

# 第28期 資産運用報告

自：2024年 2月 1日

至：2024年 7月31日

アドバンス・レジデンス投資法人

証券コード：3269

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

	期		単位	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	
	営業期間			自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	
営業成績	営業収益		百万円	17,253	17,868	18,523	18,689	18,694	
	(うち賃貸事業収入)	a	百万円	17,253	17,357	17,683	17,814	18,160	
	(うち不動産等売却益)	b	百万円	-	511	840	875	533	
	営業費用		百万円	8,941	8,917	9,723	9,764	9,965	
	(うち賃貸事業費用)	c	百万円	6,995	7,007	7,732	7,794	7,961	
	(うち不動産等売却損)	d	百万円	-	-	-	-	-	
	(うち減損損失)	e	百万円	-	-	-	-	-	
	営業利益		百万円	8,312	8,950	8,800	8,925	8,729	
	経常利益	f	百万円	7,488	8,074	7,939	8,029	7,831	
当期純利益	g	百万円	7,488	8,074	7,939	8,029	7,830		
財産等の 状況	総資産額	h	百万円	464,898	469,629	471,288	480,599	490,961	
	有利子負債額	i	百万円	227,809	231,309	233,309	227,509	237,909	
	純資産額	j	百万円	230,253	231,357	230,784	246,110	245,841	
	出資総額	k	百万円	139,034	139,034	139,034	154,298	154,298	
1口当たり 分配金等の 状況	分配総額	l	百万円	8,013	8,088	8,102	8,454	8,490	
	配当性向	l/g	%	107.0	100.2	102.1	105.3	108.4	
	発行済投資口の総口数	m	口	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,433,000	1,433,000	
	1口当たり純資産額	j/m	円	166,248	167,044	166,631	171,744	171,557	
	1口当たり当期純利益	(注2)	円	5,406	5,829	5,732	5,662	5,464	
	1口当たり分配金額	l/m	円	5,786	5,840	5,850	5,900	5,925	
	うち1口当たり利益分配金		円	5,786	5,840	5,850	5,900	5,925	
	うち1口当たり利益超過分配金		円	0	0	0	0	0	
	年換算配当利回り	(注3)	%	3.2	3.6	3.4	3.6	3.8	
財務指標	投下資本利益率(出資総額)	(g+q)/(k+i)	(注3)	%	5.7	5.9	6.1	6.0	5.8
	期末投下資本利益率(時価総額)	(g+q)/(m×r+i)	(注3)	%	2.8	3.3	3.2	3.3	3.3
	1口当たりFFO	(g-b+d+e+q)/m		円	7,504	7,596	7,558	7,405	7,525
	年換算	n	(注3)	円	15,133	15,069	15,242	14,690	15,133
	FFO倍率	r/n		倍	24.3	21.1	22.7	22.1	20.8
	総資産経常利益率	f/h	(注4)	%	1.6	1.7	1.7	1.7	1.6
	年換算	(注3)	%	3.3	3.4	3.4	3.3	3.2	
	自己資本比率	j/h		%	49.5	49.3	49.0	51.2	50.1
	自己資本利益率	g/j	(注5)	%	3.2	3.5	3.4	3.4	3.2
	年換算	(注3)	%	6.6	6.9	6.9	6.7	6.4	
	総資産有利子負債比率	i/h		%	49.0	49.3	49.5	47.3	48.5
	DSCR	o/p		倍	16.6	17.1	18.0	18.3	18.1
	金利償却前当期純利益	o	百万円	11,059	11,716	11,976	12,152	11,979	
	支払利息	p	百万円	666	683	667	664	661	
	賃貸NOI	a-c+q	(注6)	百万円	13,163	13,307	13,319	13,478	13,686
	年換算NOI利回り	(注3,7)	%	5.7	5.6	5.7	5.6	5.6	
参考情報	減価償却費	q	(注8)	百万円	2,905	2,958	3,369	3,458	3,487
	投資物件数		-	277	277	277	283	287	
	賃貸可能戸数		戸	21,853	22,021	21,994	22,392	22,834	
	期末賃貸可能面積	(注9)	m	814,648.31	824,479.81	825,254.29	835,770.34	846,319.69	
	期末稼働率	(注10)	%	96.6	96.7	96.4	97.0	95.9	
期末投資口価格	r	円	367,000	317,500	346,500	325,000	315,000		

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載のない限り同じです。  
(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。  
(注3) 第24期計算期間を181日、第25期計算期間を184日、第26期計算期間を181日、第27期計算期間を184日、第28期計算期間を182日として年換算値を算出しています。  
(注4) 総資産経常利益率=経常利益 / [(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2] × 100  
(注5) 自己資本利益率=当期純利益 / [(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2] × 100  
(注6) 賃貸NOIの計算上、賃貸事業費用に含まれる減価償却費のみを加算しています。  
(注7) 年換算NOI利回りは年換算NOI / 物件取得価格  
(年換算NOI利回りは、物件毎に実質運用日数を勘案して算出しています。)  
(注8) 減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。  
(注9) 「期末賃貸可能面積」は、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は当該図面に表示されているものを記載しています。  
(注10) 「期末稼働率」は、「賃貸面積」 ÷ 「賃貸可能面積」 × 100の式によります。

## 2 当期の資産運用の経過

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

- ① 内部成長  
高水準の稼働率を維持（期中平均96.3%）するとともに、賃料水準の引上げと募集関連収支の改善、更新時の賃料引き上げ、そしてリノベーション工事による物件競争力の強化を促進。
- ② 外部成長  
スポンサーグループが開発した5物件（取得価格142億円）を取得、1物件（取得価格27億円）を売却。
- ③ 財務戦略  
金利動向を注視し、低廉な金融コスト及び借入金等の返済期限分散化の実現を図るとともに、金利の固定化に留意した資金調達を実施し、財務基盤の強化を推進。
- ④ サステナビリティ  
2023年評価においてCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動プログラムに住宅特化型J-REITとして初参加し、「B」スコア（8段階評価のうち上から3番目）を取得。

これら諸施策を実施した結果、当期の運用実績は、以下の通りとなりました。

（単位：百万円）

項目	前期実績	業績予想 <sup>(注1)</sup>	当期実績		
			対 前期実績	対 業績予想	
営業収益	18,689	18,685	18,694	+4	+9
営業利益	8,925	8,608	8,729	△196	+120
経常利益	8,029	7,695	7,831	△198	+135
当期純利益	8,029	7,695	7,830	△198	+135
当期純利益/口	5,603円	5,370円	5,464円	△139円(注2)	+94円(注2)
1口当たり分配金	5,900円	5,905円	5,925円	+25円	+20円

(注1) 業績予想とは、2024年3月14日付「2024年1月期決算短信」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 当期純利益/口の端数は考慮していません。

当期純利益/口は、新規取得物件の収益貢献等により増収となったものの、前期に計上していた売却益の剥落等により前期実績対比139円減少の5,464円となりました。

1口当たり分配金については、当期発生売却益の一部（1口当たり372円）を内部留保し、一時差異等調整積立金の取崩額（1口当たり610円）及び内部留保からの分配（1口当たり222円）を加え、5,925円となりました。

### ① 内部成長

— 高水準の稼働率維持、賃料水準の引き上げ —

本投資法人の資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）がプロパティ・マネジメント会社と適切に協働し管理運営に努めた結果、当期の期中平均稼働率は、リノベーション工事の増加に伴う空室の影響が見られたものの96.3%（前期比△0.4pt）と高い水準を維持しました。

また、新型コロナウイルス感染症による行動制限緩和後の社会経済活動の正常化と、東京23区の転入超過数の増加等を背景に、賃貸マンションの需給環境は良好な状況であったため、テナント入替時及び更新時の賃料引き上げを積極的に行いました。その結果、ポートフォリオ全体の入替賃料変動率は過去最高の+9.8%（前期比+4.8pt）、更新賃料変動率も過去最高の+1.3%（前期比+0.1pt）となりました。

— リノベーション工事実施による競争力強化を促進 —

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

大規模修繕工事は、当期3物件（工事金額税込 合計1,147百万円）実施しました。また、リノベーション工事については、前期比101戸増の計262戸（工事金額税抜 合計1,121百万円）を実施することができました。

当期リノベーション工事を実施した住戸のうち、2024年7月31日までに新たな賃貸借契約が締結された145戸では、前契約賃料に対して、賃料を平均26.1%引き上げることができ、リノベーション工事が効果的に内部成長に寄与しました。本投資法人は、今後もこのような取組みを通じて、物件競争力の更なる強化を進めていきます。

# I. 資産運用報告

## ② 外部成長

### － 着実な物件取得 －

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

そのような中、当期においては、スポンサーグループが開発した5物件（取得価格合計142億円）を取得しました。次期2025年1月期は、取得決定済のスポンサーグループが開発した1物件（取得予定価格12億円）を、2024年12月4日付で取得する予定です。いずれの物件も各所在エリアにおける希少性の高い物件であり、取得競争が厳しい中においても着実に優良物件の取得を実現することができたと考えています。また、当期はレジディア北品川を売却価格29億円で売却し、売却益合計5億円を計上しました。

本売却益は安定分配の実現に活用する予定です。

## ③ 財務戦略

### － 安定的な財務基盤の強化 －

当期の有利子負債調達は、総額334億円(平均支払金利(注3)0.80%、平均調達年数6.4年)の借入れ等を実施しました。これにより当期末現在の平均支払金利は0.57%から0.62%となりました。また、平均残存年数は4.6年から4.8年となりました。

なお、当期末において本投資法人が取得している発行体格付けは以下の通りです。

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

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

## ④ サステナビリティ

### － サステナビリティ（持続可能性）の維持向上 －

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

環境への取組みとしては、エネルギー消費量及び温室効果ガスの削減目標達成に向け、保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく、当期末現在188物件（延床面積ベースでポートフォリオの77.3%）に電力量計測システムを設置し、同システムにより専有部の電気消費量についても計測しています。また、省エネ対策の一環として保有物件における共有部照明のLED化を継続的に進め、当期は新たに8物件においてLED化を行い、当期末現在で153物件(物件数ベースでポートフォリオの53.3%)のLED化が完了しています。また、テナントに対しても、省エネルギーに係る各種啓蒙策を実施しています。

当期末現在、環境認証・省エネ認証取得物件は、29物件（延床面積ベースでポートフォリオの32.8%）となっています。

上記の取組み等を評価され、2023年評価においてCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動プログラムに住宅特化型J-REITとして初参加し、「B」スコア（8段階評価のうち上から3番目）を取得しました。

## 3 今後の運用方針及び対処すべき課題

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



### ① 内部成長戦略

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

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

（注4）2024年7月31日時点の平均築年数は17.2年です。なお、平均築年数は、保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

### ② 外部成長戦略

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

### ③ 財務戦略

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

### ④ サステナビリティ

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

### ⑤ 分配金戦略

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

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

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

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

## 4 増資等の状況

最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

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

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

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

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

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

# I. 資産運用報告

## 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	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
最高	369,000円	370,000円	361,500円	361,500円	348,000円
最低	318,500円	317,500円	307,000円	311,500円	296,500円

## 5 分配金等の実績

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

上記方針のもと、当期末処分利益9,520,710,073円に一時差異等調整積立金取崩額875,133,243円を加算し、1,905,318,316円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,490,525,000円を利益分配金として分配することとしました。

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

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
営業期間	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
当期純利益総額	7,488,124千円	8,074,243千円	7,939,373千円	8,029,255千円	7,830,988千円
利益留保額	29,870,610千円	29,856,453千円	29,693,576千円	29,268,133千円	28,608,597千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	8,013,610千円 (5,786円)	8,088,400千円 (5,840円)	8,102,250千円 (5,850円)	8,454,700千円 (5,900円)	8,490,525千円 (5,925円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	8,013,610千円 (5,786円)	8,088,400千円 (5,840円)	8,102,250千円 (5,850円)	8,454,700千円 (5,900円)	8,490,525千円 (5,925円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)	-千円 (0円)

## 6 決算後に生じた重要な事実

### 資産運用会社の吸収分割契約の締結

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか、物流施設を主な投資対象とするアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）から資産運用を受託しています。ADLは、2024年11月1日を効力発生日として、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「MFLP」といいます。）を吸収合併継続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする合併契約を2024年8月5日に締結しました。また、本資産運用会社及びMFLPが資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「MFLM」といいます。）は、MFLP及びADLによる合併契約の締結に伴い、2024年11月1日を効力発生日として、吸収分割承継会社であるMFLMが吸収分割会社である本資産運用会社から、本資産運用会社がADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割契約を2024年8月5日付で締結しました。かかる合併及び吸収分割の効力発生日に伴い、本資産運用会社において営む物流施設等に係る資産運用に関する事業は、MFLMに継承されます。

なお、ADRの資産の運用を受託する資産運用会社は、本吸収分割後も本資産運用会社のまま変更はありません。

# 投資法人の概況

## 1 出資の状況

2024年7月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数、出資総額及び投資主数は、以下の通りです。

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	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
発行可能投資口総口数	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口
発行済投資口の総口数	1,385,000口	1,385,000口	1,385,000口	1,433,000口	1,433,000口
出資総額 (注)	139,034百万円	139,034百万円	139,034百万円	154,298百万円	154,298百万円
投資主数	12,731人	12,738人	12,492人	13,922人	17,410人

(注) 2024年7月31日現在の貸借対照表上、出資総額以外に出資剰余金53,220百万円が計上されています。

## 2 投資口に関する事項

2024年7月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	361,331	25.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	219,586	15.32
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	68,613	4.78
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA	45,559	3.17
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	34,800	2.42
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEEOF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA- KU, TOKYO, JAPAN	27,562	1.92
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	21,440	1.49
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONECONGRESSSTREET, SUITE1, BOSTON, MASSACHUSETTS	16,561	1.15
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会 社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	16,255	1.13
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONECONGRESSSTREET, SUITE1, BOSTON, MASSACHUSETTS	16,032	1.11
合計		827,739	57.76

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

# I. 資産運用報告

## 3 役員等に関する事項

① 2024年7月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	樋口 達	大手門法律会計事務所：代表パートナー	2,700
監督役員	大庭 四志次	—	1,800
監督役員	小林 覚	エスペランサ法律事務所：所長	1,800
監督役員	金山 藍子	三浦法律事務所：パートナー弁護士	1,800
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ		16,500

(注) 有限責任監査法人トーマツへの支払報酬額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬1,500千円が含まれています。また、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は4,789千円です。

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

## 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

2024年7月31日現在における本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

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

## 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

# 投資法人の運用資産の状況

## 1 投資法人の財産の構成

資産の種類	投資対象エリア	投資地域等	第27期 2024年1月31日現在		第28期 2024年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)	保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)
信託不動産 (注1)	東京23区	東京23区	221,923	46.2	227,739	46.4
	東京23区 計		221,923	46.2	227,739	46.4
	その他地域 (注2)	首都圏 (注3)	20,272	4.2	26,219	5.3
		政令指定都市等 (注4)	59,177	12.3	58,766	12.0
	その他地域 計		79,450	16.5	84,986	17.3
小計		301,373	62.7	312,726	63.7	
不動産 (注1)	東京23区	東京23区	96,735	20.1	96,761	19.7
	東京23区 計		96,735	20.1	96,761	19.7
	その他地域 (注2)	首都圏 (注3)	15,260	3.2	15,455	3.1
		政令指定都市等 (注4)	35,360	7.4	35,335	7.2
	その他地域 計		50,621	10.5	50,790	10.3
小計		147,357	30.7	147,552	30.1	
預金・その他の資産			31,868	6.6	30,683	6.2
資産総額計			480,599	100.0	490,961	100.0

(注1) 信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。

(注2) 「その他地域」とは、首都圏及び政令指定都市等をいいます。

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

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

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

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

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

## 2 主要な保有資産

2024年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 業収入比率 (%) (注)	主たる用途
レジディアタワー目黒不動前	14,542	21,019.77	19,835.99	94.4	3.2	共同住宅
パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	10,400	26,082.53	26,082.53	100.0	3.1	共同住宅
パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	8,753	13,490.67	12,478.31	92.5	2.0	共同住宅
レジディアタワー上池袋	7,068	31,250.61	29,909.63	95.7	4.4	共同住宅
レジディア西麻布	6,330	7,078.64	6,590.88	93.1	1.3	共同住宅
東京・スチューデントハウス武蔵小杉	6,076	6,845.00	6,845.00	100.0	0.4	共同住宅
レジディアタワー麻布十番	5,957	7,207.18	6,675.68	92.6	1.2	共同住宅
レジディア目白	5,666	13,083.40	12,847.73	98.2	1.5	共同住宅
レジディア祐天寺	5,050	5,423.36	5,175.83	95.4	0.9	共同住宅
レジディア日本橋馬喰町	5,004	8,502.12	8,230.01	96.8	1.2	共同住宅
合計	74,851	139,983.28	134,671.59	-	19.2	-

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

# I. 資産運用報告

## 3 不動産等組入資産明細

2024年7月31日現在、本投資法人が保有する資産明細は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
T-001	レジディア島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	2,357	4,540
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,342	2,770
T-003	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,129	1,520
T-004	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,098	1,890
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	1,957	3,160
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,080	1,620
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	信託受益権	1,003	1,650
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区新宿五丁目7番10号	信託受益権	673	1,200
T-010	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	573	828
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,340	2,480
T-012	レジディア新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	901	1,590
T-013	レジディア神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,402	2,660
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	863	1,340
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	528	891
T-016	レジディア目黒	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	705	881
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,524	2,620
T-018	ピアネット汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	1,693	2,670
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	306	450
T-022	レジディア大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	884	1,330
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	不動産	2,221	3,440
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	不動産	1,095	1,790
T-025	レジディア東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	1,810	2,680
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,152	1,650
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,260	2,130
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	不動産	1,126	1,950
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区山吹町336番地	不動産	822	1,280
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区大井一丁目20番12号	不動産	953	1,610
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	964	1,660
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区神田三崎町三丁目2番6号	不動産	2,130	3,660
T-033	レジディアタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	3,433	5,290
T-034	レジディア赤坂	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,100	1,910
T-035	レジディア西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	6,330	9,730
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	1,950	2,730
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,331	3,950
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	3,461	6,020



物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
T-039	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	不動産	14,542	24,000
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	2,475	4,360
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,469	2,680
T-042	レジディア東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,367	1,960
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	不動産	1,872	2,680
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目1番12号	不動産	5,957	10,600
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,180	1,950
T-046	レジディア中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	信託受益権	1,797	3,010
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区芝大門一丁目1番34号	信託受益権	1,614	2,370
T-049	レジディア神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	不動産	1,145	1,840
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	不動産	1,253	2,080
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	不動産	1,650	2,640
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	不動産	838	1,420
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	934	1,550
T-054	レジディア芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,140	7,520
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	不動産	860	1,200
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	信託受益権	5,050	7,640
T-057	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	8,753	16,500
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	818	1,490
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	不動産	1,365	2,330
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区駒沢三丁目2番21号	信託受益権	758	1,540
T-061	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区海岸三丁目15番5号	信託受益権	2,180	3,590
T-062	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区市谷薬王寺町4番8号	信託受益権	1,844	2,990
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区用賀二丁目32番8号	不動産	1,458	2,220
T-064	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区上目黒二丁目15番1号	不動産	3,366	6,010
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号	信託受益権	3,481	5,860
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区目黒二丁目12番16号	信託受益権	914	1,870
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区深沢一丁目7番1号	信託受益権	752	1,110
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区神田神保町三丁目7番地	信託受益権	1,161	2,390
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区南大井六丁目17番7号	信託受益権	1,498	2,720
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区高輪一丁目5番9号	信託受益権	1,397	2,370
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区中落合一丁目5番5号(A棟)、3号(B棟)、2号(C棟)	信託受益権	3,660	5,570
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区中目黒二丁目9番11号	信託受益権	1,163	2,100
T-073	アルティスコート南青山	東京都港区南青山一丁目24番15号	信託受益権	1,705	2,280
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区荒木町17番地	信託受益権	1,973	3,250
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区高輪二丁目13番16号	信託受益権	921	1,320

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区東三丁目6番20号	不動産	639	942
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目29番3号	信託受益権	694	1,110
T-078	レジディア南品川	東京都品川区南品川三丁目6番53号	信託受益権	1,145	1,860
T-079	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町三丁目2番地66他	信託受益権	3,132	4,800
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区岩本町二丁目12番6号	信託受益権	1,257	2,140
T-081	レジディア品川	東京都品川区北品川一丁目13番2号	信託受益権	956	1,560
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区代々木三丁目15番7号	不動産	882	1,170
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区東中延二丁目9番6号	信託受益権	903	1,290
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区外神田二丁目9番5号	信託受益権	811	1,270
T-085	レジディア三宿	東京都世田谷区下馬二丁目27番13号	信託受益権	1,144	1,650
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区市谷砂土原町二丁目5番地	信託受益権	1,959	2,530
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区市谷砂土原町三丁目19番地	信託受益権	4,221	5,700
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区原町一丁目22番3号	信託受益権	1,684	2,570
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区南品川二丁目15番10号	不動産	2,165	3,100
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区新小川町8番9号	不動産	1,136	1,740
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区内神田一丁目16番1号	信託受益権	1,547	2,000
T-092	レジディア三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,523	3,490
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	1,980	4,390
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,388	2,320
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,597	2,970
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	944	2,050
T-097	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	850	1,170
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	2,747	5,060
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,524	2,630
T-100	レジディア両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	871	1,760
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号	信託受益権	2,897	5,390
T-102	レジディア大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27号	信託受益権	1,686	2,600
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16号	信託受益権	3,787	5,960
T-104	レジディア根岸	東京都台東区根岸五丁目10番10号	信託受益権	823	1,210
T-105	レジディア新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	1,774	3,180
T-107	レジディア新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	323	651
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	890	1,500
T-109	レジディア築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,289	2,580
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,745	2,510
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,069	1,860
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	554	920
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	1,809	3,220



物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
T-114	レジディア王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	716	1,160
T-115	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	988	1,460
T-116	レジディア月島	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,011	1,630
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,309	2,050
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区月島二丁目13番12号	信託受益権	2,310	3,710
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目24番5号	不動産	2,135	3,480
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	2,898	5,790
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	628	1,220
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	935	1,810
T-123	レジディア池上	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、6-2号(B棟)	信託受益権	339	535
T-124	レジディア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	503	1,070
T-125	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,375	2,200
T-126	レジディア入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	789	1,340
T-127	レジディア日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,305	2,040
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	1,691	2,790
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	不動産	1,143	1,690
T-130	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,206	2,390
T-131	レジディア目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	5,666	10,900
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	596	847
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	不動産	5,004	9,300
T-134	レジディア杉並方南町	東京都杉並区堀ノ内一丁目6番2号	信託受益権	3,478	7,470
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区板橋三丁目30番1号	信託受益権	778	1,510
T-136	レジディア木場	東京都江東区木場六丁目7番18号	信託受益権	1,726	3,650
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区湯島三丁目10番3号	信託受益権	1,016	1,940
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区本駒込三丁目29番1号	不動産	2,265	3,660
T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区月島三丁目12番4号	信託受益権	2,271	4,430
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番6号	信託受益権	2,034	4,300
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区荻窪五丁目9番7号	不動産	1,733	3,070
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区永代二丁目36番4号	信託受益権	965	1,680
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区湯島三丁目1番4号	信託受益権	2,054	3,890
T-144	レジディア大森	東京都大田区大森北一丁目13番10号	信託受益権	1,108	1,890
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区中村三丁目14番6号	信託受益権	947	1,480
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区勝どき四丁目2番11号	信託受益権	1,650	3,260
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区音羽二丁目11番15号	信託受益権	2,150	3,810
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区毛利一丁目6番14号	信託受益権	652	1,030
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区蒲田四丁目18番23号	信託受益権	949	1,490

# I. 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注)
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区上池袋一丁目37番22号 (タワー棟)、5号(パーク棟)、16号(ア ネックス棟)	信託受益権	7,068	14,000
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区高島平九丁目18番12号	不動産	493	696
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区志村二丁目3番8号	不動産	579	811
T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区小豆沢四丁目1番7号	信託受益権	1,085	1,620
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区坂下一丁目25番19号	不動産	463	596
T-155	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区中丸町3番6号	信託受益権	1,032	1,690
T-156	レジディア大島	東京都江東区大島五丁目41番6号	信託受益権	1,181	1,860
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区町屋六丁目1番15号	信託受益権	1,128	1,560
T-158	レジディア上野池之端	東京都台東区池之端二丁目1番43号	信託受益権	1,795	2,440
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区練馬一丁目6番2号	信託受益権	485	717
T-160	レジディア東日本橋	東京都中央区東日本橋一丁目2番11号	信託受益権	381	573
T-161	レジディア中野	東京都中野区中野三丁目36番11号	不動産	667	1,010
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区荻窪一丁目26番6号	不動産	464	619
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区南雪谷一丁目2番5号	信託受益権	1,307	1,710
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区上野五丁目3番6号	信託受益権	948	1,460
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋一丁目7番6号	信託受益権	837	1,430
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区大森北一丁目8番1号	信託受益権	1,363	2,060
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目6番 14号	信託受益権	1,940	3,030
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目4番 11号	信託受益権	1,784	2,890
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区本郷三丁目5番8号	信託受益権	1,628	2,510
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区小島二丁目8番7号	信託受益権	4,547	7,080
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区亀戸五丁目14番8号	信託受益権	2,953	4,170
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区高円寺南五丁目7番5号	信託受益権	1,363	2,030
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区南蒲田二丁目7番3号	不動産	2,282	2,970
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区蒲田四丁目44番10号	不動産	3,271	4,330
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区池上五丁目4番2号	信託受益権	1,084	1,540
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区方南一丁目1番6号	不動産	1,395	1,940
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区上鷲宮四丁目6番13号	信託受益権	1,799	2,150
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区小石川一丁目28番14号	不動産	743	890
T-179	レジディア神田淡路町	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番 地	信託受益権	1,526	1,850
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区上荻一丁目23番17	信託受益権	2,447	2,850
T-181	レジディア世田谷若林	東京都世田谷区若林三丁目7番13	信託受益権	1,215	1,360
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区三田五丁目6番11号	信託受益権	1,040	1,150
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区目黒二丁目10番18号	信託受益権	1,902	2,150
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	東京都文京区小石川三丁目26番3号	信託受益権	1,826	2,000
T-185	レジディア品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目3番1号	信託受益権	3,422	3,670
T-186	シェアプレイス下北沢	東京都世田谷区北沢一丁目42番3号	信託受益権	720	782



物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	東京都千代田区外神田二丁目5番6号	信託受益権	1,326	1,460
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目19番7号	信託受益権	2,091	2,320
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区谷中三丁目7番9号	信託受益権	3,023	3,280
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	東京都文京区本郷七丁目2番2号	信託受益権	2,335	2,510
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	665	873
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市東松戸二丁目6番地の1	信託受益権	916	1,510
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,609	2,600
S-007	レジディア調布	東京都調布市八雲台一丁目8番地1	信託受益権	989	1,390
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	449	747
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,418	2,030
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	信託受益権	660	1,030
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町18番32号	不動産	1,414	2,330
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市本町六丁目10番1号(Ⅰ)、9番3号(Ⅱ)	信託受益権	2,374	3,820
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,381	2,130
S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	不動産及び 不動産の賃 借権	10,400	16,800
S-022	ブランシエール港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	不動産	1,565	2,350
S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市田無町一丁目5番1号	信託受益権	688	1,340
S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市北栄三丁目26番2号	信託受益権	1,894	3,380
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市相之川二丁目7番18号	信託受益権	796	1,270
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市北栄二丁目22番7号	信託受益権	786	1,270
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号	信託受益権	734	1,170
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目6番地6	信託受益権	1,585	2,630
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市港北区日吉本町四丁目10番50号	信託受益権	862	1,200
S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市中央区相模原四丁目6番4号	信託受益権	1,034	1,420
S-031	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市中区相生町四丁目67番地他	信託受益権	712	1,130
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市旭町一丁目17番12号	不動産	585	795
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市湊町一丁目1番21号	不動産	639	842
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市湊町二丁目12番28号	信託受益権	584	674
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市東一丁目14番地の10	不動産	849	938
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区市ノ坪399番1	信託受益権	6,076	6,320

# I. 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注)
R-002	レジディア今出川	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他	信託受益権	1,362	1,900
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号	信託受益権	999	1,550
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	信託受益権	3,079	5,190
R-010	レジディア博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,144	1,620
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	755	1,210
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	1,824	3,400
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	802	1,030
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26号	不動産	961	1,690
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1	信託受益権	1,737	3,110
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市東区泉二丁目28番18号	不動産	1,990	3,420
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,017	1,640
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	818	1,250
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	信託受益権	281	435
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	541	898
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	不動産	1,578	2,420
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番地30	不動産	1,343	1,720
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	不動産	1,027	1,640
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市東区芳野一丁目18番7号	不動産	685	1,020
R-029	レジディア太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	658	757
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号	不動産	3,352	4,960
R-031	レジディア円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	不動産	880	1,370
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市東区徳川二丁目8番5号	不動産	673	973
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	不動産	1,718	3,230
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市中央区十二軒町7番1号	不動産	991	1,810
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市東区泉一丁目10番18号	信託受益権	592	964

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号	信託受益権	447	840
R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町5番13号	信託受益権	424	780
R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀二丁目2番5号	不動産	1,263	2,270
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀二丁目2番6号	不動産	915	1,680
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号	信託受益権	931	1,520
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号	信託受益権	1,997	3,520
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号	信託受益権	1,035	1,720
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号	信託受益権	2,327	4,060
R-045	レジディア北二条イースト	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地27	信託受益権	911	1,270
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市西区新町三丁目11番7号	信託受益権	1,752	2,850
R-047	レジディア丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目2番10号	信託受益権	850	1,210
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市中央区北五条東二丁目1番地6	信託受益権	1,423	2,410
R-049	レジディア御所東	京都府京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町186番地他	信託受益権	1,112	1,930
R-050	レジディア洛北	京都府京都市左京区田中南北西浦町58番地2	信託受益権	787	1,320
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市都島区毛馬町二丁目3番8号(Ⅰ)、9号(Ⅱ)	不動産	3,290	6,340
R-052	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市若林区五橋三丁目1番2号	信託受益権	1,619	2,230
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番25号	信託受益権	2,750	3,940
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町中2番地の2(イースト棟)、2番地の1(ウエスト棟)	信託受益権	1,706	3,000
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市中央区栄町通四丁目3番3号	信託受益権	969	1,590
R-056	レジディア仙台北町	宮城県仙台市青葉区本町一丁目9番32号	信託受益権	984	1,870
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市宮城野区原町三丁目1番37号	信託受益権	498	961
R-058	レジディア南一条イースト	北海道札幌市中央区南一条東六丁目1番地10	信託受益権	921	1,520
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市淀川区西宮原三丁目2番25号	信託受益権	2,578	4,100
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市北区寿町6番3号	信託受益権	737	1,030
R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市左京区岡崎入江町83番地	信託受益権	224	330
R-062	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目7番6号	信託受益権	1,125	1,510

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注)
R-063	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市中央区北二条東一丁目3番地4他	信託受益権	484	722
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市南区玉川町20番9号	信託受益権	459	636
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市中央区北五条西十五丁目1番地38	信託受益権	426	615
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目6番22号	信託受益権	1,054	1,600
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市中央区薬院一丁目10番2号	信託受益権	1,067	1,630
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目10番7号	信託受益権	1,295	2,030
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市中央区警固一丁目8番12号	信託受益権	755	1,260
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市東区白壁四丁目47番1	信託受益権	872	1,250
R-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市藤白台一丁目1番15号	信託受益権	1,456	1,880
R-073	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市山田北8番28号	信託受益権	2,130	2,560
R-074	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市北区北十条西三丁目4番地1他	不動産	763	693
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市南区段原一丁目2番2号(住居)、15号(事務所)	信託受益権	662	862
R-076	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地3他	信託受益権	417	427
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目13番9号	不動産	676	713
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市宮城野区原町南目字町144	信託受益権	735	761
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番28号	不動産	1,448	1,860
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市旭区赤川二丁目5番13号	信託受益権	1,278	1,440
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市中京区壬生下溝町44番29	信託受益権	662	684
R-082	レジディア西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目3番21	不動産	3,284	3,320
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目5番21	不動産	908	926
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市段上町二丁目15番8号	不動産	541	536
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市東成区玉津一丁目4番21号	不動産	2,064	2,060
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市中央区辛島町4番26号	信託受益権	4,258	4,110
R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市西区西都一丁目11番28号	信託受益権	1,121	1,210
R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市東区松香台一丁目20番18号	信託受益権	864	919
合計				460,278	730,870

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、2024年7月31日を価額時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。



2024年7月31日現在、本投資法人が保有する資産の賃貸事業の推移は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-001	レジディア島津山	1	89.7	91,253	0.5	1	96.6	90,828	0.5
T-002	レジディア中目黒	1	100.0	47,256	0.3	1	100.0	47,256	0.3
T-003	レジディア世田谷弦巻	1	92.0	40,600	0.2	1	81.9	38,174	0.2
T-004	レジディア池尻大橋	1	100.0	38,597	0.2	1	89.2	37,138	0.2
T-005	レジディア九段下	1	97.5	77,433	0.4	1	96.8	77,536	0.4
T-006	レジディア幡ヶ谷	1	97.4	33,265	0.2	1	97.4	32,159	0.2
T-007	レジディア桜上水	1	100.0	35,428	0.2	1	96.0	34,213	0.2
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	1	97.5	26,510	0.1	1	95.0	26,969	0.1
T-010	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	16,185	0.1	1	100.0	16,185	0.1
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	1	95.2	48,723	0.3	1	97.7	51,197	0.3
T-012	レジディア新宿イースト	1	95.8	34,369	0.2	1	86.0	33,269	0.2
T-013	レジディア神田岩本町	1	100.0	61,539	0.3	1	97.2	63,135	0.3
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	1	97.5	30,029	0.2	1	97.5	29,611	0.2
T-015	レジディア恵比寿	1	97.0	21,350	0.1	1	97.0	20,727	0.1
T-016	レジディア目黒	1	100.0	21,034	0.1	1	96.6	20,569	0.1
T-017	レジディア広尾Ⅱ	1	95.2	56,492	0.3	1	94.0	52,971	0.3
T-018	ピアネッタ汐留	1	100.0	65,173	0.4	1	91.5	63,167	0.3
T-019	レジディア駒沢大学	1	100.0	11,147	0.1	1	100.0	11,341	0.1
T-022	レジディア大井町	1	93.8	32,095	0.2	1	97.8	32,949	0.2
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	1	97.7	74,428	0.4	1	98.9	75,081	0.4
T-024	レジディア上落合	1	98.8	43,445	0.2	1	100.0	43,753	0.2
T-025	レジディア東品川	1	99.2	67,871	0.4	1	98.4	69,039	0.4
T-026	レジディア目黒Ⅱ	1	95.4	37,798	0.2	1	95.1	38,764	0.2
T-027	レジディア虎ノ門	1	96.8	43,897	0.2	1	96.7	44,673	0.2
T-028	レジディア新御茶ノ水	1	98.4	41,425	0.2	1	96.9	41,995	0.2
T-029	レジディア神楽坂	1	96.4	31,008	0.2	1	94.7	31,185	0.2
T-030	レジディア大井町Ⅱ	1	100.0	37,169	0.2	1	94.9	34,686	0.2
T-031	レジディア自由が丘	1	93.1	37,557	0.2	1	100.0	36,559	0.2
T-032	レジディア水道橋	1	100.0	82,280	0.5	1	95.6	80,524	0.4
T-033	レジディアタワー乃木坂	1	94.4	113,305	0.6	1	93.0	113,657	0.6
T-034	レジディア赤坂	1	97.7	43,803	0.2	1	86.6	42,098	0.2
T-035	レジディア西麻布	1	96.6	229,943	1.3	1	93.1	228,104	1.3
T-036	レジディア代官山	1	91.0	62,525	0.4	1	94.5	62,635	0.3
T-037	レジディア市ヶ谷	1	96.7	83,234	0.5	1	92.9	82,732	0.5
T-038	レジディア六本木檜町公園	1	94.7	140,246	0.8	1	98.8	144,221	0.8
T-039	レジディアタワー目黒不動前	1	95.2	574,865	3.2	1	94.4	574,040	3.2
T-040	レジディア三軒茶屋	1	93.5	92,768	0.5	1	99.1	91,245	0.5
T-041	レジディア神田東	1	98.4	61,576	0.3	1	88.9	58,314	0.3

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-042	レジディア東麻布	1	97.1	45,108	0.3	1	96.8	45,022	0.2
T-043	レジディア恵比寿南	1	97.3	62,664	0.4	1	100.0	63,736	0.4
T-044	レジディアタワー麻布十番	1	94.5	217,328	1.2	1	92.6	226,421	1.2
T-045	レジディア渋谷	1	98.0	42,685	0.2	1	92.2	42,821	0.2
T-046	レジディア中延	1	94.1	66,397	0.4	1	98.3	66,401	0.4
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	1	93.9	57,135	0.3	1	93.8	56,794	0.3
T-049	レジディア神田	1	91.4	40,166	0.2	1	94.2	40,502	0.2
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	1	90.5	45,406	0.3	1	91.2	40,018	0.2
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	1	97.7	59,398	0.3	1	99.0	60,709	0.3
T-052	レジディア広尾南	1	96.2	30,250	0.2	1	100.0	30,039	0.2
T-053	レジディア目白御留山	1	82.3	33,108	0.2	1	92.2	35,211	0.2
T-054	レジディア芝浦	1	96.3	193,470	1.1	1	93.3	197,377	1.1
T-055	レジディア御殿山	1	85.7	30,273	0.2	1	100.0	30,336	0.2
T-056	レジディア祐天寺	1	95.8	162,940	0.9	1	95.4	164,106	0.9
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	1	97.2	358,966	2.0	1	92.5	359,563	2.0
T-058	レジディア上目黒	1	93.2	37,316	0.2	1	85.9	37,458	0.2
T-059	レジディア北新宿	1	96.2	49,504	0.3	1	92.3	47,968	0.3
T-060	レジディア駒沢	1	100.0	28,095	0.2	1	100.0	28,095	0.2
T-061	レジディア芝浦KAIGAN	1	97.4	90,138	0.5	1	95.4	91,064	0.5
T-062	レジディア市谷薬王寺	1	95.5	66,365	0.4	1	97.3	67,065	0.4
T-063	レジディア用賀	1	98.7	52,036	0.3	1	92.6	50,605	0.3
T-064	レジディアタワー中目黒	1	93.3	128,399	0.7	1	97.1	135,770	0.7
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	1	95.9	123,646	0.7	1	97.6	127,014	0.7
T-066	レジディア目黒Ⅲ	1	100.0	36,068	0.2	1	97.0	36,721	0.2
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	1	96.7	27,364	0.2	1	94.9	27,941	0.2
T-068	レジディア九段下Ⅱ	1	100.0	50,708	0.3	1	90.8	49,121	0.3
T-069	レジディア大森Ⅱ	1	98.0	56,892	0.3	1	98.0	58,758	0.3
T-070	レジディア白金高輪	1	98.7	51,714	0.3	1	92.8	52,147	0.3
T-071	レジディア中落合	1	98.7	123,175	0.7	1	95.1	123,174	0.7
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	1	94.1	37,193	0.2	1	95.8	37,573	0.2
T-073	アルティスコート南青山	1	89.6	54,069	0.3	1	100.0	61,410	0.3
T-074	レジディア四谷三丁目	1	95.9	83,859	0.5	1	95.4	82,323	0.5
T-075	レジディア高輪桂坂	1	95.7	29,395	0.2	1	91.5	29,298	0.2
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	1	100.0	21,369	0.1	1	91.6	20,802	0.1
T-077	レジディア新宿御苑	1	95.0	26,136	0.1	1	97.5	26,535	0.1
T-078	レジディア南品川	1	100.0	39,534	0.2	1	98.6	39,006	0.2
T-079	チェスターコート御茶ノ水	1	96.7	110,278	0.6	1	97.8	108,719	0.6
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	1	98.0	46,330	0.3	1	96.0	45,858	0.3
T-081	レジディア品川	1	93.0	31,963	0.2	1	96.5	33,724	0.2
T-082	レジディア代々木Ⅱ	1	100.0	26,243	0.1	1	89.9	25,168	0.1



物件 番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-083	レジディア中延Ⅱ	1	95.8	27,733	0.2	1	97.8	28,497	0.2
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	1	100.0	26,912	0.2	1	92.3	26,015	0.1
T-085	レジディア三宿	1	97.9	34,766	0.2	1	93.5	33,914	0.2
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	1	98.3	56,191	0.3	1	98.3	58,529	0.3
T-087	レジディア市谷砂土原	1	94.7	141,694	0.8	1	100.0	155,922	0.9
T-088	レジディア西小山	1	100.0	51,372	0.3	1	89.8	50,634	0.3
T-089	レジディア南品川Ⅱ	1	99.0	64,253	0.4	1	100.0	60,364	0.3
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	1	97.1	30,715	0.2	1	100.0	30,610	0.2
T-091	レジディア大手町北	1	96.9	41,977	0.2	1	94.9	42,930	0.2
T-092	レジディア三越前	1	96.8	69,769	0.4	1	93.6	69,952	0.4
T-093	レジディア蒲田	1	99.5	101,719	0.6	1	92.6	102,459	0.6
T-094	レジディア池袋	1	96.8	52,144	0.3	1	95.4	52,622	0.3
T-095	レジディア文京本郷	1	97.2	61,515	0.3	1	96.3	59,428	0.3
T-096	レジディア浅草橋	1	92.5	41,528	0.2	1	97.5	43,247	0.2
T-097	メゾンエクレール江古田	1	96.8	36,321	0.2	1	95.8	36,570	0.2
T-098	レジディア上野御徒町	1	100.0	105,616	0.6	1	93.9	105,948	0.6
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	1	96.7	53,384	0.3	1	94.5	51,701	0.3
T-100	レジディア両国	1	92.6	33,860	0.2	1	87.9	34,136	0.2
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	1	97.1	105,251	0.6	1	89.8	102,692	0.6
T-102	レジディア大森東	1	97.9	58,097	0.3	1	94.7	57,450	0.3
T-103	レジディア錦糸町	1	98.1	126,942	0.7	1	96.3	127,229	0.7
T-104	レジディア根岸	1	100.0	30,835	0.2	1	89.2	29,612	0.2
T-105	レジディア新川	1	98.8	72,457	0.4	1	84.7	64,108	0.4
T-107	レジディア新中野	1	100.0	16,674	0.1	1	100.0	16,178	0.1
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	1	100.0	36,151	0.2	1	95.3	35,603	0.2
T-109	レジディア築地	1	98.5	53,139	0.3	1	92.8	52,580	0.3
T-110	レジディア笹塚	1	95.2	64,849	0.4	1	94.8	66,971	0.4
T-111	レジディア多摩川	1	95.9	47,178	0.3	1	97.9	48,257	0.3
T-112	レジディア後楽園	1	100.0	21,184	0.1	1	80.5	21,308	0.1
T-113	レジディア銀座東	1	97.7	72,734	0.4	1	94.7	73,068	0.4
T-114	レジディア王子	1	100.0	33,742	0.2	1	100.0	33,743	0.2
T-115	レジディア目白Ⅱ	1	98.3	37,708	0.2	1	96.8	37,615	0.2
T-116	レジディア月島	1	92.6	38,092	0.2	1	97.7	38,574	0.2
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	1	98.8	46,610	0.3	1	96.5	47,963	0.3
T-118	レジディア月島Ⅱ	1	98.7	85,670	0.5	1	92.7	83,428	0.5
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	1	95.7	81,046	0.5	1	91.5	79,835	0.4
T-120	レジディア文京音羽	1	95.6	126,365	0.7	1	94.2	127,597	0.7
T-121	レジディア文京千石	1	91.3	27,185	0.2	1	84.8	24,600	0.1
T-122	レジディア文京湯島	1	98.1	40,020	0.2	1	96.1	39,346	0.2
T-123	レジディア池上	1	100.0	14,101	0.1	1	93.9	13,847	0.1
T-124	レジディア日本橋人形町	1	96.7	22,778	0.1	1	88.2	22,091	0.1

# I. 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-125	レジディア文京千石Ⅱ	1	95.1	49,036	0.3	1	90.6	48,653	0.3
T-126	レジディア入谷	1	100.0	40,915	0.2	1	93.2	40,176	0.2
T-127	レジディア日本橋浜町	1	95.5	44,493	0.2	1	93.2	44,455	0.2
T-128	レジディア新御徒町	1	94.4	63,576	0.4	1	95.2	62,108	0.3
T-129	レジディア千鳥町	1	95.2	44,721	0.3	1	96.8	43,698	0.2
T-130	レジディア新川Ⅱ	1	100.0	49,747	0.3	1	93.6	49,650	0.3
T-131	レジディア目白	1	98.7	273,859	1.5	1	98.2	268,053	1.5
T-132	レジディア葛西	1	96.0	27,310	0.2	1	100.0	28,722	0.2
T-133	レジディア日本橋馬喰町	1	96.4	211,602	1.2	1	96.8	212,249	1.2
T-134	レジディア杉並方南町	1	97.9	154,998	0.9	1	96.8	158,735	0.9
T-135	レジディア新板橋	1	100.0	29,739	0.2	1	100.0	29,739	0.2
T-136	レジディア木場	1	100.0	82,896	0.5	1	95.5	83,412	0.5
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	1	100.0	39,888	0.2	1	100.0	40,149	0.2
T-138	レジディア文京本駒込	1	99.2	86,180	0.5	1	97.2	88,709	0.5
T-139	レジディア月島Ⅲ	1	95.9	94,700	0.5	1	96.5	92,665	0.5
T-140	レジディア南千住	1	94.1	176,081	1.0	1	94.3	175,946	1.0
T-141	レジディア荻窪	1	96.9	66,310	0.4	1	96.3	66,790	0.4
T-142	レジディア門前仲町	1	97.1	37,544	0.2	1	94.1	35,781	0.2
T-143	レジディア御茶ノ水	1	97.6	78,756	0.4	1	92.5	77,582	0.4
T-144	レジディア大森	1	97.4	42,599	0.2	1	98.7	42,716	0.2
T-145	レジディア中村橋	1	100.0	37,797	0.2	1	97.2	37,351	0.2
T-146	レジディア勝どき	1	98.5	68,947	0.4	1	87.9	65,664	0.4
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	1	98.6	86,454	0.5	1	97.0	86,716	0.5
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	1	100.0	25,404	0.1	1	100.0	25,415	0.1
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	1	92.9	33,742	0.2	1	90.7	33,017	0.2
T-150	レジディアタワー上池袋	1	97.3	803,553	4.5	1	95.7	802,361	4.4
T-151	レジディア高島平	1	100.0	16,192	0.1	1	100.0	16,190	0.1
T-152	レジディア志村坂上	1	100.0	18,084	0.1	1	100.0	18,084	0.1
T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	1	100.0	36,646	0.2	1	100.0	36,646	0.2
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	1	100.0	13,608	0.1	1	100.0	13,608	0.1
T-155	レジディア池袋ウエスト	1	95.6	45,842	0.3	1	100.0	45,727	0.3
T-156	レジディア大島	1	95.4	44,818	0.3	1	98.9	45,450	0.3
T-157	レジディア町屋	1	96.6	47,818	0.3	1	100.0	48,479	0.3
T-158	レジディア上野池之端	1	97.2	57,775	0.3	1	93.8	58,555	0.3
T-159	レジディア練馬	1	100.0	18,060	0.1	1	100.0	18,060	0.1
T-160	レジディア東日本橋	1	96.2	14,741	0.1	1	100.0	15,465	0.1
T-161	レジディア中野	1	100.0	23,210	0.1	1	92.6	24,038	0.1
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	1	100.0	13,620	0.1	1	100.0	13,620	0.1
T-163	レジディア南雪谷	1	95.8	44,289	0.2	1	97.2	44,429	0.2
T-164	レジディア秋葉原	1	97.8	37,290	0.2	1	95.4	36,143	0.2
T-165	レジディア浅草吾妻橋	1	100.0	33,465	0.2	1	88.3	32,817	0.2
T-166	レジディア大森Ⅲ	1	95.3	41,543	0.2	1	96.1	42,717	0.2



物件 番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	1	99.0	64,094	0.4	1	97.9	63,519	0.4
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	1	96.8	69,683	0.4	1	93.4	67,224	0.4
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	1	92.0	50,653	0.3	1	96.0	51,517	0.3
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	1	99.2	152,160	0.9	1	98.1	147,919	0.8
T-171	レジディア亀戸	1	98.5	89,509	0.5	1	96.3	92,201	0.5
T-172	レジディア高円寺	1	98.2	43,441	0.2	1	94.1	42,798	0.2
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	1	99.2	65,367	0.4	1	95.9	65,730	0.4
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	1	97.7	91,747	0.5	1	95.9	100,336	0.6
T-175	レジディア池上Ⅱ	1	100.0	32,517	0.2	1	93.5	31,431	0.2
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	1	100.0	39,700	0.2	1	96.1	38,793	0.2
T-177	レジディア中野富士見台	1	99.0	46,529	0.3	1	99.0	48,317	0.3
T-178	レジディア文京小石川	1	100.0	18,342	0.1	1	92.5	16,721	0.1
T-179	レジディア神田淡路町	1	100.0	40,075	0.2	1	100.0	38,154	0.2
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	1	98.8	62,581	0.4	1	90.0	61,004	0.3
T-181	レジディア世田谷若林	1	91.2	26,519	0.1	1	96.1	29,176	0.2
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	1	100.0	20,272	0.1	1	100.0	28,056	0.2
T-183	レジディア目黒Ⅳ	1	89.5	31,212	0.2	1	94.7	47,164	0.3
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	1	100.0	30,404	0.2	1	89.6	44,681	0.2
T-185	レジディア品川シーサイド	1	98.5	58,054	0.3	1	100.0	88,878	0.5
T-186	シェアプレイス下北沢	1	100.0	11,716	0.1	1	100.0	17,286	0.1
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	-	-	-	-	1	89.0	18,741	0.1
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	-	-	-	-	1	98.4	29,175	0.2
T-189	レジディア千駄木	-	-	-	-	1	98.9	41,984	0.2
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	-	-	-	-	1	86.7	28,192	0.2
S-002	チェスターハウス川口	1	97.4	30,389	0.2	1	92.3	30,451	0.2
S-004	レジディア東松戸	1	92.6	47,316	0.3	1	97.7	48,022	0.3
S-005	レジディア新横浜	1	98.5	70,184	0.4	1	93.9	72,768	0.4
S-007	レジディア調布	1	95.8	33,766	0.2	1	92.9	33,886	0.2
S-012	レジディア国分寺	1	96.8	20,617	0.1	1	96.8	21,312	0.1
S-014	レジディア横濱関内	1	99.0	53,591	0.3	1	95.4	53,702	0.3
S-015	レジディア大倉山	1	100.0	26,887	0.2	1	100.0	26,969	0.1
S-016	レジディア武蔵小杉	1	93.1	58,297	0.3	1	95.3	61,218	0.3
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	1	98.4	103,572	0.6	1	98.4	108,204	0.6
S-019	レジディア吉祥寺	1	98.0	53,134	0.3	1	100.0	54,195	0.3
S-020	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタ ワー	1	100.0	555,790	3.1	1	100.0	560,474	3.1
S-022	ブランシエール港北2	1	100.0	70,704	0.4	1	100.0	70,704	0.4
S-023	カレッジコート田無	1	100.0	32,760	0.2	1	100.0	32,760	0.2
S-024	レジディア浦安	1	97.7	84,958	0.5	1	97.2	87,123	0.5
S-025	レジディア南行徳	1	97.6	35,281	0.2	1	97.6	35,852	0.2
S-026	レジディア浦安Ⅱ	1	95.9	33,019	0.2	1	94.6	33,428	0.2

# I. 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
S-027	レジディア行徳	1	98.7	33,477	0.2	1	97.3	34,292	0.2
S-028	レジディア川崎	1	93.7	62,574	0.4	1	97.9	64,973	0.4
S-029	ココファン日吉	1	100.0	45,000	0.3	1	100.0	45,000	0.2
S-030	レジディア相模原	1	100.0	43,112	0.2	1	100.0	43,112	0.2
S-031	レジディア横濱馬車道	1	100.0	42,140	0.2	1	94.7	42,806	0.2
S-032	レジディア本厚木	1	98.1	23,799	0.1	1	100.0	24,990	0.1
S-033	レジディア船橋Ⅲ	1	100.0	20,604	0.1	1	100.0	20,820	0.1
S-034	レジディア船橋Ⅳ	1	93.0	18,215	0.1	1	100.0	18,790	0.1
S-035	レジディア国立Ⅱ	1	100.0	21,489	0.1	1	97.4	22,765	0.1
S-036	東京・スチューデントハウス 武蔵小杉	-	-	-	-	1	100.0	80,889	0.4
R-002	レジディア今出川	1	100.0	60,816	0.3	1	100.0	60,865	0.3
R-004	レジディア東桜	1	92.8	41,216	0.2	1	96.9	43,315	0.2
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	1	100.0	129,788	0.7	1	100.0	129,824	0.7
R-010	レジディア博多	1	95.7	54,244	0.3	1	96.3	56,547	0.3
R-011	レジディア天神橋	1	97.6	35,726	0.2	1	94.8	34,892	0.2
R-012	レジディア三宮東	1	96.5	89,777	0.5	1	94.4	89,968	0.5
R-013	KC21ビル	1	97.1	37,309	0.2	1	95.2	38,717	0.2
R-014	レジディア靱公園	1	97.7	45,568	0.3	1	98.1	46,437	0.3
R-015	レジディア京都駅前	1	94.0	80,011	0.4	1	95.6	80,158	0.4
R-016	レジディア高岳	1	96.8	91,784	0.5	1	93.9	91,175	0.5
R-017	レジディア日比野	1	99.2	65,218	0.4	1	98.3	66,336	0.4
R-019	レジディア天神南	1	98.2	41,209	0.2	1	96.4	40,659	0.2
R-020	レジディア博多駅南	1	100.0	17,007	0.1	1	100.0	17,599	0.1
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	1	97.8	26,699	0.1	1	97.8	27,086	0.1
R-024	レジディア南一条	1	96.2	78,187	0.4	1	96.7	79,070	0.4
R-025	レジディア大通西	1	100.0	60,373	0.3	1	94.3	61,841	0.3
R-026	レジディア北三条	1	97.2	50,193	0.3	1	96.5	51,158	0.3
R-027	レジディア白壁東	1	100.0	32,915	0.2	1	94.7	32,272	0.2
R-029	レジディア太秦	1	91.6	32,650	0.2	1	93.6	32,669	0.2
R-030	レジディア泉	1	97.7	144,353	0.8	1	97.0	143,328	0.8
R-031	レジディア円山北五条	1	100.0	47,449	0.3	1	91.3	45,737	0.3
R-032	レジディア徳川	1	95.9	30,002	0.2	1	95.9	28,404	0.2
R-034	レジディア大通公園	1	98.5	96,582	0.5	1	96.3	100,172	0.6
R-035	レジディア谷町	1	95.1	45,932	0.3	1	95.4	46,133	0.3
R-036	レジディア久屋大通	1	92.4	26,554	0.1	1	97.1	26,082	0.1
R-037	レジディア仙台宮町	1	100.0	23,056	0.1	1	100.0	25,335	0.1
R-038	レジディア広瀬通	1	100.0	21,947	0.1	1	100.0	21,944	0.1
R-039	レジディア江戸堀	1	97.6	57,461	0.3	1	96.2	59,443	0.3
R-040	レジディア京町堀	1	92.7	42,005	0.2	1	97.5	42,307	0.2
R-041	レジディア江坂	1	95.3	38,119	0.2	1	98.8	39,194	0.2
R-042	レジディア西新	1	96.6	109,791	0.6	1	95.2	113,295	0.6



物件 番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
R-043	レジディア鶴舞	1	96.9	52,489	0.3	1	97.7	53,135	0.3
R-044	レジディア神戸磯上	1	94.2	108,242	0.6	1	91.9	113,534	0.6
R-045	レジディア北二条イースト	1	96.8	42,229	0.2	1	94.6	42,109	0.2
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	1	97.0	74,624	0.4	1	91.6	75,047	0.4
R-047	レジディア丸の内	1	97.8	36,337	0.2	1	93.1	35,889	0.2
R-048	レジディア札幌駅前	1	95.8	75,228	0.4	1	94.3	77,241	0.4
R-049	レジディア御所東	1	95.2	46,432	0.3	1	92.1	43,392	0.2
R-050	レジディア洛北	1	95.3	35,999	0.2	1	89.9	36,189	0.2
R-051	レジディア都島 I・II	1	97.8	169,902	1.0	1	98.2	174,246	1.0
R-052	レジディアタワー仙台	1	98.7	72,474	0.4	1	94.3	73,738	0.4
R-053	レジディア東桜II	1	91.6	112,068	0.6	1	97.0	119,155	0.7
R-054	レジディア榴岡	1	97.8	82,623	0.5	1	95.4	84,178	0.5
R-055	レジディア神戸元町	1	93.3	41,630	0.2	1	98.8	44,515	0.2
R-056	レジディア仙台北町	1	94.2	51,086	0.3	1	92.4	53,089	0.3
R-057	レジディア仙台原ノ町	1	93.6	29,645	0.2	1	98.8	30,542	0.2
R-058	レジディア南一条イースト	1	98.3	48,371	0.3	1	95.3	48,534	0.3
R-059	レジディア新大阪	1	93.7	104,236	0.6	1	97.8	106,840	0.6
R-060	レジディア岡山駅前	1	100.0	35,166	0.2	1	100.0	35,109	0.2
R-061	レジディア京都岡崎	1	100.0	9,616	0.1	1	100.0	9,625	0.1
R-062	レジディア仙台一番町	1	100.0	43,095	0.2	1	100.0	43,095	0.2
R-063	レジディア北二条イーストII	1	95.4	27,241	0.2	1	93.0	27,714	0.2
R-064	レジディア高宮	1	100.0	20,047	0.1	1	98.4	20,723	0.1
R-065	レジディア桑園	1	98.4	21,197	0.1	1	93.3	20,672	0.1
R-066	レジディア天神	1	93.2	42,286	0.2	1	98.9	45,120	0.2
R-067	レジディア薬院大通	1	98.9	43,368	0.2	1	100.0	44,774	0.2
R-068	レジディア博多II	1	97.4	52,403	0.3	1	96.5	54,190	0.3
R-069	レジディア警固	1	94.3	36,203	0.2	1	97.9	38,962	0.2
R-070	レジディア白壁	1	99.0	33,771	0.2	1	91.0	33,718	0.2
R-072	レジディア千里藤白台	1	100.0	45,000	0.3	1	100.0	44,932	0.2
R-073	レジディア千里万博公園	1	98.5	70,710	0.4	1	98.3	69,585	0.4
R-074	レジディア札幌駅ノース	1	95.9	22,583	0.1	1	100.0	23,420	0.1
R-075	レジディア比治山公園	1	97.7	26,371	0.1	1	91.9	26,676	0.1
R-076	レジディア北二条イーストIII	1	94.9	13,891	0.1	1	92.5	14,101	0.1
R-077	レジディア新大阪II	1	95.1	19,844	0.1	1	97.5	20,579	0.1
R-078	レジディア榴岡公園	1	95.8	27,169	0.2	1	86.1	27,163	0.1
R-079	レジディア仙台上杉	1	96.9	44,787	0.3	1	99.0	48,639	0.3
R-080	レジディア城北公園通	1	100.0	38,797	0.2	1	95.3	39,479	0.2
R-081	レジディア京都壬生	1	97.8	21,349	0.1	1	91.1	19,865	0.1
R-082	レジディア西天満	1	89.0	76,405	0.4	1	93.8	83,391	0.5
R-083	レジディア博多東	1	93.6	25,938	0.1	1	98.4	26,191	0.1
R-084	レジディア甲東園	1	94.0	13,775	0.1	1	94.0	14,436	0.1
R-085	レジディア玉造	1	94.0	48,264	0.3	1	96.0	49,872	0.3

# I. 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第27期 (2023.8.1~2024.1.31)				第28期 (2024.2.1~2024.7.31)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
R-086	レジディア熊本辛島	1	93.6	130,539	0.7	1	94.3	134,989	0.7
R-087	レジディア九大学研都市	1	100.0	20,159	0.1	1	100.0	29,706	0.2
R-088	レジディア九産大前	1	100.0	16,357	0.1	1	100.0	24,135	0.1
合計		283	97.0	17,814,162	100.0	287	95.9	18,135,622	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。  
 なお、2024年7月31日現在の本投資法人の保有資産全てについてマスターリース契約が締結されているので、「テナントの総数」の「合計」欄には、マスターリース契約数の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は11社となります。  
 (注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式により算出します。  
 (注3) 「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。  
 (注4) レジディア北品川については、2024年4月1日付で譲渡しています。

## フォワードコミットメント (注5) に係る取得予定資産

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	不動産鑑定評価額 (百万円)
S-037	レジディア国立 (注6)	東京都国立市東一丁目7番地の10	信託受益権	1,350

(注5) 先日付の売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。  
 (注6) 本投資法人は、2024年6月28日付でレジディア国立を取得する受益権譲渡契約を締結しています。なお、取得予定価格1,260百万円、取得予定日は2024年12月4日又は売主と別途合意する日を予定しています。また、鑑定評価額は2024年5月31日時点のものです。

## 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2、3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	56,329,000	47,979,000	1,242,347
	支払固定・受取変動			
合計		56,329,000	47,979,000	1,242,347

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
 (注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
 (注3) 時価の金額のうち、18,816千円については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

## 5 その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2024年7月31日現在、同欄に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

# I. 資産運用報告

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

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

(単位：百万円)

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ピアネッタ汐留 (東京都港区)	大規模修繕工事	自2023年11月 至2025年1月	82	2	2
レジディア西新宿Ⅱ (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自2023年11月 至2025年1月	128	24	27
レジディア錦糸町 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自2023年11月 至2025年1月	156	4	4
レジディア南千住 (東京都荒川区)	大規模修繕工事	自2023年12月 至2025年1月	194	-	-
レジディア鞆公園 (大阪府大阪市西区)	大規模修繕工事	自2023年12月 至2025年1月	111	3	3

### 2 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主要な工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で2,953百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用1,023百万円とあわせ、合計3,977百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額
パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタ ワー (神奈川県横浜市西区)	大規模修繕工事	自2023年4月6日 至2024年5月31日	645
レジディア泉 (愛知県名古屋市東区)	大規模修繕工事	自2023年6月30日 至2024年3月9日	316
レジディア文京本駒込 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自2023年11月29日 至2024年6月29日	139
その他不動産等	リニューアル工事等		1,852
合計			2,953

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

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
営業期間	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
当期首積立金残高	2,804	2,450	2,096	-	-
当期積立額	1,134	1,120	-	-	-
当期積立金取崩額	1,489	1,473	2,096	-	-
次期繰越額	2,450	2,096	-	-	-

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

# 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第27期	第28期
(a) 資産運用報酬 (注1)	1,304,699 (注2)	1,330,956 (注3)
(b) 資産保管手数料	10,175	10,271
(c) 一般事務委託手数料	57,773	55,668
(d) 役員報酬	7,500	8,100
(e) その他	590,295	599,309
合計	1,970,444	2,004,305

(注1) 資産運用報酬は運用報酬1、運用報酬2の合計額です。

(注2) 記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬 (消費税等を含む) が115,472千円、不動産等売却益に算入した譲渡報酬が8,384千円あります。

(注3) 記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬 (消費税等を含む) が157,234千円、不動産等売却益に算入した譲渡報酬が14,500千円あります。

## 2 借入状況

2024年7月31日現在における本投資法人の借入金状況は以下の通りです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年4月24日	2,000	-	-	2024年4月24日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年9月29日	1,125	-	-	2024年9月27日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,125	-				(注3)	
	株式会社みずほ銀行		750	-				(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2024年4月18日	-	2,000	0.33%	2025年4月18日		(注3)	
	小計		5,000	2,000					
1年内返済 長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月17日	500	-	-	2024年2月16日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500	-	-	(注3)			
	みずほ信託銀行株式会社	2015年4月14日	1,400	-	-	2024年4月12日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	700	-	-	2024年5月31日		(注4)	
	株式会社伊予銀行	2016年7月29日	300	-	-	2024年7月29日		(注4)	
	株式会社中国銀行	2016年7月29日	500	-	-	2024年7月29日		(注4)	
	株式会社京都銀行	2016年7月29日	500	-	-	2024年7月29日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2014年9月30日	1,850	1,850	1.18% (注2)	2024年9月30日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	500	500	0.23%	2024年10月31日		(注4)	
	農林中央金庫	2016年11月30日	1,000	1,000	0.38%	2024年11月29日		(注4)	
	太陽生命保険株式会社	2016年11月30日	1,500	1,500	0.24%	2024年11月29日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月24日	1,150	1,150	0.45%	2025年1月31日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	650	650	0.37%	2025年1月31日		(注4)	
	株式会社SBI新生銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.36% (注2)	2025年1月31日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,800	2,800	0.19%	2025年1月31日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月17日	-	500	1.59% (注2)	2025年2月14日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2018年2月28日	-	500	0.38%	2025年2月28日		(注4)	
みずほ信託銀行株式会社	2015年3月19日	-	1,200	1.05% (注2)	2025年3月19日	(注3)			

# I. 資産運用報告

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
1年内返済 長期借入金	株式会社山口銀行	2015年4月14日	-	500	1.00% (注2)	2025年4月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2015年4月14日	-	1,000	1.00% (注2)	2025年4月14日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2018年4月27日	-	2,100	0.38%	2025年4月30日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	-	800	0.18%	2025年4月30日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	-	2,300	1.04% (注2)	2025年6月25日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	-	1,000	0.26%	2025年7月29日		(注4)	
	小計		14,850	20,350					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月17日	500	-	-	2025年2月14日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年3月19日	1,200	-	-	2025年3月19日		(注3)	
	株式会社山口銀行	2015年4月14日	500	-	-	2025年4月14日		(注3)	
	日本生命保険相互会社	2015年4月14日	1,000	-	-	2025年4月14日		(注3)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	2,300	-	-	2025年6月25日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月14日	400	400	0.92%	2025年8月29日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月14日	400	400	0.85% (注2)	2025年8月29日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月18日	1,000	1,000	0.84% (注2)	2025年12月18日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	990	990	0.55%	2026年2月28日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	990	990	0.66%	2027年1月31日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行		1,080	1,080					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	2,500	2,500	0.57%	2026年1月31日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月24日	1,000	1,000	0.77% (注2)	2028年3月24日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月24日	1,000	1,000	0.54%	2026年3月24日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2016年3月24日	900	900	0.63%	2027年1月31日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社りそな銀行	2016年3月24日	900	900	0.52%	2026年1月31日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月14日	500	500	0.75% (注2)	2028年3月24日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月14日	500	500	0.51%	2026年3月24日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2016年4月14日	400	400	0.63%	2027年1月31日		(注3)	
	株式会社山口銀行	2016年7月29日	500	500	0.36%	2026年7月29日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	1,000	1,000	0.36%	2026年7月29日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2016年7月29日	1,000	-	-	2025年7月29日		(注4)	
	農林中央金庫	2016年11月30日	1,500	1,500	0.45%	2025年11月28日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	1,250	1,250	0.41%	2027年1月29日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	1,000	1,000	0.58%	2027年1月29日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月31日	1,000	1,000	0.63%	2027年1月29日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社りそな銀行	2017年1月31日	1,000	1,000	0.61%	2027年1月29日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2017年1月31日	1,000	1,000	0.50%	2026年1月30日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月25日	1,200	1,200	0.43%	2026年2月25日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月25日	1,000	1,000	0.67%	2028年4月25日		(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	2017年4月25日	1,400	1,400	0.56%	2027年4月23日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	2,500	2,500	0.52%	2027年2月26日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	1,000	1,000	0.47%	2026年8月31日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月28日	2,000	2,000	0.60%	2027年4月30日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	1,700	1,700	0.54%	2026年10月30日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2017年5月31日	1,000	1,000	0.57%	2027年5月31日		(注6)	
	株式会社西日本シティ銀行	2017年9月11日	500	500	0.55%	2027年8月31日		(注5)	
株式会社福岡銀行	500		500						
株式会社伊予銀行	500		500						
株式会社京都銀行	500		500						
信金中央金庫	500		500						
株式会社西日本シティ銀行	2017年9月11日	500	500	0.42%	2026年2月27日	(注5)			
株式会社福岡銀行		500	500						
株式会社伊予銀行		500	500						
株式会社中国銀行		500	500						
信金中央金庫		500	500						

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月11日	500	500	0.51%	2027年8月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	2017年9月11日	500	500	0.55%	2027年8月31日		(注5)	
株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000				(注4)	
太陽生命保険株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	0.42%	2025年9月30日		(注4)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	2,850	2,850	0.54%	2027年9月30日		(注4)	
株式会社福岡銀行	2018年2月28日	500	-	-	2025年2月28日		(注4)	
株式会社福岡銀行	2018年2月28日	500	500	0.63%	2028年2月29日		(注4)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月20日	500	500	0.56%	2028年3月17日		(注3)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月20日	500	500	0.61%	2028年3月17日		(注3)	
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
株式会社山口銀行		500	500					
信金中央金庫		500	500					
株式会社みずほ銀行	2018年4月13日	1,500	1,500	0.60%	2028年4月13日		(注4)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月27日	1,500	1,500	0.50%	2028年3月31日		(注4)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年4月27日	2,100	-	-	2025年4月30日		(注4)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年6月29日	890	890	0.70%	2029年6月29日		(注4)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.49%	2028年3月31日		(注4)	
株式会社日本政策投資銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.66%	2028年7月31日		(注4)	
株式会社西日本シティ銀行		900	900					
株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	500	500	0.47%	2026年7月31日		(注4)	
株式会社SBI新生銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	0.47% (注2)	2026年7月31日		(注4)	
日本生命保険相互会社	2018年9月11日	1,000	1,000	0.67%	2028年9月11日		(注5)	
株式会社西日本シティ銀行	2018年9月28日	500	500	0.70%	2028年9月29日		(注4)	
株式会社七十七銀行	2018年9月28日	500	500	0.70%	2028年9月29日		(注4)	
三井住友信託銀行株式会社	2018年11月30日	2,200	2,200	0.64%	2028年11月30日		(注4)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月30日	1,300	1,300	0.60%	2028年11月30日		(注4)	
株式会社みずほ銀行	2018年11月30日	1,000	1,000	0.62%	2028年11月30日		(注4)	
みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月28日	1,300	1,300	0.36%	2029年6月29日		(注4)	
三井住友信託銀行株式会社	2019年6月28日	800	800	0.39%	2029年6月29日		(注4)	
株式会社西日本シティ銀行	2019年9月30日	500	500	0.31%	2029年9月28日		(注4)	
住友生命保険相互会社	2019年10月31日	700	700	0.55%	2032年10月29日		(注4)	
株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	1,200	1,200	0.39%	2029年11月30日		(注4)	
株式会社SBI新生銀行	2019年11月29日	1,000	1,000	0.44%	2029年11月30日		(注4)	
株式会社山口銀行	2019年12月18日	500	500	0.32%	2029年12月18日		(注4)	
株式会社みずほ銀行	2020年2月14日	1,000	1,000	0.46%	2031年2月14日		(注4)	
株式会社みずほ銀行	2020年2月14日	1,900	1,900	0.39%	2030年2月14日		(注4)	
みずほ信託銀行株式会社	2020年2月14日	2,350	2,350	0.39%	2030年2月14日		(注4)	
株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月24日	2,000	2,000	0.41%	2030年3月22日		(注4)	
三井住友信託銀行株式会社	2020年3月24日	2,000	2,000	0.44%	2030年3月22日		(注4)	
信金中央金庫		1,000	1,000					
株式会社りそな銀行	2020年3月24日	1,370	1,370	0.40% (注2)	2030年3月22日	(注4)		
株式会社七十七銀行	2020年3月27日	1,000	1,000	0.40%	2030年3月27日	(注3)		
株式会社山口銀行	2020年6月18日	500	500	0.39%	2030年6月18日	(注4)		
みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,000	1,000	0.38%	2030年9月30日	(注4)		
農林中央金庫	2020年9月30日	1,000	1,000	0.23%	2028年9月29日	(注4)		
株式会社みずほ銀行	2020年10月20日	1,500	1,500	0.39%	2030年10月18日	(注5)		
株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	2,200	2,200	0.39%	2030年11月29日	(注4)		
株式会社千葉銀行	2020年11月30日	1,000	1,000	0.18%	2027年11月30日	(注4)		
株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	600	600	0.32%	2031年1月31日	(注4)		
株式会社福岡銀行	2021年1月29日	500	500	0.40%	2031年1月31日	(注4)		
株式会社西日本シティ銀行		400	400					
株式会社りそな銀行	2021年1月29日	500	500	0.36% (注2)	2031年1月31日	(注4)		
株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月16日	270	270	0.35%	2031年2月14日	(注4)		
株式会社みずほ銀行	2021年2月16日	2,900	2,900	0.44%	2031年2月14日	(注4)		
みずほ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
株式会社日本政策投資銀行	2021年3月24日	1,150	1,150	0.49%	2031年3月24日	(注4)		
農林中央金庫	2021年4月14日	1,000	1,000	0.32%	2029年4月13日	(注4)		

# I. 資産運用報告

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	800	-	-	2025年4月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2021年6月18日	700	700	0.43%	2031年6月18日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2021年6月25日	919	919	0.29% (注2)	2031年6月25日		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行	2021年6月25日	1,000	1,000	0.28%	2029年6月25日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月30日	700	700	0.38%	2031年3月31日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2021年6月30日	500	500	0.44%	2031年6月30日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2021年6月30日	500	500	0.25% (注2)	2031年1月31日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	1,200	1,200	0.18%	2025年8月29日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	2,000	2,000	0.37%	2031年3月31日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,000	1,000	0.25%	2025年10月31日		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行	2021年11月26日	1,800	1,800	0.49%	2031年11月26日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月29日	2,200	2,200	0.49%	2031年11月28日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2021年12月22日	2,160	2,160	0.37% (注2)	2031年12月22日		(注4)	
	株式会社SBI新生銀行	2022年1月31日	500	500	0.57%	2032年1月30日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月31日	2,600	2,600	0.47% (注2)	2032年1月30日		(注4)	
	株式会社伊予銀行	2022年2月1日	700	700	0.47% (注2)	2032年1月30日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月16日	1,300	1,300	0.49%	2032年2月16日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年2月16日	2,100	2,100	0.55% (注2)	2032年2月16日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2022年2月16日	2,000	2,000	0.55% (注2)	2032年2月16日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2022年2月16日	500	500	0.55% (注2)	2032年2月16日		(注4)	
	株式会社さらぼし銀行	2022年4月14日	500	500	0.79%	2032年4月14日		(注4)	
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社伊予銀行	2022年4月14日	700	700	0.68% (注2)	2032年4月14日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年4月18日	500	500	0.67% (注2)	2032年4月16日		(注3)	
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社中国銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	2022年4月18日	500	500	0.58% (注2)	2030年10月18日		(注3)	
	三井住友海上火災保険株式会社	2022年4月18日	500	500	0.50% (注2)	2029年4月18日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	2022年4月28日	700	700	0.65%	2030年10月31日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	1,560	1,560	0.34%	2026年5月29日		(注4)	
	株式会社SBI新生銀行	2022年6月17日	1,000	1,000	0.67%	2029年6月15日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2022年7月6日	900	900	0.74% (注2)	2032年7月6日		(注3)	
	株式会社西日本シティ銀行	2022年7月29日	400	400	0.46%	2029年7月31日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	800	800	0.73%	2032年7月30日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	300	300	0.45%	2029年7月31日		(注4)	
	農林中央金庫	2022年8月16日	1,000	1,000	0.66% (注2)	2032年8月16日		(注5)	
	株式会社京都銀行	2022年9月28日	500	500	0.60%	2032年9月28日		(注3)	
	株式会社京葉銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	0.91% (注2)	2032年9月30日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2022年10月14日	1,200	1,200	0.89% (注2)	2032年10月14日		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行	2022年10月31日	1,000	1,000	0.82%	2031年10月31日		(注4)	
株式会社千葉銀行	2022年10月31日	1,000	1,000	0.68% (注2)	2029年10月31日	(注4)			
みずほ信託銀行株式会社	2022年11月8日	1,000	1,000	0.75% (注2)	2029年11月8日	(注3)			
信金中央金庫		1,000	1,000						
株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行	2022年11月15日	1,550	1,550	0.39%	2026年4月30日	(注4)			
株式会社三井住友銀行	2022年11月15日	2,000	2,000	0.42%	2026年11月13日	(注4)			
株式会社りそな銀行	2023年1月31日	1,000	1,000	1.08% (注2)	2031年1月31日	(注4)			



	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社りそな銀行	2023年1月31日	1,000	1,000	0.99% (注2)	2030年1月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2023年1月31日	700	700	1.00%	2031年1月31日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月1日	1,000	1,000	0.98% (注2)	2033年1月31日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月1日	500	500	0.83% (注2)	2031年1月31日		(注3)	
	株式会社山口銀行	2023年2月1日	500	500	0.98% (注2)	2033年1月31日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月16日	910	910	1.23%	2033年2月16日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2023年2月16日	1,630	1,630	0.78% (注2)	2030年8月16日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2023年2月16日	1,120	1,120	0.44%	2027年2月16日		(注4)	
	株式会社関西みらい銀行	2023年3月24日	920	920	0.67%	2030年9月24日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2023年4月14日	1,200	1,200	1.04% (注2)	2033年4月14日		(注4)	
	農林中央金庫	2023年4月14日	1,500	1,500	0.88%	2031年10月14日		(注4)	
	株式会社山口銀行	2023年4月14日	500	500	0.77%	2030年10月11日		(注4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2023年8月31日	800	800	0.76%	2029年8月31日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2023年9月29日	1,500	1,500	1.32%	2033年9月30日		(注4)	
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年11月30日	1,000	1,000	0.99% (注2)	2030年11月29日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2023年12月18日	1,000	1,000	1.06% (注2)	2032年12月17日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年2月16日	-	1,000	1.27% (注2)	2032年2月16日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年3月29日	-	1,500	0.57%	2034年3月31日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年3月29日	-	1,500	1.04% (注2)	2029年3月30日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2024年4月12日	-	1,400	0.57%	2034年4月12日		(注4)	
	信金中央金庫	2024年4月18日	-	1,300	1.36% (注2)	2033年4月18日		(注3)	
	株式会社七十七銀行		-	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(信託 口)	2024年4月24日	-	2,000	0.73%	2036年4月24日		(注4)	
	株式会社山形銀行	2024年4月25日	-	1,000	0.57%	2034年4月25日		(注5)	
	株式会社関西みらい銀行	2024年4月25日	-	500	1.28% (注2)	2032年4月23日		(注5)	
	株式会社常陽銀行	2024年4月25日	-	1,000	1.05% (注2)	2029年4月25日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2024年5月31日	-	700	0.91%	2028年5月31日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2024年7月23日	-	1,000	1.28% (注2)	2033年1月24日		(注5)	
	株式会社SBI新生銀行	2024年7月23日	-	1,500	1.21%	2033年1月24日		(注5)	
	株式会社山口銀行	2024年7月23日	-	1,500	1.21%	2033年1月24日		(注5)	
	株式会社京葉銀行	2024年7月23日	-	1,000	1.28% (注2)	2033年1月24日		(注5)	
	株式会社伊予銀行	2024年7月29日	-	300	1.14% (注2)	2030年7月31日		(注4)	
	株式会社中国銀行		-	500					
	株式会社京都銀行		-	500					
株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月31日	-	1,000	1.24%	2033年7月29日	(注4)			
株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月31日	-	1,000	0.94%	2030年1月31日	(注4)			
株式会社千葉銀行	2024年7月31日	-	1,000	0.95%	2030年1月31日	(注4)			
農林中央金庫		-	1,500						
株式会社りそな銀行		-	1,600						
小計		176,059	191,459						
合計		195,909	213,809						

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

# I. 資産運用報告

## 3 投資法人債の状況

2024年7月31日現在において本投資法人の投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘柄 (注1)	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
アドバンス・レジデンス投資法人 第20回無担保投資法人債	2013年 11月14日	2,000	2,000	1.410	2025年 11月14日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第21回無担保投資法人債	2014年 4月28日	2,500	-	1.040	2024年 4月26日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第22回無担保投資法人債	2015年 4月23日	2,000	2,000	0.726	2025年 4月23日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第24回無担保投資法人債	2015年 10月21日	1,500	1,500	0.846	2025年 10月21日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第25回無担保投資法人債	2016年 6月21日	3,000	3,000	0.900	2031年 6月20日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第27回無担保投資法人債	2017年 7月18日	3,000	3,000	0.500	2027年 7月16日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第28回無担保投資法人債	2017年 11月24日	1,000	1,000	0.5663	2027年 11月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第29回無担保投資法人債	2018年 4月24日	1,500	1,500	0.690	2030年 4月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第30回無担保投資法人債	2018年 10月19日	2,000	2,000	0.704	2028年 10月19日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第31回無担保投資法人債	2019年 7月24日	5,000	-	0.220	2024年 7月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第32回無担保投資法人債	2019年 7月25日	3,000	3,000	0.3485	2029年 7月25日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第33回無担保投資法人債	2020年 12月24日	2,500	2,500	0.730	2035年 12月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第34回無担保投資法人債	2021年 10月25日	1,000	1,000	0.400	2031年 10月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第35回無担保投資法人債	2021年 10月25日	1,600	1,600	0.660	2036年 10月24日	期限一括	(注2)	無担保
合計		31,600	24,100					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。

## 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

# 期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
T-008	レジディア北品川	—	—	2024年4月1日	2,900	2,366	533
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	2024年4月18日	1,279	—	—	—	—
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	2024年4月18日	2,016	—	—	—	—
T-189	レジディア千駄木	2024年4月18日	2,912	—	—	—	—
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	2024年4月18日	2,252	—	—	—	—
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	2024年4月18日	5,835	—	—	—	—
合計			14,294	—	2,900	2,366	533

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

## 2 その他の資産の売買状況等

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

## 3 特定資産の価格等の調査

### (1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	物件名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (注1) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	T-008	レジディア北品川	2024年4月1日	2,900	2,870	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年7月31日
取得	信託受益権	T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	2024年4月18日	1,279	1,460	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年1月31日
取得	信託受益権	T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	2024年4月18日	2,016	2,300	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年1月31日
取得	信託受益権	T-189	レジディア千駄木	2024年4月18日	2,912	3,270	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年1月31日
取得	信託受益権	T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	2024年4月18日	2,252	2,480	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年12月1日
取得	信託受益権	S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	2024年4月18日	5,835	6,320	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年1月31日

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

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

### (2) その他

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

# I. 資産運用報告

## 4 利害関係人等との取引状況

- (1) 取引状況  
第28期に係る利害関係人等との取引状況は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,294,000千円	2,900,000千円

利害関係人等との取引状況の内訳

伊藤忠商事株式会社	7,558,200千円	(52.9%)	-千円	(-%)
伊藤忠都市開発株式会社	6,735,800千円	(47.1%)	-千円	(-%)

- (2) 支払手数料等の金額  
第28期に係る利害関係人等への支払手数料は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,523,860	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	991,540	65.1
その他賃貸事業費用	166,148	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	119,595	72.0
広告宣伝費	6,776	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	6,704	98.9
その他手数料	149,457	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	23,093	15.5
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	91	0.1

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

(注2) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等のうち、第28期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

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

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

# 経理の状況

## 1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

## 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 5 海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

# その他

## 1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

## 2 その他

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

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,547,308	17,711,002
信託現金及び信託預金	10,266,058	8,190,994
営業未収入金	141,098	145,127
前払費用	368,057	521,171
その他	10,546	13,539
流動資産合計	28,333,069	26,581,835
固定資産		
有形固定資産		
建物	82,849,440	84,545,687
減価償却累計額	△ 21,584,693	△ 22,599,976
建物 (純額)	61,264,747	61,945,711
構築物	462,222	466,750
減価償却累計額	△ 278,638	△ 292,294
構築物 (純額)	183,584	174,456
機械及び装置	1,999,676	2,035,176
減価償却累計額	△ 1,095,378	△ 1,154,878
機械及び装置 (純額)	904,297	880,297
工具、器具及び備品	723,366	780,744
減価償却累計額	△ 448,159	△ 487,224
工具、器具及び備品 (純額)	275,207	293,519
土地	84,227,464	84,227,464
建設仮勘定	502,182	31,165
信託建物	165,714,428	169,433,541
減価償却累計額	△ 43,796,258	△ 45,475,187
信託建物 (純額)	121,918,170	123,958,354
信託構築物	906,117	942,961
減価償却累計額	△ 437,231	△ 465,771
信託構築物 (純額)	468,886	477,190
信託機械及び装置	1,949,402	1,945,538
減価償却累計額	△ 971,179	△ 1,031,512
信託機械及び装置 (純額)	978,223	914,026
信託工具、器具及び備品	1,423,365	1,511,936
減価償却累計額	△ 894,273	△ 958,564
信託工具、器具及び備品 (純額)	529,092	553,372
信託土地	175,866,719	185,238,202
信託建設仮勘定	16,638	23,415
有形固定資産合計	447,135,213	458,717,175
無形固定資産		
信託借地権	1,596,144	1,561,706
その他	797	315
無形固定資産合計	1,596,941	1,562,022
投資その他の資産		
長期前払費用	890,977	928,368
差入保証金	628,119	675,825
信託差入保証金	1,053,448	1,109,011
デリバティブ債権	869,574	1,306,342
その他	1,074	1,074
投資その他の資産合計	3,443,193	4,020,621
固定資産合計	452,175,348	464,299,819
繰延資産		
投資口交付費	3,282	2,646
投資法人債発行費	87,875	77,629
繰延資産合計	91,158	80,276
資産合計	480,599,575	490,961,931

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	593,759	668,276
短期借入金	5,000,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,850,000	20,350,000
未払金	1,548,306	1,573,811
未払費用	75,073	40,708
未払消費税等	9,034	67,940
前受金	68,545	77,046
その他	12,827	14,143
流動負債合計	29,657,546	26,791,927
固定負債		
投資法人債	24,100,000	22,100,000
長期借入金	176,059,000	191,459,000
預り敷金及び保証金	1,312,673	1,298,571
信託預り敷金及び保証金	3,359,227	3,388,248
デリバティブ債務	756	82,811
固定負債合計	204,831,657	218,328,632
負債合計	234,489,204	245,120,559
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	154,298,439	154,298,439
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 28,412,844	※3 27,578,412
任意積立金合計	28,412,844	27,578,412
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,309,989	9,520,710
剰余金合計	90,943,112	90,319,401
投資主資本合計	245,241,552	244,617,840
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	868,818	1,223,530
評価・換算差額等合計	868,818	1,223,530
純資産合計	※1 246,110,370	※1 245,841,371
負債純資産合計	480,599,575	490,961,931

# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)		当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	17,814,376	※1	18,160,984
不動産等売却益	※2	875,601	※2	533,959
営業収益合計		18,689,977		18,694,944
営業費用				
貸貸事業費用	※1	7,794,121	※1	7,961,460
資産運用報酬		1,304,699		1,330,956
資産保管手数料		10,175		10,271
一般事務委託手数料		57,773		55,668
役員報酬		7,500		8,100
租税公課		397,466		400,356
その他営業費用		192,828		198,953
営業費用合計		9,764,565		9,965,765
営業利益		8,925,412		8,729,178
営業外収益				
受取利息		6,961		7,670
受取補償金		—		5,128
未払分配金戻入		1,193		1,017
貸倒引当金戻入額		48		—
その他		347		25
営業外収益合計		8,551		13,842
営業外費用				
支払利息		559,838		564,797
投資法人債利息		104,437		96,293
投資口交付費償却		529		635
投資法人債発行費償却		11,214		10,246
投資口公開関連費用		28,689		—
融資関連費用		178,898		211,312
その他		20,495		28,141
営業外費用合計		904,102		911,427
経常利益		8,029,860		7,831,593
税引前当期純利益		8,029,860		7,831,593
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		8,029,255		7,830,988
前期繰越利益		1,280,733		1,689,721
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		9,309,989		9,520,710

# IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

（単位：千円）

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

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

# IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）			
		一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	154,298,439	53,220,279	28,412,844	28,412,844	9,309,989	90,943,112	245,241,552	
当期変動額								
一時差異等調整 積立金の取崩			△ 834,432	△ 834,432	834,432	-	-	
剰余金の配当					△ 8,454,700	△ 8,454,700	△ 8,454,700	
当期純利益					7,830,988	7,830,988	7,830,988	
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	△ 834,432	△ 834,432	210,720	△ 623,711	△ 623,711	
当期末残高	154,298,439	53,220,279	27,578,412	27,578,412	9,520,710	90,319,401	244,617,840	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	868,818	868,818	246,110,370
当期変動額			
一時差異等調整 積立金の取崩			-
剰余金の配当			△ 8,454,700
当期純利益			7,830,988
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	354,712	354,712	354,712
当期変動額合計	354,712	354,712	△ 268,999
当期末残高	1,223,530	1,223,530	245,841,371

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期 (ご参考) 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1~71年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>1~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 23~65年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1~71年	構築物	1~50年	機械及び装置	2~29年	工具、器具及び備品	2~20年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1~71年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>1~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 23~65年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1~71年	構築物	1~50年	機械及び装置	2~29年	工具、器具及び備品	2~20年
建物	1~71年																	
構築物	1~50年																	
機械及び装置	2~29年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
建物	1~71年																	
構築物	1~50年																	
機械及び装置	2~29年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は9,099千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下の通りです。  不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は26,424千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下の通りです。  不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>																

# V. 注記表

	前期（ご参考） 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっ ています。なお、特例処理の要件を 満たしている金利スワップについ ては、特例処理によっ ています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投 資法人規約に規定するリスクをヘッ ジする目的でデリバティブ取引を行 っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変 動の累計とヘッジ手段のキャッシ ュ・フロー変動の累計とを比較し、 両者の変動額の比率を検証するこ とにより、ヘッジの有効性を評価し ています。 ただし、特例処理の要件を満たす金 利スワップについては、有効性の評 価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっ ています。なお、特例処理の要件を 満たしている金利スワップについ ては、特例処理によっ ています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投 資法人規約に規定するリスクをヘッ ジする目的でデリバティブ取引を行 っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変 動の累計とヘッジ手段のキャッシ ュ・フロー変動の累計とを比較し、 両者の変動額の比率を検証するこ とにより、ヘッジの有効性を評価し ています。 ただし、特例処理の要件を満たす金 利スワップについては、有効性の評 価を省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のため の基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする 信託受益権につきましては、信託財 産内全ての資産及び負債勘定並び に信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損 益計算書の該当勘定科目に計上して います。 なお、該当勘定科目に計上した信託 財産のうち重要性がある下記の科目 については、貸借対照表において区 分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託 機械及び装置、信託工具、器 具及び備品、信託土地、信託 建設仮勘定、信託借地権</li> <li>③ 信託差入保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産に係る消費税 及び地方消費税の会計処理につい ては、税込処理によっ ています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする 信託受益権につきましては、信託財 産内全ての資産及び負債勘定並び に信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損 益計算書の該当勘定科目に計上して います。 なお、該当勘定科目に計上した信託 財産のうち重要性がある下記の科目 については、貸借対照表において区 分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託 機械及び装置、信託工具、器 具及び備品、信託土地、信託 建設仮勘定、信託借地権</li> <li>③ 信託差入保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産に係る消費税 及び地方消費税の会計処理につい ては、税込処理によっ ています。</p>

## 貸借対照表に関する注記

前期 (ご参考) 2024年1月31日	当期 2024年7月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>
2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 20,000,000千円 借入実行残高 3,000,000千円 差引額 17,000,000千円	2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 20,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 20,000,000千円
※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 分配準備積立金 (注) <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 当初発生額： 33,552,162 当期首残高： 29,172,703 当期取崩額： 759,858 当期末残高： 28,412,844 積立て、取崩しの発生事由：分配金に充当 (注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年1月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 分配準備積立金 (注) <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 当初発生額： 33,552,162 当期首残高： 28,412,844 当期取崩額： 834,432 当期末残高： 27,578,412 積立て、取崩しの発生事由：分配金に充当 (注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年1月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

# V. 注記表

## 4. 偶発債務

前期（ご参考）（2024年1月31日）

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

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

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

当期（2024年7月31日）

本投資法人は、レジディア国立を取得する受益権譲渡契約の締結を行っていますが、本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、係る解除の違約金として売買代金1,260百万円の20%相当額を支払うこととなっています。

## 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸料収入 15,594,510 共益費収入 1,011,872 駐車場収入 473,871 計 17,080,255 その他収入 付帯収入 128,217 その他 605,903 計 734,120 不動産賃貸事業収入合計 17,814,376	A. 不動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸料収入 15,891,962 共益費収入 1,027,089 駐車場収入 479,840 計 17,398,892 その他収入 付帯収入 142,449 その他 619,642 計 762,092 不動産賃貸事業収入合計 18,160,984
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 946,861 管理業務等委託費用 1,288,117 水道光熱費 256,735 修繕費 975,173 損害保険料 24,202 信託報酬 67,223 その他賃貸事業費用 777,819 減価償却費 3,457,988 不動産賃貸事業費用合計 7,794,121	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 959,638 管理業務等委託費用 1,324,373 水道光熱費 269,244 修繕費 1,023,792 損害保険料 24,229 信託報酬 106,277 その他賃貸事業費用 767,359 減価償却費 3,486,545 不動産賃貸事業費用合計 7,961,460
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 10,020,255	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 10,199,523
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) (レジディア麻布台（準共有持分51%）)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) (レジディア北品川)
不動産等売却収入 1,676,880 不動産等売却原価 767,879 その他売却費用 33,398 不動産等売却益 875,601	不動産等売却収入 2,900,000 不動産等売却原価 2,345,983 その他売却費用 20,056 不動産等売却益 533,959

## 投資主資本等変動計算書に関する注記

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

# V. 注記表

## 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) 2024年1月31日	当期 2024年7月31日																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額等</td> <td style="text-align: right;">8,657,614</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">239,100</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">8,896,714</td> </tr> <tr> <td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△8,896,714</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">△8,896,714</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		合併時受入評価差額等	8,657,614	その他	239,100	小計	8,896,714	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△8,896,714	小計	△8,896,714	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額等</td> <td style="text-align: right;">8,563,375</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">261,687</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">8,825,062</td> </tr> <tr> <td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△8,825,062</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小計</td> <td style="text-align: right;">△8,825,062</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		合併時受入評価差額等	8,563,375	その他	261,687	小計	8,825,062	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△8,825,062	小計	△8,825,062	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-
(繰延税金資産)																																	
合併時受入評価差額等	8,657,614																																
その他	239,100																																
小計	8,896,714																																
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△8,896,714																																
小計	△8,896,714																																
繰延税金資産合計	-																																
繰延税金資産の純額	-																																
(繰延税金資産)																																	
合併時受入評価差額等	8,563,375																																
その他	261,687																																
小計	8,825,062																																
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△8,825,062																																
小計	△8,825,062																																
繰延税金資産合計	-																																
繰延税金資産の純額	-																																
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.46</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△2.28</td> </tr> <tr> <td>分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△29.97</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.46	(調整)		評価性引当額の増減	△2.28	分配金の損金算入額	△29.97	その他	0.80	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.46</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△0.91</td> </tr> <tr> <td>分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△30.49</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.05</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.46	(調整)		評価性引当額の増減	△0.91	分配金の損金算入額	△30.49	その他	△0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01								
法定実効税率	31.46																																
(調整)																																	
評価性引当額の増減	△2.28																																
分配金の損金算入額	△29.97																																
その他	0.80																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																
法定実効税率	31.46																																
(調整)																																	
評価性引当額の増減	△0.91																																
分配金の損金算入額	△30.49																																
その他	△0.05																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																

## 金融商品に関する注記

前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日) (ご参考)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

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

(注1) 負債に計上されるものについては、( ) で表示しています。

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

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

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

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

# V. 注記表

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

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

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(2,001,600)	1,600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(20,350,000)	(20,363,434)	13,434
(3) 投資法人債	(22,100,000)	(21,193,114)	△906,885
(4) 長期借入金	(191,459,000)	(189,434,952)	△2,024,047
(5) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理) (注2)	-	18,816	18,816
(6) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	1,223,530	1,223,530	-

(注1) 負債に計上されるものについては、( ) で表示しています。

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

### (注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

#### (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

#### (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時価（※2）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	10,250,000	2,900,000	18,816 （※3）
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	46,079,000	45,079,000	1,223,530

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	20,350,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,500,000	3,000,000	1,000,000	5,000,000	9,600,000
長期借入金	—	23,700,000	24,340,000	20,950,000	18,190,000	104,279,000
合計	24,350,000	27,200,000	27,340,000	21,950,000	23,190,000	113,879,000

## 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）（ご参考）

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

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

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

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

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
448,731,357	11,547,524	460,278,882	730,870,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

(注2) 当期の主な増加額は不動産信託受益権5物件の取得（14,890,603千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（2,345,983千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年7月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

# V. 注記表

## 収益認識に関する注記

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）（ご参考）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## 関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日) (ご参考)

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

### 取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 投資口等の所有割合については、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 不動産の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しています。  
 (注3) 不動産の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金1,956千円が含まれます。  
 (注4) 消費税等が含まれています。  
 (注5) 不動産の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金3,976千円が含まれます。  
 (注6) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。  
 (注7) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	直接2.42% 間接0.10%	不動産の取得 (注2)	7,748,075 (注3) (注4)	—	—
利害関係人等	伊藤忠都市開発株式会社	不動産開発	間接0.00%	不動産の取得 (注2)	6,941,939 (注4) (注5)	—	—
利害関係人等	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産賃貸業	—	建物管理委託費等 (注6)	991,540	営業未払金	101,291 (注4)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	資金の借入れ (返済) (注7)	5,725,000 (3,350,000)	短期借入金	—
						1年内返済予定の長期借入金	2,100,000
						長期借入金	25,730,000

### 取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 投資口等の所有割合については、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 不動産の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しています。  
 (注3) 不動産の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金13,363千円が含まれます。  
 (注4) 消費税等が含まれています。  
 (注5) 不動産の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金13,061千円が含まれます。  
 (注6) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。  
 (注7) 資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

# V. 注記表

## 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日		当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	
1口当たり純資産額	171,744円	1口当たり純資産額	171,557円
1口当たり当期純利益	5,662円	1口当たり当期純利益	5,464円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期（ご参考） 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
当期純利益（千円）	8,029,255	7,830,988
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	8,029,255	7,830,988
期中平均投資口数（口）	1,418,091	1,433,000

## 重要な後発事象に関する注記

### 資産運用会社の吸収分割契約の締結

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか、物流施設を主な投資対象とするアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）から資産運用を受託しています。ADLは、2024年11月1日を効力発生日として、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「MFLP」といいます。）を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする合併契約を2024年8月5日に締結しました。また、本資産運用会社及びMFLPが資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「MFLM」といいます。）は、MFLP及びADLによる合併契約の締結に伴い、2024年11月1日を効力発生日として、吸収分割承継会社であるMFLMが吸収分割会社である本資産運用会社から、本資産運用会社がADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割契約を2024年8月5日付で締結しました。かかる合併及び吸収分割の効力発生に伴い、本資産運用会社において営む物流施設等に係る資産運用に関する事業は、MFLMに継承されます。

なお、ADRの資産の運用を受託する資産運用会社は、本吸収分割後も本資産運用会社のまま変更はありません。

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
I 当期末処分利益	9,309,989,349	9,520,710,073
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 834,432,239	※1 875,133,243
III 分配金の額	8,454,700,000	8,490,525,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,900)	(5,925)
IV 次期繰越利益	1,689,721,588	1,905,318,316
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、運用が不調な場合には、積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うこととします。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益9,309,989,349円に一時差異等調整積立金取崩額834,432,239円を加算し、1,689,721,588円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,454,700,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、運用が不調な場合には、積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うこととします。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益9,520,710,073円に一時差異等調整積立金取崩額875,133,243円を加算し、1,905,318,316円を分配金の安定化のため内部留保した後の8,490,525,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 金銭の分配に係る計算書に関する注記

### ※1.一時差異等調整積立金

前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日) (ご参考)

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

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、2016年7月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である分配準備積立金33,552,162,785円を一時差異等調整積立金へ積立しています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年1月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(335,521,628円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2024年7月期は875,133,243円の取崩しを行っています。

# VII. 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2024年9月17日

アドバンス・レジデンス投資法人

役員会 御中

有限責任監査法人トーマツ  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

鶴見将史

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

野坂京子

### <計算書類等監査>

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の2024年2月1日から2024年7月31日までの第28期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

#### 監査意見の根拠

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

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

#### <報酬関連情報>

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

#### 利害関係

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

以上

# VIII. キャッシュ・フロー計算書【参考情報】

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,029,860	7,831,593
減価償却費	3,458,506	3,487,026
投資口交付費償却	529	635
投資法人債発行費償却	11,214	10,246
投資口公開関連費用	28,689	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 48	—
受取利息	△ 6,961	△ 7,670
支払利息	559,838	564,797
投資法人債利息	104,437	96,293
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,446	△ 4,028
前払費用の増減額 (△は増加)	128,765	△ 153,114
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 68,887	58,906
営業未払金の増減額 (△は減少)	22,292	△ 74,688
未払金の増減額 (△は減少)	△ 56,510	26,652
未払費用の増減額 (△は減少)	24,456	△ 26,916
前受金の増減額 (△は減少)	△ 6,040	8,501
信託有形固定資産の売却による減少額	767,879	2,345,983
長期前払費用の増減額 (△は増加)	85,439	△ 37,390
その他	△ 3,979	△ 2,980
小計	13,082,929	14,123,847
利息の受取額	624	1,227
利息の支払額	△ 663,722	△ 668,539
法人税等の支払額	△ 548	△ 668
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,419,282	13,455,867
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△ 7,000,000	△ 6,000,000
定期預金の払戻による収入	7,000,000	8,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 1,226,640	△ 1,311,656
信託有形固定資産の取得による支出	△ 12,421,639	△ 15,920,517
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	△ 6,614	△ 14,102
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	38,750	29,021
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 41,585
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 55,563
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,616,144	△ 15,314,402
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	8,100,000
短期借入金の返済による支出	△ 1,000,000	△ 11,100,000
長期借入れによる収入	4,300,000	25,300,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,100,000	△ 4,400,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 7,500,000
投資口の発行による収入	15,263,616	—
投資口交付費の支出	△ 3,811	—
投資口公開関連費用の支出	△ 28,689	—
分配金の支払額	△ 8,102,072	△ 8,452,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,329,042	1,947,165
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	132,180	88,630
現金及び現金同等物の期首残高	19,681,186	19,813,367
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,813,367	※1 19,901,997

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

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

### キャッシュ・フロー計算書に関する注記

	前期（ご参考） 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	17,547,308	現金及び預金 17,711,002
信託現金及び信託預金	10,266,058	信託現金及び信託預金 8,190,994
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△ 8,000,000</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△ 6,000,000</u>
現金及び現金同等物	<u>19,813,367</u>	現金及び現金同等物 <u>19,901,997</u>