注1) 譲渡価格は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分を含んでいません。

(注2) 本物件は三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していましたが、譲渡日と同日付で本譲渡資産部分に限り信託契約を解除し、現物不動産として譲渡しました。

(注3) 他に物件移転補償金として29百万円の支払いを受け、工作物移転工事等の支払いに充当します。

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、以下の資産の譲渡を決定しており、契約の締結をしました。

#### メゾンエクレール江古田

資産の種類：不動産信託受益権

譲渡予定価格：1,170,000千円

契約締結日：2025年8月26日

譲渡予定日：2025年9月26日

所在地：東京都練馬区旭丘二丁目25番10号

面積：土地1,317.82㎡、建物1,656.31㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

建築時期：1993年3月

(注1) 譲渡予定価格は、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（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の20%を支払うこととなっています。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
I 当期末処分利益	9,220,543,289	10,744,241,627
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 1 949,145,055	※ 1 906,710,027
III 分配金の額	8,562,175,000	9,104,547,984
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,975)	(3,192)
IV 次期繰越利益	1,607,513,344	2,546,403,670
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9,220,543,289円に一時差異等調整積立金取崩額949,145,055円を加算し、1,607,513,344円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,562,175,000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10,744,241,627円に一時差異等調整積立金取崩額906,710,027円を加算し、2,546,403,670円を分配金の安定化のため内部留保した後の9,104,547,984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 2024年8月1日 至 2025年1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、2025年1月期は949,145,055円の取崩しを行っています。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7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、2025年7月期は906,710,027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

2025年9月16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

深田建太郎

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2025年2月1日から2025年7月31日までの第30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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7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	7,315,829	9,137,333
減価償却費	3,586,699	3,654,291
投資口交付費償却	635	635
投資法人債発行費償却	7,913	7,452
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,221	676
受取利息	△16,127	△35,139
支払利息	667,382	730,060
投資法人債利息	86,064	80,928
営業未収入金の増減額（△は増加）	△19,185	50,548
前払費用の増減額（△は増加）	132,461	△142,211
未払消費税等の増減額（△は減少）	△66,988	235,403
営業未払金の増減額（△は減少）	138,456	231,250
未払金の増減額（△は減少）	18,433	87,285
未払費用の増減額（△は減少）	27,555	△26,268
前受金の増減額（△は減少）	12,402	177,328
有形固定資産の売却による減少額	－	1,469,214
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,111,889
長期前払費用の増減額（△は増加）	52,809	53,777
その他	△2,183	16,759
小計	11,943,379	17,841,215
利息の受取額	4,981	29,394
利息の支払額	△752,766	△815,444
法人税等の支払額	△1,033	△4,175
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,194,560	17,050,990
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	△11,000,000	△7,000,000
定期預金の払戻による収入	7,000,000	13,000,000
有形固定資産の取得による支出	△1,546,242	△1,409,287
信託有形固定資産の取得による支出	△3,152,457	△4,184,261
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	2,220	9,594
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	△12,386	9,828
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△3,430	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,712,297	425,874
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	－	2,700,000
短期借入金の返済による支出	－	△2,700,000
長期借入れによる収入	11,550,000	14,600,000
長期借入金の返済による支出	△10,450,000	△9,900,000
投資法人債の償還による支出	－	△2,000,000
自己投資口の取得による支出	－	△1,999,896
分配金の支払額	△8,488,265	△8,561,470
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,388,265	△7,861,367
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,906,002	9,615,497
現金及び現金同等物の期首残高	19,901,997	14,995,994
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 14,995,994	※ 1 24,611,491

(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す。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 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7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 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7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 (単位：千円)	※ 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 (単位：千円)
現金及び預金 16,637,022	現金及び預金 20,133,182
信託現金及び信託預金 8,358,971	信託現金及び信託預金 8,478,309
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△10,000,000</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△4,000,000</u>
現金及び現金同等物 <u>14,995,994</u>	現金及び現金同等物 <u>24,611,491</u>

