

# 第30期 決算説明資料

2025年7月期：2025年2月1日～2025年7月31日

Advance Residence Investment Corporation 証券コード：3269



Advance  
Residence  
Investment Corporation

<b>01</b>	<b>決算ハイライト</b>		<b>09</b>	<b>参考情報</b>	
	2025年7月期 決算ハイライト	3		当期純利益（売却益除く）に対する増減率	35
<b>02</b>	<b>資産取得・売却</b>			1口当たり当期純利益（売却益除く）に対する増減率	36
	資本市場環境を踏まえた取り組み	5		2025年7月期決算 前期比	37
	取得・売却物件(予定含む)	6		2025年7月期決算 予想比	38
<b>03</b>	<b>決算と業績予想</b>			2026年1月期業績予想 2025年7月期比	39
	2025年7月期 分配金詳細	8		2026年7月期業績予想 2026年1月期比	40
	業績予想 分配金詳細	9		アドバンス・レジデンスの強み	41
	DPU・EPUの目標水準	10		確かな歩み 確かな成長	43
<b>04</b>	<b>専有部リノベーション工事</b>			収益基盤強化等の取組み（2023年7月期以降）	45
	専有部リノベーション工事の実績	12		取得・売却物件(予定含む)の詳細	46
	ビフォーアフター事例	13		取得実績・鑑定評価の推移	47
	専有部リノベーション工事計画の損益想定	14		賃料動向	48
	大規模修繕工事・資本的支出	15		エリア・タイプ別の入替・更新賃料変動率内訳	49
<b>05</b>	<b>資産運用</b>			パイプライン一覧	50
	稼働率の推移	17		良質なポートフォリオの形成	51
	入替時の賃料動向	18		シニア向け賃貸住宅の運用	52
	エリア・タイプ別の入替賃料変動率	19		学生向け賃貸住宅の運用	53
	都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移	20		経年に対する取組みの効果	54
	更新時の賃料動向・その他各種指標	21		有利子負債構成	55
	収益性向上に寄与した賃料改定の成果	22		投資主構成	56
<b>06</b>	<b>財務状況</b>			マテリアリティと目標	57
	財務状況	24		災害リスクへの対応	58
	財務指標	25		東京23区 世帯年収・人口流入	59
<b>07</b>	<b>サステナビリティ</b>			主要都市別需給動向	60
	外部評価・認証の取得状況	27		FFOペイアウトレシオ詳細	61
	サステナビリティに関する取組み	28		投資口価格・時価総額の推移	62
<b>08</b>	<b>資産運用報酬および投資対象の変更について</b>			主要な経営指標等の推移	63
	資産運用報酬体系の変更	30		貸借対照表・損益計算書	64
	成長機会の拡大を見据えた投資対象へ	31		ポートフォリオマップ・ポートフォリオ一覧	66
	ポートフォリオの構築方針	32		資産運用会社の概要	74
	住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ	33			

\*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。

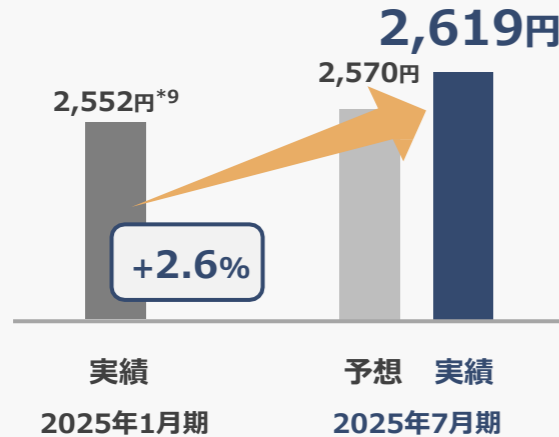
01

# 決算ハイライト



## EPU\*1 (売却益を除く)

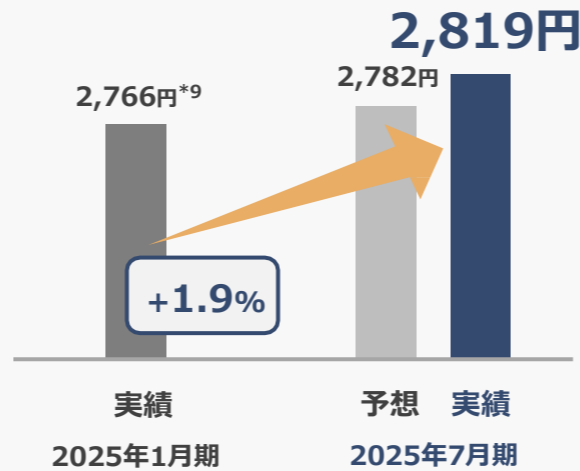
前期比+2.6%



\*1 1口当たり当期純利益を指します。

## 調整後EPU\*2

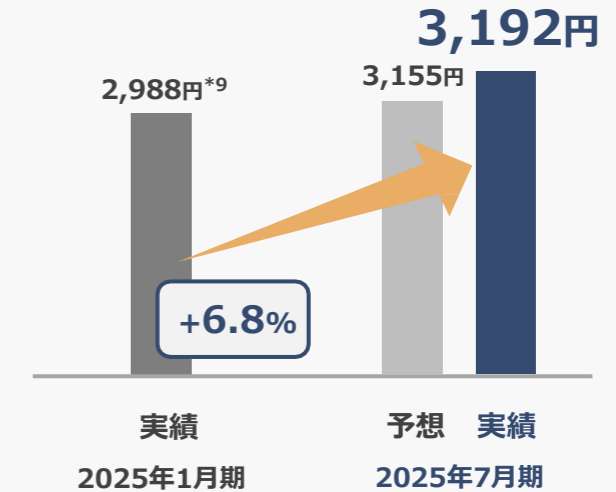
前期比+1.9%



\*2 P.10に詳細を記載しています。

## DPU\*3

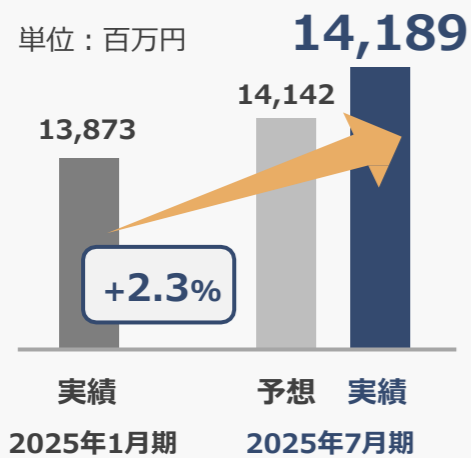
前期比+6.8%



\*3 1口当たり分配金を指します。

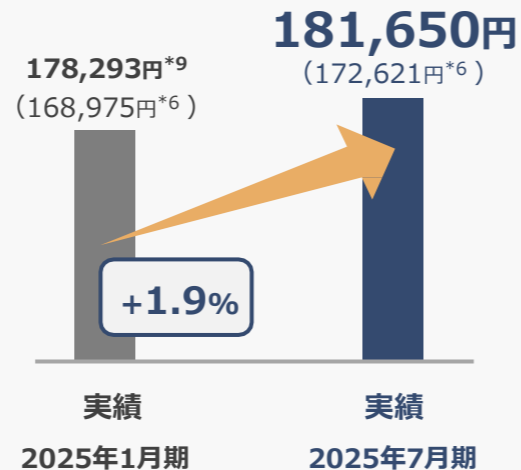
## NOI\*4

前期比+2.3%



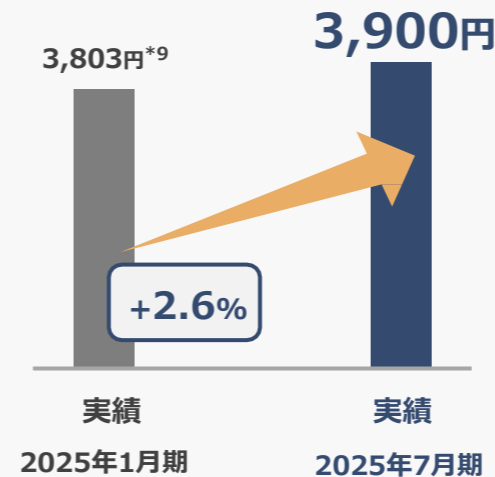
## 1口当たりNAV\*5

前期比+1.9%



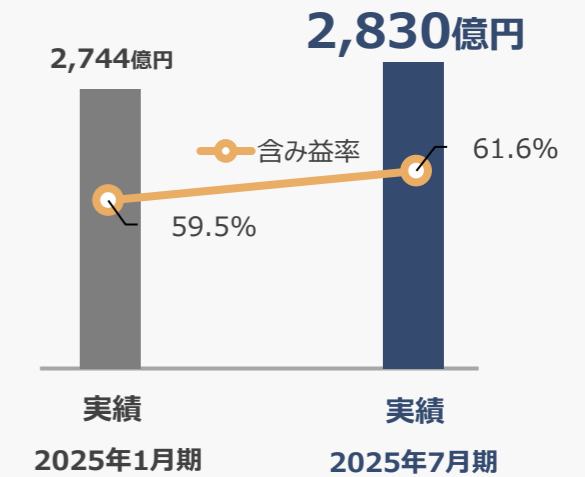
## 1口当たりFFO\*7

前期比+2.6%



## 含み益\*8

含み益率61.6%



\*4 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。

\*5 (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。

\*6 ( ) は、一時差異等調整積立金を除いた数値を記載しています。

\*7 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。

\*8 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。

\*9 他期との比較のため、2025年1月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

02

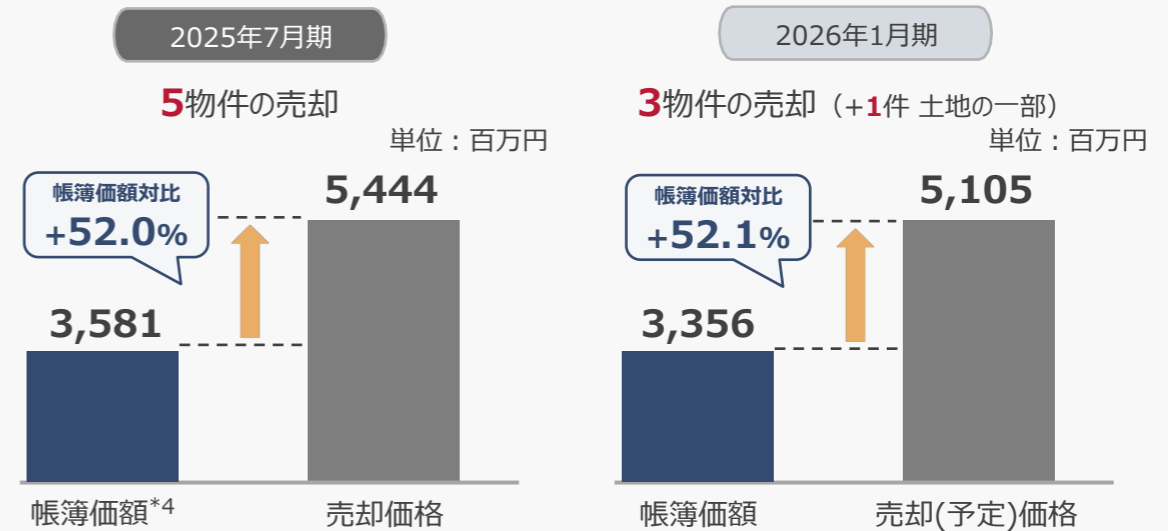
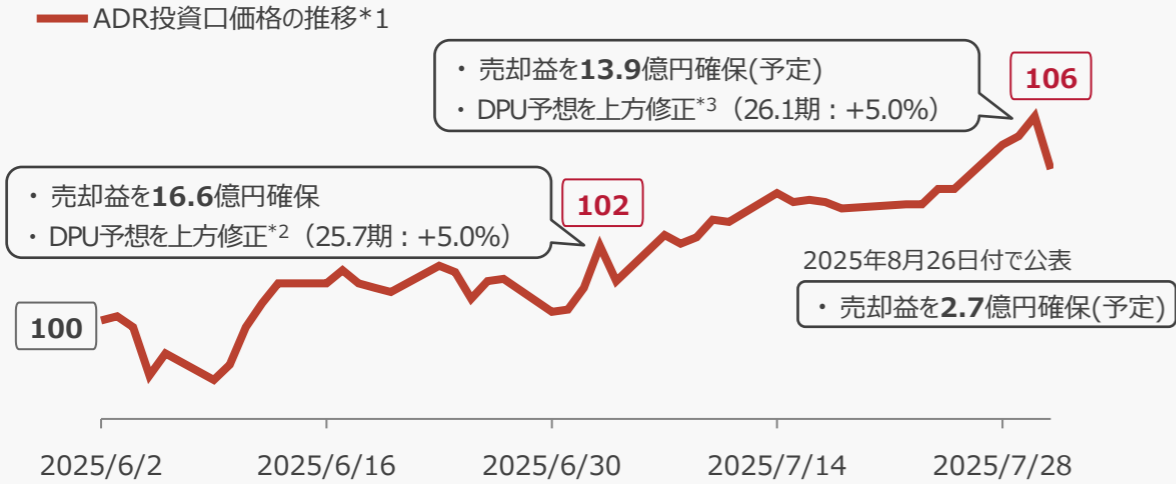
---

## 資産取得・売却



## 含み益の具現化

含み益を活用し、投資主価値向上に資する施策を積極的に実施



## 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



LTVの水準等を踏まえ、合理性・妥当性判断により投資



## 内部留保からの配当方針

1口当たり**100**円程度の安定分配を継続



継続的に配当した場合、**10**期分以上に相当安定分配や突発的事象への対応へも活用

\*1 2025年6月2日における投資口価格を100として指数化した場合の推移を記載しています。  
 \*2 2025年3月17日付「決算短信」で公表した2025年7月期に係るDPUの予想値から、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」で公表したDPUの予想値への増加率を記載しています。  
 \*3 2025年3月17日付「決算短信」で公表した2026年1月期に係るDPUの予想値から、2025年7月30日付「2026年1月期(第31期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」で公表したDPUの予想値への増加率を記載しています。  
 \*4 帳簿価額は各譲渡(予定)日における想定価格です。  
 \*5 諸経費控除後の売却益を記載しています。

## 2025年7月期以降

**取得**

3物件  
取得(予定)  
価格合計  
**76.4億円**

25.7期 26.6億円  
NEW  
26.1期 **49.8億円**

2025年7月期

スポンサー

レジディア板橋  
(東京都板橋区)

築8.0年\*1

NOI利回り\*2 **4.1%**

第三者

レジディア南砂町  
(東京都江東区)

築18.0年

NOI利回り **4.3%**

2026年1月期

第三者

レジディア西船橋  
(千葉県船橋市)

築7.6年

NOI利回り **4.3%**

売却資金を活用した  
物件取得を検討

**売却**

8物件  
(+1件 土地の一部)  
売却(予定)  
価格合計  
**105.4億円**

25.7期 54.4億円  
26.1期 51.0億円  
NEW  
帳簿価額 **68.6億円**

賃料保証型

NEW

KC21ビル  
(宮城県仙台市)

築28.3年

NEW

レジディア広瀬通  
(宮城県仙台市)

築15.4年

NEW

レジディア白壁東  
(愛知県名古屋市)

築20.1年

NEW

レジディア丸の内  
(愛知県名古屋市)

築18.5年

NEW

レジディア白壁  
(愛知県名古屋市)

築17.4年

**売却益 16.6億円** 当該物件の年間利益\*3 15年分相当

対象地(赤枠)

NEW

レジディア横濱関内  
(神奈川県横浜市)

築21.1年

レジディア麻布十番II 土地の一部  
(東京都港区)

都市計画事業に伴う  
収用を企図する  
東京都港区への売却

NEW

レジディア靫公園  
(大阪府大阪市)

築19.7年

NEW

メゾンエクレール江古田  
(東京都練馬区)

築32.5年

**売却益(想定) 16.7億円** 当該物件の年間利益14年分相当

\*1 取得・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。  
 \*2 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、小数点第2位を四捨五入しています。  
 \*3 2024年7月期及び2025年1月期の賃貸事業損益からそれに伴う資産運用報酬等の経費を控除して算出しています。(レジディア麻布十番II 土地の一部は対象から除いています。)

03

---

## 決算と業績予想

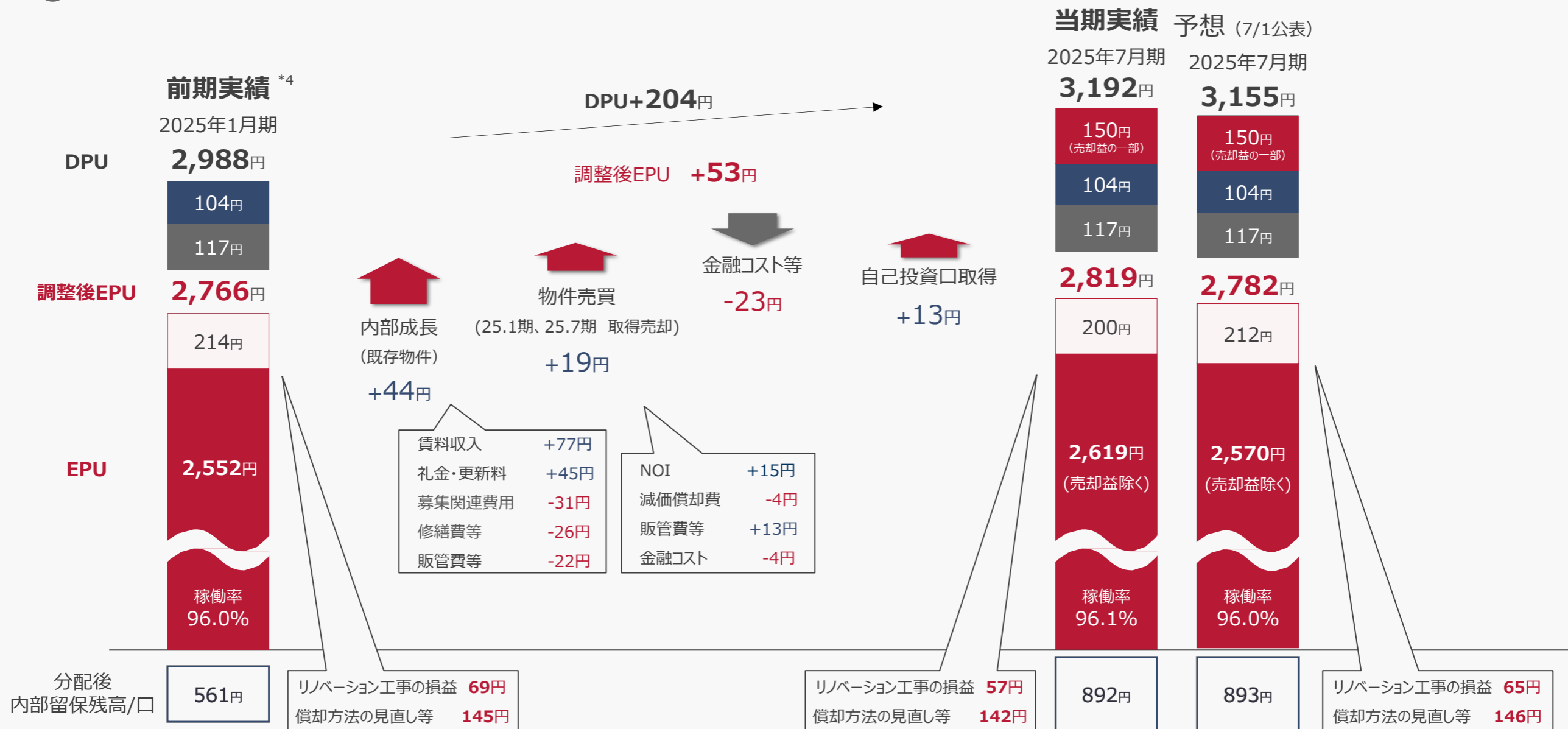




## 1口当たり分配金の変動要因

- ① 資本市場環境を踏まえた取り組みにより、売却益を還元し、150円を追加配当
- ② **金融コストを上回る内部成長の実現**および自己投資口取得の実施により、調整後EPU+53円

- 内部留保からの分配 (1口当たり)
- 積立金<sup>\*2</sup>の定額取崩し (1口当たり)
- 積立金の追加取崩し (1口当たり) <sup>\*3</sup>
- 当期純利益からの分配 (1口当たり)

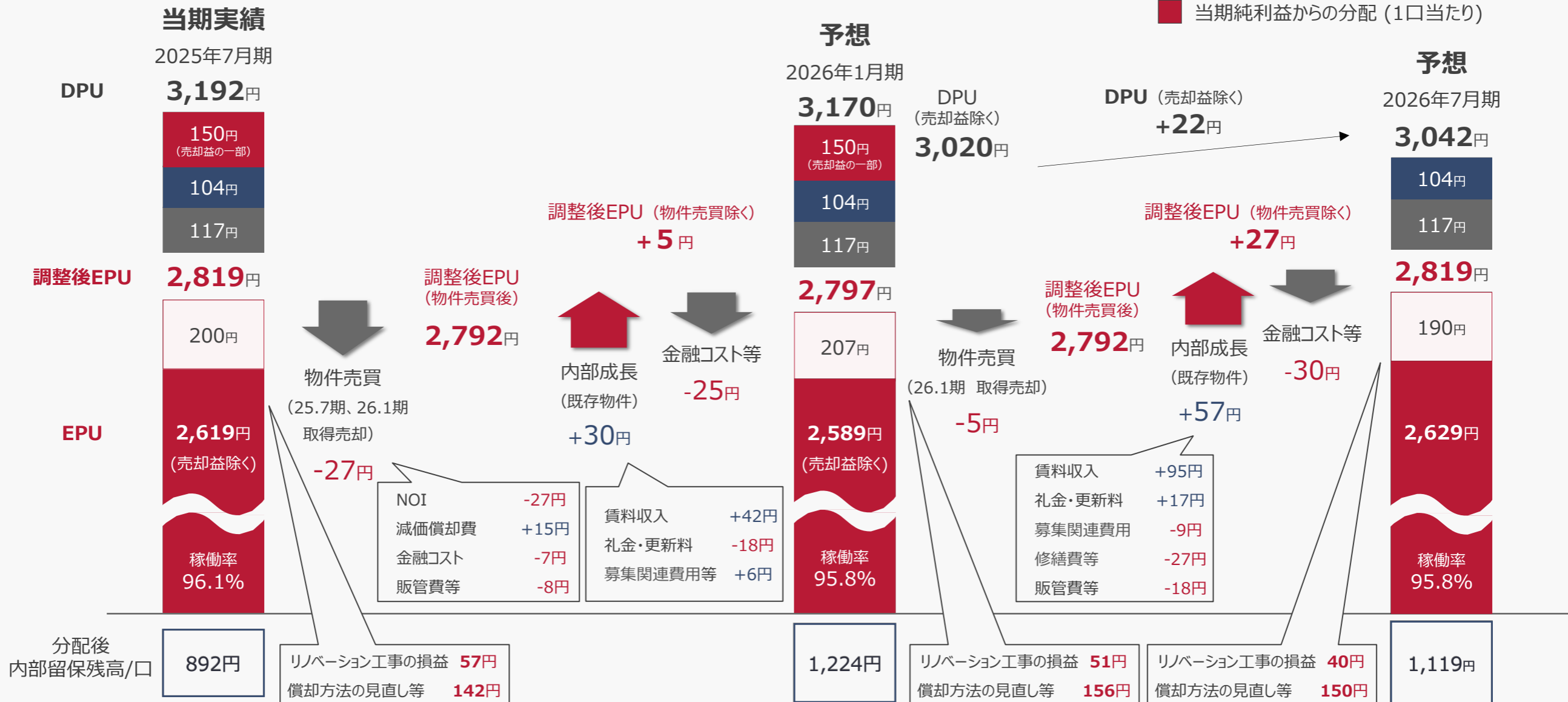


\*1 「DPU」以外の金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。  
 \*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。  
 \*3 専有部リノベーション工事及び償却方法の見直し等による営業損益のマイナス要因に対する一時差異等調整積立金からの追加取崩しを指します。  
 \*4 他期との比較のため、2025年1月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

## 1口当たり分配金の変動要因

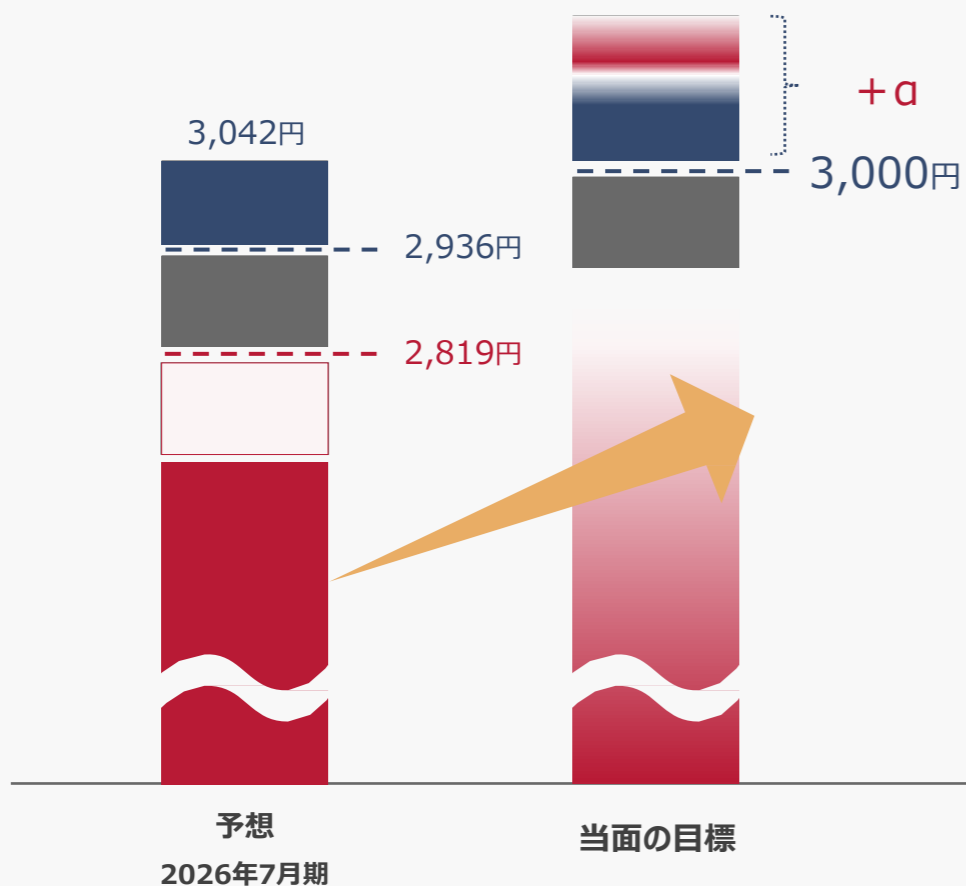
- 26.1期は物件売買の影響で減少するものの、25.7期に続き、売却益の還元により、150円を追加配当
- 26.7期は売却益による分配を除いたDPUは、+22円
- 金融コストを上回る内部成長**により、物件売買を除いた**調整後EPUは年間約+1.0%成長**を想定

- 内部留保からの分配 (1口当たり)
- 積立金の定額取崩し (1口当たり)
- 積立金の追加取崩し (1口当たり)
- 当期純利益からの分配 (1口当たり)



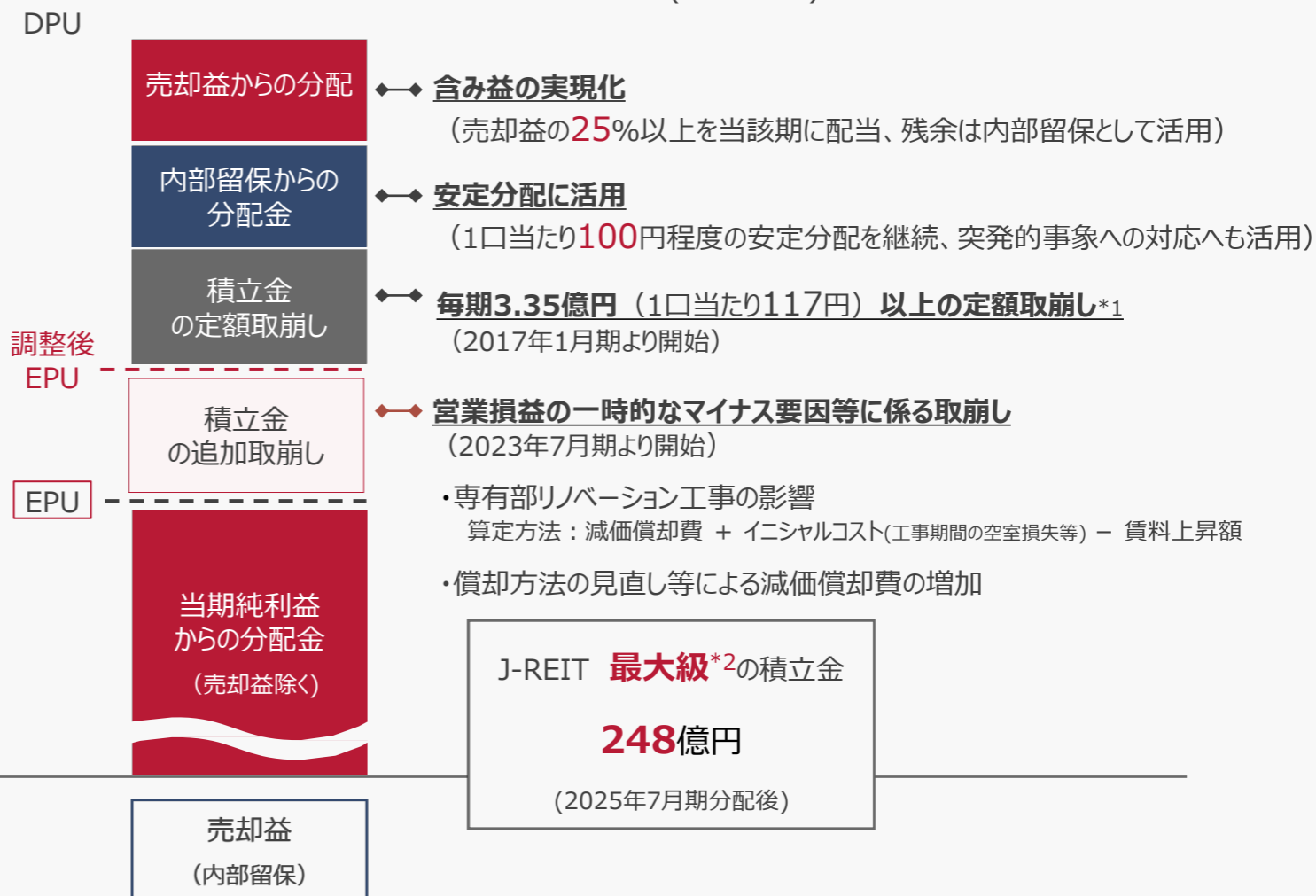
## 目標とする分配金水準

**EPU (調整後) + 積立金の定額取崩し**  
**3,000円**



## 分配金の構成要素

調整後EPU = 当期純利益からの分配金(売却益除く) + 積立金の追加取崩し



\*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：2025年9月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

04

---

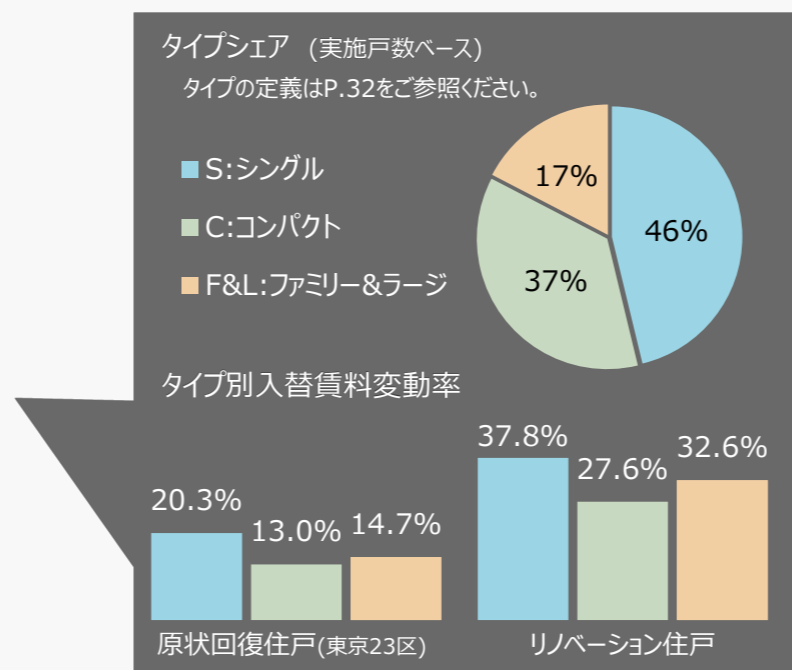
## 専有部リノベーション工事



## 工事実績

2025年7月末時点

	2025年1月期	2025年7月期
実施戸数	308戸	<b>305戸</b>
うち成約戸数	308戸	<b>155戸</b> 実施戸数のうち:51%
平均工事金額*1	4.3百万円	<b>4.4百万円</b>
入替賃料変動率*2	+25.4%	<b>+32.1%*4</b>
入替賃料変動額*2	12.4百万円	<b>7.6百万円</b>
想定回収期間*3	9.0年	<b>7.4年</b>
想定ROI*5	11.1%	<b>13.5%</b>



23.7期~25.7期 合計	上場来実績 (2011年1月期以降)
<b>1,136戸</b>	1,722戸
<b>986戸</b>	1,572戸
<b>4.4百万円</b>	4.1百万円
<b>+24.9%</b>	+23.1%
<b>39.8百万円</b>	60.0百万円
<b>9.1年</b>	9.2年
<b>11.0%</b>	10.9%

## 基本方針

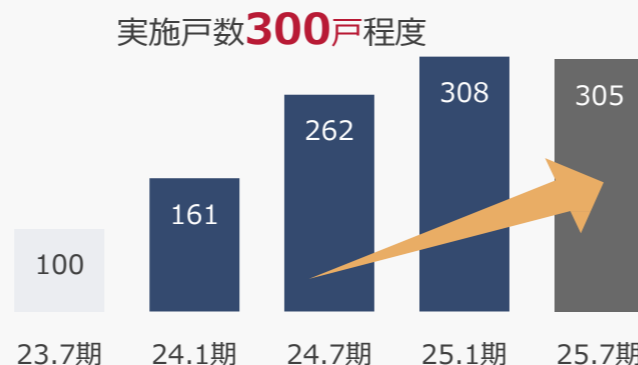
東京23区を中心に

想定ROI **6.2%** 以上で運用

約**8,000戸**、**13年間**実施を想定

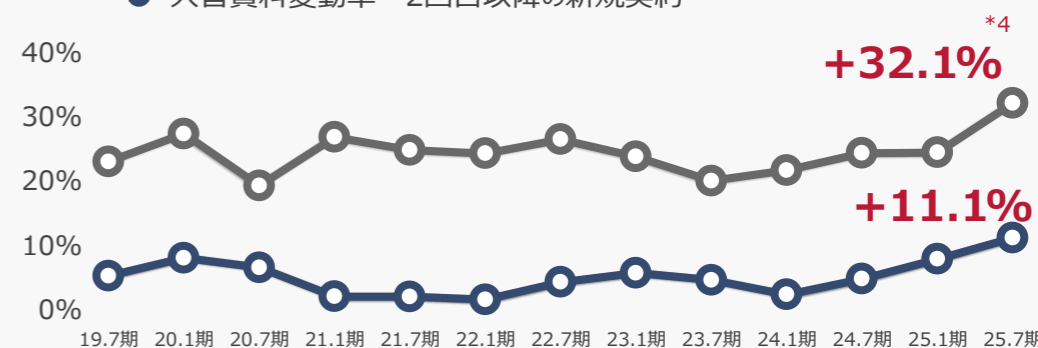
工事戸数の推移

単位：戸



### 2回目以降の新規契約も賃料水準は上昇

●入替賃料変動率 専有部リノベーション工事後の初回契約  
●入替賃料変動率 2回目以降の新規契約



\*1 「平均工事金額」は成約住戸の工事金額(税抜)の合計を実施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。

\*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 「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。

\*4 2025年7月期専有部リノベーション工事実施305戸のうち、成約戸数155戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から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上昇率の平均を記載しています。

\*5 「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。

洗面台



洗面台



キッチン



# シャープ・スタイリッシュ

T-082 レジディア代々木II

間取り 1LDK

面積 32.99㎡

工事金額\*1 4.2百万円



After



Before

T-037 レジディア市ヶ谷

間取り 2LDK

面積 57.44㎡

工事金額\*1 7.3百万円

# ノルディック

ユニットバス



Before



After



キッチン



ユニットバス

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

賃料上昇(23.7期～25.7期実績)が継続した場合、4.5年後に損益がプラスに転化

## 想定図

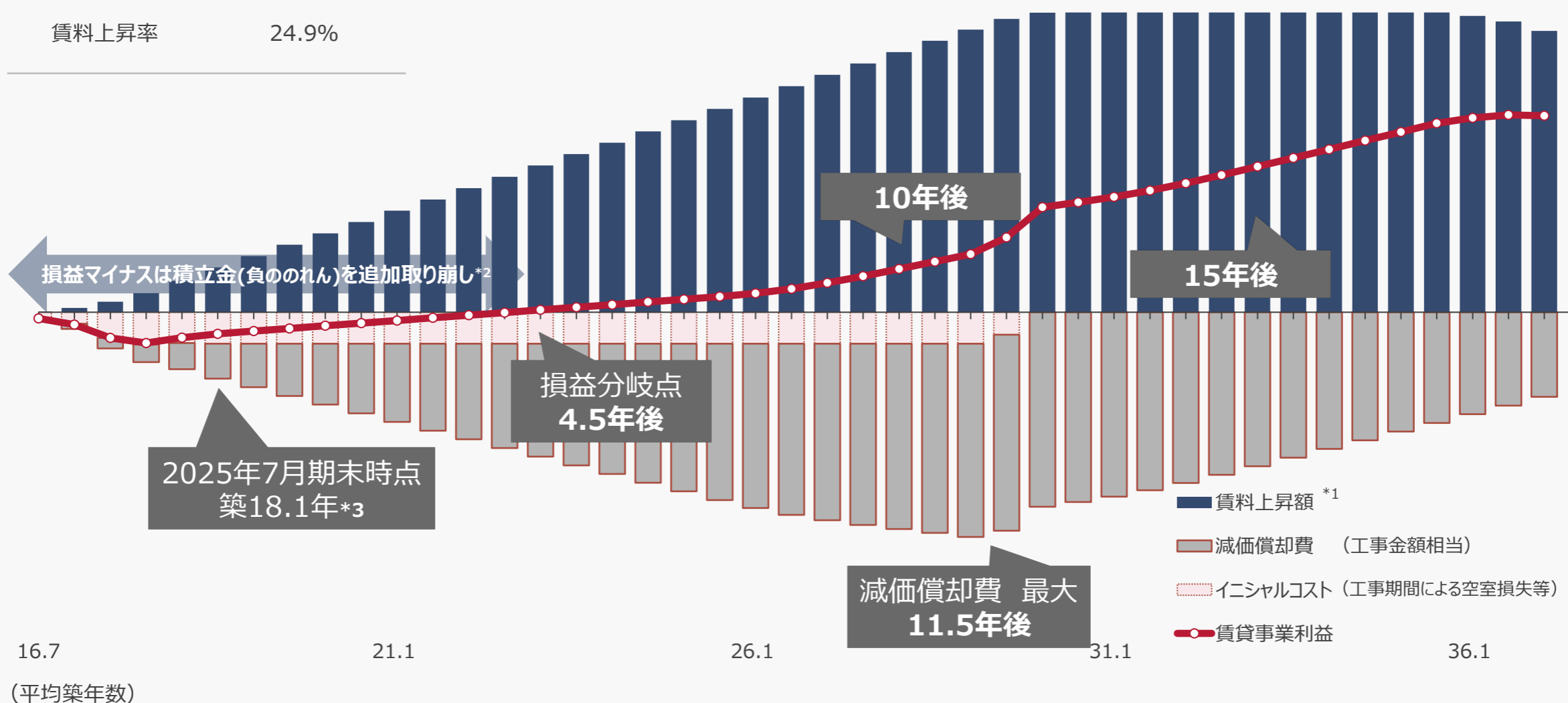
2025年7月期 EPU (売却益除く) 実績比

10年後 +3%程度  
15年後 +10%程度

前提：賃料上昇の継続期間 20年

23.7期～25.7期  
実績

賃料上昇率 24.9%



\*1 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。

\*2 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。

\*3 2025年7月期末時点の保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

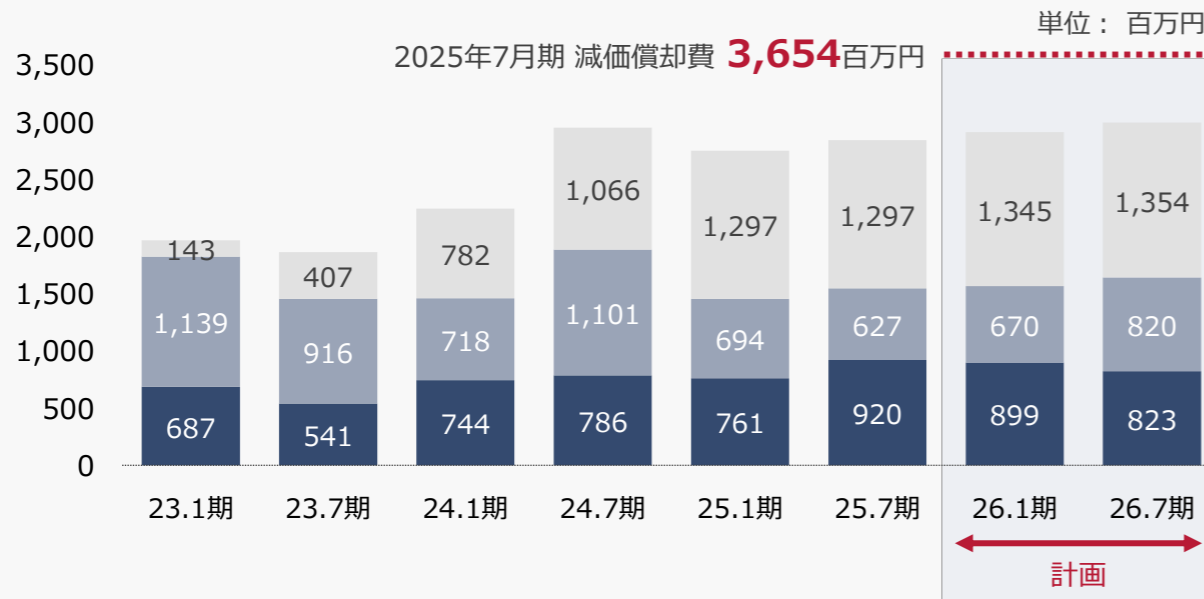
## 大規模修繕工事

	実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2025年7月期実績	<b>3</b> 物件	<b>649</b> 百万円	<b>216</b> 百万円
上場来実績	<b>131</b> 物件	<b>13,604</b> 百万円	<b>104</b> 百万円

## 資本的支出の推移

### 減価償却費の範囲内でコントロール

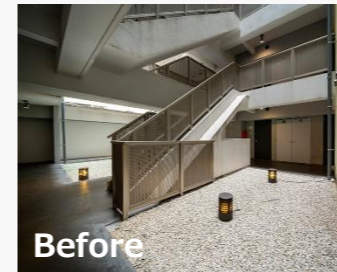
- 専有部リノベーション工事
- 大規模修繕工事
- 原状回復・修繕工事（日常・その他計画）



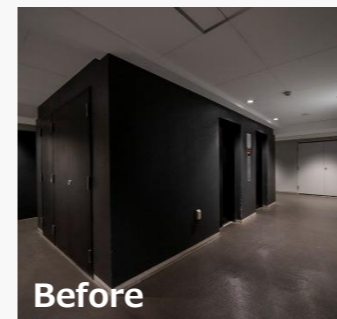
## レジディア西新

所在地	延床面積	建築時期	工事金額(税込)
福岡県福岡市	9,233.43㎡	2008年1月	188百万円

デザイン性の高い  
中庭の整備



洗練された意匠の  
エレベーターホール





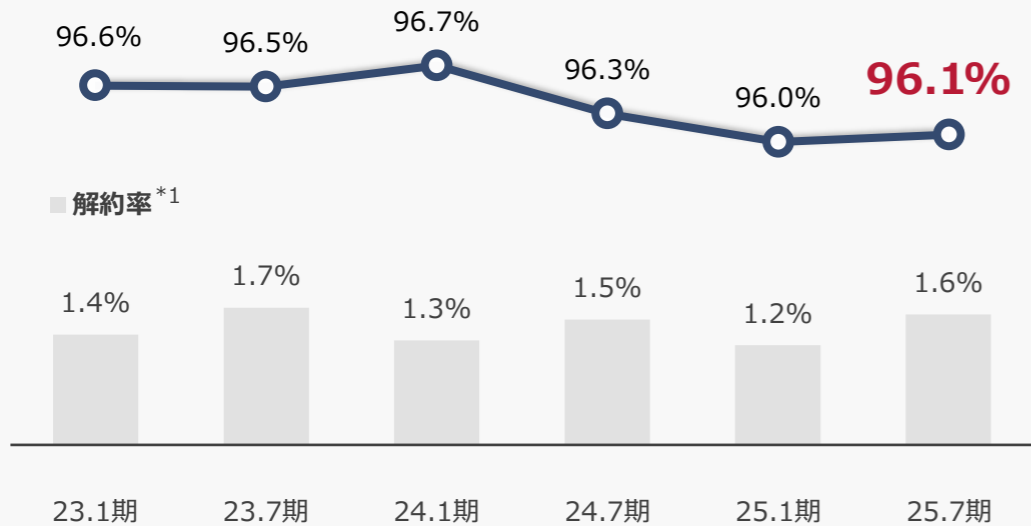
05

---

## 資産運用



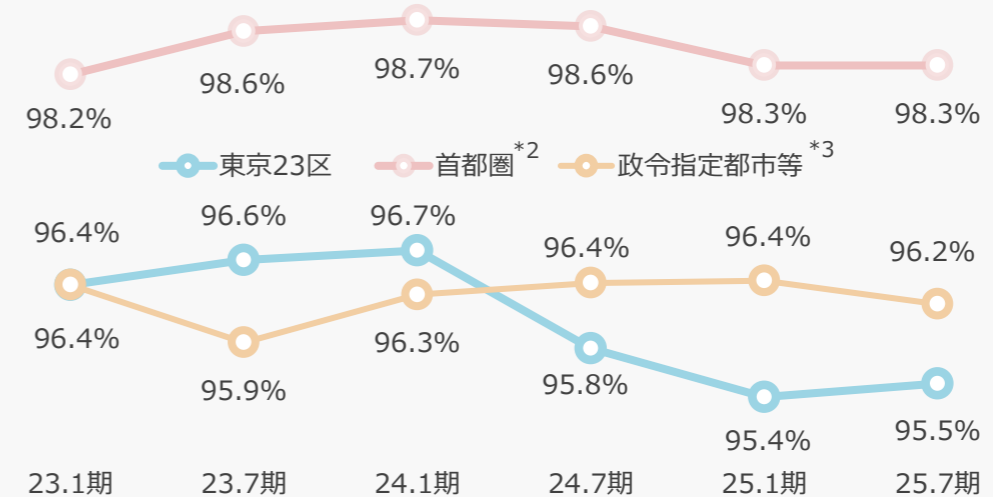
## 期中平均稼働率



\*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。

## 東京23区はリノベーション工事に伴い稼働率低下

### エリア別



\*2 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいいます。

\*3 政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

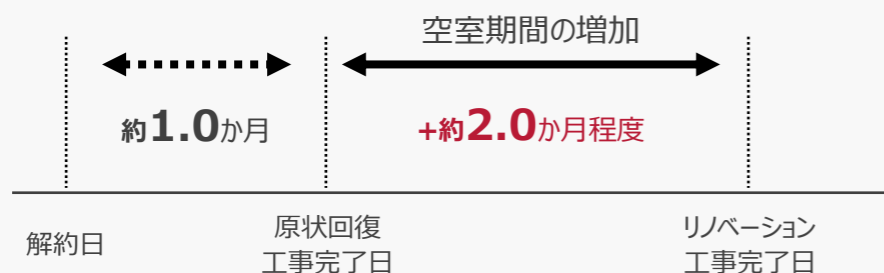
## リノベーション工事による影響

### 工事戸数・工事期間の増加に伴う稼働率低下

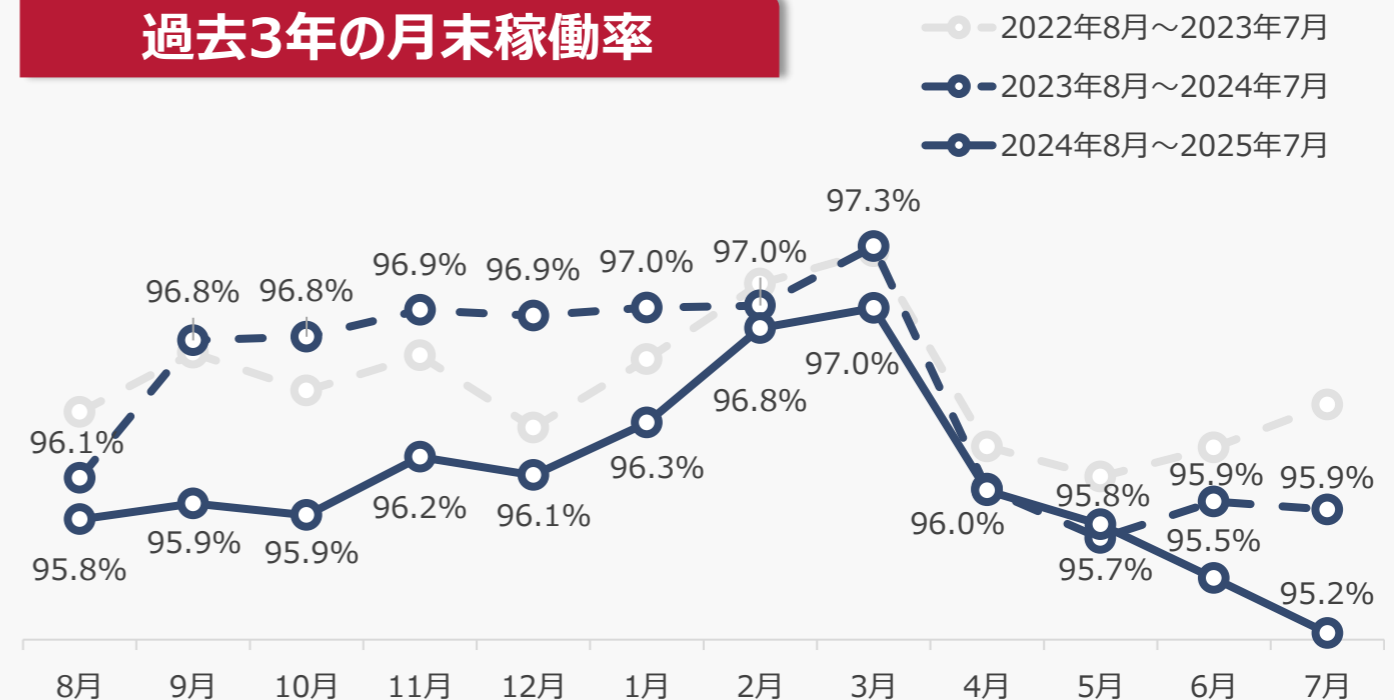
約-0.5pt. \*4 ~

\*4 2025年7月期専有部リノベーション工事実施住戸(305戸)における影響を記載しています。

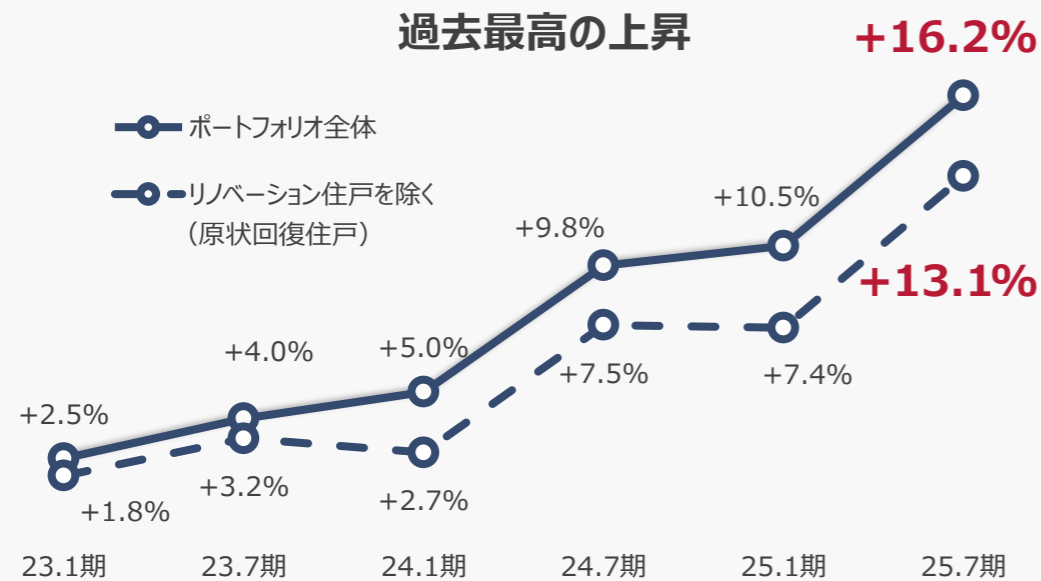
### 解約から工事完了に係るイメージ図



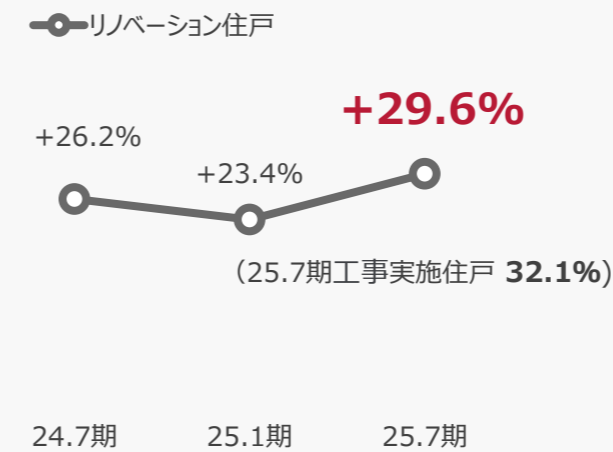
## 過去3年の月末稼働率



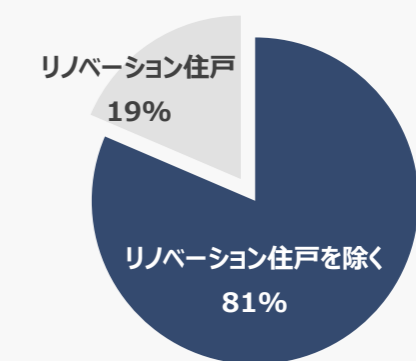
## 入替賃料変動率\*1



リノベーション工事の実績の詳細は、P.12をご参照ください。

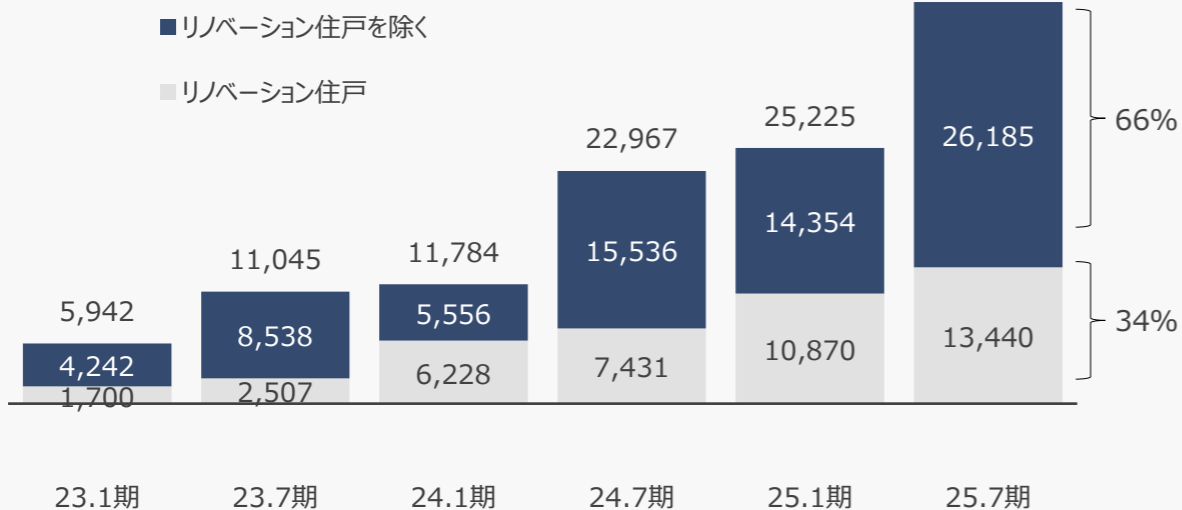


## 契約比率\*2

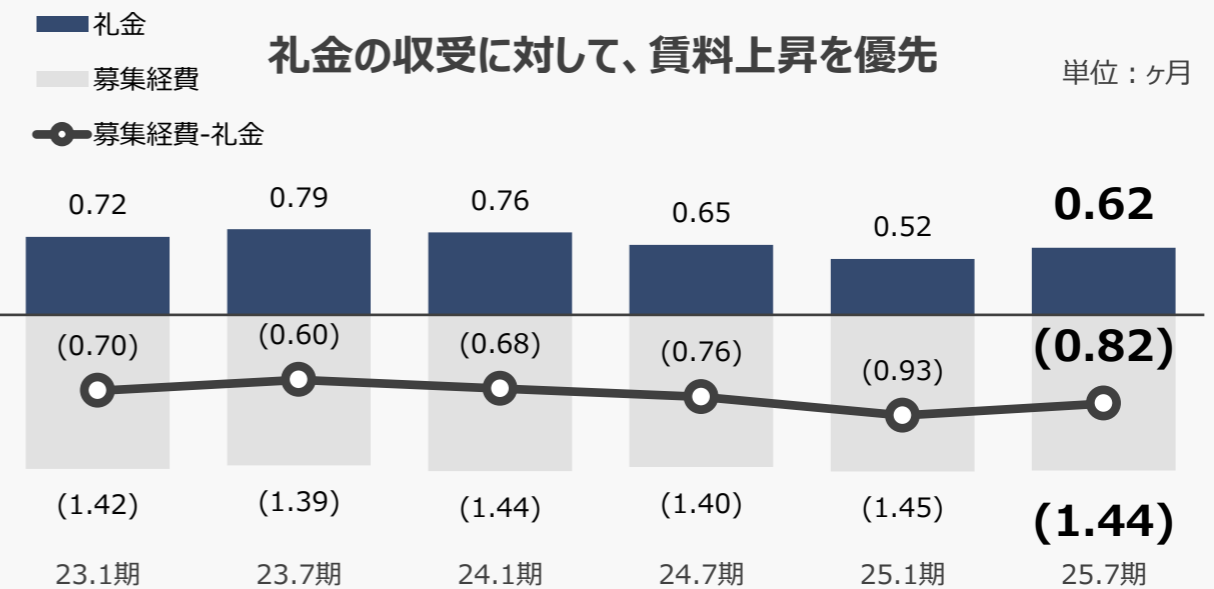


## 月額賃料変動額

単位：千円



## 募集関連収支\*3

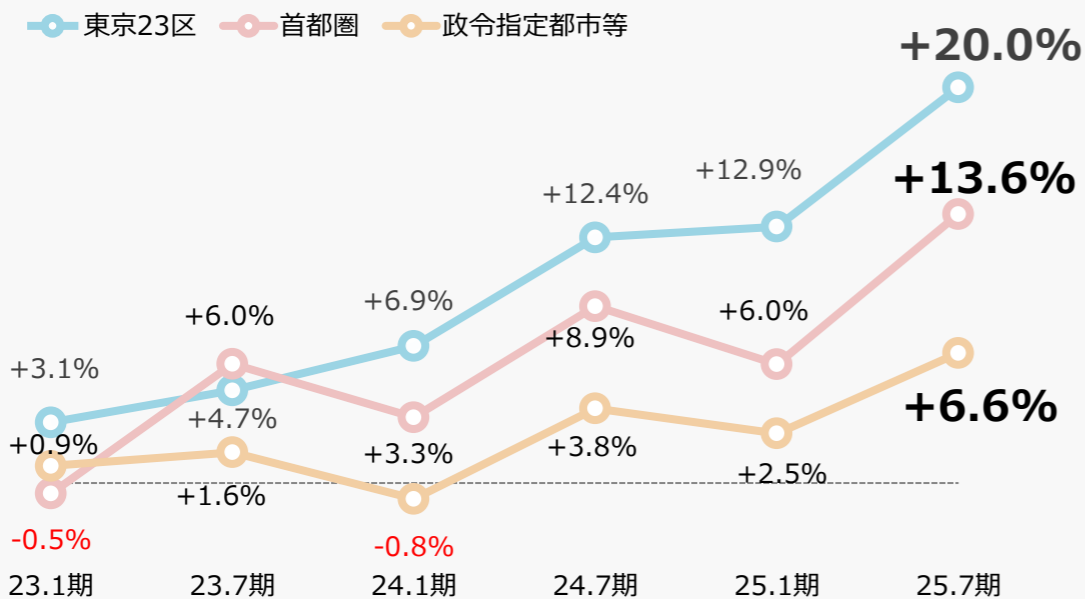


\*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

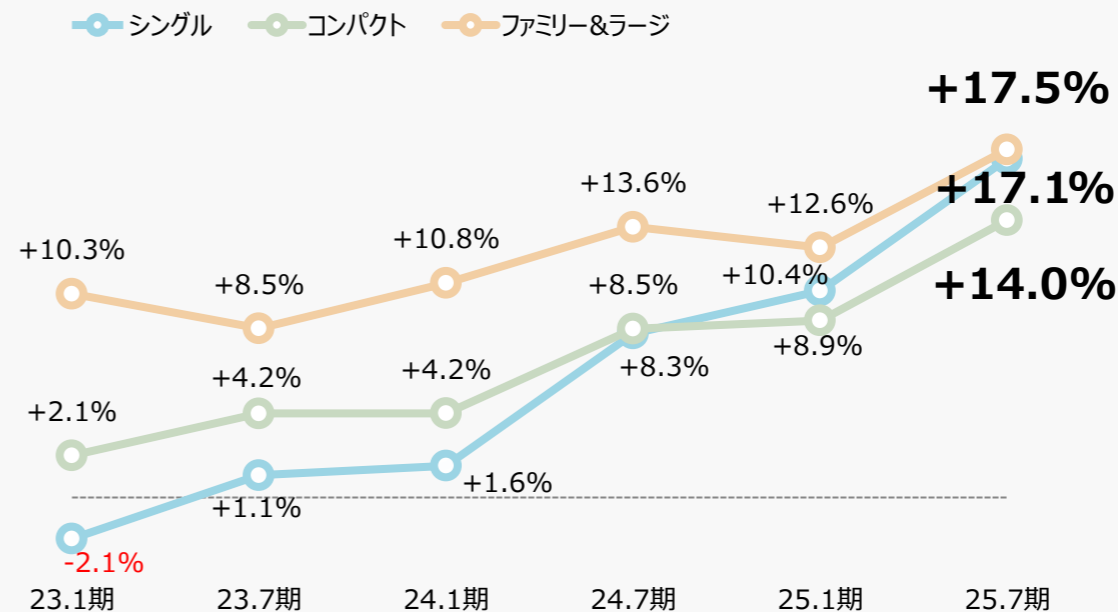
\*2 25.7期における新規契約を締結した住戸の比率を前賃料ベースで算出しています。

\*3 住戸のみを対象として算出しています。

## エリア別

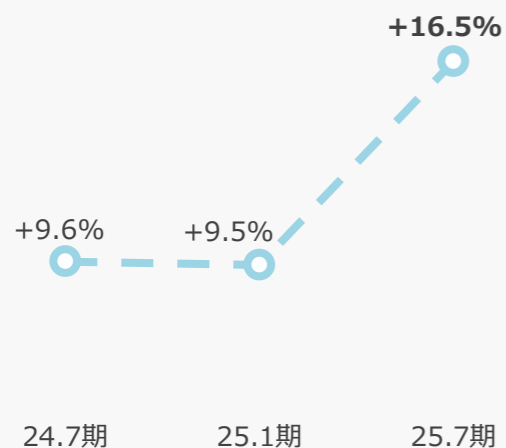


## タイプ別

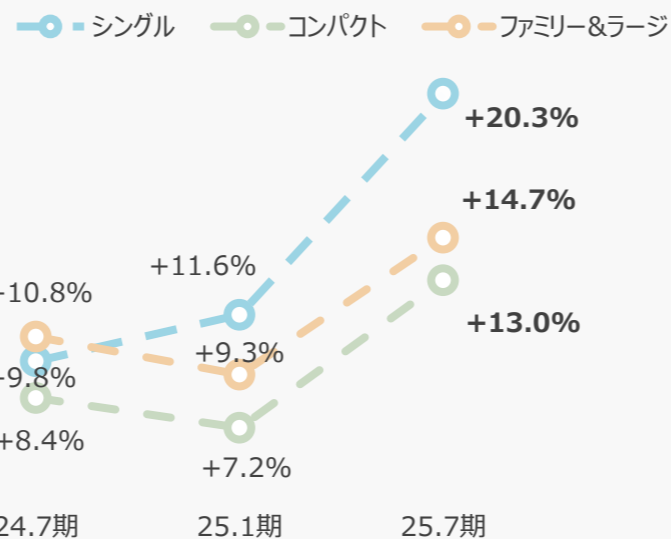


## 東京23区詳細

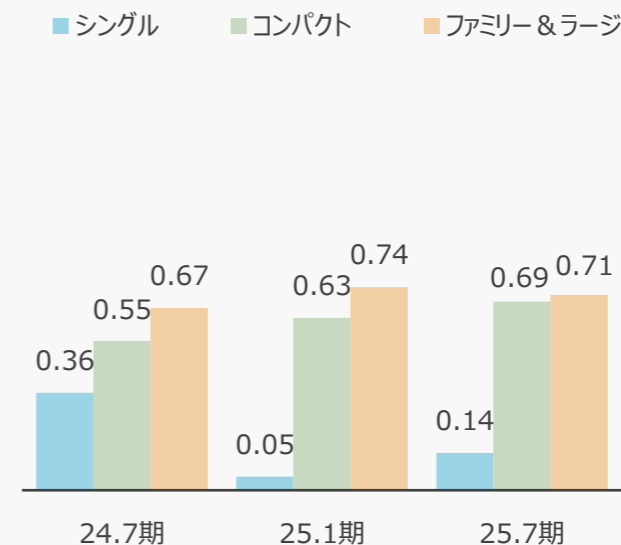
東京23区 (リノベーション住戸を除く)



タイプ別 リノベーション住戸を除く



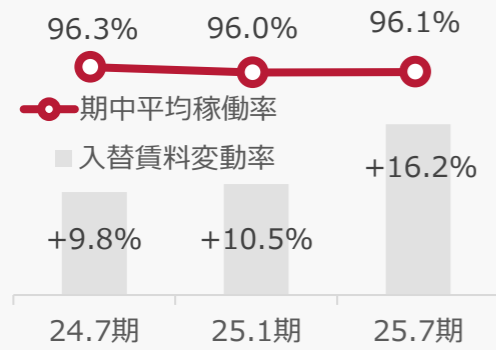
タイプ別 礼金推移



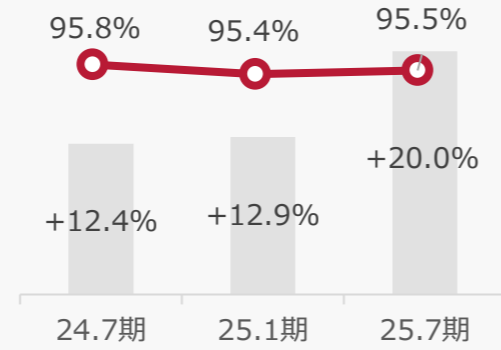
単位：ヶ月

# 都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移

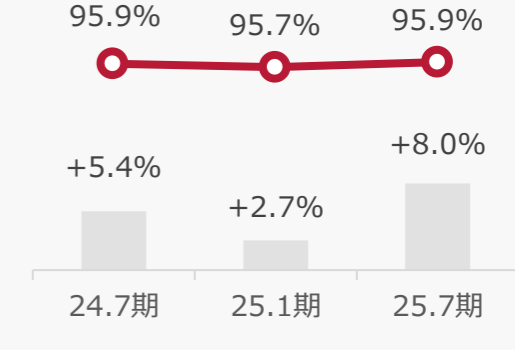
## ポートフォリオ全体



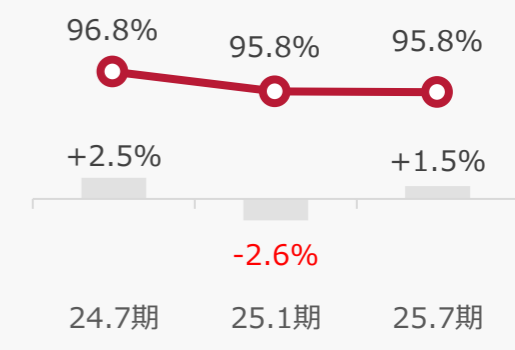
## 東京23区



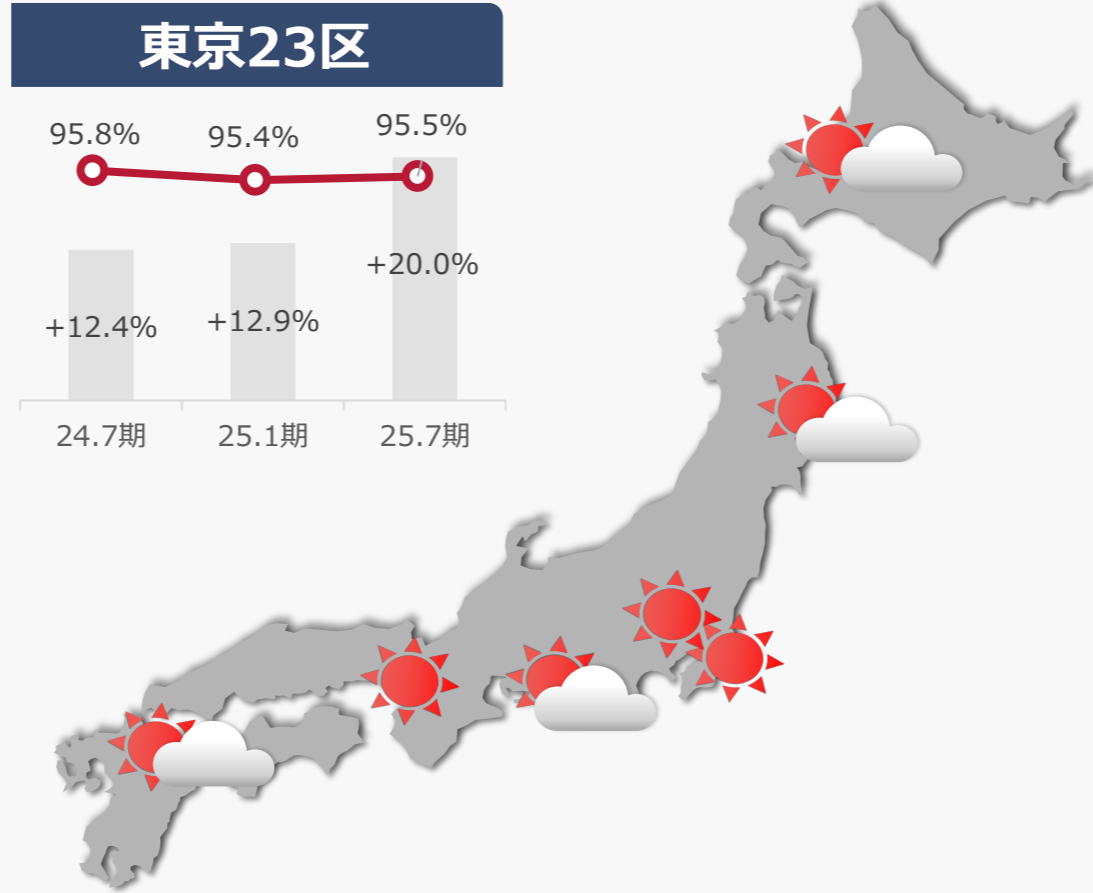
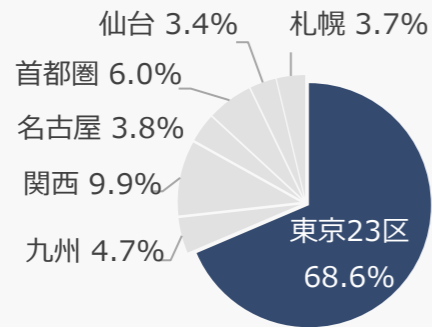
## 札幌



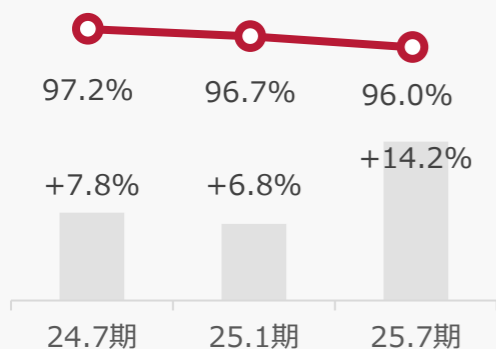
## 仙台



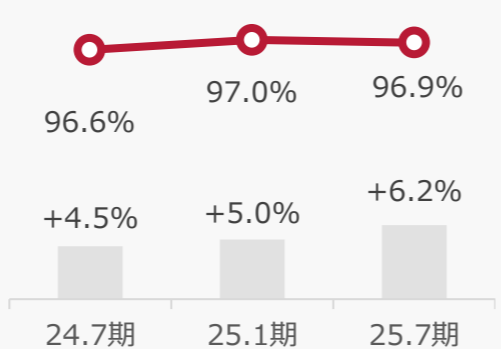
契約比率\*1



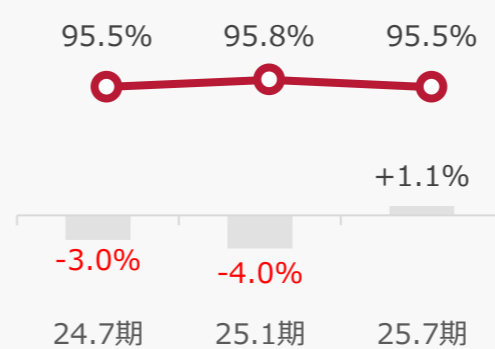
## 九州



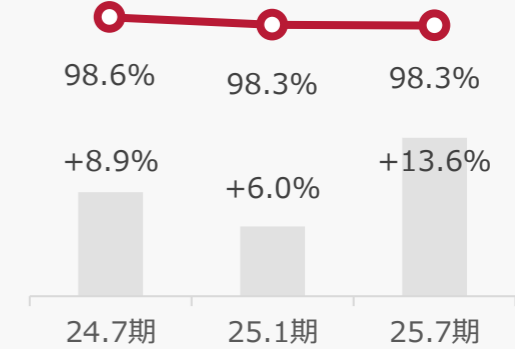
## 関西\*2



## 名古屋



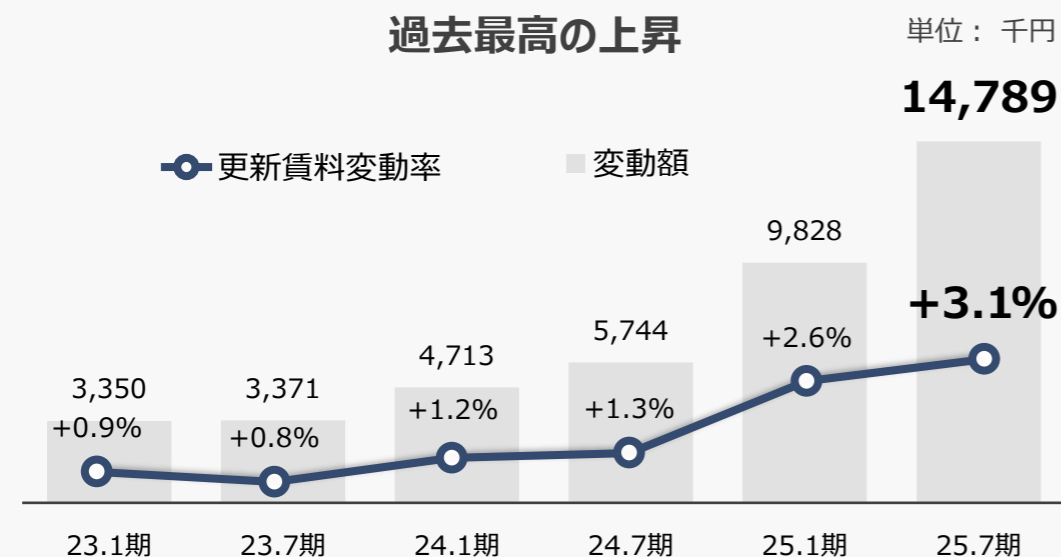
## 首都圏



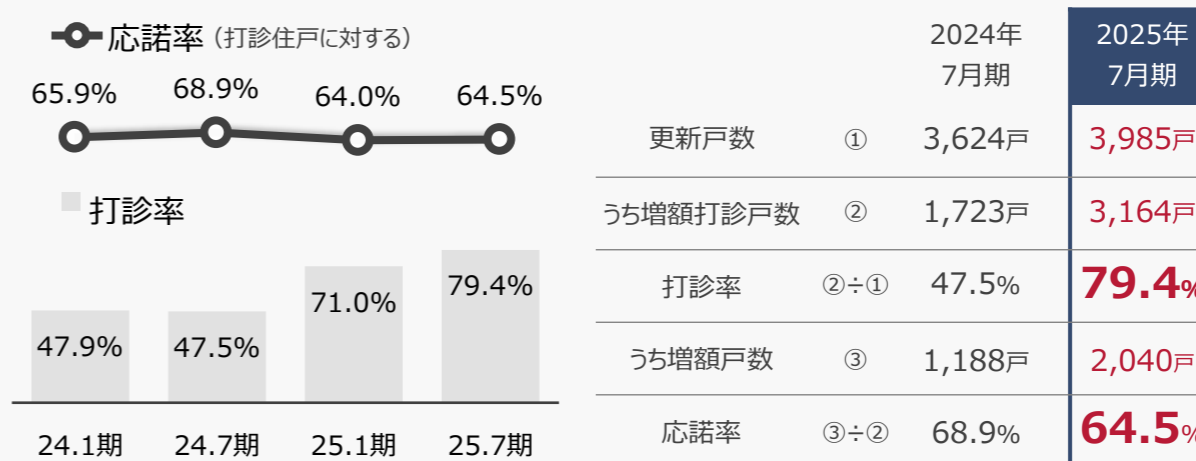
\*1 25.7期における新規契約を締結した住戸の比率を前賃料ベースで算出しています。

\*2 広島県と岡山県の物件を含みます。

## 更新賃料変動率\*1



## 更新住戸の約8割に賃料増額交渉、そのうち約6割が応諾



## 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	+3.1%	+0.4pt.	100.0%	+5.3%	-	57%	43%
東京23区	+3.7%	+0.6pt.	69.8%	+5.5%	-	68%	32%
首都圏	+2.6%	-0.2pt.	6.4%	+5.0%	-	51%	49%
政令指定都市等	+1.2%	+0.3pt.	23.7%	+4.4%	-	27%	73%

■ 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	
	2024年 7月期	2025年 7月期	2024年 7月期	2025年 7月期
全体	4.8年	<b>4.8年</b>	70.8日	<b>78.3日</b>
S	4.6年	4.6年	60.6日	69.1日
C	4.5年	4.6年	75.2日	87.7日
F&L	5.8年	6.1年	100.1日	98.1日

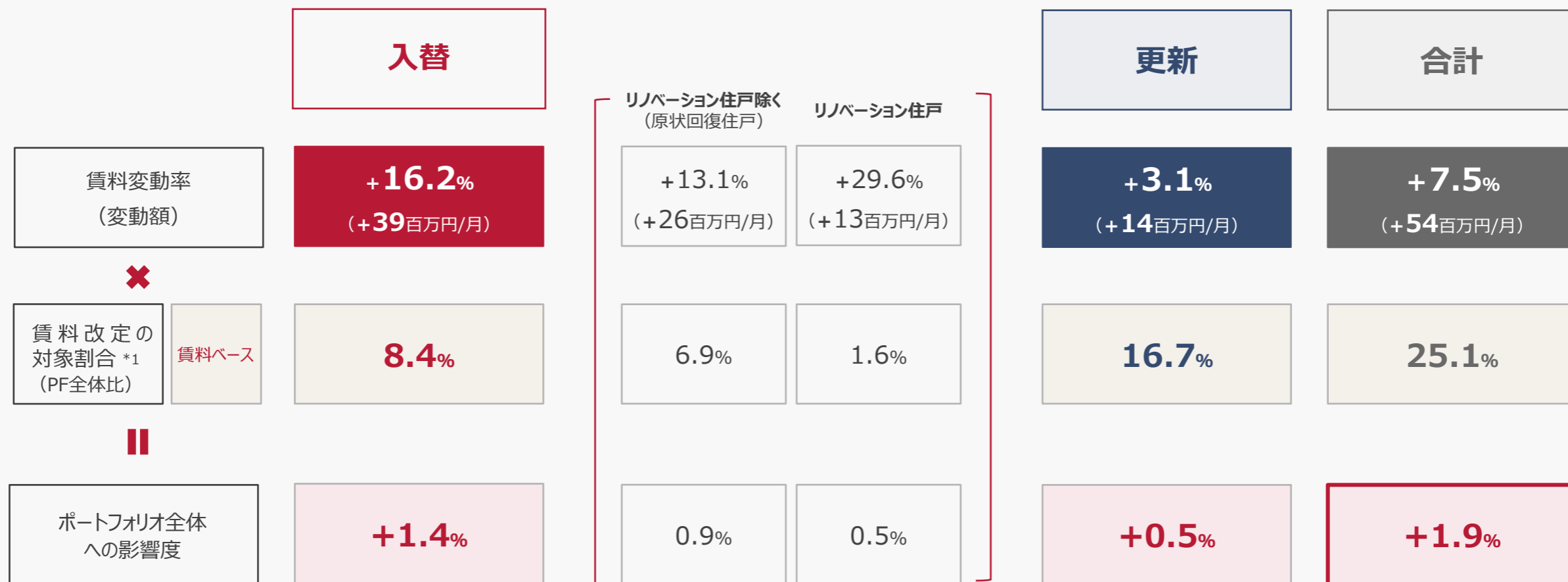
\*1 期中に更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

\*2 25.7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。

インフレ局面においても収益性の維持・向上が図れる構造であり、ポートフォリオ全体で**+1.9%**上昇

## 2025年7月期の賃料上昇実績



\*1 「賃料改定の対象割合」は、前期末契約中の住戸に対し、2025年7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。

06

---

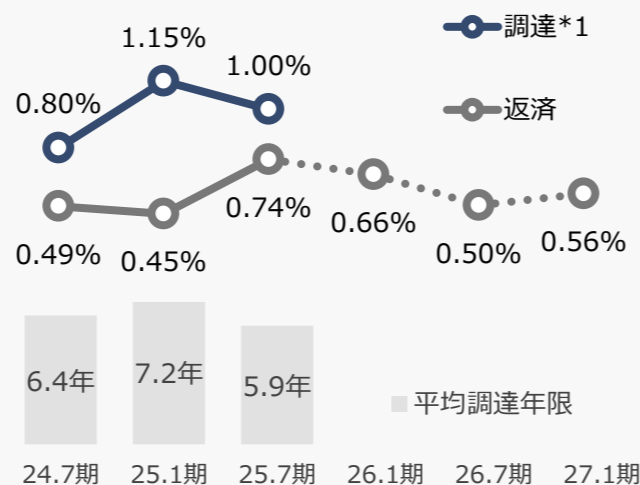
## 財務狀況





## 2025年7月期 返済・調達実績

	返済	調達
総額	146億円	173億円
支払金利	0.74%	1.00%
調達年数	7.4年	5.9年

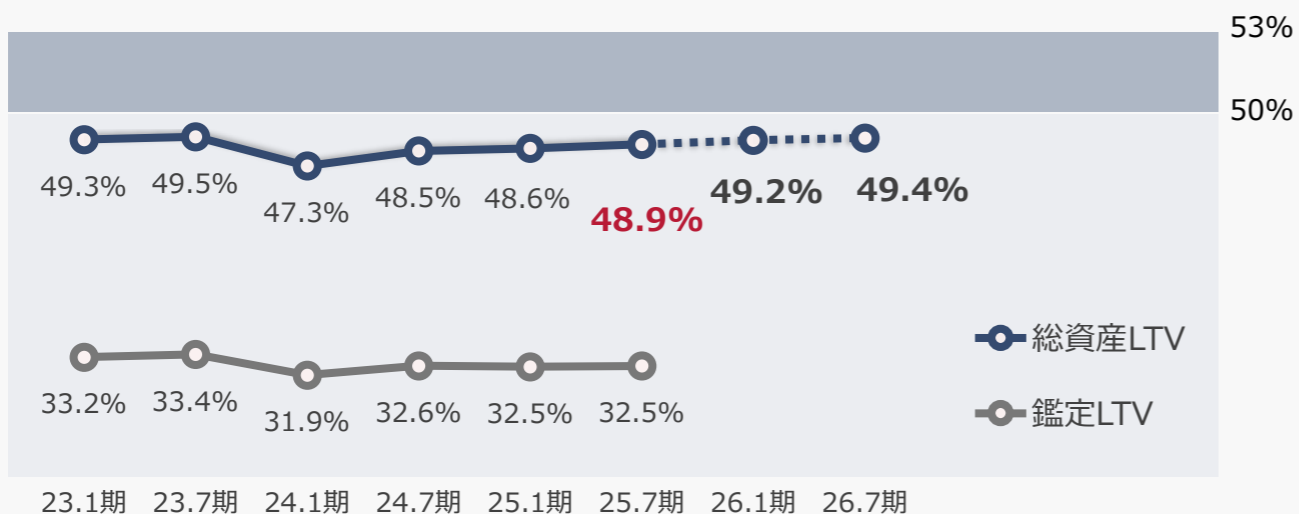


## 信用格付・有利子負債残高

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

	2025年1月期末	2025年7月期末	前期末比
借入金	2,149億円	2,196億円	90.9% +47億円
投資法人債	241億円	221億円	9.1% -20億円
合計	2,390億円	2,417億円	100% +27億円

## LTVコントロール



### 基本方針

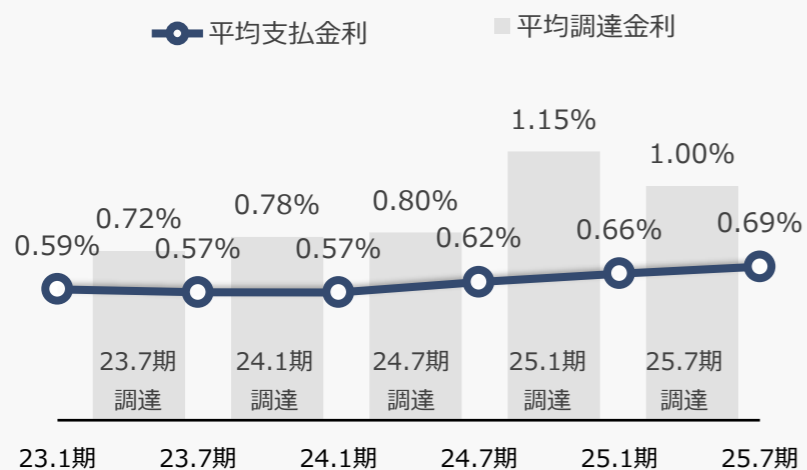
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用

### 借入余力

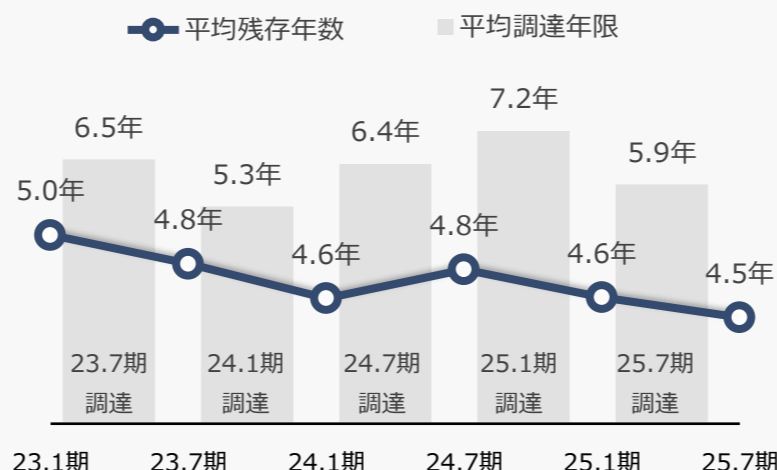
2026年1月期末想定  
 総資産LTV **50%** (**53%**) までの借り入れ余力 **75**億円 (**397**億円)

\*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。

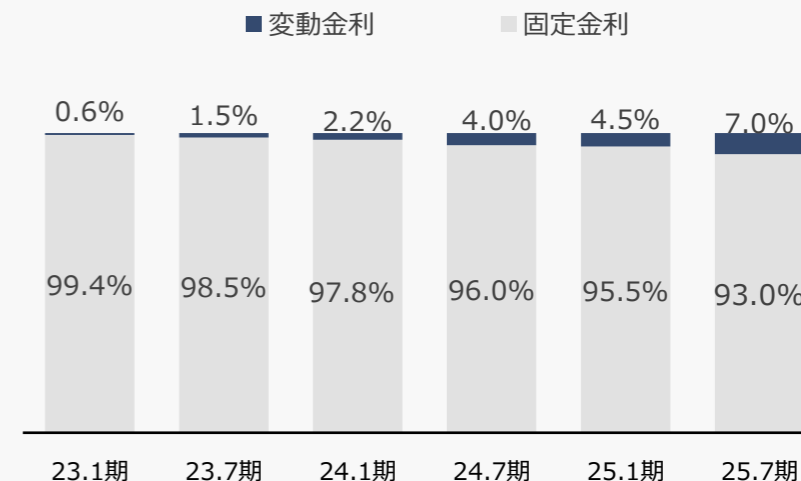
## 金融費用



## 平均残存年数



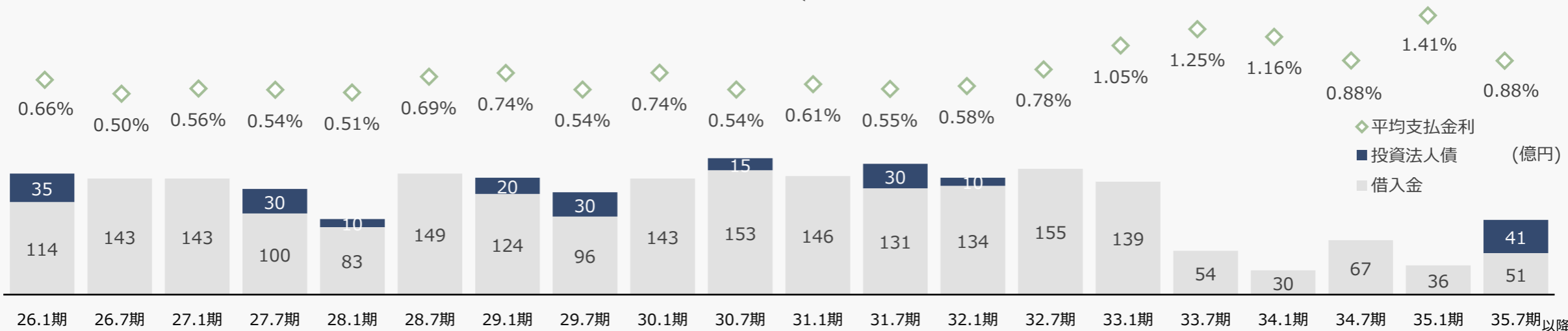
## 金利の固定化比率



## 返済期限の分散化

期当たり返済上限額は **200** 億円 以内

コミットメントライン設定枠 **200** 億円



07

---

サステナビリティ



## CDP気候変動プログラム



# A

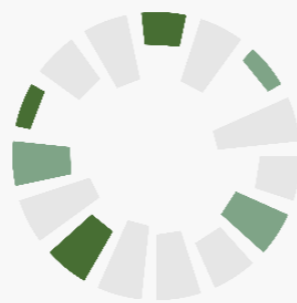
最高評価「Aスコア」取得



サプライヤー・エンゲージメント評価

「サプライヤーエンゲージメント・リーダー」に選定

## GRESBリアルエステイト評価



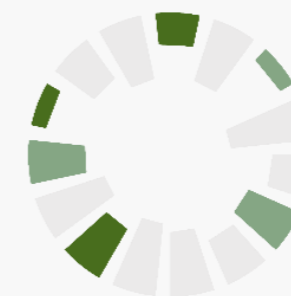
G R E S B  
☆☆☆☆☆ 2024

通算7回目

### 3スター獲得

「日本・住居・上場」の  
参加者内で **1位**\*1

## GRESB開示評価



G R E S B  
Public Disclosure 2024

# A

7連続「A」評価取得

## MSCI ESG格付

MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

2025年5月「A」評価取得

## ポートフォリオにおける認証・評価

DBJ Green Building認証 \*2 認証取得物件数



**1物件**

CASBEE不動産評価認証 \*3



**27物件**

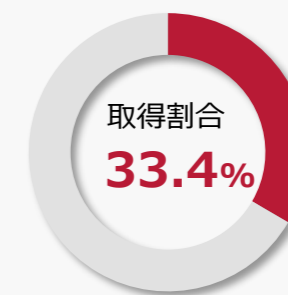
BELS評価 \*4



**4物件**

2025年7月末時点

目標・KPI 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）



\*1 GRESBカスタマイズピアグループ（任意条件で設定したグループ内で順位を確認できる仕組み）における、「日本・住居・上場」の条件に該当する参加者内順位

\*2 DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が開発した、環境性能のほか様々な社会的要請に配慮した優れた不動産を選定する認証制度です。

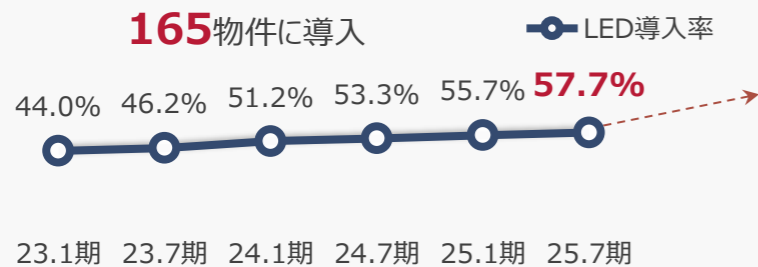
\*3 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証」とは、建築物と敷地に関する環境性能を評価し格付けする手法の一つで、不動産評価に関係が強い評価項目に絞ることにより、不動産の環境性能を判りやすく表示することを目的とした評価システムです。

\*4 BELS（ベルス・建築物省エネルギー性能表示制度）とは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略称で、建築物の省エネ性能（燃費）について、評価・認定する制度です。

2025年7月末時点

## Environmental(環境)

### LED化（共用部）の推進状況（物件数ベース）



23.1期 23.7期 24.1期 24.7期 25.1期 25.7期

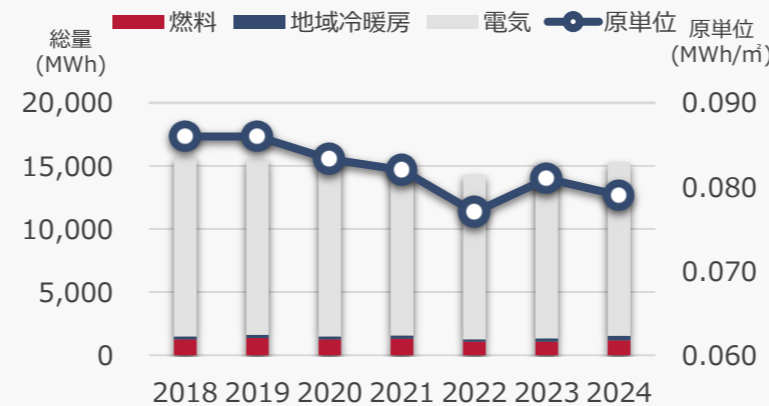
### その他

- ・非化石証書および再エネ熱由来J-クレジット調達による再生可能エネルギーの導入
  - ・電力計測システムの設置 **270**物件  
（延床面積ベースでポートフォリオの**93.7%**相当）設置
- ※設置可能な物件には全て導入済み  
一部、物理的・通信制約等により設置不可

### エネルギー使用量

(2024年度)

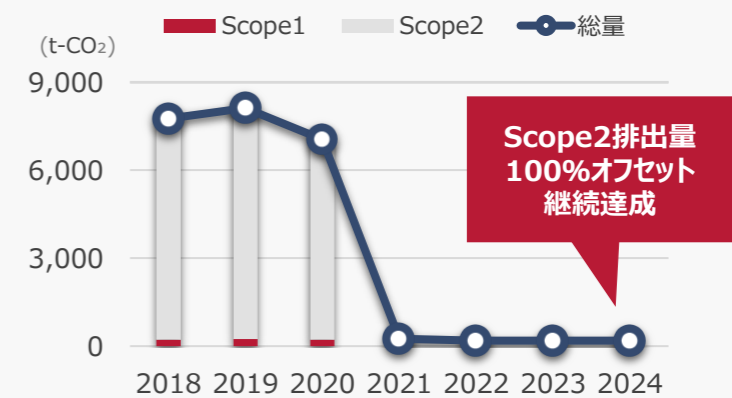
目標・KPI	2030年迄 原単位 20%削減 (2018年度比)
削減率実績 (原単位)	約 <b>7.7%</b> 削減



### CO2（GHG）排出量 Scope1・2

(2024年度)

目標・KPI	2030年迄 排出量(総量) 51%削減 (2018年度比) 2050年迄 ネットゼロ
削減率実績 (総量)	約 <b>97.4%</b> 削減



## Social(社会)

### テナント・地域社会貢献への取組み

近隣大学とリノベーションデザインに関する産学連携の取組みを実施



(公開空地リノベーション案 模型)



(共用部リノベーション案 模型)

AED、寄付型自動販売機の設置  
(AED:68台 寄付型自動販売機:20台)



(AED)



(寄付型自動販売機)

## Governance(ガバナンス)

### ガバナンス体制の強化

多様性に富んだ役員構成の推進

(2024年度)

目標・KPI	ファンド役員の増員及び女性の登用 女性役員割合25%
進捗状況	ファンド役員：4名 女性役員割合25%

# 08

---

## 資産運用報酬および投資対象の変更について



## 投資主利益との連動性向上を目的として資産運用報酬体系の変更を実施予定

### 概要

- 1 投資主利益との連動性向上を目的とし、**税引前当期純利益・1口当たり分配金**連動の新報酬Ⅱを導入
- 2 運用資産の基礎収益力と連動する**NOI・1口当たりFFO**連動報酬（現行報酬Ⅰ・Ⅱ）は統合し新報酬Ⅰとして残置
- 3 新報酬体系の初適用期（2026年7月期）における報酬水準は、**変更前と概ね同水準**を見込む

※2025年10月27日開催予定の本投資法人の投資主総会において「規約一部変更の件（その2）」が承認されることを前提としています。

#### 変更前

報酬Ⅰ NOI 連動 NOI × 7.0%
-----------------------------

報酬Ⅱ 1口当たり調整後FFO 連動 報酬Ⅰ × 1口当たり調整後FFO × 0.005%
---

2026年7月期における試算値  
報酬Ⅰ・Ⅱ合計：1,440百万円

#### 変更後

現報酬Ⅰ・Ⅱ統合 報酬Ⅰ NOI・1口当たりFFO 連動 NOI <sup>*1</sup> × 1口当たりFFO <sup>*2</sup> × 0.0016%
--

新設 報酬Ⅱ 税引前当期純利益・1口当たり分配金 連動 税引前当期純利益 <sup>*3</sup> × 1口当たり分配金 <sup>*4</sup> × 0.0012%
--

2026年7月期における試算値  
報酬Ⅰ・Ⅱ合計：1,440百万円 **変更前と概ね同水準**

\*1 「NOI」とは、本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）合計を控除した金額

\*2 「1口当たりFFO」とは、報酬Ⅰ、報酬Ⅱ、当該運用報酬に係る控除対象外消費税及び法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減価償却費、減損損失、のれん償却費並びに不動産等及び不動産対応証券の売却損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等及び不動産対応証券の売却益に相当する金額を減じた金額を、当該決算日における発行済投資口数で除した数値

\*3 「税引前当期純利益」とは、報酬Ⅰ、報酬Ⅱ、当該運用報酬に係る控除対象外消費税及び法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減損損失、のれん償却費並びに不動産等及び不動産対応証券の売却損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等及び不動産対応証券の売却益に相当する金額を減じた金額

\*4 「1口当たり分配金」とは、報酬Ⅰ、報酬Ⅱ、当該運用報酬に係る控除対象外消費税及び法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、前期繰越利益、任意積立金の取崩に相当する金額を加え、次期繰越利益、任意積立金の積立に相当する金額を減じた金額を、当該決算日における発行済投資口数で除した数値

## 投資対象の変更

- 1 **住宅特化型の方針は変更なし**
- 2 賃貸住宅以外の資産を含む**複数物件の一括取得が可能**、これにより賃貸住宅以外の資産を取得した場合は**売却を前提とした一時保有**
- 3 **中長期的な成長機会の獲得を目指し、北米など<sup>\*1</sup>の海外不動産等<sup>\*2</sup> (住宅) を投資対象に追加**
- 4 **将来的な選択肢の拡充を目的としたものであり、進行中の投資案件はなし**

※2025年10月27日開催予定の本投資法人の投資主総会において「規約一部変更の件（その1）」が承認されることを前提としています。

### 変更前

投資対象	用途区分	保有割合の上限 (総賃貸可能面積ベース)
賃貸住宅 (国内)	住宅	80 ~ 100%
	店舗、事務所等 <sup>*3</sup>	0~20%未満

### 変更後

投資対象	用途区分	保有割合の上限 (総賃貸可能面積ベース)
賃貸住宅 (国内・海外) +その他資産 <sup>*4</sup>	住宅 (国内)	80 ~ 100%
	店舗、事務所等 <sup>*3</sup> その他資産 <sup>*4</sup> 海外不動産等(住宅)	0~20%未満

\*1 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・地域を指します。

\*2 海外不動産等及び海外不動産対応証券を指します。

\*3 主たる用途が賃貸住宅である不動産に併設されているものを指します。

\*4 主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券を指します。



## 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、千葉県の一都三県をいいます。)、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 (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。

## 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

\*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。

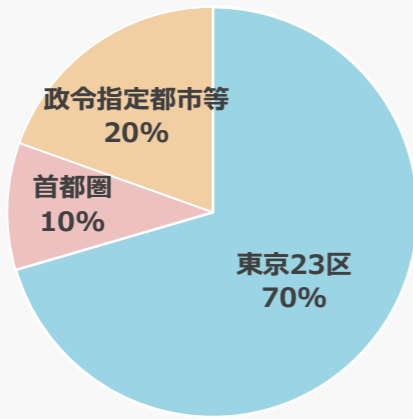
\*3 オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。

# 住宅特化型J-REIT最大級\*1のポートフォリオ

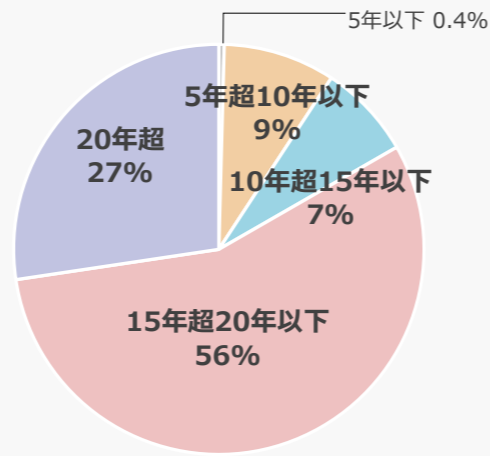
2025年7月31日時点

物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
<b>286</b> 物件	<b>838,951</b> m <sup>2</sup>	<b>22,665</b> 戸	<b>4,939</b> 億円

## 投資エリア (取得価格ベース)

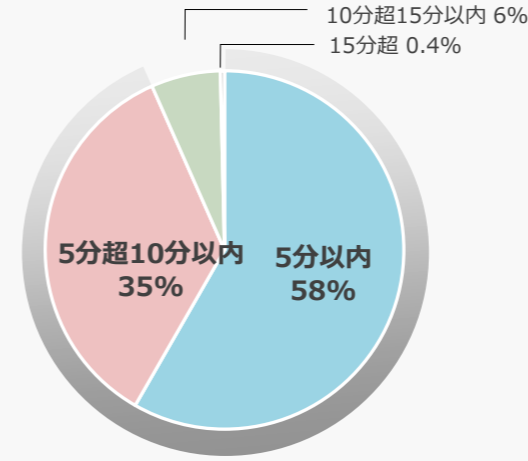


## 築年数 (取得価格ベース)



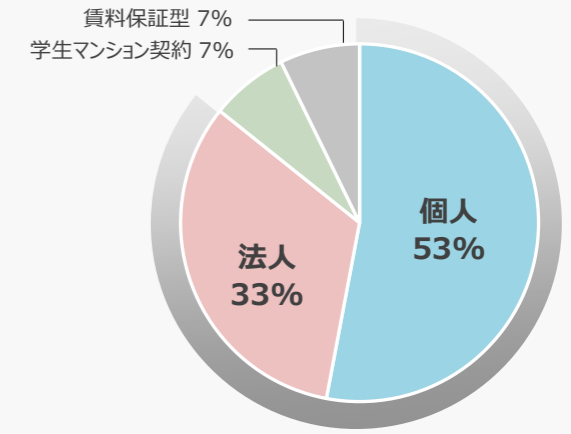
加重平均築年数 **18.1**年

## 徒歩分数 (取得価格ベース)



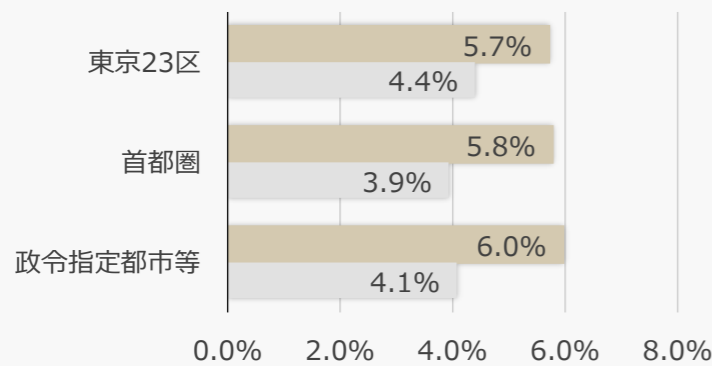
駅徒歩10分以内 **93%**

## 契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

## 取得価格利回り\*2

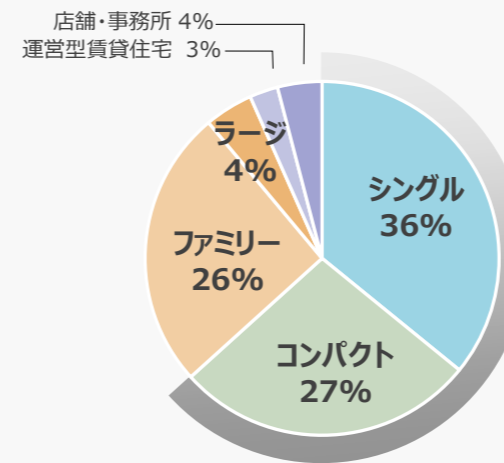


## ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.8%**  
償却後利回り **4.3%**

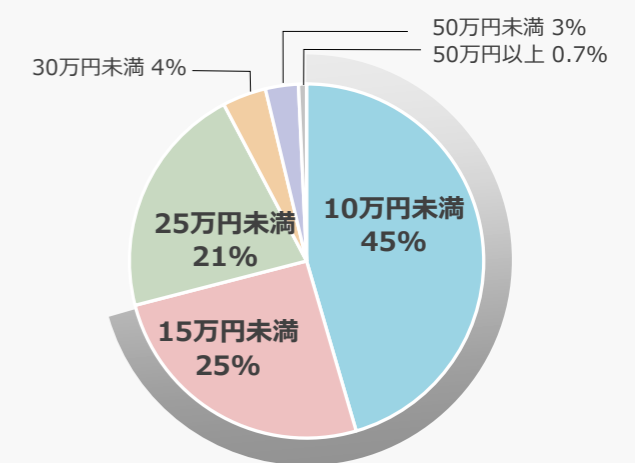
■ NOI利回り  
■ 償却後利回り

## 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 **71%**

\*1 資産運用会社調べ：2025年9月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

\*2 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。

09

---

参考情報



# 当期純利益（売却益除く）に対する増減率

単位：百万円	①	②	③	④	⑤			⑥		
	2025年1月期 実績	2025年7月期 実績	2026年1月期 今回予想	2026年7月期 今回予想	増減			増減率 対 前期の当期純利益(売却益除く)		
					②-①	③-②	④-③	②	③	④
<b>営業収益（売却益除く）</b>	<b>18,364</b>	<b>18,874</b>	<b>18,878</b>	<b>19,287</b>	<b>+510</b>	<b>+3</b>	<b>+409</b>	<b>+7.0%</b>	<b>+0.0%</b>	<b>+5.5%</b>
賃料・共益費収入	17,172	17,534	17,612	17,961	+361	+77	+348	+4.9%	+1.0%	+4.7%
25.1期以降の通期保有物件	16,880	17,186	17,384	17,738	+306	+198	+354	+4.2%	+2.7%	+4.8%
リノベーション住戸	4	89	169	254	+85	+80	+84	+1.2%	+1.1%	+1.1%
賃料上昇額	122	201	283	366	+78	+82	+82	+1.1%	+1.1%	+1.1%
工事期間による空室損失相当	-118	-111	-113	-111	+6	-1	+1	+0.1%	-0.0%	+0.0%
リノベーション住戸除く	16,875	17,096	17,214	17,483	+220	+117	+269	+3.0%	+1.6%	+3.6%
その他（取得および売却）	292	348	228	222	+55	-120	-5	+0.8%	-1.6%	-0.1%
礼金	138	177	146	170	+38	-31	+23	+0.5%	-0.4%	+0.3%
その他	1,052	1,162	1,119	1,156	+109	-42	+36	+1.5%	-0.6%	+0.5%
<b>営業費用</b>	<b>10,114</b>	<b>10,398</b>	<b>10,407</b>	<b>10,611</b>	<b>+284</b>	<b>+8</b>	<b>+204</b>	<b>+3.9%</b>	<b>+0.1%</b>	<b>+2.8%</b>
賃貸事業費用	4,491	4,684	4,571	4,689	+193	-112	+117	+2.6%	-1.5%	+1.6%
リノベーション工事総額×費用割合×50%	88	86	91	92	-1	+4	+0	-0.0%	+0.1%	+0.0%
募集関連費用・修繕費等	4,402	4,598	4,480	4,597	+195	-117	+117	+2.7%	-1.6%	+1.6%
減価償却費	3,586	3,654	3,720	3,745	+67	+66	+25	+0.9%	+0.9%	+0.3%
リノベーション住戸	113	167	225	277	+53	+57	+52	+0.7%	+0.8%	+0.7%
償却方法の見直し等	414	406	446	428	-7	+39	-18	-0.1%	+0.5%	-0.2%
減価償却費（上記除く）	3,057	3,079	3,048	3,040	+21	-31	-8	+0.3%	-0.4%	-0.1%
一般管理費	2,036	2,059	2,115	2,176	+23	+55	+60	+0.3%	+0.7%	+0.8%
<b>営業利益（売却益除く）</b>	<b>8,249</b>	<b>8,475</b>	<b>8,470</b>	<b>8,675</b>	<b>+226</b>	<b>-4</b>	<b>+204</b>	<b>+3.1%</b>	<b>-0.1%</b>	<b>+2.8%</b>
営業外収益	25	40	37	31	+14	-2	-6	+0.2%	-0.0%	-0.1%
営業外費用	959	1,043	1,120	1,206	+84	+76	+86	+1.1%	+1.0%	+1.2%
<b>経常利益（売却益除く）</b>	<b>7,315</b>	<b>7,472</b>	<b>7,387</b>	<b>7,500</b>	<b>+156</b>	<b>-84</b>	<b>+112</b>	<b>+2.1%</b>	<b>-1.1%</b>	<b>+1.5%</b>
<b>当期純利益（売却益除く）</b>	<b>7,315</b>	<b>7,472</b>	<b>7,387</b>	<b>7,499</b>	<b>+156</b>	<b>-84</b>	<b>+112</b>	<b>+2.1%</b>	<b>-1.1%</b>	<b>+1.5%</b>
リノベーション工事および償却方法の見直しの損益	-612	-571	-592	-542	+41	-21	+50	+0.6%	-0.3%	+0.7%
<b>調整後 当期純利益（売却益除く）</b>	<b>7,927</b>	<b>8,043</b>	<b>7,980</b>	<b>8,042</b>	<b>+115</b>	<b>-63</b>	<b>+62</b>	<b>+1.6%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>+0.8%</b>

# 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1月期 <sup>*1</sup>	2025年7月期	2026年1月期	2026年7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	2,552円	3,203円	3,176円	2,629円	+651円	-27円	-547円	+25.5%	-1.0%	-21.1%
当期純利益のうち売却益/口	-	583円	586円	-	+583円	+3円	-586円	+22.8%	+0.1%	-22.6%
<b>1口当たり当期純利益（売却益除く）</b>	<b>2,552円</b>	<b>2,619円</b>	<b>2,589円</b>	<b>2,629円</b>	<b>+67円</b>	<b>-30円</b>	<b>+40円</b>	<b>+2.6%</b>	<b>-1.1%</b>	<b>+1.5%</b>
積立金取崩額/口（追加取崩し分）	214円	200円	207円	190円	-14円	+7円	-17円	-0.5%	+0.3%	-0.7%
<b>調整後 1口当たり当期純利益（調整後EPU）</b>	<b>2,766円</b>	<b>2,819円</b>	<b>2,797円</b>	<b>2,819円</b>	<b>+53円</b>	<b>-22円</b>	<b>+22円</b>	<b>+2.1%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>+0.8%</b>
積立金取崩額/口（定額取崩し分）	117円	117円	117円	117円	-	-	-	-	-	-
内部留保からの分配額/口	104円	104円	104円	104円	-	-	-	-	-	-
売却益からの分配額/口	-	150円	150円	-	+150円	-	-150円	+5.9%	-	-5.8%
<b>1口当たり分配金</b>	<b>2,988円</b>	<b>3,192円</b>	<b>3,170円</b>	<b>3,042円</b>	<b>+204円</b>	<b>-22円</b>	<b>-128円</b>	<b>+8.0%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-4.9%</b>

内部留保 <sup>*2</sup> 残高/口	561円	892円	1,224円	1,119円
積立金 <sup>*3</sup> 残高	257.5億円	248.4億円	239.1億円	230.4億円
総資産LTV	<b>48.6%</b>	<b>48.9%</b>	<b>49.2%</b>	<b>49.4%</b>
投資口数	1,433,000	2,852,302 <sup>*4</sup>	2,852,302	2,852,302
(分割考慮後)	(2,866,000)	-	-	-

\*1 他期との比較のため、2025年1月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

\*2 分配後の残高を記載しています。

\*3 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

\*4 2025年7月期に取得した自己投資口13,698口は、すべて消却しています。

# 2025年7月期決算 前期比

	2025年1月期	2025年7月期	増減
単位：百万円	実績	実績	
<b>営業収益</b>	<b>18,364</b> (289物件ベース*1) 期中平均稼働率 96.0%	<b>20,539</b> (286物件ベース) 期中平均稼働率 96.1%	<b>+2,174</b>
不動産等売却益	-	1,664	+1,664
<b>営業利益</b>	<b>8,249</b>	<b>10,140</b>	<b>+1,890</b>
減価償却費	3,586	3,654	+67
固都税	973	987	+13
(NOI)	(13,873)	(14,189)	(+316)
<b>経常利益</b>	<b>7,315</b>	<b>9,137</b>	<b>+1,821</b>
<b>当期純利益</b>	<b>7,315</b>	<b>9,136</b>	<b>+1,821</b>
<b>1口当たり当期純利益</b>	<b>2,552円*2</b>	<b>3,203円</b>	<b>+651円</b>
(売却益除く)	(2,552円)	(2,619円)	+67円
当期純利益のうち内部留保する額/口	-	-433円	-433円
内部留保からの分配額/口	104円*2	104円	-
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	117円*2	117円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	214円*2	200円	-14円
売却益からの分配額/口	-	150円	+150円
<b>1口当たり分配金</b>	<b>2,988円*2</b>	<b>3,192円</b>	<b>+204円</b>
内部留保残高/口	561円*2	892円	+331円
積立金残高	257.5億円	248.4億円	-9.0億円
総資産LTV	<b>48.6%</b>	<b>48.9%</b>	<b>+0.3pt.</b>

主な変動要因(前期比)	単位：百万円
<b>営業収益</b>	<b>+2,174</b>
不動産等売却益	+1,664
25.1期および25.7期における物件取得・売却	+59
既存物件の賃貸事業収入	+450
賃料・共益費収入	+306
礼金収入	+38
更新料収入	+89
その他	+16
<b>営業費用</b>	<b>+284</b>
25.1期および25.7期における物件取得・売却	+30
既存物件の賃貸事業費用	+230
PM費・募集関連費用等	+87
原状回復費	+32
日常修繕費	+21
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+22
その他	+12
減価償却費	+54
一般管理費	+23
<b>営業利益</b>	<b>+1,890</b>
営業外収益	+14
営業外費用	+84
<b>経常利益</b>	<b>+1,821</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+1,821</b>

\*1 期末時点の物件数を記載しています。

\*2 他期との比較のため、2025年1月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

# 2025年7月期決算 予想比

	2025年7月期 7/1公表予想	2025年7月期 実績	増減
単位：百万円			
<b>営業収益</b>	<b>20,380</b> (286物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	<b>20,539</b> (286物件ベース) 期中平均稼働率 <b>96.1%</b>	<b>+159</b>
不動産等売却益	1,668	1,664	-3
<b>営業利益</b>	<b>10,012</b>	<b>10,140</b>	<b>+128</b>
減価償却費	3,658	3,654	-4
固都税	984	987	+3
(NOI)	(14,142)	(14,189)	(+47)
<b>経常利益</b>	<b>9,000</b>	<b>9,137</b>	<b>+136</b>
<b>当期純利益</b>	<b>9,000</b>	<b>9,136</b>	<b>+136</b>
<b>1口当たり当期純利益</b>	<b>3,155円</b>	<b>3,203円</b>	<b>+48円</b>
(売却益除く)	(2,570円)	(2,619円)	(+49円)
当期純利益のうち内部留保する額/口	-434円	-433円	+1円
内部留保からの分配額/口	104円	104円	-
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	117円	117円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	212円	200円	-12円
売却益からの分配額/口	150円	150円	-
<b>1口当たり分配金</b>	<b>3,155円</b>	<b>3,192円</b>	<b>+37円</b>
内部留保残高/口	893円	892円	-1円
積立金残高	248.1億円	248.4億円	+0.3億円
総資産LTV	<b>49.2%</b>	<b>48.9%</b>	<b>-0.3pt.</b>

## 主な変動要因(予想比)

単位：百万円

<b>営業収益</b>	<b>+159</b>
不動産等売却益	-3
25.7期における物件取得・売却	-14
既存物件の賃貸事業収入	+177
賃料・共益費収入	+68
礼金収入	+36
更新料収入	+49
その他	+22
<b>営業費用</b>	<b>+31</b>
25.7期における物件取得・売却	+6
既存物件の賃貸事業費用	+104
PM費・募集関連費用等	+54
原状回復費	+35
日常修繕費	+9
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	-7
減価償却費	-6
一般管理費	-80
<b>営業利益</b>	<b>+128</b>
営業外収益	+28
営業外費用	+20
<b>経常利益</b>	<b>+136</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+136</b>

# 2026年1月期業績予想 2025年7月期比

	2025年7月期	2026年1月期	増減
単位：百万円	実績	今回予想	
<b>営業収益</b>	<b>20,539</b> (286物件ベース) 期中平均稼働率 96.1%	<b>20,550</b> (284物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	<b>+10</b>
不動産等売却益	1,664	1,672	+7
<b>営業利益</b>	<b>10,140</b>	<b>10,142</b>	<b>+2</b>
減価償却費	3,654	3,720	+66
固都税	987	985	-1
(NOI)	(14,189)	(14,306)	(+116)
<b>経常利益</b>	<b>9,137</b>	<b>9,059</b>	<b>-77</b>
<b>当期純利益</b>	<b>9,136</b>	<b>9,059</b>	<b>-77</b>
<b>1口当たり当期純利益</b>	<b>3,203円</b>	<b>3,176円</b>	<b>-27円</b>
(売却益除く)	(2,619円)	(2,589円)	(-30円)
当期純利益のうち内部留保する額/口	-433円	-435円	-2円
内部留保からの分配額/口	104円	104円	-
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	117円	117円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	200円	207円	+7円
売却益からの分配額/口	150円	150円	-
<b>1口当たり分配金</b>	<b>3,192円</b>	<b>3,170円</b>	<b>-22円</b>
内部留保残高/口	892円	1,224円	+332円
積立金残高	248.4億円	239.1億円	-9.2億円
総資産LTV	<b>48.9%</b>	<b>49.2%</b>	<b>+0.3pt.</b>

## 主な変動要因(2025年7月期比)

単位：百万円

<b>営業収益</b>	<b>+10</b>
不動産等売却益	+7
25.7期および26.1期における物件取得・売却	-141
既存物件の賃貸事業収入	+145
賃料・共益費収入	+199
礼金収入	-28
更新料収入	-22
その他	-3
<b>営業費用</b>	<b>+8</b>
25.7期および26.1期における物件取得・売却	-105
既存物件の賃貸事業費用	+58
PM費・募集関連費用等	-32
原状回復費	-16
日常修繕費	-2
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-18
その他	+20
減価償却費	+107
一般管理費	+55
<b>営業利益</b>	<b>+2</b>
営業外収益	-2
営業外費用	+76
<b>経常利益</b>	<b>-77</b>
<b>当期純利益</b>	<b>-77</b>



# 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	今回予想	今回予想	
<b>営業収益</b>	<b>20,550</b> (284物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	<b>19,287</b> (284物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	<b>-1,262</b>
不動産等売却益	1,672	-	-1,672
<b>営業利益</b>	<b>10,142</b>	<b>8,675</b>	<b>-1,467</b>
減価償却費	3,720	3,745	+25
固都税	985	987	+2
(NOI)	(14,306)	(14,597)	(+291)
<b>経常利益</b>	<b>9,059</b>	<b>7,500</b>	<b>-1,559</b>
<b>当期純利益</b>	<b>9,059</b>	<b>7,499</b>	<b>-1,559</b>
<b>1口当たり当期純利益</b>	<b>3,176円</b>	<b>2,629円</b>	<b>-546円</b>
(売却益除く)	(2,589円)	(2,629円)	(+40円)
当期純利益のうち内部留保する額/口	-435円	-	+435円
内部留保からの分配額/口	104円	104円	-
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	117円	117円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	207円	190円	-17円
売却益からの分配額/口	150円	-	-150円
<b>1口当たり分配金</b>	<b>3,170円</b>	<b>3,042円</b>	<b>-128円</b>
内部留保残高/口	1,224円	1,119円	-105円
積立金残高	239.1億円	230.4億円	-8.7億円
総資産LTV	49.2%	49.4%	+0.2pt.

## 主な変動要因(2025年7月期比)

単位：百万円

<b>営業収益</b>	<b>-1,262</b>
不動産等売却益	-1,672
26.1期における物件取得・売却	-7
既存物件の賃貸事業収入	+416
賃料・共益費収入	+354
礼金収入	+24
更新料収入	+24
その他	+14
<b>営業費用</b>	<b>+204</b>
26.1期における物件取得・売却	-8
既存物件の賃貸事業費用	+152
PM費・募集関連費用等	+27
原状回復費	+23
日常修繕費	+22
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+24
その他	+22
減価償却費	+32
一般管理費	+61
<b>営業利益</b>	<b>-1,467</b>
営業外収益	-6
営業外費用	+86
<b>経常利益</b>	<b>-1,559</b>
<b>当期純利益</b>	<b>-1,559</b>

## Asset

住宅特化型J-REIT **最大級<sup>\*1</sup>**の資産規模

**4,939**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<sup>\*1</sup>**の積立金<sup>\*2</sup>

**248**億円

(2025年7月期分配後)

\*1 資産運用会社調べ：2025年9月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

\*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

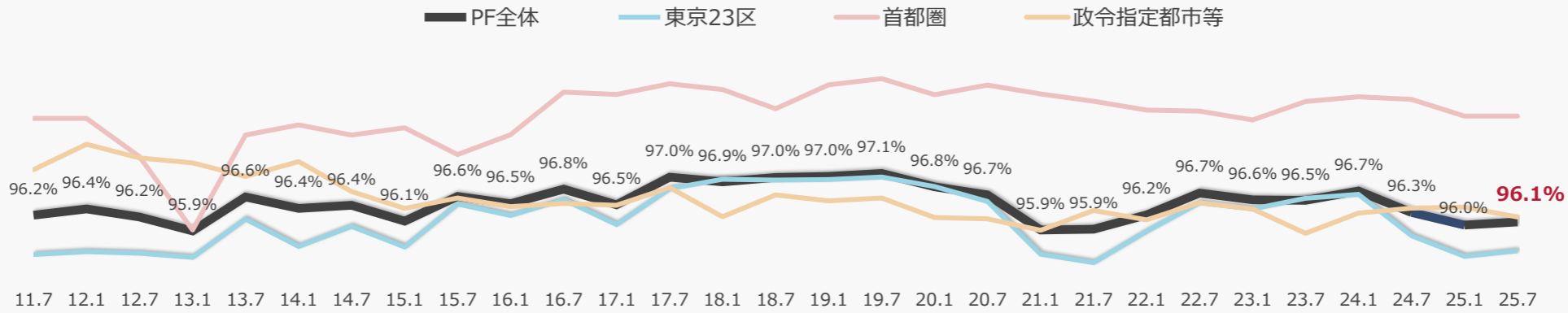
---

アセット

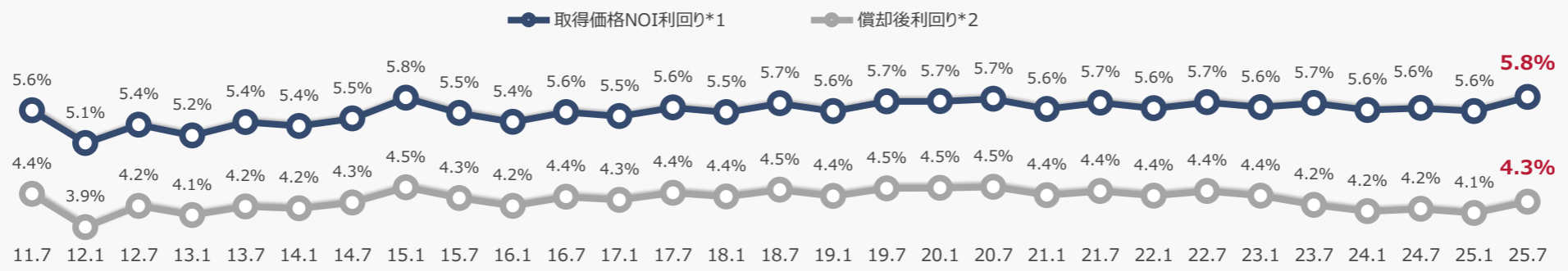
稼働率

収益力

資産規模

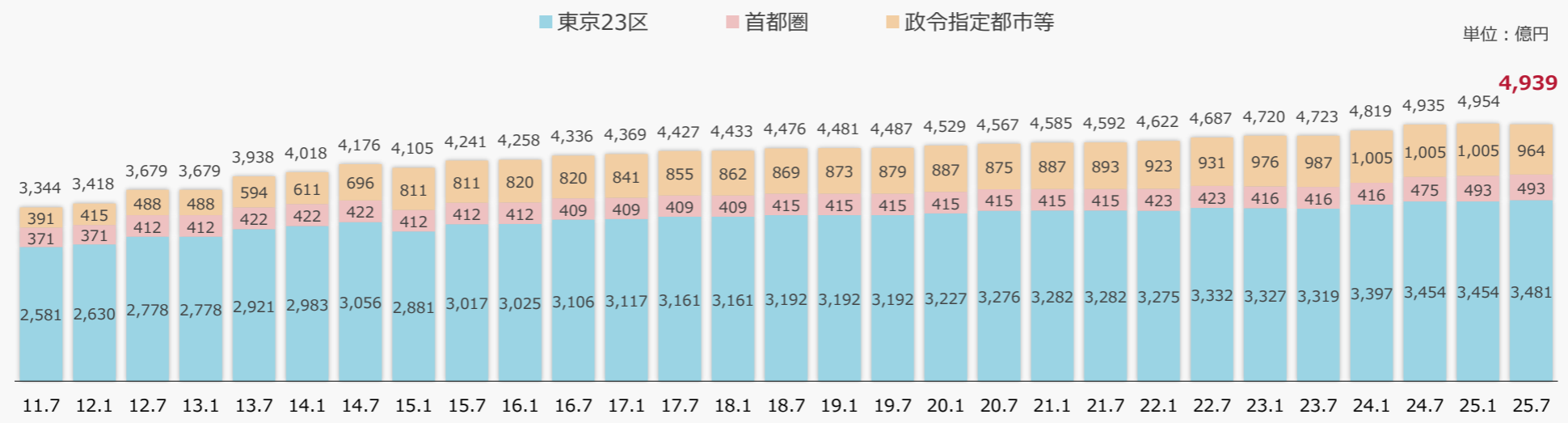


高稼働率を維持



安定した利回り

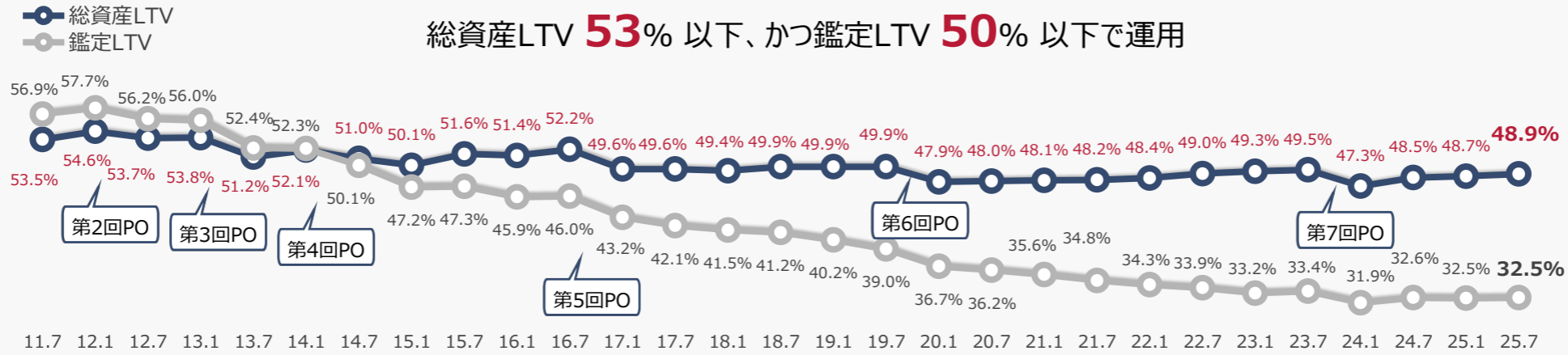
\*1 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。  
 \*2 償却後利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。



住宅特化型 J-REIT 最大級の資産規模

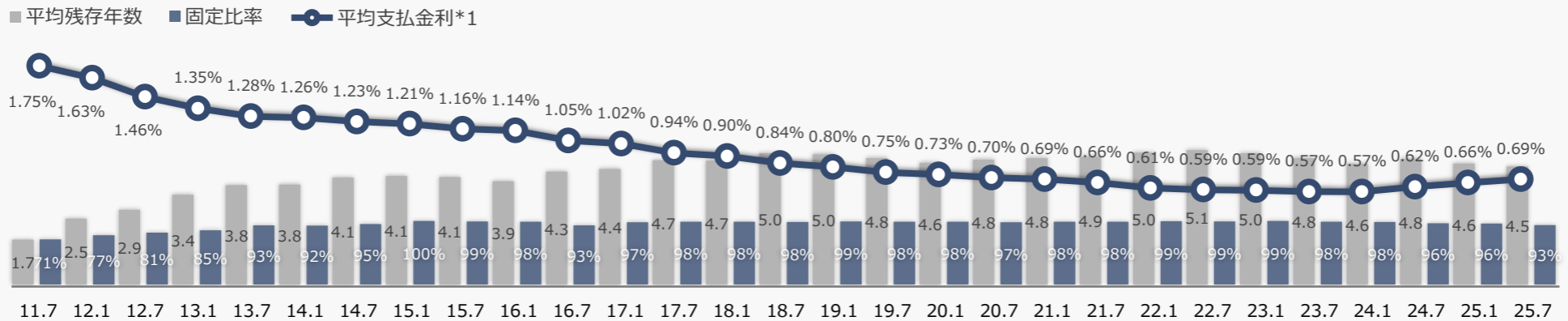
4,900億円超

LTV



環境変化に備えた  
負債比率

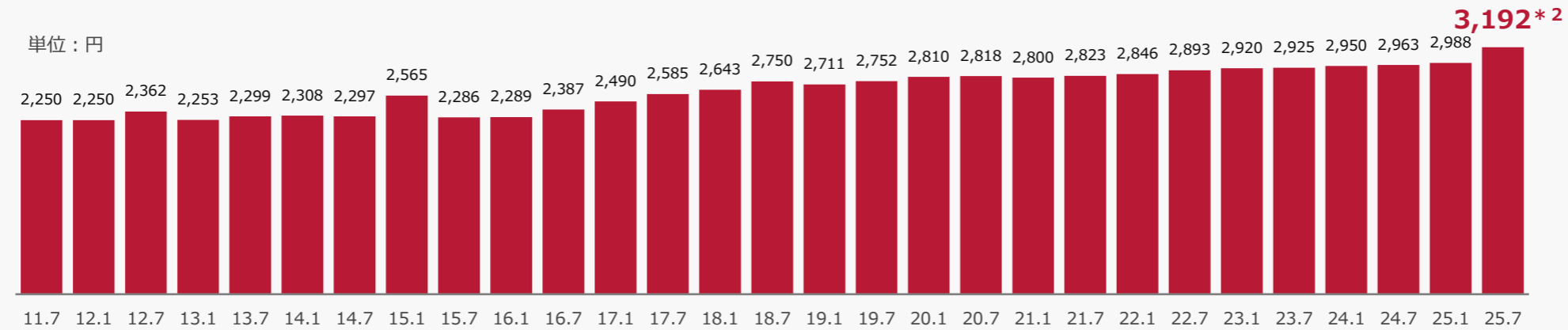
負債



財務基盤の強化

\*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。

1口当たり分配金

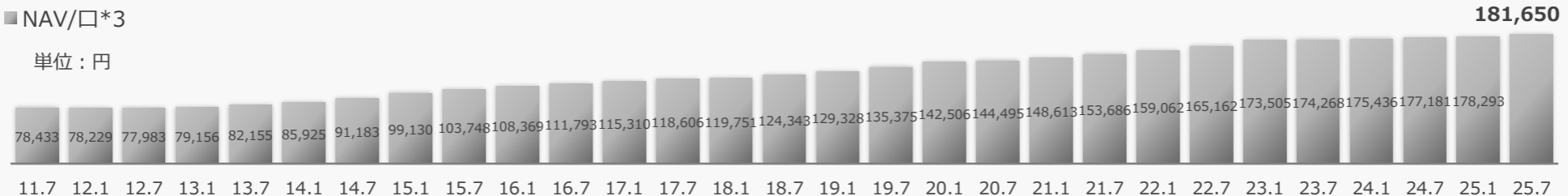


1口当たり分配金  
3,000円超

一時差異等調整積立金  
248億円  
(2025.7期分配後残高)

\*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。

投資主価値



\*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。

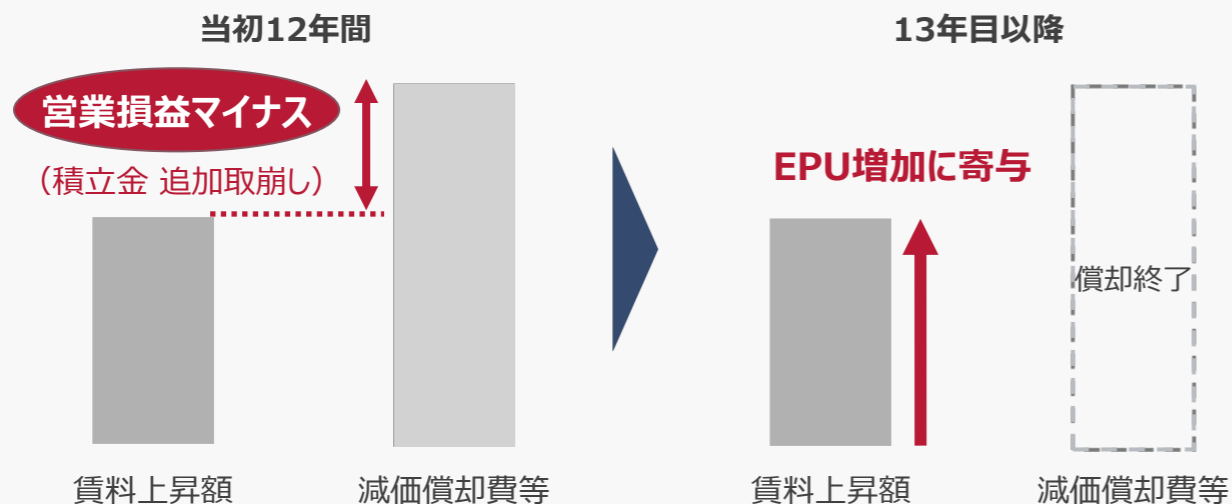
\*4 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25.1期以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。

NAV/口の  
継続的な成長

## 専有部リノベーション工事の拡大推進

東京23区を中心に約8,000戸,13年間実施を想定

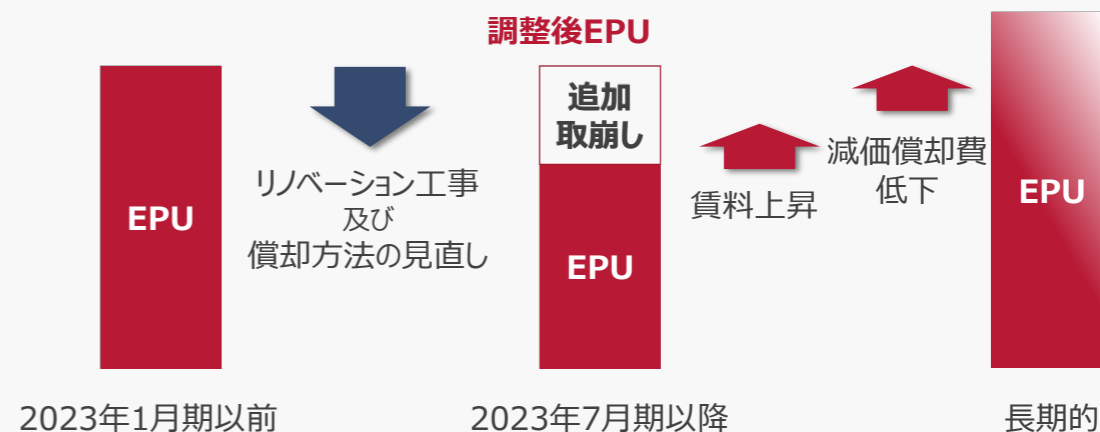
概念図（1住戸当たりの営業損益）



## 一時差異等調整積立金の追加取崩し

概念図（分配金）

一時的な営業損益のマイナスを補填



## 償却方法の見直し

物件取得時の耐用年数（信託財産を含む）

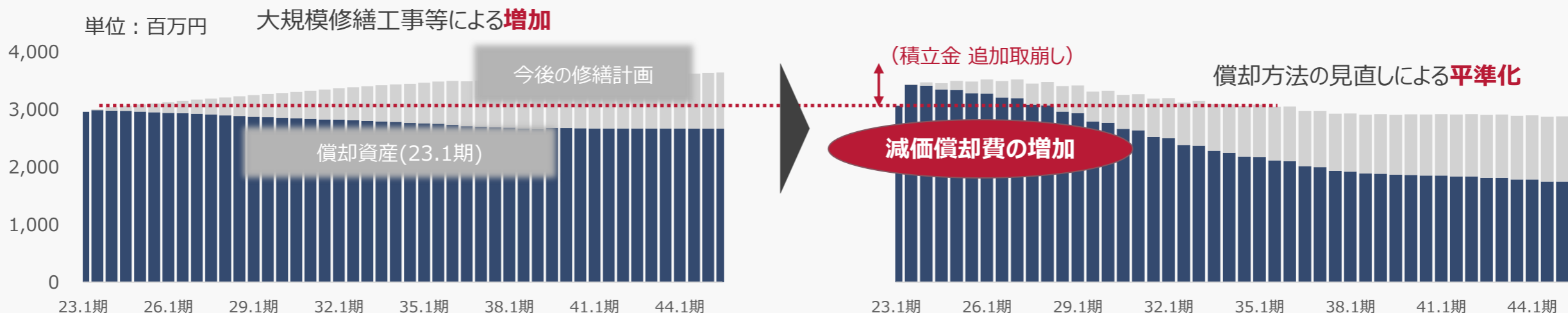
Before

建物(躯体及び附属設備・機械及び装置)  
27～46年

After（2023年7月期時点）

建物(躯体) 40～71年  
建物(附属設備) 1～37年  
機械及び装置 2～29年

減価償却費の推移



# 取得・売却物件(予定含む)の詳細

## 取得

2025年7月期

物件名	所在地	取得価格	鑑定評価額	NOI利回り*1	取得日
レジディア板橋	東京都板橋区	1,958百万円	2,040百万円	4.1%	2025年3月28日
レジディア南砂町	東京都江東区	705百万円	765百万円	4.3%	2025年3月6日
2物件 合計		2,663百万円	2,805百万円	4.1%	-

2026年1月期

物件名	所在地	取得(予定)価格	鑑定評価額	NOI利回り	取得(予定)日
レジディア西船橋	千葉県船橋市	4,980百万円	5,290百万円	4.3%	2025年9月30日

## 売却

2025年7月期

物件名	所在地	売却価格	鑑定評価額又は調査価格	売却益	売却日
KC21ビル	宮城県仙台市	1,352百万円	1,020百万円	514百万円	2025年7月4日
レジディア広瀬通	宮城県仙台市	782百万円	781百万円	340百万円	2025年7月8日
レジディア白壁東	愛知県名古屋市	1,020百万円	1,020百万円	301百万円	2025年7月10日
レジディア丸の内	愛知県名古屋市	1,190百万円	1,190百万円	311百万円	
レジディア白壁	愛知県名古屋市	1,100百万円	1,100百万円	195百万円	
5物件 合計		5,444百万円	5,111百万円	1,664百万円	-

2026年1月期

都市計画事業に伴う収用を企図する東京都港区への売却

物件名	所在地	売却(予定)価格	鑑定評価額又は調査価格	売却益	売却(予定)日
レジディア麻布十番Ⅱ (土地の一部)	東京都港区	155百万円	147百万円	83百万円	2025年8月8日*3
メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1,170百万円	1,170百万円	278百万円	2025年9月26日
レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	3,780百万円*2	2,030百万円	1,310百万円	2025年9月30日
レジディア靱公園	大阪府大阪市		1,750百万円		
3物件+1件(土地の一部) 合計		5,105百万円	5,097百万円	1,672百万円	-

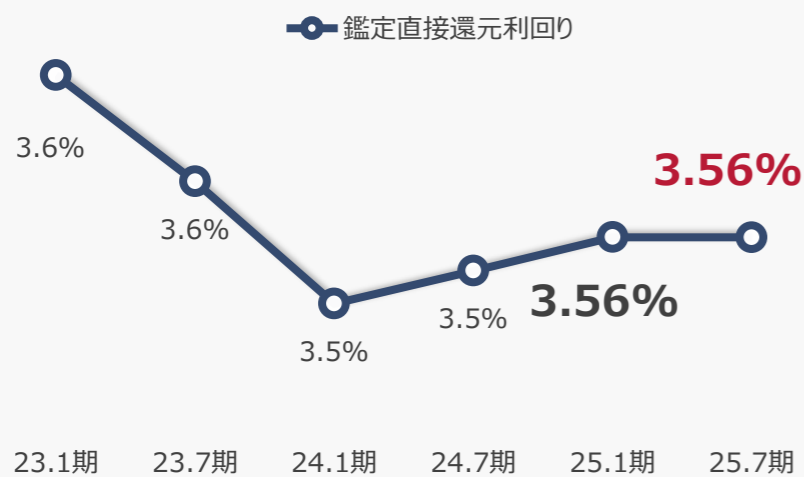
\*1 NOI利回りは、鑑定評価書上の直接還元法におけるNOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。

\*2 個々の物件の売却予定価格について、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 土地収用に伴う引渡日を記載しています。

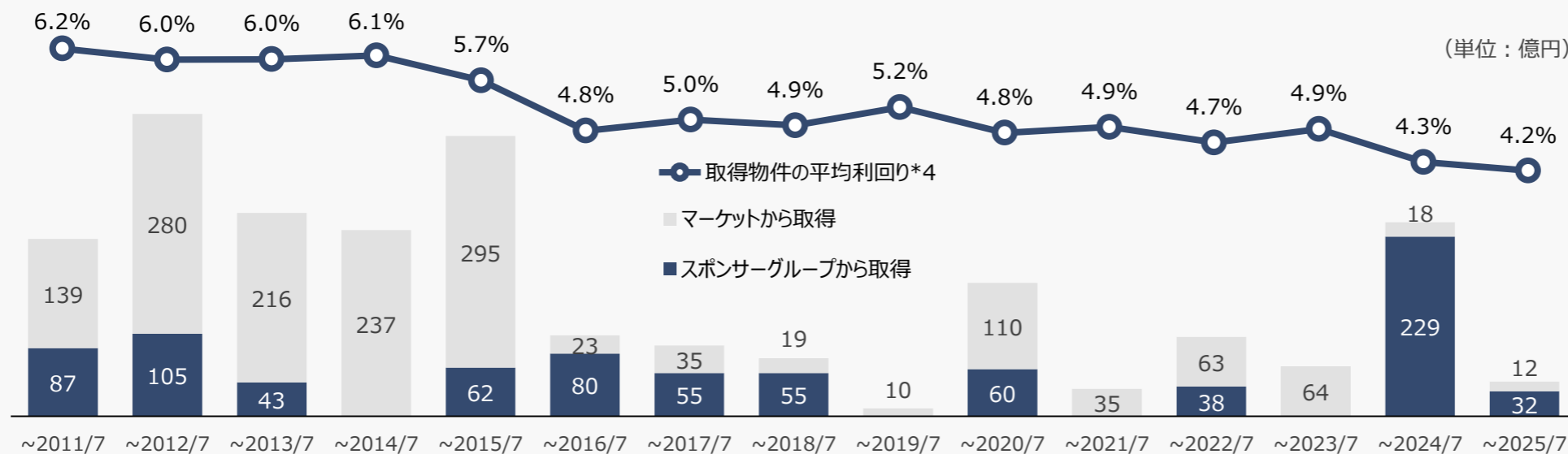
## 鑑定Cap Rateの推移

含み益 **2,830** 億円 (含み益率: **61.6%**)

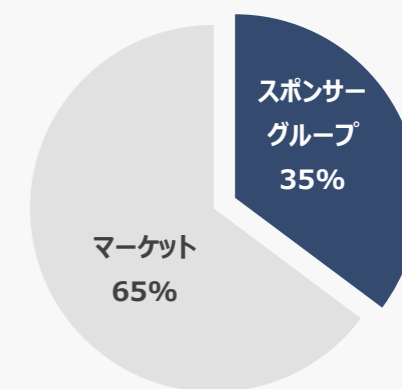


エリア	期末算定価額*1 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2025年7月期末	前期差異*2	2025年7月期末	前期差異	前期差異 内訳*3 貸貸収支 ER再取得	2025年7月期末	前期差異	帳簿価額 (a)	算定価額との差額 (b)	(b)/(a)	
東京23区	543,547	+8,323	18,596	+298	+378 -78	3.37%	+0.00pt.	326,912	216,634	66.3%	
首都圏	63,758	+120	2,660	+17	+22 -4	4.13%	+0.03pt.	43,010	20,747	48.2%	
政令指定都市等	135,449	+748	5,493	+32	+36 -4	4.01%	+0.00pt.	89,817	45,631	50.8%	
<b>全体</b>	<b>742,754</b>	<b>+9,191</b>	<b>26,750</b>	<b>+348</b>	<b>+438 -88</b>	<b>3.56%</b>	<b>+0.00pt.</b>	<b>459,740</b>	<b>283,013</b>	<b>61.6%</b>	

## 上場来の取得実績



上場来の物件取得先の内訳

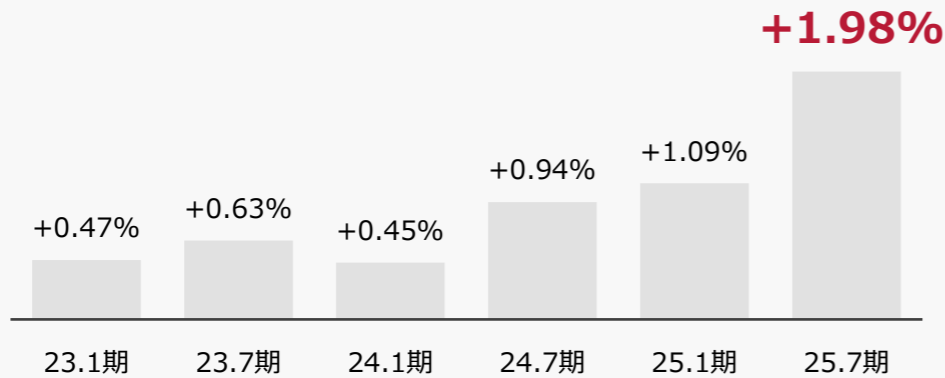


\*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。  
 \*2 2025年7月期取得物件は取得時鑑定評価額を前期算定価額として採用しています。  
 \*3 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「貸貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。  
 \*4 取得物件の平均利回りは各物件の取得時の鑑定評価書における年間NOIを取得価格で除して算出しています。



## ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率\*1

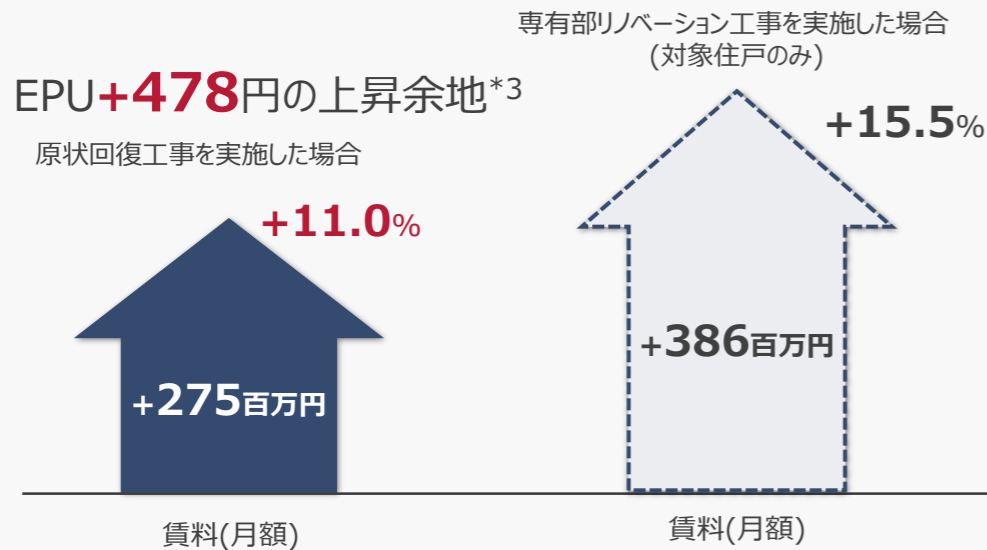
22期連続の賃料上昇を実現



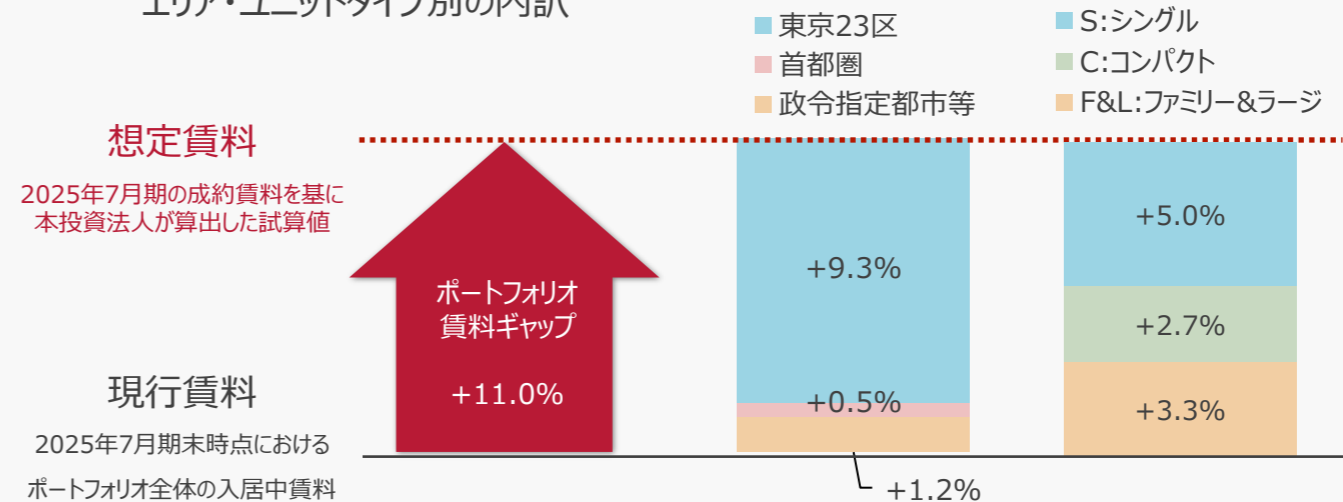
坪単価の詳細

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	24.7期	25.1期	25.7期	24.7期	25.1期	25.7期
期首 坪単価	11,456	11,608	11,805	13,977	14,210	14,416
期末 坪単価	11,563	11,734	12,038	14,158	14,416	14,758
上昇率	+0.94%	+1.09%	+1.98%	+1.29%	+1.45%	+2.37%

## 賃料ギャップ\*2



エリア・ユニットタイプ別の内訳



\*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。各期において期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 2025年7月期末時点の契約住戸が2025年7月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合におけるポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。

\*3 2025年8月1日時点の発行済投資口数2,852,302口を前提に2025年7月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響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	+16.2%	+5.7pt.	100.0%	+17.9%	-4.1%	92% 5%
東京23区	+20.0%	+7.0pt.	68.6%	+20.4%	-5.0%	98% 1%
首都圏	+13.6%	+7.6pt.	6.0%	+15.1%	-1.8%	91% 3%
札幌	+8.0%	+5.3pt.	3.7%	+9.3%	-4.6%	89% 6%
仙台	+1.5%	+4.1pt.	3.4%	+4.5%	-3.6%	58% 30%
名古屋	+1.1%	+5.1pt.	3.8%	+7.5%	-4.8%	42% 43%
関西	+6.2%	+1.2pt.	9.9%	+8.0%	-2.8%	81% 11%
九州	+14.2%	+7.3pt.	4.7%	+17.1%	-7.4%	85% 5%

■ 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	+3.1%	+0.4pt.	100.0%	+5.3%	-	57%
東京23区	+3.7%	+0.6pt.	69.8%	+5.5%	-	68%
首都圏	+2.6%	-0.2pt.	6.4%	+5.0%	-	51%
札幌	-	-	4.1%	-	-	
仙台	+2.4%	+0.7pt.	2.5%	+3.7%	-	65%
名古屋	+0.5%	+0.3pt.	4.8%	+3.2%	-	17%
関西	+1.6%	+0.5pt.	8.9%	+4.5%	-	35%
九州	+1.8%	+0.3pt.	3.5%	+6.3%	-	29%

■ 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	+17.1%	+6.6pt.	42.9%	+19.1%	-4.8%	91% 6%
	東京23区	+23.0%	+8.8pt.	26.9%	+23.3%	-17.3%	99%
	首都圏	+13.6%	+8.8pt.	4.3%	+14.7%	-2.5%	93% 1%
	札幌	+4.9%	+5.9pt.	0.6%	+6.5%	-3.9%	83% 13%
	仙台	+1.4%	+5.1pt.	2.1%	+4.3%	-3.9%	61% 32%
	名古屋	-0.5%	+4.2pt.	1.5%	+4.7%	-5.7%	42% 44%
	関西	+3.1%	+1.6pt.	5.5%	+4.9%	-2.8%	74% 17%
	九州	+16.6%	+7.0pt.	2.0%	+19.0%	-13.5%	90% 4%
C	全体	+14.0%	+5.1pt.	31.9%	+15.4%	-3.8%	92% 5%
	東京23区	+16.3%	+5.9pt.	23.6%	+16.6%	-2.4%	98% 1%
	首都圏	+10.4%	+4.6pt.	1.0%	+12.8%	-1.4%	83% 12%
	札幌	+9.3%	+6.7pt.	1.6%	+10.9%	-6.8%	90% 7%
	仙台	+1.8%	+1.2pt.	0.6%	+3.1%	-1.1%	61% 11%
	名古屋	-0.7%	+3.0pt.	1.1%	+5.5%	-4.6%	30% 52%
	関西	+5.3%	+1.7pt.	1.7%	+6.9%	-2.8%	80% 7%
九州	+11.3%	+7.0pt.	2.3%	+14.9%	-5.0%	78% 8%	
F & L	全体	+17.5%	+4.9pt.	25.2%	+18.9%	-2.9%	93% 4%
	東京23区	+20.3%	+5.9pt.	18.1%	+20.9%	-1.9%	97% 1%
	首都圏	+18.9%	+1.2pt.	0.6%	+21.3%	-	89%
	札幌	+7.9%	+3.5pt.	1.6%	+8.8%	-0.8%	91% 3%
	仙台	+1.8%	+2.3pt.	0.6%	+7.5%	-3.4%	45% 45%
	名古屋	+5.0%	+8.4pt.	1.2%	+11.4%	-3.4%	54% 32%
	関西	+13.1%	+1.7pt.	2.7%	+13.5%	-	97%
	九州	+19.1%	+10.9pt.	0.4%	+19.1%	-	100%

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

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

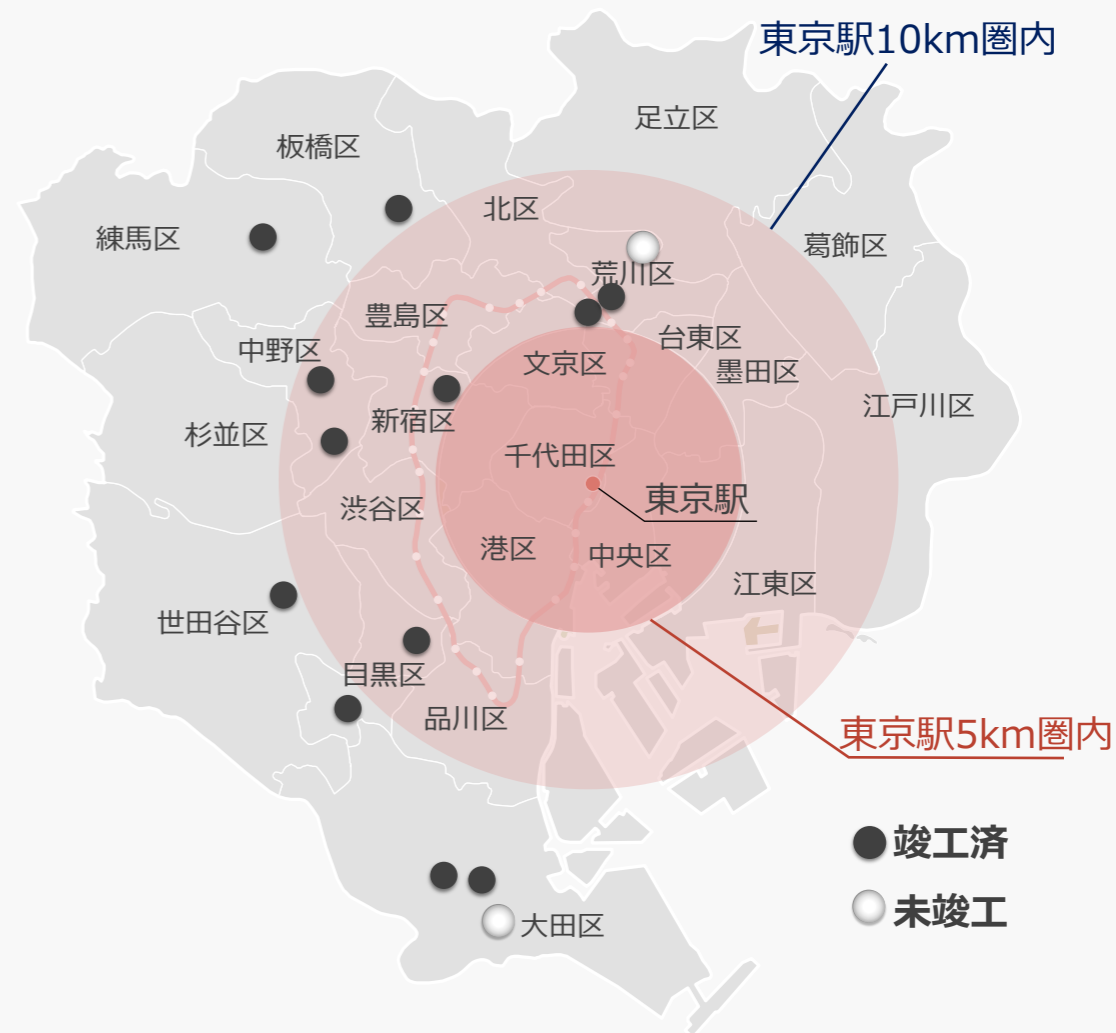
計 **18** 物件 想定規模<sup>\*1</sup> 約 **392** 億円 (竣工済 **296** 億円)

## 物件一覧

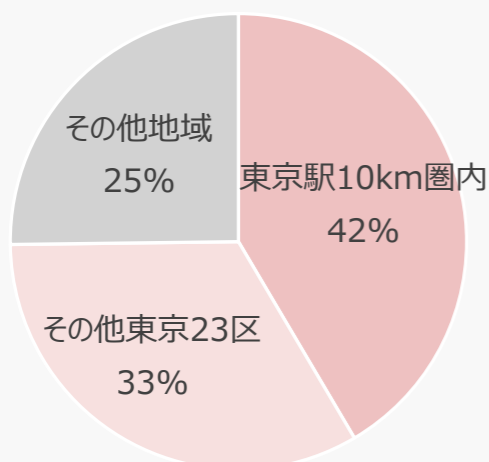
	物件数	総戸数	想定規模 (億円)	竣工済 (億円)
東京駅5km圏内	-	-	-	-
東京駅10km圏内	7	478	163	142
その他東京23区	7	436	130	105
その他地域	4	672	99	49
計	<b>18</b> 物件	<b>1,586</b> 戸	<b>392</b> 億円	<b>296</b> 億円

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

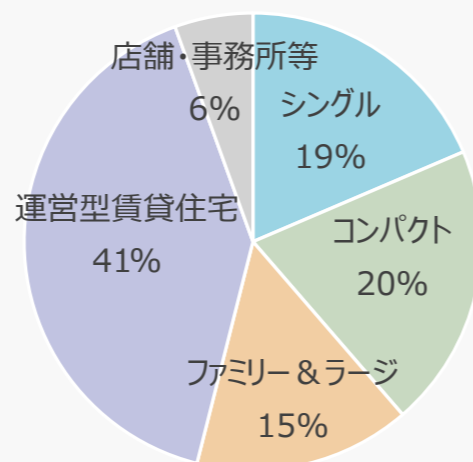


## 想定規模エリアシェア



東京23区内 **75%**

## 竣工済タイプシェア



\*1 想定規模は、2025年7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。2025年7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。

2025年7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	161物件	63物件
取得・売却価格合計	2,414億円	933億円
加重平均NOI利回り	5.5% <sup>*1</sup>	4.6% <sup>*2</sup>
加重平均築年数 <sup>*3</sup>	5.9年	14.0年

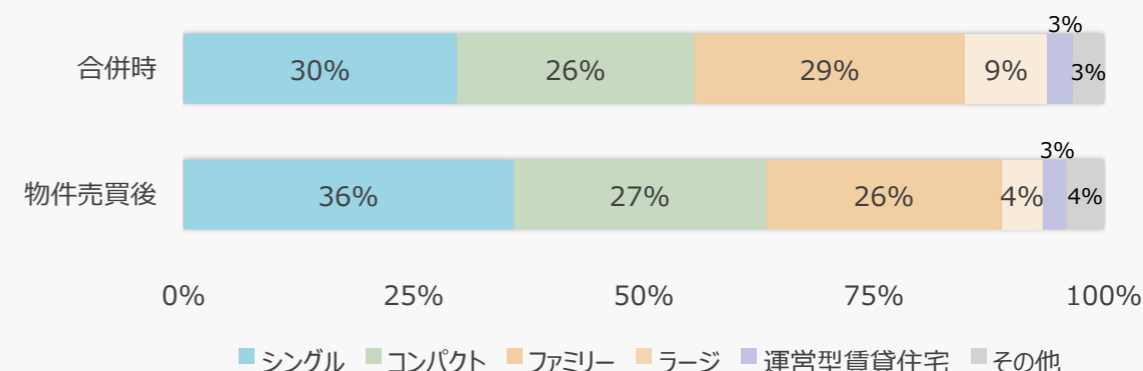
## シングルタイプが中心

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	+3,369	+831	+479	-150	+43	+29	+4,601
首都圏	+563	+27	-104	-	-485	-	+1
政令指定都市等	+1,712	+1,437	+441	+57	+174	+6	+3,827
合計	+5,644	+2,295	+816	-93	-268	+35	+8,429

## 収益力の向上と築年数の低下を実現

	上場時	物件売買後 (2025年7月期)
取得価格NOI利回り	5.2%	5.8% <sup>*4</sup>
築年数	21.8年 <sup>*5</sup>	18.1年

## 住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



## バランスのとれたソーシング力

上場来 物件取得実績	スポンサー グループ <sup>*6</sup>	ブリッジファンド <sup>*7</sup>	マーケット	合計
物件数	45物件	42物件	74物件	161物件
取得価格合計	850億円	524億円	1,039億円	2,414億円
取得割合 <sup>*8</sup>	35.2%	21.7%	43.1%	100%

- \*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 2025年7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2025年7月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- \*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- \*7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。
- \*8 取得価格ベースで算出しています。

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2025年7月期末時点	<b>2</b> 物件	<b>27</b> 億円	<b>0.6</b> %	<b>163</b> 戸	<b>100</b> % (賃料保証型契約のため)	<b>5.9</b> %

## 取得方針

### 今後も優良な投資案件を探索

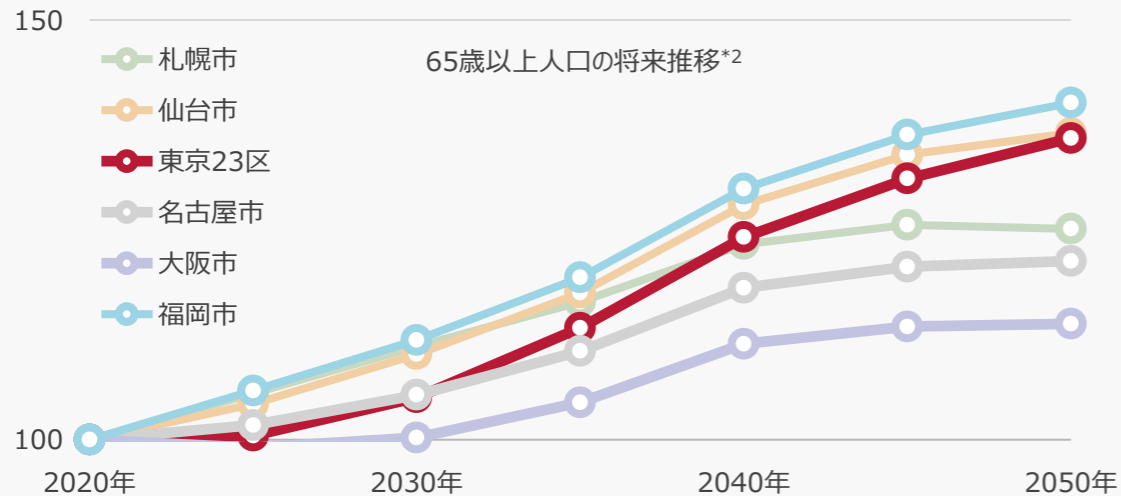
#### アセットタイプ

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



## 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

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



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-022 ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	6.7%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	4.8%

\*1 2025年7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）

# 学生向け賃貸住宅の運用

物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2025年7月期末時点 <b>20</b> 物件	<b>246</b> 億円	<b>5.0</b> % (運営型賃貸住宅：1.7%)	<b>2,083</b> 戸	<b>100</b> % (賃料保証型契約のため)	<b>5.2</b> %

## 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	4.6%
3	R-087 レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/03	4.5%
4	R-088 レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/01	5.3%

## 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	4.7%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.6%
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	5.9%
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	5.2%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.6%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.5%
9	T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.4%
10	T-162	レジディア荻窪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	1.9%
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	5.9%
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	5.6%
15	R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.3%
16	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	1.1%

\*1 2025年7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

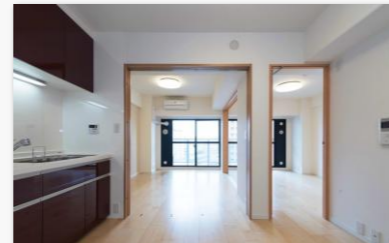
### レジディア芝浦

築 34年

before



after



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：  
4,141千円/戸

### レジディア吉祥寺

築 30年

before



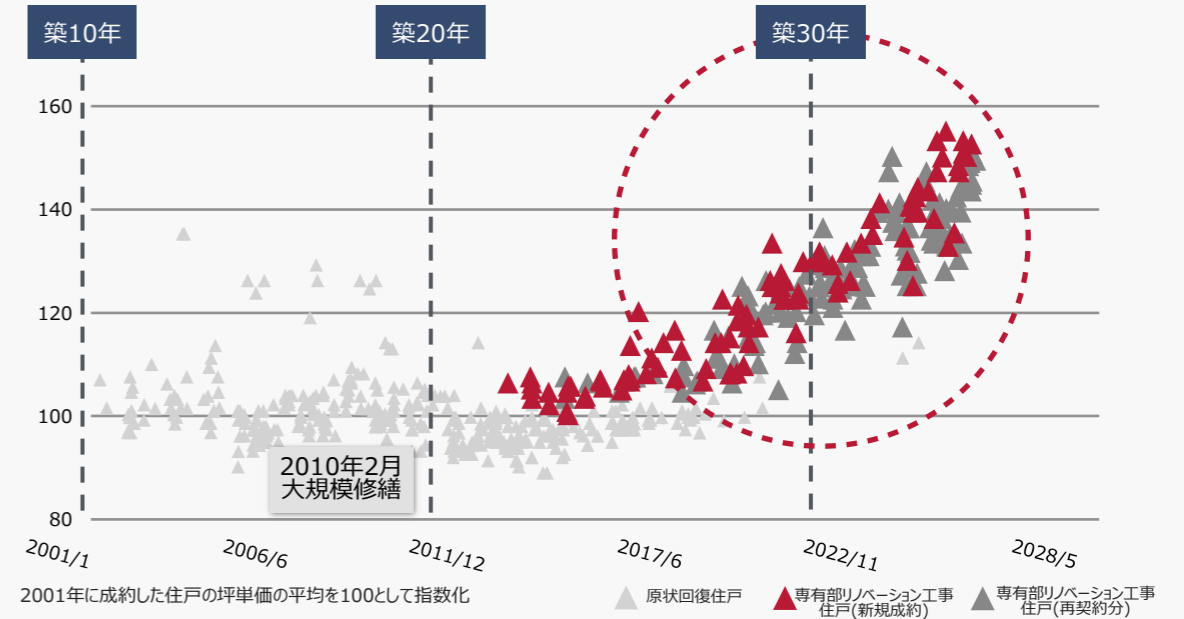
after



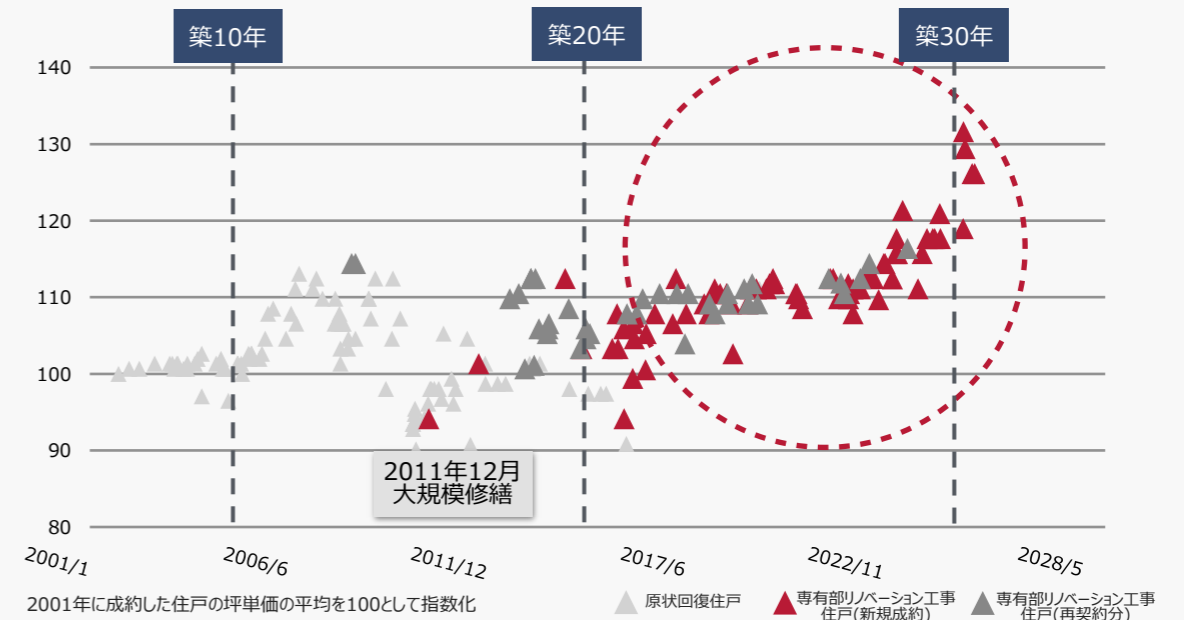
共用部修繕工事  
工事費：34百万円

専有部リノベーション  
工事費：  
3,637千円/戸

#### 工事効果の検証



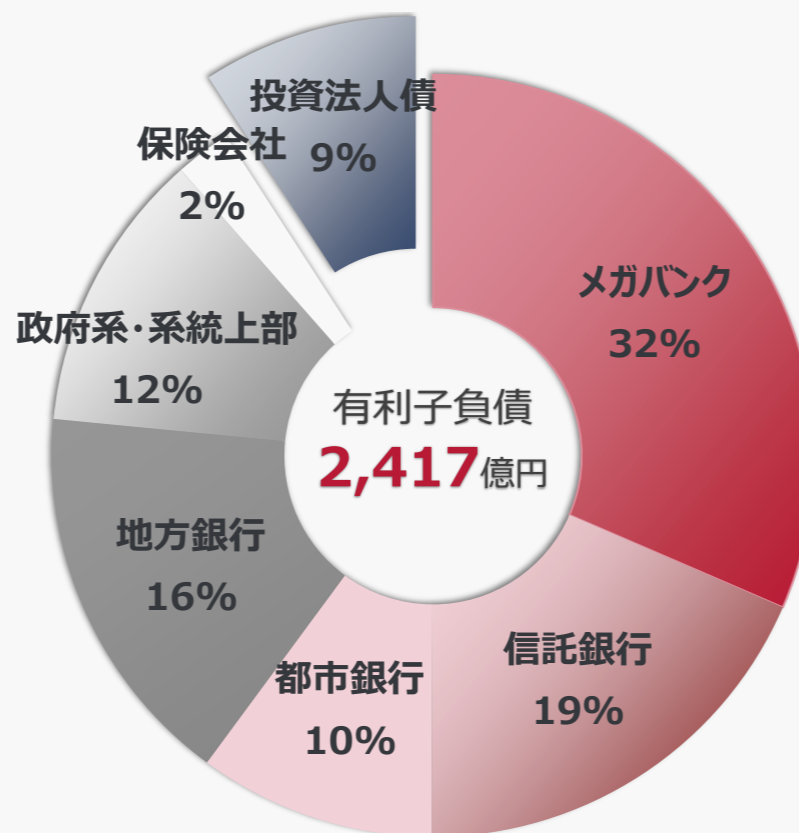
#### 工事効果の検証



## 多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2025年7月末時点

投資法人債	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第20回債	2013.11	12	20
第24回債	2015.10	10	15
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
<b>合計</b>			<b>221</b>



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	381	15.8
三井住友信託銀行	285	11.8
みずほ銀行	241	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	5.4
りそな銀行	113	4.7
農林中央金庫	85	3.5
福岡銀行	84	3.5
SBI新生銀行	67	2.8
あおぞら銀行	62	2.6
信金中央金庫	58	2.4
山口銀行	57	2.4
西日本シティ銀行	45	1.9
三菱UFJ信託銀行(信託口)	31	1.3
七十七銀行	30	1.2
千葉銀行	30	1.2
伊予銀行	27	1.1
中国銀行	20	0.8
京葉銀行	20	0.8
常陽銀行	20	0.8
山形銀行	20	0.8
太陽生命保険	15	0.6
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
日本生命保険	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
大和ネクスト銀行	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
<b>合計 31社</b>	<b>2,196</b>	<b>90.9</b>

### 信用格付

日本格付研究所(JCR)

**AA** (安定的)

格付投資情報センター(R&I)

**AA-** (安定的)

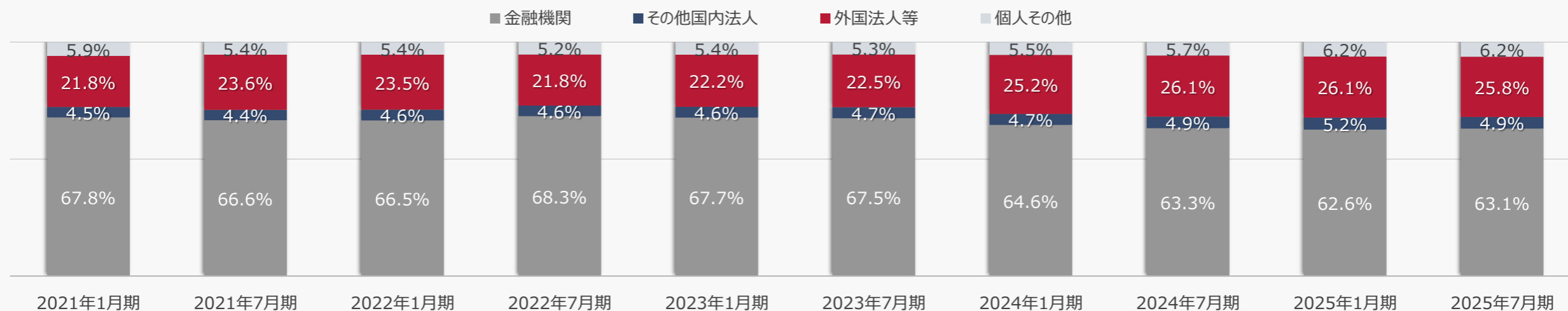


# 投資主構成

2025年7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 <sup>*1</sup> (分割考慮後)	
金融機関	191	4	1,798,874	5,524	63.1%
信託銀行	9	-	1,368,512	19,190	48.0%
(うち投資信託口)	30	-	985,996	14,806	34.6%
地方銀行	41	-	152,649	-3,351	5.4%
都市銀行	-	-	-	-	-
生命保険	7	-	80,049	325	2.8%
損害保険	2	-	2,632	-	0.1%
証券会社	22	4	107,883	8,849	3.8%
信用金庫	51	-	40,081	2,817	1.4%
その他	59	-	47,068	-22,306	1.7%
その他国内法人	349	31	140,430	-8,190	4.9%
外国法人等	365	24	735,810	-11,538	25.8%
個人・その他	20,271	1,988	177,188	506	6.2%
合計	21,176	2,047	2,852,302	-13,698	100.0%

投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	708,581	24.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	461,393	16.2%
野村信託銀行株式会社(投信口)	130,793	4.6%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	115,979	4.1%
伊藤忠商事株式会社	69,600	2.4%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	48,857	1.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	40,842	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	40,545	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	38,525	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	37,194	1.3%
合計	1,692,309	59.3%

## 投資口保有割合



\*1 2025年2月1日に実施した投資口2分割を反映した前期との差異を示します。当期の金額から前期の金額に2を乗じた値を差し引いて算出しています。

# マテリアリティと目標

分類	長期ビジョン	関連ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	環境パフォーマンス データ管理基準	①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	2030年度迄 (2018年度比) ・エネルギー消費量:20% (原単位) 削減 ・CO2排出量 (GHG) Scope1-2 : 51% (総量) 削減 →2050年度迄にネットゼロ Scope3 : 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定 ・水消費量 : 原単位で増加させない (共用部) ・廃棄物 : リサイクル率65% (専有部工事にかかる排出)		・LED等省エネ機器の導入 ・再生可能エネルギー導入 (非化石証書・再エネ熱由来J-クレジット) ・サプライヤーとの協働
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・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)		・CASBEE及びDBJ Green Building認証取得 ・BELS取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な意見交換等及びモニタリング実施 ・新規契約住戸を対象とし、グリーンリース条項を全物件にて締結 ・運用会社社員向け定期的な研修実施		・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施 ・外部講師を招いた役員向けESG研修の実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み 役職員への取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・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に係る啓蒙実施		・入居者アンケート実施 ・入居者サービスの展開 ・入居者アプリの導入 ・防災マップの掲示 ・防災グッズの配布 ・サステナビリティガイドの配布
		-	②地域社会への貢献	・全物件でAED設備設置を推進 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・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		・AEDや寄付型自動販売機の設置 ・公益法人等への寄付実施 ・運用会社所在エリアでの清掃活動等実施 ・近隣大学と産学連携の取組みを実施
		顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・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 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の 利益追求		・左記同様
		人権ポリシー DEI推進ポリシー	④多様な人材の活用および能力開発	・従業員に占める女性比率: 30%以上 ・女性管理職比率: 30%超 ・男性育休取得率: 100% ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励 や資格取得支援の実施		・公正な採用選考と就職の機会均等維持 ・人材育成およびキャリア形成支援 ・従業員の能力開発研修・資格取得支援実施
		健康経営ポリシー DEI推進ポリシー	⑤働きがいのある職場環境の整備	・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調査: 肯定的回答率70%以上		・育児や介護休業と特別休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	各種	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上 ・内部統制の実効性確保に向け、内部監査実施 (年1回) ・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/機会の評価算定) ・CDP評価への参加/SBT認定の取得 ・BCP研修を年1回実施		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		気候変動・ 自然資本レジリエ ンスポリシー	②レジリエンス強化			・PML値等によるリスクの把握 ・止水板設置及び浸水センサー導入の検討 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化

## 地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,744 億円
損失額	<b>65 億円</b>

### 経済的損害への対応

2025年7月期末 時点  
損害対応可能 資金残高

< **128億円**\*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)



## 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	<b>66 物件</b>	<b>1,229 億円</b>	<b>5,992 戸</b>

### 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	<b>7 物件</b>	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	<b>6 物件</b>	上階への避難誘導 浸水センサー等設置



\*1 2025年7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)、2025年7月期の分配金等を控除した後の残高です。

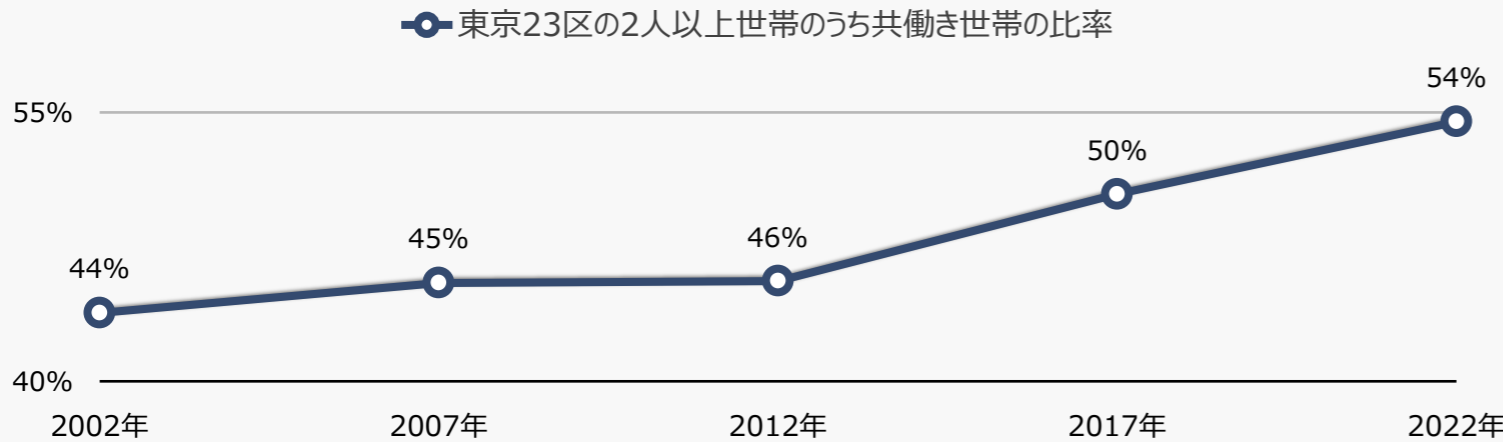
\*2 PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年同相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。

\*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)

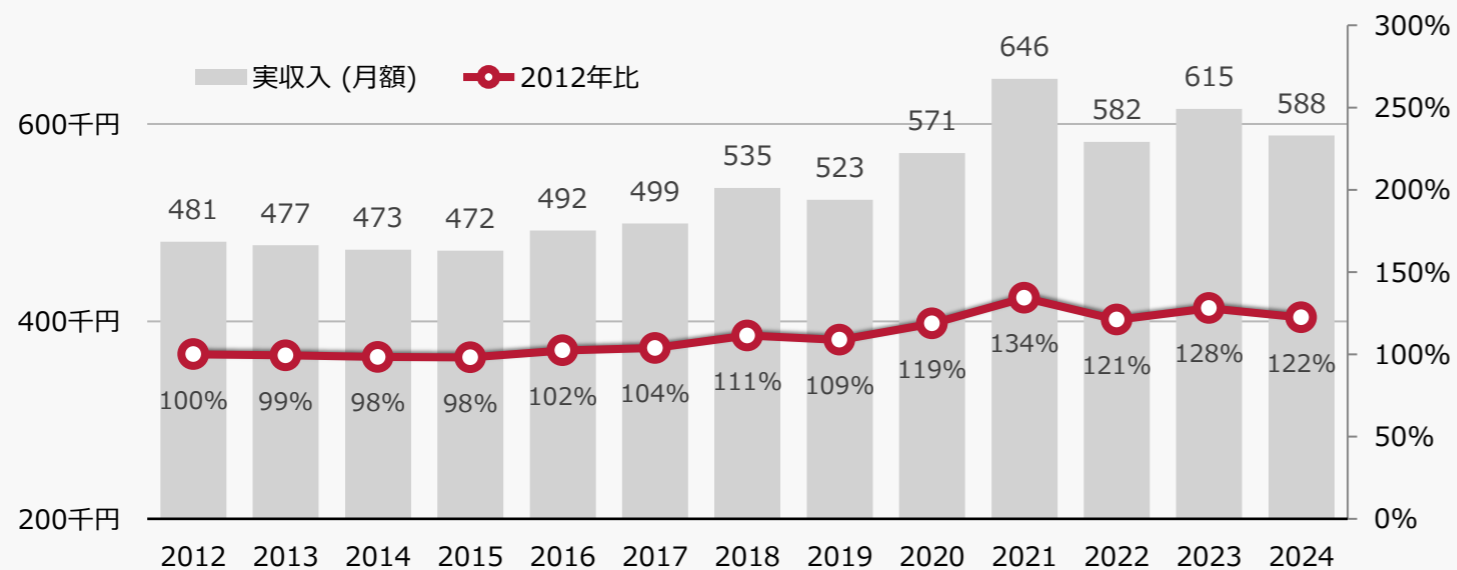
\*4 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。

## 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

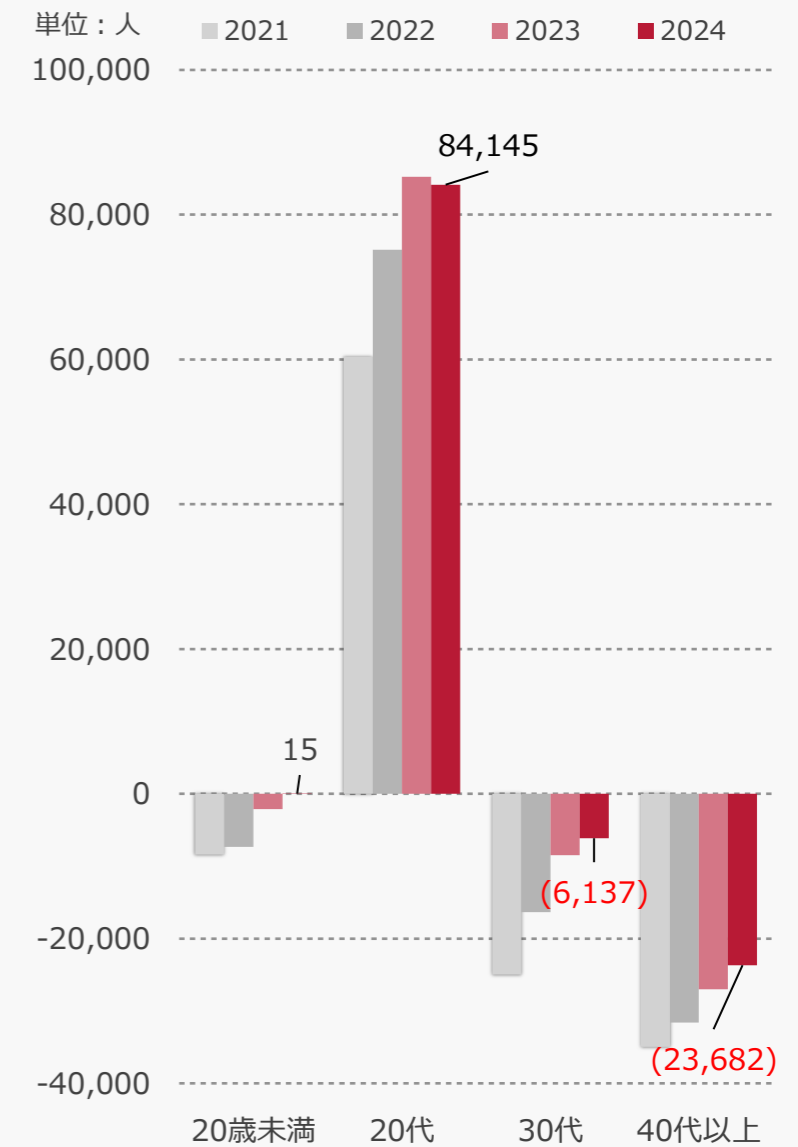


東京23区 勤労者世帯 実収入



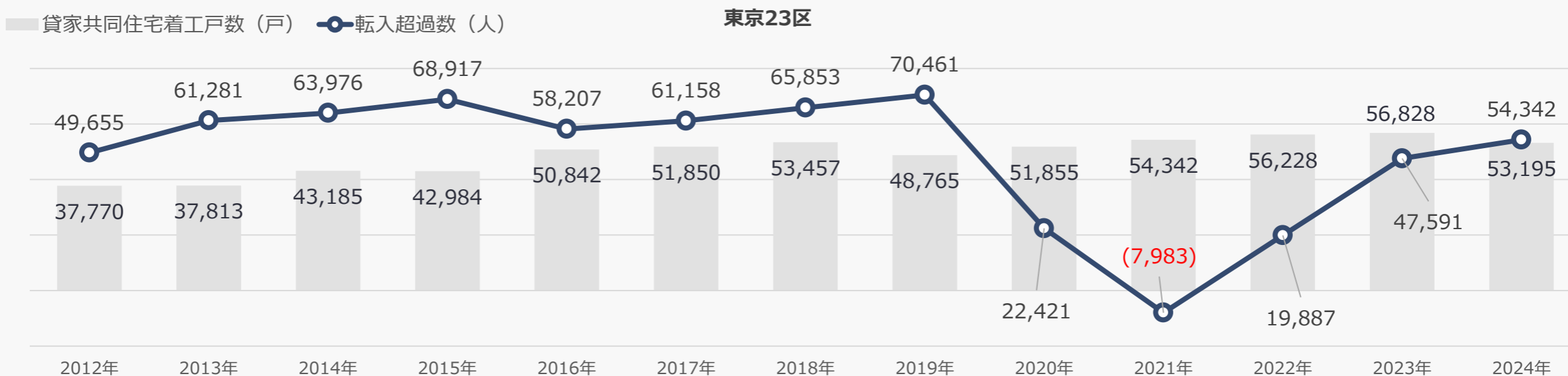
## 年代別の人口流入

東京23区の人口流入の大半は20代

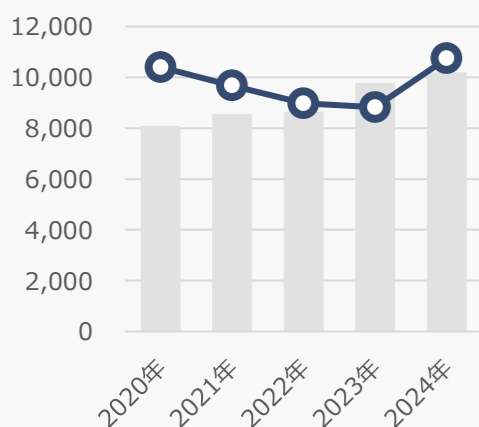


出典：総務省 統計局 就業構造基本調査（2002年、2007年、2012年、2017年、2022年）  
 家計調査（2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年、2024年）  
 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2021年・2022年・2023年・2024年)

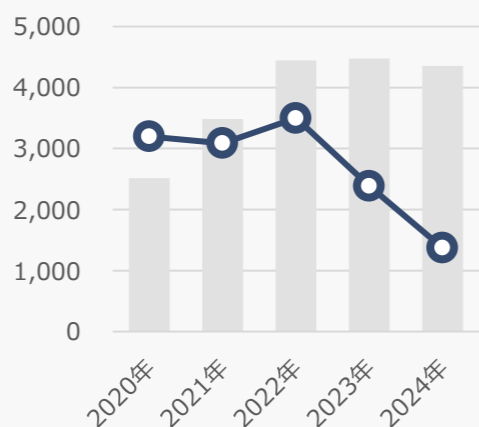
## 人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数



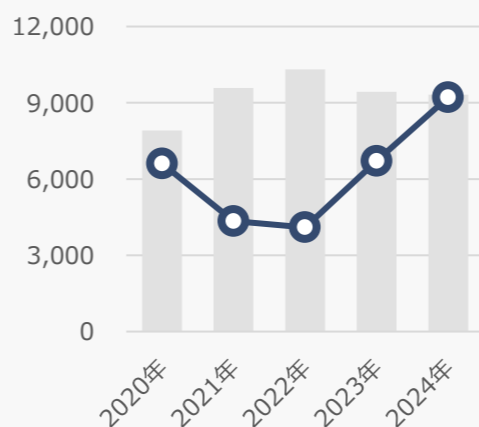
札幌市



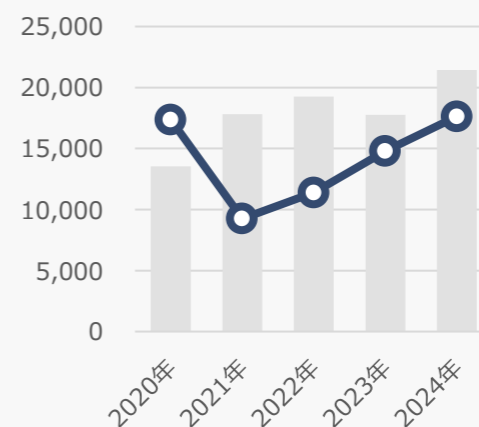
仙台市



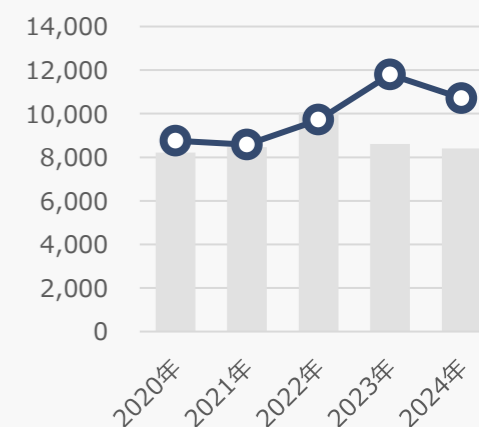
名古屋市



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」

# FFOペイアウトレシオ詳細 <sup>\*1</sup>

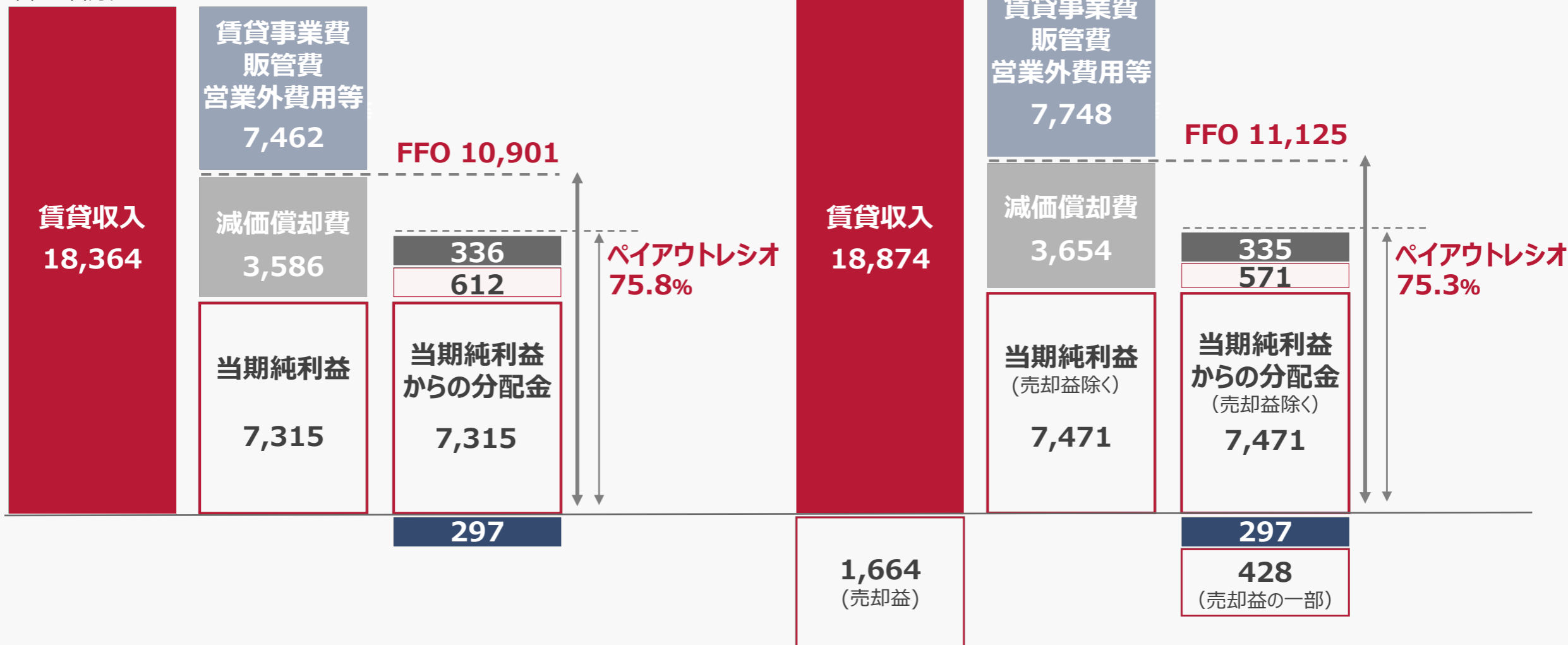
2025年1月期

2025年7月期

- 内部留保からの分配
- 積立金の定額取崩し
- 積立金の追加取崩し

単位：百万円

単位：百万円



\*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た数値を記載しています。  
FFOペイアウトレシオは、利益分配金総額（売却益及び内部留保からの分配を除きます。）をFFOで除した数値としています。

# 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
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
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
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

単位：円

200,000

100,000

56,250

0

2010.3

2011.1

15.7

16.1

16.7

17.1

17.7

18.1

18.7

19.1

19.7

20.1

20.7

21.1

21.7

22.1

22.7

23.1

23.7

24.1

24.7

25.1

25.7

— ADR投資口価格\*1 — TOPIX\*2 — 東証REIT指数\*2 — 東証REIT住宅指数\*2

\*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

	単位	2021年1月期	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
物件数	件	271	272	272	277	277	277	283	287	289	286
取得価格	百万円	458,596	459,211	462,267	468,785	472,052	472,314	481,991	493,565	495,414	493,973
期末帳簿価額	百万円	431,092	430,031	431,895	437,697	440,317	439,471	448,731	460,278	461,378	459,740
期末算定価額	百万円	619,542	633,071	649,820	672,958	697,659	699,513	713,876	730,730	735,869	742,754
含み損益	百万円	188,449	203,039	217,924	235,260	257,341	260,041	265,144	270,451	274,490	283,013
期末賃貸可能面積	m	800,789	802,185	807,051	814,648	824,480	825,254	835,770	846,320	848,209	838,951
期中平均稼働率	%	95.9%	95.9%	96.2%	96.7%	96.6%	96.5%	96.7%	96.3%	96.0%	96.1%
NOI	百万円	12,891	12,928	13,020	13,163	13,307	13,319	13,478	13,686	13,873	14,189
取得価格NOI利回り	%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.8%
減価償却費	百万円	2,802	2,835	2,865	2,905	2,958	3,369	3,458	3,487	3,586	3,654
不動産賃貸事業利益	百万円	10,088	10,092	10,155	10,258	10,349	9,950	10,020	10,199	10,286	10,535
取得価格償却後利回り	%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.3%
資本的支出	百万円	1,508	923	1,463	1,694	1,970	1,888	2,245	2,953	2,753	2,845
営業収益	百万円	17,014	16,884	17,313	17,253	17,868	18,523	18,689	18,694	18,364	20,539
不動産等売却損益	百万円	295	-	442	-	511	840	875	533	-	1,664
営業利益	百万円	8,513	8,224	8,710	8,312	8,950	8,800	8,925	8,729	8,249	10,140
経常利益	百万円	7,549	7,294	7,813	7,488	8,074	7,939	8,029	7,831	7,315	9,137
当期純利益	百万円	7,548	7,294	7,812	7,488	8,074	7,939	8,029	7,830	7,315	9,136
当期純利益 (不動産等売却損益を除く)	百万円	7,253	7,294	7,370	7,488	7,562	7,098	7,153	7,297	7,315	7,471
FFO	百万円	10,056	10,129	10,235	10,392	10,520	10,467	10,611	10,783	10,901	11,125
総資産額	百万円	458,579	457,829	459,988	464,898	469,629	471,288	480,599	490,961	491,306	493,899
有利子負債総額	百万円	220,788	220,509	222,709	227,809	231,309	233,309	227,509	237,909	239,009	241,709
総資産LTV	%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%	49.5%	47.3%	48.5%	48.6%	48.9%
鑑定LTV	%	35.6%	34.8%	34.3%	33.9%	33.2%	33.4%	31.9%	32.6%	32.5%	32.5%
純資産額	百万円	230,966	230,491	230,562	230,253	231,357	230,784	246,110	245,841	245,060	244,213
分配金総額	百万円	7,756	7,819	7,883	8,013	8,088	8,102	8,454	8,490	8,562	9,104
内部留保残高(分配後)	百万円	477	287	552	362	683	1,280	1,689	1,905	1,607	2,546
発行済投資口数	口	1,385,000	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
1口当たり純資産*1	円	80,581	80,387	80,389	80,231	80,602	80,390	82,922	82,816	82,518	82,427
1口当たりNAV*1	円	148,613	153,686	159,062	165,162	173,505	174,268	175,436	177,181	178,293	181,650
1口当たり当期純利益	円	2,725	2,633	2,820	2,703	2,914	2,866	2,801	2,732	2,552	3,203
1口当たり調整後EPU	円	-	-	-	-	-	2,715	2,670	2,734	2,766	2,819
1口当たり分配金	円	2,800	2,823	2,846	2,893	2,920	2,925	2,950	2,963	2,988	3,192
当期純利益 (不動産等売却損益を除く) /口	円	2,619	2,633	2,661	2,703	2,730	2,563	2,496	2,546	2,552	2,619
積立金取崩額(定額) /口	円	121	121	121	121	121	121	117	117	117	117
積立金取崩額(追加) /口	円	-	-	-	-	-	153	174	188	214	200
内部留保からの分配額/口	円	59	69	64	69	69	88	163	111	104	104
売却益からの分配額/口	円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150
1口当たりFFO	円	3,630	3,656	3,695	3,751	3,798	3,778	3,702	3,762	3,803	3,900
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)	%	75.5%	75.3%	75.3%	75.3%	75.1%	75.1%	75.3%	75.8%	75.8%	75.3%
期末投資口価格(終値)	円	155,000	186,750	169,250	183,500	158,750	173,250	162,500	157,500	142,900	156,100
インブランドキャップレート	%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%	3.9%	4.0%	4.1%	4.4%	4.3%

\*1 各期に係る支払分配金の額を控除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。



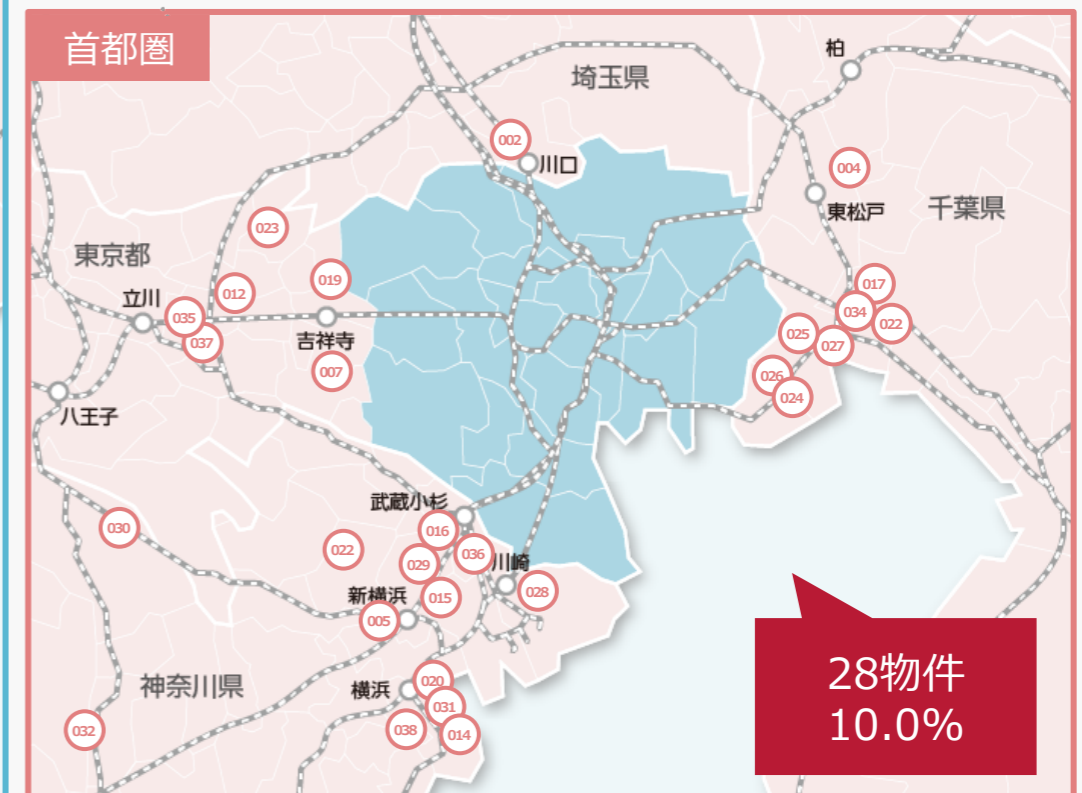
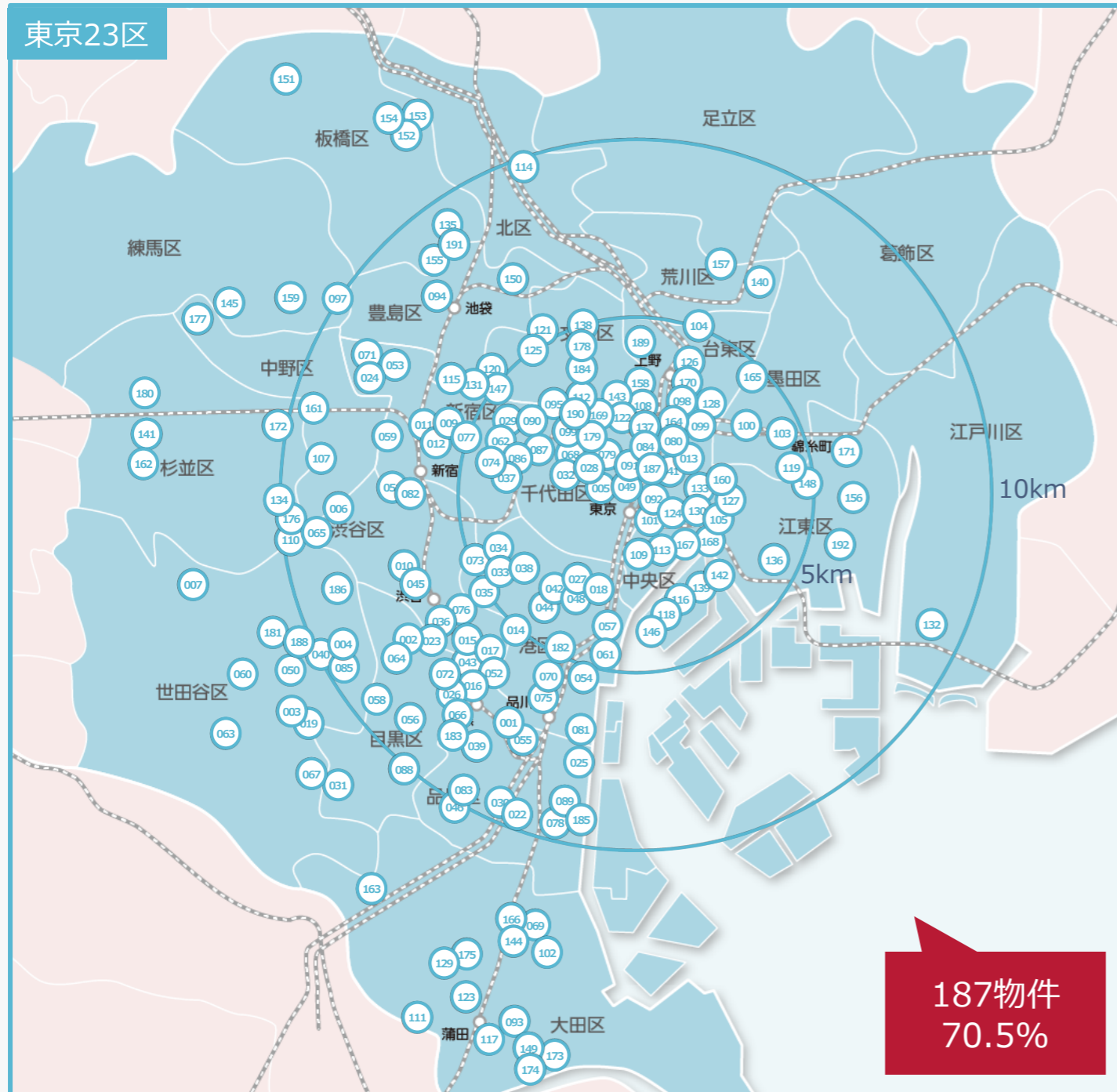
# 貸借対照表

当期 (2025年7月31日)	
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	
現金及び預金	20,133,182
信託現金及び信託預金	8,478,309
営業未収入金	113,764
前払費用	530,922
その他	21,526
貸倒引当金	-1,897
流動資産合計	29,275,807
<b>固定資産</b>	
<b>有形固定資産</b>	
建物	60,813,490
構築物	180,569
機械及び装置	766,851
工具、器具及び備品	302,940
土地	84,580,091
建設仮勘定	2,334
信託建物	123,000,287
信託構築物	455,841
信託機械及び装置	789,185
信託工具、器具及び備品	609,651
信託土地	186,741,536
信託建設仮勘定	4,929
有形固定資産合計	458,247,710
<b>無形固定資産</b>	
信託借地権	1,492,832
無形固定資産合計	1,492,832
<b>投資その他の資産</b>	
長期前払費用	821,781
差入保証金	688,067
信託差入保証金	1,112,441
デリバティブ債権	2,195,907
その他	1,074
投資その他の資産合計	4,819,273
固定資産合計	464,559,816
<b>繰延資産</b>	
投資口交付費	1,376
投資法人債発行費	62,262
繰延資産合計	63,639
<b>資産合計</b>	<b>493,899,262</b>

当期 (2025年7月31日)		単位：千円
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金		1,045,888
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
未払金		1,679,529
未払費用		38,221
未払消費税等		236,356
前受金		266,777
その他		14,308
流動負債合計		32,481,081
<b>固定負債</b>		
投資法人債		18,600,000
長期借入金		193,909,000
預り敷金及び保証金		1,310,386
信託預り敷金及び保証金		3,385,690
固定負債合計		217,205,076
<b>負債合計</b>		<b>249,686,157</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額		154,298,439
剰余金		
出資剰余金		53,220,279
出資総額控除額		-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		25,754,133
任意積立金合計		25,754,133
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		10,744,241
剰余金合計		87,718,757
投資主資本合計		242,017,197
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		2,195,907
評価・換算差額等合計		2,195,907
<b>純資産合計</b>		<b>244,213,104</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>493,899,262</b>

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	
<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	18,874,487
不動産等売却益	1,664,768
営業収益合計	20,539,256
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	8,338,771
資産運用報酬	1,394,710
資産保管手数料	10,360
一般事務委託手数料	66,325
役員報酬	8,100
租税公課	386,345
貸倒引当金繰入額	676
その他営業費用	193,447
営業費用合計	10,398,736
<b>営業利益</b>	<b>10,140,519</b>
営業外収益	
受取利息	35,139
未払分配金戻入	1,493
その他	3,681
営業外収益合計	40,314
営業外費用	
支払利息	730,060
投資法人債利息	80,928
投資口交付費償却	635
投資法人債発行費償却	7,452
融資関連費用	194,254
その他	30,170
営業外費用合計	1,043,501
<b>経常利益</b>	<b>9,137,333</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>9,137,333</b>
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
<b>当期純利益</b>	<b>9,136,728</b>
前期繰越利益	1,607,513
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	10,744,241

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)		単位：千円
<b>A. 不動産賃貸事業収入</b>		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		16,474,646
共益費収入		1,060,168
駐車場収入		487,488
	計	18,022,303
その他収入		
付帯収入		152,417
その他		699,767
	計	852,184
	不動産賃貸事業収入合計	18,874,487
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
貸貸事業費用		
公租公課		987,283
管理業務等委託費用		1,399,979
水道光熱費		282,048
修繕費		1,093,006
損害保険料		24,358
信託報酬		72,775
その他貸貸事業費用		825,297
減価償却費		3,654,021
	不動産賃貸事業費用合計	8,338,771
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b>		<b>10,535,715</b>



Ⓙ : 東京23区

Ⓒ : 首都圏

\*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

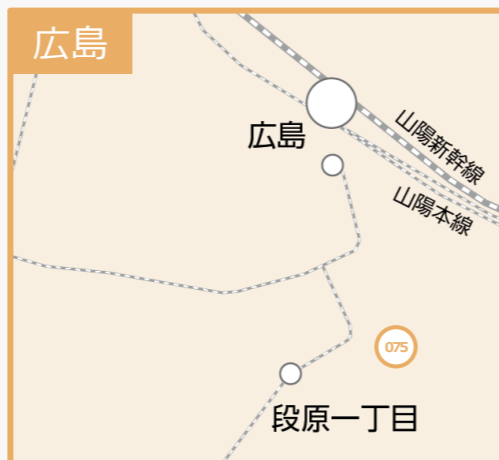
# ポートフォリオマップ



27物件 8.5%\*

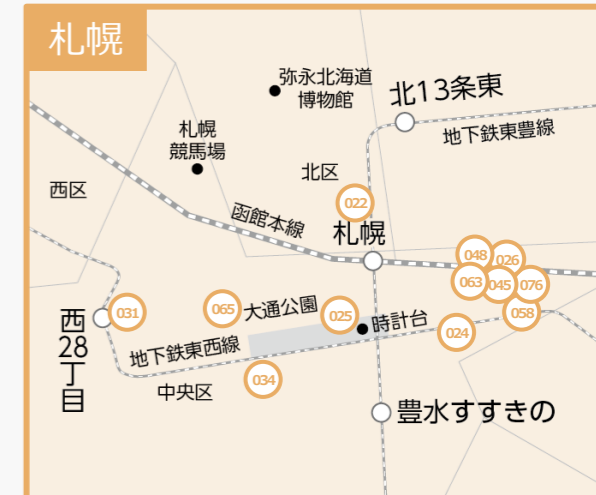
\*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

**(R)** : 政令指定都市



1物件 0.1%

12物件  
2.6%



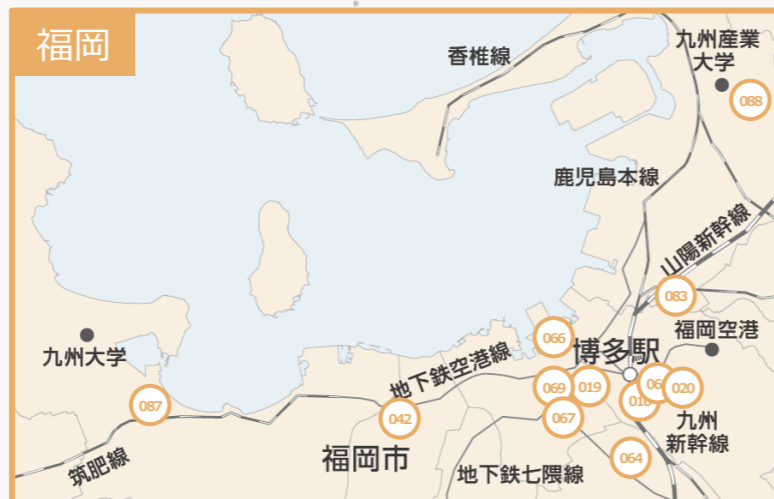
8物件  
1.8%



1物件 0.8%



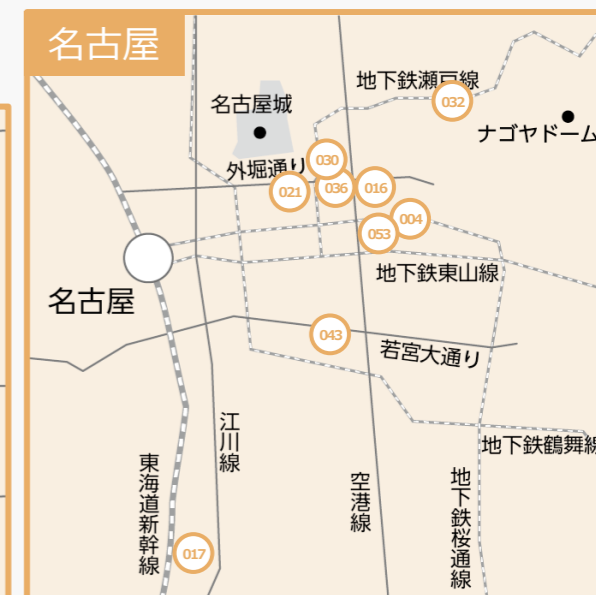
12物件 2.5%



1物件 0.2%



9物件  
3.0%



# ポートフォリオ一覧

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%	4,730	2,374	99.2%	4.3%	90.3%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,650	1,327	99.6%	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%	1,560	1,143	36.4%	7.3%	89.2%
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%	1,860	1,108	67.8%	3.1%	95.0%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,240	1,947	66.4%	2.9%	89.3%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,580	1,078	46.5%	7.3%	91.0%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,630	1,002	62.6%	7.0%	90.2%
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,260	663	90.0%	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%	778	569	36.6%	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	1,366	93.1%	4.8%	85.2%
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%	1,590	893	78.0%	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	1,397	91.0%	4.1%	93.4%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,290	857	50.5%	3.1%	97.1%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	889	522	70.2%	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%	872	703	23.9%	6.2%	95.8%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.3%	2,620	1,524	71.9%	2.9%	94.3%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,690	1,787	50.5%	5.3%	96.0%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	451	302	48.9%	8.5%	100.0%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,330	896	48.3%	4.3%	95.7%
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	2,210	64.2%	3.4%	97.4%
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	1,085	64.8%	4.8%	95.2%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,690	1,795	49.8%	4.0%	99.1%
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	1,146	44.0%	6.5%	100.0%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,210	1,266	74.6%	3.3%	92.1%
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%	1,950	1,143	70.6%	2.8%	90.7%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,330	839	58.4%	2.1%	92.6%
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,670	967	72.6%	4.8%	89.8%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	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%	1,580	962	64.1%	7.3%	90.5%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,690	2,130	73.2%	2.3%	95.3%
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%	5,370	3,417	57.1%	3.5%	91.7%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	2,050	1,117	83.5%	8.3%	93.1%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	10,200	6,353	60.5%	2.8%	94.4%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.4%	2,820	1,950	44.6%	4.0%	96.2%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,950	2,366	66.9%	3.6%	93.5%
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%	6,040	3,465	74.3%	6.8%	97.2%
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	14,429	67.0%	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%	4,210	2,457	71.3%	2.7%	95.3%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,680	1,478	81.2%	3.4%	100.0%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	2,030	1,376	47.4%	3.2%	97.1%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,690	1,871	43.7%	7.1%	98.2%
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.3%	11,200	5,969	87.6%	0.7%	91.9%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,970	1,179	67.0%	3.5%	98.0%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,990	1,793	66.8%	3.4%	93.7%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,450	1,625	50.8%	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	1,164	58.8%	4.9%	95.9%
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%	2,080	1,246	66.9%	4.4%	94.7%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,820	1,733	62.7%	10.9%	99.0%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,420	848	67.4%	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%	1,600	930	71.9%	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%	7,850	4,126	90.2%	2.8%	93.7%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,200	853	40.6%	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%	7,670	5,072	51.2%	7.8%	92.6%
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%	17,200	8,647	98.9%	3.6%	95.1%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,570	816	92.2%	7.7%	100.0%

\*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。

# ポートフォリオ一覧

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%	2,510	1,354	85.4%	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	745	101.3%	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	2,157	70.6%	4.4%	98.9%
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%	3,070	1,820	68.7%	3.0%	98.3%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,180	1,455	49.8%	10.3%	97.5%
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%	5,920	3,320	78.3%	2.4%	95.7%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	6,030	3,443	75.1%	4.2%	97.4%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,930	909	112.3%	2.6%	100.0%
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	752	47.5%	5.4%	97.9%
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	2,460	1,152	113.5%	2.6%	96.3%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,840	1,482	91.6%	2.2%	91.7%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,440	1,384	76.2%	6.7%	80.9%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.7%	5,980	3,651	63.8%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	90.8%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,290	1,201	90.6%	2.7%	94.1%
T-073	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.3%	2,310	1,697	36.1%	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%	3,250	1,954	66.3%	3.8%	94.1%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,340	923	45.1%	5.4%	97.9%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	962	645	49.1%	3.3%	95.7%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,120	713	57.0%	5.2%	89.9%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,890	1,138	66.0%	8.7%	98.2%
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%	4,970	3,121	59.2%	2.4%	89.1%
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%	2,200	1,271	73.1%	2.8%	95.7%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,610	949	69.6%	4.0%	98.3%
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,190	901	32.0%	8.4%	93.4%
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,350	896	50.6%	3.9%	93.8%
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%	1,310	806	62.5%	4.1%	94.6%

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%	1,680	1,137	47.7%	4.1%	91.5%
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,570	1,947	31.9%	3.8%	96.8%
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%	6,100	4,219	44.6%	7.3%	90.8%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.3%	2,630	1,673	57.2%	6.4%	98.7%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.4%	2,990	2,149	39.1%	9.4%	95.9%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,760	1,131	55.6%	4.3%	95.7%
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%	1,990	1,538	29.3%	3.2%	93.4%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,600	1,518	137.0%	3.3%	96.1%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.5%	4,310	2,011	114.3%	4.7%	94.3%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,310	1,391	66.0%	7.1%	91.8%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.3%	3,030	1,613	87.8%	4.6%	88.8%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,970	936	110.4%	2.9%	97.0%
T-097	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,170	844	38.6%	9.2%	97.9%
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%	5,120	2,752	86.0%	2.1%	95.1%
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%	2,690	1,532	75.6%	3.6%	93.4%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,790	884	102.4%	9.1%	94.8%
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%	5,850	2,897	101.9%	4.6%	91.1%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,690	1,660	62.0%	3.8%	98.9%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	6,360	3,946	61.1%	7.2%	92.0%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,250	818	52.8%	7.7%	93.0%
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	3,370	1,779	89.3%	5.3%	93.5%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	654	320	104.2%	3.8%	100.0%
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	883	76.5%	5.3%	92.2%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,690	1,292	108.1%	3.4%	94.3%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,470	1,759	40.4%	6.9%	90.7%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,850	1,065	73.6%	5.9%	100.0%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	920	564	62.9%	3.5%	96.7%

# ポートフォリオ一覧

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-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,210	1,817	76.7%	4.0%	95.4%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,160	705	64.5%	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%	1,460	979	49.1%	2.3%	90.8%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,640	1,015	61.5%	6.8%	95.1%
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	2,090	1,322	58.1%	4.0%	96.5%
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,720	2,317	60.5%	3.8%	88.3%
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,590	2,130	68.5%	4.7%	93.3%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,800	2,888	100.8%	4.7%	92.7%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.1%	1,220	627	94.4%	5.0%	88.3%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,850	936	97.5%	6.9%	93.9%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	529	334	58.1%	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%	1,130	508	122.3%	5.6%	93.1%
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%	2,140	1,383	54.7%	4.1%	92.0%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,340	789	69.6%	5.4%	86.9%
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%	2,040	1,323	54.2%	4.5%	95.6%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,890	1,681	71.9%	3.0%	98.3%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,740	1,143	52.2%	5.0%	98.2%
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	1,201	102.2%	3.9%	96.7%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	11,500	5,578	106.1%	2.6%	96.2%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	849	588	44.3%	7.0%	92.7%
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%	9,310	4,969	87.3%	2.4%	98.2%
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%	7,710	3,471	122.1%	4.3%	93.3%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,480	767	92.8%	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%	3,530	1,735	103.4%	7.2%	95.5%
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	1,003	94.3%	4.4%	96.9%
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	2,247	62.4%	3.5%	93.2%
T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,560	2,241	103.5%	4.0%	91.5%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	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-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,670	2,175	114.6%	5.3%	93.5%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.3%	3,180	1,750	81.6%	4.5%	93.1%
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,690	980	72.4%	7.6%	97.1%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,980	2,056	93.6%	4.2%	90.1%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,900	1,091	74.1%	1.8%	98.7%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,510	934	61.5%	4.5%	97.2%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,420	1,763	93.9%	4.9%	92.2%
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%	3,890	2,141	81.7%	4.0%	93.4%
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	1,110	645	72.0%	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%	1,510	953	58.4%	3.5%	95.7%
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.7%	14,700	6,964	111.1%		95.6%
											アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	697	486	43.2%	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%	811	573	41.3%	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	1,074	50.7%	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	457	30.2%	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%	1,780	1,018	74.8%	3.0%	95.4%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,910	1,162	64.3%	6.1%	94.2%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,560	1,116	39.7%	3.2%	96.0%
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%	2,490	1,811	37.4%	3.8%	88.9%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	699	478	46.1%	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	377	54.0%	5.8%	100.0%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	1,040	678	53.2%	4.1%	92.4%
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	620	459	34.9%	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%	1,730	1,311	31.9%	4.4%	90.0%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,510	962	57.0%	5.1%	95.2%

# ポートフォリオ一覧

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-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,540	846	82.0%	3.5%	90.0%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,160	1,352	59.7%	3.1%	96.4%
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%	3,210	1,927	66.6%	3.8%	95.2%
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%	3,000	1,764	70.0%	3.7%	89.0%
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%	2,560	1,617	58.3%	4.7%	91.4%
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	4,507	62.4%	1.9%	98.6%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,210	2,930	43.7%	5.9%	96.3%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	2,100	1,353	55.1%	3.9%	93.2%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	3,070	2,267	35.4%	6.4%	95.9%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,440	3,245	36.8%	4.7%	98.2%
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	1,076	39.3%	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%	1,910	1,386	37.8%	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%	2,200	1,795	22.6%	6.7%	92.8%
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区	2018/2	19	694	0.1%	898	739	21.5%	7.3%	93.4%
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%	1,720	1,519	13.2%	5.3%	93.4%
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,860	2,431	17.6%	4.6%	96.4%
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%	1,390	1,232	12.7%	9.7%	97.6%
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区	2015/8	27	1,009	0.2%	1,130	1,035	9.1%	2.8%	85.9%
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区	2016/1	51	1,853	0.4%	2,120	1,895	11.9%	3.2%	93.3%
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%	2,000	1,816	10.1%	3.5%	91.5%
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%	3,810	3,400	12.0%	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	715	9.3%	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	1,318	11.5%	5.8%	90.2%
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%	2,370	2,077	14.1%	3.2%	94.9%
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区	2017/10	50	2,912	0.6%	3,380	3,004	12.5%	6.4%	92.6%
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	2,319	8.6%	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	2,036	0.2%	6.2%	97.0%

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-192	レジディア南砂町	東京都江東区	2007/2	29	705	0.1%	768	730	5.1%	7.6%	88.2%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	903	687	31.3%	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%	1,600	899	78.0%	4.6%	86.4%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,660	1,577	68.6%	5.6%	97.7%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,400	977	43.2%	5.0%	92.3%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	753	440	70.8%	2.9%	93.9%
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.3%	2,030	1,388	46.2%	8.4%	95.7%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,030	657	56.6%	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%	2,330	1,415	64.6%	7.2%	97.8%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,830	2,359	62.3%	I 3.6% II 3.4%	96.9%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,180	1,369	59.2%	9.1%	93.9%
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	2007/11	416	14,000	2.8%	16,300	10,067	61.9%	4.5%	100.0%
S-022	プランシエル港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.3%	2,350	1,565	50.1%	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%	1,300	673	93.0%	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%	3,300	1,865	76.9%	6.7%	93.7%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,260	780	61.4%	6.6%	98.8%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,260	772	63.1%	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	718	62.9%	6.1%	96.0%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.3%	2,730	1,557	75.3%	4.7%	97.9%
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,180	889	32.7%	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	1,009	40.7%	6.8%	100.0%
S-031	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.1%	1,130	702	60.9%	11.5%	96.0%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	809	578	39.8%	11.0%	92.4%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	842	632	33.2%	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%	674	578	16.5%	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%	941	841	11.8%	3.3%	100.0%



# ポートフォリオ一覧

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%	6,320	6,052	4.4%	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%	1,390	1,308	6.2%	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	640	4.0%	14.2%	89.3%
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	1,340	29.8%	10.9%	100.0%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,510	986	53.1%	3.4%	90.8%
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	0.8%	5,210	3,006	73.3%	サウス棟 センター棟 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%	1,620	1,127	43.7%	3.4%	98.2%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,210	743	62.8%	8.3%	94.7%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.4%	3,470	1,794	93.3%	3.2%	97.5%
R-014	レジディア鞆公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,750	1,059	65.1%	6.6%	92.8%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,120	1,727	80.6%	9.9%	98.7%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,360	1,976	70.0%	3.5%	93.9%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,630	999	63.1%	3.9%	97.6%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,260	805	56.5%	4.9%	89.3%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	441	273	61.2%	2.7%	100.0%
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.1%	897	533	68.2%	5.0%	97.8%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,440	1,545	57.9%	0.9%	93.6%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,730	1,309	32.1%	1.1%	99.3%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,640	1,010	62.3%	1.4%	96.0%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	759	647	17.2%	13.5%	93.8%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.7%	4,970	3,317	49.8%	3.1%	97.0%
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%	1,370	868	57.8%	1.2%	91.3%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	972	668	45.4%	3.9%	91.8%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,350	1,700	97.0%	0.9%	97.6%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,760	982	79.1%	7.5%	94.1%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	957	583	64.0%	4.8%	92.3%

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%	841	434	93.6%	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%	2,330	1,241	87.6%	8.7%	97.7%
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,710	900	90.0%	7.8%	94.4%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,540	914	68.4%	4.8%	93.0%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,670	2,130	72.2%	2.6%	96.1%
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.2%	1,670	1,015	64.5%	3.6%	93.0%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	4,090	2,288	78.7%	3.6%	93.7%
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	895	42.9%	1.1%	91.4%
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	1,728	64.9%	9.1%	93.3%
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	1,387	74.4%	0.7%	91.7%
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	1,097	76.8%	8.9%	96.2%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,350	772	74.7%	12.4%	97.4%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	6,550	3,236	102.4%	7.1%	96.7%
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	1,586	43.7%	2.3%	94.1%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,910	2,722	43.6%	3.1%	87.7%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	3,000	1,679	78.7%	EAST 2.6% WEST 2.7%	96.7%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,580	958	64.9%	5.8%	97.5%
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,870	964	93.8%	2.3%	97.1%
R-057	レジディア仙台北原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	959	483	98.4%	2.1%	93.6%
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%	1,560	898	73.5%	1.1%	96.7%
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	2,538	61.9%	6.2%	96.3%
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	731	42.2%	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	226	42.3%	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	1,124	30.7%	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%	723	472	53.0%	1.2%	95.4%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	642	452	41.8%	6.1%	100.0%

# ポートフォリオ一覧

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%	619	413	49.8%	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%	1,670	1,041	60.3%	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%	1,700	1,056	61.0%	4.5%	94.5%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,120	1,276	66.1%	1.8%	96.8%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,270	737	72.2%	2.3%	96.4%
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	1,439	30.6%	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	2,116	22.4%	5.2%	95.9%
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%	698	748	-6.8%	1.5%	95.5%
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	655	33.7%	5.9%	89.5%
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%	426	409	4.1%	1.2%	97.5%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	714	673	6.0%	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	722	3.2%	2.7%	92.4%
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	1,428	27.4%	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	1,265	14.6%	8.7%	94.2%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	675	656	2.8%	12.1%	97.8%
R-082	レジディア西天満	大阪府大阪市	1999/4	80	2,950	0.6%	3,360	3,272	2.7%	5.9%	97.5%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	924	903	2.2%	3.4%	88.8%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	519	537	-3.4%	4.8%	85.4%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,090	2,047	2.1%	8.7%	95.9%
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	4,565	-5.8%	9.5%	93.4%
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	1,107	9.2%	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%	920	852	7.9%	2.6%	100.0%
286物件				22,665	493,973	100.0%	742,754	459,740	61.6%	2.4%	95.2%

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	187	12,888	348,137	70.5%	543,547	326,912	66.3%
S 首都圏	28	2,662	49,357	10.0%	63,758	43,010	48.2%
R 政令指定都市等	71	7,115	96,479	19.5%	135,449	89,817	50.8%
合計	286	22,665	493,973	100.0%	742,754	459,740	61.6%



## 伊藤忠リート・マネジメント株式会社

ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

2025年9月16日現在

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

資本金の額： 3億円

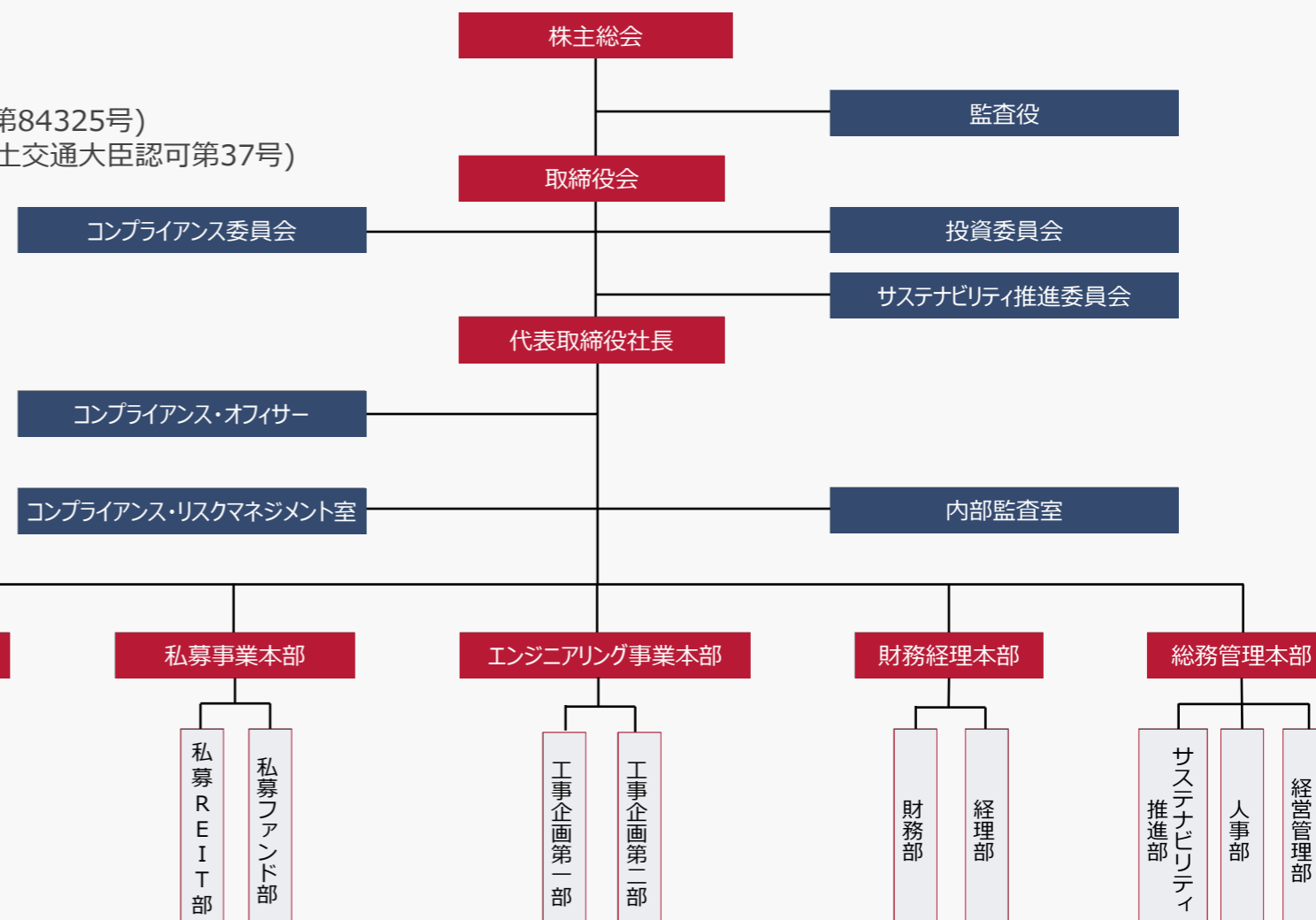
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 101名

登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得(免許番号：東京都知事(5)第84325号)  
 宅建業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号：国土交通大臣認可第37号)  
 金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号)  
 一級建築士事務所登録(東京都知事登録 第58856号)

加入協会： 一般社団法人 投資信託協会  
 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  
 一般社団法人 不動産証券化協会

資産運用会社  
 ホームページ：  
<https://www.itc-rm.co.jp/>



### 資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用(計21名)
- ✓ レジリエンス認証の取得
- ✓ 健康経営優良法人2025(中小規模法人部門)認定
- ✓ 社内向けサステナビリティイベント開催

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

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

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

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、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。



# アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

住宅事業本部 IR 担当

TEL 0120-938-469

MAIL [adr\\_ir@itc-rm.co.jp](mailto:adr_ir@itc-rm.co.jp)

