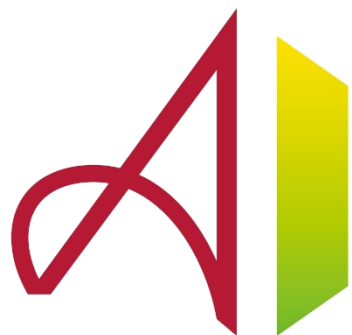




Advance
Residence

アドバンス・レジデンス投資法人

2026年7月期 決算説明会資料
2026.2.1 - 2026.7.31
第32期

証券コード 3269

資産運用会社の代表取締役就任のご挨拶

賃料成長を基盤に、持続的な成長へ さらなる投資主価値の向上を目指して



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



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、アドバンス・レジデンス投資法人（ADR）の運用に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2026年7月期（自2026年2月1日 至2026年7月31日）の決算につきましては、当期の1口当たり分配金は前期比+5円の3,225円となり、11期連続の増配となりました。

足元の住宅賃貸市場は、賃金上昇等を背景とした堅調な賃貸需要に支えられ、引き続き良好な環境が継続しています。こうした環境のもと、ADRの資産運用会社である当社は、エンジニアリング専門組織による専有部リノベーション工事の実施、豊富な運用データを活用した募集条件の最適化と積極的な更新賃料の増額交渉等を通じて、賃料成長の実現に取り組んでいます。

一方、不動産売買市場では、物件価格が高い水準で推移する中、資産入替を中心に、中長期的な成長を見据えた新規投資を実現しつつ、資産売却等により創出した資金については、物件取得、財務基盤の安定性確保、投資主還元等に柔軟に配分し、資本効率の向上につなげてまいります。

今後も、金利上昇をはじめとする外部環境の変化に適切に対応しながら、賃料成長を基盤とした内部成長を通じてポートフォリオの収益力を高め、持続的な成長と投資主価値の向上を目指してまいります。

投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご期待にお応えし続けることを自らの使命と肝に銘じて、社員一同、資産運用業務に邁進してまいります。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、何卒お願い申し上げます。

伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長

関口 淳

目次

01 戦略・決算ハイライト

運用方針（2026年1月期 決算説明資料再掲）	4
エグゼクティブサマリー	5
FFOPUの持続的成長に向けた運用戦略	6
収益力向上に向けた運用施策	7
FFOPUを軸とした収益構造の分析	9
NOI成長とコスト吸収力	10

02 キャッシュアロケーション・分配金見通し

成長とライフサイクルコストを踏まえた期中のキャッシュ配分	12
成長と還元を見据えた売却資金の配分	13
DPUの成長見通し	14
（ご参考）DPUの内訳	15

03 内部成長

専有部リノベーション工事の実績	17
ビフォーアフター事例	18
稼働率の推移	19
入替時の賃料動向	20
エリア・タイプ別の入替賃料変動率	21
都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移	22
更新時の賃料動向・その他各種指標	23
収益向上に寄与した賃料改定の成果	24

04 資産取得・売却

ポートフォリオ構成の変化	26
取得物件（2026年7月期）	27
取得物件（2027年1月期）	28
売却物件（2026年7月期・2027年1月期）	29
投資機会の拡充に向けた取組み	30

05 財務

財務状況	32
財務指標	33

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	35
ESGレポート2026の発行予定	36

07 参考情報

アドバンス・レジデンスの強み	38
住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ	39
ポートフォリオの構築方針	40
賃料成長によるFFOPU成長率への影響	41
金融コストによるFFOPU成長率への影響	42
当期純利益（売却益除く）に対する増減率	43
1口当たり当期純利益（売却益除く）に対する増減率	44
2026年7月期決算 前期比	45
2026年7月期決算 予想比	46
2027年1月期業績予想 2026年7月期比	47
2027年7月期業績予想 2027年1月期比	48
確かな歩み 確かな成長	49
専有部リノベーション工事計画の損益想定	51
大規模修繕工事	52
取得実績・鑑定評価の推移	53
パイプライン一覧	54

賃料動向	55
エリア・タイプ別の入替・更新賃料変動率内訳	56
良質なポートフォリオの形成	57
有利子負債構成	58
シニア向け賃貸住宅の運用	59
学生向け賃貸住宅の運用	60
経年に対する取組みの効果	61
投資主構成	62
災害リスクへの対応	63
東京23区 世帯年収・人口流入	64
主要都市別需給動向	65
投資口価格・時価総額の推移	66
貸借対照表・損益計算書	67
ポートフォリオマップ	69
ポートフォリオ一覧	71
資産運用会社の概要	77

Strategy & Policy

戦略・決算ハイライト

01

2026年1月期 決算説明資料再掲

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

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

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

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

今後の運用方針

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

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

安定性と柔軟性の両立

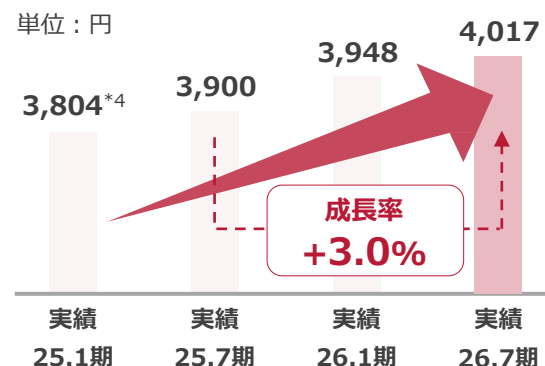
- ・ 借入年限の短期化および固定・変動金利の最適化によりデットコストを抑制
- ・ 成長機会・投資口価格水準を踏まえ、資金調達を柔軟に検討

エグゼクティブサマリー

金利上昇局面においても1口当たりFFO^{*1}(FFOPU)年平均成長率 **+2.0%以上**を達成し、**11期連続増配**を実現

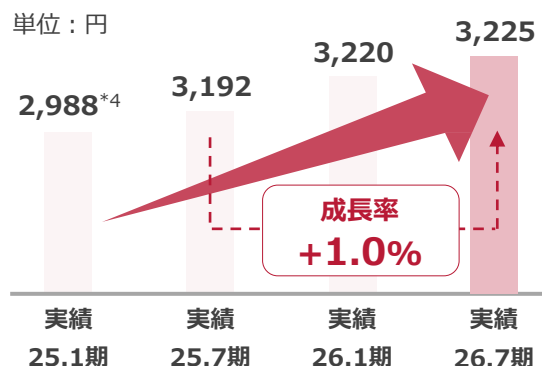
FFOPU

前年同期比 **+3.0%**



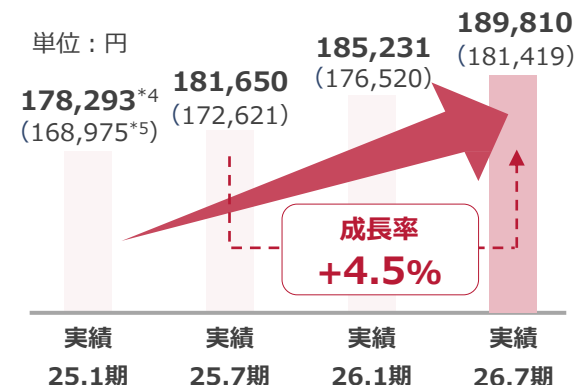
DPU^{*2}

前年同期比 **+1.0%**



1口当たりNAV^{*3}

前年同期比 **+4.5%**



Key Messages

- 賃貸収益の成長が金融コストの増加を上回り、FFOPUは着実に成長
- FFOPU成長を基盤とした安定的なDPU成長
- 賃料成長を背景とした資産価値の向上により、1口当たりNAVは着実に成長



*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 DPUは、1口当たり分配金を指します。

*3 (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。

*5 ()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。

FFOPUの持続的成長に向けた運用戦略

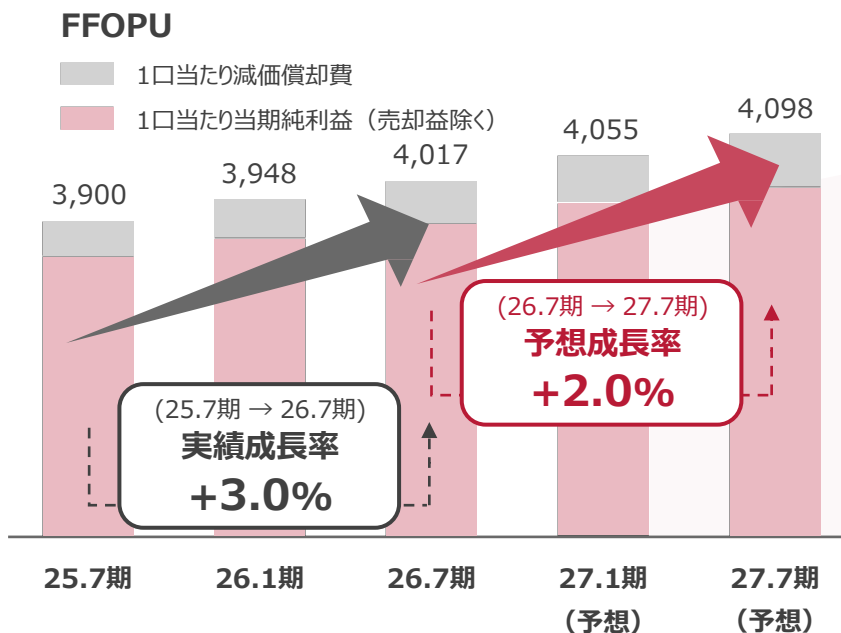
成長ドライバーの前提を再設定し、賃料成長を軸にFFOPU年平均 **+2.0%以上** を目指す

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

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

単位：円



主たる成長ドライバー

- ① 賃料成長
費用増加を適切にコントロール
- ② 金融コスト
- ③ その他

賃料動向に関する各指標

賃料成長率*1

- 入替賃料変動率
 - 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%~

FFOPU成長目標の内訳

従前の前提

+6.0%/年~

-2.0%/年程度

-2.0%/年程度

+3.8%/年~

+15.0%~

+12.0%~

+28.0%~

+4.0%~

新たな前提

+7.0%/年

-3.0%/年程度

-2.0%/年程度

+4.4%/年

+18.0%

+14.0%

+33.0%

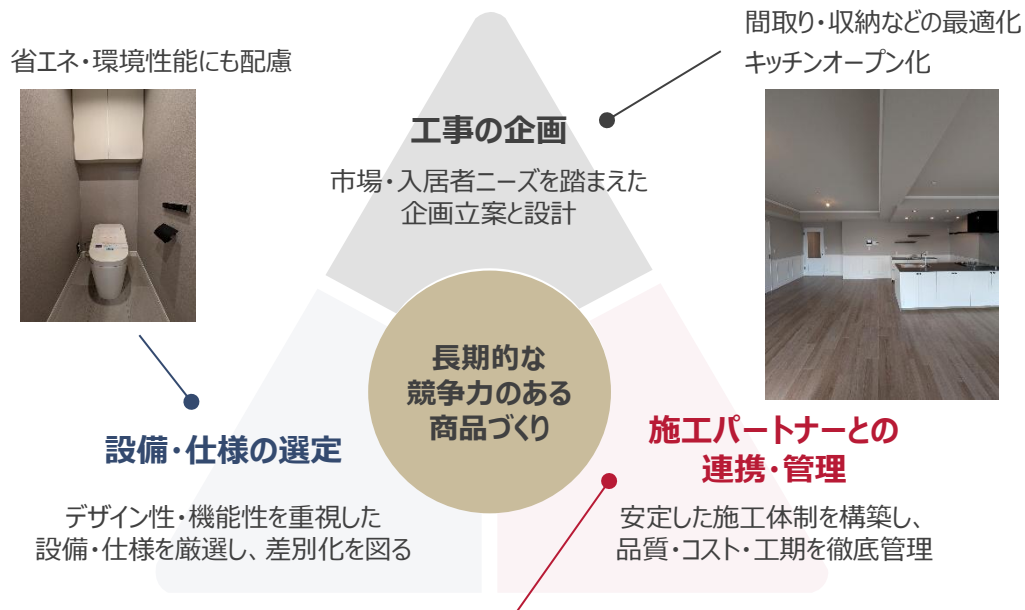
+4.3%

*1 賃料成長率は、入替賃料変動率および更新賃料変動率に、それぞれ入替・更新に係る賃料改定の割合を乗じたものの合計です。

収益力向上に向けた運用施策

専門部署による商品企画と、施工会社との連携による安定的な工事推進体制を強みに、専有部リノベーション工事を着実に推進し、収益成長につなげる

専有部リノベーション工事の実行力と成長ポテンシャル



安定的な施工体制の構築

- 22社の施工会社との取引基盤
- 継続的な発注による施工キャパシティの確保
- スケールメリットを活かしたコスト競争力の確保

対象住戸・進捗状況

対象住戸*1
ポートフォリオの約**4割**

東京23区比率
対象住戸の約**9割以上**

進捗率*1
対象住戸の約**2割**

未実施住戸を工事実施した場合
賃料上昇による
FFOPUの押し上げ余地*2
+12.8%

その他の取組み

運用形態の最適化による収益力向上

個別物件の特性や賃貸市場を踏まえ、運用形態を見直し、収益力の向上を図る



2026年11月1日付で変更予定です。
学生向け賃貸住宅の詳細については、P.60をご参照ください。

NOI *3 計 +**18**百万円/年 (想定)

対象：3物件



*1 対象住戸は、物件の取得・売却等や各住戸の状況を踏まえ見直しており、対象戸数および進捗率は変動します。

*2 FFOPUの押し上げ余地は、資産運用会社が試算したリノベーション実施による想定賃料上昇額の6か月分を2026年7月期のFFOで除して算出しています。なお、発行済投資口数は変動しないことを前提としています。

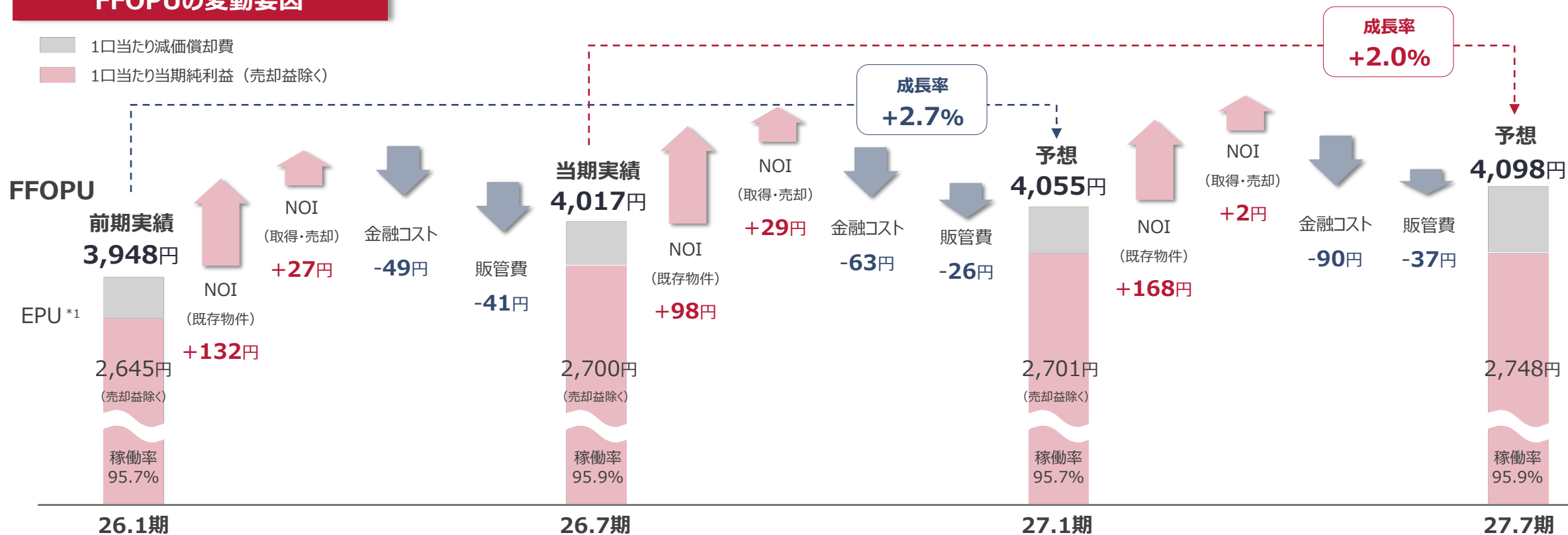
*3 NOIは、「Net Operating Income」の略であり、収入（賃料）から諸経費（管理費、固定資産税等）を控除した不動産賃貸事業における純収益を表します。

メ

FFOPUを軸とした収益構造の分析

賃料上昇を背景としたNOI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

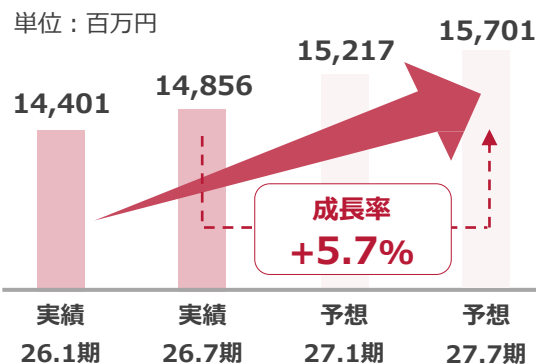


*1 EPUは、1口当たり当期純利益を指します。

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

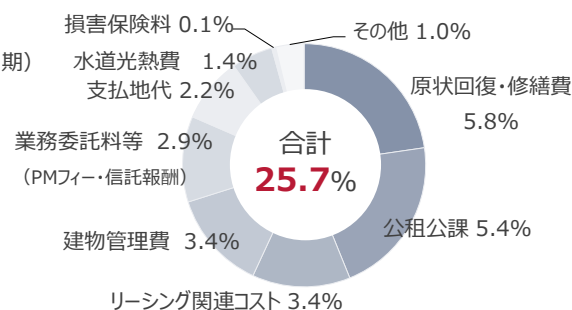
NOI推移



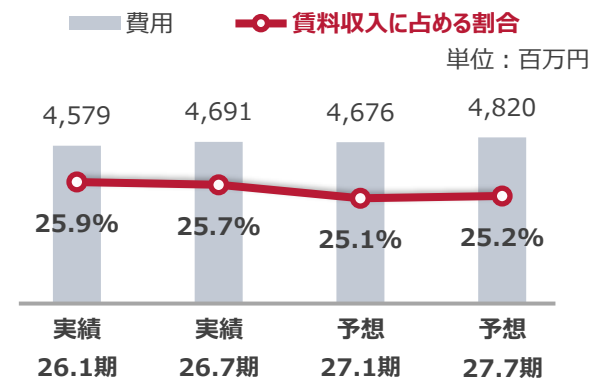
NOI構成



賃貸事業費用^{*1}の内訳 (賃料収入比)



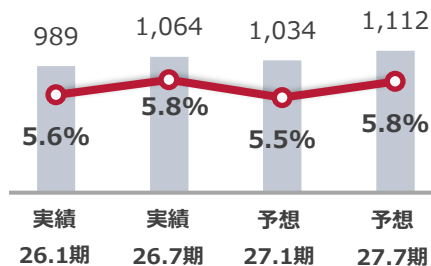
賃料収入に占める割合の推移



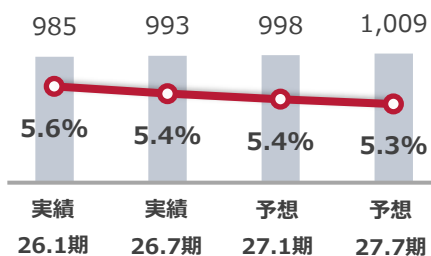
主要費用項目の推移

費用 賃料収入に占める割合

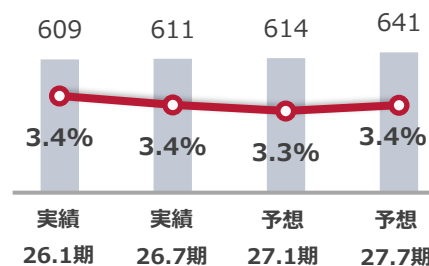
原状回復費・修繕費^{*2}



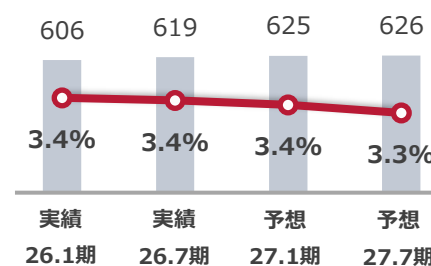
公租公課



リーシング関連コスト



建物管理費



*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。

SECTION 2

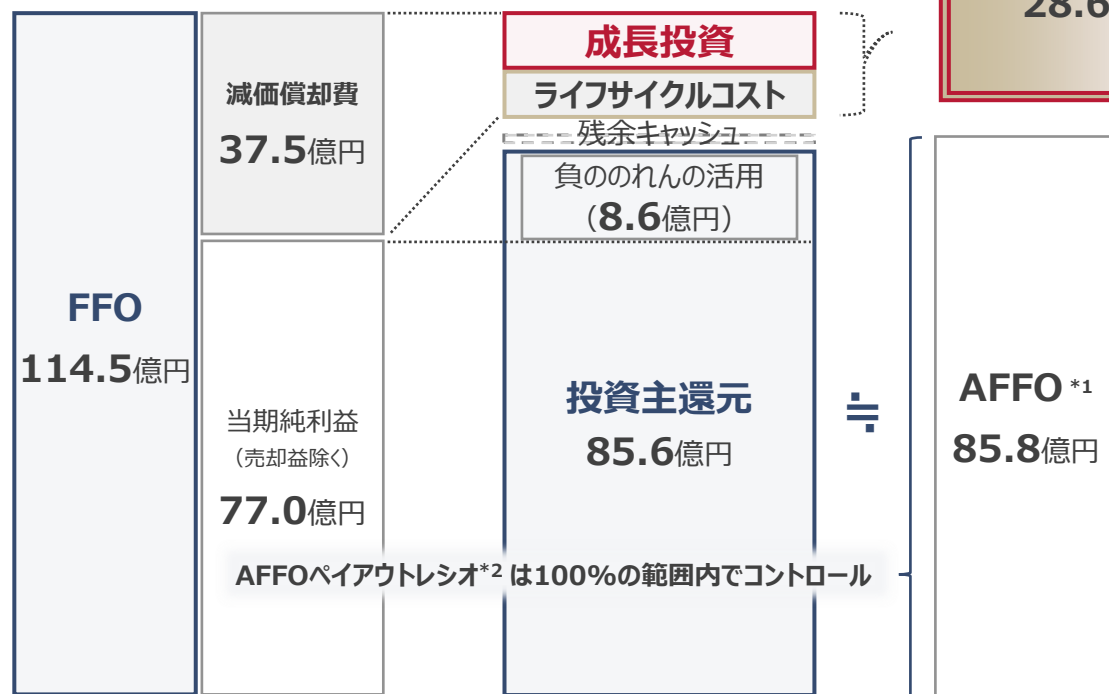
キャッシュフロー・分配金見通し

成長とライフサイクルコストを踏まえた期中のキャッシュ配分

期中に創出するキャッシュを、専有部リノベーション工事を中心とした資産価値向上へ積極的に配分

26.7月期のキャッシュ活用の全体像

期中のキャッシュ配分



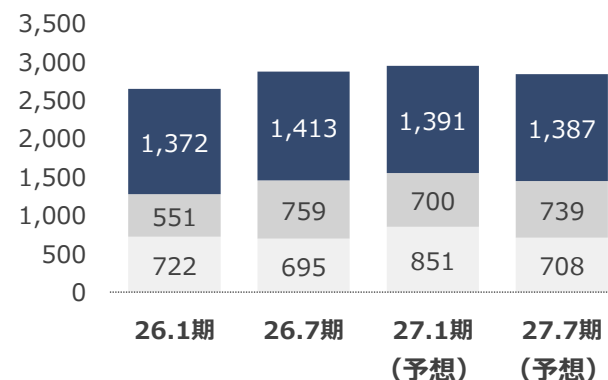
資本的支出
28.6億円

専有部リノベーション工事	14.1億円
大規模修繕工事	7.5億円
その他	6.9億円

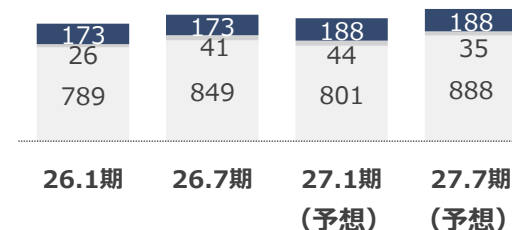
FFO成長

資本的支出の推移

- 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）



(ご参考) 費用の推移



単位：百万円

*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。

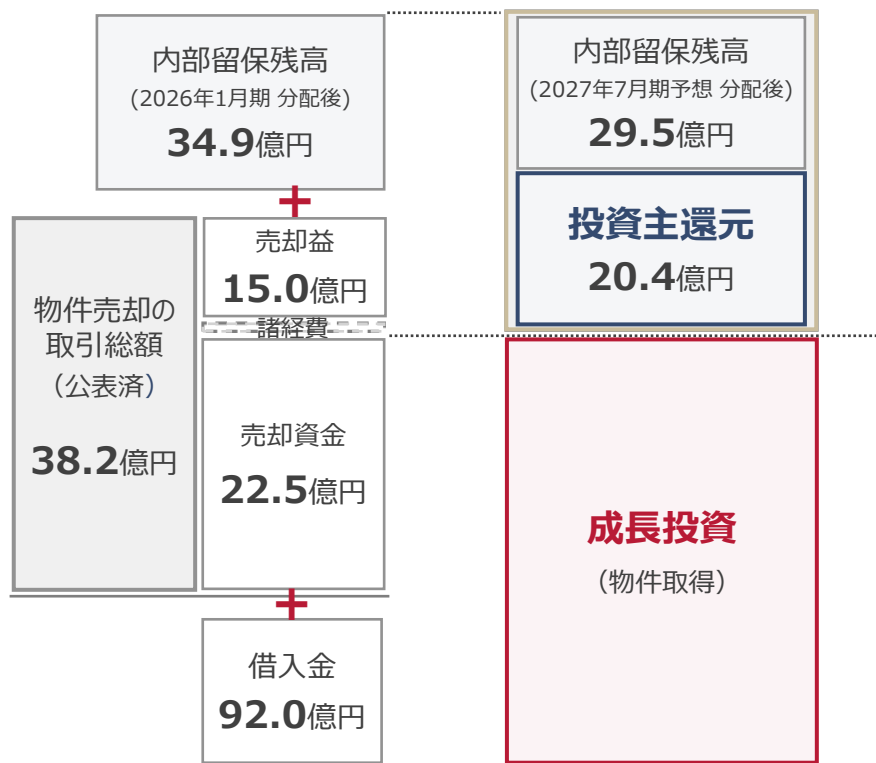
*2 AFFOペイアウトレシオは、売却益及び内部留保からの分配を除いた分配金をAFFOで除して算出しています。

成長と還元を見据えた売却資金の配分

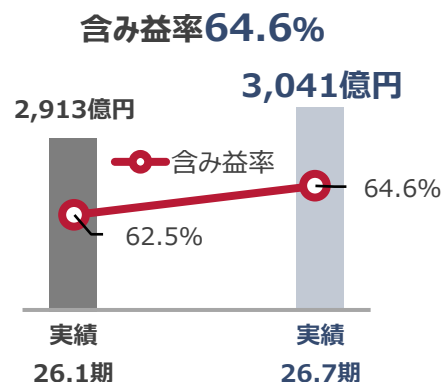
物件売却により創出した資金を、中長期的な収益成長を見据えて物件取得に優先配分しつつ、投資主還元にも柔軟に活用

26.7月期～27.7月期(公表済)のキャッシュ活用の全体像

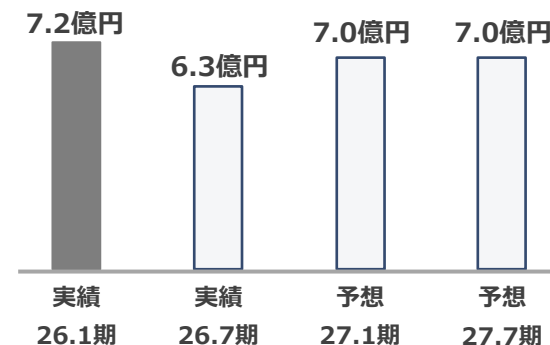
売却時のキャッシュ配分



含み益*1



売却益等の還元の推移



市場環境や投資機会等を踏まえ、売却資金を柔軟に配分

- **物件取得**
厳選した物件取得を通じた、ポートフォリオの収益力・質の向上
- **借入金返済**
適切なLTVコントロールと財務余力の確保
- **自己投資口取得**
投資口価格、財務状況および投資機会等を総合的に勘案し、機動的に検討

*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。

DPU*1の成長見通し

FFOPU成長を基盤に、売却益等の還元や負ののれんを活用し、安定的なDPU成長へ

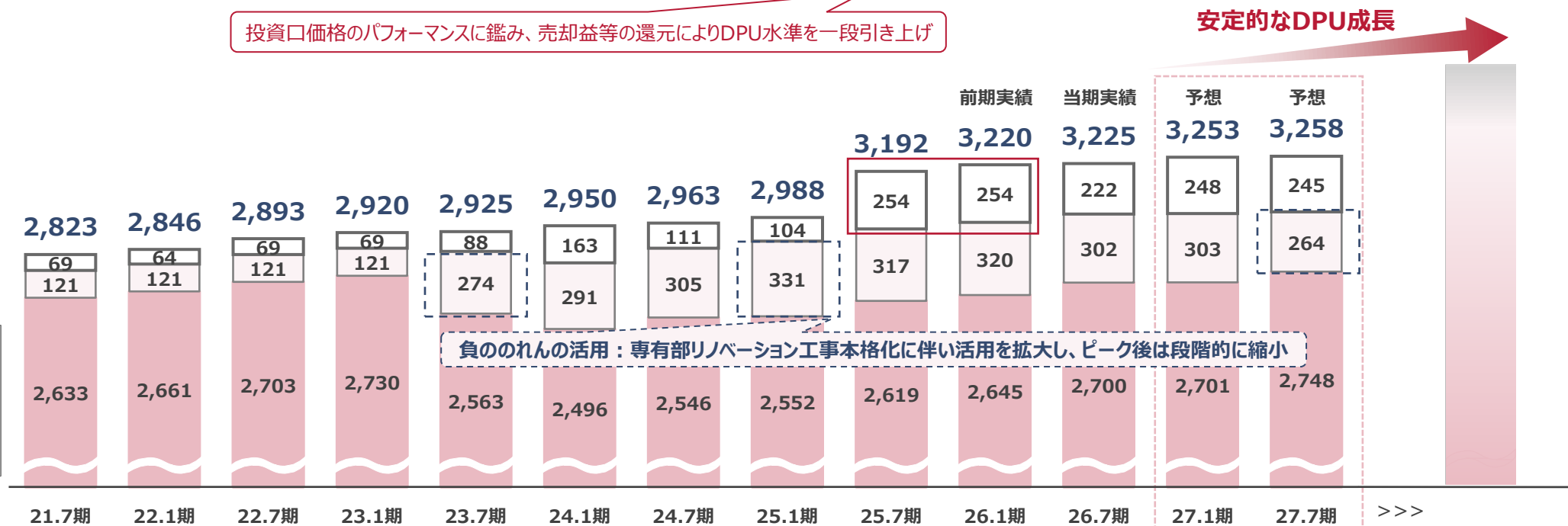


専有部リノベーション工事の 取組みフェーズ		本格化前					拡大期		巡航期						
成長率 前年同期比		21.7期	22.1期	22.7期	23.1期	23.7期	24.1期	24.7期	25.1期	25.7期	26.1期	26.7期	27.1期	27.7期	
	FFOPU	+0.1%	+1.8%	+2.6%	+2.8%	+0.7%	-2.5%	-0.4%	+2.7%	+3.6%	+3.8%	+3.0%	+2.7%	+2.0%	
	DPU	+0.2%	+1.6%	+2.5%	+2.6%	+1.1%	+1.0%	+1.3%	+1.3%	+7.7%	+7.8%	+1.0%	+1.0%	+1.0%	

単位：円

- 売却益等の還元
- 負ののれんの活用
- EPU（売却益除く）

売却益等の還元原資
(内部留保)
29億円 1,035円/口
(2027年7月期予想 分配後)

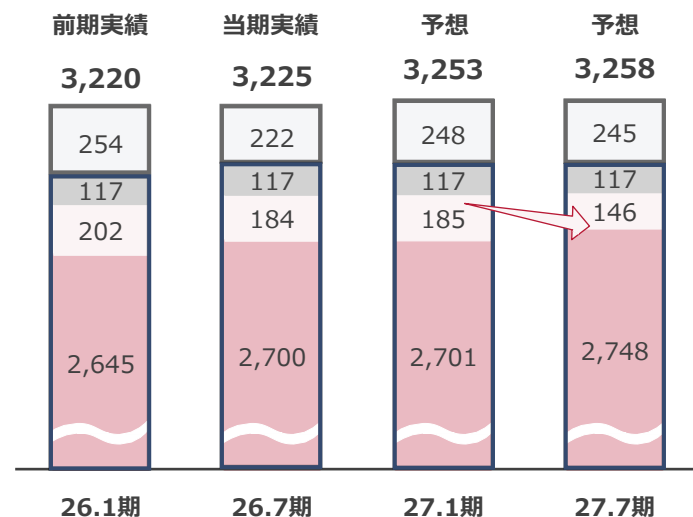


*1 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25.1期以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。

(ご参考) DPUの内訳

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



*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9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。

SECTION 3

内部成長

03

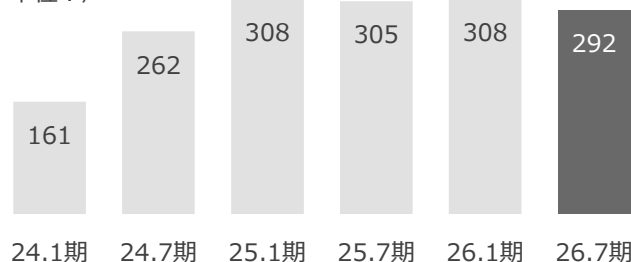
専有部リノベーション工事の実績

想定ROI^{*1} **15.4%**と高い投資効果を継続し、良好な実績を背景に、リノベーションを通じた賃料成長を引き続き推進

工事戸数

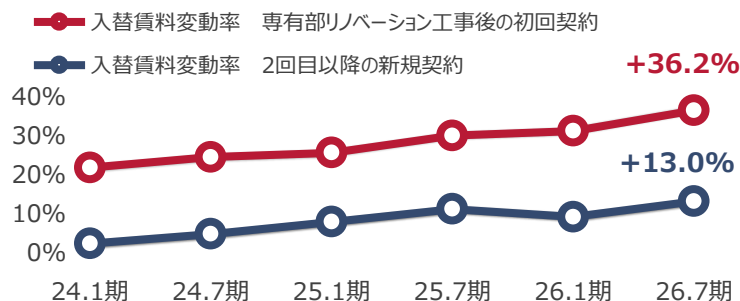
26.7月期に工事を実施した**292戸**のうち、
190戸が成約（成約率**65%**）

単位：戸



入替賃料変動率^{*2}

成約住戸の入替賃料変動率は**+36.2%**^{*3}
2回目以降の新規契約も賃料水準は上昇

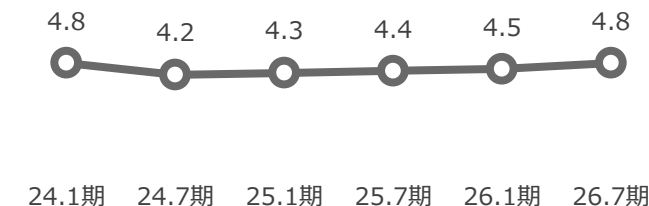


収益性とコスト管理

想定回収期間^{*4}：**6.5年** 想定ROI：**15.4%**

平均工事金額^{*5}の推移

単位：百万円

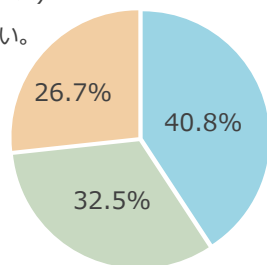


ご参考

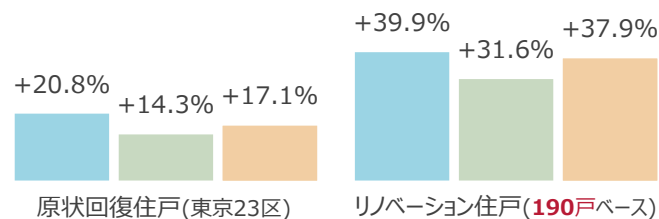
26.7期 タイプシェア（実施戸数ベース）

タイプの定義はP.40をご参照ください。

■ S:シングル
■ C:コンパクト
■ F&L:ファミリー&ラージ



26.7期 タイプ別入替賃料変動率



^{*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7月期専有部リノベーション工事実施292戸のうち、成約戸数190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-039 レジディアタワー目黒不動前

間取り 1LDK+S

面積 79.90㎡

工事金額*1 9.3百万円

Before



After

キッチン

キッチン



ハイグレードライン

T-056 レジディア祐天寺

間取り 2LDK

面積 60.74㎡

工事金額*1 6.9百万円

ユニットバス



ユニットバス

After

Before

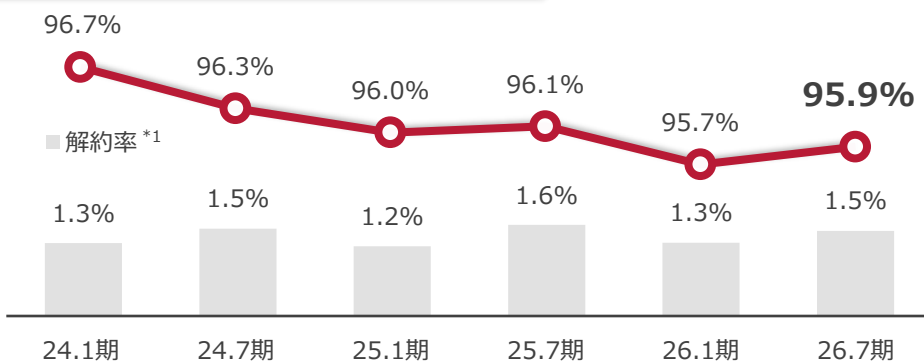
*1 工事金額は税抜の金額を記載しています。なお、一部の日常修繕費用を除いています。

ノルディック

稼働率の推移

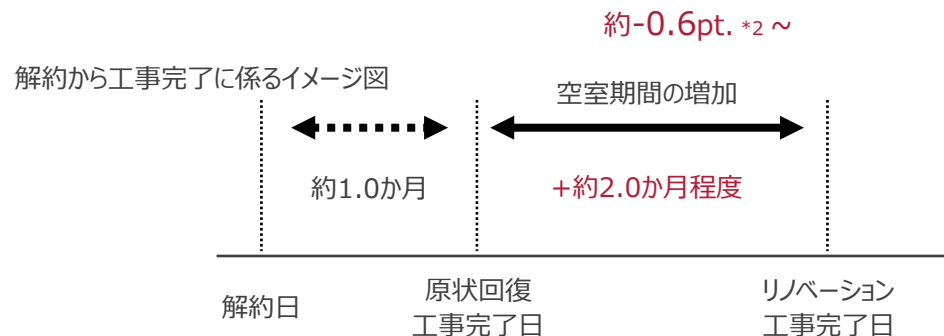
専有部リノベーション工事の影響を受けつつも、稼働率は95.9%と安定しており、今後も安定的な推移を見込む

期中平均稼働率



専有部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



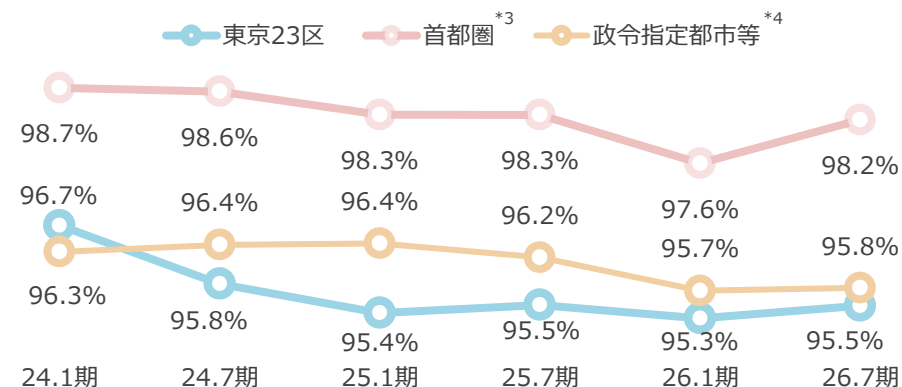
*1 各期の解約面積を各期の月末賃貸可能面積の合計(6ヶ月分)で除して算出しています。

*2 2026年7月期専有部リノベーション工事実施住戸(292戸)における影響を記載しています。

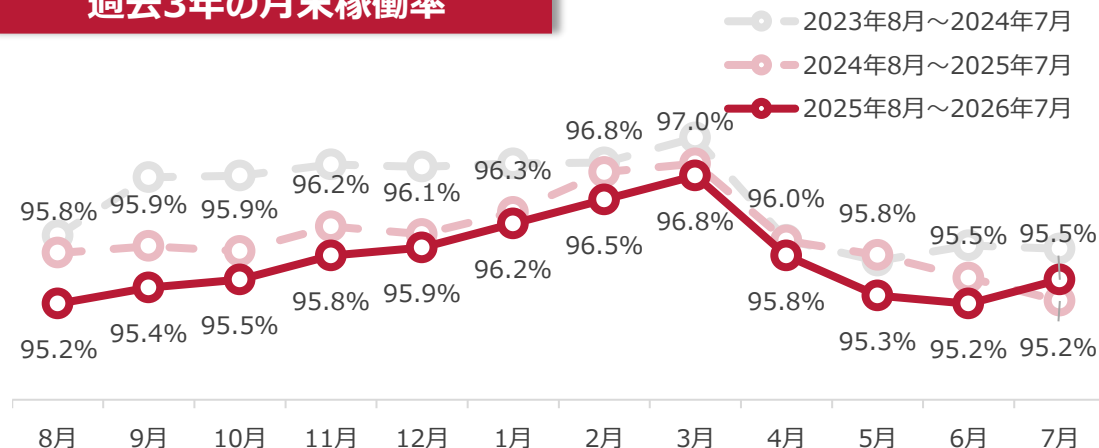
*3 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都3県をいいます。

*4 「政令指定都市等」とは、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

エリア別



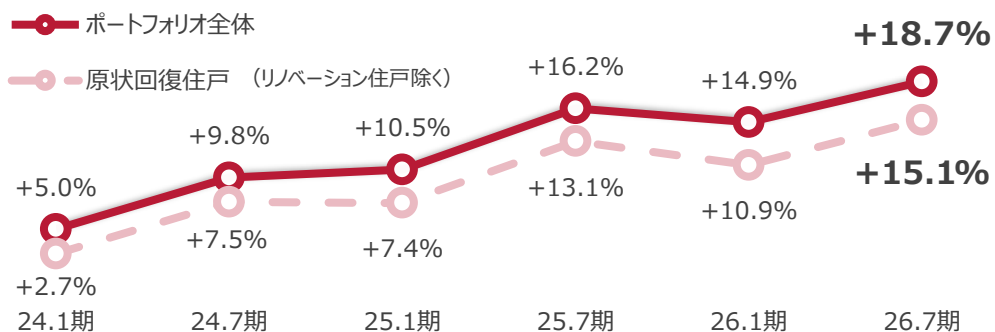
過去3年の月末稼働率



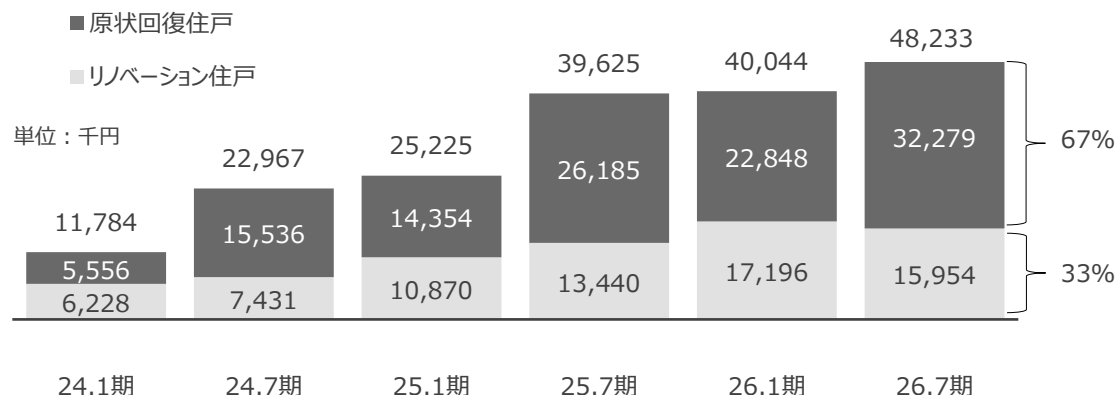
入替時の賃料動向

入替賃料変動率は過去最高となり、強い需給環境を反映

入替賃料変動率*1



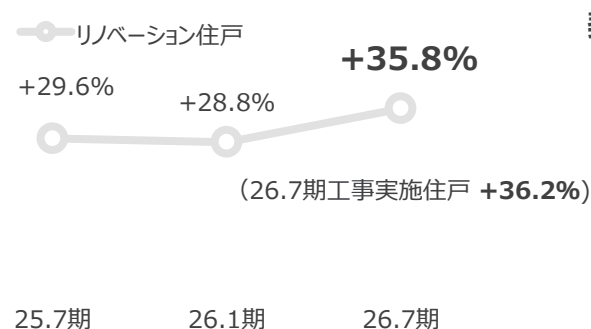
月額賃料変動額*1



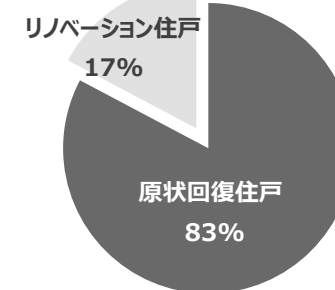
*1 期中に新規契約を締結したパス・スルー型契約の住戸を対象としています。

*2 26.7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。

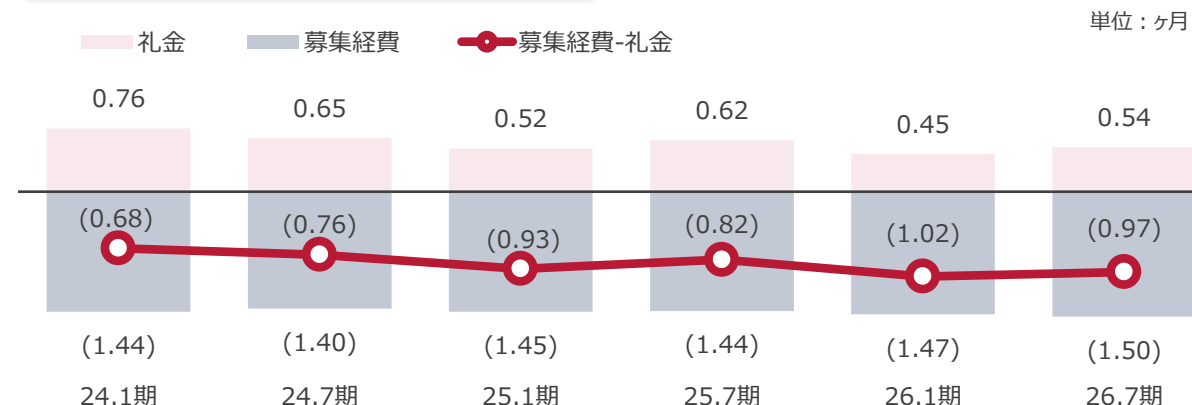
*3 住戸のみを対象として算出しています。



契約比率*2



募集関連収支*3

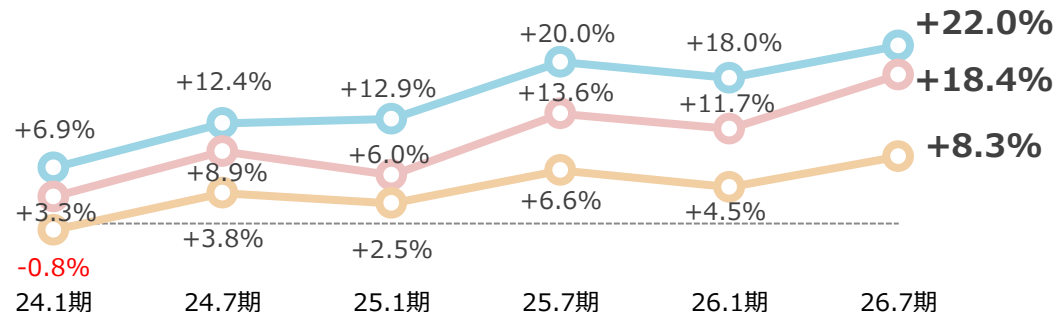


エリア・タイプ別*1の入替賃料変動率

エリア別・タイプ別のいずれも同様の傾向で、入替賃料変動率は前年同期比で上昇し、過去最高を更新

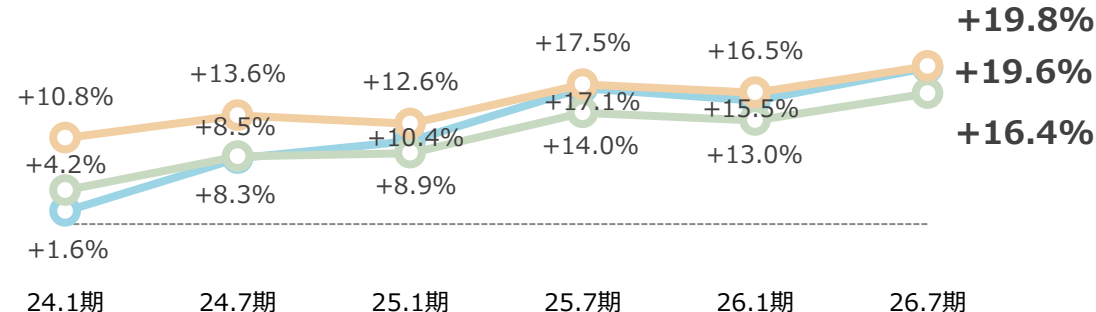
エリア別

● 東京23区 ● 首都圏 ● 政令指定都市等



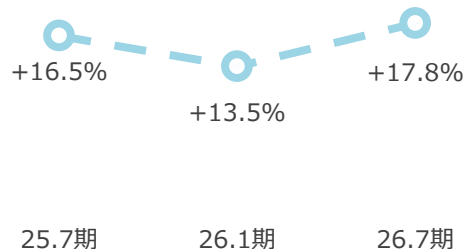
タイプ別

● シングル ● コンパクト ● ファミリー&ラージ



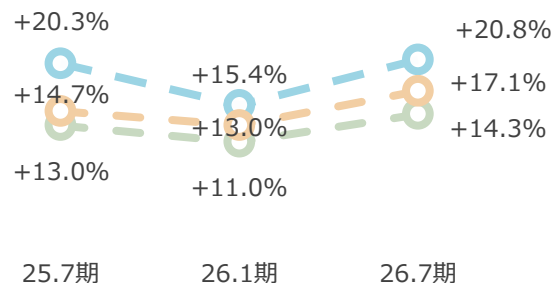
東京23区詳細

● 東京23区（原状回復住戸）



タイプ別 原状回復住戸

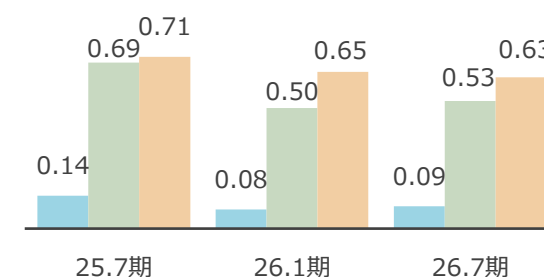
● シングル ● コンパクト ● ファミリー&ラージ



タイプ別 礼金推移

■ シングル ■ コンパクト ■ ファミリー & ラージ

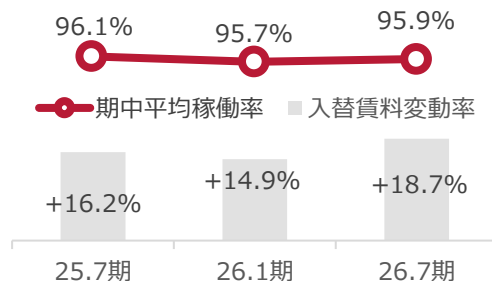
単位：ヶ月



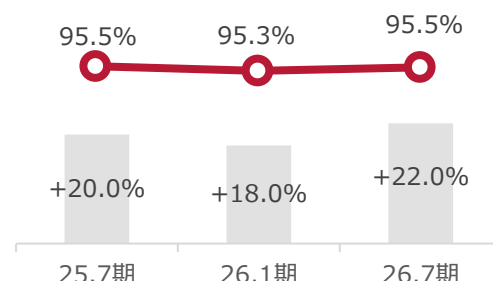
*1 期中に新規契約を締結したバス・スルー型契約の住戸を対象としています。

都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移

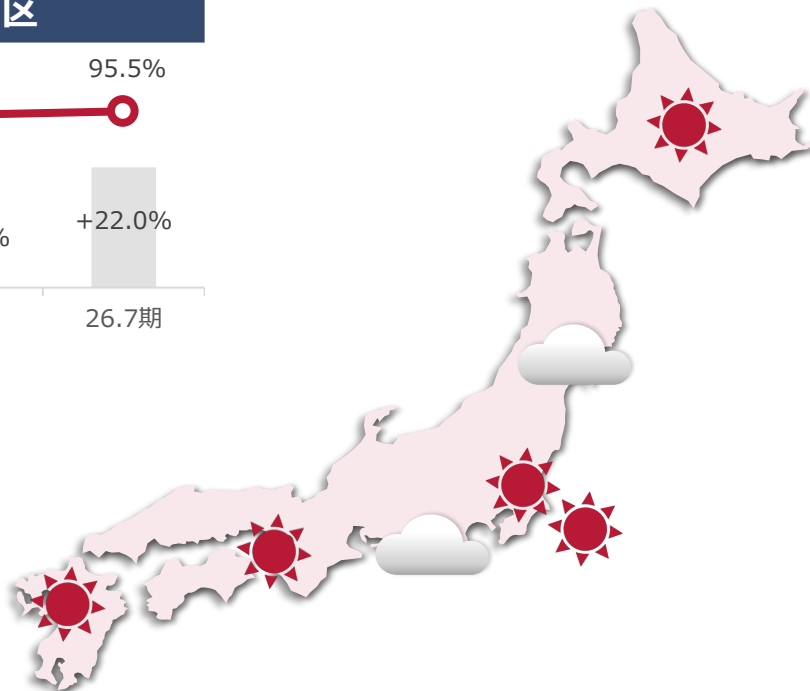
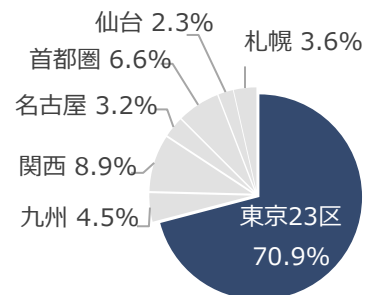
ポートフォリオ全体



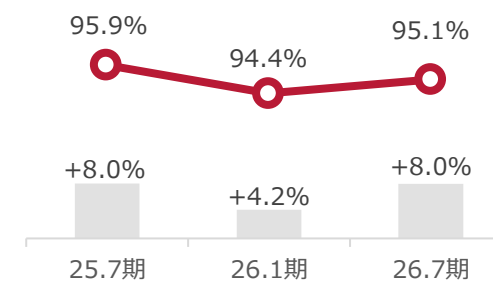
東京23区



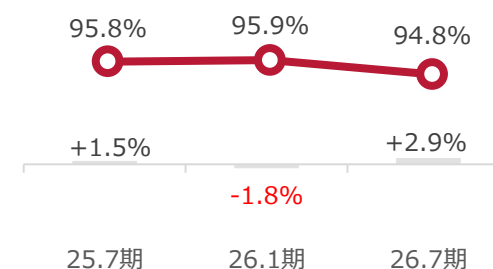
契約比率*1



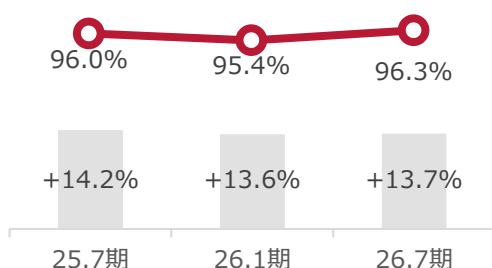
札幌



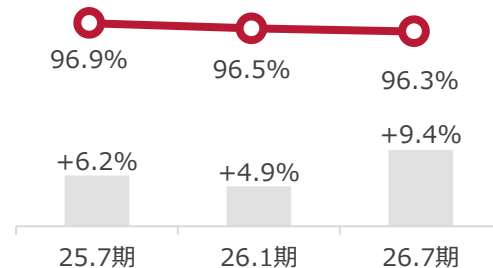
仙台



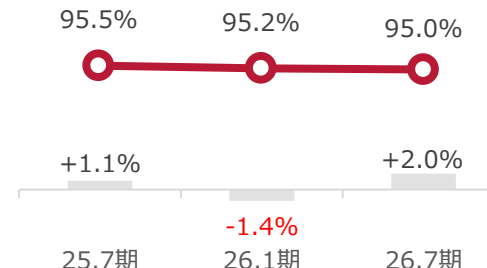
九州



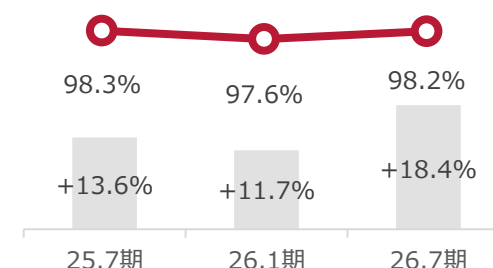
関西*2



名古屋



首都圏



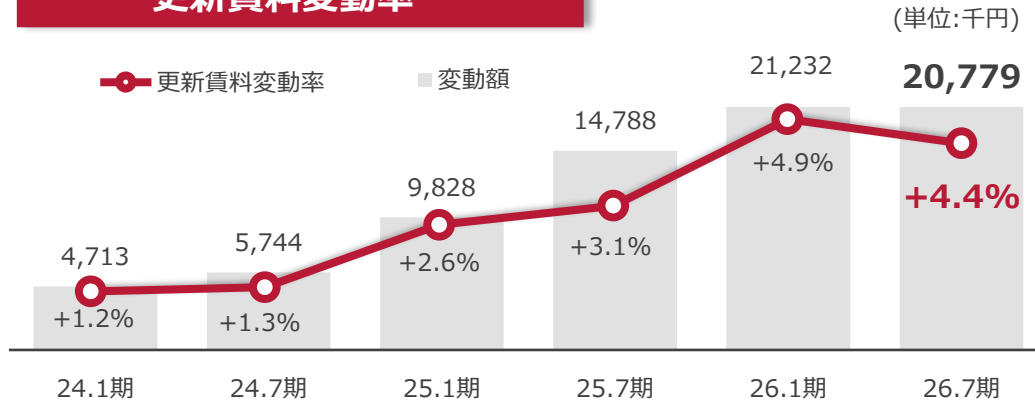
*1 26.7期における新規契約を締結した住戸の比率を前賃料ベースで算出しています。

*2 広島県と岡山県の物件を含みます。

更新時の賃料動向・その他各種指標

打診率・応諾率ともに前年同期比で上昇し、更新時の増額交渉も順調に進展

更新賃料変動率*1



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	+4.4%	-0.5pt.	100.0%	+7.0%	-	63%	37%
東京23区	+5.3%	-0.5pt.	71.0%	+7.3%	-	73%	27%
首都圏	+4.2%	+0.0pt.	5.5%	+6.4%	-	66%	34%
政令指定都市等	+1.7%	-0.1pt.	23.5%	+5.1%	-	33%	67%

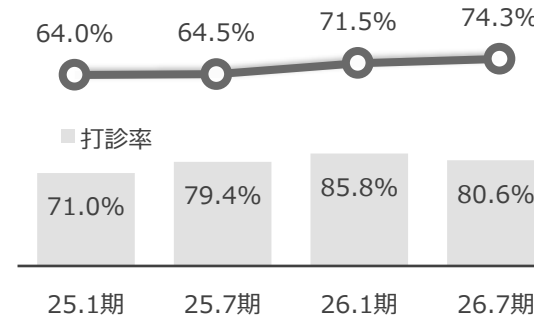
■ 賃料上昇シェア ■ 賃料維持シェア

*1 期中に更新契約を締結したバス・スルー型契約の住戸を対象としています。

*2 26.7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。

応諾率 (打診住戸に対する)



2025年7月期

2026年7月期

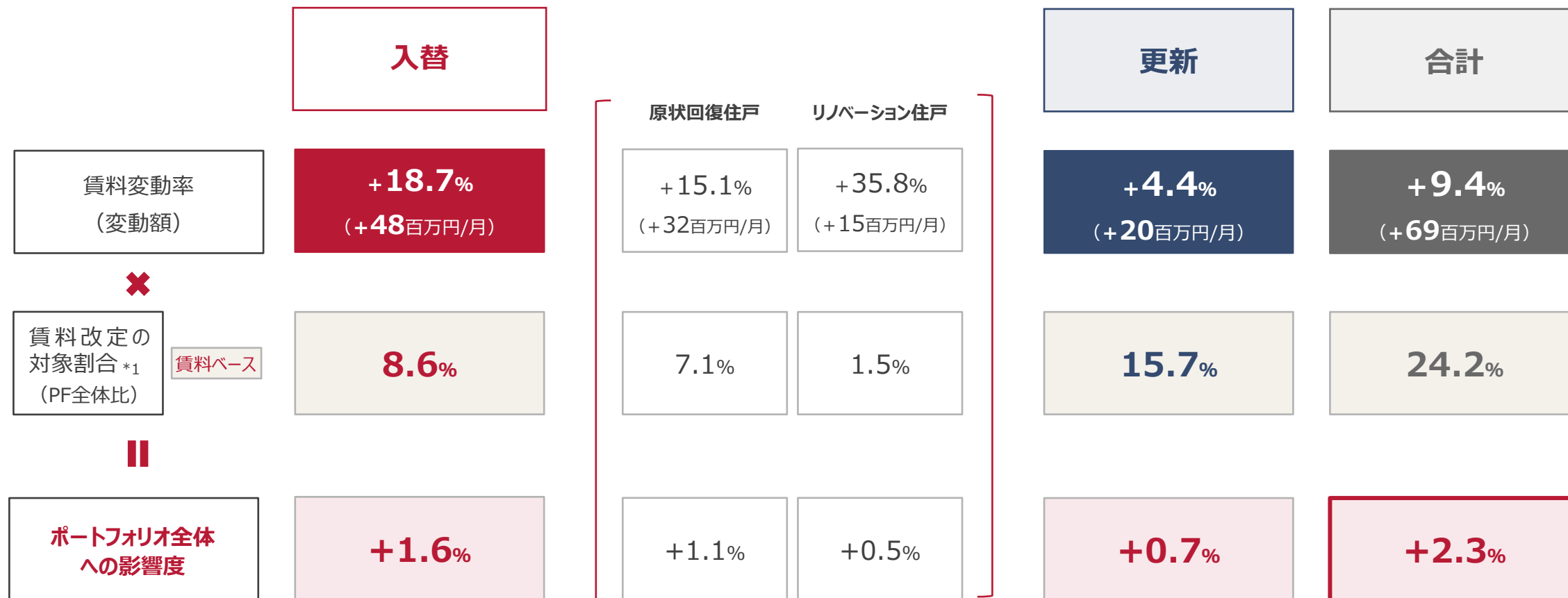
更新戸数	①	3,985戸	3,635戸
うち増額打診戸数	②	3,164戸	2,931戸
打診率	②÷①	79.4%	80.6%
うち増額戸数	③	2,040戸	2,179戸
応諾率	③÷②	64.5%	74.3%

平均入居期間および平均空室日数の実績

	平均入居期間*3		平均空室日数	
タイプ	2025年7月期	2026年7月期	2025年7月期	2026年7月期
全体	4.7年	4.8年	78.3日	81.1日
S	4.5年	4.8年	69.1日	69.8日
C	4.5年	4.5年	87.7日	83.1日
F&L	5.9年	5.3年	98.1日	117.8日

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**+2.3%**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。

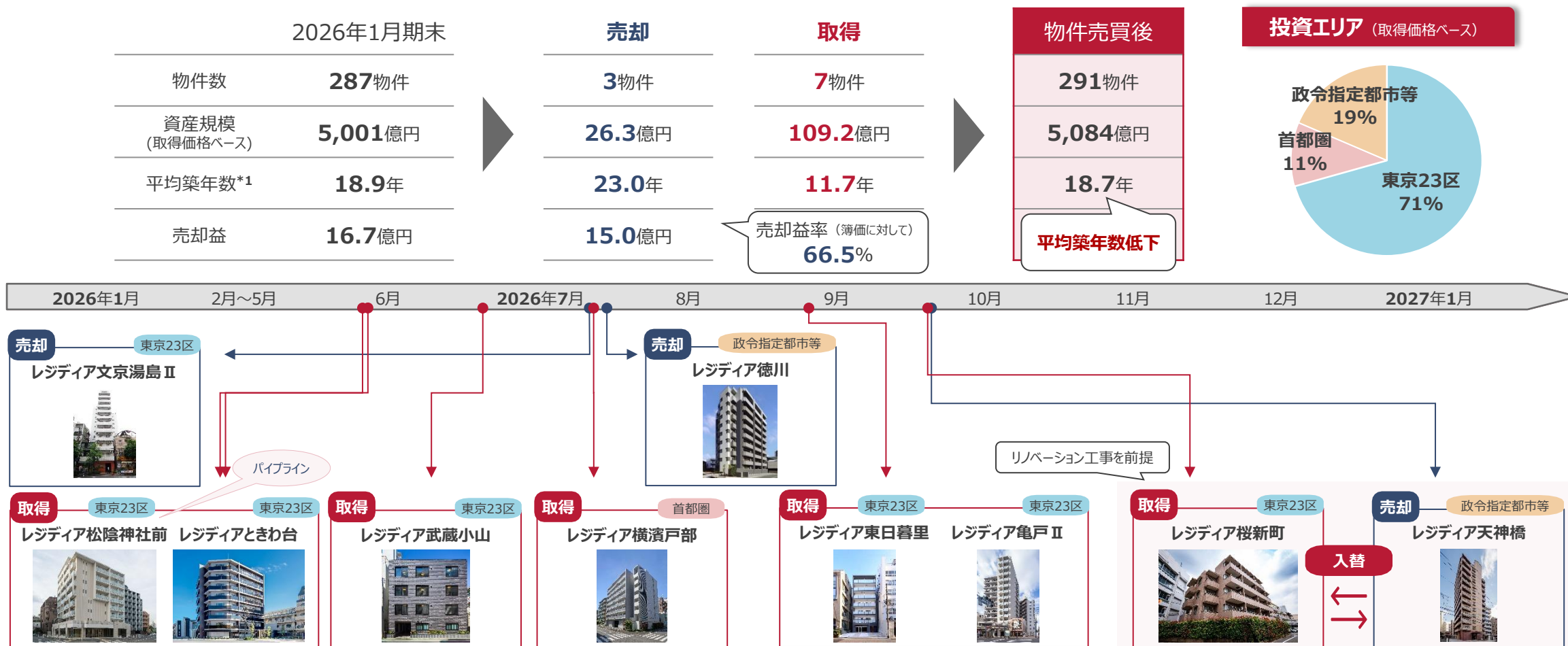
SECTION 4

資産取得・売却

04

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、東京23区を中心とした物件取得を通じて、中長期的なポートフォリオの競争力向上を図る



*1 平均築年数は、2026年7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。

取得物件（2026年7月期）

パイプラインおよび第三者から内部成長余地と立地競争力を備えた**4**物件・取得価格合計**69.6**億円を平均NOI利回り**3.9**%で取得

2026年5月19日付公表

レジディア松陰神社前

東京23区

パイプライン



レジディアときわ台

東京23区



2026年5月28日付公表

レジディア武蔵小山

東京23区



2026年5月29日付公表

レジディア横濱戸部

首都圏



所在地	東京都世田谷区	東京都板橋区
取得日	2026年5月27日	2026年5月28日
取得価格	2,843百万円	1,221百万円
鑑定評価額	3,000百万円	1,290百万円
NOI利回り*1	3.7%	3.9%
築年数*2	8.4年	2.6年

所在地	東京都品川区
取得日	2026年6月30日
取得価格	690百万円
鑑定評価額	721百万円
NOI利回り	3.8%
築年数	7.3年

所在地	神奈川県横浜市
取得日	2026年7月1日
取得価格	2,215百万円
鑑定評価額	2,400百万円
NOI利回り	4.1%
築年数	18.4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。

取得物件（2027年1月期）

パイプライン以外の第三者から**3**物件を取得し、取得価格合計**39.6**億円・平均NOI利回り**4.0**%

2026年8月20日付公表

レジディア東日暮里

東京23区



レジディア亀戸Ⅱ

東京23区



所在地	東京都荒川区	東京都江東区
取得日	2026年8月28日	
取得価格	1,200百万円	1,160百万円
鑑定評価額	1,240百万円	1,310百万円
NOI利回り	3.9%	3.9%
築年数	9.0年	7.5年

2026年8月26日付公表

レジディア桜新町

東京23区

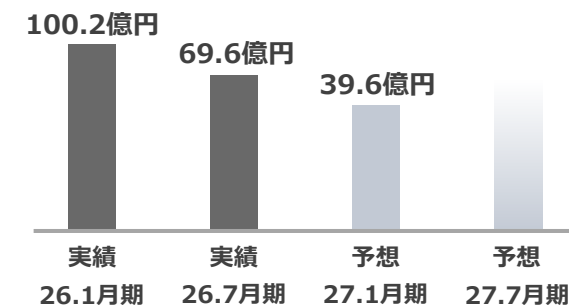


所在地	東京都世田谷区
取得予定日	2026年9月30日
取得価格	1,600百万円
鑑定評価額	1,740百万円
NOI利回り	4.2%
築年数	21.7年

取得方針

- 内部成長ポテンシャルを重視

取得価格の推移



売却物件（2026年7月期・2027年1月期）

3物件を売却し、売却価格合計**38.2**億円、売却益^{*1} **15.0**億円を確保(予定)

2026年2月24日付公表

レジディア文京湯島Ⅱ

東京23区



所在地	東京都文京区
売却日	2026年7月1日
売却価格	1,617百万円
鑑定評価額 又は調査価格	1,560百万円
売却益	737百万円
築年数 ^{*2}	22.4年

2026年6月24日付公表

レジディア徳川

政令指定都市等



所在地	愛知県名古屋市
売却日	2026年7月7日
売却価格	973百万円
鑑定評価額 又は調査価格	973百万円
売却益	275百万円
築年数	19.6年

2026年8月26日付公表

レジディア天神橋

政令指定都市等

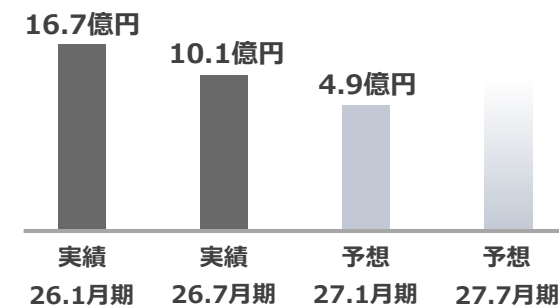


所在地	大阪府大阪市
売却予定日	2026年9月30日
売却予定価格	1,230百万円
鑑定評価額 又は調査価格	1,210百万円
売却益	490百万円
築年数	26.6年

売却候補の選定方針

- **資本効率** (含み益)
収益水準に対する含み益の積み上がり
- **成長性・競争力** (エリア、築年数)
賃料成長余地が乏しい
- **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

売却益の推移



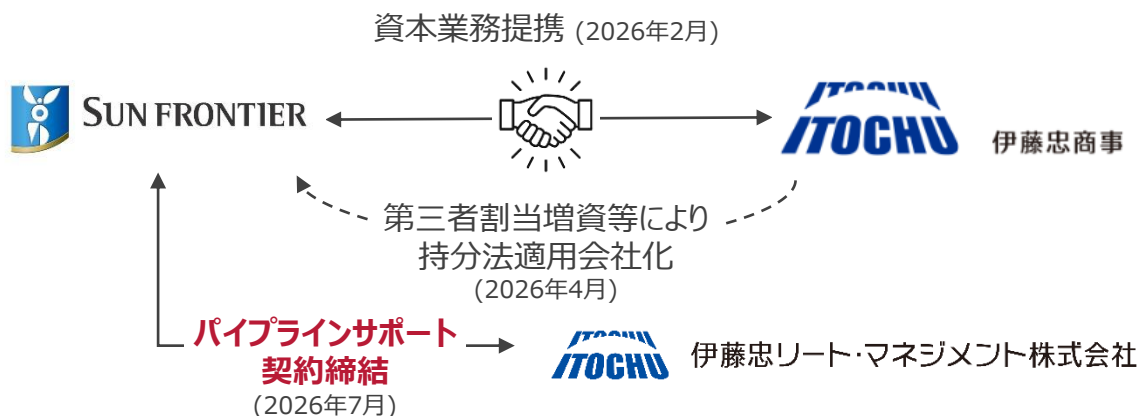
*1 諸経費控除後の売却益を記載しています。

*2 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。

投資機会の拡充に向けた取り組み

資産運用会社は、サンフロンティア不動産株式会社（SFF社）との間でパイプラインサポート契約を締結

スポンサーを通じた連携



SFF社概要

名称	サンフロンティア不動産株式会社（東証プライム上場）
所在地	東京都千代田区有楽町1-2-2
設立年月	1999年4月
事業内容	不動産再生事業、不動産サービス事業、ホテル・観光事業等

パイプラインサポート契約の概要

- SFF社が売却を検討する国内オフィス・賃貸住宅の情報を受領
- 一部対象物件について、一定期間の優先的な協議機会を確保

投資機会の拡充を通じて、本投資法人の外部成長機会の確保に寄与

運用ファンド間における資産取得の検討順位について

	第1位	第2位	第3位
賃貸住宅等*1	本投資法人	ADP*3	私募ファンド
その他の用途の不動産等*2	ADP*3	私募ファンド	-

*1 本投資法人が投資対象とする賃貸住宅、学生マンション、学生寮、シニア向け住宅（ヘルスケア施設）等を指します。

*2 オフィス、商業施設、ホテル、物流施設等をいい、賃貸住宅等に該当しない不動産等を指します。

*3 非上場投資法人であるアドバンス・プライベート投資法人の略称となります。

SECTION 5

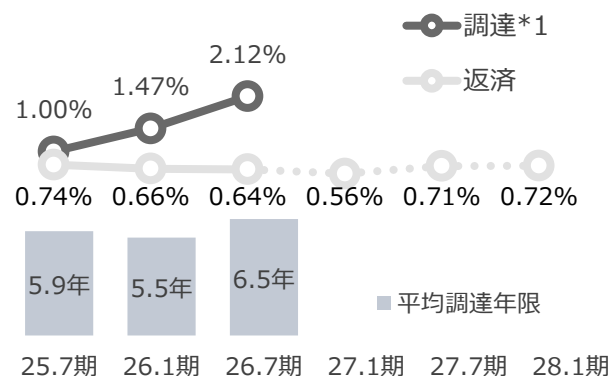
財務

05

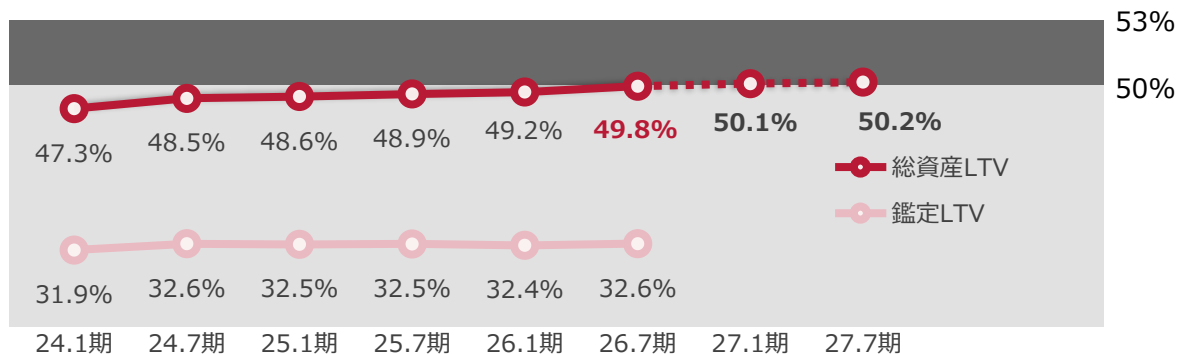
財務状況

2026年7月期 返済・調達実績

	返済	調達
総額	176億円	248億円
支払金利	0.64%	2.12%
調達年数	5.7年	6.5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)

	2026年1月期末	2026年7月期末	前期末比
借入金	2,266億円	2,338億円	92.6% +72億円
投資法人債	186億円	186億円	7.4% -
合計 (うちグリーンファイナンス)	2,452億円 (259)	2,524億円 (259)	100% +72億円 (-)

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

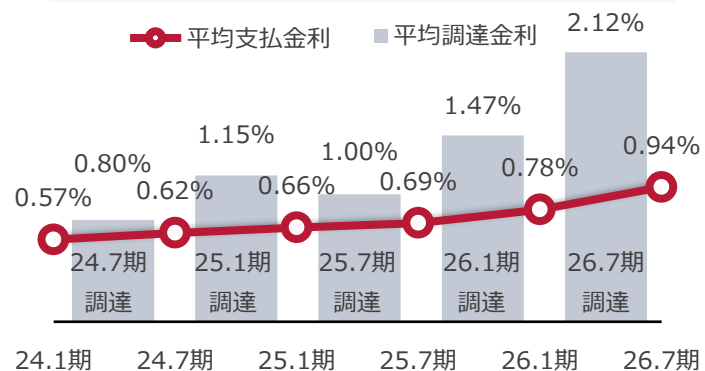
2027年7月期末想定

総資産LTV **53%** までの借り入れ余力 **299**億円

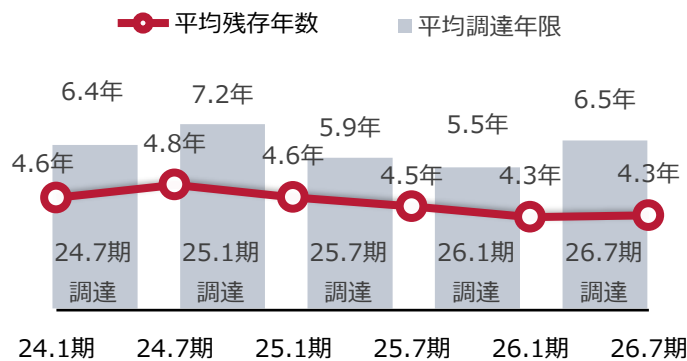
財務指標

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

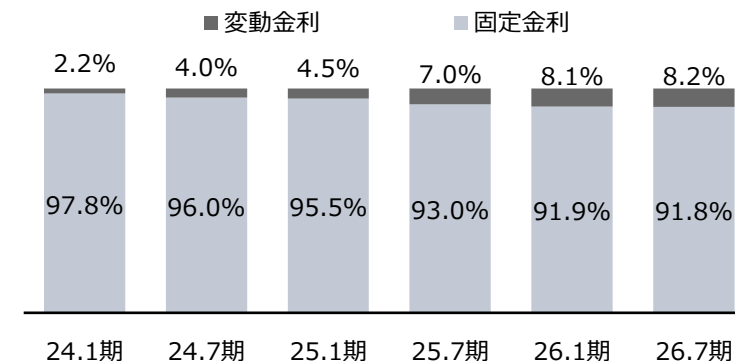
金融費用



平均残存年数



固定化比率

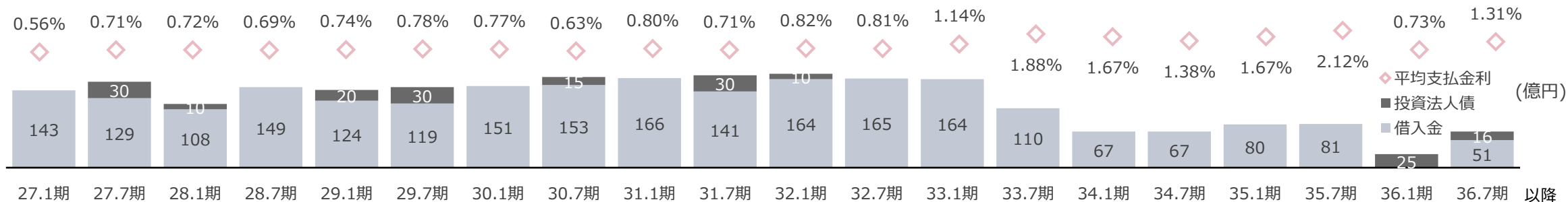


返済期限の分散化

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



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

2年連続
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
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**



G R E S B
RESIDENTIAL
Top Performer 2025

レジデンシャル評価

「アジア・トップパフォーマー」選出

GRESB開示評価



G R E S B
Public Disclosure 2025

A

8年連続「A」評価取得

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

「A」評価取得
2025年5月時点

賛同するイニシアティブ

SBTi
(SBTイニシアティブ)



SCIENCE
BASED
TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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



5物件

目標・KPI

2026年7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%

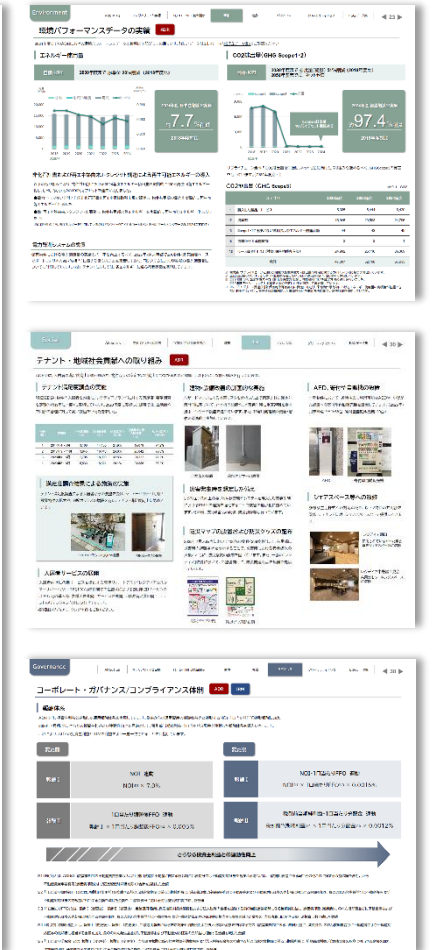
ESGレポート2026の発行予定

サステナビリティに関する方針や具体的な取組み施策等の開示充実に向け、2026年10月にESGレポート2026を発行予定



マテリアリティと目標				
About us マテリアリティと目標 TCFD・TNFD統合開示 環境 社会 ガバナンス グリーンファイナンス ESGデータ集 7				
マテリアリティと目標				
ADR IRM				
ADRおよびIRMでは、サステナビリティを推進する上で優先的に解決すべき重要課題として以下の10個のマテリアリティを特定し、目標達成のためのPDCAサイクルを実施しています。また、2022年9月には、マテリアリティの実効性を高めるため、目標およびKPIを制定いたしました。				
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】 2030年度まで(2018年度比)20%(原単位)削減	ADR	2018年度比 7.7%(原単位)削減 ※2024年度実績	
	【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		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	
	【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 (2018年度比)		2018年度比9.5%(原単位)削減 ※2024年度実績	
	【廃棄物】 リサイクル率65%(専有部工事にかかる排出)		リサイクル率98.7% ※2024年度実績	
社会	環境認証・省エネ認証の取得	ADR	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)	
	ステークホルダーとの環境配慮に係る協働		取得割合33.4%(延床面積ベース) ※2025年7月末時点	
	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 ・新規契約仕主を対象とし、グリーンソース条項を全物件にて締結 ・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	
	地域社会への貢献		・全物件でAED設置設備を推進 ・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、地域社会との対話による地域活性化	
ガバナンス	顧客本位の業務運営による投資主の利益追求	ADR	・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	
	多様な人材の活用および能力開発		・全物件でAED設置設備を推進 ・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、地域社会との対話による地域活性化	
	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 ・運用実績動向型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	
	強固なコーポレート・ガバナンス体制		・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:24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	
レジリエンス強化	レジリエンス強化	ADR	・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:24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	
	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:24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	
	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:24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	
	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:24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	

* 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

5,053億円

(2026年7月31日時点)

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

230億円

(2026年7月期分配後)

^{*1} 資産運用会社調べ：2026年9月17日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ

2026年7月31日時点

物件数

289 物件

賃貸可能面積

843,242 m²

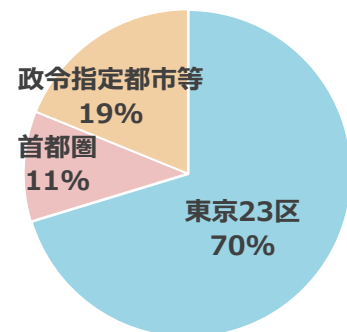
賃貸可能戸数

22,776 戸

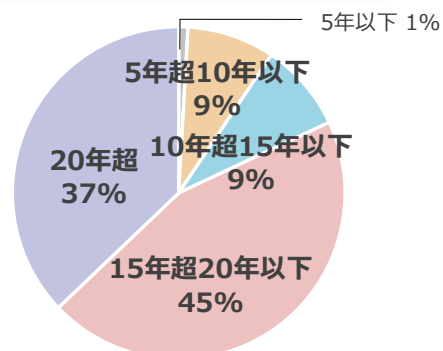
資産規模
(取得価格ベース)

5,053 億円

投資エリア (取得価格ベース)

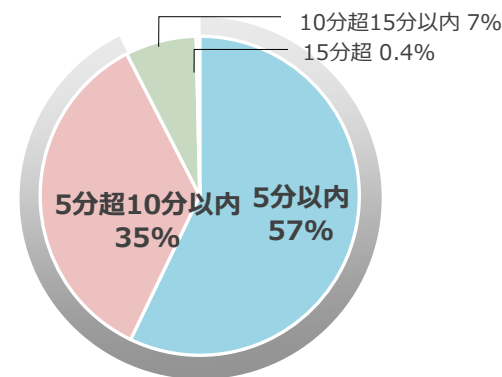


築年数 (取得価格ベース)



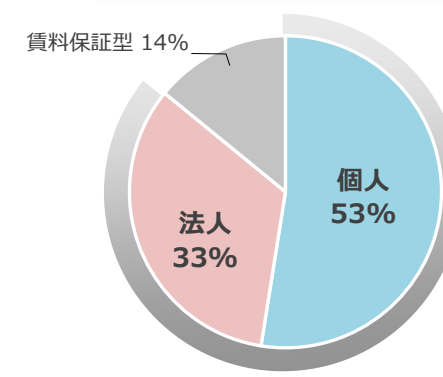
加重平均築年数^{*1} **18.8**年

徒歩分数 (取得価格ベース)



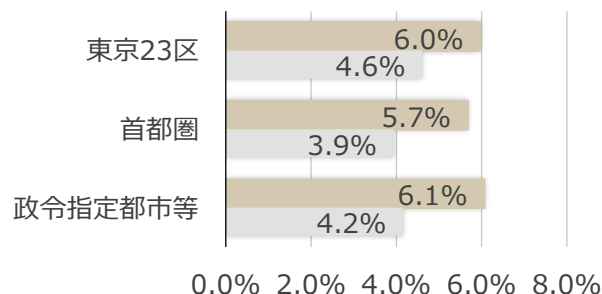
駅徒歩10分以内 **93%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

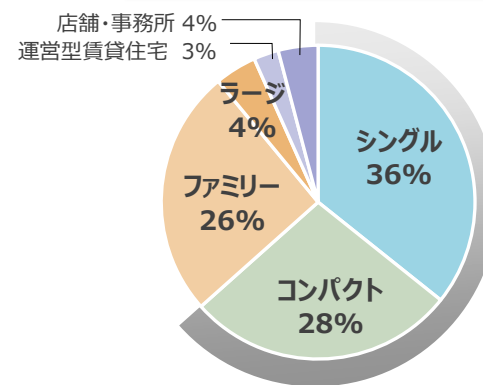
取得価格利回り^{*2}



ポートフォリオ全体

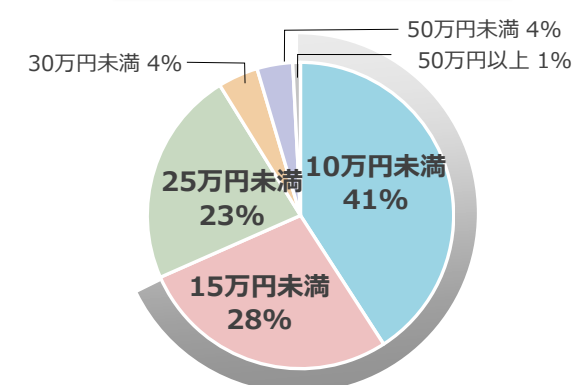
NOI利回り **5.9%**
償却後利回り **4.4%**

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 **68%**

*1 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 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。)と政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。

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。

稼働率の安定を意識しつつ、入替・更新時の賃料改定を積極的に推進し、賃料成長によるFFOPUの最大化を目指す

入替賃料変動率・更新賃料変動率による賃料成長率への影響

前提：稼働率は一定

		更新賃料変動率				
		+3.0%	+3.5%	+4.0%	+4.5%	+5.0%
入替賃料変動率	+13.0%	+3.2%	+3.3%	+3.5%	+3.6%	+3.8%
	+14.0%	+3.3%	+3.5%	+3.6%	+3.8%	+3.9%
	+15.0%	+3.5%	+3.7%	+3.8%	+4.0%	+4.1%
	+16.0%	+3.7%	+3.8%	+4.0%	+4.1%	+4.3%
	+17.0%	+3.9%	+4.0%	+4.2%	+4.3%	+4.5%
	+18.0%	+4.0%	+4.2%	+4.3%	+4.5%	+4.6%
	+19.0%	+4.2%	+4.4%	+4.5%	+4.7%	+4.8%
	+20.0%	+4.4%	+4.5%	+4.7%	+4.8%	+5.0%

賃料成長率によるFFOPU成長への影響

賃料成長率	FFOPU成長への影響
+3.0%	+4.8%
+3.5%	+5.6%
+4.0%	+6.4%
+4.4%	+7.0%
+4.5%	+7.2%
+5.0%	+8.0%
+5.5%	+8.7%
+6.0%	+9.5%

*1 FFOPU成長率への影響に関する試算は、資産運用会社が目標又は計画に基づき算出した参考値であり、その実現を保証するものではありません。

金利動向を踏まえ、固定化比率・調達年限・調達金利のバランスを意識した財務運営により、金融コストの上昇を抑制し、FFOPUの安定的な成長を支える

期中調達によるFFOPU成長率への影響

期中調達の固定化比率 × 政策金利

前提：調達年限 6.0年

		政策金利				
		1.00%	1.25%	1.50%	1.75%	2.00%
期中調達の固定化比率	0%	-1.6%	-1.9%	-2.2%	-2.6%	-2.9%
	10.0%	-1.6%	-1.9%	-2.2%	-2.6%	-2.9%
	20.0%	-1.7%	-2.0%	-2.3%	-2.7%	-3.0%
	30.0%	-1.8%	-2.1%	-2.5%	-2.8%	-3.1%
	40.0%	-1.9%	-2.3%	-2.6%	-2.9%	-3.2%
	50.0%	-2.1%	-2.4%	-2.7%	-3.0%	-3.4%
	60.0%	-2.2%	-2.5%	-2.8%	-3.2%	-3.5%
	70.0%	-2.3%	-2.6%	-2.9%	-3.3%	-3.6%
	80.0%	-2.4%	-2.7%	-3.1%	-3.4%	-3.7%
	90.0%	-2.5%	-2.9%	-3.2%	-3.5%	-3.8%
	100.0%	-2.7%	-3.0%	-3.3%	-3.6%	-4.0%

調達年限 × 政策金利

前提：期中調達の固定化比率 60%

		政策金利				
		1.00%	1.25%	1.50%	1.75%	2.00%
調達年限	3.0年	-1.8%	-2.1%	-2.5%	-2.8%	-3.1%
	3.5年	-1.8%	-2.1%	-2.5%	-2.8%	-3.1%
	4.0年	-1.9%	-2.2%	-2.5%	-2.9%	-3.2%
	4.5年	-2.0%	-2.3%	-2.6%	-2.9%	-3.3%
	5.0年	-2.0%	-2.4%	-2.7%	-3.0%	-3.3%
	5.5年	-2.1%	-2.4%	-2.8%	-3.1%	-3.4%
	6.0年	-2.2%	-2.5%	-2.8%	-3.2%	-3.5%
	6.5年	-2.2%	-2.6%	-2.9%	-3.2%	-3.5%
	7.0年	-2.3%	-2.6%	-3.0%	-3.3%	-3.6%
	7.5年	-2.4%	-2.7%	-3.0%	-3.4%	-3.7%
	8.0年	-2.4%	-2.8%	-3.1%	-3.4%	-3.8%

*1 FFOPU成長率への影響に関する試算は、資産運用会社が目標又は計画に基づき算出した参考値であり、その実現を保証するものではありません。

当期純利益（売却益除く）に対する増減率

①		②	③	④	⑤			⑥			
2026年1月期		2026年7月期	2027年1月期	2027年7月期	増減			増減率 対 前期の当期純利益(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	
営業収益（売却益除く）		18,980	19,547	19,894	20,521	+566	+347	+627	+7.5%	+4.5%	+8.1%
	賃料・共益費収入	17,708	18,238	18,655	19,141	+530	+416	+486	+7.0%	+5.4%	+6.3%
	26.1期以降の通期保有物件	17,455	17,903	18,227	18,700	+447	+324	+472	+5.9%	+4.2%	+6.1%
	リノベーション住戸	168	255	354	453	+87	+98	+99	+1.2%	+1.3%	+1.3%
	賃料上昇額	277	376	468	561	+99	+92	+92	+1.3%	+1.2%	+1.2%
	工事期間による空室損失相当	-108	-121	-114	-108	-12	+6	+6	-0.2%	+0.1%	+0.1%
	リノベーション住戸除く	17,287	17,648	17,873	18,246	+360	+225	+373	+4.8%	+2.9%	+4.8%
	その他（取得および売却）	252	335	427	440	+82	+91	+13	+1.1%	+1.2%	+0.2%
	礼金	140	163	133	161	+22	-29	+27	+0.3%	-0.4%	+0.4%
その他	1,131	1,145	1,105	1,219	+13	-39	+113	+0.2%	-0.5%	+1.5%	
営業費用		10,397	10,668	10,832	11,068	+270	+164	+236	+3.6%	+2.1%	+3.1%
	賃貸事業費用	4,579	4,691	4,676	4,820	+111	-14	+143	+1.5%	-0.2%	+1.9%
	専有部リノベーション工事総額×費用割合×50%	86	86	94	94	+0	+7	-0	+0.0%	+0.1%	-0.0%
	募集関連費用・修繕費等	4,492	4,604	4,582	4,725	+111	-21	+143	+1.5%	-0.3%	+1.9%
	減価償却費	3,716	3,757	3,862	3,851	+40	+105	-11	+0.5%	+1.4%	-0.1%
	リノベーション住戸	224	282	340	398	+58	+58	+57	+0.8%	+0.8%	+0.8%
	償却方法の見直し等	435	412	448	378	-22	+35	-69	-0.3%	+0.5%	-0.9%
	減価償却費（上記除く）	3,056	3,062	3,073	3,073	+5	+10	+0	+0.1%	+0.1%	+0.0%
	一般管理費	2,101	2,219	2,293	2,397	+117	+73	+104	+1.6%	+1.0%	+1.4%
営業利益（売却益除く）		8,583	8,879	9,062	9,453	+295	+183	+390	+3.9%	+2.4%	+5.1%
	営業外収益	66	83	113	86	+17	+30	-26	+0.2%	+0.4%	-0.3%
	営業外費用	1,102	1,260	1,470	1,700	+157	+210	+229	+2.1%	+2.7%	+3.0%
経常利益（売却益除く）		7,546	7,701	7,705	7,839	+155	+3	+134	+2.1%	+0.0%	+1.7%
当期純利益（売却益除く）		7,545	7,701	7,704	7,838	+155	+3	+134	+2.1%	+0.0%	+1.7%
専有部リノベーション工事および償却方法の見直し等の損益		-577	-526	-529	-418	+51	-3	+111	+0.7%	-0.0%	+1.4%

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		
	2026年1月期	2026年7月期	2027年1月期	2027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	3,232円	3,055円	2,873円	2,748円	-177円	-182円	-125円	-6.7%	-6.7%	-4.6%
当期純利益のうち売却益/口	586円	355円	171円	-	-231円	-184円	-171円	-8.7%	-6.8%	-6.3%
1口当たり当期純利益 (売却益除く)	2,645円	2,700円	2,701円	2,748円	+55円	+1円	+47円	+2.1%	+0.0%	+1.7%
負ののれん活用額/口（追加分）	202円	184円	185円	146円	-18円	+1円	-39円	-0.7%	+0.0%	-1.4%
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	222円	248円	245円	-32円	+26円	-3円	-1.2%	+1.0%	-0.1%
1口当たり分配金	3,220円	3,225円	3,253円	3,258円	+5円	+28円	+5円	+0.2%	+1.0%	+0.2%

内部留保残高*1/口	1,225円	1,357円	1,281円	1,035円
負ののれん残高*1	239.3億円	230.7億円	222.0億円	214.5億円

総資産LTV	49.2%	49.8%	50.1%	50.2%
--------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

	2026年1月期	2026年7月期	
	実績	実績	増減
単位：百万円			
営業収益	20,653 (287物件ベース)*1 期中平均稼働率 95.7%	20,560 (289物件ベース) 期中平均稼働率 95.9%	-93
不動産等売却益	1,673	1,013	-659
営業利益	10,256	9,892	-363
減価償却費	3,716	3,757	+40
固都税	985	993	+7
(NOI)	(14,401)	(14,856)	(+454)
経常利益	9,219	8,715	-504
当期純利益	9,219	8,714	-504
FFO	11,262	11,458	+196
1口当たり当期純利益	3,232円	3,055円	-177円
(売却益除く)	(2,645円)	(2,700円)	+55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	184円	-18円
売却益等からの還元額/口	254円	222円	-32円
1口当たり分配金	3,220円	3,225円	+5円
1口当たりFFO	3,948円	4,017円	+69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	1,357円	+132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%	49.8%	+0.6pt.

*1 期末時点の物件数を記載しています。

主な変動要因(前期比)	単位：百万円
営業収益	-93
不動産等売却益	-659
26.1期および26.7期における物件取得・売却	+88
既存物件の賃貸事業収入	+477
賃料・共益費収入	+448
礼金収入	+22
更新料収入	+22
その他	-14
営業費用	+270
26.1期および26.7期における物件取得・売却	+18
既存物件の賃貸事業費用	+134
PM費・募集関連費用等	+7
原状回復費	+12
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)	+35
その他	+15
減価償却費	+33
一般管理費	+117
営業利益	-363
営業外収益	+17
営業外費用	+157
経常利益	-504
当期純利益	-504

2026年7月期決算 予想比

	2026年7月期	2026年7月期	
	前回予想	実績	増減
単位：百万円			
営業収益	20,262 (286物件ベース) 期中平均稼働率 95.8%	20,560 (289物件ベース) 期中平均稼働率 95.9%	+298
不動産等売却益	736	1,013	+276
営業利益	9,568	9,892	+323
減価償却費	3,749	3,757	+7
固都税	995	993	-1
(NOI)	(14,806)	(14,856)	(+50)
経常利益	8,410	8,715	+305
当期純利益	8,409	8,714	+305
FFO	11,422	11,458	+35
1口当たり当期純利益	2,948円	3,055円	+107円
(売却益除く)	(2,690円)	(2,700円)	(+10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	184円	-1円
売却益等からの還元額/口	169円	222円	+53円
1口当たり分配金	3,162円	3,225円	+63円
1口当たりFFO	4,004円	4,017円	+13円
FFOペイアウトレシオ	74.7%	74.7%	-0.0pt.
内部留保残高/口	1,314円	1,357円	+43円
負ののれん残高	230.7億円	230.7億円	+0.0億円
総資産LTV	49.2%	49.8%	+0.6pt.

主な変動要因(予想比)	単位：百万円
営業収益	+298
不動産等売却益	+276
26.7期における物件取得・売却	+37
既存物件の賃貸事業収入	-16
賃料・共益費収入	+5
礼金収入	-10
更新料収入	-0
その他	-10
営業費用	-25
26.7期における物件取得・売却	+8
既存物件の賃貸事業費用	-29
PM費・募集関連費用等	+22
原状回復費	-30
日常修繕費	-3
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+4
その他	-20
減価償却費	-1
一般管理費	-4
営業利益	+323
営業外収益	+8
営業外費用	+27
経常利益	+305
当期純利益	+305

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	
	実績	今回予想	増減
単位：百万円			
営業収益	20,560 (289物件ベース) 期中平均稼働率 95.9%	20,385 (291物件ベース) 期中平均稼働率 95.7%	-175
不動産等売却益	1,013	490	-522
営業利益	9,892	9,552	-339
減価償却費	3,757	3,862	+105
固都税	993	998	+5
(NOI)	(14,856)	(15,217)	(+361)
経常利益	8,715	8,195	-519
当期純利益	8,714	8,195	-519
FFO	11,458	11,567	+108
1口当たり当期純利益 (売却益除く)	3,055円 (2,700円)	2,873円 (2,701円)	-182円 (+1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)	184円	185円	+1円
売却益等からの還元額/口	222円	248円	+26円
1口当たり分配金	3,225円	3,253円	+28円
1口当たりFFO	4,017円	4,055円	+38円
FFOペイアウトレシオ	74.7%	74.1%	-0.6pt.
内部留保残高/口	1,357円	1,281円	-76円
負ののれん残高	230.7億円	222.0億円	-8.6億円
総資産LTV	49.8%	50.1%	+0.3pt.

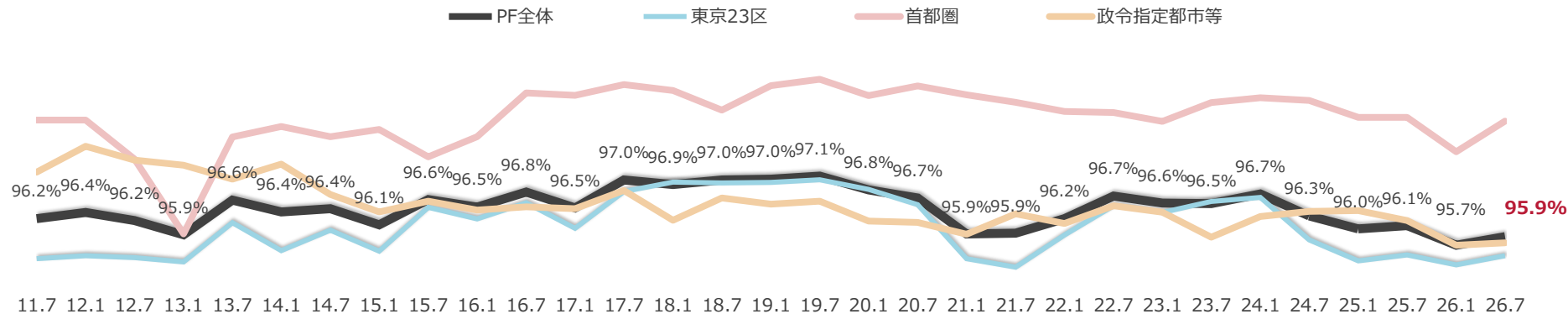
主な変動要因(2026年7月期比)	単位：百万円
営業収益	-175
不動産等売却益	-522
26.7期および27.1期における物件取得・売却	+87
既存物件の賃貸事業収入	+260
賃料・共益費収入	+331
礼金収入	-29
更新料収入	-40
その他	-1
営業費用	+164
26.7期および27.1期における物件取得・売却	+16
既存物件の賃貸事業費用	+74
PM費・募集関連費用等	+5
原状回復費	-4
日常修繕費	-20
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-3
その他	+3
減価償却費	+94
一般管理費	+73
営業利益	-339
営業外収益	+30
営業外費用	+210
経常利益	-519
当期純利益	-519

2027年7月期業績予想 2027年1月期比

	2027年1月期	2027年7月期	
	今回予想	今回予想	増減
単位：百万円			
営業収益	20,385 (291物件ベース) 期中平均稼働率 95.7%	20,521 (291物件ベース) 期中平均稼働率 95.9%	+136
不動産等売却益	490	-	-490
営業利益	9,552	9,453	-99
減価償却費	3,862	3,851	-11
固都税	998	1,009	+10
(NOI)	(15,217)	(15,701)	(+483)
経常利益	8,195	7,839	-356
当期純利益	8,195	7,838	-356
FFO	11,567	11,689	+122
1口当たり当期純利益 (売却益除く)	2,873円 (2,701円)	2,748円 (2,748円)	-125円 (+47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	146円	-39円
売却益等からの還元額/口	248円	245円	-3円
1口当たり分配金	3,253円	3,258円	+5円
1口当たりFFO	4,055円	4,098円	+43円
FFOペイアウトレシオ	74.1%	73.5%	-0.6pt.
内部留保残高/口	1,281円	1,035円	-246円
負ののれん残高	222.0億円	214.5億円	-7.5億円
総資産LTV	50.1%	50.2%	+0.1pt.

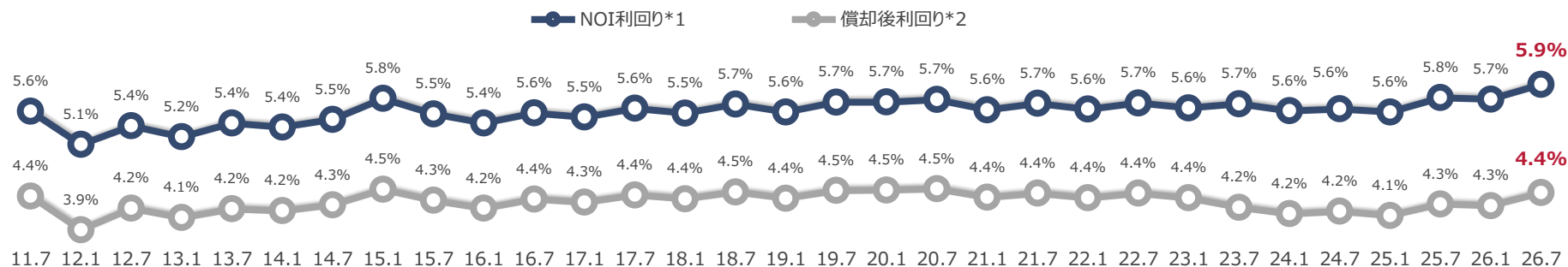
主な変動要因(2027年1月期比)	単位：百万円
営業収益	+136
不動産等売却益	-490
27.1期における物件取得・売却	+7
既存物件の賃貸事業収入	+619
賃料・共益費収入	+478
礼金収入	+27
更新料収入	+94
その他	+19
営業費用	+236
27.1期における物件取得・売却	+1
既存物件の賃貸事業費用	+130
PM費・募集関連費用等	+31
原状回復費	+12
日常修繕費	+0
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	+65
その他	+30
減価償却費	-10
一般管理費	+104
営業利益	-99
営業外収益	-26
営業外費用	+229
経常利益	-356
当期純利益	-356

稼働率



高稼働率を維持

収益力

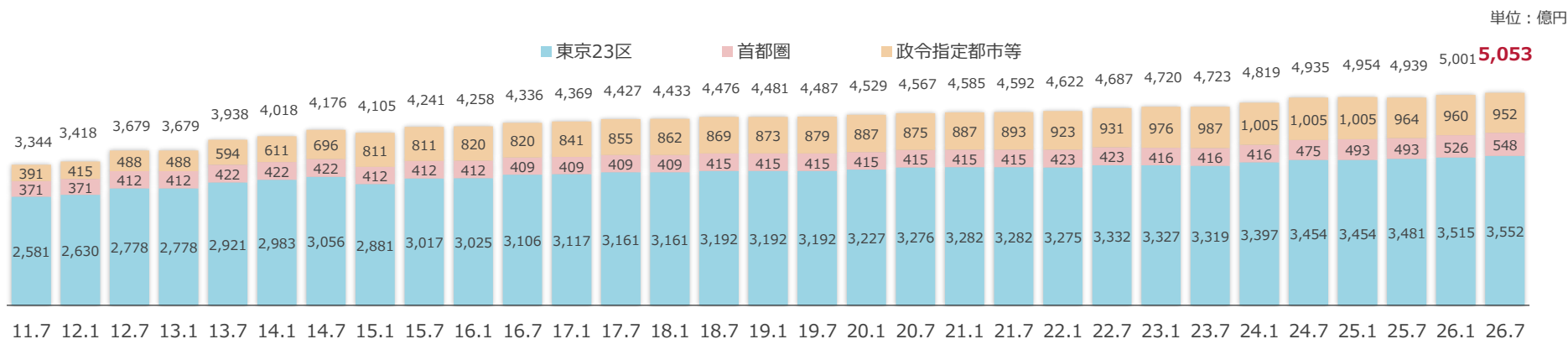


安定した利回り

*1 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。

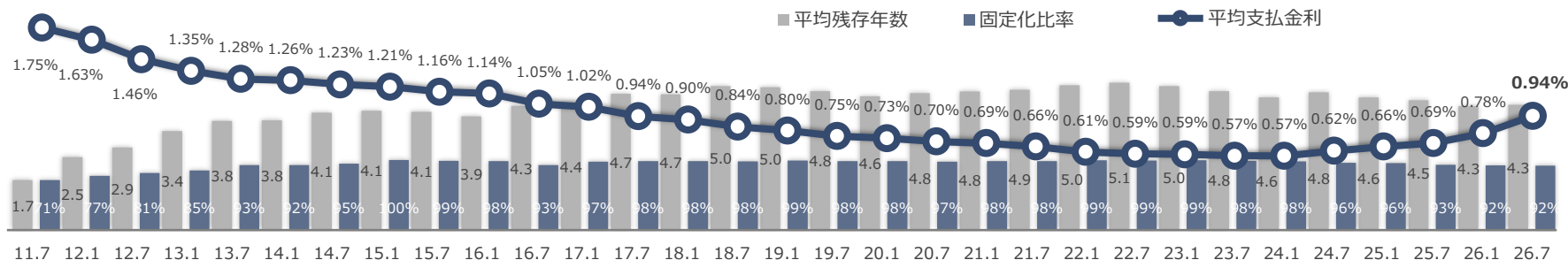
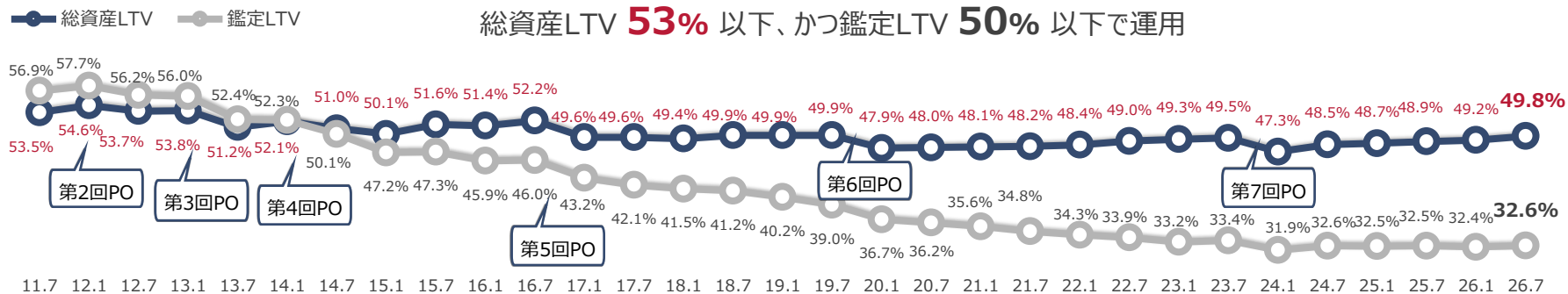
資産規模



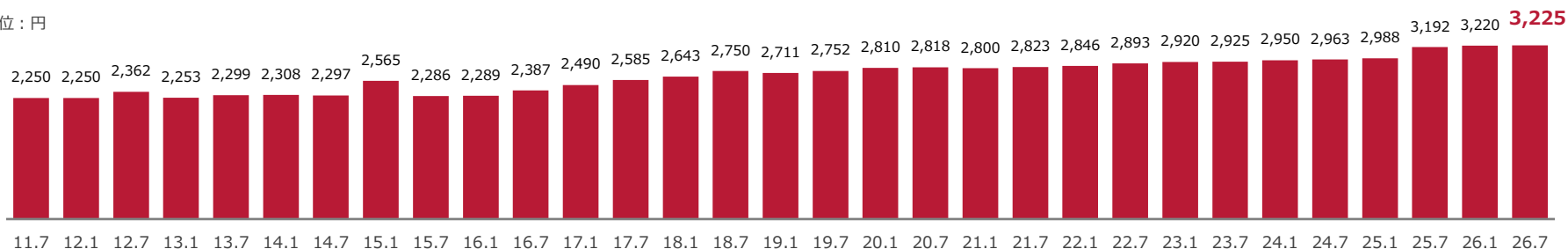
単位：億円

住宅特化型
J-REIT
最大級の資産規模

5,000億円超

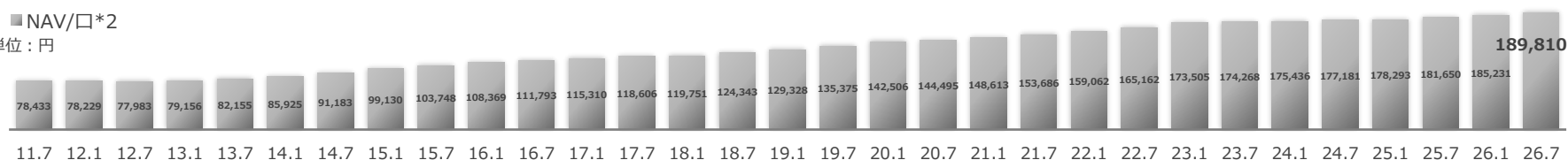


単位：円



NAV/口*2

単位：円



*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 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
230億円
(2026.7期分配後残高)

NAV/口の
継続的な成長

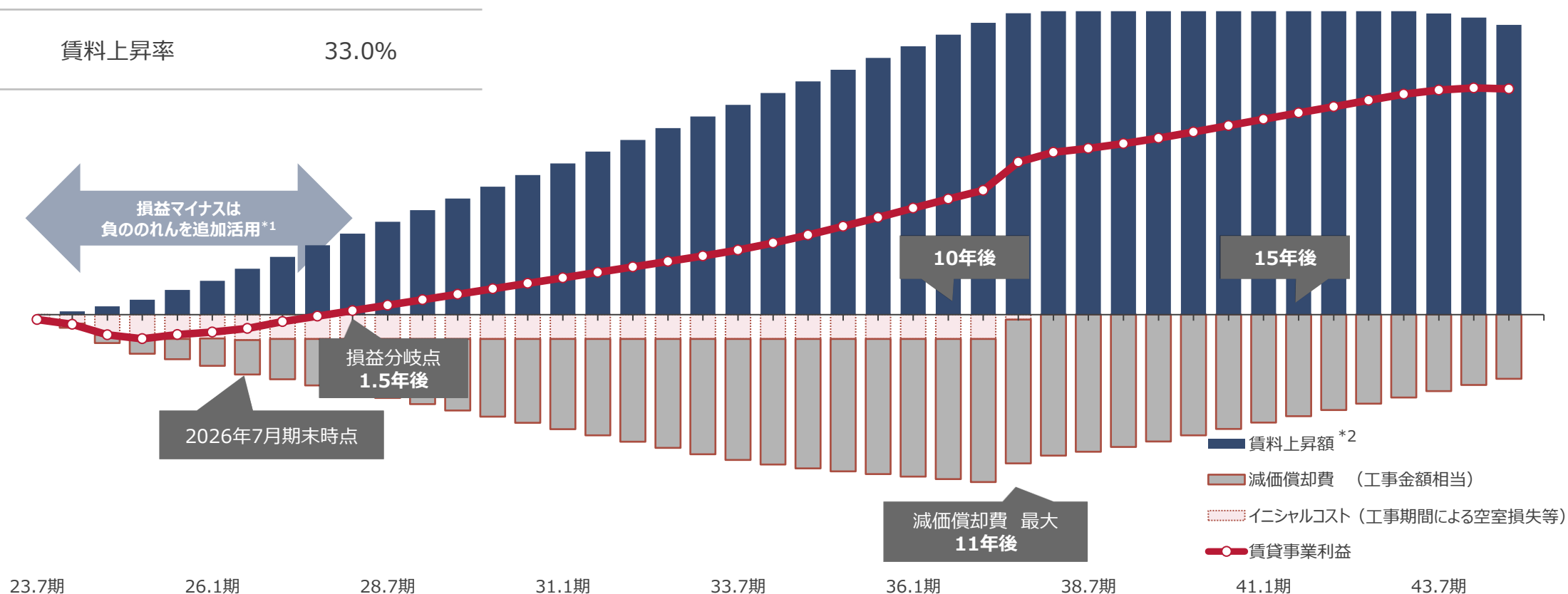
賃料上昇が継続した場合1.5年後に損益がプラスに転化する想定

想定図

前提：賃料上昇の継続期間20年

前提

賃料上昇率 33.0%



^{*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）、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。

	実施件数	総工事金額(税込)	平均工事額		実施件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2026年7月期実績	8 件	805 百万円	101 百万円	上場来実績	141 件	14,687 百万円	104 百万円

レジディア神田岩本町Ⅱ

黒を基調とした天井と間接照明による、上質感のある空間

所在地	東京都千代田区
延床面積	2,189.90㎡
建築時期	2007年4月
工事金額（税込）	81百万円



レジディア秋葉原

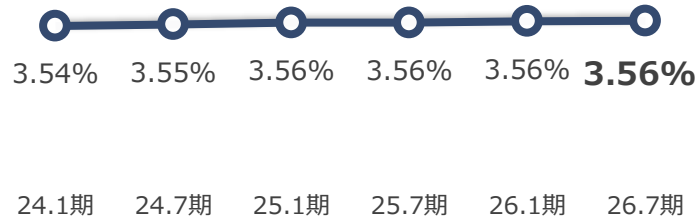
シックな色調で統一された、落ち着いた外観・エントランス

所在地	東京都台東区
延床面積	1,604.40㎡
建築時期	2007年4月
工事金額（税込）	84百万円



鑑定Cap Rateの推移

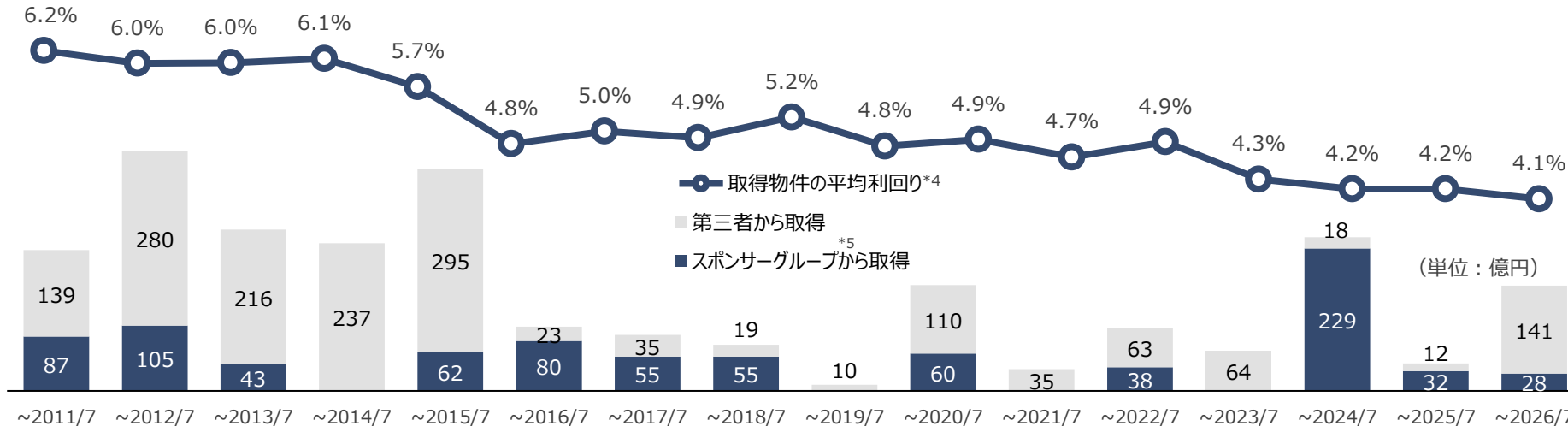
● 鑑定直接還元利回り



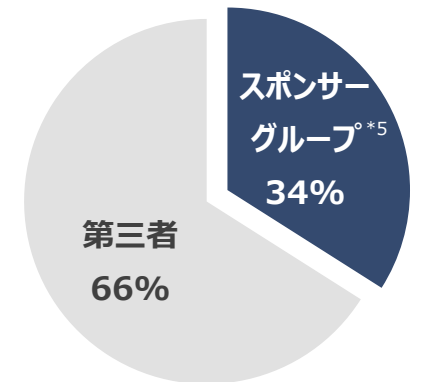
含み益 **3,041** 億円 (含み益率：**64.6%**)

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)		
	2026年 7月期末	前期差異*2	2026年 7月期末	前期 差異	前期差異 賃貸収支	内訳*3 ER再取得	2026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	571,205	+12,404	19,573	+445	+558	-111	3.39%	+0.00pt.	334,441	236,763	70.8%
首都圏	70,207	+681	2,912	+24	+24	+0	4.12%	-0.01pt.	48,695	21,511	44.2%
政令指定 都市等	133,517	-271	5,436	+5	+31	-26	4.04%	+0.01pt.	87,673	45,843	52.3%
全 体	774,929	+12,814	27,922	+475	+614	-138	3.56%	+0.00pt.	470,809	304,119	64.6%

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「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。

*5 「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。

計 **19** 物件 想定規模^{*1} 約 **463** 億円 (竣工済 **355** 億円)

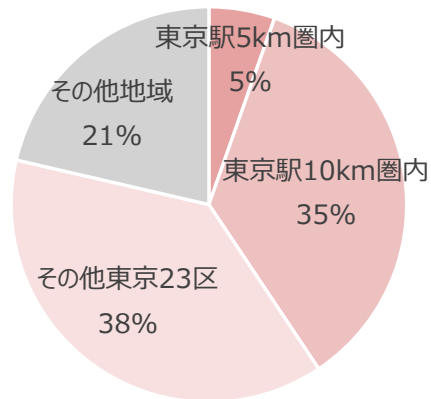
物件一覧

	物件数	総戸数	想定規模(億円)	竣工済(億円)
東京駅5km圏内	1	48	25	-
東京駅10km圏内	7	478	163	142
その他東京23区	7	500	175	114
その他地域	4	672	99	99

計 **19** 物件 **1,698** 戸 **463** 億円 **355** 億円

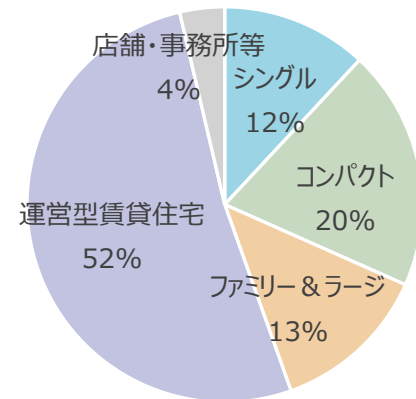
その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。
政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

想定規模エリアシェア

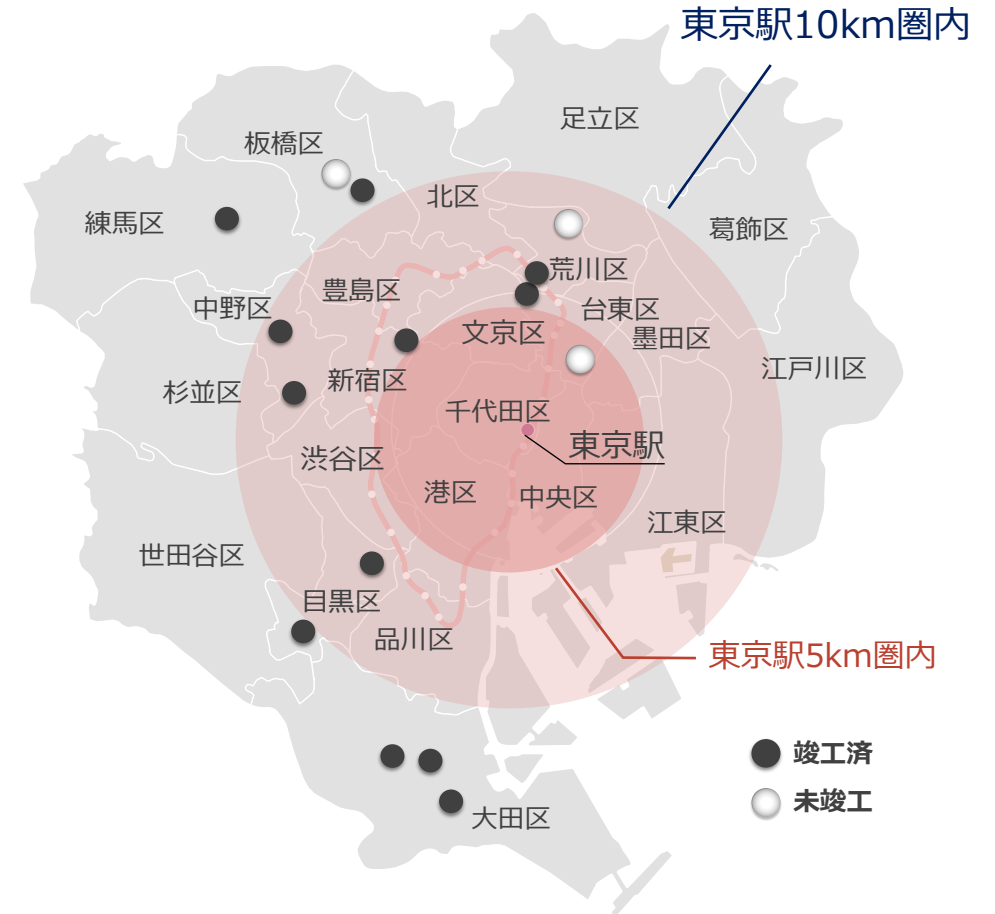


東京23区内 **79%**

竣工済タイプシェア



東京23区内における物件の所在地

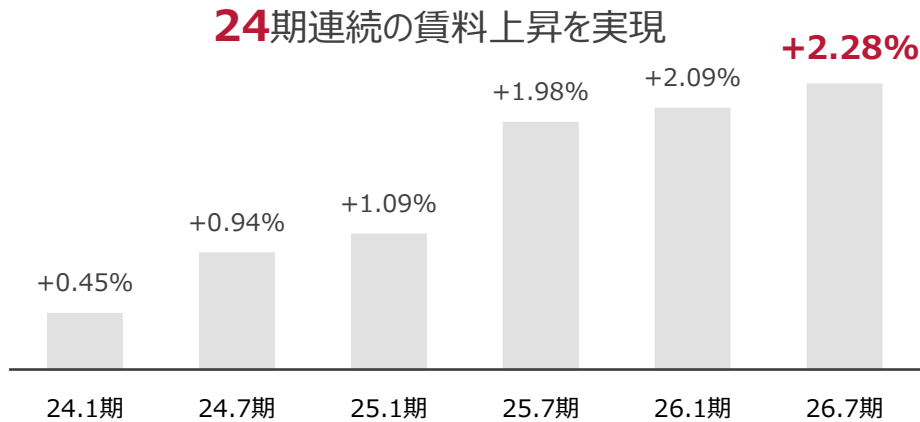


*1 想定規模は、2026年7月31日時点の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積に基づき、周辺物件の賃料相場等を用いて本資産運用会社が算出した資産額であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により、実際の物件価値とは異なる可能性があります。

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9月17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



坪単価の詳細

単位：円

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	25.7期	26.1期	26.7期	25.7期	26.1期	26.7期
期首 坪単価	11,805	12,054	12,330	14,416	14,768	15,148
期末 坪単価	12,038	12,306	12,612	14,758	15,152	15,532
上昇率	+1.98%	+2.09%	+2.28%	+2.37%	+2.60%	+2.54%

賃料ギャップ*2

EPU+**484**円の上昇余地*3

原状回復工事を実施した場合

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)

+16.9%

+448百万円

+334百万円

賃料(月額)

賃料(月額)

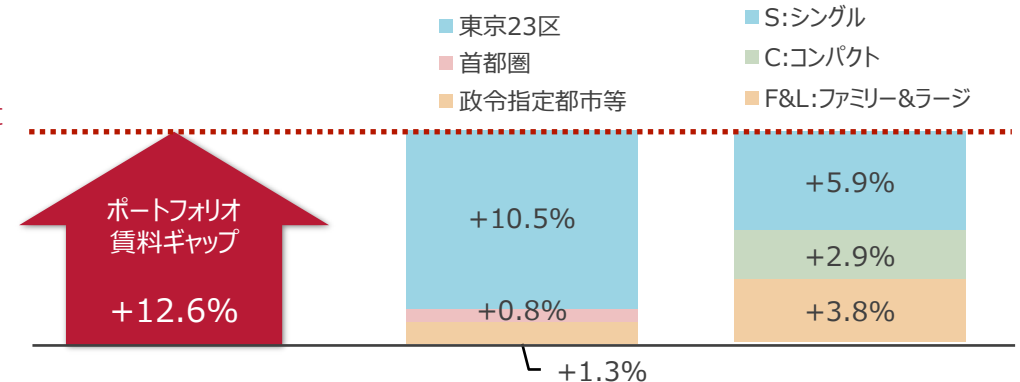
想定賃料

2026年7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7月期末時点における
ポートフォリオ全体の入居中賃料

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バス・スルー型へ変更のある物件は除いています。

*2 2026年7月期末時点の契約住戸が2026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 2026年7月期末時点の発行済投資口数2,852,302口を前提に2026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。

エリア・タイプ別の入替・更新賃料変動率内訳

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	+18.7%	+3.8pt.	100.0%	+20.5%	-4.2%	92% 4%
東京23区	+22.0%	+4.0pt.	70.9%	+22.9%	-3.8%	96% 2%
首都圏	+18.4%	+6.7pt.	6.6%	+20.6%	-4.9%	90% 2%
札幌	+8.0%	+3.7pt.	3.6%	+10.9%	-4.7%	80% 15%
仙台	+2.9%	+4.8pt.	2.3%	+4.7%	-4.1%	77% 17%
名古屋	+2.0%	+3.5pt.	3.2%	+6.3%	-4.7%	55% 31%
関西	+9.4%	+4.5pt.	8.9%	+10.7%	-4.2%	89% 5%
九州	+13.7%	+0.1pt.	4.5%	+19.8%	-3.7%	72% 13%
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	+4.4%	-0.5pt.	100.0%	+7.0%	-	63%
東京23区	+5.3%	-0.5pt.	71.0%	+7.3%	-	73%
首都圏	+4.2%	+0.0pt.	5.5%	+6.4%	-	66%
札幌	+0.6%	+0.5pt.	3.7%	+4.4%	-	14%
仙台	+0.5%	-1.5pt.	2.1%	+2.2%	-	24%
名古屋	+0.5%	-0.3pt.	4.2%	+2.6%	-	20%
関西	+2.0%	-0.1pt.	9.6%	+4.9%	-	40%
九州	+4.1%	+0.6pt.	3.9%	+7.4%	-	55%

賃料上昇シェア賃料維持シェア

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

*2 一棟賃貸を除くバス・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。

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	+19.6%	+4.1pt.	41.6%	+21.9%	-4.3%	91%	4%
	東京23区	+23.6%	+5.0pt.	27.4%	+25.0%	-4.2%	95%	2%
	首都圏	+18.6%	+7.0pt.	5.1%	+21.2%	-5.6%	88%	2%
	札幌	+7.2%	+5.9pt.	0.5%	+13.5%	-3.4%	60%	25%
	仙台	+3.6%	+8.3pt.	1.6%	+5.2%	-4.2%	81%	15%
	名古屋	+2.1%	+4.5pt.	1.1%	+5.6%	-4.2%	58%	29%
	関西	+7.9%	+4.3pt.	4.4%	+9.4%	-4.9%	87%	4%
	九州	+17.2%	-3.0pt.	1.7%	+24.7%	-4.4%	73%	16%
C	全体	+16.4%	+3.4pt.	30.7%	+17.7%	-3.5%	93%	4%
	東京23区	+18.8%	+3.2pt.	22.7%	+19.1%	-1.7%	99%	1%
	首都圏	+16.8%	+7.8pt.	1.0%	+16.8%	-	100%	
	札幌	+9.1%	+5.2pt.	1.9%	+11.4%	-5.9%	85%	11%
	仙台	+2.5%	+4.3pt.	0.5%	+4.1%	-4.0%	80%	20%
	名古屋	+2.7%	+8.9pt.	0.9%	+7.3%	-3.1%	54%	42%
	関西	+8.8%	+3.8pt.	1.4%	+10.3%	-3.3%	87%	6%
	九州	+11.5%	+0.1pt.	2.3%	+17.6%	-3.7%	68%	11%
F & L	全体	+19.8%	+3.3pt.	27.7%	+21.8%	-4.7%	92%	5%
	東京23区	+23.4%	+3.3pt.	20.8%	+24.5%	-4.4%	96%	2%
	首都圏	+19.8%	+4.8pt.	0.5%	+23.3%	-4.1%	87%	13%
	札幌	+6.6%	+0.8pt.	1.2%	+9.2%	-4.3%	79%	17%
	仙台	±0.0%	-2.1pt.	0.3%	+2.1%	-3.7%	47%	27%
	名古屋	+1.5%	-1.3pt.	1.2%	+6.3%	-7.2%	53%	25%
	関西	+11.6%	+4.4pt.	3.1%	+12.7%	-4.0%	93%	7%
	九州	+11.9%	+2.9pt.	0.6%	+14.4%	-1.8%	85%	15%

2026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	169物件	68物件
取得・売却価格合計	2,584億円	1,001億円
加重平均NOI利回り	5.4% ^{*1}	4.7% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	6.2年	14.5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7月期)
取得価格NOI利回り	5.2%	➡	5.9% ^{*4}
築年数	22.8年 ^{*5}	➡	18.8年

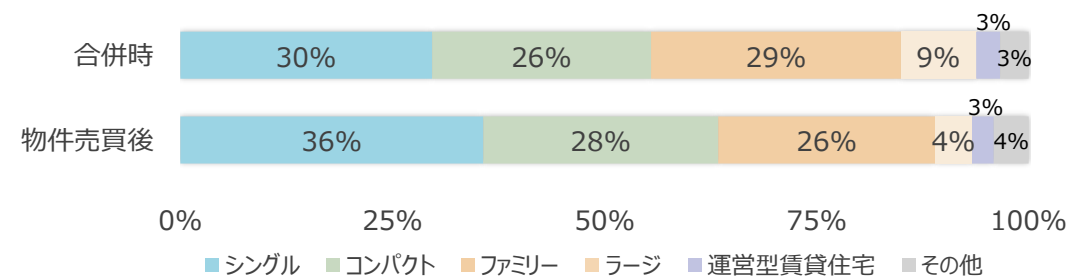
バランスのとれたソーシング力

上場来 物件取得実績	スポンサー グループ	ブリッジ ファンド ^{*6}	第三者	合計
物件数	46物件	42物件	81物件	169物件
取得価格合計	878億円	524億円	1,181億円	2,584億円
取得割合 ^{*7}	34.0%	20.3%	45.7%	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	+3,285	+900	+520	-150	+43	+30	+4,628
首都圏	+715	+53	-104	-	-485	+1	+180
政令指定都市等	+1,636	+1,444	+423	+48	+174	+7	+3,732
合計	+5,636	+2,397	+839	-102	-268	+38	+8,540

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2026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。

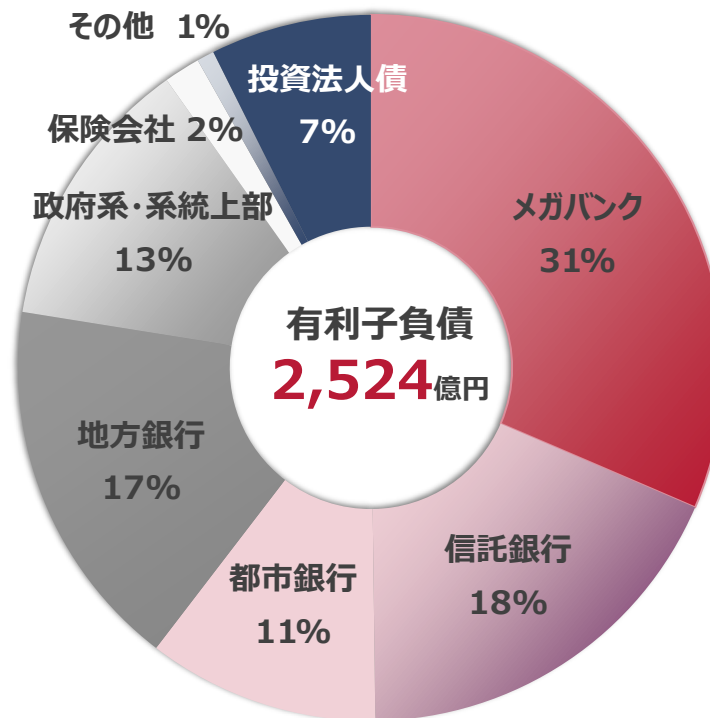
*6 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

*7 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	406	16.1
三井住友信託銀行	285	11.3
みずほ銀行	248	9.9
日本政策投資銀行	146	5.8
三井住友銀行	138	5.5
みずほ信託銀行	131	5.2
りそな銀行	113	4.5
農林中央金庫	100	4.0
SBI新生銀行	92	3.6
福岡銀行	84	3.3
信金中央金庫	73	2.9
あおぞら銀行	62	2.5
山口銀行	57	2.3
三菱UFJ信託銀行(信託口)	46	1.8
千葉銀行	40	1.6
西日本シティ銀行	40	1.6
京葉銀行	30	1.2
七十七銀行	30	1.2
山形銀行	30	1.2
伊予銀行	22	0.9
常陽銀行	20	0.8
大和ネクスト銀行	20	0.8
京都銀行	15	0.6
中国銀行	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
岩手銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
群馬銀行	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 33社	2,338	92.6

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7月期末時点	2 物件	27 億円	0.5 %	163 戸	100 %	6.9 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

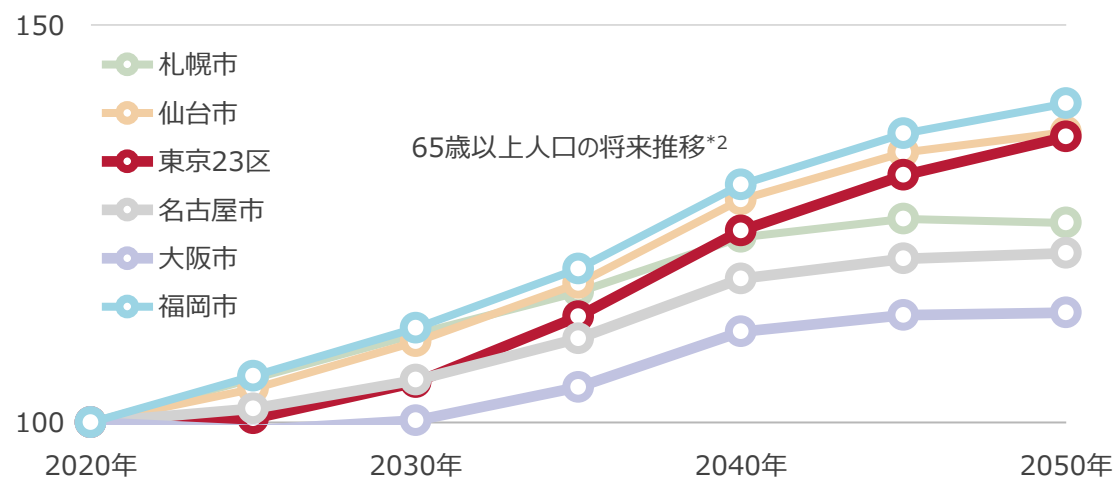
アセットタイプ

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）

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	7.2%
2	S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%

	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*2
2026年7月期末時点	20 物件	246 億円	4.9 %	2,083 戸	100 %	5.4 %

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*2
1	S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.3%
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	4.5%
3	R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/03	4.9%
4	R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/01	5.3%

*1 賃料保証型契約を対象としています。

*2 2026年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

*3 2026年11月1日付で、学生向け賃貸住宅（賃料保証型）から一般賃貸住宅（パス・スルー型）へ変更予定です。

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*2
1	T-002	レジディア中目黒*3	東京都目黒区	2005/02	5.1%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.0%
3	T-114	レジディア王子*3	東京都北区	2005/02	4.9%
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	5.2%
6	T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.4%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.1%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.7%
9	T-159	レジディア練馬*3	東京都練馬区	2005/03	5.5%
10	T-162	レジディア狹窪II	東京都杉並区	2007/03	5.1%
11	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	5.9%
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	6.2%
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	5.7%
15	R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.5%
16	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.9%

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：
4,247千円/戸

築 35年

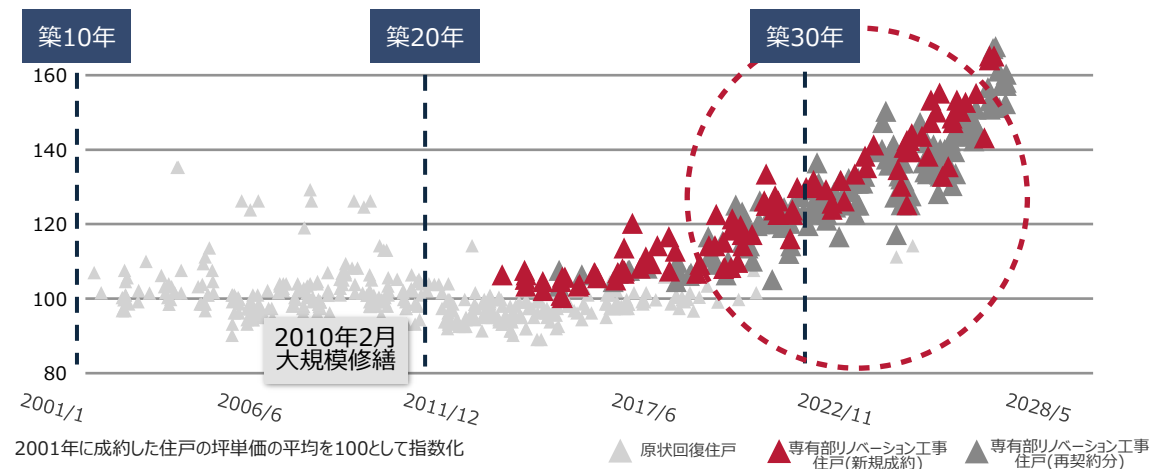
before



after



工事効果の検証



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：
3,748千円/戸

築 31年

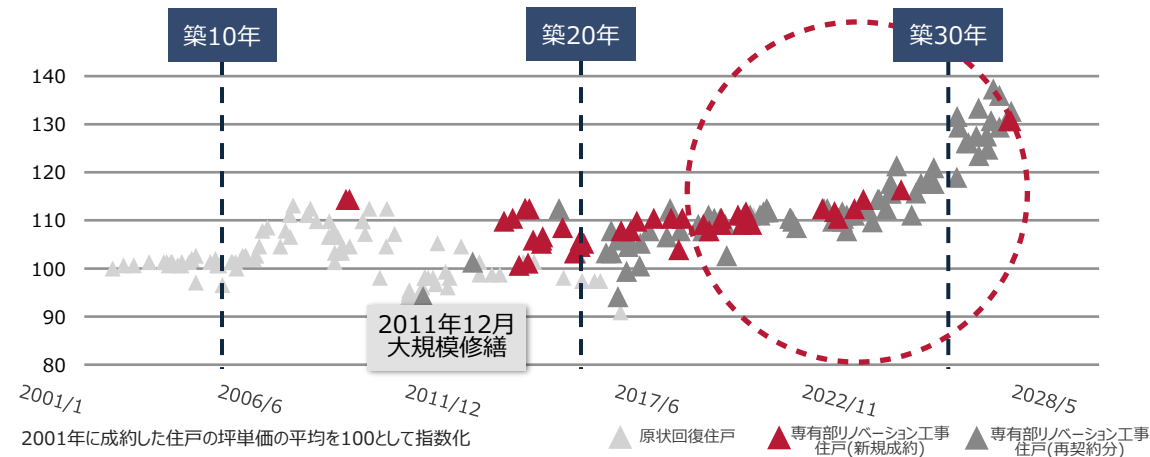
before



after

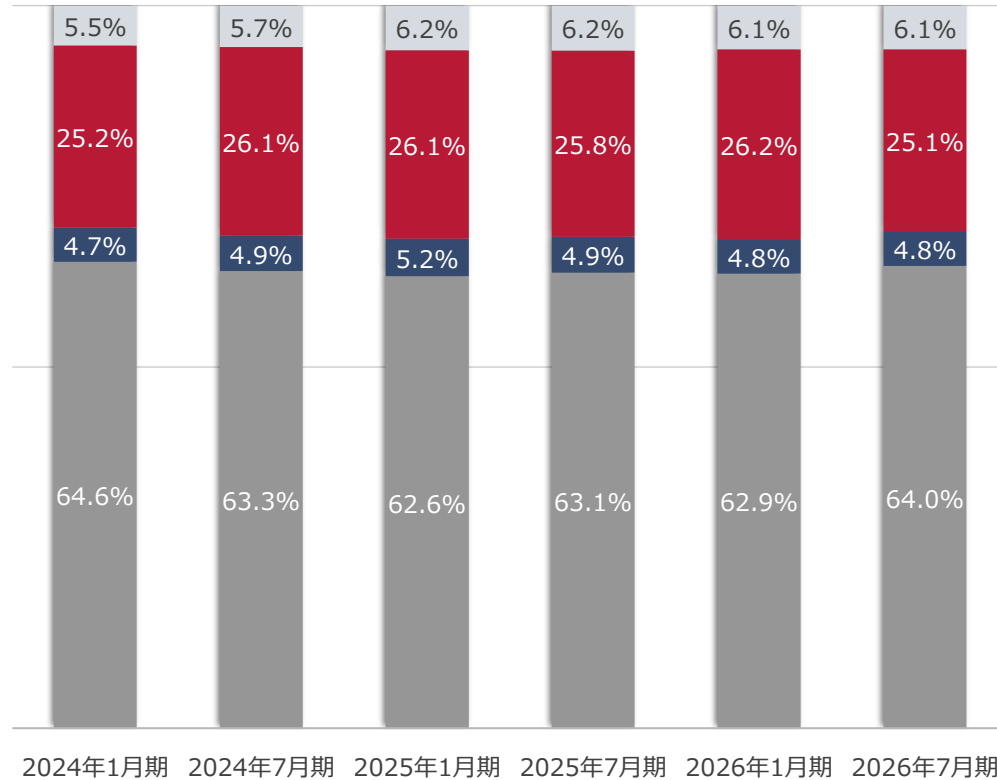


工事効果の検証



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	
金融機関	185	-	1,824,913	30,652	64.0%
信託銀行	9	-	1,409,344	50,701	49.4%
(うち投資信託口)	29	-	1,032,365	55,395	36.2%
地方銀行	37	-3	150,290	-1,942	5.3%
生命保険	7	-1	71,095	-6,522	2.5%
損害保険	2	-	2,632	-	0.1%
証券会社	23	3	117,320	-4,628	4.1%
信用金庫	51	-	32,417	-2,779	1.1%
その他	56	1	41,815	-4,178	1.5%
その他国内法人	364	19	137,524	311	4.8%
外国法人等	399	24	717,161	-30,746	25.1%
個人・その他	21,184	786	172,704	-217	6.1%
合計	22,132	829	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）	721,967	25.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	470,660	16.5%
野村信託銀行株式会社（投信口）	145,327	5.1%
伊藤忠商事株式会社	69,600	2.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	46,450	1.6%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	44,195	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	42,251	1.5%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	40,544	1.4%
SMBC日興証券株式会社	33,431	1.2%
明治安田生命保険相互会社	32,134	1.1%
合計	1,646,559	57.7%

地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,854 億円
損失額	68 億円

経済的損害への対応

2026年7月期末 時点
損害対応可能 資金残高

< 89億円*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



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



*1 2026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)、運転資金のリザーブ、2026年7月期の分配金等を控除した後の残高です。

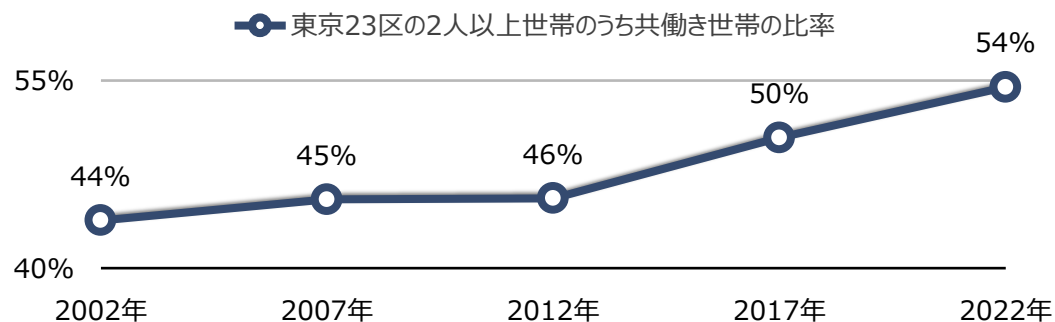
*2 PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年同相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。

*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)

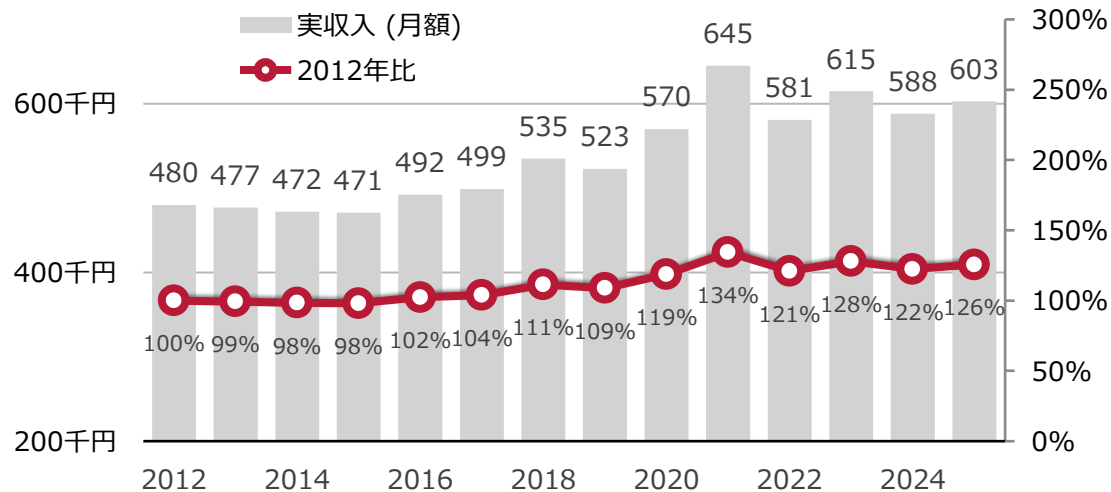
*4 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。

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

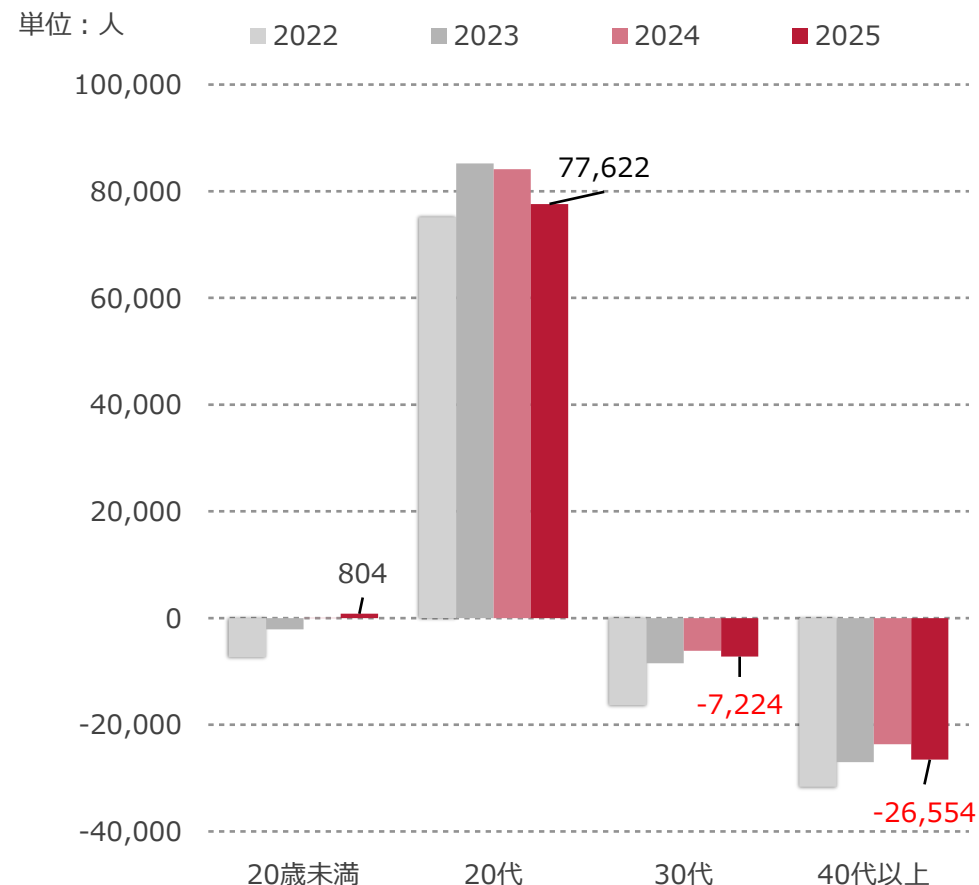


東京23区 勤労者世帯 実収入

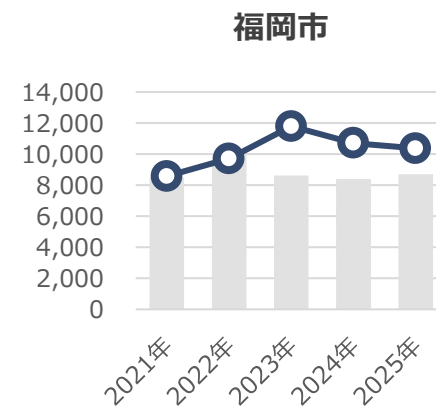
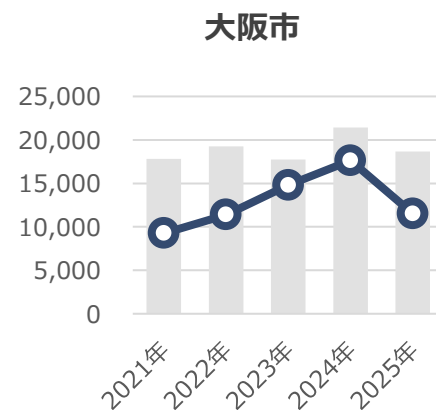
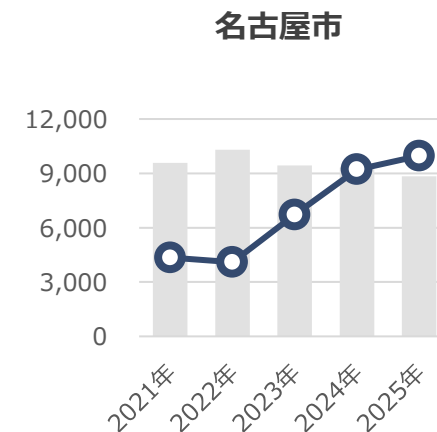
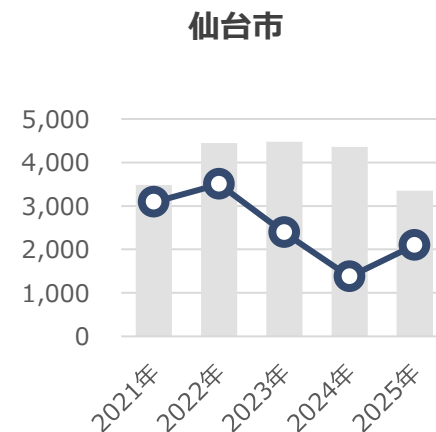
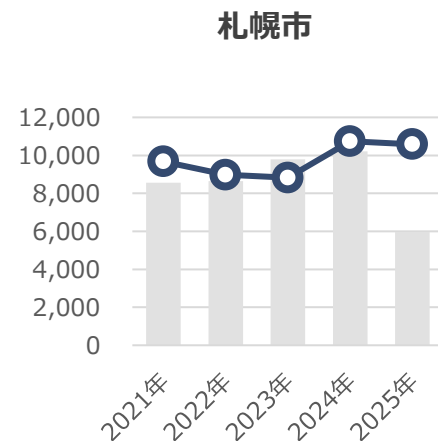
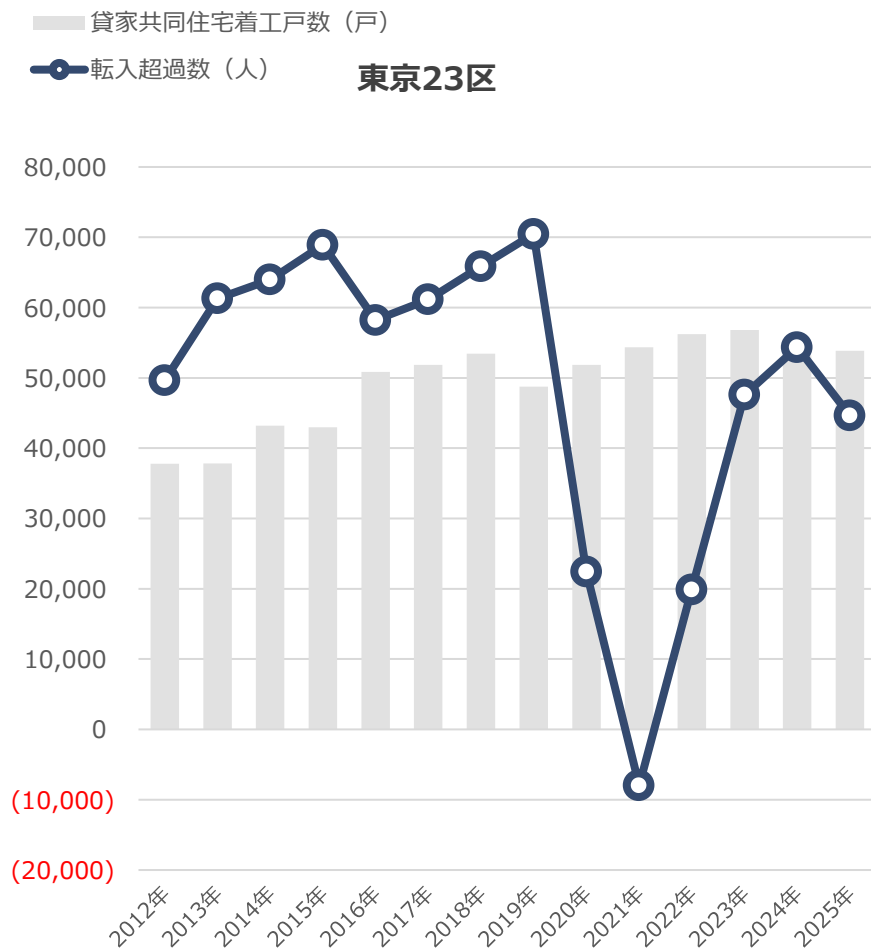


年代別の人口流入

東京23区の人口流入の大半は20代



人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数



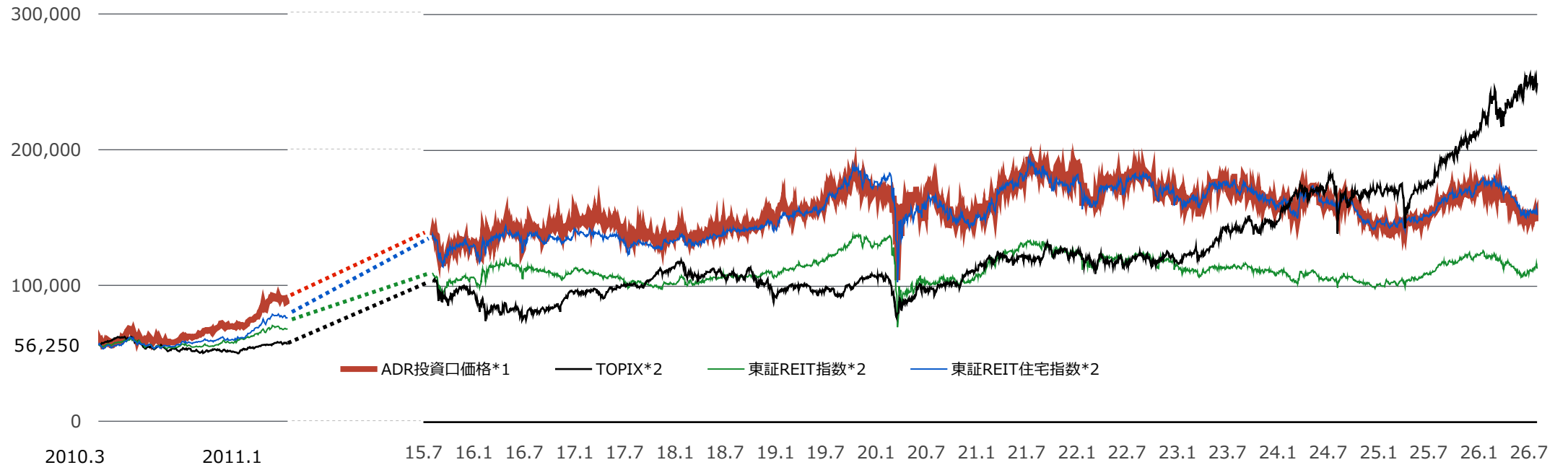
出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)

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	2021.7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	2026.7末
時価総額	1,688億円	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	4,218億円
期末終値*1	86,150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	147,900円
平均売買代金	4.4億円	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	11.4億円

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。

貸借対照表

当 期（2026年7月31日）	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	18,908,310
信託現金及び信託預金	9,052,823
営業未収入金	150,815
前払費用	536,006
その他	57,214
貸倒引当金	-122
流動資産合計	28,705,047
固定資産	
有形固定資産	
建物	60,688,014
構築物	160,810
機械及び装置	666,891
工具、器具及び備品	296,365
土地	89,363,079
建設仮勘定	28,775
信託建物	123,143,316
信託構築物	426,615
信託機械及び装置	681,253
信託工具、器具及び備品	607,729
信託土地	193,320,665
信託建設仮勘定	2,069
有形固定資産合計	469,385,586
無形固定資産	
信託借地権	1,423,957
その他	13,291
無形固定資産合計	1,437,249
投資その他の資産	
長期前払費用	778,627
差入保証金	700,310
信託差入保証金	1,112,441
デリバティブ債権	4,813,370
その他	1,074
投資その他の資産合計	7,405,823
固定資産合計	478,228,659
繰延資産	
投資口交付費	105
投資法人債発行費	49,655
繰延資産合計	49,761
資産合計	506,983,469

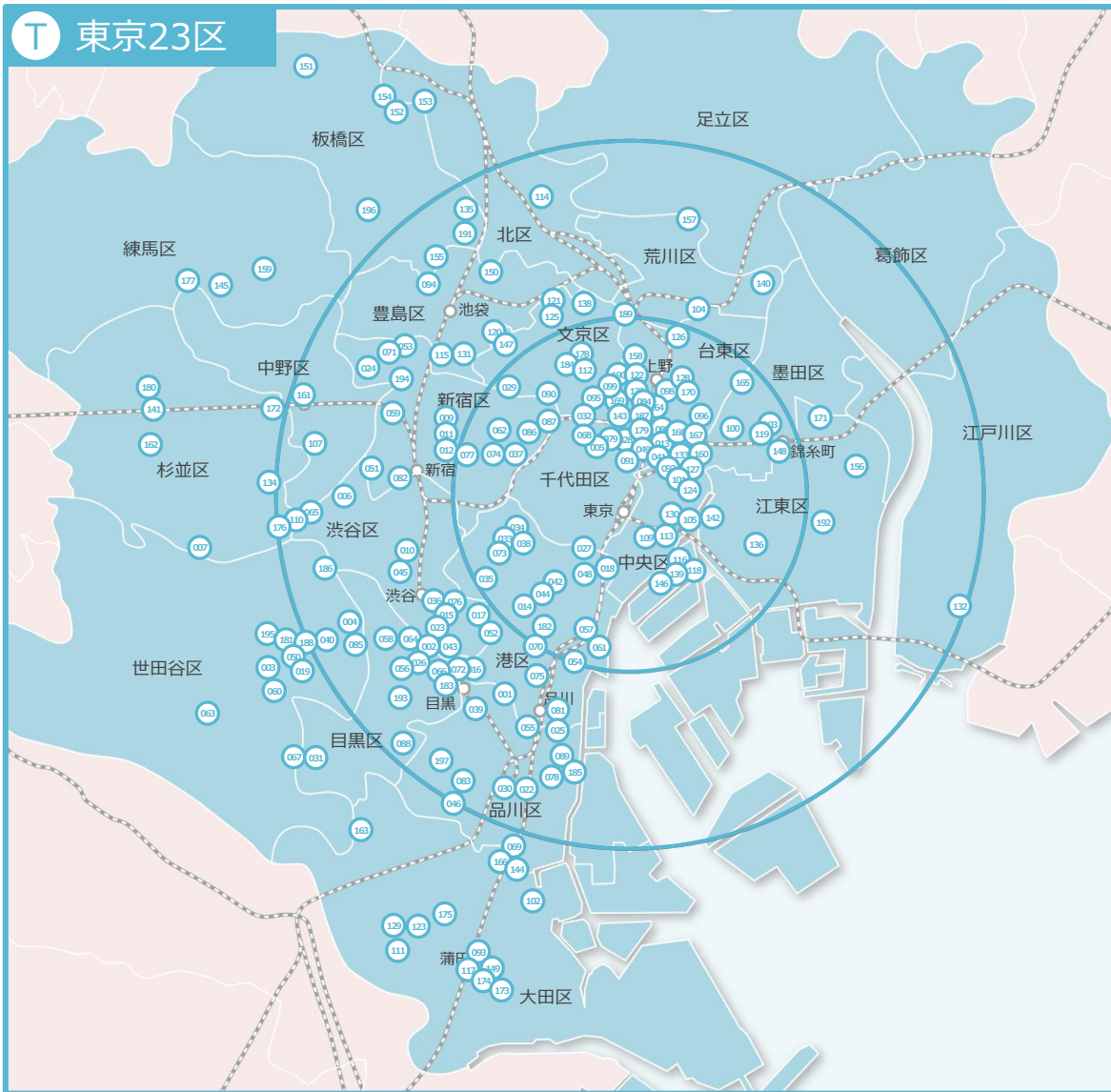
当 期（2026年7月31日）		単位：千円
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,183,520	
短期借入金	2,900,000	
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	24,340,000	
未払金	1,864,043	
未払費用	29,167	
未払消費税等	55,012	
前受金	122,896	
その他	17,580	
流動負債合計	33,512,220	
固定負債		
投資法人債	15,600,000	
長期借入金	206,569,000	
預り敷金及び保証金	1,364,042	
信託預り敷金及び保証金	3,462,923	
固定負債合計	226,995,965	
負債合計	260,508,185	
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	23,934,136	
任意積立金合計	23,934,136	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,208,954	
剰余金合計	87,363,473	
投資主資本合計	241,661,913	
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	4,813,370	
評価・換算差額等合計	4,813,370	
純資産合計	246,475,283	
負債純資産合計	506,983,469	

損益計算書

当 期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	19,547,259
不動産等売却益	1,013,307
営業収益合計	20,560,566
営業費用	
賃貸事業費用	8,448,397
資産運用報酬	1,519,945
資産保管手数料	10,480
一般事務委託手数料	61,577
役員報酬	8,356
租税公課	416,756
貸倒引当金繰入額	4
貸倒損失	321
その他営業費用	202,308
営業費用合計	10,668,149
営業利益	9,892,416
営業外収益	
受取利息	78,183
未払分配金戻入	1,500
その他	3,535
営業外収益合計	83,219
営業外費用	
支払利息	995,445
投資法人債利息	57,202
投資口交付費償却	635
投資法人債発行費償却	6,059
融資関連費用	198,457
その他	2,628
営業外費用合計	1,260,429
経常利益	8,715,206
税引前当期純利益	8,715,206
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	8,714,601
前期繰越利益	3,494,353
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,208,954

当 期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)		単位：千円
A. 不動産賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
賃貸料収入		17,138,902
共益費収入		1,099,959
駐車場収入		480,549
	計	18,719,412
その他収入		
付帯収入		155,931
その他		671,915
	計	827,846
	不動産賃貸事業収入合計	19,547,259
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		993,212
管理業務等委託費用		1,439,061
水道光熱費		257,973
修繕費		1,064,559
損害保険料		24,263
信託報酬		70,271
その他賃貸事業費用		841,793
減価償却費		3,757,263
	不動産賃貸事業費用合計	8,448,397
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		11,098,861

T 東京23区

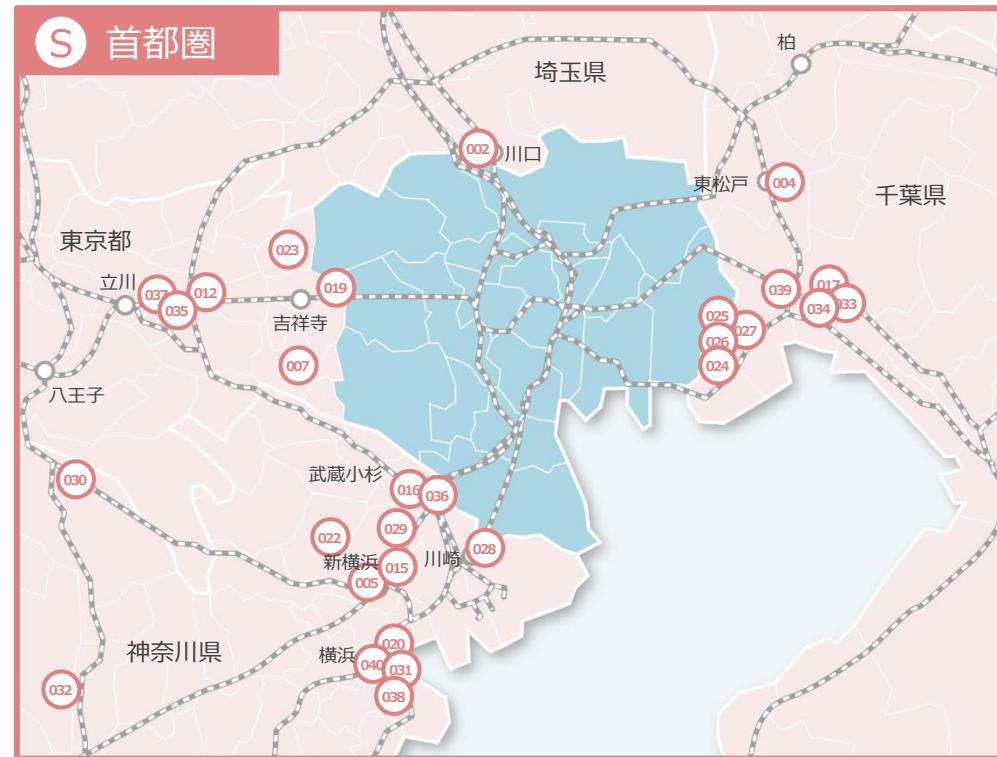


190物件 70.3%

*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。

PF全体
289物件

2026年7月末時点

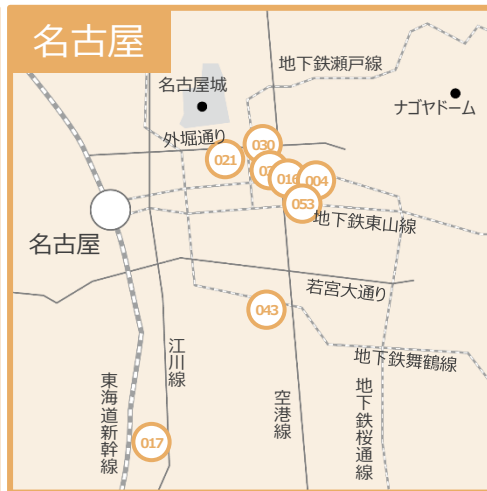


29物件 10.9%



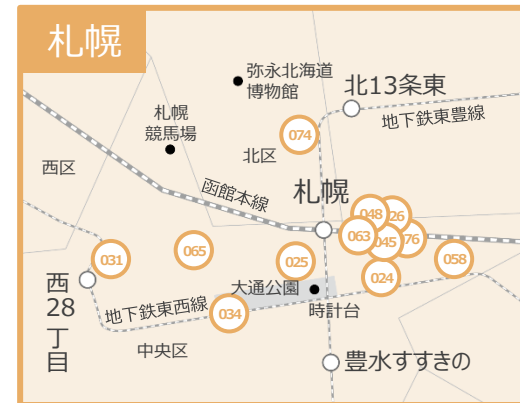
27物件 8.3%*

*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。



8物件 2.8%

12物件
2.5%



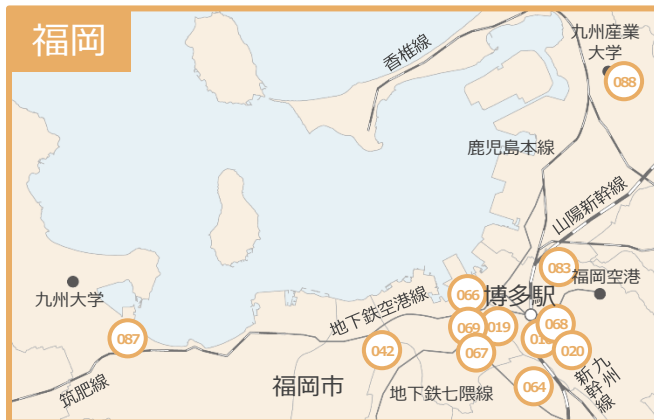
8物件
1.8%



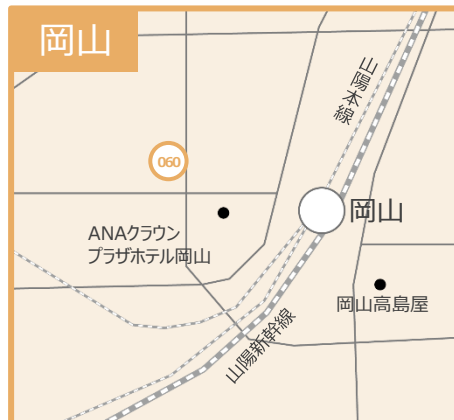
1物件 0.8%



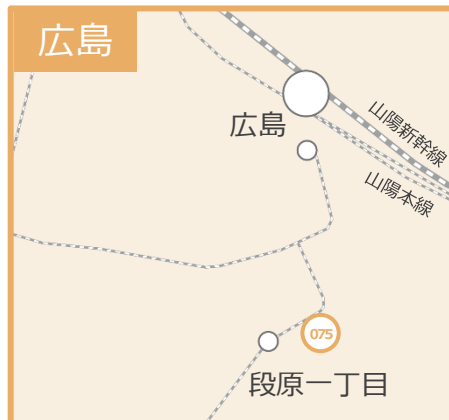
12物件 2.5%



1物件 0.2%



1物件 0.1%



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%	5,060	2,404	110.4%	4.3%	94.2%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.3%	2,660	1,309	103.1%	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%	1,730	1,162	48.8%	7.3%	90.1%
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%	1,950	1,106	76.2%	3.1%	95.6%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.4%	3,430	1,951	75.8%	2.9%	91.4%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,690	1,086	55.6%	7.3%	97.4%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,710	1,000	71.0%	7.0%	95.8%
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%	1,380	652	111.4%	4.3%	100.0%
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	565	33.7%	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%	2,730	1,372	98.9%	4.8%	94.5%
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%	1,680	889	89.0%	5.3%	97.4%
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%	2,700	1,399	92.9%	4.1%	95.3%
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	775	67.6%	3.1%	92.1%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	889	517	71.9%	3.0%	85.9%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.1%	874	695	25.6%	6.2%	100.0%
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	1,529	72.6%	2.9%	84.4%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,710	1,791	51.3%	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%	441	303	45.4%	8.5%	95.1%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,330	893	48.9%	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%	3,560	2,195	62.1%	3.4%	96.4%
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.2%	1,830	1,084	68.8%	4.8%	97.5%
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	1,793	51.1%	4.0%	97.6%
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	1,141	44.5%	6.5%	98.3%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,200	1,277	72.2%	3.3%	88.8%
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%	1,970	1,151	71.1%	2.8%	95.4%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,490	843	76.6%	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%	1,800	1,056	70.4%	4.8%	90.4%

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 ^{*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%	1,620	980	65.3%	7.3%	88.5%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,810	2,123	79.4%	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%	5,690	3,426	66.0%	3.5%	93.1%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	2,190	1,112	96.9%	8.3%	97.6%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.3%	10,800	6,328	70.6%	2.8%	95.5%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.4%	3,010	1,931	55.9%	4.0%	93.2%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	4,230	2,369	78.5%	3.6%	96.2%
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%	6,170	3,428	80.0%	6.8%	98.1%
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%	24,300	14,342	69.4%	1.8%	93.0%
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.5%	4,220	2,447	72.4%	2.7%	96.3%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,620	1,479	77.0%	3.4%	96.2%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	2,080	1,387	49.9%	3.2%	93.9%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,740	1,875	46.1%	7.1%	91.2%
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.2%	11,800	5,955	98.1%	0.7%	93.8%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.2%	1,980	1,189	66.5%	3.5%	93.3%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	3,030	1,797	68.6%	3.4%	100.0%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.3%	2,580	1,736	48.6%	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%	1,890	1,181	60.0%	4.9%	91.1%
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%	2,200	1,252	75.7%	4.4%	94.2%
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	1,713	66.9%	10.9%	92.9%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,470	861	70.6%	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%	1,680	931	80.4%	4.9%	100.0%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	0.9%	8,520	4,113	107.1%	2.8%	91.7%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,170	847	38.1%	7.9%	93.8%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.0%	7,590	5,068	49.8%	7.8%	95.6%
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%	18,300	8,560	113.8%	3.6%	95.6%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,690	812	108.0%	7.7%	87.8%

*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 (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%	2,700	1,343	100.9%	8.8%	73.1%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,500	732	104.8%	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%	3,740	2,128	75.7%	4.4%	97.4%
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%	3,190	1,794	77.7%	3.0%	98.2%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,290	1,436	59.4%	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%	6,200	3,297	88.0%	2.4%	95.0%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.7%	6,220	3,403	82.8%	4.2%	97.5%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,980	899	120.0%	2.6%	93.4%
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%	1,120	805	39.0%	5.4%	94.9%
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.2%	2,530	1,139	122.0%	2.6%	92.3%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,990	1,465	104.0%	2.2%	93.9%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,560	1,371	86.7%	6.7%	100.0%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.7%	6,230	3,628	71.7%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	97.0%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,350	1,201	95.6%	2.7%	88.1%
T-073	アルティコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.3%	2,390	1,690	41.4%	3.9%	96.9%
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	1,934	68.5%	3.8%	94.6%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,400	923	51.6%	5.4%	93.8%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	966	642	50.4%	3.3%	100.0%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,210	789	53.3%	5.2%	100.0%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,980	1,128	75.4%	8.7%	97.3%
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%	5,120	3,109	64.7%	2.4%	97.8%
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%	2,290	1,370	67.1%	2.8%	89.9%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,610	944	70.5%	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%	1,270	911	39.4%	8.4%	80.9%
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,440	889	61.8%	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%	1,350	800	68.6%	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%	1,760	1,130	55.7%	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%	2,690	1,941	38.6%	3.8%	93.3%
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%	6,690	4,215	58.7%	7.3%	88.4%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.3%	2,750	1,661	65.5%	6.4%	91.4%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.4%	3,140	2,131	47.3%	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%	1,750	1,124	55.6%	4.3%	96.7%
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%	2,010	1,530	31.3%	3.2%	96.1%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,870	1,521	154.3%	3.3%	98.4%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.5%	4,640	2,032	128.3%	4.7%	95.7%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,530	1,413	79.0%	7.1%	93.4%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.3%	3,190	1,654	92.7%	4.6%	88.6%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	2,120	949	123.3%	2.9%	97.5%
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%	5,200	2,749	89.1%	2.1%	91.1%
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%	2,720	1,535	77.1%	3.6%	94.5%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,900	890	113.4%	9.1%	100.0%
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%	5,990	2,869	108.8%	4.6%	99.4%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,790	1,636	70.5%	3.8%	97.9%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.8%	6,780	3,921	72.9%	7.2%	96.3%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,270	821	54.6%	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%	3,590	1,783	101.3%	5.3%	92.6%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	684	315	116.7%	3.8%	100.0%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,800	1,307	114.1%	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%	2,540	1,759	44.4%	6.9%	94.4%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,950	1,047	86.1%	5.9%	98.0%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	925	560	64.9%	3.5%	93.3%
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,390	1,799	88.4%	4.0%	95.4%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,200	768	56.1%	3.2%	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-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%	97.1%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,660	1,021	62.5%	6.8%	92.6%
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	2,220	1,316	68.6%	4.0%	95.3%
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,750	2,319	61.7%	3.8%	90.7%
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,800	2,120	79.2%	4.7%	91.0%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,950	2,893	105.6%	4.7%	95.3%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.1%	1,290	643	100.5%	5.0%	96.6%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,970	932	111.4%	6.9%	98.1%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	533	332	60.1%	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%	1,140	516	120.6%	5.6%	96.4%
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%	2,210	1,388	59.2%	4.1%	96.2%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,370	865	58.2%	5.4%	91.3%
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%	2,080	1,325	57.0%	4.5%	91.0%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,990	1,671	78.9%	3.0%	93.3%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,790	1,235	44.9%	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%	2,520	1,189	111.9%	3.9%	96.4%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.2%	11,900	5,535	115.0%	2.6%	98.0%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	856	579	47.6%	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%	9,500	4,956	91.7%	2.4%	97.5%
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%	8,150	3,460	135.5%	4.3%	96.8%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,480	754	96.2%	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%	3,850	1,869	106.0%	7.2%	96.8%
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%	1,960	989	98.1%	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%	3,660	2,225	64.4%	3.5%	96.7%
T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,760	2,203	116.0%	4.0%	95.3%
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,860	2,165	124.5%	5.3%	94.8%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.3%	3,310	1,755	88.6%	4.5%	96.1%

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-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,800	999	80.1%	7.6%	89.7%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	4,190	2,061	103.2%	4.2%	90.0%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	2,060	1,094	88.3%	1.8%	89.4%
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	918	66.5%	4.5%	100.0%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,480	1,733	100.8%	4.9%	96.6%
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.4%	4,050	2,109	91.9%	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%	1,150	634	81.2%	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%	1,570	944	66.3%	3.5%	98.4%
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%	15,500	7,066	119.3%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	94.2%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	698	479	45.6%	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%	813	568	43.1%	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	1,064	52.2%	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	451	32.1%	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%	1,840	1,012	81.6%	3.0%	94.6%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	2,040	1,143	78.4%	6.1%	96.6%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,590	1,110	43.2%	3.2%	93.1%
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%	2,610	1,817	43.6%	3.8%	92.5%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	696	471	47.7%	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%	587	373	57.1%	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%	1,090	681	59.9%	4.1%	97.5%
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	618	454	35.8%	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%	1,820	1,307	39.2%	4.4%	98.7%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,610	1,054	52.7%	5.1%	93.1%
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,630	838	94.4%	3.5%	100.0%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,270	1,343	69.0%	3.1%	94.0%

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-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%	3,400	1,914	77.6%	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%	3,140	1,746	79.7%	3.7%	91.7%
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%	2,630	1,606	63.7%	4.7%	96.0%
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%	7,400	4,470	65.5%	1.9%	97.4%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,510	2,912	54.8%	5.9%	99.3%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	2,260	1,343	68.2%	3.9%	98.2%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	3,280	2,252	45.6%	6.4%	97.6%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.6%	4,830	3,217	50.1%	4.7%	97.6%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,510	1,068	41.3%	5.4%	96.8%
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	2,000	1,376	45.3%	4.3%	98.1%
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	1,784	23.3%	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%	927	734	26.3%	7.3%	100.0%
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%	1,810	1,511	19.7%	5.3%	96.8%
T-180	レジディア狹窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,990	2,416	23.7%	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%	1,490	1,249	19.2%	9.7%	92.0%
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区	2015/8	27	1,009	0.2%	1,150	1,029	11.7%	2.8%	86.7%
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区	2016/1	51	1,853	0.4%	2,190	1,886	16.1%	3.2%	93.0%
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%	2,020	1,805	11.9%	3.5%	97.8%
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%	3,860	3,378	14.3%	5.7%	97.7%
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	710	10.1%	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%	1,480	1,309	13.0%	5.8%	94.6%
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%	2,410	2,063	16.8%	3.2%	98.4%
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区	2017/10	50	2,912	0.6%	3,450	2,983	15.6%	6.4%	95.4%
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	東京都文京区	2018/1	38	2,252	0.4%	2,560	2,302	11.2%	4.9%	98.3%
T-191	レジディア板橋	東京都板橋区	2017/4	60	1,958	0.4%	2,040	2,021	0.9%	6.2%	98.5%
T-192	レジディア南砂町	東京都江東区	2007/2	29	705	0.1%	770	728	5.7%	7.6%	97.8%
T-193	レジディア学芸大学	東京都目黒区	2002/2	36	2,500	0.5%	2,750	2,649	3.8%	5.5%	86.7%

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-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	1,951	3.0%	3.9%	75.6%
T-195	レジディア松陰神社前	東京都世田谷区	2018/1	51	2,843	0.6%	3,000	2,939	2.1%	4.3%	94.3%
T-196	レジディアときわ台	東京都板橋区	2023/10	38	1,221	0.2%	1,280	1,315	-2.7%	5.7%	86.9%
T-197	レジディア武蔵小山	東京都品川区	2019/4	19	690	0.1%	724	717	0.9%	7.1%	95.9%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	990	699	41.5%	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%	1,640	887	84.8%	4.6%	89.5%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,760	1,663	65.9%	5.6%	93.9%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,400	965	45.0%	5.0%	96.3%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	763	433	75.9%	2.9%	97.0%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.1%	1,000	649	53.9%	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%	2,370	1,485	59.5%	7.2%	92.2%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.5%	3,840	2,355	63.0%	I 3.6% II 3.4%	97.4%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,260	1,366	65.3%	9.1%	95.7%
S-020	バ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	9,721	67.7%	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%	2,350	1,543	52.3%	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	657	99.2%	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%	3,430	1,835	86.9%	6.7%	100.0%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,350	767	76.0%	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%	1,330	759	75.1%	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%	1,210	700	72.6%	6.1%	98.7%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.3%	2,850	1,523	87.1%	4.7%	94.6%
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	864	35.3%	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%	1,400	985	42.0%	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	795	42.0%	11.5%	98.0%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	822	569	44.4%	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	624	28.0%	5.0%	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
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	676	571	18.3%	5.2%	97.7%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	949	833	13.9%	3.3%	100.0%
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	5,999	3.0%	6.6%	100.0%
S-037	レジディア国立	東京都国立市	2017/9	54	1,260	0.2%	1,470	1,296	13.3%	4.1%	96.5%
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%	668	635	5.2%	14.2%	94.7%
S-039	レジディア西船橋	千葉県船橋市	2018/2	211	4,980	1.0%	5,370	5,136	4.5%	4.2%	97.3%
S-040	レジディア横濱戸部	神奈川県横浜市	2008/1	70	2,215	0.4%	2,420	2,365	2.3%	4.3%	97.2%
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	1,322	31.5%	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%	1,400	977	43.3%	3.4%	93.8%
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%	5,150	2,992	72.1%	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%	1,640	1,108	47.9%	3.4%	96.2%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,210	730	65.6%	8.3%	93.6%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.4%	3,430	1,768	94.0%	3.2%	93.3%
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	1,702	79.2%	9.9%	96.9%
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	1,981	69.6%	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%	1,600	997	60.4%	3.9%	97.5%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,270	790	60.6%	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	265	67.1%	2.7%	92.2%
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%	900	521	72.6%	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%	2,460	1,507	63.2%	0.9%	97.0%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,750	1,277	37.0%	1.1%	97.2%
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	998	65.3%	1.4%	91.6%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	767	637	20.4%	13.5%	89.9%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.7%	4,950	3,267	51.5%	3.1%	96.0%
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%	1,380	852	61.8%	1.2%	84.1%
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	1,686	99.8%	0.9%	96.9%

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-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,780	962	84.8%	7.5%	96.6%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	881	575	53.2%	4.8%	93.1%
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	820	422	94.1%	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%	2,250	1,224	83.8%	8.7%	95.4%
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	886	97.5%	7.8%	94.0%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,560	906	72.0%	4.8%	100.0%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,700	2,078	78.0%	2.6%	94.3%
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.2%	1,650	990	66.6%	3.6%	98.4%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.5%	4,110	2,238	83.6%	3.6%	97.8%
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	877	45.9%	1.1%	93.0%
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%	2,860	1,718	66.4%	9.1%	96.3%
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	1,354	78.7%	0.7%	95.1%
R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.2%	1,980	1,089	81.8%	8.9%	89.8%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,370	757	80.8%	12.4%	87.0%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.6%	6,910	3,171	117.9%	7.1%	96.0%
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	1,556	46.5%	2.3%	85.0%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,870	2,722	42.1%	3.1%	92.1%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,960	1,653	79.0%	EAST 2.6% WEST 2.7%	91.6%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,570	956	64.1%	5.8%	90.6%
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,840	942	95.3%	2.3%	91.6%
R-057	レジディア仙台南町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	915	469	94.9%	2.1%	93.7%
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	873	77.4%	1.1%	96.8%
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	2,507	63.9%	6.2%	94.1%
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	997	714	39.6%	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%	312	222	39.9%	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%	1,430	1,100	30.0%	2.4%	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
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%	725	464	56.2%	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%	648	446	45.1%	6.1%	100.0%
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	621	400	55.0%	1.4%	96.6%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,710	1,040	64.4%	3.4%	93.2%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,770	1,040	70.1%	4.5%	97.8%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,300	1,257	82.9%	1.8%	95.4%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,290	720	78.9%	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%	1,930	1,421	35.8%	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%	2,460	2,099	17.2%	5.2%	95.3%
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%	699	749	-6.7%	1.5%	95.9%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	855	653	30.7%	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	402	6.0%	1.2%	95.0%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	710	669	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%	677	710	-4.7%	2.7%	98.6%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,830	1,408	29.9%	2.4%	98.0%
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%	1,460	1,250	16.8%	8.7%	97.5%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	656	650	0.8%	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%	3,450	3,254	6.0%	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%	943	902	4.5%	3.4%	100.0%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	519	532	-2.5%	4.8%	92.0%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,100	2,030	3.4%	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%	4,200	4,502	-6.7%	9.5%	94.7%
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%	1,150	1,093	5.1%	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	839	9.3%	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%	793	770	2.9%	8.7%	90.6%
289物件				22,776	505,378	100%	774,929	470,809	64.6%	2.4%	95.5%

	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	190	12,915	355,257	70%	571,205	334,441	70.8%
S	首都圏	29	2,841	54,852	11%	70,207	48,695	44.2%
R	政令指定都市等	70	7,020	95,268	19%	133,517	87,673	52.3%
合計		289	22,776	505,378	100%	774,929	470,809	64.6%

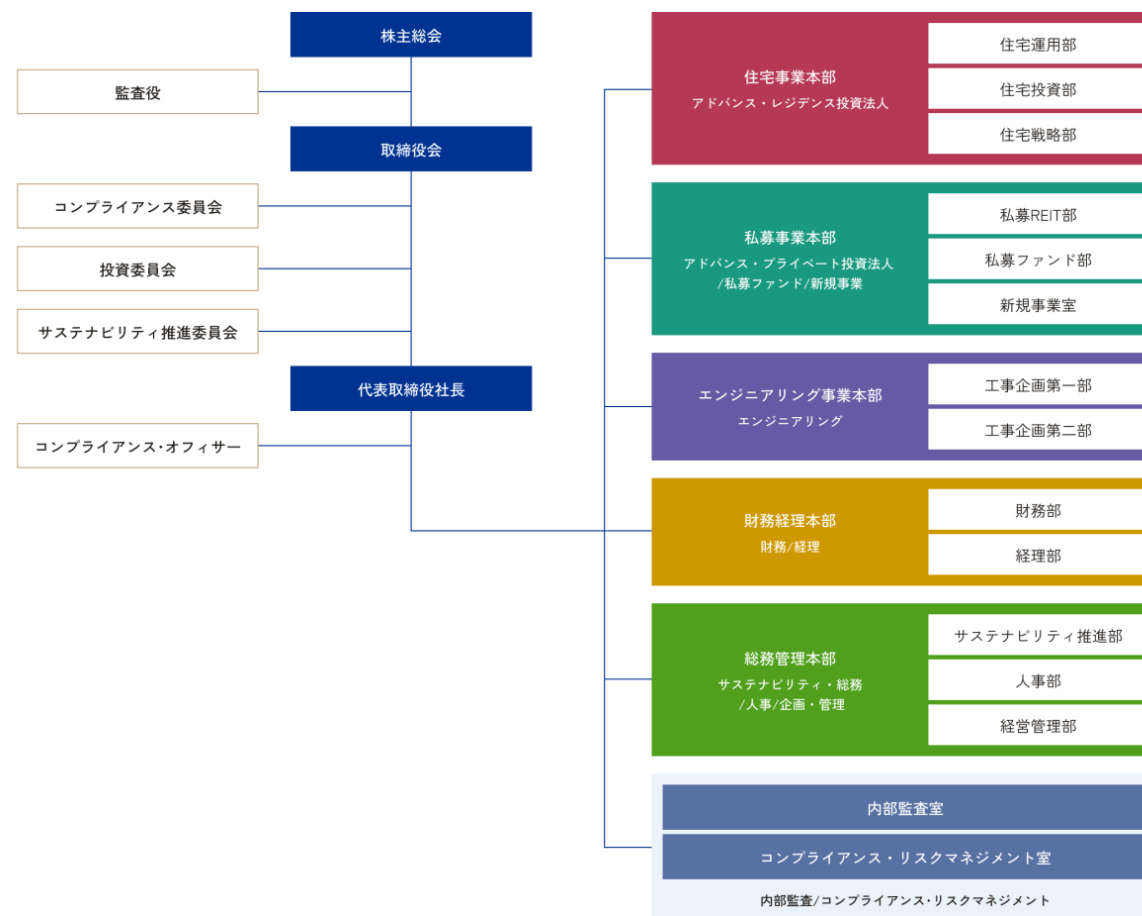
会社概要



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 関口 淳
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:100%
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	103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 資産運用業協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 不動産証券化協会
ウェブサイト	https://www.itc-rm.co.jp/

組織図



メ

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/>