

第 **31** 期

決算説明会資料

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）

アドバンス・レジデンス投資法人

証券コード **3269**

目次

01 戦略・方針

今後の運用方針	3
中長期コアKPIの導入と成長目標	4
資産入替と売却益の創出・還元	5

02 決算と業績予想

FFOPUを軸とした収益構造の分析	7
NOI成長とコスト吸収力	8
1口当たり分配金の実績と予想	9
分配金の構成と負ののれんの追加活用	10
AFFOを通じたキャッシュ配分の考え方	11

03 資産取得・売却

ポートフォリオ構成の変化	14
取得物件	15
売却物件	16

04 内部成長

専有部リノベーション工事の実績	19
ピフォーアフター事例	20
稼働率の推移	21
入替時の賃料動向	22
エリア・タイプ別の入替賃料変動率	23
都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移	24
更新時の賃料動向・その他各種指標	25
収益向上に寄与した賃料改定の成果	26

05 財務

財務状況	28
財務指標	29

06 サステナビリティ

外部評価・認証の取得状況/賛同するイニシアティブ	31
ESGレポート2025の発行	32

07 参考情報

アドバンス・レジデンスの強み	34	良質なポートフォリオの形成	51
住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ	35	有利子負債構成	52
ポートフォリオの構築方針	36	シニア向け賃貸住宅の運用	53
当期純利益（売却益除く）に対する増減率	37	学生向け賃貸住宅の運用	54
1口当たり当期純利益（売却益除く）に対する増減率	38	経年に対する取組みの効果	55
2026年1月期決算 前期比	39	投資主構成	56
2026年1月期決算 予想比	40	災害リスクへの対応	57
2026年7月期業績予想 2026年1月期比	41	東京23区 世帯年収・人口流入	58
2027年1月期業績予想 2026年7月期比	42	主要都市別需給動向	59
確かな歩み 確かな成長	43	投資口価格・時価総額の推移	60
専有部リノベーション工事計画の損益想定	45	主要な経営指標等の推移	61
大規模修繕工事	46	貸借対照表・損益計算書	63
取得実績・鑑定評価の推移	47	ポートフォリオマップ	65
パイプライン一覧	48	ポートフォリオ一覧	67
賃料動向	49	資産運用会社の概要	73
エリア・タイプ別の入替・更新賃料変動率内訳	50		

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

SECTION 1

戰略・方針

01

足元の市場環境を的確にとらえ、「長期安定的な利益分配の実現」を目指す

本投資法人が認識する足元の市場環境

今後の運用方針

内部成長

- 新築開発コスト上昇に伴う供給制約を背景に、需給環境は引き締め傾向
- 賃金上昇を背景に、賃料改定が進めやすい環境
- 金利上昇局面において、金融コスト増加を上回る収益成長が求められる

賃料成長を軸とした収益力の継続的な強化

- 稼働率の安定を前提に、募集・更新時賃料の引上げを通じた収益向上の追求
- 専門部署による専有部リノベーション工事を通じた付加価値創出
- ESGの視点を取り入れた資産価値向上施策の継続

外部成長

- 売買マーケットは活況で、Capレートはタイトな水準を維持
- 資本効率意識の高まりを背景に、事業会社による資産売却の動きが進展
- 売却と取得の動きが交錯する中、交換取引を含む取得機会が創出される環境

資産入替を通じた厳選取得の推進

- パイプラインに加え、交換取引等の多様な取得機会を活用
- 専有部リノベーションによる付加価値創出余地を有する案件への投資
- 市場賃料水準との乖離を踏まえ、賃料改定余地を見極めた投資判断

財務・資本戦略

- 国内の銀行貸出は増勢が継続しており、資金調達環境は総じて安定
- 一方、政策金利の上昇を背景に調達コストは上昇基調にあり、条件精査が重要

安定性と柔軟性の両立

- 借入年限の短期化および固定・変動金利の最適化によりデットコストを抑制
- 成長機会・投資口価格水準を踏まえ、資金調達を柔軟に検討

中長期コアKPIの導入と成長目標

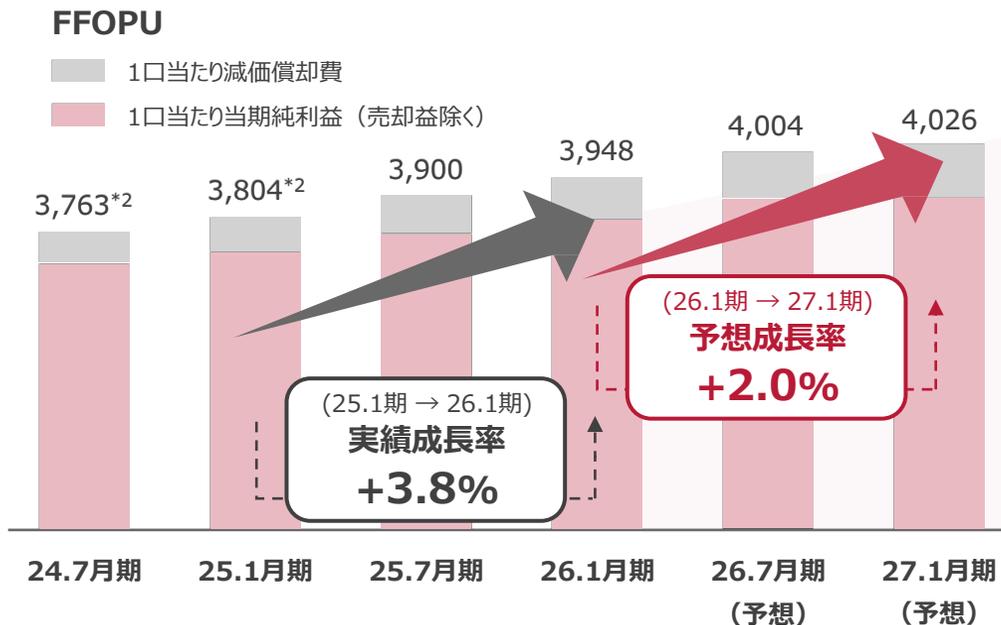
1口当たりFFO^{*1} (FFOPU) 成長率は年率 **+2.0%**以上を中長期目標として設定し、内部成長を主軸とした成長戦略を推進

FFOPU推移および成長イメージ

会計要因による振れを排し、実質的なキャッシュ創出力を示す指標として、FFOPUを中長期評価の軸に位置付け

$$\text{FFOPU} = (\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産売却損益}) \div \text{発行済投資口数}$$

単位：円



主たる成長ドライバー

① 賃料成長

- 入替賃料変動率 +15.0%～
(原状回復住戸：+12.0%～ リノベーション住戸：+28.0%～)
- 更新賃料変動率 +4.0%～

費用増加を適切にコントロール

- ② 金融コスト
- ③ その他

FFOPU成長目標の内訳

+6.0%/年～

-2.0%/年程度

-2.0%/年程度

*1 FFOは、当期純利益（但し、不動産等売却損益を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算して算出しています。

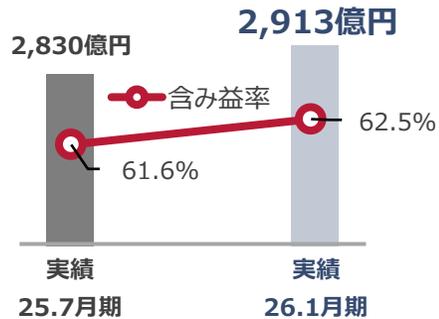
*2 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25.1期以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。

中長期的な収益成長を見据えた資産入替により、売却益の創出と還元を実施

含み益水準や成長余地を踏まえ、成長力の高い資産への再配分を推進

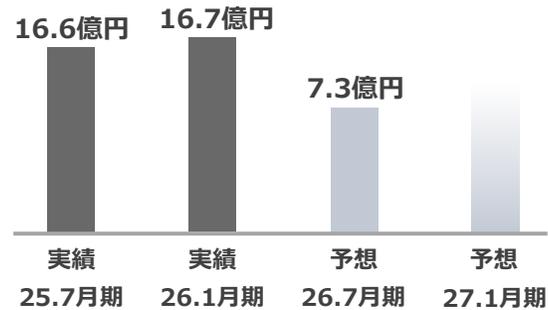
含み益*1の蓄積

含み益率**62.5%**



売却益の創出

継続的に売却益*2を獲得



入替戦略

売却方針

①資本効率 (含み益)

収益水準に対して含み益が相応に積み上がっている

②成長性・競争力 (エリア、築年数)

賃料成長余地が乏しく、中長期的な競争優位性の維持が見込みにくい

③投資効率・リスク (リノベーション工事)

追加投資による収益改善効果が限定的で、将来的なコスト増加リスクが想定される



売却益の配当方針

売却益の**25%**以上を当該期に配当
残余は内部留保として活用

内部留保からの配当方針

毎期1口当たり**100円**程度の安定分配を継続
安定分配や突発的事象への対応へも活用

2027年1月期予想
分配後の残高 (想定)

34億円
1,210円/口

取得方針

内部成長ポテンシャルを重視した投資判断

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

*2 諸経費控除後の売却益を記載しています。

02

SECTION 2

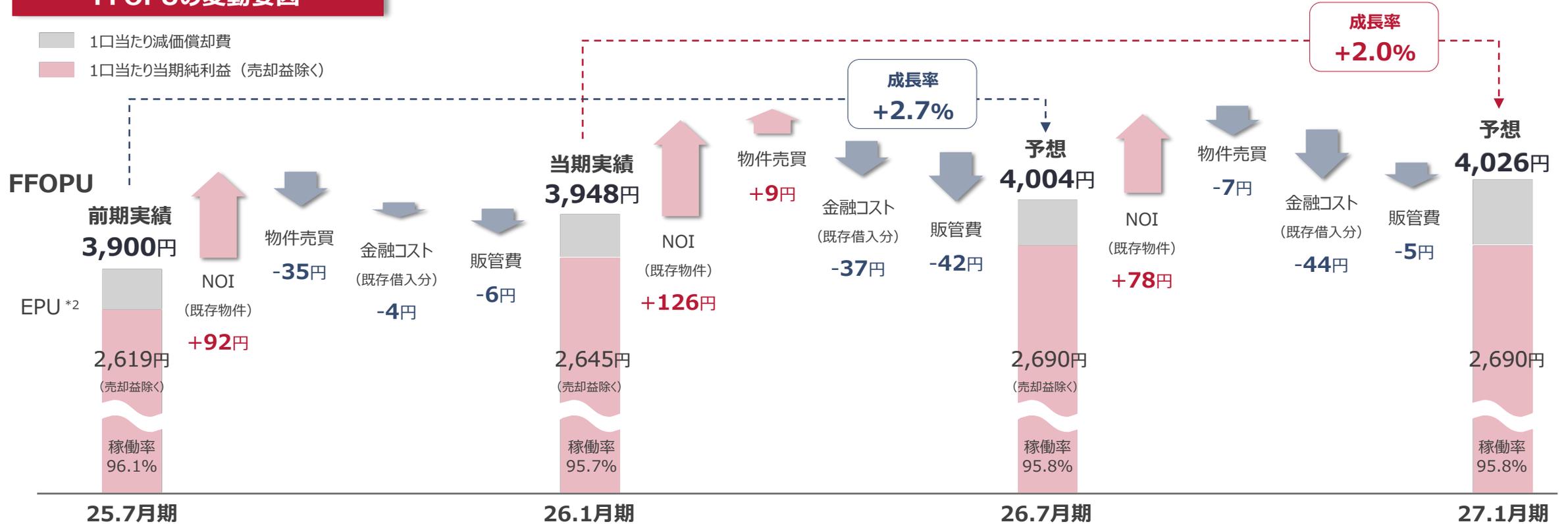
決算と業績予想

FFOPUを軸とした収益構造の分析

賃料上昇を背景としたNOI *1拡大により、金融コスト上昇を上回る成長を確保し、年率**2.0%**以上のFFOPU成長を想定

FFOPUの変動要因

- 1口当たり減価償却費
- 1口当たり当期純利益（売却益除く）



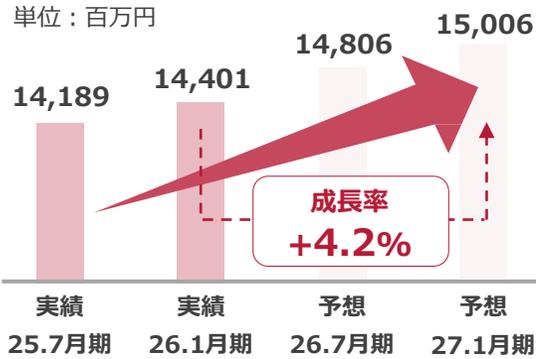
*1 NOIは、「Net Operating Income」の略であり、収入（賃料）から諸経費（管理費、固定資産税等）を控除した不動産賃貸事業における純収益を表します。

*2 EPUは、1口当たり当期純利益を指します。

NOI成長とコスト吸収力

インフレ環境下においても、費用比率の安定化を通じて収益構造の健全性を維持

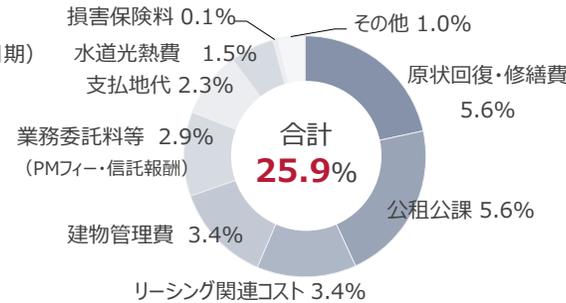
NOI推移



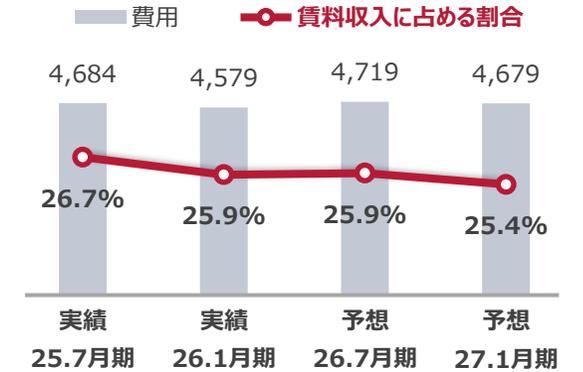
NOI構成



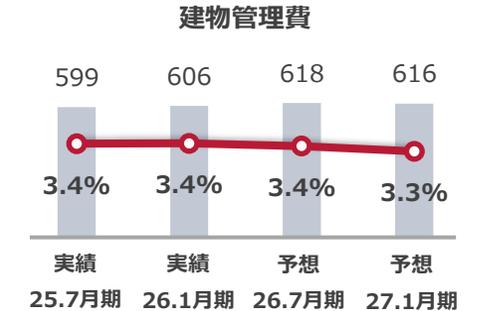
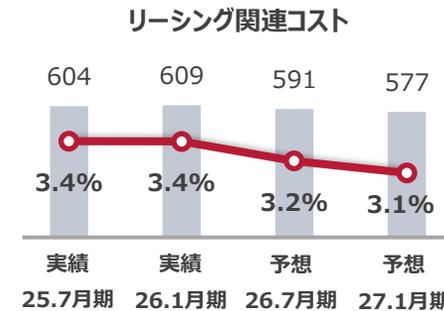
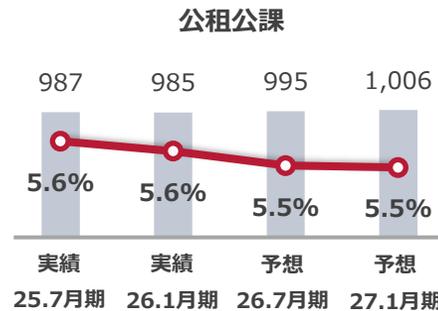
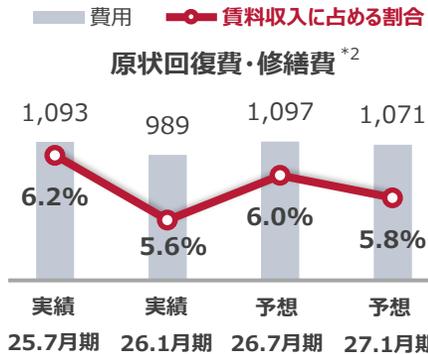
賃貸事業費用*1の内訳 (賃料収入比)



賃料収入に占める割合の推移



主要費用項目の推移



*1 賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用を記載しています。

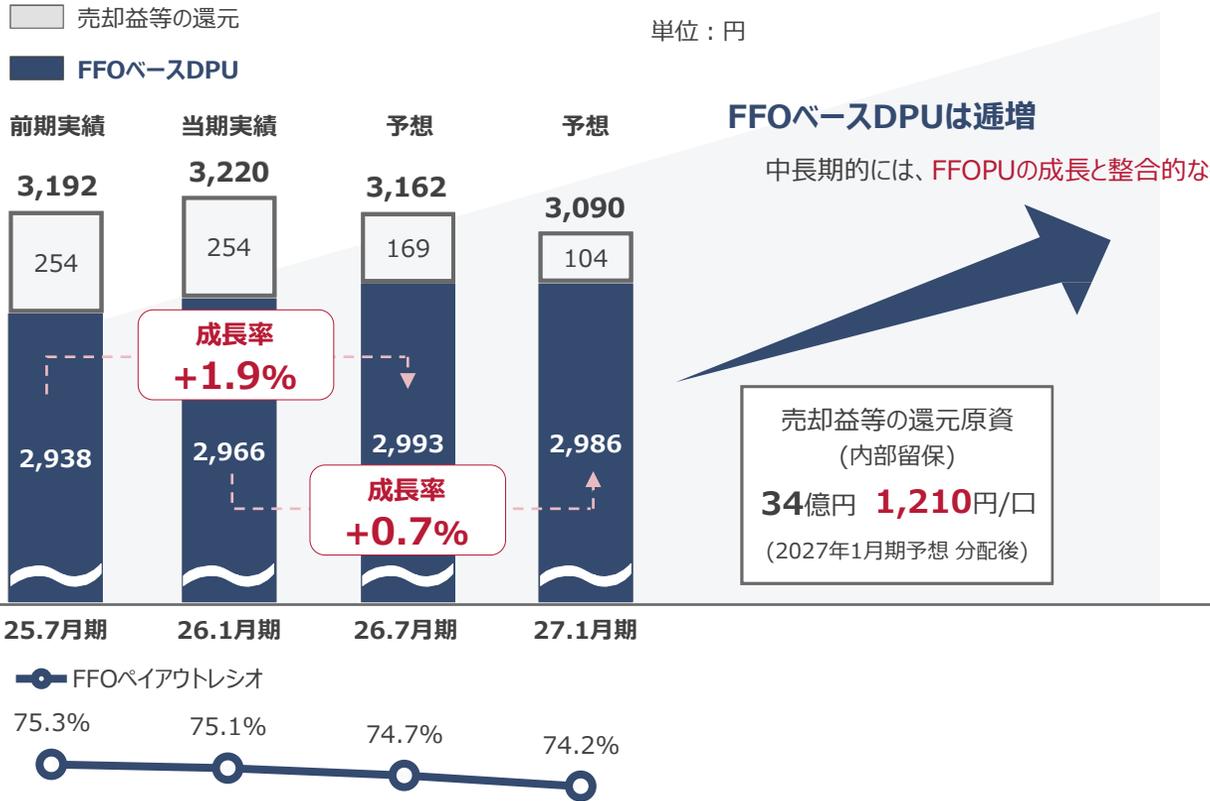
*2 大規模修繕工事及び専有部リノベーション工事を含みます。

単位：百万円

1口当たり分配金の実績と予想

FFOPU成長に伴いFFOベースDPU (売却益等の還元を除くDPU)は前年同期比で着実に逦増、負ののれんの追加活用の縮小によりFFOペイアウトレシオ*2は逦減

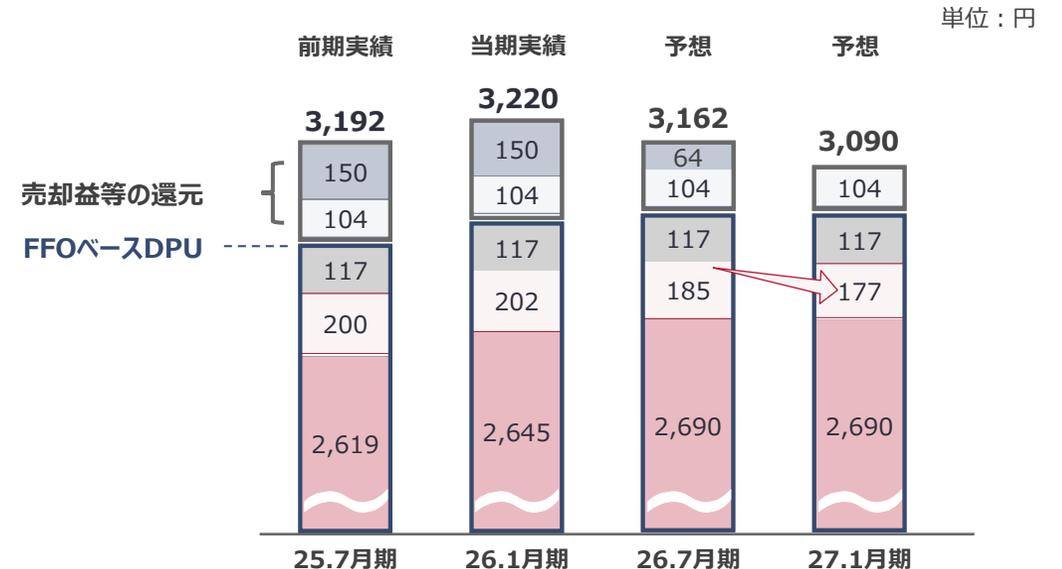
DPU *1推移



ご参考

分配金の内訳

- 売却益からの分配
- 内部留保からの分配
- 負ののれんの定額活用
- 負ののれんの追加活用
- 当期純利益 (売却益除く) からの分配



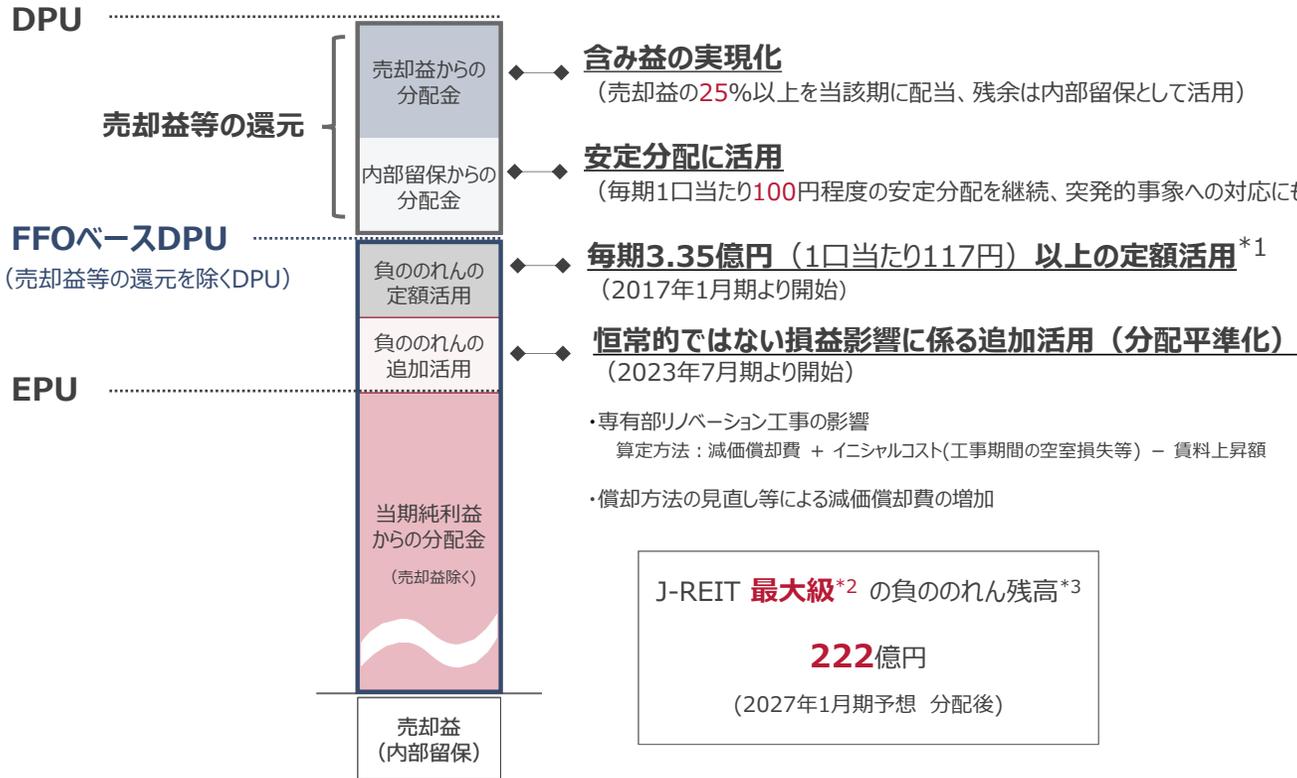
*1 DPUは、1口当たり分配金を指します。

*2 FFOペイアウトレシオは、売却益及び内部留保からの分配を除いた分配金をFFOで除して算出しています。

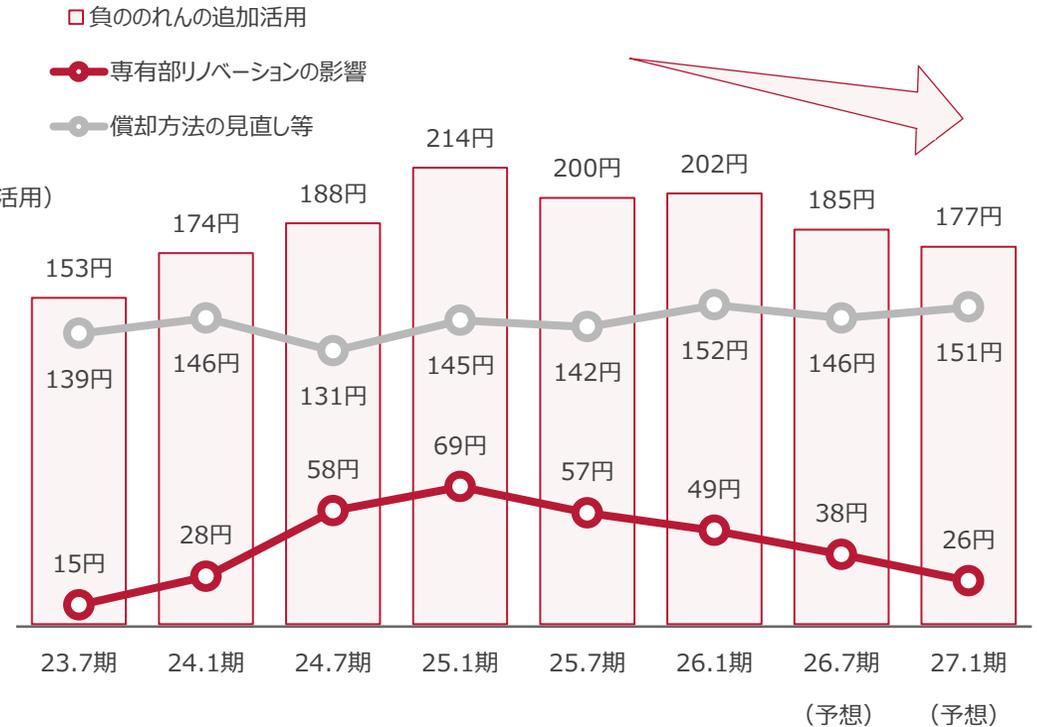
分配金の構成と負ののれんの追加活用

分配金は基礎収益を基盤とし、売却益および負ののれんの活用により構成

構成要素



負ののれんの追加活用の詳細*4



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

*2 資産運用会社調べ：2026年3月17日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

*3 「負ののれん残高」は、負ののれん発生益による剰余金(一時差異等調整積立金)の残高を指します。

*4 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25.1期以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。

AFFO*1を通じたキャッシュ配分の考え方

AFFOペイアウトレシオ*2は一時的に100%を上回る局面はあるものの、中長期的には100%の範囲内でコントロール

キャッシュ活用の全体像

期中のキャッシュ配分



AFFOペイアウトレシオの推移

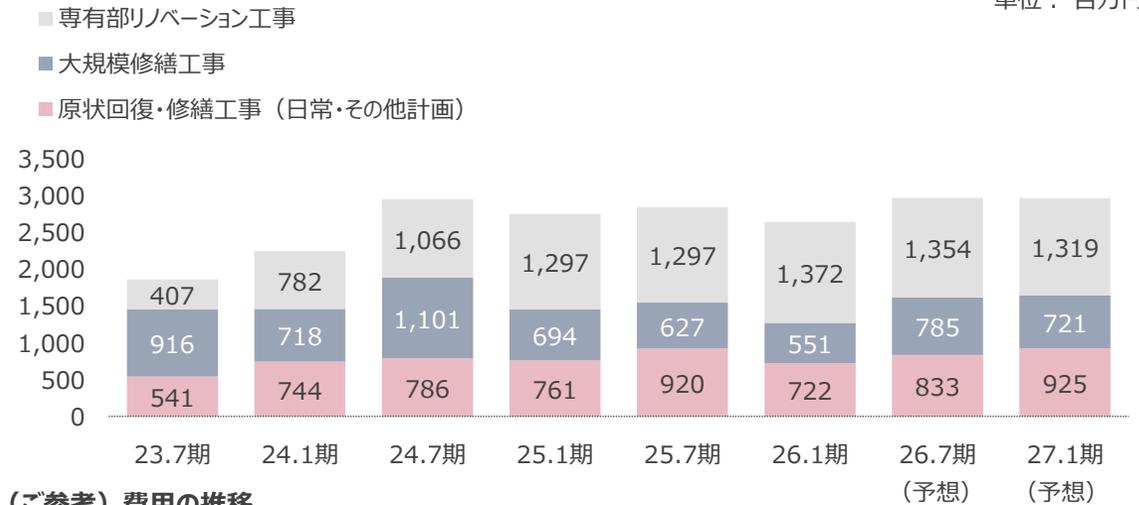


*1 AFFOは、FFOから資本的支出等を控除したキャッシュ創出力を示す指標を指します。

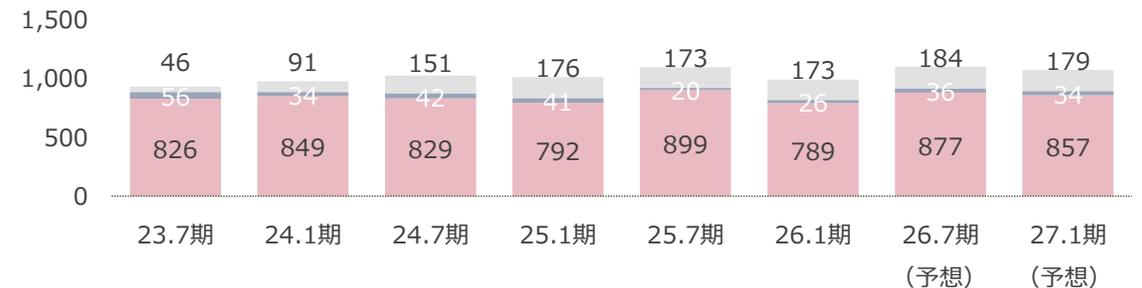
*2 AFFOペイアウトレシオは、売却益及び内部留保からの分配を除いた分配金をAFFOで除して算出しています。

資本的支出の推移

単位：百万円



(ご参考) 費用の推移



ME

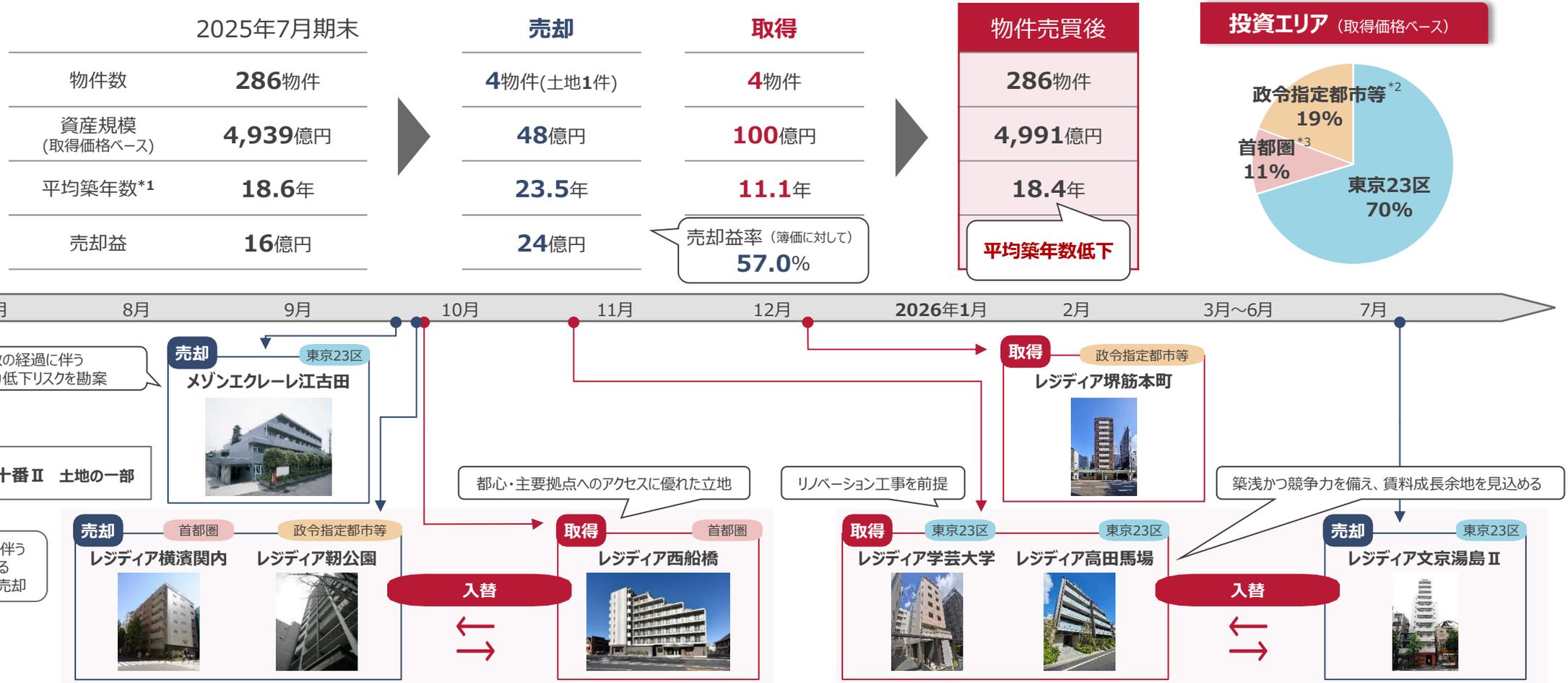
SECTION 3

資産取得・売却

03

ポートフォリオ構成の変化

相対的に築年数の経過した物件を売却し、中長期的な競争力向上を図る物件を取得



*1 平均築年数は、2026年1月31日を基準とした各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

*2 政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

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

取得物件

スポンサー以外の第三者から**4**物件を取得し、取得価格合計**100**億円・平均NOI利回り**4.2**%、内部成長余地と立地競争力を重視した選別的取得を実施

2025年7月30日付公表

レジディア西船橋



所在地	千葉県船橋市
取得日	2025年9月30日
取得価格	4,980百万円
鑑定評価額	5,290百万円
NOI利回り*1	4.3%
築年数*2	7.6年

2025年10月29日付公表

レジディア学芸大学



レジディア高田馬場



所在地	東京都目黒区	東京都新宿区
取得日	2025年10月30日	
取得価格	2,500百万円	1,830百万円
鑑定評価額	2,720百万円	2,000百万円
NOI利回り	4.2%	3.9%
築年数	23.7年	1.7年

2025年11月25日付公表

レジディア堺筋本町



所在地	大阪府大阪市
取得日	2025年12月10日
取得価格	710百万円
鑑定評価額	795百万円
NOI利回り	4.5%
築年数	10.7年

*1 NOI利回りは、鑑定評価書上の直接還元法におけるNOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。

*2 取得日における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

売却物件

土地**1**件および**4**物件を売却し、売却価格合計**67**億円、売却益**24**億円を確保(予定)

2025年2月26日付公表

レジディア麻布十番Ⅱ 土地の一部



所在地	東京都港区
売却日	2025年8月8日*1
売却価格	155百万円
鑑定評価額 又は調査価格	147百万円
売却益	83百万円

2025年7月30日付公表

レジディア横濱関内



所在地	神奈川県横浜市	大阪府大阪市
売却日	2025年9月30日	
売却価格	3,780百万円*2	
鑑定評価額 又は調査価格	2,030百万円	1,750百万円
売却益	1,306百万円	
築年数*3	21.1年	19.7年

レジディア靫公園



2025年8月26日付公表

メゾンエクレール江古田



所在地	東京都練馬区
売却日	2025年9月26日
売却価格	1,170百万円
鑑定評価額 又は調査価格	1,170百万円
売却益	283百万円
築年数*3	32.5年

2026年2月24日付公表

レジディア文京湯島Ⅱ



所在地	東京都文京区
売却予定日	2026年7月1日
売却予定価格	1,617百万円
鑑定評価額 又は調査価格	1,560百万円
売却益	736百万円
築年数*3	22.4年

*1 土地収用に伴う引渡日を記載しています。

*2 個々の物件の売却価格について、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。

*3 売却(予定)日における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ME

SECTION 4

内部成長

04

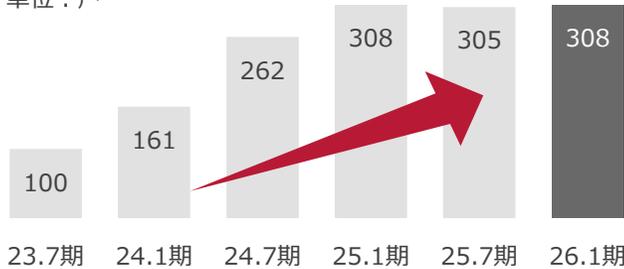
専有部リノベーション工事の実績

基本方針：東京23区を中心に、想定ROI^{*1} 6.2%以上を前提とし、約8,000戸を対象とした長期的な取り組みを計画

工事戸数

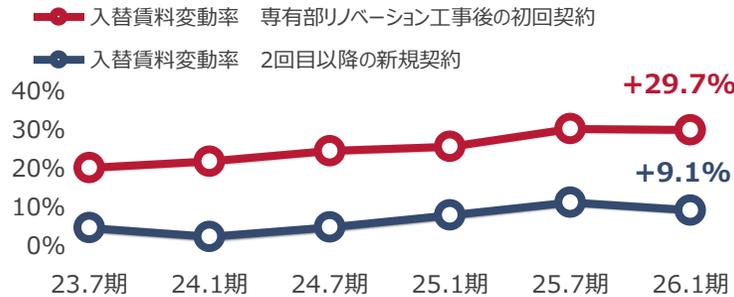
26.1月期に工事を実施した**308戸**のうち、**232戸**が成約（成約率**75%**）

単位：戸



入替賃料変動率^{*2}

成約住戸の入替賃料変動率は**+29.7%**^{*3}
2回目以降の新規契約も賃料水準は上昇



収益性とコスト管理

想定回収期間^{*4}：**7.9年** 想定ROI：**+12.6%**

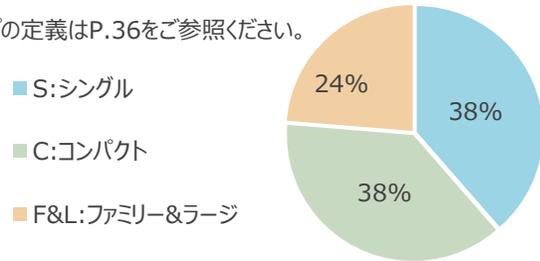
平均工事金額^{*5}の推移

単位：百万円

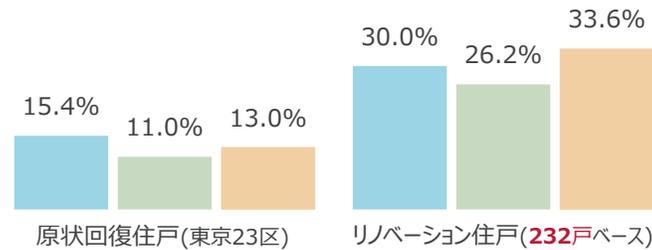


26.1期 タイプシェア（実施戸数ベース）

タイプの定義はP.36をご参照ください。



26.1期 タイプ別入替賃料変動率



ご参考

	2026年1月期	上場来実績 (2011年1月期以降)
実施戸数	308戸	2,030戸
平均工事金額	4.5百万円	4.2百万円
入替賃料変動率	+29.7%	+24.2%
想定回収期間	7.9年	9.0年
想定ROI	12.6%	11.2%

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

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

*3 2026年1月期専有部リノベーション工事実施308戸のうち、成約戸数232戸を対象に、入替賃料変動率の平均を記載しています。

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

*5 「平均工事金額」は成約住戸の工事金額(税抜)の合計を成約戸数で除することで算出しています。なお、2023年7月期以降より、一部の日常修繕費用を除いて集計しています。

洗面台



洗面台

T-044 レジディアタワー麻布十番

間取り 1LDK

面積 54.78㎡

工事金額*1 6.0百万円

Before



After



キッチン

ノルディック

シャープ・スタイリッシュ

キッチン



T-138 レジディア文京本駒込

間取り 2LDK

面積 67.45㎡

工事金額*1 7.9百万円

ユニットバス



ユニットバス

After

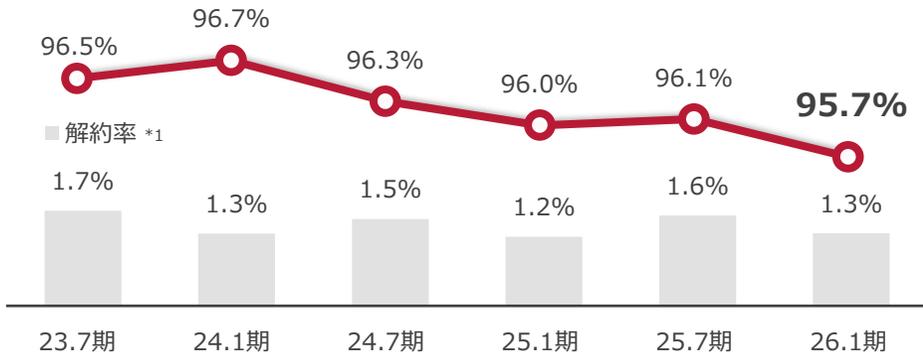
Before

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

稼働率の推移

リノベーション工事の影響を受けつつも、稼働率は95.7%と安定しており、今後も安定的な推移を見込む

期中平均稼働率



リノベーション工事による影響

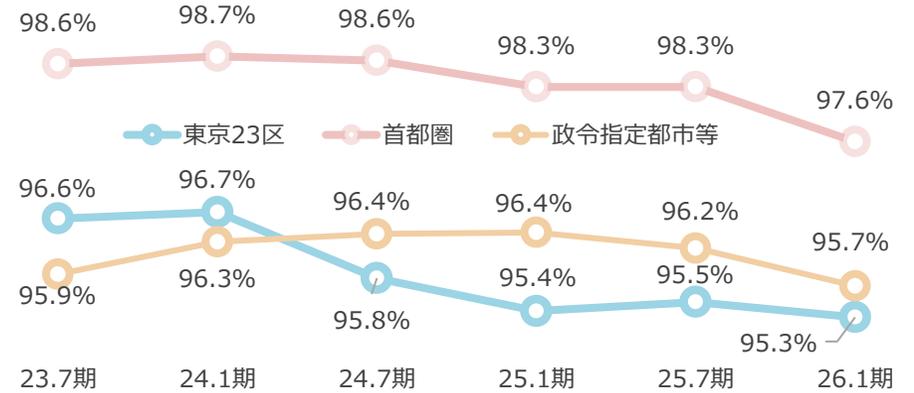
工事期間に伴う稼働率低下



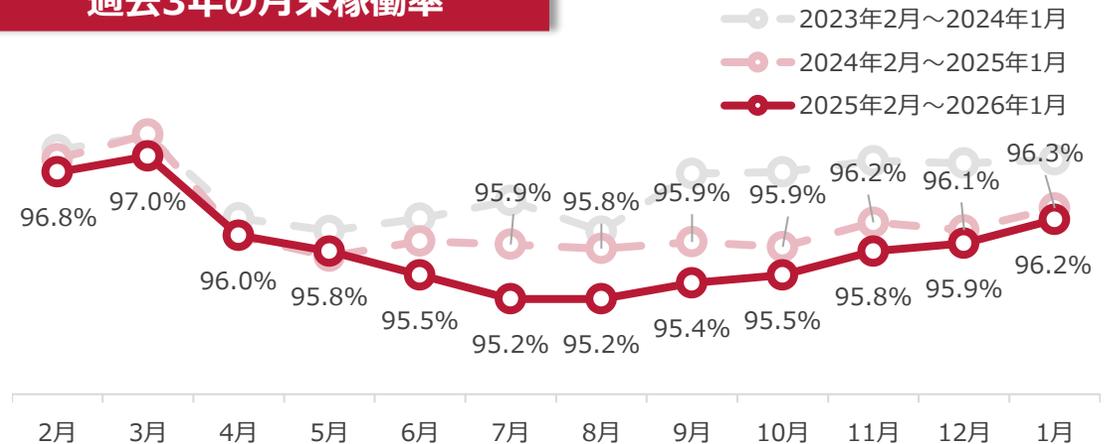
*1 各期の解約面積を各期の月末賃貸可能面積の合計(6ヶ月分)で除して算出しています。

*2 2026年1月期専有部リノベーション工事実施住戸(308戸)における影響を記載しています。

エリア別



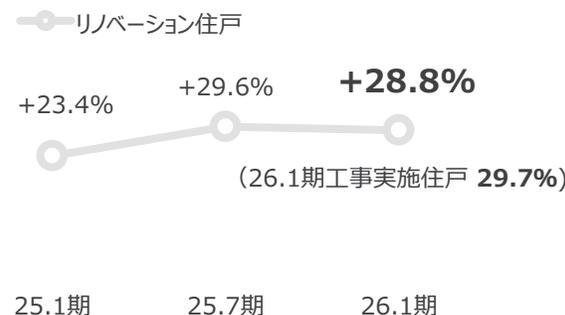
過去3年の月末稼働率



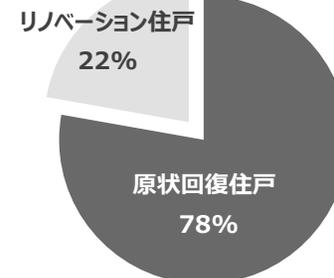
入替時の賃料動向

入替時の賃料は引き続き堅調に推移しており、足元の需給環境の強さを反映

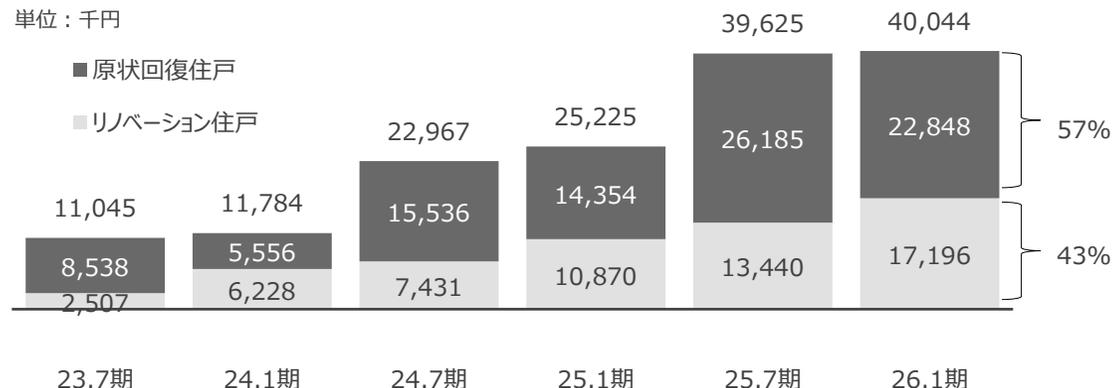
入替賃料変動率*1



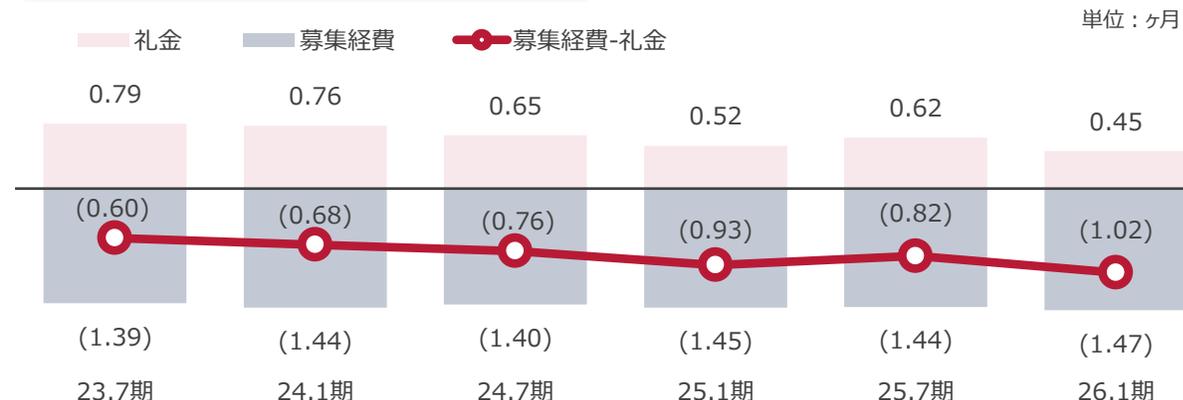
契約比率*2



月額賃料変動額*1



募集関連収支*3



*1 期中に新規契約を締結したパスルー契約の住戸を対象としています。

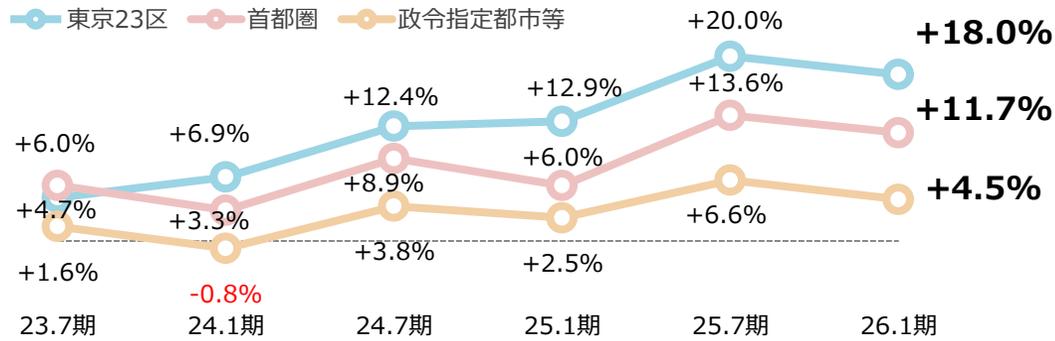
*2 26.1期における新規契約を締結した住戸の比率を前賃料ベースで算出しています。

*3 住戸のみを対象として算出しています。

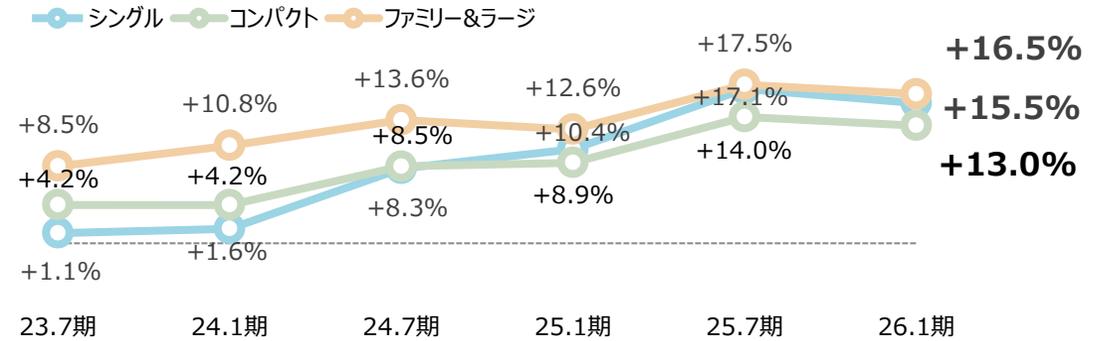
エリア・タイプ別*1の入替賃料変動率

エリア別・タイプ別のいずれも同様の傾向で、入替賃料変動率は非繁忙期による調整はあったものの、前年同期比では上昇

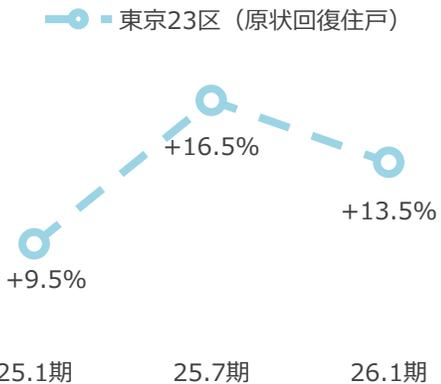
エリア別



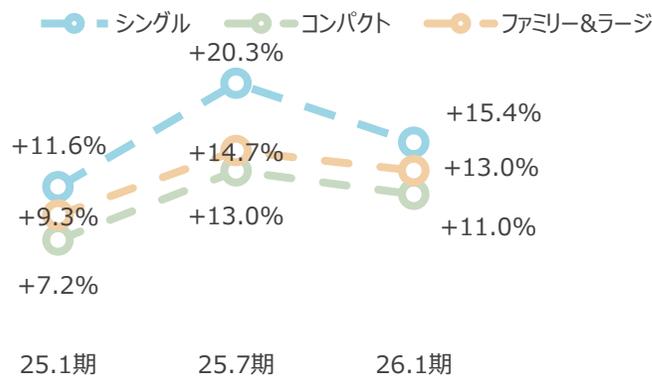
タイプ別



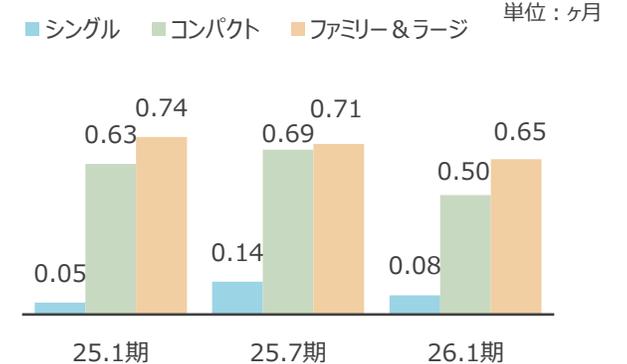
東京23区詳細



タイプ別 原状回復住戸



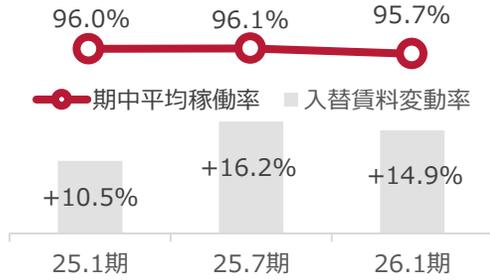
タイプ別 礼金推移



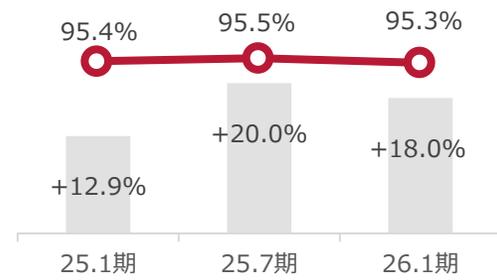
*1 期中に新規契約を締結したパスルー契約の住戸を対象としています。

都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移

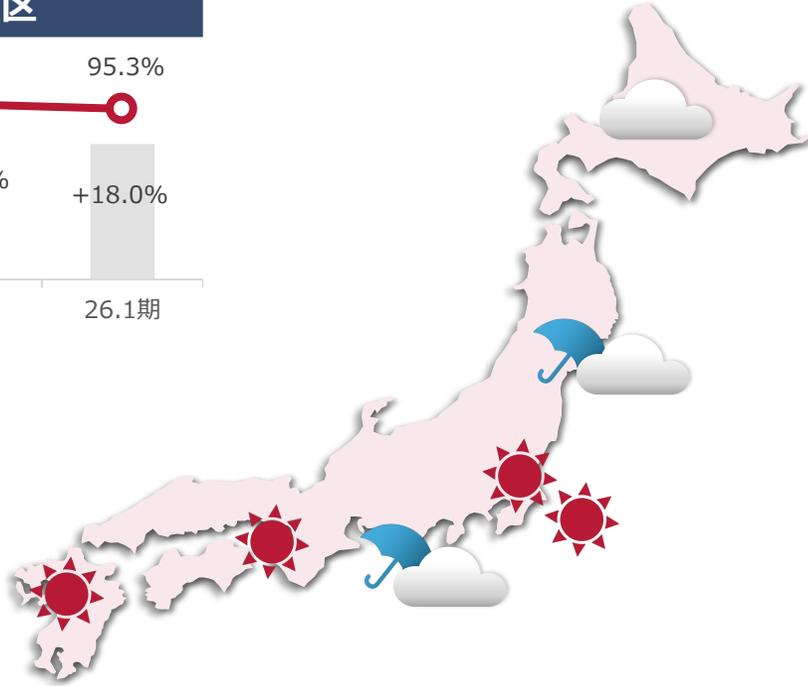
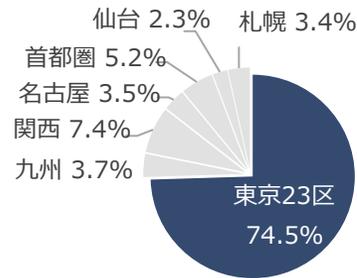
ポートフォリオ全体



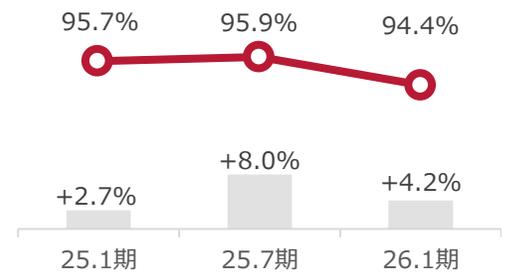
東京23区



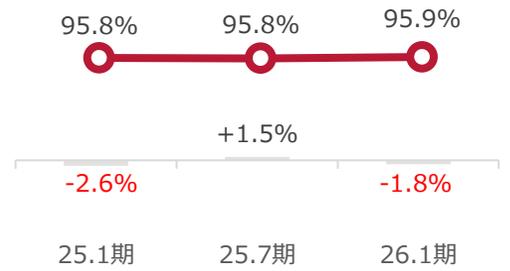
契約比率*1



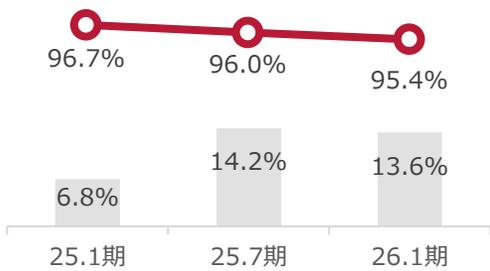
札幌



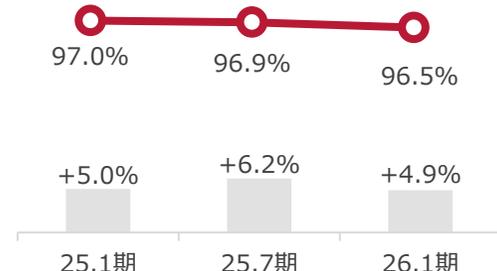
仙台



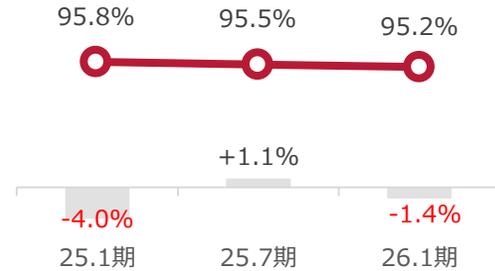
九州



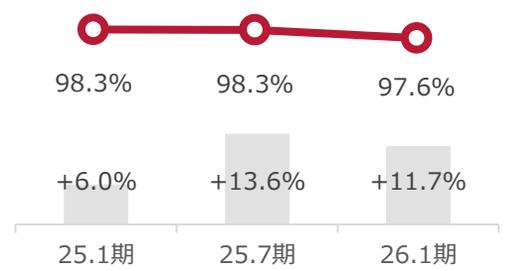
関西*2



名古屋



首都圏



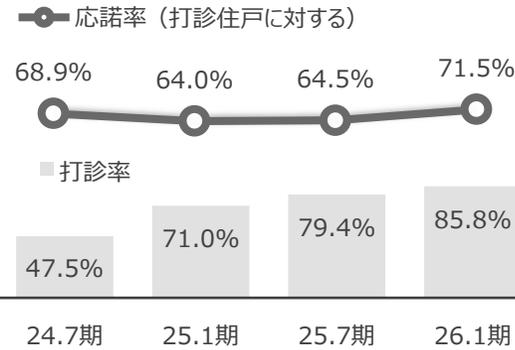
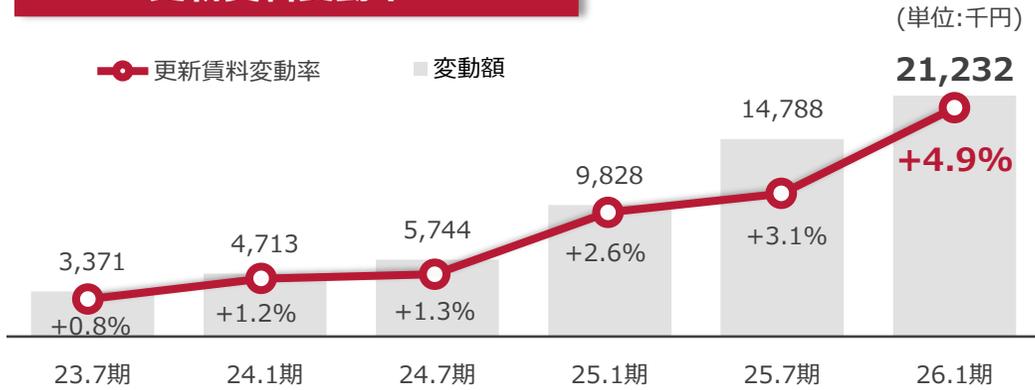
*1 26.1期における新規契約を締結した住戸の比率を前賃料ベースで算出しています。

*2 広島県と岡山県の物件を含みます。

更新時の賃料動向・その他各種指標

打診率・応諾率ともに上昇し、更新時の増額交渉により上昇幅は過去最高水準

更新賃料変動率*1



		2025年1月期	2026年1月期
更新戸数	①	2,878戸	3,193戸
うち増額打診戸数	②	2,042戸	2,741戸
打診率	②÷①	71.0%	85.8%
うち増額戸数	③	1,306戸	1,961戸
応諾率	③÷②	64.0%	71.5%

エリア別内訳

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア		
全体	+4.9%	+1.9pt.	100.0%	+7.4%	-	66%	34%
東京23区	+5.8%	+2.1pt.	75.2%	+7.7%	-	75%	25%
首都圏	+4.2%	+1.7pt.	4.3%	+6.5%	-	65%	35%
政令指定都市等	+1.8%	+0.6pt.	20.5%	+5.1%	-	35%	65%

■ 賃料上昇シェア ■ 賃料維持シェア

平均入居期間および平均空室日数の実績

タイプ	平均入居期間*3		平均空室日数	
	2025年1月期	2026年1月期	2025年1月期	2026年1月期
全体	4.7年	4.6年	94.4日	101.3日
S	4.5年	4.6年	87.5日	97.6日
C	4.5年	4.3年	94.4日	98.2日
F&L	5.8年	5.5年	119.1日	121.1日

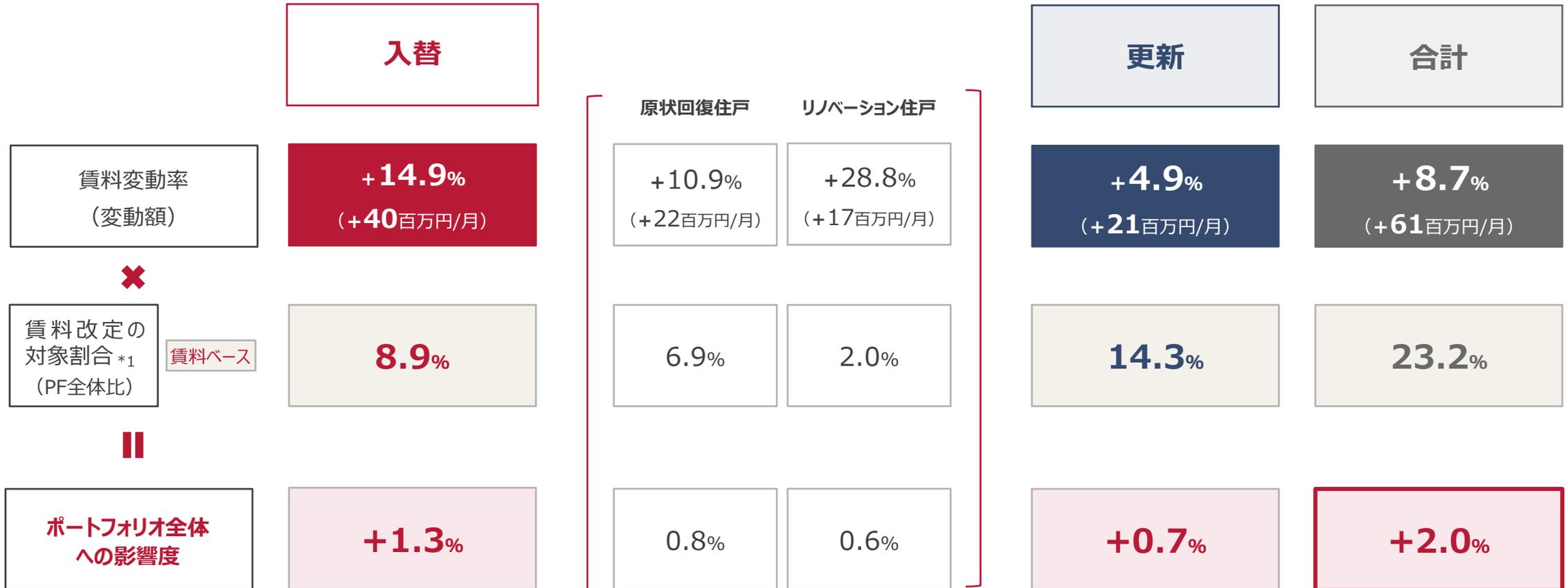
*1 期中に更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

*2 26.1期における更新契約を締結した住戸の比率を前賃料ベースで算出しています。

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

収益向上に寄与した賃料改定の成果

インフレ局面においても収益の維持・向上が図れる構造であり、ポートフォリオ全体で**+2.0%**上昇



*1 「賃料改定の対象割合」は、前期末契約中の住戸に対し、2026年1月期中に賃料改定が行われた住戸の割合として算出しています。

SECTION 5

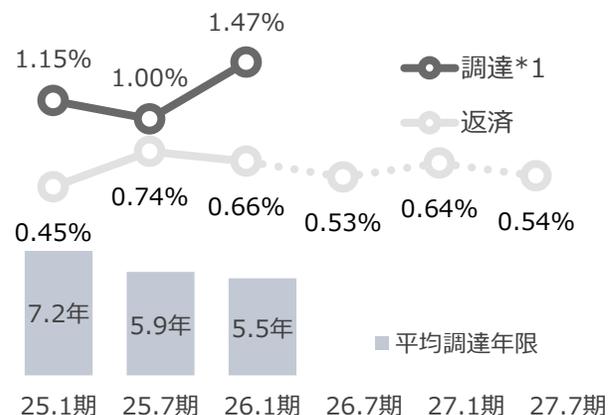
財務

05

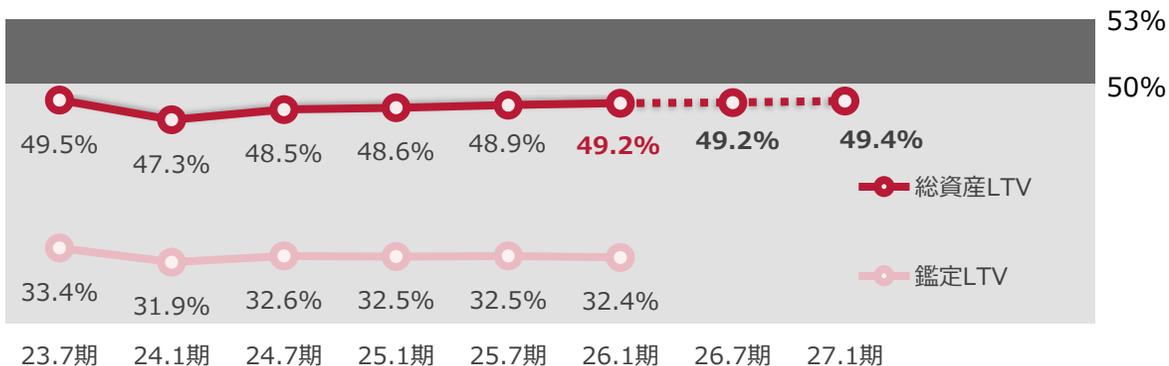
財務状況

2026年1月期 返済・調達実績

	返済	調達
総額	149億円	184億円
支払金利	0.66%	1.47%
調達年数	9.0年	5.5年



LTVコントロール



*1 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。

信用格付・有利子負債残高

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

	2025年7月期末	2026年1月期末	前期末比
借入金	2,196億円	2,266億円	92.4% +70億円
投資法人債	221億円	186億円	7.6% -35億円
合計 (うちグリーンファイナンス)	2,417億円 (245)	2,452億円 (259)	100% +35億円 (+15億円)

基本方針

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

借入余力

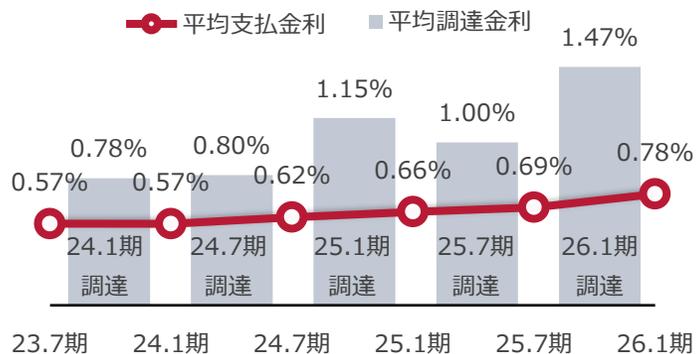
2027年1月期末想定

総資産LTV **50%** (53%) までの借り入れ余力 **63**億円 (384億円)

財務指標

平均残存年数**3**年以上・固定化比率**80%**以上を維持し、金利上昇局面においても安定的な資金調達構造を確保

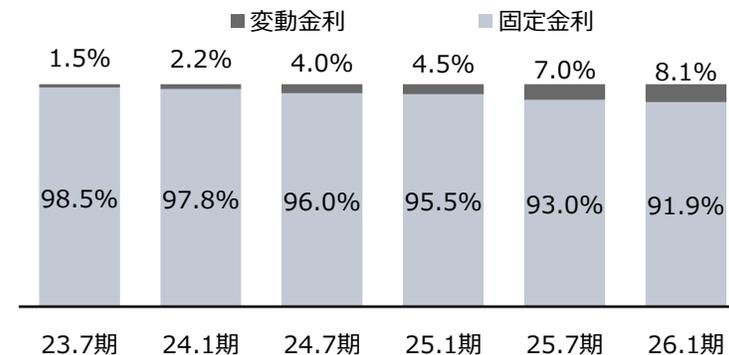
金融費用



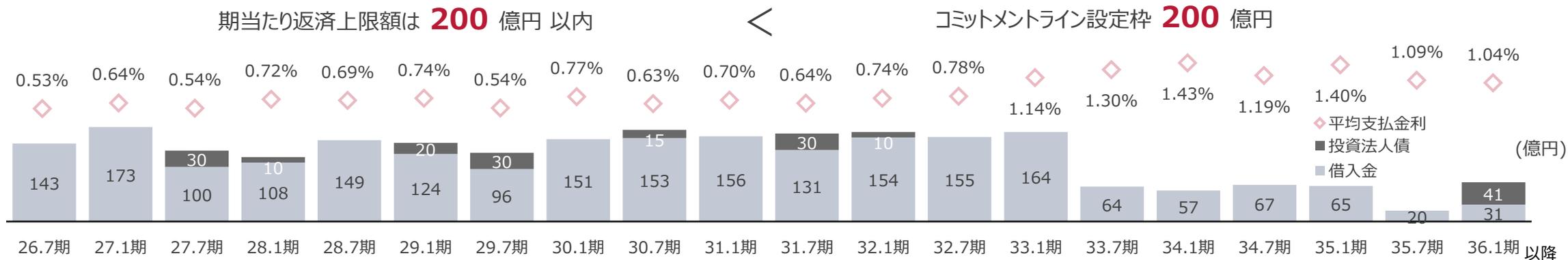
平均残存年数



金利の固定化比率



返済期限の分散化



SECTION 6

サステナビリティ

06

外部評価・認証の取得状況/賛同するイニシアティブ

CDP気候変動プログラム



A

最高評価「Aスコア」取得

GRESBリアルエステイト評価



GRESB
REAL ESTATE
☆☆☆☆ 2025

通算8回目 3スター獲得

「日本・住居・上場」の

参加者内で 1位



GRESB
RESIDENTIAL
Top Performer 2025

レジデンシャル評価

「アジア・トップパーフォーマー」選出

GRESB開示評価



GRESB
Public Disclosure 2025

A

8連続「A」評価取得

MSCI ESG格付



2025年5月「A」評価取得

賛同するイニシアティブ

SBTi
(SBTイニシアティブ)



2023年3月
SBT認定取得

TNFD Adopter



2025年8月登録

ポートフォリオにおける認証・評価

DBJ Green Building認証



認証取得物件数

1物件

CASBEE不動産評価認証



27物件

BELS評価
BELS

5物件

目標・KPI

2026年1月末時点

2030年度迄
環境認証・省エネ認証の取得割合
30%以上（延床面積ベース）

取得割合
33.4%

ESGレポート2025の発行

サステナビリティに関する方針や具体的な取り組み施策等を開示



マテリアリティと目標					
マテリアリティ	目標・KPI	対象	直近の進捗状況	関連するSDGs	
環境	エネルギー消費量 CO2排出量・水消費量・廃棄物排出量の 管理と削減	【エネルギー消費量】 2030年度まで(2018年度比)20%(原単位)削減 【CO2排出量(GHG)】 Scope1,2 2030年度まで(2018年度比)51%(総量)削減 2050年度までにネットゼロ Scope3 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定	2018年度比 7.7%(原単位)削減 ※2024年度実績 Scope1,2排出量・97.4%(総量)削減 ※2024年度実績 Scope3:対応カテゴリの把握および範囲確定・2024年度実績の算定	7, 13	
	環境認証・省エネ認証の取得	【水消費量】 2030年度まで 共用部において原単位ベースで増加させない 【廃棄物】 リサイクル率65%(専有部工事にかかる排出)	2018年度比9.5%(原単位)削減 ※2024年度実績 リサイクル率98.7% ※2024年度実績	13	
	ステークホルダーとの 環境配慮に係る協働	2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合30%(以上)(延床面積ベース)	取得割合33.4%(延床面積ベース) ※2025年7月末時点	13	
	入居者満足度の向上 テナントとのエンゲージメント	・サプライヤー(PM, BM, 工事業者等)に対し、定期的な意見交換およびモニタリングを実施 ・グリーンリース契約割合:約68.6% ※2025年7月末時点 ・運用会社社員向けの定期的な研修を通じたサステナビリティ意識向上	ADR IRM	・サプライヤーに対し、定期的な意見交換およびモニタリングを実施 ・グリーンリース契約割合:約68.6% ※2025年7月末時点 全投資物件向けサステナビリティ研修を1回実施 ※2024年度実績 外部講師を招いた役員向けESG研修を実施 ※2024年度実績	13, 17
社会	地域社会への貢献	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置、希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施	ADR	・2023年5月～6月 テナント満足度調査を実施 (3年に1回実施) ・防災マップを全物件に設置、希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施	3, 13, 17
	顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・全物件でAED設置設置を推進 ・寄付型自動販売機の設置推進	ADR	・AED設置設置台数:68台 ※2025年7月末時点 ・寄付型自動販売機の設置推進:20台設置 ※2025年7月末時点	3, 17
	多様な人材の活用および能力開発	・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加、地域社会との対話による地域活性化	IRM	・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加、地域社会との対話による地域活性化 (近畿大学と産学連携の取り組みを実施)	3, 8, 17
	働きがいのある職場環境の整備	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績変動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	IRM ADR	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績変動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	8, 17
ガバナンス	強固なコーポレート・ガバナンス体制	多様な人材の活用推進(女性活躍推進等) ・従業員における女性比率:30%以上 ・女性管理職比率:30%超 ・男性再取得率:100% 人材育成とキャリア開発支援・従業員継続的な能力開発に向け、研修開催および 奨励の奨励や資格取得支援の実施(従業員1人当たりの研修額をモニタリング)	ADR IRM	・従業員に占める女性比率:27.8% ・女性管理職比率:14.3% ・男性再取得率:100% 従業員エンゲージメント調査・肯定的回答率83.921円 ※2024年度実績	4, 5, 8, 17
	レジリエンス強化	多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取り組み ・月平均残業時間:月20時間未満 ・有給休暇取得率:70%以上 従業員エンゲージメントの向上 ・従業員エンゲージメント調査・肯定的回答率70%以上	IRM	多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取り組み ・月平均残業時間:21時間44分 ※2024年度実績 ・有給休暇取得率:71.4% ※2024年度実績 従業員エンゲージメントの向上 従業員エンゲージメント調査・肯定的回答率64% ※2024年度実績	3, 8, 17
	ガバナンス強化	・ファンド投資の増員および女性の登用、女性役員割合25% ・ガバナンス体制の整備 ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回)	ADR IRM	・ADRにおける女性役員割合:50% ※2025年10月27日時点 ・ガバナンス体制の整備 ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回) ※2024年度実績	10, 17
	BCP強化	・委員会の取組の継続性確保 ・激甚災害への対応実施(地震・水災等) ・TCFDへの対応(気候変動リスク)機軸の評価算定 ・2024年CDP気候変動分野へ回答し最高評価(A)スコアを取得、「A1」企業に選定 ・SBT認定を2023年3月に取得(Scope1+2における削減目標)	ADR IRM	・激甚災害への対応実施(水害リスクの高い物件において止水板を設置) ・TCFDへの対応(気候変動リスク)機軸の評価算定 ・2024年CDP気候変動分野へ回答し最高評価(A)スコアを取得、「A1」企業に選定 ・SBT認定を2023年3月に取得(Scope1+2における削減目標) ・BCP研修として地震発生時の情報収集体制・伝達方法の確認を実施	13



* 詳細については、本投資法人のホームページ (<https://www.adr-reit.com/sustain/>) 及びESGレポート (<https://www.itc-rm.co.jp/sustain/policy/#bge-anchor-esgreport>) をご参照ください。

SECTION 7

参考情報

07

Asset

住宅特化型J-REIT **最大級**^{*1}の資産規模

5,001億円

Debt

長期 × **固定** × **分散**による安定性

信用格付

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

Equity

J-REIT **最大級**^{*1}の負ののれん残高

239億円

(2026年1月期分配後)

*1 資産運用会社調べ：2026年3月17日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

2026年1月31日時点

物件数

287 物件

賃貸可能面積

841,306 m²

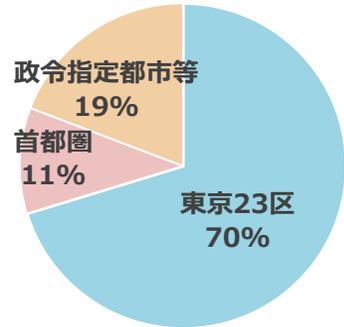
賃貸可能戸数

22,688 戸

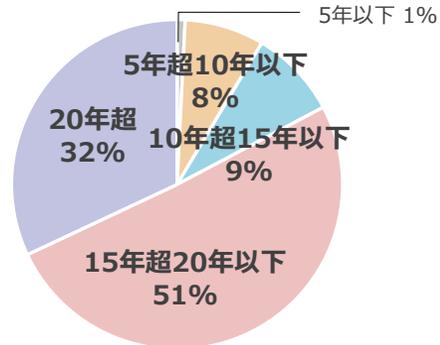
資産規模
(取得価格ベース)

5,001 億円

投資エリア (取得価格ベース)

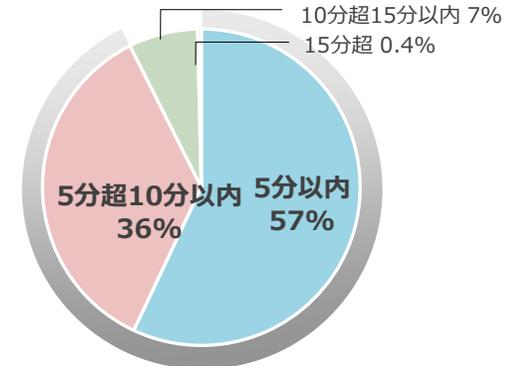


築年数 (取得価格ベース)



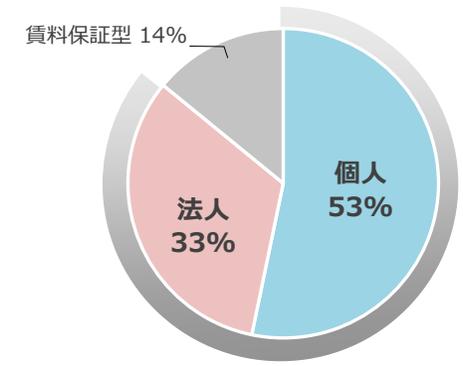
加重平均築年数 **18.4**年

徒歩分数 (取得価格ベース)



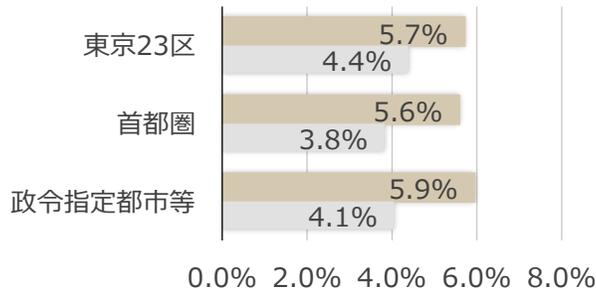
駅徒歩10分以内 **93%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

取得価格利回り*1

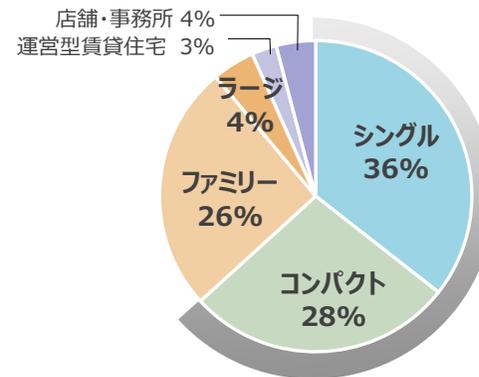


ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.7%**
償却後利回り **4.3%**

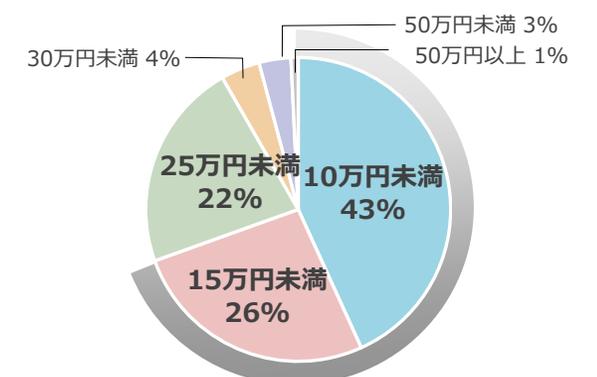
■ NOI利回り
■ 償却後利回り

住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **63%**

賃料帯 (戸数ベース)



15万円未満 **69%**

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

投資対象エリアと投資比率

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

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

海外における投資対象地域は、北米その他政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されていると判断した国・地域とします。

住戸タイプの定義

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

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

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

住戸タイプ（国内）	投資比率*2
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%
運営型賃貸住宅*3	投資比率 上限20%

運営型賃貸住宅への投資を、住戸賃貸可能面積全体の20%を上限として行うことができます。
 なお、運営型賃貸住宅については、上記住戸タイプ別投資比率による分散投資の対象外とします。

*1 比率は、取得価格ベースとします。

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

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

当期純利益（売却益除く）に対する増減率

	①	②	③	④	⑤			⑥		
	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期	2027年1月期	増減			増減率 対 前期の当期純利益(売却益除く)		
単位：百万円	実績	実績	今回予想	今回予想	②-①	③-②	④-③	②	③	④
営業収益（売却益除く）	18,874	18,980	19,525	19,686	+106	+544	+160	+1.4%	+7.2%	+2.1%
賃料・共益費収入	17,534	17,708	18,197	18,437	+173	+488	+240	+2.3%	+6.5%	+3.1%
25.7期以降の通期保有物件	17,198	17,450	17,890	18,157	+252	+440	+266	+3.4%	+5.8%	+3.5%
リノベーション住戸	89	168	260	344	+78	+92	+83	+1.1%	+1.2%	+1.1%
賃料上昇額	201	277	373	454	+75	+96	+80	+1.0%	+1.3%	+1.1%
工事期間による空室損失相当	-111	-108	-112	-109	+3	-4	+3	+0.0%	-0.1%	+0.0%
リノベーション住戸除く	17,108	17,282	17,630	17,813	+173	+348	+182	+2.3%	+4.6%	+2.4%
その他（取得および売却）	336	257	306	279	-78	+48	-26	-1.1%	+0.6%	-0.3%
礼金	177	140	174	143	-36	+34	-31	-0.5%	+0.5%	-0.4%
その他	1,162	1,131	1,153	1,105	-30	+21	-48	-0.4%	+0.3%	-0.6%
営業費用	10,398	10,397	10,693	10,726	-1	+296	+32	-0.0%	+3.9%	+0.4%
賃貸事業費用	4,684	4,579	4,719	4,679	-105	+140	-40	-1.4%	+1.9%	-0.5%
リノベーション工事総額×費用割合×50%	86	86	92	89	+0	+5	-2	+0.0%	+0.1%	-0.0%
募集関連費用・修繕費等	4,598	4,492	4,627	4,589	-105	+134	-37	-1.4%	+1.8%	-0.5%
減価償却費	3,654	3,716	3,749	3,809	+62	+33	+60	+0.8%	+0.4%	+0.8%
リノベーション住戸	167	224	279	329	+56	+55	+50	+0.8%	+0.7%	+0.7%
償却方法の見直し等	406	435	417	433	+28	-18	+15	+0.4%	-0.2%	+0.2%
減価償却費（上記除く）	3,079	3,057	3,053	3,047	-22	-3	-5	-0.3%	-0.0%	-0.1%
一般管理費	2,059	2,101	2,224	2,236	+41	+122	+12	+0.6%	+1.6%	+0.2%
営業利益（売却益除く）	8,475	8,583	8,832	8,959	+107	+248	+127	+1.4%	+3.3%	+1.7%
営業外収益	40	66	74	79	+25	+8	+4	+0.3%	+0.1%	+0.1%
営業外費用	1,043	1,102	1,233	1,364	+59	+130	+131	+0.8%	+1.7%	+1.7%
経常利益（売却益除く）	7,472	7,546	7,673	7,674	+74	+126	+0	+1.0%	+1.7%	+0.0%
当期純利益（売却益除く）	7,471	7,545	7,672	7,673	+74	+126	+0	+1.0%	+1.7%	+0.0%
リノベーション工事および償却方法の見直しの損益	-571	-577	-527	-507	-6	+49	+20	-0.1%	+0.7%	+0.3%

1口当たり当期純利益（売却益除く）に対する増減率

	①	②	③	④	⑤			⑥		
	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期	2027年1月期	増減			増減率 対 前期の1口当たり当期純利益 (売却益除く)		
	実績	実績	今回予想	今回予想	②-①	③-②	④-③	②	③	④
1口当たり当期純利益	3,203円	3,232円	2,948円	2,690円	+29円	-284円	-258円	+1.1%	-10.7%	-9.6%
当期純利益のうち売却益/口	583円	586円	258円	-	+3円	-328円	-258円	+0.1%	-12.4%	-9.6%
1口当たり当期純利益 (売却益除く)	2,619円	2,645円	2,690円	2,690円	+26円	+45円	+0円	+1.0%	+1.7%	+0.0%
負ののれん活用額/口 (追加分)	200円	202円	185円	177円	+2円	-17円	-8円	+0.1%	-0.6%	-0.3%
負ののれん活用額/口 (定額分)	117円	117円	117円	117円	-	-	-	-	-	-
売却益等からの還元額/口	254円	254円	168円	104円	-	-86円	-64円	-	-3.3%	-2.4%
1口当たり分配金	3,192円	3,220円	3,162円	3,090円	+28円	-58円	-72円	+1.1%	-2.2%	-2.7%
内部留保残高*1/口	892円	1,225円	1,314円	1,210円						
負ののれん残高*1	248.4億円	239.3億円	230.7億円	222.2億円						
総資産LTV	48.9%	49.2%	49.2%	49.4%						
投資口数	2,852,302	2,852,302	2,852,302	2,852,302						

*1 分配後の残高を記載しています。

	2025年7月期	2026年1月期	増減
単位：百万円	実績	実績	
営業収益	20,539 (286物件ベース)*1 期中平均稼働率 96.1%	20,653 (287物件ベース) 期中平均稼働率 95.7%	+114
不動産等売却益	1,664	1,673	+8
営業利益	10,140	10,256	+115
減価償却費	3,654	3,716	+62
固都税	987	985	-1
(NOI)	(14,189)	(14,401)	(+211)
経常利益	9,137	9,219	+82
当期純利益	9,136	9,219	+82
FFO	11,125	11,262	+136
1口当たり当期純利益	3,203円	3,232円	+29円
(売却益除く)	(2,619円)	(2,645円)	+26円
負ののれん活用額/口 (定額分)	117円	117円	-
負ののれん活用額/口 (追加分)	200円	202円	+2円
売却益等からの還元額/口	254円	254円	-
1口当たり分配金	3,192円	3,220円	+28円
1口当たりFFO	3,900円	3,948円	+48円
FFOペイアウトレシオ	75.3%	75.1%	-0.2pt.
内部留保残高/口	892円	1,225円	+333円
負ののれん残高	248.4億円	239.3億円	-9.1億円
総資産LTV	48.9%	49.2%	+0.2pt.

主な変動要因(前期比)

単位：百万円

営業収益	+114
不動産等売却益	+8
25.7期および26.1期における物件取得・売却	-95
既存物件の賃貸事業収入	+201
賃料・共益費収入	+252
礼金収入	-36
更新料収入	-25
その他	+10
営業費用	-1
25.7期および26.1期における物件取得・売却	-77
既存物件の賃貸事業費用	+34
PM費・募集関連費用等	+19
原状回復費	-28
日常修繕費	-32
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-36
その他	+17
減価償却費	+96
一般管理費	+41
営業利益	+115
営業外収益	+25
営業外費用	+59
経常利益	+82
当期純利益	+82

*1 期末時点の物件数を記載しています。

2026年1月期決算 予想比

単位：百万円	2026年1月期	2026年1月期	増減
	前回予想	実績	
営業収益	20,550 (284物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	20,653 (287物件ベース) 期中平均稼働率 95.7%	+103
不動産等売却益	1,672	1,673	+0
営業利益	10,142	10,256	+113
減価償却費	3,720	3,716	-3
固都税	985	985	-0
(NOI)	(14,306)	(14,401)	(+95)
経常利益	9,059	9,219	+159
当期純利益	9,059	9,219	+159
FFO	11,107	11,262	+155
1口当たり当期純利益	3,176円	3,232円	+56円
(売却益除く)	(2,589円)	(2,645円)	(+56円)
負ののれん活用額/口 (定額分)	117円	117円	-
負ののれん活用額/口 (追加分)	207円	202円	-5円
売却益等からの還元額/口	254円	254円	-
1口当たり分配金	3,170円	3,220円	+50円
1口当たりFFO	3,894円	3,948円	+54円
FFOペイアウトレシオ	74.9%	75.1%	+0.2pt.
内部留保残高/口	1,224円	1,225円	+1円
負ののれん残高	239.1億円	239.3億円	+0.2億円
総資産LTV	49.2%	49.2%	-0.0pt.

主な変動要因(予想比)

単位：百万円

営業収益	+103
不動産等売却益	+0
26.1期における物件取得・売却	+44
既存物件の賃貸事業収入	+58
賃料・共益費収入	+55
礼金収入	-7
更新料収入	-3
その他	+14
営業費用	-9
26.1期における物件取得・売却	+20
既存物件の賃貸事業費用	-16
PM費・募集関連費用等	+51
原状回復費	-9
日常修繕費	-26
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-17
その他	-2
減価償却費	-11
一般管理費	-13
営業利益	+113
営業外収益	+28
営業外費用	-17
経常利益	+159
当期純利益	+159

2026年7月期業績予想 2026年1月期比

	2026年1月期	2026年7月期	増減
単位：百万円	実績	今回予想	
営業収益	20,653 (287物件ベース) 期中平均稼働率 95.7%	20,262 (286物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	-391
不動産等売却益	1,673	736	-936
営業利益	10,256	9,568	-687
減価償却費	3,716	3,749	+33
固都税	985	995	+9
(NOI)	(14,401)	(14,806)	(+404)
経常利益	9,219	8,410	-809
当期純利益	9,219	8,409	-809
FFO	11,262	11,422	+160
1口当たり当期純利益	3,232円	2,948円	-284円
(売却益除く)	(2,645円)	(2,690円)	(+45円)
負ののれん活用額/口 (定額分)	117円	117円	-
負ののれん活用額/口 (追加分)	202円	185円	-17円
売却益等からの還元額/口	254円	169円	-85円
1口当たり分配金	3,220円	3,162円	-58円
1口当たりFFO	3,948円	4,004円	+56円
FFOペイアウトレシオ	75.1%	74.7%	-0.4pt.
内部留保残高/口	1,225円	1,314円	89円
負ののれん残高	239.3億円	230.7億円	-8.6億円
総資産LTV	49.2%	49.2%	+0.0pt.

主な変動要因(2026年1月期比)

単位：百万円

営業収益	-391
不動産等売却益	-936
26.1期および26.7期における物件取得・売却	+49
既存物件の賃貸事業収入	+495
賃料・共益費収入	+439
礼金収入	+36
更新料収入	+23
その他	-3
営業費用	+296
26.1期および26.7期における物件取得・売却	+0
既存物件の賃貸事業費用	+173
PM費・募集関連費用等	-11
原状回復費	+42
日常修繕費	+29
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+42
その他	+35
減価償却費	+35
一般管理費	+122
営業利益	-687
営業外収益	+8
営業外費用	+130
経常利益	-809
当期純利益	-809

2027年1月期業績予想 2026年7月期比

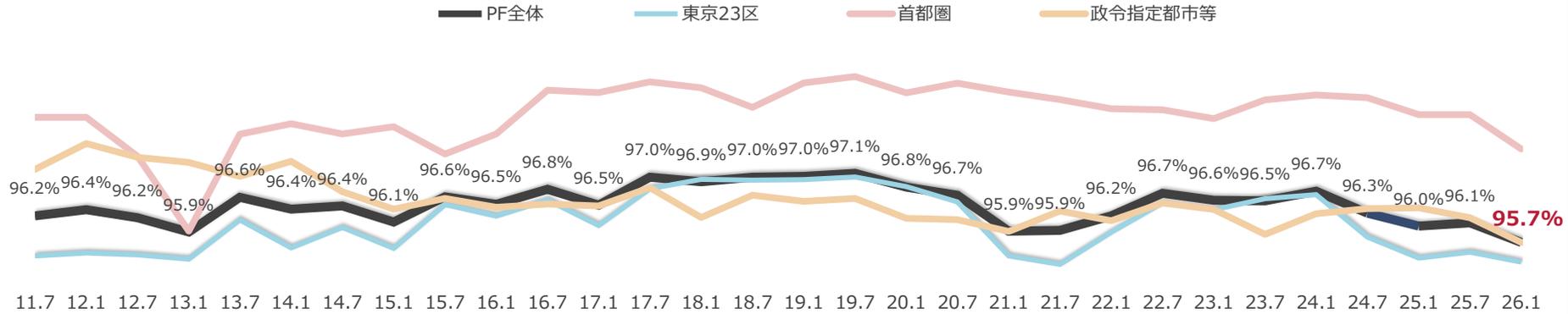
	2026年7月期	2027年1月期	増減
単位：百万円	今回予想	今回予想	
営業収益	20,262 (286物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	19,686 (286物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	-576
不動産等売却益	736	-	-736
営業利益	9,568	8,959	-609
減価償却費	3,749	3,809	+60
固都税	995	1,006	+10
(NOI)	(14,806)	(15,006)	(+200)
経常利益	8,410	7,674	-736
当期純利益	8,409	7,673	-736
FFO	11,422	11,483	+60
1口当たり当期純利益	2,948円	2,690円	-258円
(売却益除く)	(2,690円)	(2,690円)	(+0円)
負ののれん活用額/口 (定額分)	117円	117円	-
負ののれん活用額/口 (追加分)	185円	177円	-8円
売却益等からの還元額/口	169円	104円	-65円
1口当たり分配金	3,162円	3,090円	-72円
1口当たりFFO	4,004円	4,026円	+22円
FFOペイアウトレシオ	74.7%	74.2%	-0.6pt.
内部留保残高/口	1,314円	1,210円	-104円
負ののれん残高	230.7億円	222.2億円	-8.4億円
総資産LTV	49.2%	49.4%	+0.1pt.

主な変動要因(2026年7月期比)

単位：百万円

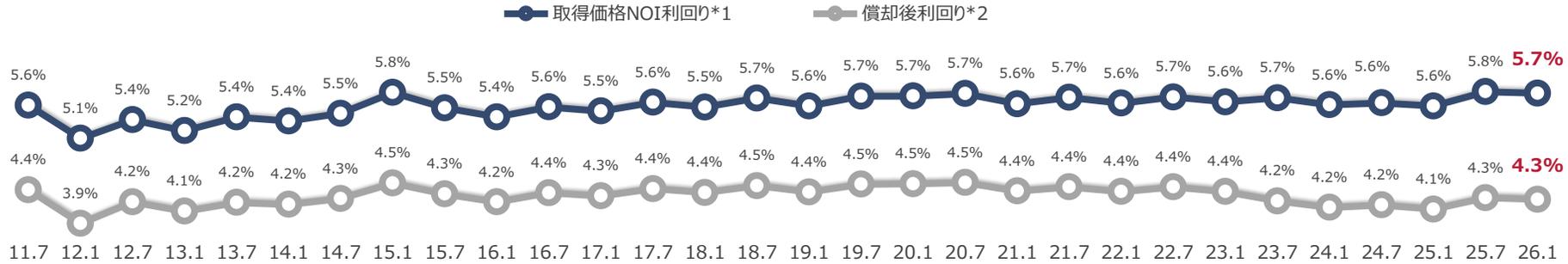
営業収益	-576
不動産等売却益	-736
26.7期における物件取得・売却	-31
既存物件の賃貸事業収入	+192
賃料・共益費収入	+270
礼金収入	-31
更新料収入	-27
その他	-19
営業費用	+32
26.7期における物件取得・売却	-16
既存物件の賃貸事業費用	+36
PM費・募集関連費用等	-5
原状回復費	-16
日常修繕費	-6
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+1
その他	-2
減価償却費	+67
一般管理費	+12
営業利益	-609
営業外収益	+4
営業外費用	+131
経常利益	-736
当期純利益	-736

稼働率



高稼働率を維持

収益力



安定した利回り

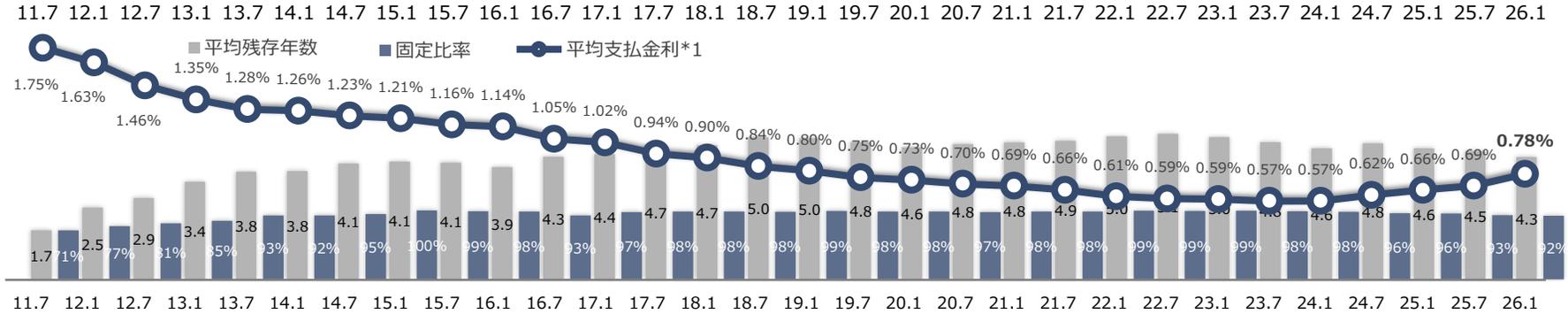
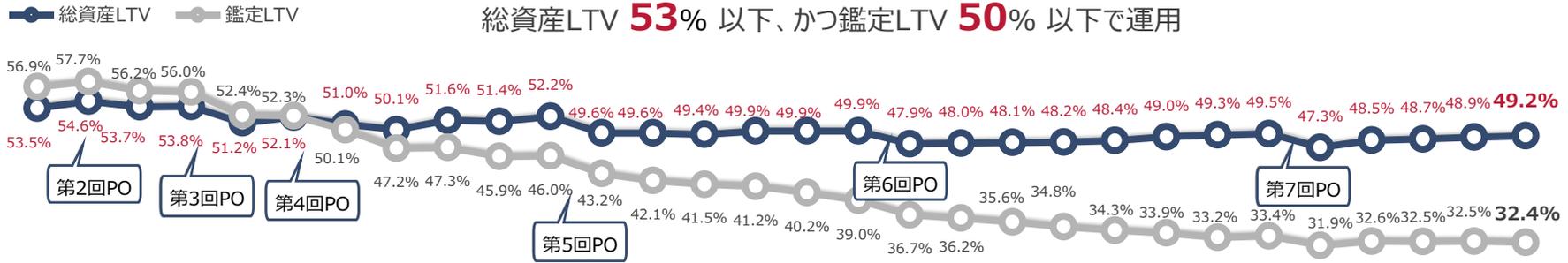
*1 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
 *2 償却後利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

資産規模

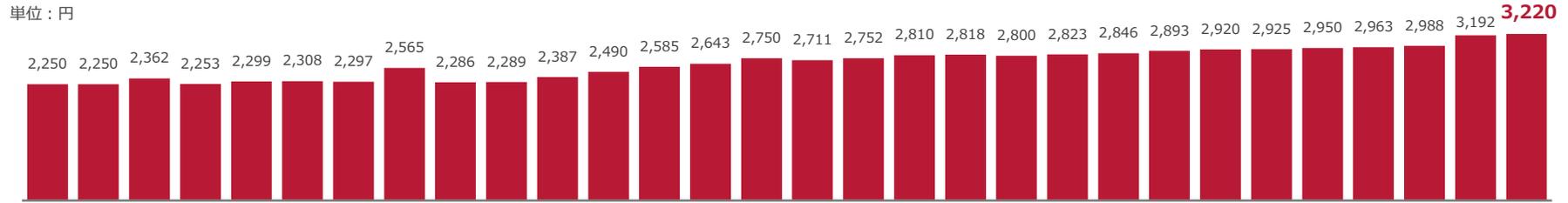


住宅特化型 J-REIT 最大級の資産規模

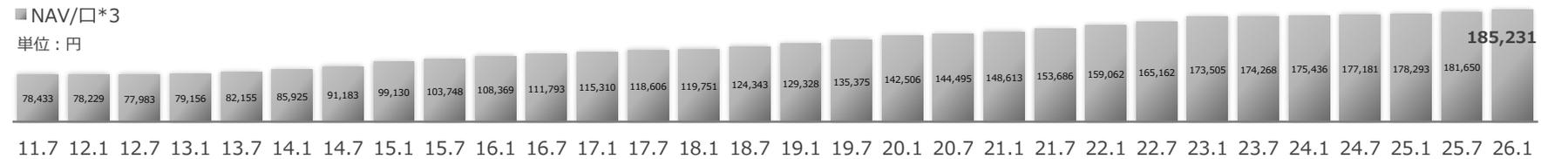
5,000億円超



*1 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。



*2 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25.1期以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。



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

環境変化に備えた
負債比率

財務基盤の強化

1口当たり分配金
3,000円超

一時差異等調整積立金
239億円
(2026.1期分配後残高)

NAV/口の
継続的な成長

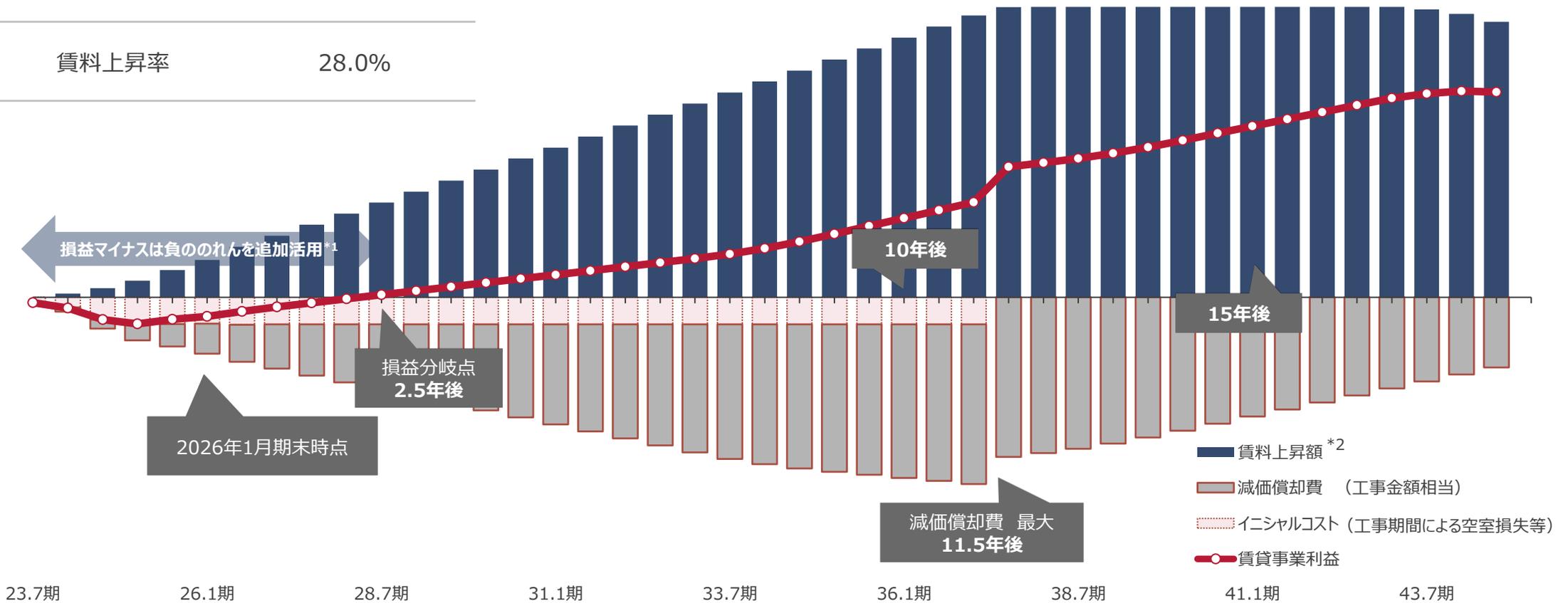
賃料上昇が継続した場合2.5年後に損益がプラスに転化する想定

想定図

前提：賃料上の継続期間20年

前提

賃料上昇率 28.0%



*1 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

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

	実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額		実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2026年1月期実績	6 物件	580 百万円	97 百万円	上場来実績	135 物件	13,995 百万円	104 百万円

レジディア大井町Ⅱ

上質を纏うエントランス、洗練が際立つエレベーターホール

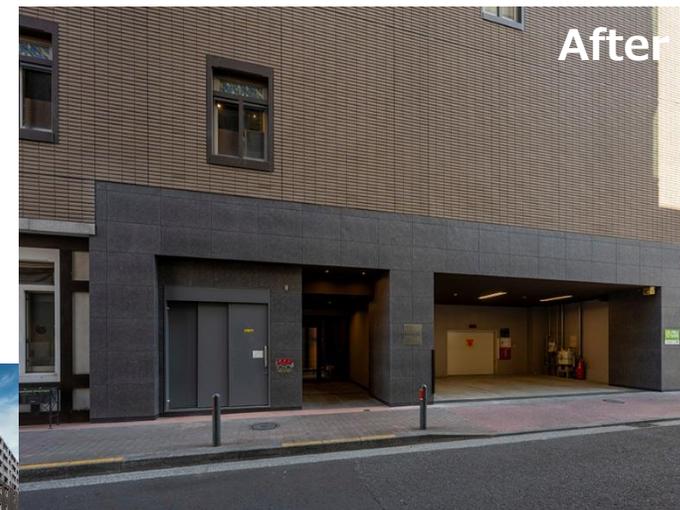
所在地	東京都品川区
延床面積	1,719.05㎡
建築時期	2007年7月
工事金額(税込)	81百万円



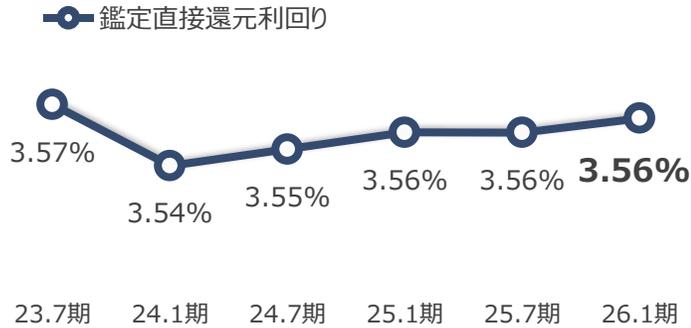
レジディア横濱馬車道

重厚感あふれる外観、黒と木目が語る凛とした空間

所在地	神奈川県横浜市
延床面積	2,383.65㎡
建築時期	2005年9月
工事金額(税込)	85百万円



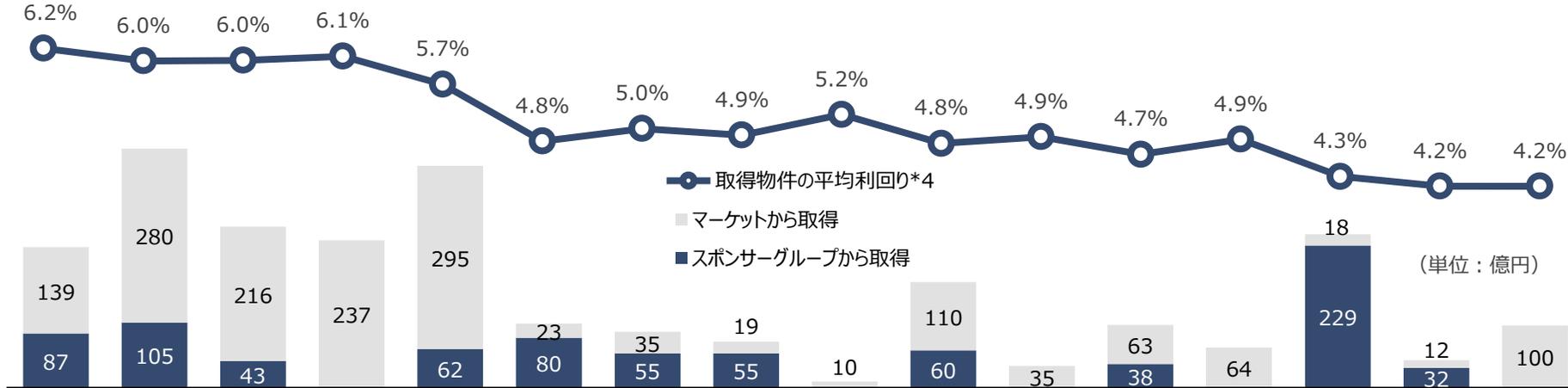
鑑定Cap Rateの推移



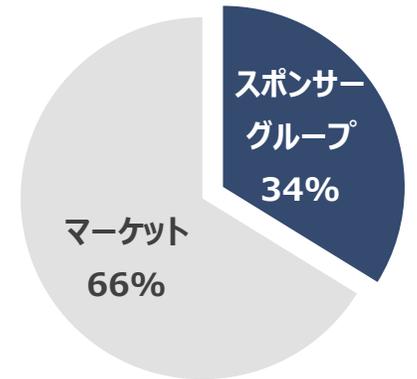
含み益 **2,913** 億円 (含み益率: **62.5%**)

エリア	期末算定価額*1 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2026年 1月期末	前期差異*2	2026年 1月期末	前期 差異	前期差異 賃貸収支	内訳*3 ER再取得	2026年 1月期末	前期差異	帳簿価額 (a)	算定価額 との差額 (b)	(b)/(a)
東京23区	555,350	+8,253	19,004	+287	+380	-92	3.38%	+0.01pt.	330,398	224,951	68.1%
首都圏	67,126	+108	2,803	+12	+17	-4	4.14%	+0.01pt.	46,603	20,522	44.0%
政令指定 都市等	134,761	+267	5,469	+10	+27	-16	4.02%	+0.01pt.	88,884	45,876	51.6%
全体	757,237	+8,628	27,277	+311	+425	-113	3.56%	+0.01pt.	465,886	291,350	62.5%

上場来の取得実績



上場来の物件取得先の内訳



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

*2 2026年1月期取得物件は取得時鑑定評価額を前期算定価額として採用しています。

*3 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

*4 取得物件の平均利回りは各物件の取得時の鑑定評価書における年間NOIを取得価格で除して算出しています。

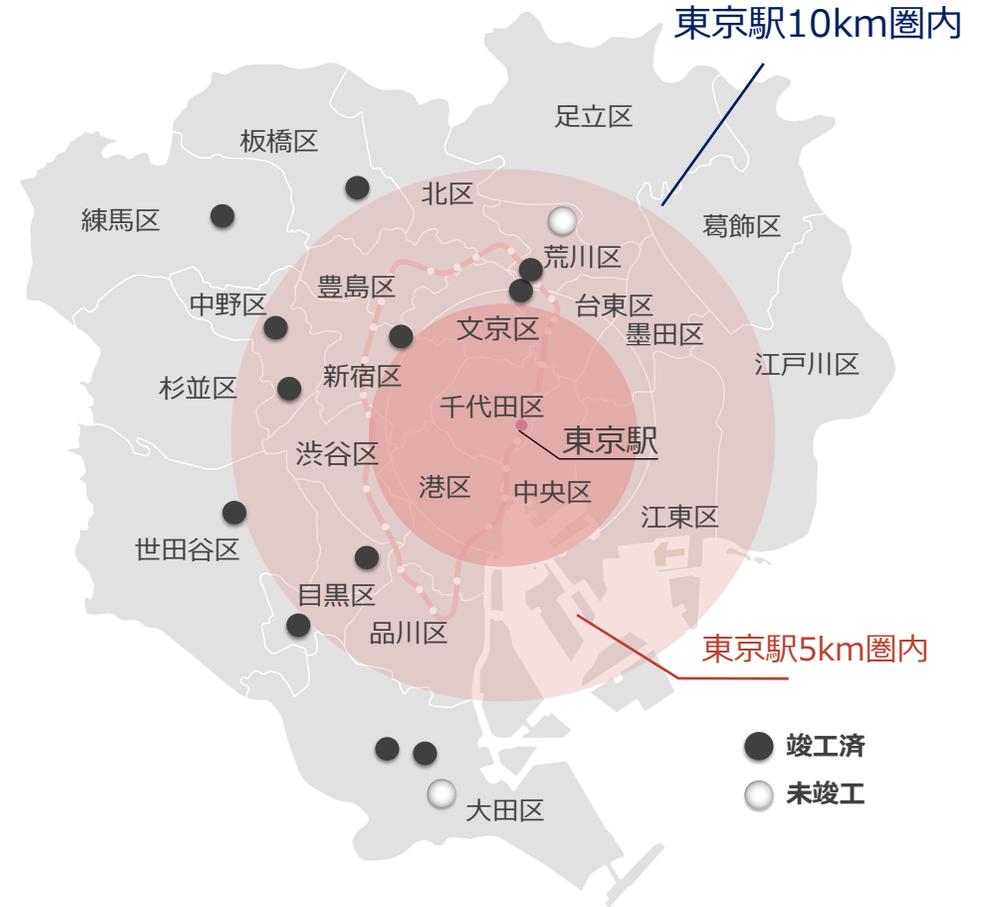
計 **18** 物件 想定規模^{*1} 約 **392** 億円 (竣工済 **296** 億円)

物件一覧

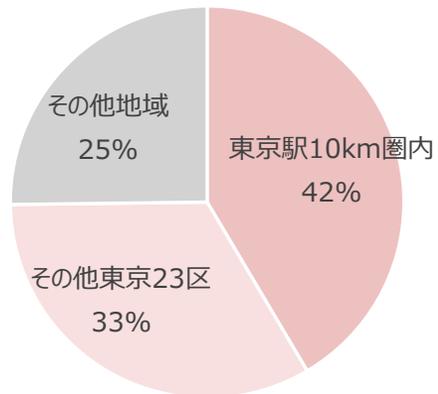
	物件数	総戸数	想定規模(億円)	竣工済(億円)
東京駅5km圏内	-	-	-	-
東京駅10km圏内	7	478	163	142
その他東京23区	7	436	130	105
その他地域	4	672	99	49
計	18 物件	1,586 戸	392 億円	296 億円

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

東京23区内における物件の所在地

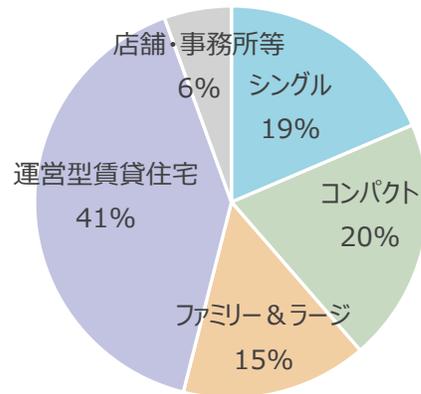


想定規模エリアシェア



東京23区内 **75%**

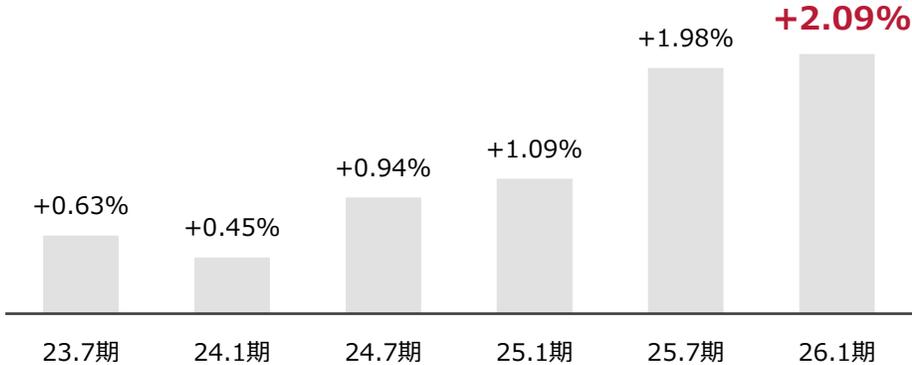
竣工済タイプシェア



*1 想定規模は、2026年1月31日時点の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積（以下「想定賃貸可能面積」といいます。）に基づき、周辺物件の賃料相場等を用いて本資産運用会社が算出した資産額であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により、実際の物件価値とは異なる可能性があります。また、鑑定評価額の合計と同一であるとの保証もありません。なお、本投資法人が当該物件を当該価値相当額で取得できる保証もありません。2026年1月31日時点で本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率*1

23期連続の賃料上昇を実現



坪単価の詳細

単位：円

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	25.1期	25.7期	26.1期	25.1期	25.7期	26.1期
期首 坪単価	11,608	11,805	12,054	14,210	14,416	14,768
期末 坪単価	11,734	12,038	12,306	14,416	14,758	15,152
上昇率	+1.09%	+1.98%	+2.09%	+1.45%	+2.37%	+2.60%

賃料ギャップ*2

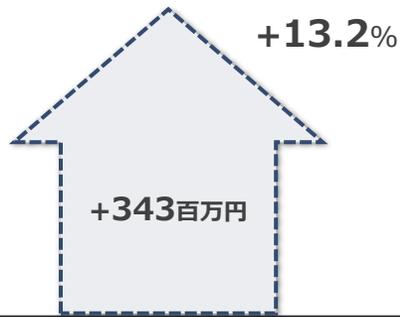
EPU+346円の上昇余地*3

原状回復工事を実施した場合



賃料(月額)

専有部リノベーション工事を実施した場合
(対象住戸のみ)



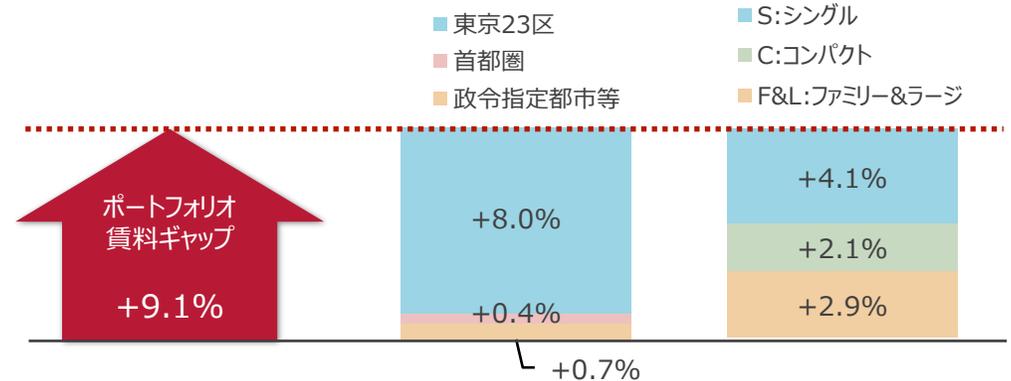
賃料(月額)

エリア・ユニットタイプ別の内訳

想定賃料
2026年1月期の成約賃料を基に
本投資法人が算出した試算値

現行賃料

2026年1月期末時点における
ポートフォリオ全体の入居中賃料



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

*2 2026年1月期末時点の契約住戸が2026年1月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合におけるポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。

*3 2026年2月1日時点の発行済投資口数2,852,302口を前提に2026年1月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響度を算出しています。なお、賃料収入の増加に伴い発生する経費を控除して影響度を算出しています。

入替賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
全体	+14.9%	-1.3pt.	100.0%	+17.3%	-5.9%	89% 8%
東京23区	+18.0%	-2.0pt.	74.5%	+18.9%	-4.9%	96% 3%
首都圏	+11.7%	-1.9pt.	5.2%	+14.3%	-3.5%	82% 4%
札幌	+4.2%	-3.8pt.	3.4%	+8.5%	-6.2%	67% 25%
仙台	-1.8%	-3.4pt.	2.3%	+4.5%	-6.3%	36% 55%
名古屋	-1.4%	-2.6pt.	3.5%	+8.4%	-8.2%	37% 56%
関西	+4.9%	-1.3pt.	7.4%	+7.6%	-4.6%	75% 17%
九州	+13.6%	-0.6pt.	3.7%	+16.4%	-4.1%	85% 10%

■ 賃料上昇シェア ■ 賃料下落シェア

更新賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
全体	+4.9%	+1.9pt.	100.0%	+7.4%	-	66%
東京23区	+5.8%	+2.1pt.	75.2%	+7.7%	-	75%
首都圏	+4.2%	+1.7pt.	4.3%	+6.5%	-	65%
札幌	+0.1%	+0.1pt.	3.5%	+2.7%	-	4%
仙台	+2.0%	-0.4pt.	1.4%	+3.5%	-	56%
名古屋	+0.8%	+0.3pt.	3.8%	+3.5%	-	24%
関西	+2.1%	+0.5pt.	7.8%	+4.8%	-	45%
九州	+3.5%	+1.7pt.	3.9%	+7.6%	-	46%

■ 賃料上昇シェア ■ 賃料維持シェア

入替住戸タイプ別

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア		
S	全体	+15.5%	-1.6pt.	41.3%	+18.4%	-5.4%	87% 10%
	東京23区	+18.6%	-4.4pt.	30.8%	+20.0%	-4.7%	94% 5%
	首都圏	+11.6%	-2.0pt.	3.3%	+14.7%	-4.1%	80% 5%
	札幌	+1.3%	-3.6pt.	0.4%	+9.2%	-9.4%	53% 38%
	仙台	-4.8%	-6.1pt.	1.0%	+3.8%	-7.6%	21% 74%
	名古屋	-2.4%	-1.9pt.	1.0%	+4.3%	-6.2%	30% 59%
	関西	+3.6%	+0.5pt.	3.7%	+6.7%	-3.7%	67% 22%
九州	+20.2%	+3.7pt.	1.1%	+22.0%	-4.5%	93% 4%	
C	全体	+13.0%	-1.0pt.	33.3%	+15.0%	-5.8%	90% 8%
	東京23区	+15.7%	-0.7pt.	25.1%	+16.1%	-2.7%	97% 1%
	首都圏	+9.0%	-1.4pt.	1.0%	+9.6%	-1.7%	95% 5%
	札幌	+3.9%	-5.4pt.	1.8%	+8.9%	-5.4%	61% 28%
	仙台	-1.8%	-3.6pt.	0.6%	+4.0%	-4.7%	27% 61%
	名古屋	-6.3%	-5.5pt.	1.1%	+5.7%	-9.5%	17% 76%
	関西	+5.0%	-0.3pt.	1.9%	+7.0%	-3.9%	80% 15%
九州	+11.5%	+0.2%	1.9%	+14.2%	-3.2%	83% 11%	
F & L	全体	+16.5%	-1.0pt.	25.4%	+18.7%	-7.3%	91% 7%
	東京23区	+20.1%	-0.2pt.	18.5%	+20.9%	-7.5%	97% 2%
	首都圏	+15.1%	-3.8pt.	0.9%	+19.6%	-	77% -
	札幌	+5.7%	-2.2pt.	1.2%	+8.1%	-5.8%	82% 15%
	仙台	+2.1%	+0.3pt.	0.8%	+5.0%	-4.3%	64% 27%
	名古屋	+2.8%	-2.2pt.	1.4%	+10.6%	-8.6%	58% 39%
	関西	+7.3%	-5.8pt.	1.8%	+9.7%	-9.3%	84% 0%
九州	+9.1%	-10.0pt.	0.7%	+12.6%	-5.2%	80% 20%	

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

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

2026年1月末時点

上場来の物件売買実績（2011年1月期以降）

	取得資産	売却資産
売買物件数	165物件	66物件
取得・売却価格合計	2,514億円	975億円
加重平均NOI利回り	5.4% ^{*1}	4.7% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	6.1年	14.4年

収益力の向上と築年数の低下を実現

	上場時	物件売買後 (2026年1月期)
取得価格NOI利回り	5.2%	5.7% ^{*4}
築年数	22.3年 ^{*5}	18.4年

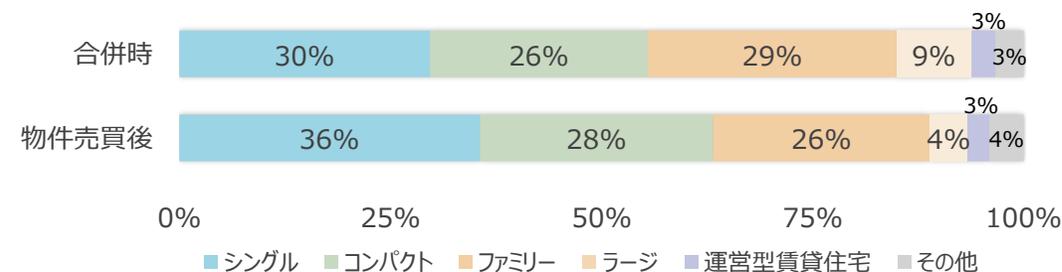
バランスのとれたソーシングカ

上場来 物件取得実績	スポンサー グループ ^{*6}	ブリッジ ファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	45物件	42物件	78物件	165物件
取得価格合計	850億円	524億円	1,139億円	2,514億円
取得割合 ^{*8}	33.8%	20.9%	45.3%	100%

シングルタイプが中心

上場来の ユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	運営型 賃貸住宅	その他	合計
東京23区	+3,267	+893	+501	-150	+43	+29	+4,583
首都圏	+673	+25	-104	-	-485	+1	+110
政令指定都市等	+1,636	+1,444	+441	+57	+174	+7	+3,759
合計	+5,576	+2,362	+838	-93	-268	+37	+8,452

住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



*1 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。

*2 売却資産の各売却期の前期等における実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。

*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*4 2026年1月期実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。

*5 上場時保有していた保有資産を2026年1月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。

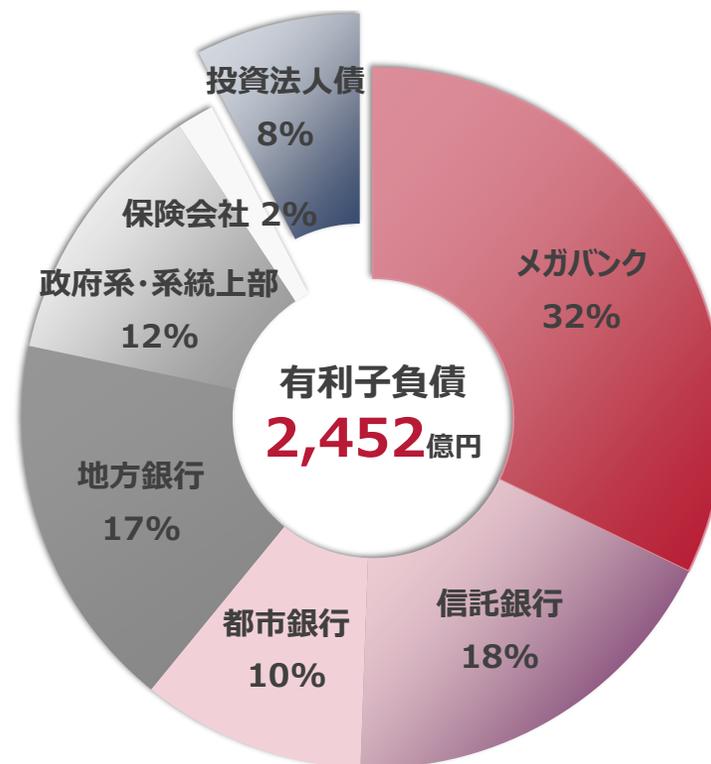
*7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

*8 取得価格ベースで算出しています。

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2026年1月末時点

投資法人債	発行時期	発行期間(年)	発行額(億円)
第25回債	2016.6	15	30
第27回債	2017.7	10	30
第28回債(私募)	2017.11	10	10
第29回債	2018.4	12	15
第30回債	2018.10	10	20
第32回債(私募)	2019.7	10	30
第33回債	2020.12	15	25
第34回債(グリーンボンド)	2021.10	10	10
第35回債(グリーンボンド)	2021.10	15	16
合計			186



借入先	借入残高(億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	405	16.5
三井住友信託銀行	287	11.7
みずほ銀行	245	10.0
日本政策投資銀行	146	6.0
三井住友銀行	138	5.7
みずほ信託銀行	131	5.3
りそな銀行	113	4.6
農林中央金庫	100	4.1
福岡銀行	84	3.4
SBI新生銀行	77	3.1
あおぞら銀行	62	2.5
信金中央金庫	58	2.4
山口銀行	57	2.3
西日本シティ銀行	45	1.8
千葉銀行	40	1.6
三菱UFJ信託銀行(信託口)	31	1.3
七十七銀行	30	1.2
伊予銀行	27	1.1
京葉銀行	20	0.8
常陽銀行	20	0.8
中国銀行	20	0.8
山形銀行	20	0.8
京都銀行	15	0.6
三井住友海上火災保険	15	0.6
関西みらい銀行	14	0.6
かんぽ生命保険	10	0.4
群馬銀行	10	0.4
大和ネクスト銀行	10	0.4
日本生命保険	10	0.4
武蔵野銀行	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
合計 32社	2,266	92.4

信用格付

日本格付研究所(JCR) **AA** (安定的)

格付投資情報センター(R&I) **AA-** (安定的)

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率 (賃料保証型契約のため)	取得価格NOI利回り*1
2026年1月期末時点	2 物件	27 億円	0.5 %	163 戸	100 %	4.4 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

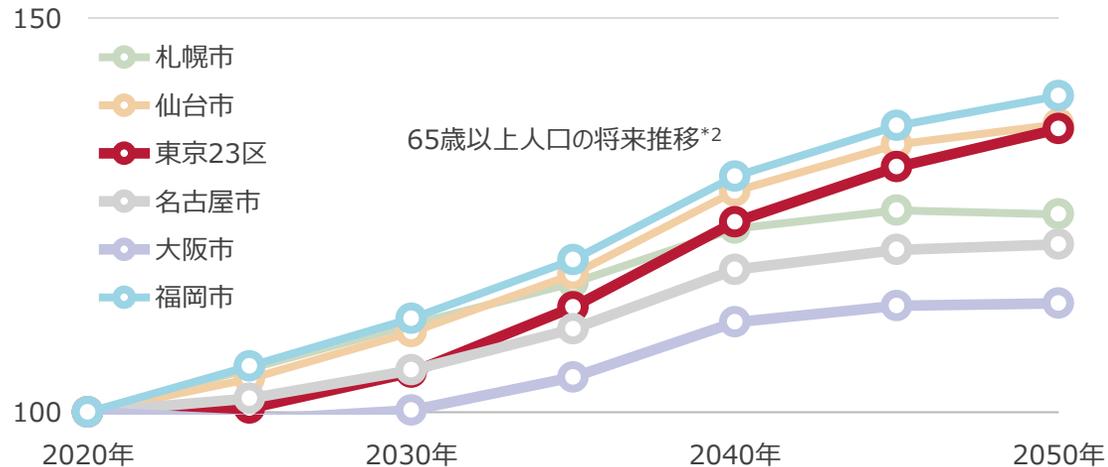
アセットタイプ

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

期待利回り

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

主要都市で高齢者が増加する見込み



*1 2026年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

*2 出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）

保有物件

S-022 ブランシエール港北2

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



S-029 ココファン日吉

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



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-022 ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	6.2%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	1.6%

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率 (運営型賃貸住宅：1.7%)	賃貸可能戸数	稼働率 (賃料保証型契約のため)	取得価格NOI利回り*1
2026年1月期末時点	20 物件	246 億円	4.9 %	2,083 戸	100 %	5.6 %

運営型賃貸住宅

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

S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉



	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.2%
2	S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017/01	4.3%
3	R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/03	5.0%
4	R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/01	5.2%

学生マンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-008 レジディア神戸ポートアイランド



T-153 レジディア志村坂上II



	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.0%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.9%
3	T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.8%
4	T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.1%
5	T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.5%
6	T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.5%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.8%
9	T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.6%
10	T-162	レジディア狹窪II	東京都杉並区	2007/03	5.0%
11	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	10.4%
12	S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.6%
13	R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	5.4%
14	R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	6.3%
15	R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.2%
16	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.2%

*1 2026年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

共用部修繕工事
工事費：137百万円

専有部リノベーション
工事費：
4,215千円/戸

築 34年

before



after



レジディア吉祥寺

共用部修繕工事
工事費：34百万円

専有部リノベーション
工事費：
3,637千円/戸

築 31年

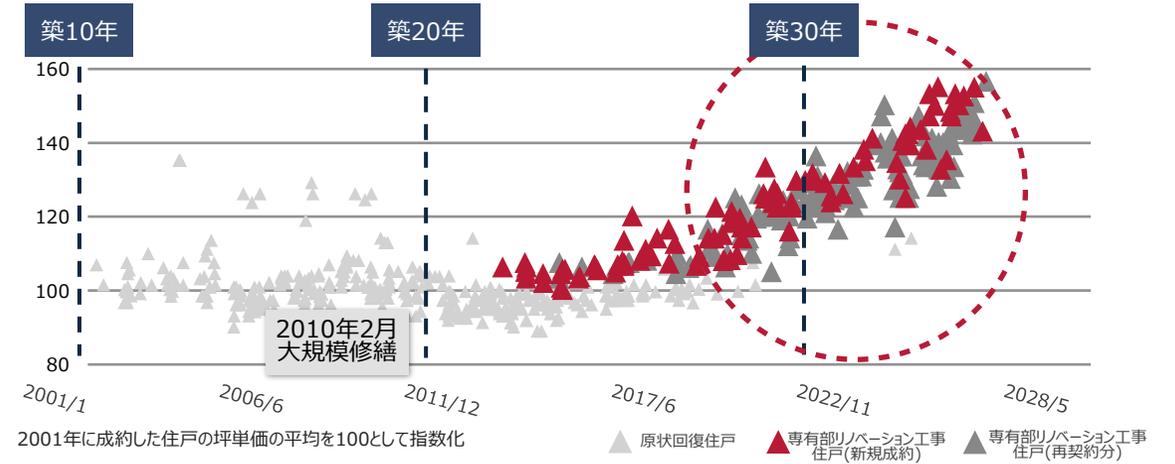
before



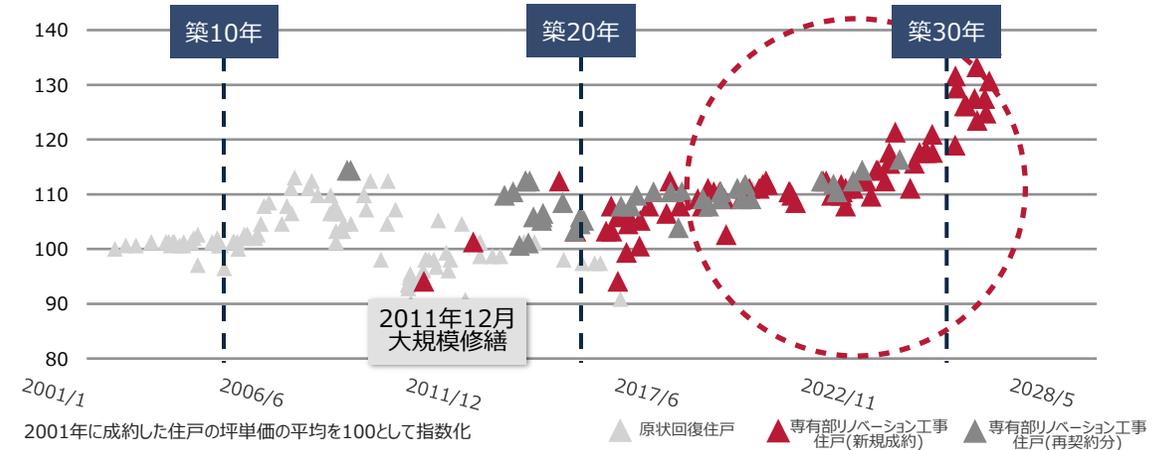
after



工事効果の検証

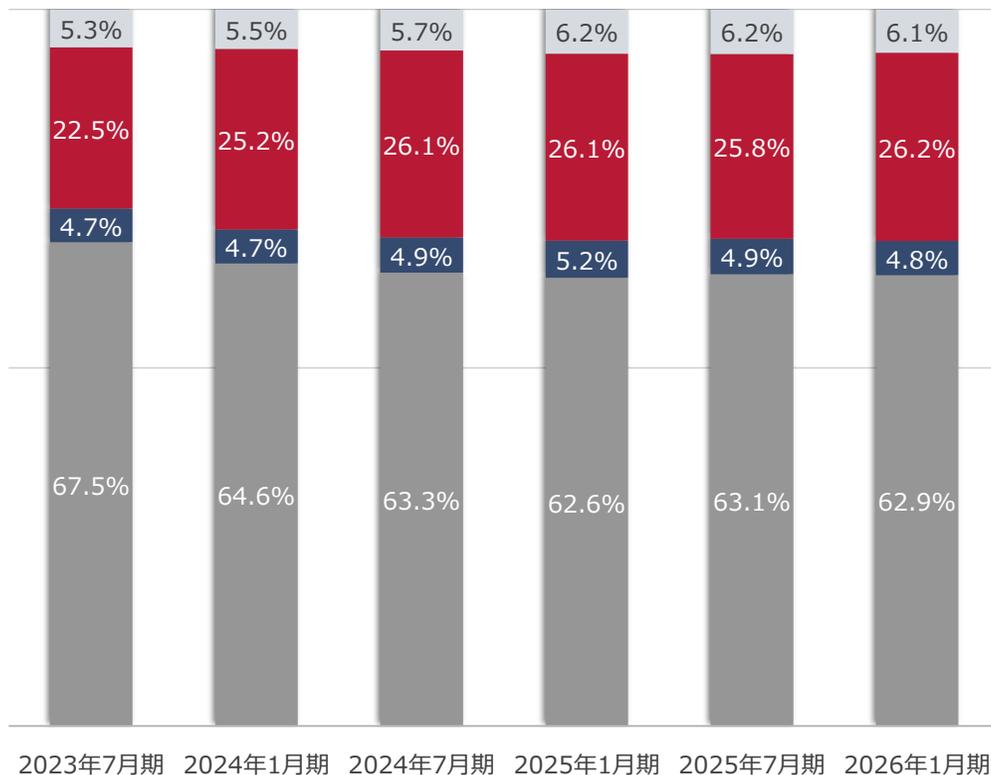


工事効果の検証



投資口保有割合

■ 金融機関 ■ その他国内法人 ■ 外国法人等 ■ 個人その他



2026年1月期	投資主数		保有口数		割合
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	
金融機関	185	-6	1,794,261	-4,613	62.9%
信託銀行	9	-	1,358,643	-9,869	47.6%
(うち投資信託口)	29	-1	976,970	-9,026	34.3%
地方銀行	40	-1	152,232	-417	5.3%
生命保険	8	1	77,617	-2,432	2.7%
損害保険	2	-	2,632	-	0.1%
証券会社	20	-2	121,948	14,065	4.3%
信用金庫	51	-	35,196	-4,885	1.2%
その他	55	-4	45,993	-1,075	1.6%
その他国内法人	345	-4	137,213	-3,217	4.8%
外国法人等	375	10	747,907	12,097	26.2%
個人・その他	20,398	127	172,921	-4,267	6.1%
合計	21,303	127	2,852,302	-	100%

投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	703,944	24.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	448,095	15.7%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	139,217	4.9%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	111,856	3.9%
伊藤忠商事株式会社	69,600	2.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	43,149	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	41,421	1.5%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	38,637	1.4%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	36,533	1.3%
SMBC日興証券株式会社	35,001	1.2%
合計	1,667,453	58.5%

地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,789 億円
損失額	66 億円

経済的損害への対応

2026年1月期末 時点
損害対応可能 資金残高

< 99億円*1

取得時の検討事項

- 取得物件の個別PML値*2が20%を超える場合
→ 地震保険の付保を検討

テナント向け防災支援

災害時における安全確保の支援、防災意識の醸成

- 物件の共用部に災害時の避難場所を明示
- 防災グッズの無償提供
- 体験イベント実施
(AED体験、防災グッズ体験・販売、防災DVD視聴等)



*1 2026年1月期末時点の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、2026年1月期の分配金等を控除した後の残高です。

*2 PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年同相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。

*3 法令により定義される、河川整備の基準となる浸水深のことをいいます。(外水氾濫を対象)

*4 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。

水害リスク

計画規模*3にて把握される浸水リスク

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
~5m	6 物件	48 億円	291 戸
~3m	46 物件	913 億円	4,437 戸
~0.5m	14 物件	266 億円	1,264 戸
計	66 物件	1,229億円	5,992 戸

経済的損害への対応



火災保険にて
カバー可能

ガイドライン*4が定める電気設備への対応

対象物件	物件数	対応方法
1F以下に キュービクルあり	7 物件	必要に応じて 浸水対策を実施



テナントの安全確保への対応

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



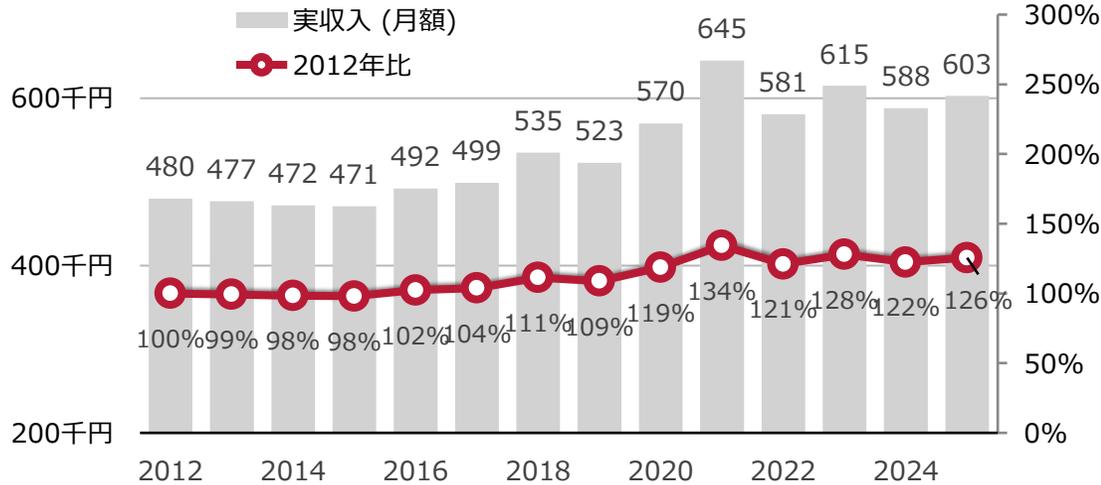
世帯年収、共働き世帯

世帯収入の増加、共働き世帯数の増加が貢献

● 東京23区の2人以上世帯のうち共働き世帯の比率



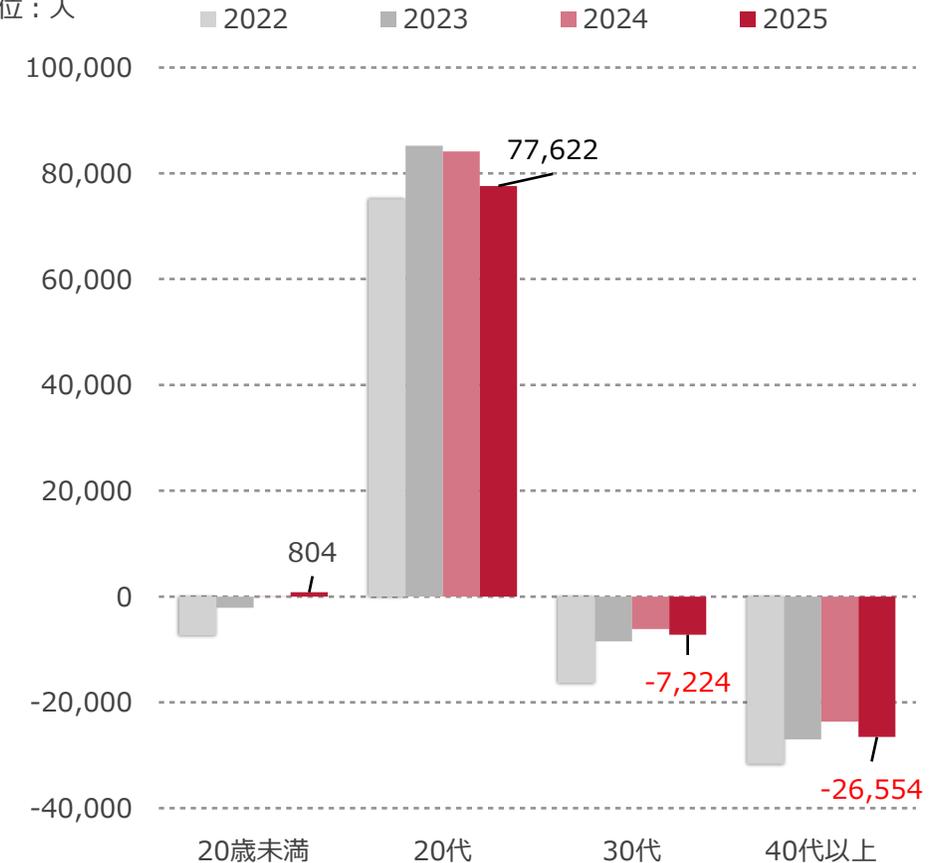
東京23区 勤労者世帯 実収入



年代別の人口流入

東京23区の人口流入の大半は20代

単位：人



出典：総務省 統計局 就業構造基本調査（2002年、2007年、2012年、2017年、2022年）

家計調査（2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年、2024年、2025年）

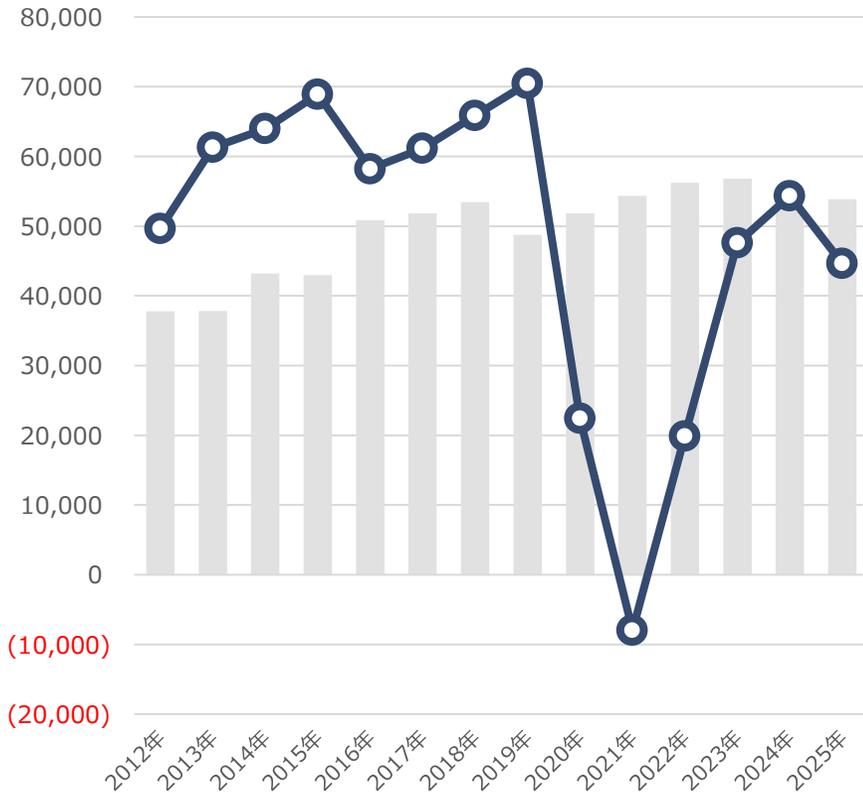
住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2021年・2022年・2023年・2024年・2025年)

人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数

貸家共同住宅着工戸数 (戸)

転入超過数 (人)

東京23区



札幌市



仙台市



名古屋市



大阪市



福岡市



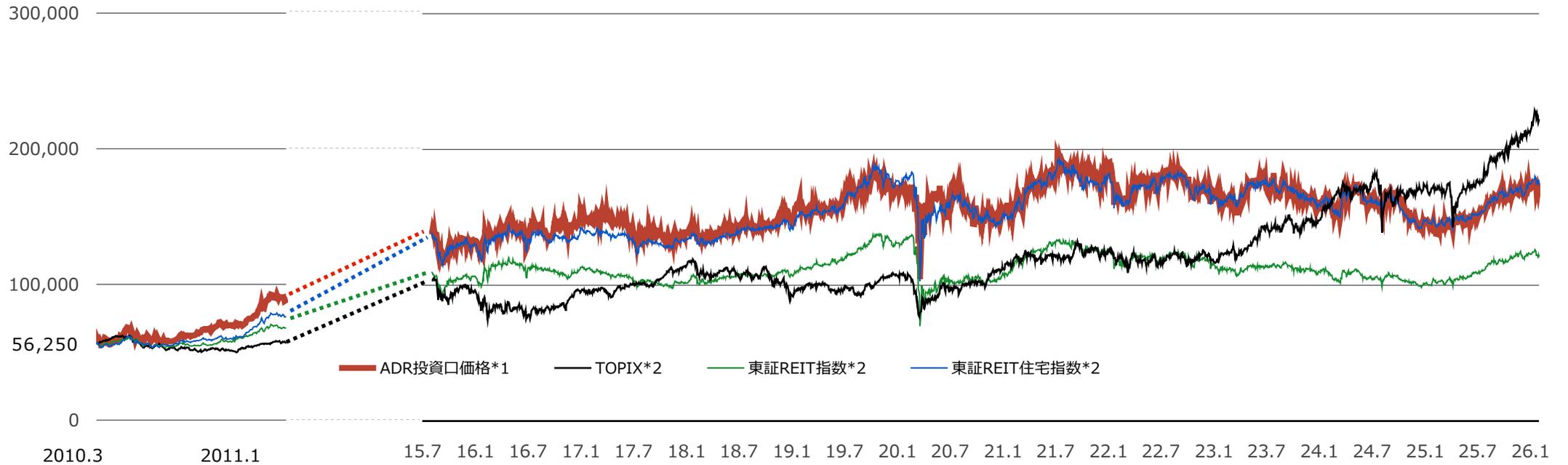
出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)

国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計 第19表(新設住宅) 利用関係別、規模別、住宅の種類別、建て方別/戸数」

投資口価格・時価総額の推移

主要指標	2011.1末	2021.1末	2021.7末	2022.1末	2022.7末	2023.1末	2023.7末	2024.1末	2024.7末	2025.1末	2025.7末	2026.1末
時価総額	1,688億円	4,293億円	5,172億円	4,688億円	5,082億円	4,397億円	4,799億円	4,657億円	4,513億円	4,095億円	4,452億円	4,791億円
期末終値*1	86,150円	155,000円	186,750円	169,250円	183,500円	158,750円	173,250円	162,500円	157,500円	142,900円	156,100円	168,000円
平均売買代金	4.4億円	13.1億円	13.2億円	12.2億円	12.6億円	11.1億円	12.0億円	11.0億円	10.1億円	9.5億円	9.1億円	9.7億円

単位：円



*1 投資口価格は、2025年2月1日に行った投資口分割（2分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

*2 TOPIX、東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値を本投資法人の同日の終値とみなして指数化しています。

主要な経営指標等の推移①

	単位	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期	2024年7月期	2025年1月期	2025年7月期	2026年1月期
物件数	件	272	272	277	277	277	283	287	289	286	287
取得価格	百万円	459,211	462,267	468,785	472,052	472,314	481,991	493,565	495,414	493,973	500,170
期末帳簿価額	百万円	430,031	431,895	437,697	440,317	439,471	448,731	460,278	461,378	459,740	465,886
期末算定価額	百万円	633,071	649,820	672,958	697,659	699,513	713,876	730,730	735,869	742,754	757,237
含み損益	百万円	203,039	217,924	235,260	257,341	260,041	265,144	270,451	274,490	283,013	291,350
期末賃貸可能面積	m	802,185	807,051	814,648	824,480	825,254	835,770	846,320	848,209	838,951	841,306
期中平均稼働率	%	95.9%	96.2%	96.7%	96.6%	96.5%	96.7%	96.3%	96.0%	96.1%	95.7%
NOI	百万円	12,928	13,020	13,163	13,307	13,319	13,478	13,686	13,873	14,189	14,401
取得価格NOI利回り	%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.8%	5.7%
減価償却費	百万円	2,835	2,865	2,905	2,958	3,369	3,458	3,487	3,586	3,654	3,716
不動産賃貸事業利益	百万円	10,092	10,155	10,258	10,349	9,950	10,020	10,199	10,286	10,535	10,685
取得価格償却後利回り	%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.3%	4.3%
資本的支出	百万円	923	1,463	1,694	1,970	1,888	2,245	2,953	2,753	2,845	2,646
営業収益	百万円	16,884	17,313	17,253	17,868	18,523	18,689	18,694	18,364	20,539	20,653
不動産等売却損益	百万円	-	442	-	511	840	875	533	-	1,664	1,673
営業利益	百万円	8,224	8,710	8,312	8,950	8,800	8,925	8,729	8,249	10,140	10,256
経常利益	百万円	7,294	7,813	7,488	8,074	7,939	8,029	7,831	7,315	9,137	9,219
当期純利益	百万円	7,294	7,812	7,488	8,074	7,939	8,029	7,830	7,315	9,136	9,219
当期純利益 (不動産等売却損益を除く)	百万円	7,294	7,370	7,488	7,562	7,098	7,153	7,297	7,315	7,471	7,545
FFO	百万円	10,129	10,235	10,392	10,520	10,467	10,611	10,783	10,901	11,125	11,262

主要な経営指標等*1の推移②

	単位	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期	2024年7月期	2025年1月期	2025年7月期	2026年1月期
総資産額	百万円	457,829	459,988	464,898	469,629	471,288	480,599	490,961	491,306	493,899	498,839
有利子負債総額	百万円	220,509	222,709	227,809	231,309	233,309	227,509	237,909	239,009	241,709	245,209
総資産LTV	%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%	49.5%	47.3%	48.5%	48.6%	48.9%	49.2%
鑑定LTV	%	34.8%	34.3%	33.9%	33.2%	33.4%	31.9%	32.6%	32.5%	32.5%	32.4%
純資産額	百万円	230,491	230,562	230,253	231,357	230,784	246,110	245,841	245,060	244,213	246,171
分配金総額	百万円	7,819	7,883	8,013	8,088	8,102	8,454	8,490	8,562	9,104	9,184
内部留保残高（分配後）	百万円	287	552	362	683	1,280	1,689	1,905	1,607	2,546	3,494
発行済投資口数	口	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,433,000	1,433,000	1,433,000	2,852,302	2,852,302
1口当たり純資産*2	円	80,387	80,389	80,231	80,602	80,390	82,922	82,816	82,518	82,427	83,086
1口当たりNAV *2	円	153,686	159,062	165,162	173,505	174,268	175,436	177,181	178,293	181,650	185,231
1口当たり当期純利益	円	2,633	2,820	2,703	2,914	2,866	2,801	2,732	2,552	3,203	3,232
1口当たり分配金	円	2,823	2,846	2,893	2,920	2,925	2,950	2,963	2,988	3,192	3,220
当期純利益 (不動産等売却損益を除く) /口	円	2,633	2,661	2,703	2,730	2,563	2,496	2,546	2,552	2,619	2,645
負ののれん活用額（定額） /口	円	121	121	121	121	121	117	117	117	117	117
負ののれん活用額（追加） /口	円	-	-	-	-	153	174	188	214	200	202
内部留保からの分配額/口	円	69	64	69	69	88	163	111	104	104	104
売却益からの分配額/口	円	-	-	-	-	-	-	-	-	150	150
1口当たりFFO	円	3,656	3,695	3,751	3,798	3,778	3,702	3,762	3,803	3,900	3,948
FFOペイアウトレシオ (売却益及び内部留保からの分配額を除く)	%	75.3%	75.3%	75.3%	75.1%	75.1%	75.3%	75.8%	75.8%	75.3%	75.1%
期末投資口価格（終値）	円	186,750	169,250	183,500	158,750	173,250	162,500	157,500	142,900	156,100	168,000
インブランドキャップレート	%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%	3.9%	4.0%	4.1%	4.4%	4.3%	4.1%

*1 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25.1期以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。

*2 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。

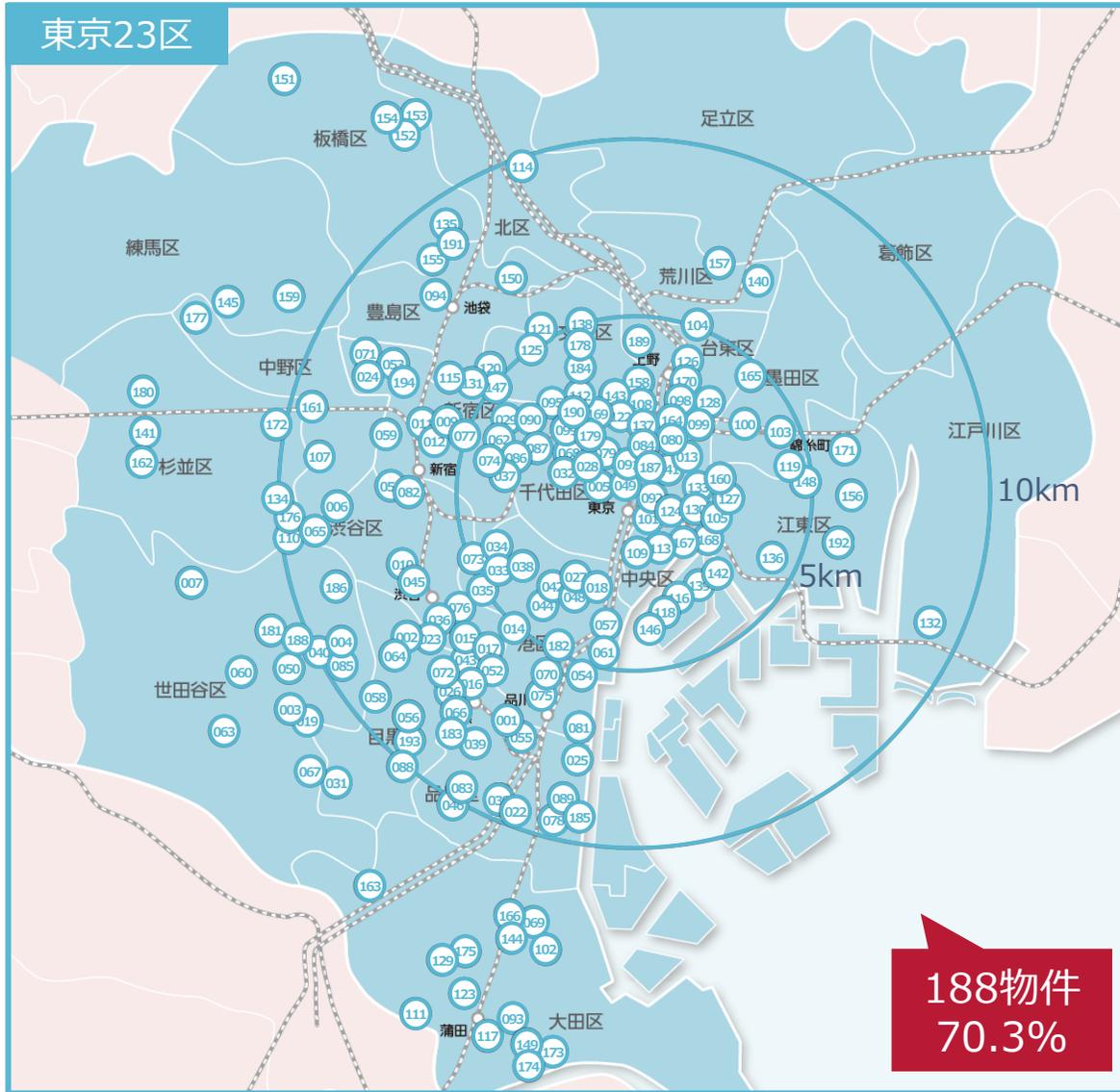
貸借対照表

当期 (2026年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	16,861,432
信託現金及び信託預金	8,840,633
営業未収入金	135,589
前払費用	393,380
未収消費税等	12,786
その他	29,285
貸倒引当金	-301
流動資産合計	26,272,806
固定資産	
有形固定資産	
建物	59,919,447
構築物	168,105
機械及び装置	710,623
工具、器具及び備品	303,218
土地	84,736,623
信託建物	123,690,002
信託構築物	449,152
信託機械及び装置	738,923
信託工具、器具及び備品	624,181
信託土地	193,044,124
信託建設仮勘定	43,812
有形固定資産合計	464,428,214
無形固定資産	
信託借地権	1,458,395
無形固定資産合計	1,458,395
投資その他の資産	
長期前払費用	776,001
差入保証金	694,189
信託差入保証金	1,112,441
デリバティブ債権	4,039,560
その他	1,074
投資その他の資産合計	6,623,267
固定資産合計	472,509,877
繰延資産	
投資口交付費	741
投資法人債発行費	55,715
繰延資産合計	56,456
資産合計	498,839,139

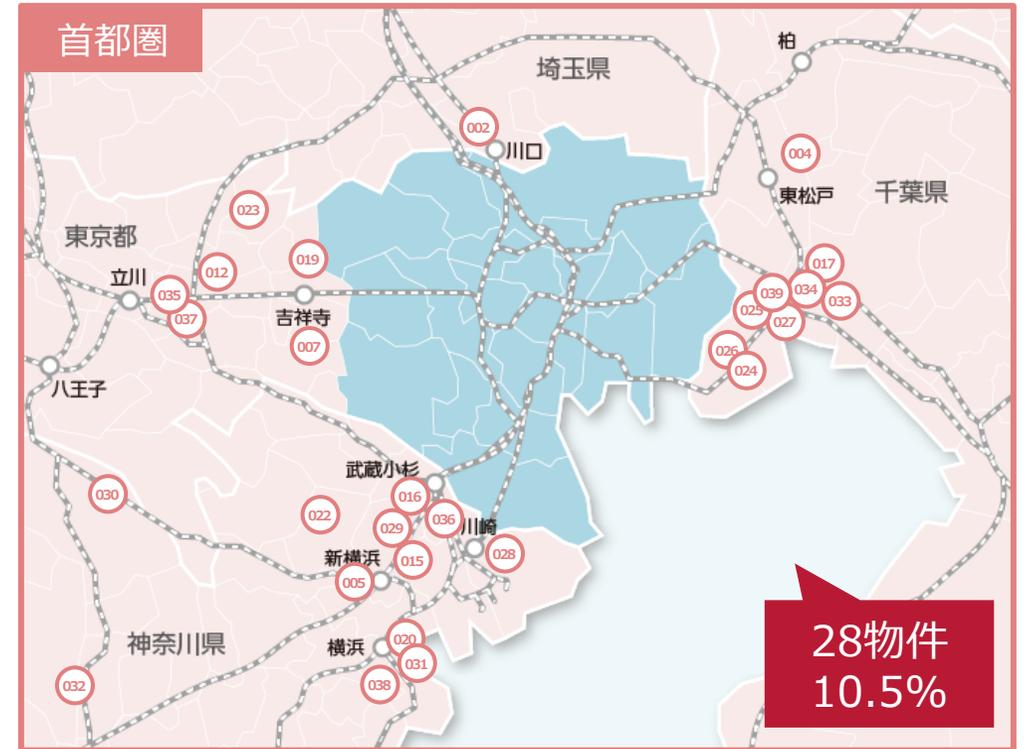
当期 (2026年1月31日)		単位：千円
負債の部		
流動負債		
営業未払金	884,991	
短期借入金	5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	26,620,000	
未払金	1,675,286	
未払費用	58,388	
前受金	70,883	
その他	18,246	
流動負債合計	34,327,796	
固定負債		
投資法人債	18,600,000	
長期借入金	194,989,000	
預り敷金及び保証金	1,313,982	
信託預り敷金及び保証金	3,437,076	
固定負債合計	218,340,058	
負債合計	252,667,854	
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	154,298,439	
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	
出資剰余金控除額	-1,999,896	
出資剰余金 (純額)	51,220,382	
任意積立金		
一時差異等調整積立金	24,847,423	
任意積立金合計	24,847,423	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	11,765,478	
剰余金合計	87,833,284	
投資主資本合計	242,131,723	
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	4,039,560	
評価・換算差額等合計	4,039,560	
純資産合計	246,171,284	
負債純資産合計	498,839,139	

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	18,980,758
不動産等売却益	1,673,109
営業収益合計	20,653,868
営業費用	
貸貸事業費用	8,295,706
資産運用報酬	1,420,730
資産保管手数料	10,422
一般事務委託手数料	64,378
役員報酬	8,361
租税公課	409,263
その他営業費用	188,623
営業費用合計	10,397,485
営業利益	10,256,382
営業外収益	
受取利息	56,579
未払分配金戻入	1,582
貸倒引当金戻入額	1,595
その他	6,458
営業外収益合計	66,214
営業外費用	
支払利息	805,916
投資法人債利息	69,196
投資口交付費償却	635
投資法人債発行費償却	6,547
融資関連費用	195,459
その他	25,161
営業外費用合計	1,102,917
経常利益	9,219,679
税引前当期純利益	9,219,679
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	9,219,074
前期繰越利益	2,546,403
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	11,765,478

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)		単位：千円
A. 不動産賃貸事業収入		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		16,653,240
共益費収入		1,055,202
駐車場収入		477,932
	計	18,186,376
その他収入		
付帯収入		148,452
その他		645,929
	計	794,381
	不動産賃貸事業収入合計	18,980,758
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
公租公課		985,347
管理業務等委託費用		1,402,876
水道光熱費		269,703
修繕費		989,625
損害保険料		24,519
信託報酬		65,780
その他賃貸事業費用		841,498
減価償却費		3,716,355
	不動産賃貸事業費用合計	8,295,706
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		10,685,051



Ⓙ : 東京23区



Ⓢ : 首都圏

PF全体
287物件

2026年1月末時点

*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

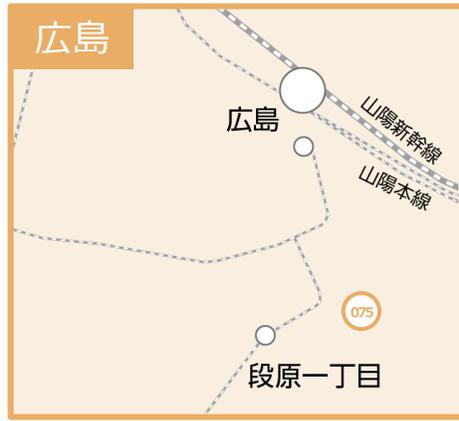
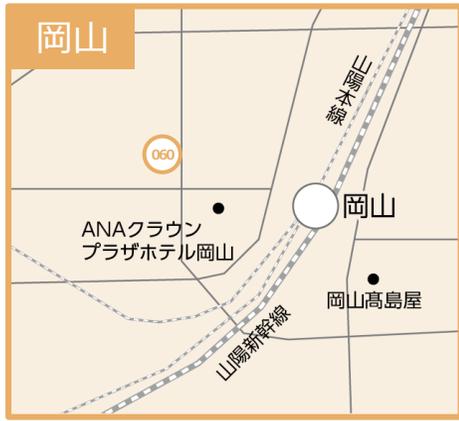


27物件 8.3%*

*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



(R) : 政令指定都市



物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額 ^{*1} (百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-001	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	4,810	2,396	100.7%	4.3%	95.7%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.3%	2,650	1,318	100.9%	2.6%	100.0%
T-003	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.2%	1,620	1,160	39.6%	7.3%	96.8%
T-004	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.2%	1,910	1,107	72.5%	3.1%	90.7%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,330	1,953	70.4%	2.9%	97.9%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,640	1,089	50.6%	7.3%	96.3%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,650	1,005	64.2%	7.0%	100.0%
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.1%	1,290	658	96.0%	4.3%	95.0%
T-010	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	756	567	33.2%	8.2%	100.0%
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	2,640	1,367	93.1%	4.8%	95.2%
T-012	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,620	893	81.4%	5.3%	98.0%
T-013	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,670	1,407	89.7%	4.1%	91.2%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,300	778	67.1%	3.1%	100.0%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	889	517	71.8%	3.0%	97.0%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.1%	874	699	24.9%	6.2%	96.0%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.3%	2,640	1,515	74.2%	2.9%	97.6%
T-018	ピアンエッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,700	1,786	51.1%	5.3%	98.7%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	440	302	45.3%	8.5%	86.8%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,330	894	48.6%	4.3%	95.8%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,630	2,202	64.8%	3.4%	98.7%
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.2%	1,790	1,082	65.3%	4.8%	95.1%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,710	1,787	51.6%	4.0%	96.8%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.2%	1,650	1,142	44.5%	6.5%	95.5%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,250	1,266	77.6%	3.3%	95.2%
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.2%	1,960	1,152	70.0%	2.8%	96.9%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,380	840	64.2%	2.1%	100.0%
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,730	1,046	65.3%	4.8%	92.6%

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

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額 ^{*1} (百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,600	965	65.8%	7.3%	92.3%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,760	2,130	76.5%	2.3%	96.7%
T-033	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.7%	5,500	3,413	61.1%	3.5%	93.3%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	2,100	1,117	87.9%	8.3%	97.0%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	10,500	6,333	65.8%	2.8%	93.7%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.4%	2,920	1,935	50.8%	4.0%	95.8%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	4,100	2,367	73.2%	3.6%	97.2%
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.7%	6,060	3,453	75.5%	6.8%	94.3%
T-039	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.3%	24,100	14,399	67.4%	1.8%	94.7%
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	4,220	2,448	72.4%	2.7%	93.6%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,690	1,473	82.5%	3.4%	90.7%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	2,080	1,385	50.2%	3.2%	92.9%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,700	1,865	44.7%	7.1%	93.7%
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.2%	11,600	5,967	94.4%	0.7%	93.5%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.2%	1,970	1,181	66.7%	3.5%	95.4%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,990	1,809	65.2%	3.4%	96.9%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.3%	2,550	1,735	46.9%	3.3%	95.8%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,850	1,175	57.4%	4.9%	92.9%
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	2,140	1,258	70.1%	4.4%	94.1%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,860	1,723	65.9%	10.9%	96.5%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,450	848	71.0%	2.8%	88.7%
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,630	930	75.2%	4.9%	94.9%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	0.9%	8,190	4,125	98.5%	2.8%	90.7%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,200	848	41.3%	7.9%	91.7%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,700	5,067	51.9%	7.8%	96.3%
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	1.9%	17,800	8,611	106.7%	3.6%	96.7%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,610	808	99.0%	7.7%	86.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,610	1,349	93.4%	8.8%	92.3%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,500	738	103.1%	10.0%	100.0%
T-061	レジディア芝浦K A I G A N	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,680	2,142	71.8%	4.4%	94.1%
T-062	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.4%	3,090	1,806	71.0%	3.0%	97.3%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,240	1,445	54.9%	10.3%	100.0%
T-064	レジディアタワー-中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	6,040	3,307	82.6%	2.4%	96.1%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	6,040	3,423	76.5%	4.2%	95.7%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,940	904	114.4%	2.6%	96.7%
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,110	768	44.3%	5.4%	91.3%
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.2%	2,500	1,145	118.2%	2.6%	98.4%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,910	1,474	97.3%	2.2%	98.1%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,480	1,377	80.0%	6.7%	87.2%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.7%	6,120	3,640	68.1%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	96.5%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,280	1,203	89.5%	2.7%	96.0%
T-073	アルティコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.3%	2,350	1,694	38.7%	3.9%	95.5%
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.4%	3,260	1,945	67.6%	3.8%	92.7%
T-075	レジディア高輪柱坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,390	922	50.7%	5.4%	93.9%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	963	641	50.2%	3.3%	84.4%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,170	715	63.5%	5.2%	92.5%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,920	1,133	69.3%	8.7%	98.3%
T-079	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.6%	5,130	3,116	64.6%	2.4%	96.4%
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	2,250	1,283	75.3%	2.8%	96.2%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,630	945	72.3%	4.0%	100.0%
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,220	898	35.8%	8.4%	92.7%
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,360	892	52.4%	3.9%	97.8%
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,320	803	64.3%	4.1%	100.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-085	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.2%	1,720	1,133	51.8%	4.1%	100.0%
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,620	1,942	34.9%	3.8%	95.2%
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.8%	6,250	4,223	48.0%	7.3%	94.7%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.3%	2,670	1,667	60.1%	6.4%	97.2%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.4%	3,060	2,140	43.0%	9.4%	97.1%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,730	1,128	53.4%	4.3%	100.0%
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	2,000	1,534	30.3%	3.2%	91.6%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,640	1,513	140.5%	3.3%	91.7%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.5%	4,450	2,031	119.1%	4.7%	96.0%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,430	1,399	73.7%	7.1%	90.7%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.3%	3,090	1,634	89.1%	4.6%	97.4%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	2,080	940	121.2%	2.9%	92.0%
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.6%	5,010	2,744	82.5%	2.1%	93.8%
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.3%	2,650	1,537	72.3%	3.6%	97.8%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,870	899	107.8%	9.1%	98.5%
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.6%	5,930	2,888	105.3%	4.6%	97.4%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,730	1,647	65.7%	3.8%	96.8%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.8%	6,540	3,945	65.8%	7.2%	98.2%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,260	819	53.7%	7.7%	96.3%
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	3,460	1,775	94.8%	5.3%	93.0%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	654	318	105.0%	3.8%	93.5%
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,560	876	78.0%	5.3%	98.4%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,740	1,302	110.3%	3.4%	93.3%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,480	1,756	41.2%	6.9%	98.2%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,860	1,056	76.1%	5.9%	95.9%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	923	559	65.1%	3.5%	96.7%
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,300	1,805	82.8%	4.0%	98.1%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,160	725	59.9%	3.2%	100.0%
T-115	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,470	974	50.9%	2.3%	100.0%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,650	1,016	62.3%	6.8%	94.9%
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	2,130	1,319	61.5%	4.0%	88.0%
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,740	2,326	60.8%	3.8%	97.0%
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,630	2,128	70.6%	4.7%	92.5%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,880	2,895	103.1%	4.7%	94.9%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.1%	1,240	638	94.1%	5.0%	90.3%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,910	935	104.2%	6.9%	96.9%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	530	336	57.7%	8.5%	100.0%
T-124	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	1,110	513	116.0%	5.6%	84.7%
T-125	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	2,180	1,381	57.8%	4.1%	100.0%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,370	854	60.3%	5.4%	93.7%
T-127	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	2,050	1,323	54.8%	4.5%	97.7%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,900	1,678	72.7%	3.0%	97.1%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,750	1,137	53.9%	5.0%	96.7%
T-130	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,430	1,189	104.4%	3.9%	95.3%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	11,700	5,557	110.5%	2.6%	98.7%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	854	583	46.3%	7.0%	100.0%
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.1%	9,330	4,964	87.9%	2.4%	97.7%
T-134	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	7,760	3,461	124.2%	4.3%	96.9%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,480	760	94.5%	8.6%	100.0%
T-136	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,760	1,864	101.6%	7.2%	94.2%
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,950	995	95.8%	4.4%	100.0%
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,650	2,242	62.8%	3.5%	96.9%
T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,680	2,221	110.7%	4.0%	97.2%
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,730	2,166	118.3%	5.3%	93.1%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-141	レジディア狹窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.3%	3,200	1,753	82.5%	4.5%	96.1%
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,730	990	74.7%	7.6%	94.1%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	4,030	2,062	95.4%	4.2%	95.0%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,930	1,089	77.2%	1.8%	93.4%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,530	927	65.0%	4.5%	98.6%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,460	1,749	97.7%	4.9%	100.0%
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	4,000	2,125	88.2%	4.0%	97.1%
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	1,120	641	74.6%	9.6%	100.0%
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,540	952	61.6%	3.5%	97.3%
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.6%	14,900	6,931	115.0%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	95.6%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	697	482	44.4%	4.8%	100.0%
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	812	570	42.3%	3.4%	100.0%
T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,620	1,069	51.4%	5.6%	100.0%
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	596	454	31.1%	5.4%	100.0%
T-155	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,810	1,012	78.8%	3.0%	94.4%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,960	1,154	69.8%	6.1%	96.7%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,580	1,116	41.6%	3.2%	100.0%
T-158	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.3%	2,540	1,815	39.9%	3.8%	95.4%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	699	474	47.3%	3.9%	100.0%
T-160	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	582	375	54.9%	5.8%	92.7%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	1,050	676	55.2%	4.1%	97.5%
T-162	レジディア狹窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	620	457	35.6%	5.1%	100.0%
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,770	1,313	34.8%	4.4%	95.0%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,580	972	62.5%	5.1%	94.6%
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,590	845	88.1%	3.5%	96.7%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,200	1,349	63.1%	3.1%	97.3%
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	3,260	1,920	69.8%	3.8%	95.8%
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	3,040	1,754	73.3%	3.7%	95.1%
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.3%	2,590	1,612	60.6%	4.7%	100.0%
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	0.9%	7,320	4,485	63.2%	1.9%	98.1%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,310	2,919	47.6%	5.9%	97.1%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	2,140	1,348	58.7%	3.9%	92.2%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	3,140	2,260	38.9%	6.4%	98.3%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,500	3,230	39.3%	4.7%	98.8%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,500	1,072	39.9%	5.4%	98.0%
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	1,940	1,381	40.4%	4.3%	94.4%
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区	2010/3	97	1,684	0.3%	2,170	1,789	21.3%	6.7%	100.0%
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区	2018/2	19	694	0.1%	908	736	23.3%	7.3%	89.2%
T-179	レジディア神田淡路町	東京都千代田区	2015/12	28	1,490	0.3%	1,770	1,515	16.8%	5.3%	97.8%
T-180	レジディア狹窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,940	2,424	21.3%	4.6%	97.7%
T-181	レジディア世田谷若林	東京都世田谷区	1998/3	42	1,100	0.2%	1,400	1,241	12.8%	9.7%	92.8%
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区	2015/8	27	1,009	0.2%	1,140	1,032	10.4%	2.8%	100.0%
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区	2016/1	51	1,853	0.4%	2,140	1,890	13.2%	3.2%	98.3%
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	東京都文京区	2016/9	43	1,772	0.4%	2,010	1,810	11.0%	3.5%	100.0%
T-185	レジディア品川シーサイド	東京都品川区	2018/3	107	3,315	0.7%	3,820	3,389	12.7%	5.7%	98.5%
T-186	シェアプレイス下北沢	東京都世田谷区	2021/9	43	694	0.1%	782	712	9.7%	9.0%	100.0%
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	東京都千代田区	2016/11	35	1,279	0.3%	1,470	1,314	11.8%	5.8%	97.3%
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	2017/5	49	2,016	0.4%	2,450	2,070	18.3%	3.2%	96.5%
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区	2017/10	50	2,912	0.6%	3,430	2,993	14.6%	6.4%	98.3%
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	東京都文京区	2018/1	38	2,252	0.5%	2,520	2,311	9.0%	4.9%	96.4%
T-191	レジディア板橋	東京都板橋区	2017/4	60	1,958	0.4%	2,040	2,029	0.5%	6.2%	100.0%
T-192	レジディア南砂町	東京都江東区	2007/2	29	705	0.1%	771	730	5.6%	7.6%	95.2%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-193	レジディア学芸大学	東京都目黒区	2002/2	36	2,500	0.5%	2,730	2,635	3.6%	5.5%	90.3%
T-194	レジディア高田馬場	東京都新宿区	2024/2	40	1,830	0.4%	2,010	1,955	2.8%	3.9%	95.1%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	934	700	33.4%	5.5%	89.7%
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,630	893	82.4%	4.6%	100.0%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,690	1,680	60.1%	5.6%	93.1%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,410	971	45.1%	5.0%	100.0%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	755	437	72.7%	2.9%	100.0%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,000	653	53.0%	5.3%	100.0%
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,340	1,408	66.1%	7.2%	94.6%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.5%	3,830	2,347	63.2%	I 3.6% II 3.4%	96.4%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,200	1,362	61.5%	9.1%	95.9%
S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オージャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	2.8%	16,300	9,892	64.8%	4.5%	100.0%
S-022	ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.3%	2,360	1,555	51.7%	6.4%	100.0%
S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,310	665	96.8%	7.7%	100.0%
S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.4%	3,350	1,850	81.0%	6.7%	99.4%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,290	774	66.5%	6.6%	95.3%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,270	767	65.4%	7.5%	98.6%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,170	709	64.9%	6.1%	97.3%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.3%	2,790	1,539	81.2%	4.7%	97.5%
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	877	33.4%	7.5%	100.0%
S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,420	995	42.6%	6.8%	100.0%
S-031	レジディア横浜馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.1%	1,130	781	44.5%	11.5%	91.6%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	805	573	40.3%	11.0%	96.2%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	799	627	27.2%	5.0%	100.0%
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	675	575	17.4%	5.2%	100.0%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	942	837	12.5%	3.3%	92.1%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017/1	390	5,835	1.2%	6,180	6,025	2.6%	6.6%	100.0%
S-037	レジディア国立	東京都国立市	2017/9	54	1,260	0.3%	1,420	1,302	9.0%	4.1%	93.1%
S-038	レジディア横濱大通り公園	神奈川県横浜市	2021/3	19	589	0.1%	666	637	4.4%	14.2%	89.3%
S-039	レジディア西船橋	千葉県船橋市	2018/2	211	4,980	1.0%	5,290	5,157	2.6%	4.2%	90.8%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.3%	1,740	1,334	30.4%	10.9%	100.0%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2	91	1,290	0.3%	1,500	986	52.1%	3.4%	94.8%
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.7%	5,210	2,965	75.7%	6.8% 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%
R-010	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.2%	1,640	1,118	46.6%	3.4%	94.7%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,210	737	64.0%	8.3%	95.2%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.4%	3,420	1,786	91.4%	3.2%	96.9%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,050	1,715	77.8%	9.9%	98.0%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋	2007/8	198	2,330	0.5%	3,360	1,969	70.6%	3.5%	95.3%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋	1992/4	124	1,340	0.3%	1,630	989	64.6%	3.9%	96.6%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,270	801	58.4%	4.9%	96.4%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	444	269	64.8%	2.7%	100.0%
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋	2005/2	38	685	0.1%	900	527	70.6%	5.0%	95.2%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,450	1,526	60.5%	0.9%	97.6%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,740	1,290	34.8%	1.1%	95.1%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,650	1,000	65.0%	1.4%	93.4%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	764	642	19.0%	13.5%	95.8%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋	2005/11	122	3,700	0.7%	4,970	3,291	51.0%	3.1%	97.2%
R-031	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,390	860	61.6%	1.2%	90.5%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋	2006/12	27	751	0.2%	973	663	46.7%	3.9%	96.7%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,370	1,688	99.6%	0.9%	98.5%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,760	973	80.8%	7.5%	95.8%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋	2007/2	57	652	0.1%	896	579	54.5%	4.8%	91.4%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	820	428	91.6%	2.5%	100.0%
R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	2,360	1,230	91.9%	8.7%	100.0%
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,750	894	95.6%	7.8%	98.7%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,540	915	68.2%	4.8%	96.3%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,690	2,104	75.4%	2.6%	99.2%
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋	2008/2	122	1,206	0.2%	1,670	1,003	66.4%	3.6%	96.1%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.5%	4,100	2,261	81.3%	3.6%	94.2%
R-045	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,280	885	44.6%	1.1%	100.0%
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,850	1,713	66.3%	9.1%	90.4%
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,420	1,370	76.6%	0.7%	95.0%
R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.2%	1,940	1,088	78.3%	8.9%	95.6%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,350	764	76.6%	12.4%	98.8%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.6%	6,680	3,205	108.4%	7.1%	97.8%
R-052	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.3%	2,280	1,571	45.1%	2.3%	96.8%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋	2006/2	127	2,862	0.6%	3,920	2,743	42.9%	3.1%	91.6%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,960	1,663	78.0%	EAST 2.6% WEST 2.7%	95.6%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,530	963	58.8%	5.8%	93.5%
R-056	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,870	953	96.1%	2.3%	95.8%
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	955	477	100.2%	2.1%	98.8%
R-058	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,550	885	75.0%	1.1%	94.2%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.5%	4,110	2,518	63.2%	6.2%	94.2%
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,040	722	44.0%	1.7%	100.0%
R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	322	224	43.3%	14.1%	100.0%
R-062	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,470	1,111	32.2%	2.4%	100.0%
R-063	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	724	466	55.3%	1.2%	96.2%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	646	450	43.5%	6.1%	98.4%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	620	406	52.4%	1.4%	96.7%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,700	1,044	62.7%	3.4%	95.5%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,750	1,048	66.9%	4.5%	95.6%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,220	1,267	75.1%	1.8%	96.1%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,270	729	74.0%	2.3%	97.7%
R-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3	90	1,430	0.3%	1,880	1,430	31.4%	5.2%	100.0%
R-073	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.4%	2,590	2,108	22.9%	5.2%	95.5%
R-074	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	697	746	-6.6%	1.5%	98.0%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	876	654	33.8%	5.9%	96.5%
R-076	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	427	404	5.4%	1.2%	89.9%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	714	672	6.2%	8.9%	100.0%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.1%	745	716	4.0%	2.7%	93.0%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,820	1,418	28.3%	2.4%	93.9%
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市	2009/3	62	1,220	0.2%	1,450	1,258	15.2%	8.7%	96.6%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	676	653	3.4%	12.1%	100.0%
R-082	レジディア西天満	大阪府大阪市	1999/4	80	2,950	0.6%	3,390	3,266	3.8%	5.9%	96.3%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	939	906	3.6%	3.4%	96.8%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	520	534	-2.8%	4.8%	91.7%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,090	2,038	2.5%	8.7%	96.0%
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市	2007/2	308	4,000	0.8%	4,300	4,527	-5.0%	9.5%	92.3%
R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/3	94	1,048	0.2%	1,210	1,100	9.9%	4.9%	100.0%
R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/1	80	806	0.2%	918	846	8.5%	2.6%	100.0%
R-089	レジディア堺筋本町	大阪府大阪市	2015/4	26	710	0.1%	795	767	3.5%	8.7%	95.3%
287物件				22,688	500,170	100%	757,237	465,886	62.5%	2.4%	96.2%

	エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率
T	東京23区	188	12,870	351,513	70%	555,350	330,398	68.1%
S	首都圏	28	2,771	52,637	11%	67,126	46,603	44.0%
R	政令指定都市等	71	7,047	96,019	19%	134,761	88,884	51.6%
	合計	287	22,688	500,170	100%	757,237	465,886	62.5%

会社概要



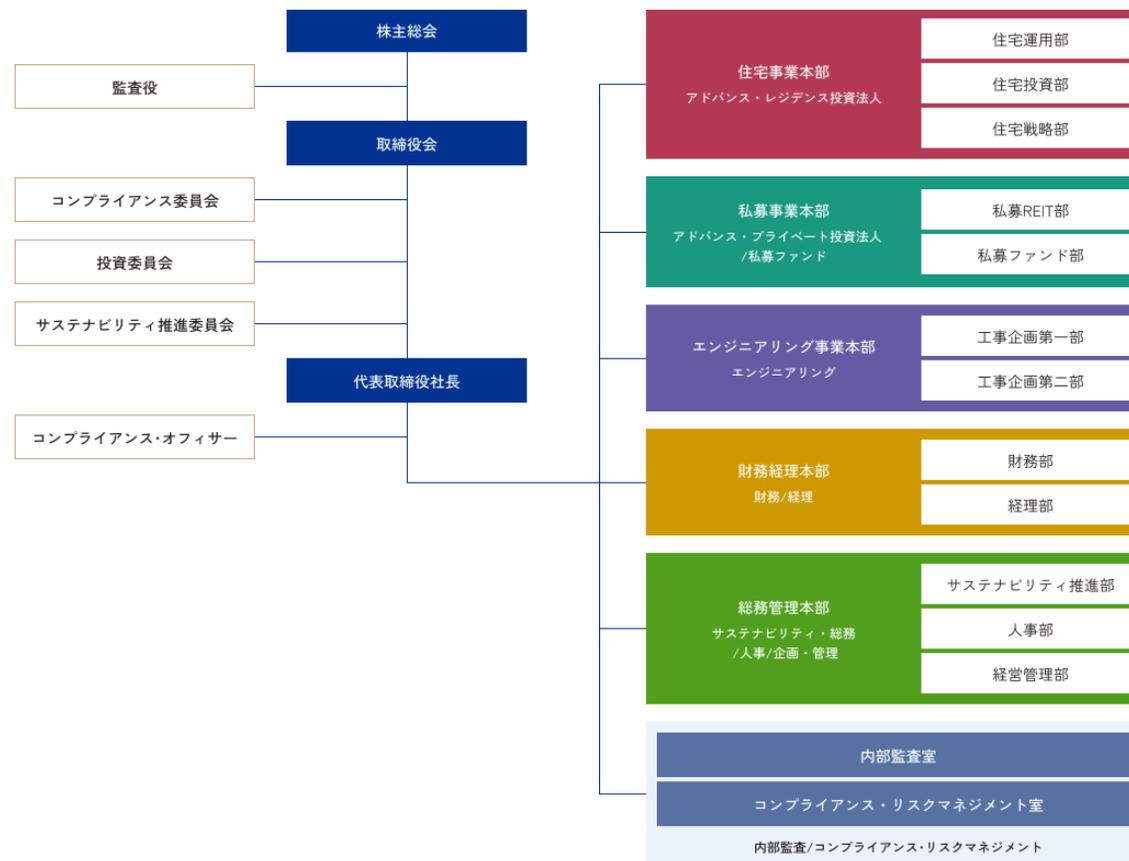
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17階
代表者	代表取締役社長 東海林 淳一
設立	2005年2月2日
資本金	3億円
株主	伊藤忠商事株式会社:80% 伊藤忠都市開発株式会社:20%
事業内容	投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業
役員員数	101名
登録・認可等	宅地建物取引業者免許(東京都知事(5)第84325号) 宅建業法上の取引一任代理等の認可(国土交通大臣認可第37号) 金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号) 一級建築士事務所(東京都知事登録 第58856号)
加入協会	一般社団法人 投資信託協会*1 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 日本投資顧問業協会*1 一般社団法人 不動産証券化協会
ウェブサイト	https://www.itc-rm.co.jp/

*1 一般社団法人投資信託協会及び一般社団法人日本投資顧問業協会は、2026年4月1日付で合併し、一般社団法人資産運用業協会となる予定です。

*2 2026年4月1日付にて組織改編を予定しています。詳細は同日付のプレスリリースをご参照ください。

組織図*2



アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

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

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

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

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

お問い合わせ先

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

E-mail

adr_ir@itc-rm.co.jp

ウェブサイト

<https://www.adr-reit.com/>