

2021年10月期 決算短信(R E I T)

2021年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3309 U R L <https://sekisuihouse-reit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 木田 敦宏
 資 産 運 用 会 社 名 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 亨
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役 I R 部長 (氏名) 佐藤 信義
 (T E L) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2022年1月25日 分配金支払開始予定日 2022年1月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年10月期の運用、資産の状況 (2021年5月1日～2021年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年10月期	17,291	14.9	9,413	17.8	8,520	19.9	8,520	19.9
2021年 4月期	15,055	1.5	7,989	1.5	7,103	1.6	7,103	1.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年10月期	1,986	3.0	1.5	49.3
2021年 4月期	1,656	2.5	1.3	47.2

(注)1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年10月期	1,803	7,732	—	—	90.8	2.7
2021年 4月期	1,675	7,183	—	—	101.1	2.5

(注1)2021年10月期の分配金総額は、当期末処分利益のうち1,195百万円を圧縮積立金として留保し、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額70百万円及び圧縮積立金取崩額337百万円を加算した金額となっています。

(注2)2021年4月期の分配金総額は、当期末処分利益のうち103百万円を圧縮積立金として留保し、RTA取崩額157百万円及び圧縮積立金取崩額26百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年10月期	555,644	287,642	51.8	67,070
2021年 4月期	556,569	286,220	51.4	66,738

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年10月期	25,943	△7,358	△10,202	38,091
2021年 4月期	10,106	△4,606	△4,225	29,708

2. 2022年4月期(2021年11月1日～2022年4月30日)及び2022年10月期(2022年5月1日～2022年10月31日)の運用状況の予想
(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年4月期	14,748	△14.7	7,603	△19.2	6,702	△21.3	6,701	△21.3	1,698	—
2022年10月期	14,848	0.7	7,560	△0.6	6,651	△0.8	6,650	△0.8	1,688	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2022年4月期) 1,512円 (2022年10月期) 1,500円

(注) 予想分配金について、2022年4月期については当期末処分利益にRTA取崩額191百万円及び圧縮積立金取崩額631百万円を加算した金額、2022年10月期については当期末処分利益にRTA取崩額206百万円及び圧縮積立金取崩額622百万円を加算した金額となっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、22ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

2021年10月期	4,288,666 口	2021年4月期	4,288,666 口
2021年10月期	— 口	2021年4月期	— 口

- ② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「2022年4月期及び2022年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	79

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとし、オフィスビル、ホテル及び商業施設等の商業用不動産を中心的な投資対象とする投資法人として、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、住居及び商業施設を中心的な投資対象とする投資法人として、「ジョイント・リート投資法人」との商号で2005年4月20日に設立され、2005年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。2010年3月にはメンスポンサーを積水ハウス、共同スポンサーを株式会社スプリング・インベストメントとする協働体制を敷き、2010年6月には「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へと商号を変更した後、2014年6月には住居のみを投資対象とする規約変更を行い、「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。その後、2017年3月に積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行したことに伴い、2017年6月にSHIは「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。

両投資法人は、いずれも積水ハウスグループ(注1)のサポートのもと、それぞれの特徴を生かし継続的な投資主価値の向上を目指して資産規模の拡大とともに安定収益の確保に努めた運用を行ってまいりましたが、更に資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を拡大することで、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上を図り、投資主価値の最大化を目指すことを目的として、2018年5月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行いました(注2)。

本投資法人は、居住用不動産(注3)及び商業用不動産等(注4)を主な投資対象とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを投資方針としています。

(注1) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人合併に伴い、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHAM」といいます。）と本投資法人の資産運用会社である「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号：積水ハウス投資顧問株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人合併の効力発生日と同日付で本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、商号を変更しました。

(注3) 「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*1)(*2)に該当しない家具家電付住居を含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*1) 「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。以下同じです。

(*2) サービスアパートメントには、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(注4) 「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等（サービスアパートメント、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*) サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポが弱まっています。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2021年10月31日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約93%（取得価格ベース）を構成する住居及びオフィスビルについて、住居は、雇用環境の変化を受け易い単身者向けシングルタイプの需要は依然として弱含みの傾向が継続しましたが、全体的な新規契約賃料は従前賃料を上回る水準を維持し、稼働率は期末にかけて持ち直しの動きをみせました。また、オフィスビルは、テナントの移転ニーズが限定的な状況が続いていること等からマーケットにおける空室率は上昇傾向にあるものの影響は軽微で、稼働率・賃料水準ともに概ね堅調に推移しました。一方、本投資法人のポートフォリオの約7%（取得価格ベース）を構成するホテルについては、新型コロナウイルス感染症の拡大に対する各国の渡航・入国規制に伴い世界的に旅行需要は停滞し、同様に、国内需要も減少していることから厳しい状況が続いており、宿泊需要の回復には時間を要することが想定されます。

また、不動産売買市場においては、コロナ禍の影響を受けにくいアセットタイプが選好される傾向にあり、世界的な金融緩和等を背景に、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は根強く、本投資法人が投資対象と考える優良な物件は品薄であり、期待利回りは継続して低位で推移しています。

(ウ) 運用実績

前記「(イ) 運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化及び譲渡益の計上とその一部を内部留保することによる分配金水準の安定化を目的として、9物件を売却し新たに3物件を取得し、資産の入替えを行いました。

その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は117物件（居住用不動産：109物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は527,786百万円（居住用不動産：242,966百万円、商業用不動産等：284,820百万円）となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については96.8%、商業用不動産等については97.9%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.2%となりました。

(注) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）をそれぞれ記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した物件については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を取得価格としています。以下同じです。

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、今期返済期日が到来した借入金の返済を目的とした総額8,760百万円のリファイナンスを行うとともに、2021年5月19日付でグリーンボンド（第9回投資法人債、年限10年、発行総額2,000百万円）を発行し、2020年11月30日に調達した長期借入金の期限前返済に充当しました。その他に、2021年8月20日付の資産の譲渡による譲渡代金の一部にて、2021年8月31日に短期借入金3,000百万円の期限前返済を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は249,942百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.0%となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2021年10月25日付で、極度額15,000百万円のコミットメントライン契約を再度締結しました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A A (安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	債券格付 A A
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A A - (安定的)

(オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益17,291百万円、営業利益9,413百万円、経常利益8,520百万円となり、当期純利益は8,520百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益にRTA取崩額70百万円及び圧縮積立金取崩額337百万円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,195百万円を留保した後の残額である7,732百万円を利益分配金として分配することとしました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクに十分注意する必要があります。また、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

このような環境のもと、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた都区部人口流入の減少可能性や新常态（ニューノーマル）がテナント動向に与える影響について引き続き注視が必要であると考えています。事業活動拠点であるオフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受け、オフィスマーケットにおける空室率は上昇傾向にあり、賃料は弱含みで推移すると考えています。ホテルについては、各国の渡航・入国規制に伴う訪日外国人旅行者数の減少及び国内観光客数の減少等によりホテル客室への需要は当面の間は厳しい状況が続くものと考えています。

不動産売買市場に関しては、コロナ禍で緩和的な金融環境の下、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、主な投資対象の中でも、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、これまでに居住用不動産及び商業用不動産等を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

一方、本資産運用会社独自の取組みによる投資機会も探索することで、資産規模の拡大に努めていきます。

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社(6社)(注2)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

商業用不動産等に係る国内における主たる投資対象地域については、積水ハウスの開発実績に基づき知見がある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市を中核とする三大都市圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資することとします。また、三大都市圏以外の全国主要都市も投資対象地域としています。

本投資法人は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供及び(d)保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート(パイプラインサポート)を積水ハウスより受けることができます。

また、積水ハウス不動産各社(6社)との間で優先交渉権(等)に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積水ハウス不動産各社(6社)が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積水ハウス不動産各社(6社)から受けることができます。

積水ハウス及び積水ハウス不動産グループ(注3)は、(a)テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結することにより、保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

(注1)「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

(注2)「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北株式会社(以下「積水ハウス不動産東北」といいます。)、積水ハウス不動産東京株式会社(以下「積水ハウス不動産東京」といいます。)、積水ハウス不動産中部株式会社(以下「積水ハウス不動産中部」といいます。)、積水ハウス不動産関西株式会社(以下「積水ハウス不動産関西」といいます。)、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社(以下「積水ハウス不動産九州」といいます。)の総称です。以下同じです。

(注3)「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社(6社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(ウ) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景にメガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くとともに、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、返済期限の分散化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。

また、総資産LTVについては、60%を上限の目処としていますが、当面は50%程度を上限の目処とした保守的な運営方針とし、巡航水準を40%台半ばとして資金余力の確保に留意しながら運営する方針です。

なお、本投資法人は、引き続き安定的かつ健全な財務運営に努めるとともに、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

③決算後に生じた重要な事実

(ア) 新投資口の発行

本投資法人は、2021年10月18日及び2021年10月25日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2021年11月1日、第三者割当による新投資口については2021年11月29日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は161,283,304,673円、発行済投資口数は4,431,133口となっています。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先より発行予定投資口数の一部につき申込みを行う旨の通知がありました。この結果、当該第三者割当に係る発行投資口数及び払込金額(発行価額)の総額がそれぞれ以下のとおり変更されています。

a. 公募による新投資口発行(一般募集)

発行投資口数	: 137,500口
発行価格	: 1口当たり87,574円
発行価格の総額	: 12,041,425,000円
払込金額(発行価額)	: 84,744円
払込金額(発行価額)の総額	: 11,652,300,000円
払込期日	: 2021年11月1日

b. 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	: 4,967口(発行予定投資口数 6,875口)
払込金額(発行価額)	: 1口当たり84,744円
払込金額(発行価額)の総額	: 420,923,448円(予定払込金額の総額582,615,000円)
払込期日	: 2021年11月29日
割当先	: 野村證券株式会社

c. 調達資金の用途

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2021年11月1日に追加取得した赤坂ガーデンシティの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金については、2022年2月1日に取得を予定しているプライムメゾン中目黒及びプライムメゾン板橋の取得資金の一部に充当する予定です。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

以下のとおり2021年7月30日付で住居2物件、2021年10月18日付でオフィスビル1物件の取得を決定し、信託受益権売買契約を締結しています。なお、オフィスビル1物件は2021年11月1日付で取得を完了しており、住居2物件は2022年2月1日付での取得完了を予定しています。

物件名称	用途	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	取得（予定）日	取得先
赤坂ガーデンシティ (追加取得部分) (注)	オフィスビル	東京都港区	21,300	2021年11月1日	薬研坂 特定目的会社
プライムメゾン中目黒	住居	東京都目黒区	10,000	2022年2月1日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン板橋		東京都板橋区	4,800		
取得（予定）価格の合計			36,100	—	—

(注) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、2019年6月10日付で、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得価格28,700百万円で取得しています。

本投資法人は、2021年11月1日付で「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権を追加取得しました。

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年11月30日付で、同日に返済期日が到来した総額17,000百万円の長期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

a. 固定金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2) (注3)	借入実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済方法 (注5)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	1,060	0.460%	2021年 11月30日	左記借入先を貸 付人とする2021年 11月25日付の個別 ローン契約に基づ く借入れ	2028年 5月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	340						
	株式会社三井住友銀行	760						
	三井住友信託銀行株式会社	1,500						
	株式会社りそな銀行	1,400						
	株式会社日本政策投資銀行	800						
	農林中央金庫	700						
合計		6,560	—	—	—	—	—	

(注1) 上記借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日は、2022年5月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注5) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注6) 株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。

b. 変動金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2) (注3)	借入実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済方法 (注5)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	1,550	基準金利 (全銀協1 か月日本円 TIBOR) に 0.190%を 加えた利率 (注7)	2021年 11月30日	左記借入先を貸 付人とする2021年 11月25日付の個別 ローン契約に基づ く借入れ	2023年 11月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,270						
	株式会社三井住友銀行	1,180						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2,490	基準金利 (全銀協3 か月日本円 TIBOR) に 0.405%を 加えた利率 (注8) (注9)			2030年 11月29日		
	株式会社みずほ銀行	790						
	株式会社三井住友銀行	1,760						
	三井住友信託銀行株式会社	500						
	みずほ信託銀行株式会社	900						
合計	10,440	—	—	—	—	—		

(注1) 上記借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注5) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注6) 株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。

(注7) 利払日は、2021年12月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注8) 利払日は、2022年2月末日を初回とし、以降3か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注9) 金利スワップ契約により金利は実質的に0.602%で固定されています。

④次期の業績に関する見通し

2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）及び2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2022年4月期及び2022年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2022年 4月期	14,748	7,603	6,702	6,701	1,698	—
2022年10月期	14,848	7,560	6,651	6,650	1,688	—

(注) 上記予想数値は本書の日付現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2022年4月期及び2022年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2022年 4月期 (第15期) : 2021年11月1日～2022年 4月30日 (181日) 2022年10月期 (第16期) : 2022年 5月1日～2022年10月31日 (184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2021年10月期 (第14期) 末現在保有する不動産信託受益権 (合計117物件) (以下「既保有資産」といいます。) に、新たに取得した不動産信託受益権として、2021年11月1日にオフィスビル1物件 (赤坂ガーデンシティ (追加取得部分))、また、新たに取得予定の不動産信託受益権として、2022年2月1日に住居2物件 (プライムメゾン中目黒及びプライムメゾン板橋) (以下2021年11月1日以降に新たに取得した、もしくは新たに取得するオフィスビル1物件及び住居2物件を総称して「取得 (予定) 資産」といいます。) を取得することを、また、取得 (予定) 資産の取得を除き、2022年10月期 (第16期) 末まで運用資産の異動 (新規資産の取得、既保有資産の譲渡等) がないことを前提としています。なお、取得 (予定) 資産の詳細につきましては、2021年7月30日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ (プライムメゾン下北沢他4物件の取得及びエスティメゾン塚本他8物件の譲渡)」及び2021年10月18日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (赤坂ガーデンシティ : 追加取得)」をご参照ください。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得 (予定) 資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収益は、既保有資産については、2021年10月期 (第14期) 末現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。また、取得 (予定) 資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得 (予定) 資産の取得時に効力を有する (予定の) 賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既保有資産は、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得 (予定) 資産は、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得 (予定) 資産の取得時に効力を有する (予定の) 各賃貸借契約等を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 公租公課は、2022年4月期 (第15期) に1,023百万円、2022年10月期 (第16期) に1,095百万円を見込んでいます。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、2021年10月期 (第14期) 中に取得した資産について取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は、2021年9月1日付で取得したプライムメゾン下北沢他2物件の4,274千円 (122日分に相当) です。また、取得 (予定) 資産において取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2021年11月1日に取得したオフィスビル1物件については12,202千円 (61日分相当)、2022年2月1日に取得予定の住居2物件については合計30,671千円 (334日分相当) と想定しています。2021年10月期 (第14期) 中に取得した資産及び2021年11月に取得したオフィスビル1物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2022年10月期 (第16期) から費用計上することを、2022年2月に取得予定の住居2物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2023年10月期 (第18期) から費用計上することを想定しています。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年4月期 (第15期) に2,491百万円、2022年10月期 (第16期) に2,545百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2022年4月期 (第15期) に904百万円、2022年10月期 (第16期) に936百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2022年4月期（第15期）に51百万円、2022年10月期（第16期）に16百万円を見込んでいます。 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2022年4月期（第15期）に817百万円、2022年10月期（第16期）に861百万円を見込んでいますが、2022年4月期（第15期）に34百万円、2022年10月期（第16期）に17百万円が、それぞれ前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2021年10月期（第14期）末現在における本投資法人の借入金残高は215,442百万円、投資法人債残高は34,500百万円、有利子負債総額は249,942百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）」に記載のとおり、2021年11月30日付で返済期日が到来した長期借入金17,000百万円について同額の借換えを行っています。 2022年2月1日に取得予定の住居2物件の取得資金等の一部に充当するため、同日付で短期借入金13,700百万円の借入れを行うことを前提としています。 上記の他、2022年4月期（第15期）中に返済期限が到来する借入金9,830百万円並びに2022年10月期（第16期）中に返済期限が到来する借入金及び投資法人債の総額15,400百万円の返済資金及び償還資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 2021年10月期（第14期）末現在における総資産LTVは45.0%ですが、上記2022年2月1日に予定する短期借入金の借入れにより45.4%程度まで上昇すると試算しており、その後も同程度で推移することを見込んでいます。 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総(見込)額} \div \text{総資産(見込)額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2021年10月期（第14期）末現在発行済である4,288,666口に、前記「③決算後に生じた重要な事実（ア）新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行（137,500口）及び第三者割当による新投資口発行（4,967口）を加えた本書の日付現在発行済である4,431,133口を前提としています。 上記を除き、2022年10月期（第16期）末までに新投資口発行及び自己投資口の取得・消却による投資口数の変動がないことを前提としています。
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費その他の税会不一致(会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。)については、2022年4月期（第15期）に187百万円、2022年10月期（第16期）に205百万円発生することを見込んでいます。 上記の税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 • 本投資法人は、2018年10月期（第8期）に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期（第9期）以降、RTAの残高がある限り、税会不一致に対する法人税等の課税負担の発生を回避する目的等のため柔軟に活用し、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2021年10月期(第14期)の分配金支払い後におけるRTAの残高は604百万円です。また、RTAの取崩し終了後、継続的に発生が見込まれる税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避するため一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）として利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）を実施する方針です。 • 投資信託及び投資法人に関する法律上、圧縮積立金を残したままATAとして利益超過分配を行うことは認められていないため、運用資産の譲渡益の一部を内部留保し積み立てた圧縮積立金については、RTAの取崩しが終了しATAによる分配が開始するまでの各営業期間において取崩し、分配金水準の安定化を図るため柔軟に活用していく方針です。なお、2022年4月期(第15期)及び2022年10月期（第16期）の分配金支払い後における圧縮積立金の残高はそれぞれ953百万円及び331百万円となる見込みです。 • 2022年4月期(第15期)及び2022年10月期（第16期）については、上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる税会不一致相当額に係る利益分配として、RTAからそれぞれ191百万円及び206百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ631百万円及び622百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。 • 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 現時点において利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）を行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、本予想の数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,572,674	23,040,298
信託現金及び信託預金	19,136,112	15,051,403
営業未収入金	172,760	164,021
前払費用	240,044	234,965
その他	624	35,114
貸倒引当金	△1,914	△1,914
流動資産合計	30,120,301	38,523,889
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	176,427,935	172,993,457
減価償却累計額	△17,338,960	△19,081,364
信託建物（純額）	159,088,974	153,912,093
信託構築物	1,598,252	1,570,228
減価償却累計額	△247,163	△270,436
信託構築物（純額）	1,351,088	1,299,791
信託機械及び装置	2,249,222	2,277,190
減価償却累計額	△284,113	△330,564
信託機械及び装置（純額）	1,965,109	1,946,626
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△134	△153
信託車両運搬具（純額）	19	0
信託工具、器具及び備品	545,942	664,503
減価償却累計額	△118,298	△158,552
信託工具、器具及び備品（純額）	427,644	505,950
信託土地	359,142,655	355,167,709
有形固定資産合計	521,975,492	512,832,171
無形固定資産		
信託借地権	2,399,470	2,374,044
その他	3,941	3,361
無形固定資産合計	2,403,411	2,377,406
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,715	801,516
長期前払費用	596,753	564,888
その他	458,272	358,970
投資その他の資産合計	1,845,740	1,725,376
固定資産合計	526,224,644	516,934,954
繰延資産		
投資法人債発行費	131,998	136,439
投資口交付費	92,328	49,715
繰延資産合計	224,326	186,154
資産合計	556,569,273	555,644,998

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,342	1,071,071
短期借入金	3,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	35,590,000	39,230,000
未払金	1,184,669	1,502,916
未払費用	192,116	201,082
未払法人税等	583	582
未払消費税等	229,907	492,221
前受金	686,522	688,358
デリバティブ債務	50,169	37,980
その他	88,569	57,492
流動負債合計	41,728,880	46,281,705
固定負債		
投資法人債	32,500,000	31,500,000
長期借入金	181,852,000	176,212,000
信託預り敷金及び保証金	14,118,413	13,950,345
デリバティブ債務	123,070	49,396
その他	26,510	8,783
固定負債合計	228,619,994	221,720,526
負債合計	270,348,874	268,002,231
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	149,210,081	149,210,081
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
圧縮積立金	649,425	726,488
一時差異等調整積立金	※3 832,707	※3 675,138
任意積立金合計	1,482,132	1,401,626
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,103,009	8,520,020
剰余金合計	137,183,557	138,520,062
投資主資本合計	286,393,638	287,730,143
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△173,239	△87,376
評価・換算差額等合計	△173,239	△87,376
純資産合計	※1 286,220,398	※1 287,642,766
負債純資産合計	556,569,273	555,644,998

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 14,537,588	※1 14,065,955
その他貸貸事業収入	※1 387,419	※1 408,122
不動産等売却益	※2 130,080	※2 2,817,273
営業収益合計	15,055,088	17,291,351
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,706,053	※1 5,769,153
不動産等売却損	—	※2 364,362
資産運用報酬	1,029,670	1,308,717
資産保管手数料	10,368	10,398
一般事務委託手数料	48,207	48,320
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	284	—
その他営業費用	267,820	373,112
営業費用合計	7,066,004	7,877,666
営業利益	7,989,083	9,413,685
営業外収益		
受取利息	143	147
未払分配金戻入	915	649
営業外収益合計	1,059	797
営業外費用		
支払利息	640,664	647,886
投資法人債利息	72,701	77,935
融資関連費用	113,927	107,191
投資口交付費償却	42,613	42,613
投資法人債発行費償却	14,202	15,183
その他	2,419	3,046
営業外費用合計	886,528	893,857
経常利益	7,103,614	8,520,625
税引前当期純利益	7,103,614	8,520,625
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,103,009	8,520,020
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,103,009	8,520,020

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	出資剰余金	剰余金		
			任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	149,210,081	128,598,415	746,169	969,369	1,715,539
当期変動額					
圧縮積立金の取崩			△96,744		△96,744
一時差異等調整積立金の取崩				△136,661	△136,661
剰余金の配当					
当期純利益					
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	—	—	△96,744	△136,661	△233,406
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	649,425	832,707	1,482,132

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	6,992,995	137,306,950	286,517,031	△257,812	△257,812	286,259,219
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	96,744	—	—			—
一時差異等調整積立金の取崩	136,661	—	—			—
剰余金の配当	△7,226,402	△7,226,402	△7,226,402			△7,226,402
当期純利益	7,103,009	7,103,009	7,103,009			7,103,009
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				84,572	84,572	84,572
当期変動額合計	110,013	△123,393	△123,393	84,572	84,572	△38,820
当期末残高	7,103,009	137,183,557	286,393,638	△173,239	△173,239	286,220,398

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	149,210,081	128,598,415	649,425	832,707	1,482,132
当期変動額					
圧縮積立金の積立			103,708		103,708
圧縮積立金の取崩			△26,645		△26,645
一時差異等調整積立金の取崩				△157,569	△157,569
剰余金の配当					
当期純利益					
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	—	—	77,062	△157,569	△80,506
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	726,488	675,138	1,401,626

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	7,103,009	137,183,557	286,393,638	△173,239	△173,239	286,220,398
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△103,708	—	—			—
圧縮積立金の取崩	26,645	—	—			—
一時差異等調整積立金の取崩	157,569	—	—			—
剰余金の配当	△7,183,515	△7,183,515	△7,183,515			△7,183,515
当期純利益	8,520,020	8,520,020	8,520,020			8,520,020
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				85,863	85,863	85,863
当期変動額合計	1,417,011	1,336,504	1,336,504	85,863	85,863	1,422,367
当期末残高	8,520,020	138,520,062	287,730,143	△87,376	△87,376	287,642,766

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日		自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	
I. 当期末処分利益		7,103,009,154円		8,520,020,261円
II. 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		26,645,983円		337,690,182円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	157,569,331円	※1	70,602,414円
III. 分配金の額		7,183,515,550円		7,732,464,798円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,675円)		(1,803円)
IV. 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		103,708,918円		1,195,848,059円
V. 次期繰越利益		-円		-円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定され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て分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額157,569,331円及び圧縮積立金取崩額26,645,983円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として103,708,918円を留保した後の残額である7,183,515,550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46条第2項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46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定され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て分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額70,602,414円及び圧縮積立金取崩額337,690,182円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,195,848,059円を留保した後の残額である7,732,464,798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46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,103,614	8,520,625
減価償却費	2,468,892	2,456,359
投資法人債発行費償却	14,202	15,183
投資口交付費償却	42,613	42,613
受取利息	△143	△147
支払利息	713,366	725,822
営業未収入金の増減額 (△は増加)	11,945	8,739
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,430	5,079
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△52,624	31,864
営業未払金の増減額 (△は減少)	△225,576	237,832
未払金の増減額 (△は減少)	54,916	317,338
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△27,686	262,314
前受金の増減額 (△は減少)	△20,701	1,836
信託有形固定資産の売却による減少額	800,488	14,118,910
その他	2,496	△37,497
小計	10,872,372	26,706,872
利息の受取額	143	147
利息の支払額	△764,914	△762,781
法人税等の支払額	△607	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,106,994	25,943,633
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△4,605,816	△7,217,500
信託無形固定資産の取得による支出	△400	△128
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△10,801
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	268,386	234,296
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,664	△402,363
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	9,037	38,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,606,458	△7,358,485
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	—
短期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
長期借入れによる収入	20,950,000	8,760,000
長期借入金の返済による支出	△20,950,000	△10,760,000
投資法人債の発行による収入	—	1,980,375
分配金の支払額	△7,225,421	△7,182,607
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,225,421	△10,202,232
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,275,114	8,382,915
現金及び現金同等物の期首残高	28,433,672	29,708,786
現金及び現金同等物の期末残高	※1 29,708,786	※1 38,091,702

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>6～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8～61年</td> </tr> <tr> <td>信託車両運搬具</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～69年	信託構築物	6～52年	信託機械及び装置	8～61年	信託車両運搬具	2年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～69年										
信託構築物	6～52年										
信託機械及び装置	8～61年										
信託車両運搬具	2年										
信託工具、器具及び備品	2～15年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還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、貸倒懸念債権等特定の債権について、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）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、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>(2) 附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②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該計算期間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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は14,444千円、当期は4,274千円です。</p>										

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。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特例処理を採用しています。</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：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本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ヘッジの有効性の評価の方法 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、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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いては、信託財産内の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> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、資産除去債務及び賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(会計方針の変更に関する注記)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当期の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当期の期首の剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しています。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

この結果、当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(内閣府令第61号 2021年9月24日)附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

[貸借対照表に関する注記]

※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

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	15,000,000	15,000,000

※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

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負ののれん発生益 (注)		
当初発生額	1,556,827	1,556,827
当期首残高	969,369	832,707
当期積立額	—	—
当期取崩額	136,661	157,569
当期末残高	832,707	675,138
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	分配金に充当
	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日		自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	14,195,706		13,723,818	
その他	341,881	14,537,588	342,137	14,065,955
その他賃貸事業収入				
附加使用料	146,360		186,534	
その他	241,058	387,419	221,588	408,122
不動産賃貸事業収益合計		14,925,007		14,474,077
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	559,551		566,204	
管理委託料	449,580		432,691	
信託報酬	41,941		41,461	
水道光熱費	249,684		272,573	
公租公課	1,032,034		1,028,390	
損害保険料	17,220		17,777	
修繕費	302,077		370,952	
減価償却費	2,468,170		2,455,615	
その他賃貸事業費用	585,792	5,706,053	583,485	5,769,153
不動産賃貸事業費用合計		5,706,053		5,769,153
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		9,218,954		8,704,924

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位:千円)

エステイメゾン三軒茶屋	
不動産等売却収入	965,000
不動産等売却原価	800,488
その他の売却費用	34,430
不動産等売却益	130,080

当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

エステイメゾン塚本	
不動産等売却収入	1,440,000
不動産等売却原価	1,027,615
その他の売却費用	48,874
不動産等売却益	363,510

エステイメゾン大泉学園

不動産等売却収入	925,000
不動産等売却原価	767,326
その他の売却費用	31,777
不動産等売却益	125,896

(単位：千円)

エステイメゾン東品川	
不動産等売却収入	3,160,000
不動産等売却原価	2,286,573
その他の売却費用	105,076
不動産等売却益	768,350
エステイメゾン板橋区役所前	
不動産等売却収入	3,125,000
不動産等売却原価	2,452,314
その他の売却費用	106,464
不動産等売却益	566,220
エステイメゾン四谷坂町	
不動産等売却収入	2,610,000
不動産等売却原価	2,125,030
その他の売却費用	87,633
不動産等売却益	397,336
エステイメゾン上呉服	
不動産等売却収入	970,000
不動産等売却原価	773,476
その他の売却費用	32,778
不動産等売却益	163,744
エステイメゾン港北綱島	
不動産等売却収入	3,175,000
不動産等売却原価	2,686,769
その他の売却費用	106,190
不動産等売却益	382,039
エステイメゾン神戸三宮	
不動産等売却収入	1,015,000
不動産等売却原価	930,182
その他の売却費用	34,641
不動産等売却益	50,175
エステイメゾン小倉	
不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	1,069,621
その他の売却費用	24,740
不動産等売却損	364,362

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,288,666口	4,288,666口

[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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は157,569,331円の取り崩しを行うこととしました。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は70,602,414円の取り崩しを行うこととしました。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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)

	前期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
現金及び預金	10,572,674	23,040,298
信託現金及び信託預金	19,136,112	15,051,403
現金及び現金同等物	29,708,786	38,091,702

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 代表取締役	—	積水ハウス・ アセットマネジメント 株式会社への資産運用 報酬の支払(注1)	1,032,565	未払金	1,132,637

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 物件譲渡に係る運用報酬2,895千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) 井上順一は、2021年1月31日付で執行役員を退任し、補欠執行役員の木田敦宏が同年2月1日付で執行役員に就任しています。取引額には木田敦宏の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。なお、井上順一は2021年2月1日付で積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で阿部亨が同社の代表取締役に就任しています。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	17,150,000	(注2) 2,452,911
水道光熱費収入	186,534	186,534
その他	—	14,651,906
合計	17,336,534	17,291,351

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産売上原価及び直接販売経費を控除した額を記載しています。なお、当期は売却損が発生している物件があり、当該売却損も含めた金額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年 10月 31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	34,411
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	40,544
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)	—
契約負債(期末残高)	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	1,364,382	不動産賃貸事業

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	1,363,547	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
1口当たり純資産額	66,738円	67,070円
1口当たり当期純利益	1,656円	1,986円

(注1) 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おりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
当期純利益 (千円)	7,103,009	8,520,020
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,103,009	8,520,020
期中平均投資口数 (口)	4,288,666	4,288,666

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人は、2021年10月18日及び2021年10月25日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2021年11月1日、第三者割当による新投資口については2021年11月29日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は161,283,304,673円、発行済投資口数は4,431,133口となっています。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先より発行予定投資口数の一部につき申込みを行う旨の通知がありました。この結果、当該第三者割当に係る発行投資口数及び払込金額(発行価額)の総額がそれぞれ以下のとおり変更されています。

公募による新投資口発行(一般募集)

発行投資口数	: 137,500口
発行価格	: 1口当たり87,574円
発行価格の総額	: 12,041,425,000円
払込金額(発行価額)	: 84,744円
払込金額(発行価額)の総額	: 11,652,300,000円
払込期日	: 2021年11月1日

第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	: 4,967口(発行予定投資口数 6,875口)
払込金額(発行価額)	: 1口当たり84,744円
払込金額(発行価額)の総額	: 420,923,448円(予定払込金額の総額 582,615,000円)
払込期日	: 2021年11月29日
割当先	: 野村證券株式会社

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2021年11月1日に追加取得した赤坂ガーデンシティの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金については、2022年2月1日に取得を予定しているプライムメゾン中目黒及びプライムメゾン板橋の取得資金の一部に充当する予定です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末から最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注1)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注2)
2018年5月1日	投資口の分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注3)
2018年5月1日	合併による割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注4)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注5)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注6)

(注1) 1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注4) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格76,537円（発行価額74,103円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	アセット カテゴリー	地域等	前期 2021年4月30日現在		当期 2021年10月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	186,270	33.5	181,971	32.7
		その他地域	60,579	10.9	56,509	10.2
	商業用不動産等	三大都市圏	277,526	49.9	276,725	49.8
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			524,375	94.2	515,206	92.7
預金・その他の資産			32,193	5.8	40,438	7.3
資産総額計			556,569	100.0	555,644	100.0
負債総額			270,348	48.6	268,002	48.2
純資産総額			286,220	51.4	287,642	51.8

(注1) 「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。

(イ) 投資不動産物件
該当事項はありません。

(ウ) その他投資資産の主要なもの

a. 物件の概要及び価格・投資比率

本投資法人が当期末現在において保有する物件の概要等は、以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.2	6,471	7,320	2005年2月	2018年5月
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	1,790	0.3	1,763	1,940	2004年1月	2018年5月
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,020	2,340	2003年6月	2018年5月
	R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	873	0.2	918	920	2004年10月	2018年5月
	R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	1,610	0.3	1,554	1,850	2004年2月	2018年5月
	R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	1,590	0.3	1,539	1,770	2004年8月	2018年5月
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	2,190	0.4	2,092	2,450	2004年7月	2018年5月
	R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	2,400	0.5	2,403	2,760	2004年7月	2018年5月
	R-010	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	1,580	0.3	1,495	1,880	2005年11月	2018年5月
	R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	1,060	0.2	1,072	1,270	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.3	1,595	1,830	2007年2月	2018年5月
	R-013	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	2,970	0.6	2,956	3,070	2006年3月	2018年5月
	R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	931	0.2	891	976	2006年2月	2018年5月
	R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	1,060	0.2	1,040	1,140	2007年2月	2018年5月
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	東京都品川区西五反田	3,110	0.6	3,039	3,500	2006年3月	2018年5月
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	2,720	0.5	2,725	3,000	2006年8月	2018年5月
	R-018	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	2,050	0.4	2,116	2,470	2006年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布	1,250	0.2	1,285	1,380	2006年8月	2018年5月
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	1,910	0.4	1,909	2,420	2007年2月	2018年5月
	R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	2,690	0.5	2,714	3,040	2007年2月	2018年5月
	R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	937	0.2	902	1,030	2007年2月	2018年5月
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注8)	東京都品川区荏原	1,050	0.2	1,015	1,190	2007年11月	2018年5月
	R-028	エステイメゾン千駄木(注9)	東京都文京区千駄木	698	0.1	678	800	2008年1月	2018年5月
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	2,400	0.5	2,233	2,560	2007年11月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	1,850	0.4	1,778	2,120	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	1,500	0.3	1,433	1,660	2008年2月	2018年5月
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	801	0.2	824	925	2006年11月	2018年5月
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	785	0.1	762	871	2008年1月	2018年5月
	R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	2,560	0.5	2,478	2,830	2008年3月	2018年5月
	R-038	シャームゾンステージ博多 (注10)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,360	0.4	2,405	2,740	2005年1月	2018年5月
	R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	1,260	0.2	1,208	1,350	2006年9月	2018年5月
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	1,790	0.3	1,747	2,090	2005年2月	2018年5月
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,950	0.4	1,968	2,140	2008年10月	2018年5月
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	909	0.2	875	1,060	2007年2月	2018年5月
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	601	0.1	622	671	2006年6月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.4	1,912	2,150	1996年2月	2018年5月
	R-045	エステメゾン秋葉原	東京都 台東区 上野	1,930	0.4	1,907	2,060	2006年2月	2018年5月
	R-046	エステメゾン笹塚	東京都 渋谷区 笹塚	3,340	0.6	3,386	3,780	2004年9月	2018年5月
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	東京都 中央区 築地	6,250	1.2	6,058	7,000	2006年2月	2018年5月
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県 名古屋市 千種区 高見	1,050	0.2	1,069	1,160	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県 名古屋市 東区 矢田南	812	0.2	853	891	2007年7月	2018年5月
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	1,260	0.2	1,178	1,320	2005年8月	2018年5月
	R-051	エステメゾン東白壁	愛知県 名古屋市 東区 芳野	1,580	0.3	1,622	1,730	2006年2月	2018年5月
	R-052	エステメゾン千石	東京都 文京区 千石	1,360	0.3	1,331	1,470	2009年8月	2018年5月
	R-053	エステメゾン代沢	東京都 世田谷区 代沢	2,270	0.4	2,223	2,510	2010年2月	2018年5月
	R-054	エステメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.3	1,724	1,950	2009年6月	2018年5月
	R-055	エステメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.3	1,617	1,730	2007年11月	2018年5月
	R-056	エステメゾン白金台	東京都 品川区 上大崎	2,400	0.5	2,377	2,930	2003年9月	2018年5月
	R-057	エステメゾン東新宿	東京都 新宿区 新宿	1,680	0.3	1,608	1,860	2009年4月	2018年5月
	R-058	エステメゾン元麻布	東京都 港区 元麻布	1,540	0.3	1,512	1,710	2009年11月	2018年5月
	R-059	エステメゾン都立大学	東京都 目黒区 平町	861	0.2	841	919	2009年2月	2018年5月
	R-060	エステメゾン武蔵小山II	東京都 品川区 小山	1,030	0.2	999	1,130	2009年5月	2018年5月
R-061	エステメゾン中野	東京都 中野区 中央	1,870	0.4	1,820	2,010	2009年6月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	984	1,070	2009年10月	2018年5月
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	東京都 中野区 弥生町	984	0.2	953	1,050	2009年2月	2018年5月
	R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都 中野区 松が丘	1,160	0.2	1,114	1,240	2009年10月	2018年5月
	R-065	エステイメゾン高円寺	東京都 杉並区 高円寺南	1,160	0.2	1,127	1,270	2009年3月	2018年5月
	R-066	エステイメゾン押上	東京都 墨田区 業平	2,490	0.5	2,410	2,670	2010年4月	2018年5月
	R-067	エステイメゾン赤羽	東京都 北区 赤羽	3,290	0.6	3,131	3,550	2009年11月	2018年5月
	R-068	エステイメゾン王子	東京都 北区 王子	1,650	0.3	1,577	1,850	2010年7月	2018年5月
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都 新宿区 早稲田 鶴巻町	1,580	0.3	1,512	1,810	2012年11月	2018年5月
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区 八丁堀	1,460	0.3	1,390	1,620	2012年11月	2018年5月
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都 千代田区 神田神保町	1,960	0.4	1,877	2,070	2013年3月	2018年5月
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都 品川区 北品川	2,910	0.6	2,874	3,200	2011年1月	2018年5月
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	東京都 千代田区 神田佐久間 河岸	555	0.1	542	608	2006年10月	2018年5月
	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.5	2,361	2,510	2007年10月	2018年5月
	R-075	エステイメゾン薬院	福岡県 福岡市 中央区 平尾	2,430	0.5	2,571	2,570	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.6	7,957	9,500	2008年1月	2018年5月
	R-077	エステイメゾン大島	東京都 江東区 大島	8,630	1.6	8,343	10,200	2007年9月	2018年5月
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県 名古屋市 千種区 富士見台	2,070	0.4	2,170	2,180	2007年4月	2018年5月
	R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	0.9	4,545	4,960	1999年11月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.4	1,841	2,130	2013年5月	2018年5月
	R-081	プライムメゾン品川	東京都 品川区 北品川	1,960	0.4	1,895	2,170	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市 中央区 大通西	3,160	0.6	3,052	3,120	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南二条西	1,930	0.4	1,820	1,890	2009年11月	2018年5月
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道 札幌市 中央区 南七条西	1,250	0.2	1,197	1,180	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注11)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.4	2,163	2,424	2011年2月	2018年5月
	R-086	シャームゾンステージ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.4	1,825	2,030	2011年1月	2018年5月
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 恵比寿	4,360	0.8	4,265	5,170	2014年6月	2018年5月
	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	石川県 金沢市 西泉	1,080	0.2	1,012	956	2007年9月	2018年5月
	R-089	エステメゾン鶴の森	三重県 四日市市 鶴の森	830	0.2	772	813	2009年4月	2018年5月
	R-091	シャームゾンステージ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,308	1,480	2010年1月	2018年5月
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	0.9	4,642	5,010	2014年6月	2018年5月
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県 神戸市 東灘区 向洋町中	5,880	1.1	5,319	5,870	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都 渋谷区 渋谷	2,430	0.5	2,385	2,660	2014年7月	2018年5月
	R-095	プライムメゾン初台	東京都 渋谷区 初台	3,010	0.6	2,921	3,200	2014年12月	2018年5月
	R-096	エステメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,065	1,150	2005年8月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	0.9	4,796	5,470	2015年6月	2018年5月
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	0.8	4,115	4,270	2015年10月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-100	エステイメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	633	709	2017年2月	2018年5月
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.5	7,939	10,300	2016年5月	2018年5月
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都 豊島区 北大塚	3,700	0.7	3,687	4,510	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.3	1,678	2,060	2016年10月	2018年5月
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都 目黒区 青葉台	2,520	0.5	2,520	3,170	2017年1月	2018年5月
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	東京都 品川区 北品川	3,400	0.6	3,412	4,360	2011年1月	2018年5月
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス(注12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	5,854	7,160	2008年2月	2018年5月
	R-108	エステイメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	393	421	2008年1月	2019年1月
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都 港区 三田	2,040	0.4	2,047	2,330	2017年10月	2019年6月
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都 文京区 本郷	2,600	0.5	2,605	2,830	2018年3月	2019年6月
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都 台東区 蔵前	2,190	0.4	2,193	2,410	2018年11月	2019年6月
	R-112	エステイメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.6	3,020	3,330	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県 静岡市 葵区 鷹匠	660	0.1	671	662	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	876	909	2006年1月	2020年4月
	R-115	エステイメゾン東別院	愛知県 名古屋市 中区 松原	2,190	0.4	2,275	2,200	2009年2月	2021年4月
	R-116	エステイメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	938	946	2012年2月	2021年4月
	R-117	エステイメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 槇木町	660	0.1	686	682	2014年1月	2021年4月
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都 世田谷区 代沢	2,580	0.5	2,655	2,580	2019年12月	2021年9月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-119	プライムメゾン目黒	東京都 目黒区 三田	2,310	0.4	2,368	2,310	2018年8月	2021年9月
	R-120	プライムメゾン両国	東京都 墨田区 亀沢	1,530	0.3	1,585	1,540	2019年2月	2021年9月
	小計			242,966	46.0	238,481	270,013	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都 品川区 北品川	71,950	13.6	70,119	89,100	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山SHビル	東京都 品川区 北品川	51,500	9.8	49,606	61,700	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府 大阪市 中央区 北久宝寺町	44,000	8.3	42,483	56,000	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注14)	大阪府 大阪市 中央区 本町	38,600	7.3	36,439	44,800	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注15)	大阪府 大阪市 中央区 伏見町	4,400	0.8	4,220	6,410	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県 名古屋市 中村区 名駅	6,350	1.2	6,167	7,190	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注16)	東京都 港区 赤坂	28,700	5.4	28,700	30,000	2006年1月	2019年6月
小計			245,500	46.5	237,737	295,200	—	—	
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注14)	大阪府 大阪市 中央区 本町	17,200	3.3	16,819	18,000	2010年5月	2017年5月
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注17)	京都府 京都市 中京区 二条大橋 上る銚田町	22,120	4.2	22,169	22,295	2013年10月	2019年1月 2020年4月
小計			39,320	7.4	38,988	40,295	—	—	
合計			527,786	100.0	515,206	605,508	—	—	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日に基づき記載しています。

(注7) 本投資法人は、「エステメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

- (注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注10) 「シャームズステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注11) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注12) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注13) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、合計2棟の建物（2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」（2018年7月に竣工）及び2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」（1990年7月に竣工））から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。上記「竣工年月」には、便宜上「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の竣工年月を記載しています。なお、本書において当該物件の概要等について「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。
- (注14) 「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。
- (注15) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注16) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を保有しています。したがって、「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注17) 本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有しています。したがって、「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

b. 賃貸借状況の概要

(i) 賃貸借状況の概要

本投資法人が当期において保有する物件に係る賃貸借状況の概要は、以下のとおりです。

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	177	1.2	1	5,515.43	5,280.50	95.7
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	48	0.3	1	2,019.10	1,823.40	90.3
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	58	0.4	1	2,062.10	1,995.69	96.8
	R-004	エステイメゾン恵比寿	23	0.2	1	781.02	719.52	92.1
	R-005	エステイメゾン神田	43	0.3	1	1,706.54	1,618.37	94.8
	R-006	エステイメゾン北新宿	44	0.3	1	1,881.19	1,734.61	92.2
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	65	0.5	1	2,978.28	2,900.01	97.4
	R-008	エステイメゾン川崎	76	0.5	1	3,741.01	3,615.93	96.7
	R-010	エステイメゾン亀戸	52	0.4	1	2,279.21	2,162.19	94.9
	R-011	エステイメゾン目黒	29	0.2	1	1,070.13	989.30	92.4
	R-012	エステイメゾン巣鴨	50	0.4	1	2,619.17	2,544.16	97.1
	R-013	エステイメゾン京橋	85	0.6	1	4,613.04	4,369.08	94.7
	R-014	エステイメゾン白楽	30	0.2	1	1,285.83	1,285.83	100.0
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.2	1	1,804.48	1,775.32	98.4
	R-016	エステイメゾン五反田	91	0.6	1	3,871.15	3,745.55	96.8
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	76	0.5	1	2,979.85	2,821.75	94.7
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	63	0.4	1	2,602.30	2,511.63	96.5
	R-019	エステイメゾン南麻布	34	0.2	1	1,082.12	978.07	90.4
	R-020	エステイメゾン塚本(注7)	24	0.2	—	—	—	—
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	62	0.4	1	2,824.86	2,664.13	94.3
	R-022	エステイメゾン麻布十番	66	0.5	1	1,755.31	1,726.19	98.3
	R-023	エステイメゾン板橋本町	29	0.2	1	1,274.49	1,254.89	98.5
	R-024	エステイメゾン大泉学園 (注7)	16	0.1	—	—	—	—
	R-025	エステイメゾン東品川(注7)	43	0.3	—	—	—	—
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前(注7)	43	0.3	—	—	—	—

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-027	エステイメゾン武蔵小山	31	0.2	1	1,176.78	1,156.68	98.3
	R-028	エステイメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	851.21	94.9
	R-029	エステイメゾン四谷坂町 (注7)	36	0.3	—	—	—	—
	R-030	エステイメゾン博多東	86	0.6	1	9,106.08	9,060.08	99.5
	R-031	エステイメゾン上呉服(注7)	17	0.1	—	—	—	—
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	67	0.5	1	3,924.58	3,869.84	98.6
	R-034	プライムメゾン東桜	51	0.4	1	3,118.11	3,071.31	98.5
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,163.98	100.0
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	24	0.2	1	894.64	894.64	100.0
	R-037	エステイメゾン板橋C6	75	0.5	1	4,036.66	3,799.15	94.1
	R-038	シャームメゾンステージ博多	94	0.7	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エステイメゾン錦糸町	36	0.3	1	1,611.54	1,611.54	100.0
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	54	0.4	1	2,275.24	2,252.99	99.0
	R-041	プライムメゾン御器所	64	0.4	1	4,427.65	4,353.88	98.3
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	29	0.2	1	2,040.35	1,966.96	96.4
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,677.11	93.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エステイメゾン秋葉原	67	0.5	1	2,324.65	2,205.80	94.9
	R-046	エステイメゾン笹塚	90	0.6	1	3,701.70	3,609.04	97.5
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	171	1.2	1	6,177.20	5,613.80	90.9
	R-048	プライムメゾン高見	33	0.2	1	2,016.79	2,016.79	100.0
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	2,168.59	100.0
	R-050	プライムメゾン照葉	51	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エステイメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エステイメゾン千石	36	0.3	1	1,498.13	1,320.52	88.1
R-053	エステイメゾン代沢	63	0.4	1	2,352.90	2,324.55	98.8	
R-054	エステイメゾン戸越	50	0.4	1	1,943.17	1,880.97	96.8	
R-055	エステイメゾン西天満	49	0.3	1	2,877.90	2,701.59	93.9	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-056	エステイメゾン白金台	69	0.5	1	2,675.11	2,513.22	93.9
	R-057	エステイメゾン東新宿	46	0.3	1	1,889.50	1,814.68	96.0
	R-058	エステイメゾン元麻布	38	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エステイメゾン都立大学	23	0.2	1	1,035.78	994.00	96.0
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	30	0.2	1	1,073.59	1,050.13	97.8
	R-061	エステイメゾン中野	53	0.4	1	2,023.72	2,002.16	98.9
	R-062	エステイメゾン新中野	27	0.2	1	1,107.57	1,014.42	91.6
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	29	0.2	1	1,299.60	1,226.40	94.4
	R-064	エステイメゾン哲学堂	34	0.2	1	1,531.89	1,486.15	97.0
	R-065	エステイメゾン高円寺	33	0.2	1	1,527.52	1,477.05	96.7
	R-066	エステイメゾン押上	70	0.5	1	3,180.90	3,125.28	98.3
	R-067	エステイメゾン赤羽	96	0.7	1	4,302.84	4,200.56	97.6
	R-068	エステイメゾン王子	48	0.3	1	2,289.44	2,187.17	95.5
	R-069	プライムメゾン早稲田	44	0.3	1	1,650.66	1,474.60	89.3
	R-070	プライムメゾン八丁堀	38	0.3	1	1,382.32	1,261.33	91.2
	R-071	プライムメゾン神保町	51	0.4	1	1,819.90	1,769.94	97.3
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	91	0.6	1	2,512.91	2,410.13	95.9
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	64	0.4	1	4,809.68	4,489.94	93.4
	R-075	エステイメゾン薬院	74	0.5	1	5,213.51	5,116.41	98.1
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	223	1.5	1	9,469.65	9,107.84	96.2
	R-077	エステイメゾン大島	243	1.7	1	9,905.97	9,551.15	96.4
	R-078	プライムメゾン富士見台	72	0.5	1	5,704.63	5,622.46	98.6
	R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	155	1.1	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	55	0.4	1	2,180.78	2,130.65	97.7
	R-081	プライムメゾン品川	57	0.4	1	2,107.88	2,107.88	100.0
	R-082	プライムメゾン大通公園	115	0.8	1	7,360.37	6,699.39	91.0
	R-083	プライムメゾン南2条	73	0.5	1	6,019.09	6,019.09	100.0

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-084	プライムメゾン鴨々川	47	0.3	1	4,102.08	3,910.64	95.3
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	89	0.6	1	10,268.74	10,132.44	98.7
	R-086	シャームゾンステージ八広 (注5)	56	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	110	0.8	1	3,010.66	2,985.40	99.2
	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	39	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	エスティメゾン鶴の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0
	R-090	エスティメゾン港北綱島 (注7)	47	0.3	—	—	—	—
	R-091	シャームゾンステージ日野	49	0.3	1	2,827.55	2,800.55	99.0
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	139	1.0	1	5,461.13	5,343.24	97.8
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.5	1	15,341.68	15,171.22	98.9
	R-094	プライムメゾン渋谷	62	0.4	1	1,972.59	1,845.47	93.6
	R-095	プライムメゾン初台	80	0.6	1	2,879.20	2,805.33	97.4
	R-096	エスティメゾン上町台	33	0.2	1	2,225.52	2,225.52	100.0
	R-097	エスティメゾン神戸三宮 (注7)	18	0.1	—	—	—	—
	R-098	プライムメゾン白金高輪	115	0.8	1	3,923.76	3,573.66	91.1
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	102	0.7	1	4,099.04	3,608.78	88.0
	R-100	エスティメゾン森下	19	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	226	1.6	1	6,772.89	6,389.07	94.3
	R-102	プライムメゾン大塚	109	0.8	1	3,921.35	3,667.83	93.5
	R-103	プライムメゾン浅草橋	49	0.3	1	2,033.06	1,826.13	89.8
	R-104	プライムメゾン代官山	68	0.5	1	1,779.17	1,629.88	91.6
R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	113	0.8	1	3,569.73	3,329.14	93.3	
R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	471	3.3	1	23,538.73	22,582.46	95.9	
R-107	エスティメゾン小倉(注7)	18	0.1	—	—	—	—	
R-108	エスティメゾン井尻	13	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0	
R-109	プライムメゾン三田綱町	49	0.3	1	1,387.12	1,240.98	89.5	
R-110	プライムメゾン本郷	67	0.5	1	2,423.46	2,261.09	93.3	
R-111	プライムメゾン蔵前	59	0.4	1	2,259.40	2,164.66	95.8	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-112	エステイメゾン横浜青葉台	86	0.6	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	23	0.2	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	29	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
	R-115	エステイメゾン東別院	69	0.5	1	4,856.22	4,856.22	100.0
	R-116	エステイメゾン萱場	30	0.2	1	2,170.80	2,089.20	96.2
	R-117	エステイメゾン白壁南	20	0.1	1	1,240.28	1,240.28	100.0
	R-118	プライムメゾン下北沢	19	0.1	1	1,991.72	1,956.90	98.3
	R-119	プライムメゾン目黒	15	0.1	1	1,335.62	1,236.43	92.6
	R-120	プライムメゾン両国	11	0.1	1	1,499.10	1,364.34	91.0
	小計			7,671	53.0	12	381,528.32	369,459.42
オ フ ィ ス ビ ル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注3)	1,895	13.1	1	38,577.99	36,861.13	95.5
	0-002	御殿山S Hビル	1,089	7.5	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,299	9.0	1	29,657.53	29,657.53	100.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	903	6.2	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	165	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	213	1.5	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	617	4.3	1	12,472.81	10,947.17	87.8
小計			6,184	42.7	4	126,712.51	123,470.01	97.4
ホ テ ル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	402	2.8	1	18,092.98	18,092.98	100.0
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注5)	215	1.5	1	11,496.08	11,496.08	100.0
小計			618	4.3	2	29,589.06	29,589.06	100.0
合計			14,474	100.0	17	537,829.89	522,518.49	97.2

(注1) 「不動産賃貸事業収益[期間中]」は、各物件の当期における不動産賃貸事業収益を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の当期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の当期における不動産賃貸事業収益の割合又は各用途に応じた各物件の当期における不動産賃貸事業収益の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」、「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ17、16、8、7及び17となっています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナ

ントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「シャーマンズステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等についてパススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する面積を記載しています。以下同じです。

(注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「エスティメゾン塚本」、「エスティメゾン大泉学園」、「エスティメゾン東品川」、「エスティメゾン板橋区役所前」、「エスティメゾン四谷坂町」、「エスティメゾン上呉服」、「エスティメゾン港北綱島」、「エスティメゾン神戸三宮」及び「エスティメゾン小倉」は、2021年8月20日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

(ii) 主要なテナントの概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る主要なテナントの概要は、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、各保有物件について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人（信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合のマスターリース会社を含みます。）のうち、以下のいずれかの条件に該当する者をいいます。

(a) 賃貸面積が本投資法人の保有物件全体の賃貸面積の10%以上を占めるテナント

(b) 上記(a)以外で、本資産運用会社における利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する者

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積水ハウス不動産 東京株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エスティメゾン 銀座 他57物件	153,267.17	29.3	7,525	967	(注5)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデンシティ 品川御殿山 他3物件	112,565.75	21.5	9,831	8,402	(注6)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他14物件	58,545.14	11.2	1,432	182	(注7)
積水ハウス不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャーマンズ ステージ博多 他4物件	35,420.80	6.8	578	62	(注8)
積水ハウスGMパート ナーズ株式会社	不動産管理業	エスティメゾン 南堀江 他4物件	23,292.20	4.5	685	51	(注9)
SHホテルシステムズ 株式会社	宿泊業	ザ・リッツ・ カールトン京都	11,496.08	2.2	431	—	(注10)
積水ハウス不動産 東北株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャーマンズ ステージ広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	(注11)
積水ハウス不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エスティメゾン 上町台	2,225.52	0.4	64	4	(注12)
主要なテナントの合計			399,365.06	76.4	20,603	9,676	—
ポートフォリオの合計			522,518.49	100.0	27,333	13,950	—

(注1) 「面積比率」は、本投資法人の保有物件全体の賃貸面積に対する各テナントへの賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致

しない場合があります。また、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。更に、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2020年11月から2021年10月までの期間の実績の平均額（当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。また、「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約）に基づき受領し、当期末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。
- (注4) 「契約満了日及び契約更改の方法等」は、いずれも当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づき、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注5) 積水ハウス不動産東京をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2021年10月31日	プライムメゾン白金高輪	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
2022年 1月30日	エスティメゾン亀戸	
2022年 1月31日	エスティメゾン目黒、エスティメゾン錦糸町	
2022年 3月27日	エスティメゾン川崎Ⅱ	
2022年 3月31日	エスティメゾン武蔵小金井	
2022年 4月 2日	エスティメゾン白楽	
2022年 5月10日	エスティメゾン麻布十番	
2022年 6月10日	エスティメゾン板橋C 6	
2022年 6月30日	エスティメゾン秋葉原	
2022年 7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、 エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、 エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、 エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎、 エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	
2022年 8月20日	エスティメゾン板橋本町	
2022年 9月13日	エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、 エスティメゾン品川シーサイド	
2022年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜、エスティメゾン笹塚、 プライムメゾン銀座イースト	
2022年10月22日	エスティメゾン南麻布	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2023年 9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、 プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト	
2024年 1月20日	シャームゼンステージ秋葉原	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年11月 3日	シャームゼンステージ八広	
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	
2025年 1月31日	プライムメゾン恵比寿	
2025年10月31日	シャームゼンステージ日野	
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
2027年 3月31日	エスティメゾン森下	
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト	
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エスティメゾン横浜青葉台ノース	
2029年 9月30日	エスティメゾン横浜青葉台サウス	
2031年 8月31日	プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒	
2031年 9月30日	プライムメゾン両国	

(注6) 積水ハウスをマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 5月18日	本町ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2024年12月 2日	ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2029年 6月30日	赤坂ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新

(注7) 積水ハウス不動産中部をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 3月31日	プライムメゾン御器所	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園、 プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	
2022年 9月30日	エスティメゾン東白壁	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 1月31日	エスティメゾン葵	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	
2024年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025年 1月31日	エスティメゾン静岡鷹匠	
2025年 3月31日	シャームゼンステージ金沢西泉、エスティメゾン鶴の森	
2026年 3月31日	エスティメゾン東別院、エスティメゾン白壁南	
2031年 3月31日	エスティメゾン萱場	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注8) 積水ハウス不動産九州をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 1月31日	シャームゼンステージ博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2022年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
2022年 9月30日	プライムメゾン照葉	
2024年 1月31日	エスティメゾン井尻	
2024年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注9) 積水ハウスGMパートナーズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2023年 2月28日	エスティメゾン西天満	
2026年 3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注10) SHホテルシステムズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係る賃貸借契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 4月30日	ザ・リッツ・カールトン京都	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新

(注11) 積水ハウス不動産東北をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 4月30日	シャームゼンステージ広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注12) 積水ハウス不動産関西をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2026年 4月30日	エスティメゾン上町台	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

c. 不動産鑑定評価の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る不動産鑑定評価又は不動産価格調査の概要は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,320	7,560	3.5	7,220	3.7	3.7	272
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,940	2,000	3.6	1,920	3.7	3.8	76
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,340	2,400	3.6	2,320	3.7	3.8	89
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	920	946	3.5	909	3.6	3.7	35
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,850	1,890	3.6	1,830	3.7	3.8	70
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,770	1,800	3.8	1,760	3.8	4.0	70
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,450	2,490	3.8	2,430	3.8	4.0	98
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,760	2,810	3.9	2,740	3.9	4.1	114
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,880	1,910	4.0	1,870	3.8	4.2	81
	R-011	エステイメゾン目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270	1,290	3.5	1,240	3.3	3.7	47
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	1,830	1,870	3.7	1,790	3.5	3.9	72
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,070	3,110	4.3	3,050	4.2	4.4	139
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	976	990	4.2	970	4.0	4.4	45
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,140	1,160	4.0	1,120	3.8	4.2	50
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,500	3,520	3.9	3,490	3.6	4.1	142
	R-017	エステイメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	3,000	3,060	3.7	2,980	3.5	3.9	118
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	JLL森井鑑定 株式会社	2,470	2,520	3.7	2,420	3.5	3.9	96
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,380	1,410	3.4	1,340	3.2	3.6	50

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,420	2,460	3.9	2,370	3.7	4.1	97
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,040	3,100	3.4	2,970	3.2	3.6	106
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,030	1,050	3.8	1,010	3.6	4.0	42
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,190	1,210	3.8	1,160	3.6	4.0	47
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	800	814	3.8	785	3.6	4.0	33
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,560	2,590	4.6	2,540	4.6	4.7	129
	R-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,120	2,130	4.3	2,110	4.2	4.5	98
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,660	1,670	4.3	1,650	4.2	4.5	76
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	925	930	4.5	923	4.4	4.7	45
	R-036	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	871	890	3.8	863	3.9	4.0	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	2,830	2,870	3.9	2,810	3.7	4.1	118
	R-038	シャームメゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,740	2,730	4.5	2,750	3.9	4.7	137
	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,350	1,370	3.9	1,340	3.7	4.1	57
	R-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,090	2,140	3.9	2,070	4.0	4.1	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,140	2,160	4.3	2,130	4.3	4.5	99
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,060	1,070	4.1	1,040	3.9	4.3	45
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	671	679	4.4	662	4.2	4.6	32
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,150	2,160	4.5	2,140	4.4	4.7	109
R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,060	2,090	3.9	2,050	3.7	4.1	86	
R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,780	3,850	3.7	3,750	3.5	3.9	145	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	7,000	7,090	3.7	6,960	3.5	3.9	270
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,160	1,170	4.1	1,150	4.2	4.3	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	891	896	4.5	889	4.4	4.7	42
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,320	1,320	4.8	1,320	4.6	5.0	74
	R-051	エステイメゾン東白壁 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,730	1,740	4.4	1,720	4.3	4.6	79
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,470	1,500	3.6	1,460	3.4	3.8	56
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,510	2,560	3.6	2,490	3.4	3.8	94
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,990	3.7	1,930	3.8	3.9	76
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,730	1,760	4.1	1,710	4.2	4.3	76
	R-056	エステイメゾン白金台	一般財団法人 日本不動産研究所	2,930	2,980	3.6	2,880	3.4	3.8	111
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,860	1,900	3.7	1,840	3.8	3.9	73
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	1,740	3.5	1,690	3.6	3.7	62
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	919	941	3.6	910	3.7	3.8	35
	R-060	エステイメゾン 武蔵小山II	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,140	3.7	1,120	3.5	3.9	43
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,010	2,040	3.7	1,990	3.5	3.9	79
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.8	1,060	3.6	4.0	43
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,070	3.8	1,040	3.9	4.0	42
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,240	1,250	3.8	1,230	3.6	4.0	49
R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,270	1,300	3.7	1,250	3.8	3.9	49	
R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,670	2,700	3.9	2,650	3.9	4.1	110	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,550	3,610	3.9	3,530	3.7	4.1	147
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,850	1,880	3.9	1,830	3.7	4.1	76
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	1,810	1,850	3.5	1,770	3.3	3.7	67
	R-070	プライムメゾン八丁堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,620	1,650	3.5	1,590	3.3	3.7	59
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,070	2,090	3.8	2,060	3.6	4.0	82
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	3,200	3,180	3.6	3,210	3.4	3.8	118
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	608	618	3.8	603	3.6	4.0	25
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,510	2,540	4.3	2,490	4.3	4.5	115
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,570	2,620	4.1	2,550	4.2	4.3	114
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	9,500	9,670	3.7	9,330	3.5	3.9	369
	R-077	エステイメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	10,200	10,400	3.7	10,000	3.5	3.9	397
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,180	2,210	4.6	2,170	4.4	4.8	108
	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,960	5,020	4.7	4,930	4.5	4.9	249
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,160	3.8	2,110	3.8	4.0	85
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,170	2,210	3.7	2,150	3.5	3.9	83
	R-082	プライムメゾン大通公園	一般財団法人 日本不動産研究所	3,120	3,150	4.4	3,080	4.2	4.6	155
	R-083	プライムメゾン南2条	一般財団法人 日本不動産研究所	1,890	1,910	4.5	1,870	4.3	4.7	100
	R-084	プライムメゾン鴨々川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,180	1,190	4.5	1,170	4.3	4.7	63
R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注4)	株式会社 立地評価研究所	2,424	2,310	4.8	2,280	4.6	4.9	128	
R-086	シャームゾンステージ 八広	大和不動産鑑定 株式会社	2,030	2,060	4.1	2,020	3.9	4.3	88	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	5,170	5,280	3.3	5,060	3.1	3.5	178
	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	大和不動産鑑定 株式会社	956	971	5.1	950	4.9	5.3	55
	R-089	エスティメゾン鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	813	825	5.2	808	5.0	5.4	46
	R-091	シャームゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,480	1,490	4.4	1,480	4.2	4.5	69
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,010	5,100	3.9	4,920	3.7	4.1	209
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	5,870	5,930	4.7	5,810	4.5	4.9	320
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,660	2,710	3.5	2,600	3.3	3.7	97
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,200	3,260	3.6	3,130	3.4	3.8	121
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,150	1,160	4.2	1,150	3.9	4.4	50
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,470	5,580	3.5	5,350	3.3	3.7	198
	R-099	プライムメゾン 市谷山伏町	株式会社 立地評価研究所	4,270	4,360	3.7	4,230	3.5	3.9	165
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	709	718	4.0	705	3.8	4.2	28
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,300	10,600	3.5	10,200	3.6	3.7	373
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,510	4,610	3.7	4,470	3.8	3.9	173
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,060	2,100	3.7	2,040	3.8	3.9	78
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,170	3,250	3.5	3,140	3.6	3.7	115
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,360	4,460	3.6	4,320	3.7	3.8	164
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注5)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,160	7,360	—	7,070	4.0	—	355
	R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	421	425	4.5	419	4.3	4.7	21
R-109	プライムメゾン三田綱町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,330	2,370	3.8	2,310	3.6	4.0	91	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住 居	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	2,830	2,870	3.8	2,810	3.6	4.0	111	
	R-111	プライムメゾン蔵前	株式会社 中央不動産鑑定所	2,410	2,440	3.9	2,390	3.7	4.1	96	
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注6)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,330	1,570	4.3	1,540	4.1	4.5	152
			サウス			1,810	4.4	1,760	4.2	4.6	
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	大和不動産鑑定 株式会社	662	672	5.0	657	4.8	5.2	37	
	R-114	シャーマゾンステージ 広瀬通	株式会社 中央不動産鑑定所	909	919	4.4	904	4.2	4.6	45	
	R-115	エステイメゾン東別院	大和不動産鑑定 株式会社	2,200	2,220	4.4	2,190	4.2	4.6	104	
	R-116	エステイメゾン萱場	大和不動産鑑定 株式会社	946	957	4.6	941	4.4	4.8	46	
	R-117	エステイメゾン白壁南	大和不動産鑑定 株式会社	682	689	4.4	679	4.2	4.6	31	
	R-118	プライムメゾン下北沢	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,580	2,650	3.5	2,550	3.6	3.7	93	
	R-119	プライムメゾン目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,310	2,370	3.5	2,290	3.6	3.7	83	
	R-120	プライムメゾン両国	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,540	1,570	3.7	1,520	3.8	3.9	58	
小計				270,013	274,500	—	266,947	—	—	11,248	
オ フ ィ ス ビ ル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山	大和不動産鑑定 株式会社	89,100	92,000	3.2	87,800	3.0	3.4	2,963	
	0-002	御殿山SHビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	61,700	63,200	3.3	61,000	3.3	3.5	2,063	
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	56,000	57,500	3.5	55,400	3.2	3.7	2,040	
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	44,800	45,700	3.4	43,900	3.2	3.6	1,554	
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,410	6,580	3.6	6,330	3.7	3.8	239	
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定 株式会社	7,190	7,310	4.1	7,140	3.9	4.3	306	
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注7)	株式会社 中央不動産鑑定所	30,000	30,600	3.4	29,700	3.2	3.6	1,033	
	小計				295,200	302,890	—	291,270	—	—	10,201

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	18,000	18,300	3.6	17,700	3.4	3.8	667
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注7)	株式会社 立地評価研究所	22,295	22,834	3.5	22,050	3.2	3.6	919
小計				40,295	41,134	—	39,750	—	—	1,587
合計				605,508	618,524	—	597,967	—	—	23,037

(注1) 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書又は各不動産調査報告書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記「鑑定NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「プライムメゾン百道浜」は、積水ハウス不動産九州との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注3) 「エスティメゾン東白壁」は、積水ハウス不動産中部との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注4) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「収益価格」「還元利回り」「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、上記「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。

(注5) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

(注6) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

(注7) 「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

d. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る建物状況調査報告書(注1)の概要は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)	
			緊急	短期	長期					
住居	R-001	エステイメゾン銀座	—	—	11,658	2,003	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	5.33	
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	—	100	6,678	705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	2.92	
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	—	—	4,683	756	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.11	
	R-004	エステイメゾン恵比寿	—	—	3,023	262	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.54	
	R-005	エステイメゾン神田	—	—	3,542	581	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	4.81	
	R-006	エステイメゾン北新宿	—	—	2,456	695	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.08	
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	—	—	5,013	1,065	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.40	
	R-008	エステイメゾン川崎	—	—	7,278	1,241	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.73	
	R-010	エステイメゾン亀戸	—	—	6,467	849	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	3.95	
	R-011	エステイメゾン目黒	—	—	3,062	332	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	9.24	
	R-012	エステイメゾン巣鴨	—	—	5,294	709	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	3.49	
	R-013	エステイメゾン京橋	—	—	7,988	1,415	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	8.75	
	R-014	エステイメゾン白楽	—	—	4,771	450	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	12.06	
	R-015	エステイメゾン南堀江	—	—	5,942	534	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	5.24	
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	8,609	1,203	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	6.11	
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	—	—	7,303	992	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	3.45	
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	I	—	—	2,107	313	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	5.50
			II	—	—	2,103	312			5.50
			III	—	—	1,214	167			7.32
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	3,901	399	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	7.30	
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	—	—	2,485	793	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.41	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-022	エステイメゾン麻布十番	—	—	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.27
	R-023	エステイメゾン板橋本町	—	—	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	6.23
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	—	—	2,876	318	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.11
	R-028	エステイメゾン千駄木(注7)	—	—	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.90
	R-030	エステイメゾン博多東	—	—	15,365	2,264	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	1.01
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	100	—	8,411	1,249	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	7.77
	R-034	プライムメゾン東桜	—	—	7,205	919	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	10.30
	R-035	プライムメゾン萱場公園	—	—	4,775	591	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	11.11
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	50	—	3,990	271	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	8.47
	R-037	エステイメゾン板橋C6	—	—	7,712	1,163	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	3.97
	R-038	シャームゾンステージ博多	—	—	22,604	2,477	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	3.40
	R-039	エステイメゾン錦糸町	—	—	5,070	363	株式会社 ERIソリューション	2017年9月	3.84
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	—	—	3,613	558	株式会社 東京建築検査機構	2017年9月	6.45
	R-041	プライムメゾン御器所	—	—	8,634	1,174	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	9.76
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	—	—	3,703	509	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	7.32
	R-043	プライムメゾン北田辺	—	—	3,457	440	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	11.24
	R-044	プライムメゾン百道浜	—	—	26,058	2,297	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	2.00
	R-045	エステイメゾン秋葉原	—	—	7,810	749	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.17
	R-046	エステイメゾン笹塚	—	—	4,093	804	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	6.44
R-047	プライムメゾン 銀座イースト	—	—	12,352	2,022	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年3月	3.80	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-048	プライムメゾン高見	—	—	5,480	625	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.12
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	4,700	547	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.47
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	14,870	1,455	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	1.96
	R-051	エステイメゾン東白壁	—	—	5,815	976	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	10.82
	R-052	エステイメゾン千石	—	—	2,914	489	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	9.96
	R-053	エステイメゾン代沢	—	—	3,362	708	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	8.05
	R-054	エステイメゾン戸越	—	—	4,231	600	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	11.03
	R-055	エステイメゾン西天満	—	—	7,713	968	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	2.20
	R-056	エステイメゾン白金台	—	—	5,530	738	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	10.50
	R-057	エステイメゾン東新宿	—	—	4,235	547	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	10.44
	R-058	エステイメゾン元麻布	—	—	3,320	541	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	10.32
	R-059	エステイメゾン都立大学	—	—	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.61
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	—	—	2,250	355	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.92
	R-061	エステイメゾン中野	—	—	4,618	602	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	6.37
	R-062	エステイメゾン新中野	—	—	2,360	370	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.99
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	—	—	2,050	381	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.35
	R-064	エステイメゾン哲学堂	—	—	2,890	473	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	6.95
	R-065	エステイメゾン高円寺	—	—	2,540	435	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.68
	R-066	エステイメゾン押上	—	—	7,330	1,042	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	3.37
R-067	エステイメゾン赤羽	—	—	7,318	1,335	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.66	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-068	エステイメゾン王子	—	—	3,898	712	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.51
	R-069	プライムメゾン早稲田	—	—	3,697	603	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.00
	R-070	プライムメゾン八丁堀	—	—	2,924	503	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.19
	R-071	プライムメゾン神保町	—	—	4,035	650	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.64
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	—	—	5,291	1,291	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	9.35
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	—	—	2,373	246	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	13.70
	R-074	エステイメゾン葵	—	—	9,982	1,345	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	9.64
	R-075	エステイメゾン薬院	—	—	8,789	1,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	7.09
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	—	—	16,804	2,669	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	6.53
	R-077	エステイメゾン大島	—	—	19,130	2,919	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	6.49
	R-078	プライムメゾン富士見台	—	—	8,225	1,799	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	10.58
	R-079	エステイメゾン鶴舞	—	—	14,637	3,581	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	10.23
	R-080	プライムメゾン森下	—	—	4,661	747	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	7.76
	R-081	プライムメゾン品川	—	—	3,490	623	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	6.98
	R-082	プライムメゾン大通公園	—	—	23,430	2,374	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.05
	R-083	プライムメゾン南2条	—	—	20,758	2,118	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.02
	R-084	プライムメゾン鴨々川	—	—	14,562	1,537	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.02
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注8)	—	—	17,265	2,162	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	2.84
R-086	シャームゾンステージ八広	—	—	6,768	962	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.88	
R-087	プライムメゾン恵比寿	—	—	6,966	1,074	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	5.15	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	—	—	9,843	1,129	大和不動産鑑定 株式会社	2021年10月	1.13
	R-089	エスティメゾン鶉の森	—	—	4,522	526	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	13.50
	R-091	シャームゾンステージ日野	—	—	6,224	867	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	2.93
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	—	—	16,317	2,705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	4.60
	R-093	神戸女子学生会館	—	—	58,200	5,442	大和不動産鑑定 株式会社	2021年10月	3.96
	R-094	プライムメゾン渋谷	—	—	4,218	649	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	3.58
	R-095	プライムメゾン初台	—	—	6,858	1,008	大和不動産鑑定 株式会社	2021年10月	3.57
	R-096	エスティメゾン上町台	—	—	2,717	721	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	6.99
	R-098	プライムメゾン白金高輪	—	—	4,040	1,266	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	5.32
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	—	—	3,990	1,367	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	2.31
	R-100	エスティメゾン森下	—	—	390	220	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	3.39
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	—	—	677	2,389	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	1.61
	R-102	プライムメゾン大塚	—	—	751	1,424	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	3.34
	R-103	プライムメゾン浅草橋	—	—	171	671	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	8.04
	R-104	プライムメゾン代官山	—	—	408	771	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	9.32
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	—	—	7,060	1,883	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.85
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	—	—	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	4.37
	R-108	エスティメゾン井尻	—	—	3,092	407	大和不動産鑑定 株式会社	2019年1月	0.46
	R-109	プライムメゾン三田綱町	—	—	378	540	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	7.23
	R-110	プライムメゾン本郷	—	—	1,640	752	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	3.48

用途	物件番号	物件名称		調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-111	プライムメゾン蔵前		—	—	162	692	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.72
	R-112	エステイメゾン 横浜青葉台	ノース	—	—	1,600	736	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	9.64
			サウス	—	—	4,510	950		2019年9月	9.54
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠		—	—	5,433	475	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年1月	18.17
	R-114	シャーマゾンステージ 広瀬通		—	—	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	2.03
	R-115	エステイメゾン東別院		—	—	10,514	1,581	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	9.06
	R-116	エステイメゾン萱場		—	—	3,403	616	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	8.01
	R-117	エステイメゾン白壁南		—	—	1,732	377	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	11.61
	R-118	プライムメゾン下北沢		—	—	153	663	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	7.51
	R-119	プライムメゾン目黒		—	—	402	484	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	6.42
	R-120	プライムメゾン両国		—	—	132	471	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	3.12
			小計		150	100	758,821	117,088	—	—

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	—	—	95,367	21,175	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	0.82
	0-002	御殿山SHビル	100	—	7,130	7,203	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.35
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	33,225	15,807	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月	2.28
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	—	—	25,466	8,171	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年4月	2.29
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7)	—	—	7,317	1,988	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2016年3月	7.38
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	—	—	14,428	2,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	9.16
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注9)	—	—	12,513	6,038	株式会社 東京建築検査機構	2021年9月	1.59
小計			100	—	195,446	62,721	—	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	—	—	11,549	6,182	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年4月	2.29
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注9)	—	—	5,510	3,469	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	4.19
小計			—	—	17,059	9,651	—	—	—
合計			250	100	971,326	189,462	—	—	1.56

(注1) 本投資法人は当期末現在において保有する物件について建物状況調査報告書を取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

(注2) 「調査時点における修繕費」のうち、「短期」は各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を、「長期」は各調査会社が試算した各調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を、各建物状況調査報告書の記載に基づき、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている12年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「建物再調達価格」は、各建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。なお、本投資法人合併にあたりSHIから承継した物件について、2017年11月を調査時点とし、建物再調達価格を再取得しています。そのため、当期末現在において本投資法人が保有する物件のうち、SHIから承継した物件であり、かつ上記「調査時点」欄に記載の時点が2017年11月以前の物件については、当該再取得した建物再調達価格を記載しています。

(注4) 「調査会社」は、本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、各建物状況調査報告書作成時点の名称をそれぞれ記載しています。なお、「調査会社」は「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」に係る調査会社をそれぞれ記載しています。

(注5) 「調査時点」は、建物状況調査報告書記載の作成年月をそれぞれ記載しています。

(注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2021年10月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間(一般的な建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造物、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注7) 本投資法人が建物の区分所有権とそれに伴う敷地権に係る信託受益権を保有する「エステイメゾン五反田」、「エステイメゾン武蔵小山」、「エステイメゾン千駄木」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。

(注8) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人が所有しています。そのため、当該建物(店舗)以外の建物に係る「予想最大損失率(PML)」のみを記載しています。

(注9) 「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、物件全体の数値を基に本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

e. 主要な不動産に関する状況

当期末現在において本投資法人が保有する物件のうち「ガーデンシティ品川御殿山」は、主要な不動産（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。

f. 個別物件の収支の状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。なお、金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	177,810	48,699	58,947	23,798
賃貸事業収入	172,818	46,989	55,718	23,105
その他賃貸事業収入	4,991	1,709	3,229	693
B. 不動産賃貸事業費用 小計	47,732	20,248	18,945	8,658
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	8,080	3,239	3,471	1,166
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,340	587	617	294
公租公課	10,069	3,033	2,745	1,113
損害保険料	143	44	55	19
修繕費	2,432	2,692	1,540	545
減価償却費	15,989	5,674	6,405	3,242
その他賃貸事業費用	3,134	2,923	1,991	745
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	130,078	28,450	40,001	15,139

(単位：千円)

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エステイメゾン 神田	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	43,610	44,644	65,902	76,988
賃貸事業収入	41,997	42,776	63,412	74,279
その他賃貸事業収入	1,612	1,868	2,490	2,709
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,234	24,267	35,575	44,006
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,746	3,644	4,054	4,113
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	610	337	497	1,153
公租公課	2,009	2,091	3,704	3,443
損害保険料	35	49	76	88
修繕費	3,301	2,223	4,224	3,065
減価償却費	8,714	9,769	17,090	26,369
その他賃貸事業費用	1,858	3,389	2,493	2,319
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	22,376	20,376	30,327	32,982

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	52,607	29,338	50,740	85,757
賃貸事業収入	51,743	28,336	48,920	80,960
その他賃貸事業収入	864	1,002	1,820	4,797
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,429	14,370	17,926	48,752
外注委託費	2,442	1,410	2,130	1,464
管理委託料	2,542	2,002	2,593	3,673
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	479	215	534	2,130
公租公課	2,884	1,560	2,675	4,769
損害保険料	56	24	50	94
修繕費	1,144	2,375	899	6,541
減価償却費	13,473	5,249	6,768	26,286
その他賃貸事業費用	1,081	1,206	1,949	3,468
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,177	14,968	32,814	37,005

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,154	34,060	91,448	76,214
賃貸事業収入	29,453	34,042	88,559	73,282
その他賃貸事業収入	700	17	2,889	2,931
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,452	13,374	37,351	34,616
外注委託費	1,682	2,044	81	3,084
管理委託料	1,518	1,469	5,161	4,821
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	382	404	31	483
公租公課	1,497	1,943	5,768	3,703
損害保険料	32	39	39	64
修繕費	1,009	923	4,693	3,740
減価償却費	7,279	5,240	13,773	16,284
その他賃貸事業費用	725	984	7,477	2,109
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,701	20,685	54,096	41,597

(単位：千円)

物件番号	R-018	R-019	R-020	R-021
物件名称	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	63,085	34,104	24,248	62,878
賃貸事業収入	61,083	33,545	23,525	60,591
その他賃貸事業収入	2,002	558	723	2,286
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,532	10,397	12,160	31,344
外注委託費	3,114	2,388	1,092	2,383
管理委託料	3,972	1,262	715	3,510
信託報酬	325	325	196	325
水道光熱費	660	250	828	477
公租公課	3,725	1,701	1,279	3,164
損害保険料	57	26	54	64
修繕費	3,777	1,064	1,144	1,935
減価償却費	10,551	2,674	6,036	17,028
その他賃貸事業費用	4,348	704	813	2,455
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,552	23,706	12,087	31,534

(単位：千円)

物件番号	R-022	R-023	R-024	R-025
物件名称	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,297	29,269	16,147	43,439
賃貸事業収入	64,668	29,025	15,605	41,505
その他賃貸事業収入	1,628	244	542	1,934
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,505	15,494	11,240	22,305
外注委託費	2,442	1,710	864	935
管理委託料	3,356	1,489	887	1,997
信託報酬	325	325	196	196
水道光熱費	518	363	365	274
公租公課	2,475	1,598	2,082	4,392
損害保険料	36	28	37	87
修繕費	1,561	1,833	1,664	1,531
減価償却費	4,832	6,668	3,489	11,602
その他賃貸事業費用	1,957	1,478	1,652	1,287
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,792	13,774	4,907	21,133

(単位：千円)

物件番号	R-026	R-027	R-028	R-029
物件名称	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 四谷坂町
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年 8月19日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	43,068	31,124	22,027	36,516
賃貸事業収入	41,890	29,496	21,487	33,706
その他賃貸事業収入	1,177	1,628	540	2,810
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,213	13,958	8,928	15,891
外注委託費	1,500	—	—	—
管理委託料	1,787	2,024	1,040	3,190
信託報酬	196	325	325	196
水道光熱費	479	0	0	38
公租公課	4,595	1,656	1,153	3,713
損害保険料	106	12	9	△43
修繕費	5,680	1,584	848	2,523
減価償却費	12,428	6,049	3,085	2,968
その他賃貸事業費用	2,438	2,304	2,466	3,304
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,854	17,166	13,098	20,625

(単位：千円)

物件番号	R-030	R-031	R-033	R-034
物件名称	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	86,573	17,500	67,322	51,440
賃貸事業収入	83,843	17,189	63,538	50,888
その他賃貸事業収入	2,730	310	3,783	552
B. 不動産賃貸事業費用 小計	45,123	11,172	27,599	32,710
外注委託費	2,820	686	2,694	3,920
管理委託料	4,127	596	4,681	3,371
信託報酬	325	196	275	325
水道光熱費	638	394	429	543
公租公課	4,949	1,183	3,933	3,884
損害保険料	146	56	76	68
修繕費	5,074	1,608	2,084	3,050
減価償却費	25,379	5,887	11,633	13,613
その他賃貸事業費用	1,661	562	1,792	3,933
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,450	6,327	39,722	18,730

(単位：千円)

物件番号	R-035	R-036	R-037	R-038
物件名称	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	エステイメゾン 板橋C6	シャームメゾン ステージ博多
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,064	24,071	75,772	94,229
賃貸事業収入	28,359	23,663	74,259	94,178
その他賃貸事業収入	704	408	1,513	50
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,953	9,337	42,322	69,060
外注委託費	1,320	1,050	2,612	2,709
管理委託料	1,718	1,045	4,320	355
信託報酬	325	275	1,283	350
水道光熱費	312	163	786	636
公租公課	2,243	1,143	4,988	7,661
損害保険料	42	19	85	182
修繕費	1,112	322	5,556	4,573
減価償却費	8,082	4,355	18,273	39,733
その他賃貸事業費用	1,797	962	4,414	12,857
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,110	14,734	33,450	25,168

(単位：千円)

物件番号	R-039	R-040	R-041	R-042
物件名称	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	36,196	54,861	64,496	29,612
賃貸事業収入	35,166	53,176	63,192	29,394
その他賃貸事業収入	1,030	1,685	1,303	217
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,779	21,815	36,829	13,129
外注委託費	1,194	2,614	2,279	1,610
管理委託料	1,960	2,938	3,316	1,062
信託報酬	400	350	350	400
水道光熱費	619	625	517	283
公租公課	1,623	2,620	4,985	2,038
損害保険料	27	41	89	37
修繕費	726	3,186	4,154	712
減価償却費	10,186	7,987	17,873	6,417
その他賃貸事業費用	1,041	1,451	3,262	566
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,416	33,046	27,666	16,483

(単位：千円)

物件番号	R-043	R-044	R-045	R-046
物件名称	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜	エステイメゾン 秋葉原	エステイメゾン 笹塚
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	23,216	69,256	67,830	90,881
賃貸事業収入	22,005	69,256	53,863	86,775
その他賃貸事業収入	1,211	—	13,967	4,106
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,528	28,711	31,258	33,150
外注委託費	1,582	2,850	2,694	2,427
管理委託料	1,015	342	2,623	5,858
信託報酬	400	350	400	400
水道光熱費	787	917	522	510
公租公課	1,719	6,751	2,595	4,579
損害保険料	32	164	55	61
修繕費	1,482	6,349	4,983	3,335
減価償却費	6,160	10,968	15,990	12,320
その他賃貸事業費用	1,348	17	1,393	3,657
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,688	40,544	36,572	57,731

(単位：千円)

物件番号	R-047	R-048	R-049	R-050
物件名称	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	171,450	33,081	28,819	51,912
賃貸事業収入	164,828	31,803	28,458	51,792
その他賃貸事業収入	6,622	1,277	361	120
B. 不動産賃貸事業費用 小計	75,259	22,857	17,162	30,026
外注委託費	6,054	1,768	1,318	4,710
管理委託料	9,438	2,284	1,210	—
信託報酬	400	350	350	400
水道光熱費	1,661	457	356	771
公租公課	8,536	2,539	2,311	5,968
損害保険料	151	47	39	109
修繕費	4,611	2,788	1,784	3,628
減価償却費	37,258	9,814	8,698	13,767
その他賃貸事業費用	7,146	2,806	1,092	669
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	96,190	10,223	11,657	21,886

(単位：千円)

物件番号	R-051	R-052	R-053	R-054
物件名称	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石	エステイメゾン 代沢	エステイメゾン 戸越
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	46,686	36,986	63,471	50,810
賃貸事業収入	46,617	35,580	60,997	48,118
その他賃貸事業収入	69	1,406	2,474	2,692
B. 不動産賃貸事業費用 小計	25,679	16,064	18,090	21,143
外注委託費	1,981	2,622	1,584	2,490
管理委託料	232	2,197	3,277	3,280
信託報酬	350	400	400	400
水道光熱費	512	265	358	364
公租公課	3,551	2,258	3,460	2,783
損害保険料	72	35	53	43
修繕費	4,125	1,628	966	1,701
減価償却費	13,806	5,261	7,347	8,248
その他賃貸事業費用	1,046	1,393	643	1,830
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,007	20,922	45,380	29,667

(単位：千円)

物件番号	R-055	R-056	R-057	R-058
物件名称	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台	エステイメゾン 東新宿	エステイメゾン 元麻布
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	49,677	69,830	46,261	38,822
賃貸事業収入	48,646	68,614	45,827	38,822
その他賃貸事業収入	1,030	1,216	434	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,477	31,829	20,164	18,933
外注委託費	2,221	2,366	1,513	1,665
管理委託料	2,132	4,431	2,133	2,661
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	1,640	433	278	342
公租公課	3,878	3,263	2,287	2,717
損害保険料	70	55	40	39
修繕費	2,081	6,504	1,345	3,257
減価償却費	12,480	10,355	10,895	6,007
その他賃貸事業費用	2,572	4,018	1,270	1,843
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	22,200	38,000	26,097	19,889

(単位：千円)

物件番号	R-059	R-060	R-061	R-062
物件名称	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	23,883	30,536	53,354	27,701
賃貸事業収入	22,783	28,575	50,557	27,003
その他賃貸事業収入	1,100	1,961	2,797	697
B. 不動産賃貸事業費用 小計	9,527	15,521	21,868	12,134
外注委託費	1,242	1,716	3,000	1,722
管理委託料	1,442	2,269	3,125	1,348
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	279	318	417	250
公租公課	1,610	1,576	2,702	1,570
損害保険料	23	26	44	26
修繕費	635	2,361	2,029	788
減価償却費	3,637	5,576	9,153	5,674
その他賃貸事業費用	255	1,277	995	353
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,356	15,015	31,486	15,566

(単位：千円)

物件番号	R-063	R-064	R-065	R-066
物件名称	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,019	34,776	33,698	70,684
賃貸事業収入	27,229	33,132	32,489	67,508
その他賃貸事業収入	1,790	1,644	1,209	3,175
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,555	15,934	13,456	34,046
外注委託費	1,734	1,866	1,716	2,874
管理委託料	2,295	1,760	1,752	5,028
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	406	529	291	667
公租公課	1,759	1,769	1,976	3,858
損害保険料	28	34	31	77
修繕費	1,738	708	1,408	4,045
減価償却費	4,927	7,712	5,516	14,378
その他賃貸事業費用	1,264	1,153	362	2,716
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,464	18,842	20,242	36,637

(単位：千円)

物件番号	R-067	R-068	R-069	R-070
物件名称	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	96,032	48,238	44,766	38,007
賃貸事業収入	92,706	46,025	43,003	36,490
その他賃貸事業収入	3,326	2,213	1,763	1,517
B. 不動産賃貸事業費用 小計	46,030	24,330	20,875	18,749
外注委託費	3,108	1,974	3,132	1,614
管理委託料	5,470	3,111	2,552	2,141
信託報酬	400	400	350	400
水道光熱費	630	689	444	377
公租公課	5,449	2,750	2,343	1,879
損害保険料	98	52	43	36
修繕費	4,707	2,382	459	551
減価償却費	23,489	11,281	9,925	10,017
その他賃貸事業費用	2,676	1,688	1,623	1,730
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	50,001	23,908	23,891	19,258

(単位：千円)

物件番号	R-071	R-072	R-073	R-074
物件名称	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	シャームゾン ステージ秋葉原	エステイメゾン 葵
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	51,345	91,712	15,173	64,586
賃貸事業収入	49,525	84,298	15,153	64,576
その他賃貸事業収入	1,820	7,413	19	10
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,041	36,358	5,785	47,414
外注委託費	2,154	7,752	1,174	4,560
管理委託料	3,291	5,123	—	5,388
信託報酬	400	400	300	400
水道光熱費	447	966	275	667
公租公課	2,752	5,924	943	4,818
損害保険料	47	94	17	84
修繕費	1,675	2,630	517	5,564
減価償却費	11,835	9,280	2,458	18,557
その他賃貸事業費用	1,437	4,186	98	7,373
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,303	55,353	9,387	17,172

(単位：千円)

物件番号	R-075	R-076	R-077	R-078
物件名称	エステイメゾン 薬院	エステイメゾン 錦糸町Ⅱ	エステイメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	74,723	223,019	243,111	72,632
賃貸事業収入	70,972	213,814	229,045	72,065
その他賃貸事業収入	3,750	9,204	14,066	566
B. 不動産賃貸事業費用 小計	35,589	88,243	105,961	34,235
外注委託費	1,710	5,588	9,591	2,931
管理委託料	3,690	8,128	10,136	3,262
信託報酬	400	400	400	300
水道光熱費	2,685	2,229	4,471	524
公租公課	4,791	9,902	10,945	5,958
損害保険料	98	194	225	129
修繕費	3,291	7,057	13,103	1,433
減価償却費	16,103	49,706	51,839	16,524
その他賃貸事業費用	2,817	5,035	5,247	3,170
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	39,134	134,776	137,150	38,396

(単位：千円)

物件番号	R-079	R-080	R-081	R-082
物件名称	エステイメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	155,827	55,289	57,516	115,564
賃貸事業収入	155,718	54,029	51,673	112,128
その他賃貸事業収入	109	1,260	5,842	3,435
B. 不動産賃貸事業費用 小計	76,591	25,286	25,411	55,710
外注委託費	12,234	3,216	1,911	12,143
管理委託料	738	2,839	3,178	5,054
信託報酬	300	300	300	250
水道光熱費	2,136	467	3,715	2,261
公租公課	14,843	2,928	2,654	10,608
損害保険料	267	56	46	137
修繕費	9,390	861	1,680	936
減価償却費	36,096	12,670	9,953	21,774
その他賃貸事業費用	584	1,945	1,971	2,543
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	79,235	30,003	32,105	59,853

(単位：千円)

物件番号	R-083	R-084	R-085	R-086
物件名称	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鳴々川	プライムメゾン セントラルパーク	シャームゾン ステージ八広
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	73,769	47,665	89,200	56,171
賃貸事業収入	71,351	47,066	86,946	56,171
その他賃貸事業収入	2,417	598	2,254	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,971	29,924	45,962	25,216
外注委託費	4,338	3,054	3,072	3,906
管理委託料	2,976	2,105	3,749	81
信託報酬	300	300	240	300
水道光熱費	2,105	806	722	481
公租公課	7,799	5,874	8,701	3,985
損害保険料	128	84	214	68
修繕費	832	1,193	3,566	3,209
減価償却費	17,847	14,397	22,222	12,825
その他賃貸事業費用	1,643	2,108	3,473	358
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,797	17,741	43,238	30,955

(単位：千円)

物件番号	R-087	R-088	R-089	R-090
物件名称	プライムメゾン 恵比寿	シャームゾン ステージ金沢西泉	エスティメゾン 鶯の森	エスティメゾン 港北綱島
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	110,853	39,587	27,203	47,295
賃貸事業収入	108,064	39,407	27,171	47,295
その他賃貸事業収入	2,788	180	32	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	34,857	25,801	14,443	14,181
外注委託費	4,256	4,579	1,152	—
管理委託料	5,583	—	—	—
信託報酬	300	290	290	175
水道光熱費	736	563	295	—
公租公課	4,449	4,142	1,522	4,356
損害保険料	75	80	36	138
修繕費	2,587	1,862	311	1,503
減価償却費	13,770	13,753	9,969	7,712
その他賃貸事業費用	3,098	529	865	295
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	75,995	13,785	12,759	33,114

(単位：千円)

物件番号	R-091	R-092	R-093	R-094
物件名称	シャームゾン ステージ日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	49,346	139,632	221,302	62,652
賃貸事業収入	47,858	136,515	220,436	61,143
その他賃貸事業収入	1,488	3,117	865	1,509
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,637	62,133	117,340	19,673
外注委託費	4,104	5,931	23,256	2,901
管理委託料	2,341	7,127	86	3,071
信託報酬	290	240	240	240
水道光熱費	425	1,672	6,414	455
公租公課	3,156	8,393	17,075	3,280
損害保険料	61	163	365	41
修繕費	347	2,265	3,454	1,282
減価償却費	12,024	33,022	63,013	6,407
その他賃貸事業費用	884	3,317	3,434	1,993
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,709	77,498	103,962	42,979

(単位：千円)

物件番号	R-095	R-096	R-097	R-098
物件名称	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台	エスティメゾン 神戸三宮	プライムメゾン 白金高輪
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年 8月19日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	80,415	33,152	18,762	115,958
賃貸事業収入	78,282	30,491	18,521	112,597
その他賃貸事業収入	2,133	2,660	241	3,361
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,194	18,672	9,287	44,231
外注委託費	3,247	2,205	764	4,345
管理委託料	4,405	1,957	612	6,659
信託報酬	240	240	144	240
水道光熱費	943	871	310	551
公租公課	4,391	2,158	1,433	7,122
損害保険料	69	42	44	95
修繕費	1,616	2,875	985	5,196
減価償却費	12,736	7,118	4,670	15,155
その他賃貸事業費用	3,542	1,203	321	4,865
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	49,220	14,479	9,475	71,727

(単位：千円)

物件番号	R-099	R-100	R-101	R-102
物件名称	プライムメゾン 市谷山伏町	エステイメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	102,069	19,279	226,087	109,668
賃貸事業収入	99,899	18,993	215,440	107,006
その他賃貸事業収入	2,170	286	10,647	2,662
B. 不動産賃貸事業費用 小計	42,102	7,228	81,233	45,572
外注委託費	6,275	1,498	10,746	5,400
管理委託料	5,377	879	15,014	7,108
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	553	203	1,107	870
公租公課	6,627	843	10,149	6,249
損害保険料	101	16	180	108
修繕費	3,433	29	7,761	3,155
減価償却費	15,225	3,093	24,009	14,868
その他賃貸事業費用	4,266	424	12,024	7,572
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	59,967	12,050	144,854	64,095

(単位：千円)

物件番号	R-103	R-104	R-105	R-106
物件名称	プライムメゾン 浅草橋	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エステイメゾン 豊洲レジデンス
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	49,476	68,952	113,395	471,200
賃貸事業収入	48,928	65,129	110,715	459,356
その他賃貸事業収入	548	3,823	2,680	11,843
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,833	28,034	60,068	375,910
外注委託費	3,317	2,658	8,544	21,954
管理委託料	2,019	6,271	9,361	23,300
信託報酬	240	240	240	325
水道光熱費	532	560	1,309	3,130
公租公課	2,345	2,713	7,689	20,981
損害保険料	48	58	136	502
修繕費	561	1,463	7,810	23,129
減価償却費	5,610	6,943	12,454	78,267
その他賃貸事業費用	1,159	7,125	12,522	204,319
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,643	40,917	53,326	95,289

(単位：千円)

物件番号	R-107	R-108	R-109	R-110
物件名称	エステイメゾン 小倉	エステイメゾン 井尻	プライムメゾン 三田綱町	プライムメゾン 本郷
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年 8月19日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	18,656	13,270	49,596	67,762
賃貸事業収入	18,334	13,270	49,233	66,712
その他賃貸事業収入	321	—	362	1,050
B. 不動産賃貸事業費用 小計	10,097	5,821	22,281	21,727
外注委託費	505	729	2,124	3,475
管理委託料	493	—	5,022	2,825
信託報酬	144	235	240	240
水道光熱費	384	—	570	584
公租公課	1,500	1,483	2,535	3,162
損害保険料	65	28	41	55
修繕費	910	417	1,151	613
減価償却費	5,713	2,854	5,502	8,950
その他賃貸事業費用	378	72	5,093	1,818
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,559	7,448	27,315	46,035

(単位：千円)

物件番号	R-111	R-112	R-113	R-114
物件名称	プライムメゾン 蔵前	エステイメゾン 横浜青葉台	エステイメゾン 静岡鷹匠	シャームメゾン ステージ広瀬通
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,496	86,288	23,355	29,028
賃貸事業収入	57,520	86,288	23,355	29,025
その他賃貸事業収入	1,975	—	—	3
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,068	17,222	12,913	11,969
外注委託費	3,241	—	2,025	1,050
管理委託料	3,387	1,078	—	—
信託報酬	240	480	240	240
水道光熱費	580	—	588	334
公租公課	2,882	4,664	1,578	2,415
損害保険料	51	121	34	50
修繕費	757	43	3,358	1,930
減価償却費	8,715	10,612	4,991	4,685
その他賃貸事業費用	2,211	221	97	1,263
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	37,427	69,066	10,441	17,058

(単位：千円)

物件番号	R-115	R-116	R-117	R-118
物件名称	エステイメゾン 東別院	エステイメゾン 萱場	エステイメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 9月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	69,687	30,116	20,260	19,409
賃貸事業収入	69,666	29,425	20,260	19,104
その他賃貸事業収入	20	690	—	305
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,983	9,711	5,369	5,519
外注委託費	6,300	1,782	1,440	1,146
管理委託料	—	1,433	—	1,120
信託報酬	280	280	280	80
水道光熱費	1,429	301	324	82
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	110	41	26	14
修繕費	2,955	953	198	—
減価償却費	12,366	4,110	3,033	2,630
その他賃貸事業費用	540	808	66	445
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	45,703	20,404	14,890	13,890

(単位：千円)

物件番号	R-119	R-120	0-001	0-002
物件名称	プライムメゾン 目黒	プライムメゾン 両国	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル
運用期間 (自) (至)	2021年 9月 1日 2021年10月31日	2021年 9月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,030	11,914	1,895,872	1,089,018
賃貸事業収入	14,375	11,597	1,832,849	1,089,018
その他賃貸事業収入	655	317	63,023	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	4,729	5,118	623,290	194,324
外注委託費	714	660	109,488	—
管理委託料	1,022	957	30,861	1,200
信託報酬	80	80	1,150	400
水道光熱費	85	23	65,618	—
公租公課	—	—	146,669	48,902
損害保険料	10	10	1,605	884
修繕費	222	223	18,475	990
減価償却費	2,315	2,050	202,748	139,642
その他賃貸事業費用	276	1,112	46,671	2,304
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,300	6,795	1,272,582	894,694

(単位：千円)

物件番号	0-003	0-004	0-005	0-006
物件名称	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー	広小路ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	1,299,753	903,801	165,578	213,503
賃貸事業収入	1,248,393	903,801	153,911	195,764
その他賃貸事業収入	51,359	—	11,667	17,739
B. 不動産賃貸事業費用 小計	481,478	307,546	58,730	79,600
外注委託費	71,186	—	8,617	12,171
管理委託料	17,186	6,000	1,680	2,533
信託報酬	500	250	240	225
水道光熱費	71,527	—	9,082	10,504
公租公課	117,215	95,333	12,729	18,272
損害保険料	1,997	1,109	339	283
修繕費	8,928	5,347	2,608	10,049
減価償却費	192,806	199,467	22,645	25,346
その他賃貸事業費用	129	38	786	213
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	818,274	596,255	106,848	133,903

(単位：千円)

物件番号	0-007	H-001	H-002
物件名称	赤坂ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	ザ・リッツ・ カールトン京都
運用期間 (自) (至)	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	617,063	402,500	215,738
賃貸事業収入	589,125	402,500	215,738
その他賃貸事業収入	27,937	—	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	183,307	136,355	86,725
外注委託費	—	—	—
管理委託料	9,017	1,200	294
信託報酬	327	250	490
水道光熱費	28,278	—	—
公租公課	49,332	59,355	23,582
損害保険料	347	751	1,664
修繕費	870	2,029	8,276
減価償却費	40,232	72,734	52,409
その他賃貸事業費用	54,901	34	9
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	433,756	266,144	129,013

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する物件に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期 支払額	既支払額
ザ・リッツ・カールトン京都 (京都府京都市中京区二条大橋上る銚田町)	内装 リノベーション	自 2021年11月 至 2022年 8月	215	—	—
プライムメゾン銀座イースト (東京都中央区築地)	大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年10月	149	—	—
プライムメゾン東桜 (愛知県名古屋市東区東桜)	大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年10月	129	—	—
エステメゾン銀座 (東京都中央区銀座)	大規模修繕工事	自 2021年10月 至 2022年 4月	120	—	—
エステメゾン板橋本町 (東京都板橋区大和町)	大規模修繕工事	自 2021年11月 至 2022年 3月	75	—	—
エステメゾン南堀江 (大阪府大阪市西区南堀江)	大規模修繕工事	自 2021年11月 至 2022年 3月	75	—	—

(注) 「工事予定金額」は、本投資法人が当該工事の対象となる物件の区分所有権又は当該物件の不動産信託受益権に係る準共有持分を保有している場合には、当該工事に要する費用全額に本投資法人が保有する区分所有権の持分割合又は準共有持分割合を乗じた金額（本投資法人が、区分所有権を信託財産とする不動産信託受益権に係る準共有持分を保有している場合、費用全額に区分所有権の持分割合を乗じた上で、更に、準共有持分割合を乗じた金額）を記載しています。

② 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は727百万円であり、当期の費用に区分された修繕費370百万円を合わせて1,098百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
プライムメゾン御器所 (愛知県名古屋市昭和区阿由知通)	大規模修繕工事	自 2021年 5月 至 2021年10月	121
エステメゾン南麻布 (東京都港区南麻布)	大規模修繕工事	自 2021年 6月 至 2021年10月	46
その他の資本的支出			559
合計			727