

2020年10月期 決算短信(R E I T)

2020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) 井上 順一
 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) 井上 順一
 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 2021年1月28日 分配金支払開始予定日 2021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. 2020年10月期の運用、資産の状況 (2020年5月1日～2020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 | % |
| 2020年10月期 | 14,826 | 1.6 | 7,868 | △0.1 | 6,993 | 0.0 | 6,992 | 0.0 |
| 2020年 4月期 | 14,590 | △0.6 | 7,874 | △4.3 | 6,991 | △5.6 | 6,991 | △5.6 |

| | 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 | % | % | % |
| 2020年10月期 | 1,630 | 2.4 | 1.3 | 47.2 |
| 2020年 4月期 | 1,630 | 2.4 | 1.3 | 47.9 |

(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 | % | % |
| 2020年10月期 | 1,685 | 7,226 | — | — | 103.4 | 2.5 |
| 2020年 4月期 | 1,665 | 7,140 | — | — | 102.1 | 2.5 |

(注1)2020年10月期の分配金総額は、当期未処分利益に、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額136百万円及び圧縮積立金取崩額96百万円を加算した金額となっています。

(注2)2020年4月期の分配金総額は、当期未処分利益に、RTA取崩額119百万円及び圧縮積立金取崩額29百万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 |
| 2020年10月期 | 554,067 | 286,259 | 51.7 | 66,747 |
| 2020年 4月期 | 553,988 | 286,323 | 51.7 | 66,762 |

(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 |
| 2020年10月期 | 9,553 | △465 | △7,194 | 28,433 |
| 2020年 4月期 | 9,769 | △6,571 | △1,343 | 26,540 |

2. 2021年4月期(2020年11月1日～2021年4月30日)及び2021年10月期(2021年5月1日～2021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 |
| 2021年 4月期 | 14,868 | 0.3 | 7,714 | △2.0 | 6,814 | △2.6 | 6,814 | △2.6 | 1,641 | — |
| 2021年10月期 | 14,526 | △2.3 | 7,439 | △3.6 | 6,525 | △4.2 | 6,525 | △4.2 | 1,626 | — |

(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)
(2021年 4月期) 1,588円 (2021年10月期) 1,521円

(注) 予想分配金について、2021年4月期は当期未処分利益にRTA取崩額161百万円及び圧縮積立金取崩額62百万円を加算した金額、2021年10月期については当期未処分利益にRTA取崩額173百万円及び圧縮積立金取崩額274百万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 : 無
- 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

(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)
- ② 期末自己投資口数

| | | | |
|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 2020年10月期 | 4,288,666 口 | 2020年 4月期 | 4,288,666 口 |
| 2020年10月期 | — 口 | 2020年 4月期 | — 口 |

(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、24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「2021年4月期及び2021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 | 12 |
| (1) 貸借対照表 | 12 |
| (2) 損益計算書 | 14 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 15 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 17 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 18 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 19 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 19 |
| (8) 財務諸表に関する注記 | 20 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 25 |
| 3. 参考情報 | 26 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 | 26 |
| (2) 資本的支出の状況 | 73 |

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、内外における新型コロナウイルス感染症の影響から、依然として厳しい状況にあります。経済活動が再開するも、個人消費や生産において持ち直しの動きがみられません。

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、2020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、緊急事態宣言期間中において移動自粛要請の影響からリーシング活動が一時的に停滞した結果、新規契約申込数や契約数は減少したもののその後は持ち直しの動きをみせ、また、オフィスビルは、概ね良好な需給環境が継続し賃貸需要は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な旅行需要は停滞し、また、国内自粛の影響が残ることから厳しい状況が続いています。

また、不動産売買市場においては、コロナ禍の影響をうけにくいアセットタイプが選好される傾向にあるものの、緩和的な金融環境のもと、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

当期末現在において本投資法人が保有する物件は121物件（居住用不動産：113物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は532,910百万円（居住用不動産：248,090百万円、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96.7%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.7%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. 資金の借入れ及び投資法人債の発行について

本投資法人は、今期返済期日が到来した借入金の返済及び2020年4月20日に調達した短期借入金の長期固定化を目的とした総額20,200百万円のリファイナンスを行うとともに、2020年9月9日付でグリーンボンド（第7回投資法人債、年限5年、発行総額4,000百万円及び第8回投資法人債、年限10年、発行総額4,000百万円）を発行し、2020年5月29日に調達した長期借入金の期限前返済に充当いたしました。

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45.1%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、2020年10月27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14,826百万円、営業利益7,868百万円、経常利益6,993百万円となり、当期純利益は6,992百万円となりました。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136百万円及び圧縮積立金取崩額96百万円を加算した7,226百万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拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。ただし、新型コロナウイルス感染症が内外経済を下振れさせるリスクに十分注意する必要があります。また、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。

このような環境ではあるものの、本投資法人は、不動産賃貸市場において生活拠点又は事業活動拠点である住居及びオフィスビルについては概ね底堅い需要が継続するものと考えていますが、新型コロナウイルス感染症やそれを受けた新常态（ニューノーマル）の影響がテナント動向に与える影響については注視が必要であると考えています。一方、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自粛の影響が残ること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。

なお、本投資法人が保有する住居及びオフィスビルにテナントとして入居する店舗の一部並びにホテル2物件において、日本国政府によるかかる新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言発出後、一時的な休業や閉館の対応が見られました。今後、新型コロナウイルス感染症の状況の如何によってはテナントによる同様の対応が想定されることから、新型コロナウイルス感染症の影響がテナントの経済活動に与える影響についても注視が必要であると考えています。

また、不動産売買市場に関しては、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が、新型コロナウイルス感染症の状況（終息に要する期間や終息後の景気回復状況を含みます。）を慎重に見極める必要がある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PM業務委託契約（以下「PM契約」といいます。）やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a)商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための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。また、積水ハウス不動産グループは、全国ネットワークを活用したテナント募集及び豊富な管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを含めたPM力を有しており、本投資法人は、居住用不動産に関して積水ハウス不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積水ハウス不動産グループが有するPM力を活用します。

- (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

該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年11月30日付で、同日に返済期日が到来した総額11,050百万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) (注4) | 借入 実行日 | 借入方法 | 返済期日 (注5) | 返済方法 (注6) | 担保 |
|----|------------------|---------------|------------------------|-----------------|---|-----------------|--------------|------------|
| 長期 | 株式会社 日本政策投資銀行 | 370 | 0.435% | 2020年 11月30日 | 左記借入 先を貸付 人とする 2020年11 月25日付 の個別ロ ーン契約 に基づく 借入れ | 2028年 11月30日 | 期限一括 返済 | 無担保 無保証 |
| | 合計 | 370 | — | — | — | — | — | — |

(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、2021年2月末日を初回とし、以降毎年8月末日及び2月末日並びに元本返済期日です。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) 初回の利息計算期間は、2020年11月30日から2021年2月末日です。

(注5) 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6) 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。

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) | 750 | 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) | 2020年 11月30日 | 左記借入 先を貸付 人とする 2020年11 月25日付 の個別ロ ーン契約 に基づく 借入れ | 2022年 11月30日 | 期限一括 返済 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 640 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 610 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 (注6) | 300 | 基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.190% を加えた 利率 (注8)(注9) | | | 2025年 5月30日 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 100 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 800 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 1,380 | 基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.355% を加えた 利率 (注8)(注10) | | | 2028年 11月30日 | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 (注6) | 800 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 210 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 1,800 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 300 | | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 870 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 1,100 | | | | | | |
| 農林中央金庫 | 1,020 | | | | | | | |
| 合計 | 10,680 | — | — | — | — | — | — | |

- (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。
- (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) 上記借入れのうち、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、2020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、2021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0.286%で固定されています。
- (注10) 金利スワップ契約により金利は実質的に0.507%で固定されています。

④次期の業績に関する見通し

2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021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「2021年4月期及び2021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 |
| 2021年 4月期 | 14,868 | 7,714 | 6,814 | 6,814 | 1,641 | — |
| 2021年10月期 | 14,526 | 7,439 | 6,525 | 6,525 | 1,626 | — |

(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。

2021年4月期及び2021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 | 2021年 4月期 (第13期) : 2020年11月1日～2021年 4月30日 (181日) 2021年10月期 (第14期) : 2021年 5月1日～2021年10月31日 (184日) |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2020年10月期 (第12期) 末現在保有する不動産信託受益権 (合計121物件) について、2021年10月期 (第14期) 末まで運用資産の異動 (新規物件の取得、既存物件の売却等) が無いことを前提としています。 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"> 賃貸事業収益は、2020年10月期 (第12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。 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、2021年4月期 (第13期) に1,046百万円、2021年10月期 (第14期) に1,071百万円を見込んでいます。なお、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。 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、2021年4月期 (第13期) に2,466百万円、2021年10月期 (第14期) に2,462百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2021年4月期 (第13期) に979百万円、2021年10月期 (第14期) に926百万円を見込んでいます。 |
| 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、2021年4月期 (第13期) に42百万円、2021年10月期 (第14期) に42百万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、2021年4月期 (第13期) に832百万円、2021年10月期 (第14期) に848百万円を見込んでいますが、2021年4月期 (第13期) に57百万円、2021年10月期 (第14期) に45百万円が、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。 |

| 項目 | 前提条件 |
|------------------------|---|
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 2020年10月期（第12期）末現在における本投資法人の借入金残高は217,442百万円、投資法人債残高は32,500百万円、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、2020年11月30日に返済期日が到来した長期借入金11,050百万円について同額の借換えを行っています。 上記の他、2021年4月期（第13期）中に返済期限が到来する借入金9,900百万円及び2021年10月期（第14期）中に返済期限が到来する借入金8,760百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。 2020年10月期（第12期）末現在における総資産LTVは45.1%であり、2021年4月期（第13期）末及び2021年10月期（第14期）末の総資産LTVは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。 総資産LTV＝有利子負債総（見込）額÷総資産（見込）額×100 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済である4,288,666口を前提としており、その後、2021年10月期（第14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、2021年4月期（第13期）に159百万円、2021年10月期（第14期）に170百万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。 |
| 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%以上の金額を毎期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2020年10月期(第12期)の分配金支払い後におけるRTAの残高は832百万円です。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、2019年10月期（第10期）に計上した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775百万円については、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、2020年10月期(第12期)の分配金支払い後における圧縮積立金の残高は649百万円です。 2021年4月期(第13期)及び2021年10月期（第14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161百万円及び173百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ62百万円及び274百万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 (2020年4月30日) | 当期 (2020年10月31日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 8,712,829 | 9,424,900 |
| 信託現金及び信託預金 | 17,828,103 | 19,008,771 |
| 営業未収入金 | 193,901 | 184,706 |
| 前払費用 | 219,243 | 226,584 |
| その他 | 2,922 | 449 |
| 貸倒引当金 | △1,726 | △1,805 |
| 流動資産合計 | 26,955,273 | 28,843,605 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 174,333,341 | 174,776,368 |
| 減価償却累計額 | △12,740,101 | △15,046,546 |
| 信託建物（純額） | 161,593,240 | 159,729,822 |
| 信託構築物 | 1,571,922 | 1,571,922 |
| 減価償却累計額 | △184,087 | △215,642 |
| 信託構築物（純額） | 1,387,834 | 1,356,279 |
| 信託機械及び装置 | 2,217,849 | 2,236,271 |
| 減価償却累計額 | △183,002 | △233,151 |
| 信託機械及び装置（純額） | 2,034,846 | 2,003,120 |
| 信託車両運搬具 | 153 | 153 |
| 減価償却累計額 | △57 | △96 |
| 信託車両運搬具（純額） | 96 | 57 |
| 信託工具、器具及び備品 | 309,530 | 439,351 |
| 減価償却累計額 | △46,432 | △77,651 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 263,097 | 361,700 |
| 信託土地 | 357,199,586 | 357,199,586 |
| 信託建設仮勘定 | — | 61,142 |
| 有形固定資産合計 | 522,478,701 | 520,711,708 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 2,450,322 | 2,424,896 |
| その他 | 4,517 | 4,010 |
| 無形固定資産合計 | 2,454,840 | 2,428,906 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入敷金及び保証金 | 790,700 | 790,700 |
| 長期前払費用 | 544,044 | 544,128 |
| その他 | 482,274 | 467,324 |
| 投資その他の資産合計 | 1,817,018 | 1,802,153 |
| 固定資産合計 | 526,750,560 | 524,942,768 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 105,431 | 146,200 |
| 投資口交付費 | 177,554 | 134,941 |
| 繰延資産合計 | 282,986 | 281,142 |
| 資産合計 | 553,988,820 | 554,067,516 |

(単位：千円)

| | 前期 (2020年4月30日) | 当期 (2020年10月31日) |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 800,601 | 1,030,204 |
| 短期借入金 | 13,100,000 | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 28,050,000 | 29,710,000 |
| 未払金 | 1,169,454 | 1,129,034 |
| 未払費用 | 185,218 | 186,325 |
| 未払法人税等 | 586 | 585 |
| 未払消費税等 | 474,411 | 257,594 |
| 前受金 | 430,486 | 707,223 |
| デリバティブ債務 | 55,983 | 29,558 |
| その他 | 140,795 | 109,267 |
| 流動負債合計 | 44,407,537 | 33,159,794 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 24,500,000 | 32,500,000 |
| 長期借入金 | 184,292,000 | 187,732,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 14,074,235 | 14,127,690 |
| デリバティブ債務 | 284,954 | 228,253 |
| その他 | 106,366 | 60,558 |
| 固定負債合計 | 223,257,555 | 234,648,502 |
| 負債合計 | 267,665,093 | 267,808,297 |
| 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 | 775,495 | 746,169 |
| 一時差異等調整積立金 | ※3 1,089,341 | ※3 969,369 |
| 任意積立金合計 | 1,864,837 | 1,715,539 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 6,991,331 | 6,992,995 |
| 剰余金合計 | 137,454,583 | 137,306,950 |
| 投資主資本合計 | 286,664,665 | 286,517,031 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △340,937 | △257,812 |
| 評価・換算差額等合計 | △340,937 | △257,812 |
| 純資産合計 | ※1 286,323,727 | ※1 286,259,219 |
| 負債純資産合計 | 553,988,820 | 554,067,516 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日) | 当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日) |
|---------------------|--|--|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 14,196,787 | ※1 14,410,200 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 393,545 | ※1 416,488 |
| 営業収益合計 | 14,590,332 | 14,826,689 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 5,372,698 | ※1 5,660,925 |
| 資産運用報酬 | 1,015,215 | 984,709 |
| 資産保管手数料 | 10,295 | 10,367 |
| 一般事務委託手数料 | 47,879 | 48,244 |
| 役員報酬 | 3,600 | 3,600 |
| 貸倒引当金繰入額 | 947 | 146 |
| その他営業費用 | 265,655 | 250,145 |
| 営業費用合計 | 6,716,291 | 6,958,139 |
| 営業利益 | 7,874,041 | 7,868,549 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 119 | 130 |
| 未払分配金戻入 | 1,238 | 898 |
| 還付消費税等 | 5,468 | 9,375 |
| その他 | 607 | — |
| 営業外収益合計 | 7,433 | 10,403 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 659,469 | 662,166 |
| 投資法人債利息 | 61,150 | 62,894 |
| 融資関連費用 | 105,456 | 102,079 |
| 投資口交付費償却 | 49,973 | 42,613 |
| 投資法人債発行費償却 | 9,880 | 11,642 |
| その他 | 3,607 | 3,956 |
| 営業外費用合計 | 889,538 | 885,352 |
| 経常利益 | 6,991,936 | 6,993,600 |
| 税引前当期純利益 | 6,991,936 | 6,993,600 |
| 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 | 6,991,331 | 6,992,995 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 6,991,331 | 6,992,995 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年11月1日 至 2020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 | — | 1,454,196 | 1,454,196 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | | 775,495 | | 775,495 |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | | △364,855 | △364,855 |
| 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 | — | — | 775,495 | △364,855 | 410,640 |
| 当期末残高 | ※1 149,210,081 | 128,598,415 | 775,495 | 1,089,341 | 1,864,837 |

(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 | 7,405,454 | 137,458,066 | 286,668,148 | △475,678 | △475,678 | 286,192,469 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | △775,495 | — | — | | | — |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | 364,855 | — | — | | | — |
| 剰余金の配当 | △6,994,814 | △6,994,814 | △6,994,814 | | | △6,994,814 |
| 当期純利益 | 6,991,331 | 6,991,331 | 6,991,331 | | | 6,991,331 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | 134,740 | 134,740 | 134,740 |
| 当期変動額合計 | △414,123 | △3,482 | △3,482 | 134,740 | 134,740 | 131,257 |
| 当期末残高 | 6,991,331 | 137,454,583 | 286,664,665 | △340,937 | △340,937 | 286,323,727 |

当期（自 2020年5月1日 至 2020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 | 775,495 | 1,089,341 | 1,864,837 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 圧縮積立金の取崩 | | | △29,325 | | △29,325 |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | | △119,972 | △119,972 |
| 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 | — | — | △29,325 | △119,972 | △149,297 |
| 当期末残高 | ※1 149,210,081 | 128,598,415 | 746,169 | 969,369 | 1,715,539 |

(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 | 6,991,331 | 137,454,583 | 286,664,665 | △340,937 | △340,937 | 286,323,727 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 圧縮積立金の取崩 | 29,325 | — | — | | | — |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | 119,972 | — | — | | | — |
| 剰余金の配当 | △7,140,628 | △7,140,628 | △7,140,628 | | | △7,140,628 |
| 当期純利益 | 6,992,995 | 6,992,995 | 6,992,995 | | | 6,992,995 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | 83,125 | 83,125 | 83,125 |
| 当期変動額合計 | 1,664 | △147,633 | △147,633 | 83,125 | 83,125 | △64,507 |
| 当期末残高 | 6,992,995 | 137,306,950 | 286,517,031 | △257,812 | △257,812 | 286,259,219 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 前期 | | 当期 | |
|-----------------|---|----------------|---|----------------|
| | 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | | 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日 | |
| I. 当期末処分利益 | | 6,991,331,249円 | | 6,992,995,750円 |
| II. 任意積立金取崩額 | | | | |
| 圧縮積立金取崩額 | | 29,325,584円 | | 96,744,491円 |
| 一時差異等調整積立金取崩額 | ※1 | 119,972,057円 | ※1 | 136,661,969円 |
| III. 分配金の額 | | 7,140,628,890円 | | 7,226,402,210円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | | (1,665円) | | (1,685円) |
| IV. 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119,972,057円及び圧縮積立金取崩額29,325,584円を加算した7,140,628,890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136,661,969円及び圧縮積立金取崩額96,744,491円を加算した7,226,402,210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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日) | 当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020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 | 6,991,936 | 6,993,600 |
| 減価償却費 | 2,414,284 | 2,445,568 |
| 投資法人債発行費償却 | 9,880 | 11,642 |
| 投資口交付費償却 | 49,973 | 42,613 |
| 受取利息 | △119 | △130 |
| 支払利息 | 720,620 | 725,060 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 2,420 | 9,195 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | 150,619 | — |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △20,327 | △7,341 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △45,530 | △83 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △21,310 | 111,086 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | △37,507 | △38,520 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 474,411 | △216,816 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △1,419 | 276,737 |
| その他 | △97,429 | 520 |
| 小計 | 10,590,501 | 10,353,133 |
| 利息の受取額 | 119 | 130 |
| 利息の支払額 | △820,599 | △799,257 |
| 法人税等の支払額 | △607 | △606 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 9,769,414 | 9,553,399 |
| 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 | △6,730,228 | △533,896 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | — | △228 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 382,866 | 232,502 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △145,271 | △179,046 |
| 投資その他の資産の増減額 (△は増加) | △78,645 | 14,949 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △6,571,279 | △465,719 |
| 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 | 5,700,000 | — |
| 短期借入金の返済による支出 | △5,600,000 | △13,100,000 |
| 長期借入れによる収入 | 21,392,000 | 20,200,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △20,792,500 | △15,100,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 6,950,303 | 7,947,587 |
| 投資法人債の償還による支出 | △2,000,000 | — |
| 分配金の支払額 | △6,992,986 | △7,142,527 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,343,183 | △7,194,940 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 1,854,952 | 1,892,739 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 24,685,979 | 26,540,932 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 26,540,932 | ※1 28,433,672 |

- (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>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。 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。前期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は12,322千円です。</p> | | | | | | | | | | |
| 5. ヘッジ会計の方法 | <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> | | | | | | | | | | |
| 6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <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> | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|---|
| 7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(3)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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。

[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 (2020年4月30日) | 当期 (2020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 (2020年4月30日) | 当期 (2020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 (2020年4月30日) | 当期 (2020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 | 1,454,196 | 1,089,341 |
| 当期積立額 | - | - |
| 当期取崩額 | 364,855 | 119,972 |
| 当期末残高 | 1,089,341 | 969,369 |
| 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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | | 自 2020年 5月 1日 至 2020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 | 13,872,687 | | 14,071,985 | |
| その他 | 324,099 | 14,196,787 | 338,215 | 14,410,200 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 附加使用料 | 133,486 | | 186,652 | |
| その他 | 260,058 | 393,545 | 229,835 | 416,488 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 14,590,332 | | 14,826,689 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 外注委託費 | 513,204 | | 561,647 | |
| 管理委託料 | 425,146 | | 435,613 | |
| 信託報酬 | 41,484 | | 44,233 | |
| 水道光熱費 | 239,615 | | 277,654 | |
| 公租公課 | 912,239 | | 1,027,230 | |
| 損害保険料 | 16,279 | | 17,006 | |
| 修繕費 | 292,074 | | 291,016 | |
| 減価償却費 | 2,413,359 | | 2,444,851 | |
| その他賃貸事業費用 | 519,294 | 5,372,698 | 561,672 | 5,660,925 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 5,372,698 | | 5,660,925 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | | 9,217,633 | | 9,165,763 |

[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 | 当期 |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | 自 2020年 5月 1日 至 2020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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | 当期 自 2020年 5月 1日 至 2020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%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は119,972,057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%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は136,661,969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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | 当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日 |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 現金及び預金 | 8,712,829 | 9,424,900 |
| 信託現金及び信託預金 | 17,828,103 | 19,008,771 |
| 現金及び現金同等物 | 26,540,932 | 28,433,672 |

[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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020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) | 1,015,215 | 未払金 | 1,116,736 |

(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) 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。

当期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31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) | 984,709 | 未払金 | 1,083,179 |

(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) 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。

[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 2019年11月1日 至 2020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 | 2,143,854 | 不動産賃貸事業 |

当期（自 2020年5月1日 至 2020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 | 1,384,376 | 不動産賃貸事業 |

[1口当たり情報に関する注記]

| | 前期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | 当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日 |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 66,762円 | 66,747円 |
| 1口当たり当期純利益 | 1,630円 | 1,630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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日 | 当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日 |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期純利益 (千円) | 6,991,331 | 6,992,995 |
| 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) | 6,991,331 | 6,992,995 |
| 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]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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 | |
| 2016年5月24日 | 公募増資 | 11,706 | 99,450 | 95,200 | 889,200 | (注1) |
| 2016年6月21日 | 第三者割当増資 | 590 | 100,040 | 4,800 | 894,000 | (注2) |
| 2017年5月24日 | 公募増資 | 9,661 | 109,702 | 71,400 | 965,400 | (注3) |
| 2017年6月12日 | 第三者割当増資 | 487 | 110,189 | 3,600 | 969,000 | (注4) |
| 2018年5月1日 | 投資口の分割 | — | 110,189 | 969,000 | 1,938,000 | (注5) |
| 2018年5月1日 | 合併による割当交付 | — | 110,189 | 1,824,091 | 3,762,091 | (注6) |
| 2019年6月10日 | 公募増資 | 37,162 | 147,351 | 501,500 | 4,263,591 | (注7) |
| 2019年7月9日 | 第三者割当増資 | 1,858 | 149,210 | 25,075 | 4,288,666 | (注8) |

(注1) 1口当たり発行価格127,140円(発行価額122,967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122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部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) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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 2020年4月30日現在 | | 当期 2020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 | 188,641 | 34.1 | 187,835 | 33.9 |
| | | その他地域 | 57,019 | 10.3 | 56,858 | 10.3 |
| | 商業用不動産等 | 三大都市圏 | 279,267 | 50.4 | 278,381 | 50.2 |
| | | その他地域 | — | — | — | — |
| 信託不動産合計 | | | 524,929 | 94.8 | 523,075 | 94.4 |
| 預金・その他の資産 | | | 29,059 | 5.2 | 30,991 | 5.6 |
| 資産総額計 | | | 553,988 | 100.0 | 554,067 | 100.0 |
| 負債総額 | | | 267,665 | 48.3 | 267,808 | 48.3 |
| 純資産総額 | | | 286,323 | 51.7 | 286,259 | 51.7 |

(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 | 6,493 | 6,940 | 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 | 1,768 | 1,870 | 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 | 2,024 | 2,220 | 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 | 924 | 893 | 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 | 1,567 | 1,740 | 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 | 1,550 | 1,710 | 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 | 2,112 | 2,370 | 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 | 2,443 | 2,660 | 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 | 1,518 | 1,760 | 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 | 1,080 | 1,220 | 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 | 1,603 | 1,750 | 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 | 2,996 | 3,030 | 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 | 902 | 982 | 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 | 1,047 | 1,100 | 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 | 3,054 | 3,280 | 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 | 2,751 | 2,820 | 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 | 2,125 | 2,360 | 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 | 1,241 | 1,330 | 2006年8月 | 2018年5月 |
| | R-020 | エステイメゾン塚本 | 大阪府 大阪市 淀川区 塚本 | 1,080 | 0.2 | 1,041 | 1,120 | 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 | 1,939 | 2,290 | 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 | 2,722 | 2,920 | 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 | 908 | 991 | 2007年2月 | 2018年5月 |
| | R-024 | エステイメゾン大泉学園 | 東京都 練馬区 東大泉 | 790 | 0.1 | 773 | 838 | 2007年2月 | 2018年5月 |
| | R-025 | エステイメゾン東品川 | 東京都 品川区 東品川 | 2,390 | 0.4 | 2,310 | 2,390 | 2008年5月 | 2018年5月 |
| | R-026 | エステイメゾン 板橋区役所前 | 東京都 板橋区 板橋 | 2,540 | 0.5 | 2,468 | 2,690 | 2007年4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 | 1,025 | 1,150 | 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 | 684 | 760 | 2008年1月 | 2018年5月 |
| | R-029 | エステイメゾン四谷坂町 (注10) | 東京都 新宿区 四谷坂町 | 2,090 | 0.4 | 2,069 | 2,280 | 2008年3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 | 2,278 | 2,460 | 2007年11月 | 2018年5月 |
| | R-031 | エステイメゾン上呉服 | 福岡県 福岡市 博多区 上呉服町 | 821 | 0.2 | 785 | 830 | 2008年3月 | 2018年5月 |
| | R-032 | エステイメゾン三軒茶屋 | 東京都 世田谷区 三軒茶屋 | 822 | 0.2 | 803 | 872 | 2008年1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 | 0.3 | 1,796 | 1,960 | 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 | 1,448 | 1,590 | 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 | 836 | 882 | 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 | 767 | 837 | 2008年1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-037 | エステイメゾン板橋C 6 | 東京都 板橋区 大山東町 | 2,560 | 0.5 | 2,494 | 2,670 | 2008年3月 | 2018年5月 |
| | R-038 | マスト博多(注11) | 福岡県 福岡市 博多区 博多駅前 | 2,360 | 0.4 | 2,475 | 2,550 | 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 | 1,223 | 1,300 | 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 | 1,757 | 1,990 | 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 | 1,877 | 2,050 | 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 | 885 | 1,010 | 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 | 578 | 648 | 2006年6月 | 2018年5月 |
| | 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 | 1,915 | 2,080 | 1996年2月 | 2018年5月 |
| | R-045 | エステイメゾン秋葉原 | 東京都 台東区 上野 | 1,930 | 0.4 | 1,922 | 2,010 | 2006年2月 | 2018年5月 |
| | R-046 | エステイメゾン笹塚 | 東京都 渋谷区 笹塚 | 3,340 | 0.6 | 3,397 | 3,500 | 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 | 6,101 | 6,650 | 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 | 1,028 | 1,110 | 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 | 865 | 864 | 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 | 1,200 | 1,290 | 2005年8月 | 2018年5月 |
| | R-051 | エステイメゾン東白壁 | 愛知県 名古屋市 東区 芳野 | 1,580 | 0.3 | 1,641 | 1,650 | 2006年2月 | 2018年5月 |
| | R-052 | エステイメゾン千石 | 東京都 文京区 千石 | 1,360 | 0.3 | 1,337 | 1,380 | 2009年8月 | 2018年5月 |
| | R-053 | エステイメゾン代沢 | 東京都 世田谷区 代沢 | 2,270 | 0.4 | 2,235 | 2,300 | 2010年2月 | 2018年5月 |
| | R-054 | エステイメゾン戸越 | 東京都 品川区 戸越 | 1,770 | 0.3 | 1,732 | 1,840 | 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-055 | エステイメゾン西天満 | 大阪府 大阪市 北区 西天満 | 1,680 | 0.3 | 1,638 | 1,680 | 2007年11月 | 2018年5月 |
| | R-056 | エステイメゾン白金台 | 東京都 品川区 上大崎 | 2,400 | 0.5 | 2,380 | 2,700 | 2003年9月 | 2018年5月 |
| | R-057 | エステイメゾン東新宿 | 東京都 新宿区 新宿 | 1,680 | 0.3 | 1,628 | 1,770 | 2009年4月 | 2018年5月 |
| | R-058 | エステイメゾン元麻布 | 東京都 港区 元麻布 | 1,540 | 0.3 | 1,516 | 1,610 | 2009年11月 | 2018年5月 |
| | R-059 | エステイメゾン都立大学 | 東京都 目黒区 平町 | 861 | 0.2 | 846 | 870 | 2009年2月 | 2018年5月 |
| | R-060 | エステイメゾン武蔵小山II | 東京都 品川区 小山 | 1,030 | 0.2 | 1,004 | 1,060 | 2009年5月 | 2018年5月 |
| | R-061 | エステイメゾン中野 | 東京都 中野区 中央 | 1,870 | 0.4 | 1,829 | 1,860 | 2009年6月 | 2018年5月 |
| | R-062 | エステイメゾン新中野 | 東京都 中野区 本町 | 1,020 | 0.2 | 992 | 1,030 | 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 | 961 | 1,020 | 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 | 1,125 | 1,180 | 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 | 1,135 | 1,200 | 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 | 2,419 | 2,550 | 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 | 3,176 | 3,360 | 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 | 1,597 | 1,730 | 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 | 1,531 | 1,700 | 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 | 1,410 | 1,570 | 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 | 1,901 | 1,970 | 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 | 0.5 | 2,874 | 2,980 | 2011年1月 | 2018年5月 |
| | R-073 | マストライフ秋葉原 | 東京都 千代田区 神田佐久間 河岸 | 555 | 0.1 | 545 | 569 | 2006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-074 | エステイメゾン葵 | 愛知県 名古屋市 東区 葵 | 2,460 | 0.5 | 2,387 | 2,440 | 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 | 2,597 | 2,470 | 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 | 1.5 | 8,035 | 9,040 | 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 | 8,409 | 9,610 | 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 | 2,042 | 2,120 | 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 | 0.8 | 4,597 | 4,780 | 1999年11月 | 2018年5月 |
| | R-080 | プライムメゾン森下 | 東京都 江東区 森下 | 1,930 | 0.4 | 1,866 | 2,020 | 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 | 1,913 | 2,040 | 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 | 3,081 | 3,060 | 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2条西 | 1,930 | 0.4 | 1,851 | 1,770 | 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 | 1,216 | 1,120 | 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12) | 福岡県 福岡市 東区 香椎照葉 | 2,309 | 0.4 | 2,202 | 2,355 | 2011年2月 | 2018年5月 |
| | R-086 | マストライフ八広 | 東京都 墨田区 八広 | 1,910 | 0.4 | 1,847 | 1,970 | 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 | 4,292 | 4,890 | 2014年6月 | 2018年5月 |
| | R-088 | グランマスト金沢西泉 | 石川県 金沢市 西泉 | 1,080 | 0.2 | 1,031 | 1,040 | 2007年9月 | 2018年5月 |
| | R-089 | グランマスト鶉の森 | 三重県 四日市市 鶉の森 | 830 | 0.2 | 789 | 825 | 2009年4月 | 2018年5月 |
| | R-090 | エステイメゾン港北綱島 (注13) | 神奈川県 横浜市 港北区 新吉田東 | 2,750 | 0.5 | 2,704 | 2,970 | 2002年3月 | 2018年5月 |
| | R-091 | マストライフ日野 | 東京都 日野市 新町 | 1,390 | 0.3 | 1,331 | 1,410 | 2010年1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-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 | 4,707 | 4,790 | 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 | 5,462 | 6,260 | 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 | 2,398 | 2,610 | 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 | 2,946 | 3,210 | 2014年12月 | 2018年5月 |
| | R-096 | エスティメゾン上町台 | 大阪府 大阪市 中央区 上本町西 | 1,040 | 0.2 | 1,075 | 1,060 | 2005年8月 | 2018年5月 |
| | R-097 | エスティメゾン神戸三宮 | 兵庫県 神戸市 中央区 小野柄通 | 971 | 0.2 | 940 | 977 | 2007年3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 | 4,825 | 5,270 | 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 | 4,144 | 4,220 | 2015年10月 | 2018年5月 |
| | R-100 | エスティメゾン森下 | 東京都 墨田区 菊川 | 655 | 0.1 | 639 | 673 | 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 | 7,984 | 9,780 | 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 | 3,716 | 4,330 | 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 | 1,689 | 1,960 | 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 | 2,533 | 3,040 | 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 | 3,423 | 4,180 | 2011年1月 | 2018年5月 |
| | R-106 | エスティメゾン 豊洲レジデンス(注14) | 東京都 江東区 豊洲 | 6,050 | 1.1 | 5,980 | 6,930 | 2008年2月 | 2018年5月 |
| | R-107 | エスティメゾン小倉 | 福岡県 北九州市 小倉北区 京町 | 1,040 | 0.2 | 1,081 | 1,040 | 2006年2月 | 2018年11月 |
| | R-108 | マスト井尻 | 福岡県 福岡市 南区 井尻 | 390 | 0.1 | 398 | 418 | 2008年1月 | 2019年1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-109 | プライムメゾン三田綱町 | 東京都港区三田 | 2,040 | 0.4 | 2,057 | 2,180 | 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 | 2,623 | 2,690 | 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 | 2,210 | 2,290 | 2018年11月 | 2019年6月 |
| | R-112 | エステイメゾン横浜青葉台 (注15) | 神奈川県横浜市青葉区青葉台 | 3,020 | 0.6 | 3,041 | 3,170 | 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 | 677 | 661 | 2006年2月 | 2020年1月 |
| | R-114 | グランマスト広瀬通 | 宮城県仙台市青葉区立町 | 865 | 0.2 | 884 | 871 | 2006年1月 | 2020年4月 |
| | | 小計 | | 248,090 | 46.6 | 244,694 | 264,736 | — | — |
| 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 | 13.5 | 70,453 | 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 | 9.7 | 49,885 | 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 | 42,848 | 56,400 | 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16) | 大阪府大阪市中央区本町 | 38,600 | 7.2 | 36,795 | 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17) | 大阪府大阪市中央区伏見町 | 4,400 | 0.8 | 4,264 | 6,360 | 2015年7月 | 2016年5月 |
| | 0-006 | 広小路ガーデンアベニュー | 愛知県名古屋市市中村区名駅 | 6,350 | 1.2 | 6,210 | 7,190 | 2011年3月 | 2016年5月 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ (注18) | 東京都港区赤坂 | 28,700 | 5.4 | 28,775 | 30,000 | 2006年1月 | 2019年6月 |
| | | 小計 | | 245,500 | 46.1 | 239,233 | 295,550 | — | — |

| 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) |
|-----|--------------|----------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------|
| ホテル | H-001 | 本町ガーデンシティ (ホテル部分) (注16) | 大阪府 大阪市 中央区 本町 | 17,200 | 3.2 | 16,925 | 18,000 | 2010年5月 | 2017年5月 |
| | H-002 | ザ・リッツ・カールトン 京都(注19) | 京都府 京都市 中京区 二条大橋 上る鉾田町 | 22,120 | 4.2 | 22,222 | 22,442 | 2013年10月 | 2019年1月 2020年4月 |
| 小計 | | | | 39,320 | 7.4 | 39,148 | 40,442 | — | — |
| 合計 | | | | 532,910 | 100.0 | 523,075 | 600,728 | — | — |

- (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、「エスティメゾン五反田」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) 本投資法人は、「エスティメゾン四谷坂町」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: 329,739分の245,317(約74.4%))に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注11) 「マスト博多」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の物件です。
- (注12) 「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13) 「エスティメゾン港北綱島」は、合計3棟の建物(イースト(2002年3月に竣工)、ウエスト(2002年10月に竣工)及びアネックス(2002年9月に竣工))から構成されていますが、上記「竣工年月」には、便宜上イーストの竣工年月を記載しています。
- (注14) 「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の物件です。
- (注15) 「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16) 「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17) 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18) 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19) 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 | 176 | 1.2 | 1 | 5,515.43 | 5,346.26 | 96.9 |
| | R-002 | エステイメゾン麻布永坂 | 50 | 0.3 | 1 | 2,019.10 | 1,920.29 | 95.1 |
| | R-003 | エステイメゾン恵比寿Ⅱ | 59 | 0.4 | 1 | 2,062.10 | 1,973.49 | 95.7 |
| | R-004 | エステイメゾン恵比寿 | 22 | 0.2 | 1 | 781.02 | 781.02 | 100.0 |
| | R-005 | エステイメゾン神田 | 44 | 0.3 | 1 | 1,706.54 | 1,630.40 | 95.5 |
| | R-006 | エステイメゾン北新宿 | 45 | 0.3 | 1 | 1,881.19 | 1,736.39 | 92.3 |
| | R-007 | エステイメゾン浅草駒形 | 67 | 0.5 | 1 | 2,978.28 | 2,842.25 | 95.4 |
| | R-008 | エステイメゾン川崎 | 80 | 0.5 | 1 | 3,741.01 | 3,589.70 | 96.0 |
| | R-010 | エステイメゾン亀戸 | 53 | 0.4 | 1 | 2,279.21 | 2,206.82 | 96.8 |
| | R-011 | エステイメゾン目黒 | 31 | 0.2 | 1 | 1,070.13 | 1,070.13 | 100.0 |
| | R-012 | エステイメゾン巣鴨 | 49 | 0.3 | 1 | 2,619.17 | 2,548.65 | 97.3 |
| | R-013 | エステイメゾン京橋 | 87 | 0.6 | 1 | 4,613.04 | 4,475.95 | 97.0 |
| | R-014 | エステイメゾン白楽 | 30 | 0.2 | 1 | 1,285.83 | 1,195.51 | 93.0 |
| | R-015 | エステイメゾン南堀江 | 33 | 0.2 | 1 | 1,804.48 | 1,775.32 | 98.4 |
| | R-016 | エステイメゾン五反田 | 94 | 0.6 | 1 | 3,871.15 | 3,549.74 | 91.7 |
| | R-017 | エステイメゾン大井仙台坂 | 81 | 0.5 | 1 | 2,979.85 | 2,892.94 | 97.1 |
| | R-018 | エステイメゾン 品川シーサイド | 65 | 0.4 | 1 | 2,602.30 | 2,427.05 | 93.3 |
| | R-019 | エステイメゾン南麻布 | 34 | 0.2 | 1 | 1,082.12 | 1,061.31 | 98.1 |
| | R-020 | エステイメゾン塚本 | 38 | 0.3 | 1 | 2,321.04 | 2,296.86 | 99.0 |
| | R-021 | エステイメゾン川崎Ⅱ | 64 | 0.4 | 1 | 2,824.86 | 2,732.23 | 96.7 |
| | R-022 | エステイメゾン麻布十番 | 65 | 0.4 | 1 | 1,755.31 | 1,732.06 | 98.7 |
| | R-023 | エステイメゾン板橋本町 | 30 | 0.2 | 1 | 1,274.49 | 1,254.71 | 98.4 |
| | R-024 | エステイメゾン大泉学園 | 26 | 0.2 | 1 | 1,362.36 | 1,339.14 | 98.3 |
| | R-025 | エステイメゾン東品川 | 73 | 0.5 | 1 | 2,936.72 | 2,813.81 | 95.8 |
| | R-026 | エステイメゾン 板橋区役所前 | 77 | 0.5 | 1 | 3,915.81 | 3,725.76 | 95.1 |

| 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 | 30 | 0.2 | 1 | 1,176.78 | 1,112.72 | 94.6 |
| | R-028 | エステイメゾン千駄木 | 22 | 0.2 | 1 | 897.30 | 897.30 | 100.0 |
| | R-029 | エステイメゾン四谷坂町 | 60 | 0.4 | 1 | 2,453.17 | 2,365.77 | 96.4 |
| | R-030 | エステイメゾン博多東 | 85 | 0.6 | 1 | 9,106.08 | 8,900.22 | 97.7 |
| | R-031 | エステイメゾン上呉服 | 29 | 0.2 | 1 | 2,261.91 | 2,194.35 | 97.0 |
| | R-032 | エステイメゾン三軒茶屋 | 24 | 0.2 | 1 | 856.08 | 808.91 | 94.5 |
| | R-033 | プライムメゾン武蔵野の杜 | 64 | 0.4 | 1 | 3,924.58 | 3,736.85 | 95.2 |
| | R-034 | プライムメゾン東桜 | 53 | 0.4 | 1 | 3,118.11 | 2,947.83 | 94.5 |
| | 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C 6 | 76 | 0.5 | 1 | 4,036.66 | 3,710.19 | 91.9 |
| | R-038 | マスト博多 | 93 | 0.6 | 1 | 9,614.80 | 9,614.80 | 100.0 |
| | R-039 | エステイメゾン錦糸町 | 36 | 0.2 | 1 | 1,611.54 | 1,543.59 | 95.8 |
| | R-040 | エステイメゾン武蔵小金井 | 55 | 0.4 | 1 | 2,275.24 | 2,275.24 | 100.0 |
| | R-041 | プライムメゾン御器所 | 61 | 0.4 | 1 | 4,427.65 | 4,103.03 | 92.7 |
| | R-042 | プライムメゾン夕陽ヶ丘 | 29 | 0.2 | 1 | 2,040.35 | 1,883.40 | 92.3 |
| | R-043 | プライムメゾン北田辺 | 23 | 0.2 | 1 | 1,798.97 | 1,798.97 | 100.0 |
| | 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 | 58 | 0.4 | 1 | 2,324.65 | 2,294.35 | 98.7 |
| | R-046 | エステイメゾン笹塚 | 91 | 0.6 | 1 | 3,701.70 | 3,629.00 | 98.0 |
| | R-047 | プライムメゾン 銀座イースト | 177 | 1.2 | 1 | 6,177.20 | 6,032.59 | 97.7 |
| | R-048 | プライムメゾン高見 | 34 | 0.2 | 1 | 2,016.79 | 2,016.79 | 100.0 |
| | R-049 | プライムメゾン矢田南 | 26 | 0.2 | 1 | 2,168.59 | 2,086.20 | 96.2 |
| | 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 | 37 | 0.3 | 1 | 1,498.13 | 1,413.19 | 94.3 | |
| 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 | 0.3 | 1 | 1,943.17 | 1,902.63 | 97.9 | |

| 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-055 | エステイメゾン西天満 | 50 | 0.3 | 1 | 2,877.90 | 2,877.90 | 100.0 |
| | R-056 | エステイメゾン白金台 | 70 | 0.5 | 1 | 2,675.11 | 2,643.97 | 98.8 |
| | R-057 | エステイメゾン東新宿 | 44 | 0.3 | 1 | 1,889.50 | 1,849.47 | 97.9 |
| | R-058 | エステイメゾン元麻布 | 41 | 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 | 933.52 | 90.1 |
| | R-060 | エステイメゾン武蔵小山Ⅱ | 30 | 0.2 | 1 | 1,073.59 | 1,073.59 | 100.0 |
| | R-061 | エステイメゾン中野 | 51 | 0.3 | 1 | 2,023.72 | 2,023.72 | 100.0 |
| | R-062 | エステイメゾン新中野 | 28 | 0.2 | 1 | 1,107.57 | 1,085.83 | 98.0 |
| | R-063 | エステイメゾン 中野富士見町 | 30 | 0.2 | 1 | 1,299.60 | 1,271.10 | 97.8 |
| | R-064 | エステイメゾン哲学堂 | 35 | 0.2 | 1 | 1,531.89 | 1,509.02 | 98.5 |
| | R-065 | エステイメゾン高円寺 | 33 | 0.2 | 1 | 1,527.52 | 1,504.01 | 98.5 |
| | R-066 | エステイメゾン押上 | 71 | 0.5 | 1 | 3,180.90 | 3,037.59 | 95.5 |
| | R-067 | エステイメゾン赤羽 | 96 | 0.7 | 1 | 4,302.84 | 4,251.36 | 98.8 |
| | R-068 | エステイメゾン王子 | 48 | 0.3 | 1 | 2,289.44 | 2,263.90 | 98.9 |
| | R-069 | プライムメゾン早稲田 | 42 | 0.3 | 1 | 1,650.66 | 1,550.13 | 93.9 |
| | R-070 | プライムメゾン八丁堀 | 36 | 0.2 | 1 | 1,382.32 | 1,304.21 | 94.3 |
| | R-071 | プライムメゾン神保町 | 52 | 0.4 | 1 | 1,819.90 | 1,794.95 | 98.6 |
| | R-072 | プライムメゾン 御殿山イースト | 81 | 0.5 | 1 | 2,512.91 | 2,231.73 | 88.8 |
| | R-073 | マストライフ秋葉原 | 15 | 0.1 | 1 | 803.36 | 803.36 | 100.0 |
| | R-074 | エステイメゾン葵 | 67 | 0.5 | 1 | 4,809.68 | 4,166.23 | 86.6 |
| | R-075 | エステイメゾン薬院 | 75 | 0.5 | 1 | 5,213.51 | 5,071.51 | 97.3 |
| | R-076 | エステイメゾン錦糸町Ⅱ | 221 | 1.5 | 1 | 9,469.65 | 9,292.67 | 98.1 |
| | R-077 | エステイメゾン大島 | 244 | 1.7 | 1 | 9,905.97 | 9,603.89 | 97.0 |
| | R-078 | プライムメゾン富士見台 | 67 | 0.5 | 1 | 5,704.63 | 5,265.15 | 92.3 |
| | 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 | 2,155.66 | 98.8 |
| R-081 | プライムメゾン品川 | 59 | 0.4 | 1 | 2,107.88 | 2,053.60 | 97.4 | |
| R-082 | プライムメゾン大通公園 | 110 | 0.7 | 1 | 7,360.37 | 6,438.84 | 87.5 | |

| 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-083 | プライムメゾン南2条 | 72 | 0.5 | 1 | 6,019.09 | 5,811.31 | 96.5 |
| | R-084 | プライムメゾン鴨々川 | 46 | 0.3 | 1 | 4,102.08 | 3,726.62 | 90.8 |
| | R-085 | プライムメゾン セントラルパーク | 88 | 0.6 | 1 | 10,268.74 | 10,268.74 | 100.0 |
| | R-086 | マストライフ八広(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 | 113 | 0.8 | 1 | 3,010.66 | 2,859.10 | 95.0 |
| | R-088 | グランマスト金沢西泉 | 39 | 0.3 | 1 | 4,634.50 | 4,634.50 | 100.0 |
| | R-089 | グランマスト鶴の森 | 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 | 78 | 0.5 | 1 | 6,867.48 | 6,867.48 | 100.0 |
| | R-091 | マストライフ日野 | 48 | 0.3 | 1 | 2,827.55 | 2,788.47 | 98.6 |
| | R-092 | プライムメゾン 横濱日本大通 | 138 | 0.9 | 1 | 5,461.13 | 5,409.89 | 99.1 |
| | R-093 | 神戸女子学生会館(注5) | 222 | 1.5 | 1 | 15,341.68 | 15,341.68 | 100.0 |
| | R-094 | プライムメゾン渋谷 | 59 | 0.4 | 1 | 1,972.59 | 1,747.02 | 88.6 |
| | R-095 | プライムメゾン初台 | 79 | 0.5 | 1 | 2,879.20 | 2,737.18 | 95.1 |
| | R-096 | エスティメゾン上町台 | 34 | 0.2 | 1 | 2,225.52 | 2,174.99 | 97.7 |
| | R-097 | エスティメゾン神戸三宮 | 29 | 0.2 | 1 | 2,007.00 | 1,974.70 | 98.4 |
| | R-098 | プライムメゾン白金高輪 | 124 | 0.8 | 1 | 3,923.76 | 3,753.26 | 95.7 |
| | R-099 | プライムメゾン市谷山伏町 | 99 | 0.7 | 1 | 4,099.04 | 3,820.57 | 93.2 |
| | 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 | 232 | 1.6 | 1 | 6,772.89 | 6,334.54 | 93.5 |
| | R-102 | プライムメゾン大塚 | 111 | 0.8 | 1 | 3,921.35 | 3,722.45 | 94.9 |
| | R-103 | プライムメゾン浅草橋 | 48 | 0.3 | 1 | 2,033.06 | 1,906.31 | 93.8 |
| R-104 | プライムメゾン代官山 | 62 | 0.4 | 1 | 1,779.17 | 1,394.58 | 78.4 | |
| R-105 | プライムメゾン 御殿山ウエスト | 118 | 0.8 | 1 | 3,569.73 | 3,150.01 | 88.2 | |
| R-106 | エスティメゾン 豊洲レジデンス | 470 | 3.2 | 1 | 23,538.73 | 23,060.26 | 98.0 | |
| R-107 | エスティメゾン小倉 | 31 | 0.2 | 1 | 3,062.59 | 2,718.63 | 88.8 | |
| R-108 | マスト井尻 | 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 | 1,244.03 | 89.7 | |
| R-110 | プライムメゾン本郷 | 67 | 0.5 | 1 | 2,423.46 | 2,181.72 | 90.0 | |

| 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-111 | プライムメゾン蔵前 | 58 | 0.4 | 1 | 2,259.40 | 2,102.84 | 93.1 |
| | 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 | グランマスト広瀬通 | 29 | 0.2 | 1 | 2,552.40 | 2,552.40 | 100.0 |
| | | 小計 | 7,716 | 52.0 | 13 | 396,478.74 | 383,587.40 | 96.7 |
| オフィスビル | 0-001 | ガーデンシティ品川御殿山 (注3) | 1,906 | 12.9 | 1 | 38,577.99 | 38,577.99 | 100.0 |
| | 0-002 | 御殿山SHビル | 1,088 | 7.3 | 1 | 19,999.97 | 19,999.97 | 100.0 |
| | 0-003 | 本町南ガーデンシティ(注3) | 1,288 | 8.7 | 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 | 6.1 | 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) | 139 | 0.9 | 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) | 215 | 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) | 681 | 4.6 | 1 | 12,472.80 | 12,472.80 | 100.0 |
| | 小計 | 6,223 | 42.0 | 3 | 126,712.50 | 126,712.50 | 100.0 | |
| ホテル | H-001 | 本町ガーデンシティ (ホテル部分) | 410 | 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) | 475 | 3.2 | 1 | 11,496.08 | 11,496.08 | 100.0 |
| | | 小計 | 886 | 6.0 | 2 | 29,589.06 | 29,589.06 | 100.0 |
| | 合計 | 14,826 | 100.0 | 17 | 552,780.30 | 539,888.96 | 97.7 | |

(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」及び「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18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、「エステイメゾン鶴舞」、「マストライフ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「賃貸面積」欄には店舗部分又は郵便集配所に係る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。

(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 | エステイメゾン 銀座 他58物件 | 156,735.67 | 29.0 | 7,591 | 981 | (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4物件 | 120,362.76 | 22.3 | 10,450 | 8,776 | (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11物件 | 49,221.70 | 9.1 | 1,176 | 162 | (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 | マスト博多 他4物件 | 35,557.10 | 6.6 | 580 | 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 | エステイメゾン 南堀江 他5物件 | 25,974.13 | 4.8 | 775 | 55 | (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 | 2.1 | 951 | — | (注10) |
| 積水ハウス不動産 関西株式会社 | 不動産販売 及び賃貸業 | エステイメゾン 上町台 他1物件 | 4,149.69 | 0.8 | 122 | 8 | (注11) |
| 積水ハウス不動産 東北株式会社 | 不動産販売 及び賃貸業 | グランマスト 広瀬通 | 2,552.40 | 0.5 | 54 | 5 | (注12) |
| 主要なテナントの合計 | | | 406,049.53 | 75.2 | 21,702 | 10,052 | — |
| ポートフォリオの合計 | | | 539,888.96 | 100.0 | 28,542 | 14,127 | — |

(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まれません。）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、2019年11月から2020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 |
|-------------|---|-------------------------------|
| 2020年10月31日 | エスティメゾン板橋区役所前、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 |
| 2020年12月14日 | エスティメゾン三軒茶屋 | |
| 2021年 1月28日 | プライムメゾン横濱日本大通 | |
| 2021年 1月30日 | エスティメゾン亀戸 | |
| 2021年 1月31日 | エスティメゾン目黒 | |
| 2021年 3月27日 | エスティメゾン川崎Ⅱ | |
| 2021年 4月 2日 | エスティメゾン白楽 | |
| 2021年 5月10日 | エスティメゾン麻布十番 | |
| 2021年 6月10日 | エスティメゾン板橋C 6 | |
| 2021年 6月29日 | エスティメゾン東品川 | |
| 2021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 | |
| 2021年 8月20日 | エスティメゾン板橋本町、エスティメゾン大泉学園 | |
| 2021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 | |
| 2021年 9月30日 | プライムメゾン武蔵野の杜 | |
| 2021年10月22日 | エスティメゾン南麻布 | |
| 2022年 1月31日 | エスティメゾン錦糸町 | |
| 2022年 3月31日 | エスティメゾン武蔵小金井 | |
| 2022年 6月30日 | エスティメゾン秋葉原 | |
| 2022年 9月30日 | エスティメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト | |
| 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 | マストライフ秋葉原 | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 |
| 2024年11月 3日 | マストライフ八広 | |
| 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 | 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 |
| 2025年 1月31日 | プライムメゾン恵比寿 | |
| 2025年10月31日 | マストライフ日野 | |
| 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 | |

(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 |
|-------------|-------------------------|---|
| 2021年 5月23日 | HK淀屋橋ガーデンアベニュー | 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 |
| 2022年 5月18日 | 本町ガーデンシティ | |
| 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 |
|-------------|-----------------------|-------------------------------|
| 2021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 | 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 | プライムメゾン御器所 | |
| 2022年 9月30日 | 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 | グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森 | |

(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 | マスト博多 | 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 | マスト井尻 | |
| 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 |
|-------------|------------------------|-------------------------------|
| 2021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 |
| 2021年 8月31日 | エスティメゾン塚本 | |
| 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 |
|-------------|---------------|---|
| 2021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、エスティメゾン神戸三宮 | 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12) 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 | グランマスト広瀬通 | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 |

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 | 6,940 | 7,140 | 3.7 | 6,850 | 3.9 | 3.9 | 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 | 1,870 | 1,910 | 3.8 | 1,850 | 3.9 | 4.0 | 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 | 2,220 | 2,270 | 3.8 | 2,200 | 3.9 | 4.0 | 89 |
| | R-004 | エステイメゾン恵比寿 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 893 | 915 | 3.7 | 883 | 3.8 | 3.9 | 36 |
| | R-005 | エステイメゾン神田 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,740 | 1,770 | 3.8 | 1,730 | 3.9 | 4.0 | 69 |
| | R-006 | エステイメゾン北新宿 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,710 | 1,730 | 4.0 | 1,700 | 4.0 | 4.2 | 71 |
| | R-007 | エステイメゾン浅草駒形 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,370 | 2,400 | 4.0 | 2,360 | 4.0 | 4.2 | 100 |
| | R-008 | エステイメゾン川崎 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,660 | 2,690 | 4.1 | 2,650 | 4.1 | 4.3 | 115 |
| | R-010 | エステイメゾン亀戸 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,760 | 1,780 | 4.3 | 1,750 | 4.1 | 4.5 | 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 | 1,220 | 1,240 | 3.7 | 1,190 | 3.5 | 3.9 | 47 |
| | R-012 | エステイメゾン巢鴨 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,750 | 1,780 | 3.9 | 1,710 | 3.7 | 4.1 | 72 |
| | R-013 | エステイメゾン京橋 | 株式会社 立地評価研究所 | 3,030 | 3,070 | 4.5 | 3,010 | 4.4 | 4.6 | 142 |
| | R-014 | エステイメゾン白楽 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 982 | 996 | 4.4 | 976 | 4.2 | 4.6 | 46 |
| | R-015 | エステイメゾン南堀江 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,100 | 1,120 | 4.2 | 1,080 | 4.0 | 4.4 | 51 |
| | R-016 | エステイメゾン五反田 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,280 | 3,300 | 4.2 | 3,270 | 3.9 | 4.4 | 143 |
| | 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 | 2,820 | 2,860 | 4.0 | 2,800 | 3.8 | 4.2 | 119 |
| | 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 | 2,360 | 2,400 | 3.9 | 2,310 | 3.7 | 4.1 | 97 |
| | R-019 | エステイメゾン南麻布 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,330 | 1,360 | 3.6 | 1,300 | 3.4 | 3.8 | 51 |

| 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-020 | エステイメゾン塚本 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 1,120 | 1,130 | 4.6 | 1,110 | 4.4 | 4.8 | 55 |
| | R-021 | エステイメゾン川崎Ⅱ | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,290 | 2,330 | 4.1 | 2,250 | 3.9 | 4.3 | 97 |
| | R-022 | エステイメゾン麻布十番 | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,920 | 2,980 | 3.6 | 2,860 | 3.4 | 3.8 | 108 |
| | R-023 | エステイメゾン板橋本町 | JLL森井鑑定 株式会社 | 991 | 1,010 | 4.0 | 972 | 3.8 | 4.2 | 42 |
| | R-024 | エステイメゾン大泉学園 | JLL森井鑑定 株式会社 | 838 | 853 | 4.1 | 822 | 3.9 | 4.3 | 37 |
| | R-025 | エステイメゾン東品川 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,390 | 2,420 | 4.2 | 2,370 | 4.0 | 4.4 | 108 |
| | R-026 | エステイメゾン 板橋区役所前 | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,690 | 2,730 | 4.0 | 2,640 | 3.8 | 4.2 | 116 |
| | R-027 | エステイメゾン武蔵小山 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,150 | 1,170 | 4.0 | 1,120 | 3.8 | 4.2 | 48 |
| | R-028 | エステイメゾン千駄木 | JLL森井鑑定 株式会社 | 760 | 774 | 4.0 | 746 | 3.8 | 4.2 | 33 |
| | R-029 | エステイメゾン四谷坂町 | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,280 | 2,320 | 3.9 | 2,230 | 3.7 | 4.1 | 92 |
| | R-030 | エステイメゾン博多東 | 株式会社 立地評価研究所 | 2,460 | 2,480 | 4.9 | 2,450 | 4.9 | 5.0 | 130 |
| | R-031 | エステイメゾン上呉服 | 株式会社 立地評価研究所 | 830 | 842 | 4.7 | 825 | 4.7 | 4.8 | 44 |
| | R-032 | エステイメゾン三軒茶屋 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 872 | 890 | 3.9 | 864 | 4.0 | 4.1 | 37 |
| | 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 | 1,960 | 1,970 | 4.5 | 1,960 | 4.4 | 4.7 | 96 |
| | R-034 | プライムメゾン東桜 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,590 | 1,590 | 4.5 | 1,590 | 4.4 | 4.7 | 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 | 882 | 881 | 4.7 | 882 | 4.6 | 4.9 | 44 |
| | 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 | 837 | 854 | 4.0 | 829 | 4.1 | 4.2 | 36 |
| | R-037 | エステイメゾン板橋C6 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,670 | 2,700 | 4.2 | 2,650 | 4.0 | 4.4 | 120 |
| | R-038 | マスト博多 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2,550 | 2,540 | 4.7 | 2,560 | 4.1 | 4.9 | 133 |
| R-039 | エステイメゾン錦糸町 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,300 | 1,310 | 4.1 | 1,290 | 3.9 | 4.3 | 57 | |

| 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-040 | エステイメゾン 武蔵小金井 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,990 | 2,030 | 4.1 | 1,970 | 4.2 | 4.3 | 85 |
| | R-041 | プライムメゾン御器所 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,050 | 2,060 | 4.5 | 2,040 | 4.5 | 4.7 | 99 |
| | R-042 | プライムメゾンタ陽ヶ丘 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 1,010 | 1,020 | 4.3 | 990 | 4.1 | 4.5 | 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 | 648 | 655 | 4.6 | 641 | 4.4 | 4.8 | 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 | 2,080 | 2,090 | 4.7 | 2,080 | 4.4 | 4.9 | 110 |
| | R-045 | エステイメゾン秋葉原 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 2,010 | 2,030 | 4.1 | 2,000 | 3.9 | 4.3 | 88 |
| | R-046 | エステイメゾン笹塚 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,500 | 3,560 | 4.0 | 3,480 | 3.8 | 4.2 | 145 |
| | 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 | 6,650 | 6,730 | 3.9 | 6,620 | 3.7 | 4.1 | 270 |
| | R-048 | プライムメゾン高見 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,110 | 1,120 | 4.3 | 1,100 | 4.4 | 4.5 | 51 |
| | R-049 | プライムメゾン矢田南 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 864 | 865 | 4.7 | 863 | 4.6 | 4.9 | 43 |
| | R-050 | プライムメゾン照葉 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,290 | 1,300 | 4.9 | 1,290 | 4.7 | 5.1 | 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 | 1,650 | 1,660 | 4.6 | 1,640 | 4.5 | 4.8 | 79 |
| | R-052 | エステイメゾン千石 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,380 | 1,400 | 3.9 | 1,370 | 3.7 | 4.1 | 57 |
| | R-053 | エステイメゾン代沢 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,300 | 2,340 | 3.9 | 2,280 | 3.7 | 4.1 | 93 |
| | R-054 | エステイメゾン戸越 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,840 | 1,880 | 3.9 | 1,820 | 4.0 | 4.1 | 76 |
| | R-055 | エステイメゾン西天満 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,680 | 1,690 | 4.3 | 1,670 | 4.4 | 4.5 | 77 |
| | 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 | 2,700 | 2,740 | 3.8 | 2,660 | 3.6 | 4.0 | 107 |
| | R-057 | エステイメゾン東新宿 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,770 | 1,800 | 3.9 | 1,760 | 4.0 | 4.1 | 73 |
| | R-058 | エステイメゾン元麻布 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,610 | 1,640 | 3.7 | 1,590 | 3.8 | 3.9 | 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 | 870 | 889 | 3.8 | 862 | 3.9 | 4.0 | 34 | |

| 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-060 | エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,060 | 1,070 | 4.0 | 1,050 | 3.8 | 4.2 | 44 |
| | R-061 | エステイメゾン中野 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,860 | 1,890 | 4.0 | 1,850 | 3.8 | 4.2 | 79 |
| | R-062 | エステイメゾン新中野 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,030 | 1,040 | 4.1 | 1,020 | 3.9 | 4.3 | 44 |
| | 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 | 1,020 | 1,040 | 4.0 | 1,010 | 4.1 | 4.2 | 42 |
| | R-064 | エステイメゾン哲学堂 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,180 | 1,200 | 4.1 | 1,170 | 3.9 | 4.3 | 50 |
| | R-065 | エステイメゾン高円寺 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,200 | 1,220 | 3.9 | 1,190 | 4.0 | 4.1 | 49 |
| | R-066 | エステイメゾン押上 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,550 | 2,580 | 4.1 | 2,530 | 4.1 | 4.3 | 110 |
| | R-067 | エステイメゾン赤羽 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,360 | 3,400 | 4.2 | 3,340 | 4.0 | 4.4 | 149 |
| | R-068 | エステイメゾン王子 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,730 | 1,760 | 4.2 | 1,720 | 4.0 | 4.4 | 77 |
| | 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 | 1,700 | 1,730 | 3.7 | 1,670 | 3.5 | 3.9 | 66 |
| | 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 | 1,570 | 1,590 | 3.7 | 1,540 | 3.5 | 3.9 | 60 |
| | R-071 | プライムメゾン神保町 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,970 | 2,000 | 4.0 | 1,960 | 3.8 | 4.2 | 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 | 2,980 | 2,990 | 3.8 | 2,980 | 3.6 | 4.0 | 117 |
| | R-073 | マストライフ秋葉原 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 569 | 580 | 4.1 | 564 | 3.9 | 4.3 | 25 |
| | R-074 | エステイメゾン葵 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,440 | 2,470 | 4.5 | 2,420 | 4.5 | 4.7 | 117 |
| | R-075 | エステイメゾン薬院 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,470 | 2,500 | 4.3 | 2,450 | 4.4 | 4.5 | 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 | 9,040 | 9,190 | 3.9 | 8,890 | 3.7 | 4.1 | 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 | 9,610 | 9,770 | 3.9 | 9,450 | 3.7 | 4.1 | 393 |
| | R-078 | プライムメゾン富士見台 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,120 | 2,140 | 4.8 | 2,110 | 4.6 | 5.0 | 110 |
| R-079 | エステイメゾン鶴舞 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 4,780 | 4,840 | 4.9 | 4,760 | 4.7 | 5.1 | 250 | |

| 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-080 | プライムメゾン森下 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,020 | 2,040 | 4.0 | 2,010 | 4.0 | 4.2 | 84 | |
| | R-081 | プライムメゾン品川 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,040 | 2,070 | 4.0 | 2,020 | 3.8 | 4.2 | 84 | |
| | 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 | 3,060 | 3,090 | 4.6 | 3,020 | 4.4 | 4.8 | 158 | |
| | 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 | 1,770 | 1,780 | 4.7 | 1,750 | 4.5 | 4.9 | 98 | |
| | 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 | 1,120 | 1,120 | 4.7 | 1,110 | 4.5 | 4.9 | 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 | 2,355 | 2,230 | 5.0 | 2,210 | 4.8 | 5.1 | 128 | |
| | R-086 | マストライフ八広 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,970 | 1,990 | 4.3 | 1,960 | 4.1 | 4.5 | 89 | |
| | 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 | 4,890 | 4,990 | 3.5 | 4,790 | 3.3 | 3.7 | 179 | |
| | R-088 | グランマスト金沢西泉 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,040 | 1,050 | 5.1 | 1,030 | 4.9 | 5.3 | 56 | |
| | R-089 | グランマスト鶴の森 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 825 | 839 | 5.2 | 819 | 5.0 | 5.4 | 46 | |
| | R-090 | エステイ メゾン 港北綱島 (注5) | イースト | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2,970 | 1,330 | 4.3 | 1,300 | 4.1 | 4.5 | 140 |
| | | | ウエスト | | | 1,080 | 4.3 | 1,050 | 4.1 | 4.5 | |
| | | | アネックス | | | 587 | 4.3 | 572 | 4.1 | 4.5 | |
| | R-091 | マストライフ日野 | 株式会社 立地評価研究所 | 1,410 | 1,410 | 4.6 | 1,410 | 4.4 | 4.7 | 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 | 4,790 | 4,870 | 4.1 | 4,710 | 3.9 | 4.3 | 210 | |
| | R-093 | 神戸女子学生会館 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 6,260 | 6,320 | 4.9 | 6,200 | 4.7 | 5.1 | 326 | |
| | R-094 | プライムメゾン渋谷 | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,610 | 2,660 | 3.7 | 2,550 | 3.5 | 3.9 | 99 | |
| | R-095 | プライムメゾン初台 | JLL森井鑑定 株式会社 | 3,210 | 3,270 | 3.8 | 3,150 | 3.6 | 4.0 | 125 | |
| | R-096 | エステイメゾン上町台 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,060 | 1,070 | 4.4 | 1,060 | 4.1 | 4.6 | 50 | |
| R-097 | エステイメゾン神戸三宮 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 977 | 997 | 4.6 | 969 | 4.4 | 4.8 | 50 | | |
| R-098 | プライムメゾン白金高輪 | JLL森井鑑定 株式会社 | 5,270 | 5,370 | 3.7 | 5,160 | 3.5 | 3.9 | 201 | | |
| 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 | 4,220 | 4,300 | 3.9 | 4,190 | 3.7 | 4.1 | 172 | | |

| 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-100 | エステイメゾン森下 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 673 | 681 | 4.2 | 669 | 4.0 | 4.4 | 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 | 9,780 | 10,000 | 3.7 | 9,680 | 3.8 | 3.9 | 374 | |
| | R-102 | プライムメゾン大塚 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 4,330 | 4,420 | 3.9 | 4,290 | 4.0 | 4.1 | 174 | |
| | R-103 | プライムメゾン浅草橋 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,960 | 2,000 | 3.9 | 1,940 | 4.0 | 4.1 | 79 | |
| | R-104 | プライムメゾン代官山 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 3,040 | 3,110 | 3.7 | 3,010 | 3.8 | 3.9 | 116 | |
| | 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 | 4,180 | 4,230 | 3.7 | 4,160 | 3.8 | 3.9 | 160 | |
| | R-106 | エステイメゾン 豊洲レジデンス(注6) | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 6,930 | 7,090 | — | 6,860 | 4.2 | — | 351 | |
| | R-107 | エステイメゾン小倉 | 株式会社 立地評価研究所 | 1,040 | 1,050 | 4.9 | 1,040 | 4.7 | 5.0 | 54 | |
| | R-108 | マスト井尻 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 418 | 424 | 4.6 | 416 | 4.4 | 4.8 | 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 | 2,180 | 2,240 | 4.0 | 2,150 | 3.8 | 4.2 | 90 | |
| | R-110 | プライムメゾン本郷 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 2,690 | 2,710 | 4.0 | 2,680 | 3.8 | 4.2 | 110 | |
| | R-111 | プライムメゾン蔵前 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 2,290 | 2,310 | 4.1 | 2,280 | 3.9 | 4.3 | 95 | |
| | R-112 | エステイ メゾン 横浜青葉台 (注7) | ノース | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 3,170 | 1,490 | 4.5 | 1,460 | 4.3 | 4.7 | 152 |
| | | | サウス | | | 1,730 | 4.6 | 1,690 | 4.4 | 4.8 | |
| R-113 | エステイメゾン静岡鷹匠 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 661 | 672 | 5.0 | 656 | 4.8 | 5.2 | 37 | | |
| R-114 | グランマスト広瀬通 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 871 | 879 | 4.6 | 867 | 4.4 | 4.8 | 45 | | |
| 小計 | | | | 264,736 | 268,503 | — | 261,927 | — | — | 11,608 | |
| 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 | 2,964 | |
| | 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 | 56,400 | 57,700 | 3.5 | 55,800 | 3.2 | 3.7 | 2,044 | |
| | 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 | 45,600 | 3.4 | 43,900 | 3.2 | 3.6 | 1,552 | |
| | 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 | 6,360 | 6,560 | 3.6 | 6,270 | 3.7 | 3.8 | 239 | |

| 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 (%) | |
| オフィスビル | 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 | 7,290 | 4.1 | 7,150 | 3.9 | 4.3 | 303 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ (注8) | 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 | | | 295,550 | 302,950 | — | 291,620 | — | — | 10,200 |
| 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 | 18,200 | 3.6 | 17,700 | 3.4 | 3.8 | 665 |
| | H-002 | ザ・リッツ・カールトン 京都(注8) | 株式会社 立地評価研究所 | 22,442 | 22,834 | 3.5 | 22,295 | 3.2 | 3.6 | 919 |
| | 小計 | | | 40,442 | 41,034 | — | 39,995 | — | — | 1,584 |
| 合計 | | | | 600,728 | 612,487 | — | 593,542 | — | — | 23,393 |

(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) 「エスティメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3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6) 「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7) 「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8) 「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 | エステイメゾン巢鴨 | — | — | 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 | — | — | 6,090 | 1,295 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2014年8月 | 8.75 | |
| | R-014 | エステイメゾン白楽 | — | — | 3,396 | 425 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2014年8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-020 | エステイメゾン塚本 | — | — | 4,690 | 599 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2015年3月 | 7.29 | | |

| 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-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 |
| | 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 | — | — | 3,855 | 391 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2016年3月 | 6.23 |
| | R-024 | エステイメゾン大泉学園 | — | — | 4,387 | 422 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2020年10月 | 7.52 |
| | R-025 | エステイメゾン東品川 | — | — | 9,750 | 938 | 株式会社 ERIソリューション | 2016年9月 | 10.28 |
| | R-026 | エステイメゾン 板橋区役所前 | — | — | 9,989 | 1,189 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2020年10月 | 3.70 |
| | 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) | — | — | 3,294 | 264 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2016年3月 | 3.90 |
| | R-029 | エステイメゾン四谷坂町 (注7) | — | — | 3,398 | 570 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2016年9月 | 6.43 |
| | R-030 | エステイメゾン博多東 | — | — | 12,374 | 2,065 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2016年9月 | 1.01 |
| | R-031 | エステイメゾン上呉服 | — | — | 6,172 | 636 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2016年9月 | 3.65 |
| | R-032 | エステイメゾン三軒茶屋 | 60 | — | 4,050 | 273 | 株式会社 ERIソリューション | 2017年3月 | 9.95 |
| | R-033 | プライムメゾン武蔵野の杜 | — | — | 13,520 | 1,009 | 株式会社 ERIソリューション | 2016年9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 | マスト博多 | — | — | 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 |

| 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-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 | プライムメゾンタ陽ヶ丘 | — | — | 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 | エスティメゾン秋葉原 | — | — | 7,810 | 749 | 株式会社 ERIソリューション | 2018年3月 | 12.17 |
| | R-046 | エスティメゾン笹塚 | — | — | 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 |
| | 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 | エスティメゾン東白壁 | — | — | 5,815 | 976 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2018年3月 | 10.82 |
| | R-052 | エスティメゾン千石 | — | — | 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 | エスティメゾン代沢 | — | — | 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 | エスティメゾン戸越 | — | — | 4,231 | 600 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2018年10月 | 11.03 |
| | R-055 | エスティメゾン西天満 | — | — | 7,713 | 968 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年10月 | 2.20 |
| | R-056 | エスティメゾン白金台 | — | — | 5,530 | 738 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年10月 | 10.50 |
| | R-057 | エスティメゾン東新宿 | — | — | 4,235 | 547 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年10月 | 10.44 |
| | R-058 | エスティメゾン元麻布 | — | — | 3,320 | 541 | 株式会社 ERIソリューション | 2018年10月 | 10.32 |
| | R-059 | エスティメゾン都立大学 | — | — | 1,820 | 314 | 株式会社 ERIソリューション | 2018年10月 | 11.61 |
| | R-060 | エスティメゾン武蔵小山II | — | — | 2,250 | 355 | 株式会社 ERIソリューション | 2018年10月 | 7.92 |

| 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-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 |
| | 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 | マストライフ秋葉原 | — | — | 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 |

| 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-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 | マストライフ八広 | | — | — | 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 |
| | R-088 | グランマスト金沢西泉 | | — | — | 5,878 | 1,074 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2015年3月 | 1.13 |
| | R-089 | グランマスト鶴の森 | | — | — | 3,841 | 506 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2015年3月 | 13.50 |
| | R-090 | エステイメゾン 港北綱島 | イースト | — | — | 4,533 | 956 | SOMPO リスクマネジメント株式会社 | 2020年10月 | 3.48 |
| | | | ウエスト | — | — | 3,720 | 747 | | | 3.69 |
| | | | アネックス | — | — | 2,780 | 424 | | | 4.13 |
| | R-091 | マストライフ日野 | | — | — | 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 | | — | — | 31,363 | 5,151 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2016年2月 | 3.96 |
| | R-094 | プライムメゾン渋谷 | | — | — | 1,850 | 539 | 株式会社 ERIソリューション | 2016年3月 | 3.58 |
| | R-095 | プライムメゾン初台 | | — | — | 2,540 | 939 | 株式会社 ERIソリューション | 2016年3月 | 3.57 |
| | R-096 | エステイメゾン上町台 | | — | — | 4,770 | 583 | 株式会社 ERIソリューション | 2016年3月 | 6.99 |
| | R-097 | エステイメゾン神戸三宮 | | — | — | 7,330 | 480 | 株式会社 ERIソリューション | 2016年3月 | 2.45 |
| | 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 | |

| 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-100 | エステイメゾン森下 | | — | — | 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 | エステイメゾン 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-107 | エステイメゾン小倉 | | — | — | 4,183 | 755 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2018年11月 | 2.09 |
| | R-108 | マスト井尻 | | — | — | 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 |
| | 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 | グランマスト広瀬通 | | — | — | 5,376 | 716 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2020年3月 | 2.03 | |
| 小計 | | | | 110 | 100 | 770,014 | 119,605 | — | — | — |

| 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 | — | — | 12,910 | 2,100 | 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 | 9.16 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ(注9) | — | — | 16,146 | 5,872 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2019年4月 | 1.59 |
| | | 小計 | 100 | — | 197,561 | 62,318 | — | — | — |
| 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 | 210 | 100 | 984,634 | 191,575 | — | — | 1.58 |

(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、2020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」、「エステイメゾン四谷坂町」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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 176,727 | 50,534 | 59,066 | 22,970 |
| 賃貸事業収入 | 167,234 | 48,301 | 56,013 | 21,926 |
| その他賃貸事業収入 | 9,493 | 2,233 | 3,053 | 1,044 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 54,694 | 21,246 | 19,683 | 9,638 |
| 外注委託費 | 6,216 | 1,728 | 1,794 | 1,206 |
| 管理委託料 | 10,483 | 3,250 | 3,222 | 1,614 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 1,403 | 594 | 646 | 353 |
| 公租公課 | 9,959 | 3,033 | 2,723 | 1,090 |
| 損害保険料 | 142 | 44 | 55 | 19 |
| 修繕費 | 4,060 | 2,751 | 2,763 | 442 |
| 減価償却費 | 15,142 | 5,802 | 5,582 | 3,043 |
| その他賃貸事業費用 | 6,961 | 3,717 | 2,569 | 1,544 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 122,033 | 29,287 | 39,383 | 13,332 |

(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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 44,594 | 45,965 | 67,017 | 80,521 |
| 賃貸事業収入 | 42,415 | 44,049 | 63,734 | 76,683 |
| その他賃貸事業収入 | 2,178 | 1,916 | 3,282 | 3,838 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 21,809 | 20,788 | 31,855 | 40,288 |
| 外注委託費 | 1,632 | 2,436 | 3,108 | 3,126 |
| 管理委託料 | 3,116 | 2,523 | 4,066 | 4,226 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 608 | 332 | 493 | 1,185 |
| 公租公課 | 2,012 | 2,094 | 3,715 | 3,449 |
| 損害保険料 | 35 | 49 | 76 | 88 |
| 修繕費 | 2,040 | 2,490 | 1,722 | 904 |
| 減価償却費 | 10,017 | 9,400 | 16,555 | 25,955 |
| その他賃貸事業費用 | 2,022 | 1,136 | 1,790 | 1,025 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 22,784 | 25,176 | 35,162 | 40,233 |

(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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 53,339 | 31,088 | 49,259 | 87,837 |
| 賃貸事業収入 | 51,717 | 30,246 | 47,352 | 85,253 |
| その他賃貸事業収入 | 1,622 | 842 | 1,906 | 2,583 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 26,223 | 13,274 | 20,448 | 44,967 |
| 外注委託費 | 2,442 | 1,410 | 2,130 | 1,464 |
| 管理委託料 | 2,720 | 1,979 | 3,465 | 4,011 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 489 | 241 | 576 | 1,392 |
| 公租公課 | 2,888 | 1,560 | 2,669 | 4,754 |
| 損害保険料 | 56 | 24 | 50 | 94 |
| 修繕費 | 2,071 | 1,829 | 2,454 | 3,165 |
| 減価償却費 | 13,332 | 5,114 | 6,491 | 25,996 |
| その他賃貸事業費用 | 1,897 | 788 | 2,284 | 3,764 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 27,116 | 17,813 | 28,811 | 42,869 |

(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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 30,013 | 33,972 | 94,084 | 81,194 |
| 賃貸事業収入 | 28,906 | 33,651 | 89,727 | 76,131 |
| その他賃貸事業収入 | 1,106 | 320 | 4,357 | 5,063 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 14,418 | 13,474 | 31,735 | 32,419 |
| 外注委託費 | 1,682 | 2,044 | 81 | 3,084 |
| 管理委託料 | 1,544 | 1,342 | 5,349 | 5,016 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 82 | 399 | 24 | 477 |
| 公租公課 | 1,498 | 1,906 | 5,757 | 3,696 |
| 損害保険料 | 32 | 39 | 39 | 64 |
| 修繕費 | 1,445 | 1,552 | 1,803 | 1,752 |
| 減価償却費 | 7,050 | 5,027 | 13,309 | 15,925 |
| その他賃貸事業費用 | 756 | 838 | 5,044 | 2,077 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 15,594 | 20,497 | 62,348 | 48,774 |

(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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 65,031 | 34,768 | 38,694 | 64,419 |
| 賃貸事業収入 | 62,124 | 32,853 | 37,784 | 61,800 |
| その他賃貸事業収入 | 2,906 | 1,914 | 910 | 2,619 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 27,088 | 12,522 | 21,041 | 28,828 |
| 外注委託費 | 3,114 | 2,388 | 1,617 | 2,383 |
| 管理委託料 | 4,278 | 2,268 | 1,961 | 3,059 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 652 | 244 | 674 | 457 |
| 公租公課 | 3,724 | 1,697 | 2,132 | 3,173 |
| 損害保険料 | 57 | 26 | 43 | 64 |
| 修繕費 | 2,070 | 1,181 | 2,972 | 1,693 |
| 減価償却費 | 10,136 | 2,383 | 8,887 | 16,735 |
| その他賃貸事業費用 | 2,730 | 2,008 | 2,429 | 934 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 37,943 | 22,245 | 17,653 | 35,591 |

(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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 65,433 | 30,041 | 26,223 | 73,552 |
| 賃貸事業収入 | 64,349 | 29,590 | 25,711 | 70,539 |
| その他賃貸事業収入 | 1,083 | 451 | 512 | 3,013 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 17,993 | 13,293 | 12,439 | 31,158 |
| 外注委託費 | 2,442 | 1,710 | 1,380 | 1,752 |
| 管理委託料 | 3,189 | 1,254 | 1,479 | 4,523 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 504 | 351 | 407 | 350 |
| 公租公課 | 2,477 | 1,553 | 1,646 | 3,465 |
| 損害保険料 | 35 | 28 | 29 | 68 |
| 修繕費 | 1,972 | 807 | 758 | 1,029 |
| 減価償却費 | 4,992 | 6,260 | 5,113 | 17,096 |
| その他賃貸事業費用 | 2,054 | 1,003 | 1,299 | 2,547 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 47,439 | 16,748 | 13,783 | 42,393 |

(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) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 77,159 | 30,903 | 22,915 | 60,995 |
| 賃貸事業収入 | 74,858 | 29,979 | 22,101 | 59,130 |
| その他賃貸事業収入 | 2,301 | 924 | 814 | 1,865 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 38,194 | 11,971 | 8,529 | 14,180 |
| 外注委託費 | 2,688 | — | — | — |
| 管理委託料 | 4,708 | 1,439 | 1,151 | 3,029 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 523 | — | — | 18 |
| 公租公課 | 3,629 | 1,653 | 1,150 | 2,930 |
| 損害保険料 | 84 | 12 | 9 | 38 |
| 修繕費 | 4,756 | 817 | 720 | 758 |
| 減価償却費 | 17,937 | 5,852 | 3,017 | 4,312 |
| その他賃貸事業費用 | 3,538 | 1,871 | 2,155 | 2,766 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 38,965 | 18,932 | 14,386 | 46,815 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-030 | R-031 | R-032 | R-033 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 博多東 | エステイメゾン 上呉服 | エステイメゾン 三軒茶屋 | プライムメゾン 武蔵野の杜 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 85,833 | 29,343 | 24,313 | 64,893 |
| 賃貸事業収入 | 83,813 | 29,056 | 23,212 | 62,212 |
| その他賃貸事業収入 | 2,019 | 286 | 1,101 | 2,680 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 43,112 | 15,856 | 11,509 | 27,645 |
| 外注委託費 | 2,820 | 1,140 | 1,272 | 2,694 |
| 管理委託料 | 3,757 | 1,227 | 1,633 | 3,761 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 797 |
| 水道光熱費 | 638 | 428 | 251 | 435 |
| 公租公課 | 4,949 | 1,965 | 951 | 3,943 |
| 損害保険料 | 146 | 46 | 19 | 75 |
| 修繕費 | 3,969 | 1,247 | 682 | 3,380 |
| 減価償却費 | 25,091 | 8,584 | 4,921 | 11,308 |
| その他賃貸事業費用 | 1,414 | 892 | 1,452 | 1,248 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 42,721 | 13,486 | 12,804 | 37,247 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-034 | R-035 | R-036 | R-037 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 東桜 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 53,144 | 29,926 | 24,597 | 76,486 |
| 賃貸事業収入 | 52,230 | 29,727 | 24,037 | 73,212 |
| その他賃貸事業収入 | 913 | 198 | 560 | 3,274 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 29,023 | 15,078 | 10,916 | 42,608 |
| 外注委託費 | 3,920 | 1,320 | 1,050 | 2,612 |
| 管理委託料 | 2,422 | 1,069 | 1,601 | 5,092 |
| 信託報酬 | 975 | 975 | 350 | 400 |
| 水道光熱費 | 519 | 288 | 164 | 764 |
| 公租公課 | 3,871 | 2,257 | 1,139 | 4,875 |
| 損害保険料 | 68 | 41 | 19 | 85 |
| 修繕費 | 2,016 | 640 | 1,157 | 6,394 |
| 減価償却費 | 13,180 | 7,938 | 4,144 | 17,283 |
| その他賃貸事業費用 | 2,049 | 547 | 1,288 | 5,099 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 24,120 | 14,848 | 13,681 | 33,877 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-038 | R-039 | R-040 | R-041 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | マスト 博多 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 93,815 | 36,606 | 55,432 | 61,475 |
| 賃貸事業収入 | 93,750 | 35,299 | 54,166 | 60,389 |
| その他賃貸事業収入 | 65 | 1,306 | 1,266 | 1,086 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 75,130 | 17,029 | 19,277 | 33,653 |
| 外注委託費 | 2,709 | 1,194 | 2,614 | 2,279 |
| 管理委託料 | 617 | 1,752 | 2,496 | 2,915 |
| 信託報酬 | 350 | 400 | 350 | 350 |
| 水道光熱費 | 835 | 601 | 652 | 493 |
| 公租公課 | 7,659 | 1,600 | 2,626 | 4,967 |
| 損害保険料 | 181 | 27 | 41 | 89 |
| 修繕費 | 12,639 | 947 | 1,497 | 3,226 |
| 減価償却費 | 36,925 | 9,876 | 7,791 | 17,271 |
| その他賃貸事業費用 | 13,211 | 628 | 1,206 | 2,059 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 18,684 | 19,576 | 36,155 | 27,822 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-042 | R-043 | R-044 | R-045 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 夕陽ヶ丘 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 29,651 | 23,201 | 69,384 | 58,010 |
| 賃貸事業収入 | 29,610 | 22,421 | 69,384 | 56,083 |
| その他賃貸事業収入 | 41 | 779 | — | 1,926 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 12,464 | 11,877 | 29,034 | 27,628 |
| 外注委託費 | 1,610 | 1,582 | 2,850 | 2,694 |
| 管理委託料 | 881 | 789 | 340 | 2,775 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 350 | 400 |
| 水道光熱費 | 287 | 651 | 863 | 492 |
| 公租公課 | 2,040 | 1,732 | 6,715 | 2,585 |
| 損害保険料 | 37 | 32 | 164 | 55 |
| 修繕費 | 585 | 721 | 7,413 | 1,741 |
| 減価償却費 | 6,299 | 5,562 | 10,320 | 15,621 |
| その他賃貸事業費用 | 321 | 405 | 17 | 1,262 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 17,187 | 11,324 | 40,349 | 30,381 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-046 | R-047 | R-048 | R-049 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 笹塚 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 91,012 | 177,808 | 34,379 | 26,069 |
| 賃貸事業収入 | 87,715 | 169,349 | 33,990 | 25,377 |
| その他賃貸事業収入 | 3,297 | 8,458 | 389 | 692 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 28,712 | 75,293 | 16,518 | 17,194 |
| 外注委託費 | 2,427 | 6,054 | 1,768 | 1,318 |
| 管理委託料 | 4,862 | 10,016 | 1,402 | 1,489 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 350 | 350 |
| 水道光熱費 | 477 | 1,656 | 441 | 353 |
| 公租公課 | 4,532 | 8,474 | 2,543 | 2,317 |
| 損害保険料 | 60 | 151 | 47 | 39 |
| 修繕費 | 2,465 | 4,446 | 360 | 1,491 |
| 減価償却費 | 11,498 | 35,477 | 8,949 | 8,480 |
| その他賃貸事業費用 | 1,989 | 8,615 | 656 | 1,353 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 62,299 | 102,515 | 17,860 | 8,875 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-050 | R-051 | R-052 | R-053 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 照葉 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 51,908 | 46,701 | 37,656 | 63,159 |
| 賃貸事業収入 | 51,792 | 46,630 | 36,646 | 59,184 |
| その他賃貸事業収入 | 116 | 70 | 1,010 | 3,975 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 29,645 | 20,873 | 15,215 | 19,732 |
| 外注委託費 | 4,710 | 1,981 | 2,622 | 1,584 |
| 管理委託料 | — | 134 | 2,054 | 3,890 |
| 信託報酬 | 400 | 350 | 400 | 400 |
| 水道光熱費 | 766 | 507 | 260 | 372 |
| 公租公課 | 5,979 | 3,551 | 2,274 | 3,478 |
| 損害保険料 | 109 | 72 | 35 | 52 |
| 修繕費 | 3,116 | 514 | 1,320 | 1,225 |
| 減価償却費 | 13,599 | 13,567 | 5,107 | 7,180 |
| その他賃貸事業費用 | 962 | 193 | 1,139 | 1,548 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 22,263 | 25,827 | 22,440 | 43,427 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-054 | R-055 | R-056 | R-057 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 戸越 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 50,013 | 50,489 | 70,098 | 44,899 |
| 賃貸事業収入 | 48,442 | 49,586 | 67,984 | 42,448 |
| その他賃貸事業収入 | 1,571 | 902 | 2,114 | 2,450 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 17,536 | 28,301 | 31,258 | 23,362 |
| 外注委託費 | 2,490 | 2,221 | 2,366 | 1,513 |
| 管理委託料 | 2,401 | 2,834 | 4,399 | 3,698 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| 水道光熱費 | 357 | 1,381 | 410 | 403 |
| 公租公課 | 2,798 | 3,864 | 3,248 | 2,312 |
| 損害保険料 | 43 | 70 | 55 | 40 |
| 修繕費 | 719 | 2,079 | 5,240 | 1,930 |
| 減価償却費 | 7,942 | 12,070 | 10,623 | 10,764 |
| その他賃貸事業費用 | 383 | 3,379 | 4,513 | 2,298 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 32,476 | 22,187 | 38,839 | 21,537 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-058 | R-059 | R-060 | R-061 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 元麻布 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 41,126 | 23,430 | 30,160 | 51,638 |
| 賃貸事業収入 | 41,126 | 22,410 | 28,647 | 50,295 |
| その他賃貸事業収入 | — | 1,020 | 1,513 | 1,343 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 16,244 | 8,986 | 13,177 | 20,450 |
| 外注委託費 | 1,659 | 1,240 | 1,716 | 3,000 |
| 管理委託料 | 2,200 | 1,218 | 1,760 | 2,832 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| 水道光熱費 | 336 | 296 | 316 | 412 |
| 公租公課 | 2,724 | 1,616 | 1,572 | 2,697 |
| 損害保険料 | 39 | 23 | 26 | 44 |
| 修繕費 | 2,225 | 186 | 1,241 | 1,141 |
| 減価償却費 | 5,729 | 3,516 | 5,395 | 8,746 |
| その他賃貸事業費用 | 929 | 488 | 748 | 1,175 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 24,882 | 14,443 | 16,983 | 31,187 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-062 | R-063 | R-064 | R-065 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 新中野 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 28,571 | 30,285 | 35,142 | 33,050 |
| 賃貸事業収入 | 27,745 | 29,161 | 32,871 | 31,642 |
| その他賃貸事業収入 | 826 | 1,124 | 2,270 | 1,408 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 12,230 | 11,035 | 17,460 | 13,180 |
| 外注委託費 | 1,722 | 1,734 | 1,866 | 1,716 |
| 管理委託料 | 1,453 | 1,478 | 2,301 | 2,189 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| 水道光熱費 | 246 | 417 | 556 | 283 |
| 公租公課 | 1,577 | 1,772 | 1,770 | 1,976 |
| 損害保険料 | 26 | 28 | 34 | 31 |
| 修繕費 | 770 | 175 | 1,284 | 490 |
| 減価償却費 | 5,630 | 4,882 | 7,569 | 5,316 |
| その他賃貸事業費用 | 403 | 145 | 1,676 | 776 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 16,341 | 19,250 | 17,681 | 19,870 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-066 | R-067 | R-068 | R-069 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 押上 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 71,949 | 96,408 | 48,784 | 42,896 |
| 賃貸事業収入 | 68,808 | 92,114 | 46,469 | 41,633 |
| その他賃貸事業収入 | 3,141 | 4,294 | 2,315 | 1,263 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 31,335 | 43,098 | 23,624 | 22,046 |
| 外注委託費 | 2,874 | 3,108 | 1,974 | 3,132 |
| 管理委託料 | 4,599 | 6,091 | 3,274 | 2,685 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 350 |
| 水道光熱費 | 647 | 642 | 690 | 362 |
| 公租公課 | 3,868 | 5,470 | 2,759 | 2,345 |
| 損害保険料 | 76 | 98 | 51 | 43 |
| 修繕費 | 3,613 | 2,312 | 2,130 | 776 |
| 減価償却費 | 14,057 | 23,310 | 11,160 | 9,873 |
| その他賃貸事業費用 | 1,199 | 1,664 | 1,182 | 2,478 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 40,614 | 53,310 | 25,160 | 20,850 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-070 | R-071 | R-072 | R-073 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 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 | マストライフ 秋葉原 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 36,643 | 52,560 | 81,386 | 15,173 |
| 賃貸事業収入 | 35,799 | 50,687 | 79,266 | 15,153 |
| その他賃貸事業収入 | 844 | 1,873 | 2,120 | 19 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 20,086 | 22,648 | 35,858 | 5,467 |
| 外注委託費 | 1,614 | 2,154 | 7,752 | 1,174 |
| 管理委託料 | 2,188 | 2,737 | 4,092 | — |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 300 |
| 水道光熱費 | 388 | 440 | 1,224 | 283 |
| 公租公課 | 1,880 | 2,754 | 5,962 | 943 |
| 損害保険料 | 36 | 47 | 94 | 17 |
| 修繕費 | 1,334 | 1,428 | 5,398 | 218 |
| 減価償却費 | 10,005 | 11,835 | 8,909 | 2,352 |
| その他賃貸事業費用 | 2,239 | 850 | 2,023 | 177 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 16,556 | 29,911 | 45,527 | 9,705 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-074 | R-075 | R-076 | R-077 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 葵 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 67,972 | 75,305 | 221,861 | 244,912 |
| 賃貸事業収入 | 67,443 | 71,479 | 213,472 | 233,234 |
| その他賃貸事業収入 | 529 | 3,826 | 8,389 | 11,678 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 39,451 | 35,482 | 89,161 | 102,323 |
| 外注委託費 | 4,560 | 1,710 | 5,588 | 9,591 |
| 管理委託料 | 2,871 | 3,427 | 8,133 | 9,594 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| 水道光熱費 | 599 | 2,656 | 2,218 | 4,257 |
| 公租公課 | 4,784 | 4,787 | 9,878 | 10,946 |
| 損害保険料 | 85 | 98 | 193 | 224 |
| 修繕費 | 4,218 | 4,362 | 8,376 | 11,135 |
| 減価償却費 | 17,901 | 15,770 | 48,580 | 50,063 |
| その他賃貸事業費用 | 4,030 | 2,270 | 5,792 | 6,110 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 28,521 | 39,823 | 132,700 | 142,589 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-078 | R-079 | R-080 | R-081 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 富士見台 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 67,802 | 155,932 | 55,792 | 59,575 |
| 賃貸事業収入 | 67,712 | 155,826 | 54,417 | 52,285 |
| その他賃貸事業収入 | 89 | 106 | 1,374 | 7,289 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 37,077 | 71,573 | 25,890 | 22,998 |
| 外注委託費 | 2,931 | 12,234 | 3,216 | 1,911 |
| 管理委託料 | 3,906 | 742 | 2,889 | 2,802 |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| 水道光熱費 | 544 | 2,421 | 472 | 3,623 |
| 公租公課 | 6,029 | 14,865 | 2,932 | 2,653 |
| 損害保険料 | 129 | 266 | 56 | 46 |
| 修繕費 | 4,980 | 5,226 | 802 | 940 |
| 減価償却費 | 14,392 | 35,316 | 12,658 | 9,820 |
| その他賃貸事業費用 | 3,862 | 200 | 2,561 | 900 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 30,724 | 84,358 | 29,902 | 36,576 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-082 | R-083 | R-084 | R-085 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 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 | プライムメゾン セントラルパーク |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 110,204 | 72,128 | 46,998 | 88,016 |
| 賃貸事業収入 | 108,697 | 69,282 | 45,955 | 85,341 |
| その他賃貸事業収入 | 1,507 | 2,845 | 1,042 | 2,674 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 56,646 | 39,199 | 31,139 | 48,297 |
| 外注委託費 | 12,130 | 4,338 | 3,054 | 3,072 |
| 管理委託料 | 4,089 | 3,218 | 2,087 | 4,440 |
| 信託報酬 | 250 | 300 | 300 | 240 |
| 水道光熱費 | 2,279 | 2,087 | 798 | 704 |
| 公租公課 | 10,628 | 7,827 | 5,914 | 8,764 |
| 損害保険料 | 137 | 128 | 84 | 213 |
| 修繕費 | 2,222 | 1,178 | 2,375 | 3,409 |
| 減価償却費 | 21,170 | 17,505 | 13,847 | 22,121 |
| その他賃貸事業費用 | 3,738 | 2,615 | 2,677 | 5,331 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 53,558 | 32,928 | 15,858 | 39,718 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-086 | R-087 | R-088 | R-089 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | マストライフ 八広 | プライムメゾン 恵比寿 | グランマスト 金沢西泉 | グランマスト 鶴の森 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 56,171 | 113,790 | 39,600 | 27,171 |
| 賃貸事業収入 | 56,171 | 107,309 | 39,407 | 27,171 |
| その他賃貸事業収入 | — | 6,481 | 193 | — |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 24,182 | 37,593 | 25,664 | 14,475 |
| 外注委託費 | 3,906 | 4,256 | 4,999 | 1,152 |
| 管理委託料 | 81 | 7,460 | — | — |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 290 | 290 |
| 水道光熱費 | 462 | 756 | 571 | 307 |
| 公租公課 | 3,996 | 4,448 | 4,143 | 1,506 |
| 損害保険料 | 68 | 74 | 80 | 36 |
| 修繕費 | 2,157 | 3,116 | 1,753 | 375 |
| 減価償却費 | 12,754 | 13,699 | 13,394 | 9,797 |
| その他賃貸事業費用 | 455 | 3,480 | 432 | 1,010 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 31,988 | 76,196 | 13,935 | 12,695 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-090 | R-091 | R-092 | R-093 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 港北綱島 | マストライフ 日野 | プライムメゾン 横濱日本大通 | 神戸女子学生会館 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 78,444 | 48,793 | 138,427 | 222,235 |
| 賃貸事業収入 | 78,444 | 46,840 | 134,836 | 221,474 |
| その他賃貸事業収入 | — | 1,953 | 3,591 | 761 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 23,172 | 28,060 | 62,550 | 136,705 |
| 外注委託費 | — | 4,104 | 5,931 | 23,256 |
| 管理委託料 | — | 3,040 | 7,013 | 103 |
| 信託報酬 | 290 | 290 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | — | 433 | 1,725 | 5,965 |
| 公租公課 | 7,321 | 3,169 | 8,432 | 17,159 |
| 損害保険料 | 111 | 61 | 163 | 364 |
| 修繕費 | 2,630 | 2,935 | 2,096 | 2,664 |
| 減価償却費 | 11,515 | 11,954 | 33,004 | 86,230 |
| その他賃貸事業費用 | 1,302 | 2,071 | 3,943 | 721 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 55,271 | 20,732 | 75,877 | 85,529 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-094 | R-095 | R-096 | R-097 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 渋谷 | プライムメゾン 初台 | エステイメゾン 上町台 | エステイメゾン 神戸三宮 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 59,201 | 79,475 | 34,203 | 29,500 |
| 賃貸事業収入 | 56,483 | 77,181 | 32,790 | 28,462 |
| その他賃貸事業収入 | 2,717 | 2,293 | 1,413 | 1,038 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 26,605 | 32,798 | 15,064 | 16,007 |
| 外注委託費 | 2,901 | 3,247 | 2,205 | 1,144 |
| 管理委託料 | 4,774 | 4,595 | 1,404 | 1,621 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 485 | 953 | 763 | 422 |
| 公租公課 | 3,293 | 4,418 | 2,159 | 2,401 |
| 損害保険料 | 41 | 69 | 42 | 35 |
| 修繕費 | 3,240 | 2,430 | 743 | 1,684 |
| 減価償却費 | 6,407 | 12,720 | 7,009 | 6,837 |
| その他賃貸事業費用 | 5,222 | 4,121 | 495 | 1,618 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 32,596 | 46,676 | 19,138 | 13,492 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-098 | R-099 | R-100 | R-101 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 白金高輪 | プライムメゾン 市谷山伏町 | エスティメゾン 森下 | プライムメゾン 白金台タワー |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 124,670 | 99,973 | 19,252 | 232,744 |
| 賃貸事業収入 | 120,084 | 97,043 | 18,946 | 224,091 |
| その他賃貸事業収入 | 4,586 | 2,930 | 306 | 8,652 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 39,935 | 46,174 | 7,780 | 73,534 |
| 外注委託費 | 4,345 | 6,275 | 1,498 | 10,746 |
| 管理委託料 | 6,587 | 7,617 | 868 | 14,360 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 512 | 727 | 203 | 1,046 |
| 公租公課 | 6,775 | 5,463 | 904 | 10,386 |
| 損害保険料 | 95 | 101 | 16 | 179 |
| 修繕費 | 2,892 | 2,112 | 386 | 3,516 |
| 減価償却費 | 15,129 | 15,205 | 3,067 | 23,982 |
| その他賃貸事業費用 | 3,357 | 8,431 | 596 | 9,077 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 84,735 | 53,799 | 11,471 | 159,209 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-102 | R-103 | R-104 | R-105 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 111,326 | 48,009 | 62,182 | 118,209 |
| 賃貸事業収入 | 108,979 | 46,233 | 61,469 | 115,189 |
| その他賃貸事業収入 | 2,346 | 1,775 | 713 | 3,020 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 45,023 | 20,264 | 18,353 | 40,011 |
| 外注委託費 | 5,400 | 3,317 | 2,658 | 8,544 |
| 管理委託料 | 7,077 | 3,578 | 2,612 | 5,739 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 873 | 548 | 572 | 1,298 |
| 公租公課 | 6,665 | 2,401 | 2,848 | 7,800 |
| 損害保険料 | 108 | 48 | 58 | 136 |
| 修繕費 | 1,785 | 1,183 | 1,152 | 1,458 |
| 減価償却費 | 14,842 | 5,609 | 6,911 | 11,703 |
| その他賃貸事業費用 | 8,030 | 3,336 | 1,299 | 3,090 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 66,303 | 27,744 | 43,829 | 78,198 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-106 | R-107 | R-108 | R-109 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 豊洲レジデンス | エステイメゾン 小倉 | マスト井尻 | プライムメゾン 三田綱町 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 470,064 | 31,334 | 13,270 | 49,699 |
| 賃貸事業収入 | 454,769 | 30,755 | 13,270 | 48,545 |
| その他賃貸事業収入 | 15,295 | 579 | — | 1,154 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 370,735 | 16,886 | 6,592 | 21,883 |
| 外注委託費 | 21,954 | 840 | 729 | 2,124 |
| 管理委託料 | 25,399 | 1,163 | — | 5,136 |
| 信託報酬 | 325 | 240 | 235 | 240 |
| 水道光熱費 | 3,439 | 502 | — | 562 |
| 公租公課 | 20,864 | 2,507 | 1,513 | 2,753 |
| 損害保険料 | 500 | 53 | 28 | 41 |
| 修繕費 | 16,947 | 2,239 | 1,181 | 1,250 |
| 減価償却費 | 75,987 | 8,412 | 2,774 | 5,406 |
| その他賃貸事業費用 | 205,317 | 929 | 130 | 4,368 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 99,329 | 14,447 | 6,677 | 27,815 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-110 | R-111 | R-112 | R-113 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 本郷 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 67,106 | 58,707 | 86,288 | 23,355 |
| 賃貸事業収入 | 62,954 | 58,066 | 86,288 | 23,355 |
| その他賃貸事業収入 | 4,152 | 640 | — | — |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 25,818 | 20,813 | 17,450 | 10,423 |
| 外注委託費 | 3,475 | 3,241 | — | 2,025 |
| 管理委託料 | 5,146 | 2,741 | 1,078 | — |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 480 | 240 |
| 水道光熱費 | 575 | 577 | — | 587 |
| 公租公課 | 3,388 | 3,098 | 4,928 | — |
| 損害保険料 | 55 | 50 | 120 | 33 |
| 修繕費 | 452 | 157 | 117 | 2,554 |
| 減価償却費 | 8,933 | 8,714 | 10,606 | 4,775 |
| その他賃貸事業費用 | 3,548 | 1,992 | 119 | 207 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 41,288 | 37,894 | 68,837 | 12,931 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-114 | 0-001 | 0-002 | 0-003 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | グランマスト 広瀬通 | ガーデンシティ 品川御殿山 | 御殿山SHビル | 本町南 ガーデンシティ |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 29,028 | 1,906,654 | 1,088,998 | 1,288,749 |
| 賃貸事業収入 | 29,025 | 1,840,018 | 1,088,998 | 1,240,073 |
| その他賃貸事業収入 | 3 | 66,635 | — | 48,676 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 8,021 | 610,146 | 193,583 | 476,833 |
| 外注委託費 | 1,050 | 108,969 | — | 71,024 |
| 管理委託料 | — | 28,208 | 1,200 | 13,649 |
| 信託報酬 | 255 | 1,150 | 400 | 1,000 |
| 水道光熱費 | 290 | 67,130 | — | 74,290 |
| 公租公課 | — | 147,265 | 49,267 | 117,269 |
| 損害保険料 | 50 | 1,605 | 772 | 1,599 |
| 修繕費 | 535 | 8,512 | — | 4,381 |
| 減価償却費 | 4,622 | 200,987 | 139,639 | 191,952 |
| その他賃貸事業費用 | 1,216 | 46,316 | 2,304 | 1,666 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 21,006 | 1,296,507 | 895,414 | 811,916 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-004 | 0-005 | 0-006 | 0-007 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 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 | 赤坂ガーデンシティ |
| 運用期間 (自) (至) | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 903,801 | 139,624 | 215,019 | 681,107 |
| 賃貸事業収入 | 903,801 | 128,305 | 197,408 | 648,906 |
| その他賃貸事業収入 | — | 11,318 | 17,610 | 32,201 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 307,678 | 60,006 | 71,574 | 182,556 |
| 外注委託費 | — | 8,607 | 14,464 | — |
| 管理委託料 | 6,000 | 2,677 | 1,400 | 11,871 |
| 信託報酬 | 250 | 640 | 625 | 327 |
| 水道光熱費 | — | 9,817 | 10,191 | 31,607 |
| 公租公課 | 95,371 | 12,829 | 18,350 | 49,448 |
| 損害保険料 | 1,104 | 339 | 283 | 346 |
| 修繕費 | 6,261 | 1,627 | 892 | 896 |
| 減価償却費 | 198,684 | 22,553 | 25,198 | 40,128 |
| その他賃貸事業費用 | 6 | 913 | 168 | 47,931 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 596,123 | 79,618 | 143,445 | 498,551 |

(単位：千円)

| 物件番号 | H-001 | H-002 |
|--------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 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) 2020年 5月 1日 (至) 2020年10月31日 | 2020年 5月 1日 2020年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 410,592 | 475,546 |
| 賃貸事業収入 | 410,592 | 475,546 |
| その他賃貸事業収入 | — | — |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 136,720 | 73,365 |
| 外注委託費 | — | — |
| 管理委託料 | 1,200 | 294 |
| 信託報酬 | 250 | 612 |
| 水道光熱費 | — | — |
| 公租公課 | 60,132 | 19,535 |
| 損害保険料 | 750 | 1,664 |
| 修繕費 | 2,372 | 394 |
| 減価償却費 | 72,008 | 50,385 |
| その他賃貸事業費用 | 6 | 478 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 273,871 | 402,180 |

(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 |
| プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋市長区富士見台) | 大規模修繕工事 | 自 2020年 6月 至 2020年11月 | 135 | 55 | — |
| プライムメゾン御器所 (愛知県名古屋市長区阿由知通) | 大規模修繕工事 | 自 2021年 6月 至 2021年10月 | 109 | — | — |
| エステイメゾン塚本 (大阪府大阪市淀川区塚本) | 大規模修繕工事 | 自 2021年 6月 至 2021年10月 | 89 | — | — |

(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591百万円であり、当期の費用に区分された修繕費291百万円を合わせて882百万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) |
|--------------------------|---------|--------------------------|---------------|
| マスト博多 (福岡県福岡市博多区博多駅前) | 大規模修繕工事 | 自 2020年 2月 至 2020年10月 | 274 |
| その他の資本的支出 | | | 317 |
| 合計 | | | 591 |