

2019年10月期 決算短信(R E I T)

2019年12月13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 <http://www.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) I R 部長 (氏名) 佐々木 吉弥
 (T E L) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2020年1月27日 分配金支払開始予定日 2020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. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019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	%
2019年10月期	14,683	18.7	8,226	24.1	7,406	25.6	7,405	25.6
2019年 4月期	12,369	1.6	6,627	14.4	5,894	15.4	5,894	△20.4

	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
2019年10月期	円 1,775	% 2.8	% 1.4	% 50.4
2019年 4月期	円 1,566	% 2.4	% 1.3	% 47.7

(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
2019年10月期	円 1,631	百万円 6,994	円 —	百万円 —	% 91.9	% 2.5
2019年 4月期	円 1,594	百万円 5,996	円 —	百万円 —	% 101.8	% 2.4

(注1)2019年10月期の分配金総額は、当期末処分利益のうち775百万円を圧縮積立金として留保し、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額364百万円を加算した金額となっています。

(注2)2019年4月期の分配金総額は、当期末処分利益にRTA取崩額102百万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
2019年10月期	百万円 547,989	百万円 286,192	% 52.2	円 66,732
2019年 4月期	百万円 474,985	百万円 245,695	% 51.7	円 65,308

(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
2019年10月期	百万円 12,246	百万円 △70,577	百万円 62,058	百万円 24,685
2019年 4月期	百万円 7,719	百万円 △20,005	百万円 11,155	百万円 20,959

2. 2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)及び2020年10月期(2020年5月1日～2020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
2020年 4月期	14,526	△1.1	7,694	△6.5	6,804	△8.1	6,803	△8.1	1,623	—
2020年10月期	14,765	1.6	7,718	0.3	6,832	0.4	6,831	0.4	1,630	—

(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)
(2020年4月期) 1,586円 (2020年10月期) 1,592円

(注) 予想分配金について、2020年4月期は当期末処分利益にRTA取崩額117百万円及び圧縮積立金取崩額38百万円を加算した金額、2020年10月期については当期末処分利益にRTA取崩額136百万円及び圧縮積立金取崩額22百万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

2019年10月期	4,288,666 口	2019年 4月期	3,762,091 口
2019年10月期	— 口	2019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、26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、11ページ記載の「2020年4月期及び2020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	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	75

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。

(注5) 上記「居住用不動産」及び「商業用不動産等」については、2019年12月13日付で本資産運用会社の規定する運用ガイドラインが改定されたことに伴い、改定後の定義を記載しています。

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、輸出や生産において弱含みがみられるものの、高い水準で底堅く推移している企業収益を背景とした設備投資の緩やかな増加、継続した雇用・所得環境の着実な改善のなか、前期に引き続き緩やかに回復しています。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、住居及びオフィスビルともに良好な需給環境が継続しており、賃貸需要は堅調に推移しています。ホテルについては、韓国等で訪日観光客数の減少傾向が見られるものの、訪日外国人旅行者数は依然増加基調にあります。

一方、不動産売買市場においては、良好な金融環境のもと、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は高く、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る状況にあります。

(ウ) 運用実績

本投資法人が投資対象と考える優良な物件が品薄である環境下において、本投資法人はスポンサーである積水ハウスのパイプラインサポートを活用し、同社が開発した高品質なオフィスビル3物件及び住居4物件の合計7物件（うち2物件は追加取得）を2019年6月に実施した公募増資による調達資金を活用し取得しました。更に、大口テナントが退去したため、一定期間収益性の低下が見込まれていた住居1物件を2019年9月に外部の第三者に譲渡するとともに、積水ハウスから住居1物件を取得しました。

その結果、2019年10月31日現在（以下「当期末現在」といいます。）において本投資法人が保有する物件は119物件（居住用不動産：111物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は527,065百万円（居住用不動産：246,565百万円、商業用不動産等：280,500百万円）となっています。

また、前述のとおり、底堅い経済成長を背景とした良好な賃貸需要に下支えされ、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97.5%、商業用不動産等については99.9%、ポートフォリオ全体の稼働率については98.1%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. 新投資口の発行について

本投資法人は、当期において、2019年6月10日に公募による新投資口の発行（501,500口）及び2019年7月9日に第三者割当による新投資口の発行（25,075口）を実施し、これにより、当期末現在の出資総額は149,210百万円、発行済投資口の総口数は4,288,666口となっています。

b. 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、2019年6月10日に不動産信託受益権（追加取得2物件を含む計7物件）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため総額31,160百万円の短期借入金を調達しました。この短期借入金のうち1,850百万円については、2019年7月9日に実施した第三者割当による新投資口発行による調達資金により2019年7月12日に一部期限前返済を実施し、16,310百万円については、2019年9月30日に固定金利の長期借入金（うち11,940百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）に借換えを実施しました。また、2019年7月11日に本投資法人初となるグリーンボンド（第3回投資法人債、発行総額4,000百万円及び第4回投資法人債、発行総額2,500百万円）を発行し、この調達資金及び手元資金により、2019年2月28日に調達した短期借入金6,500百万円を2019年7月12日に期限前返済しました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の93.1%から当期末現在には91.2%となりました。当期末現在の有利子負債残高は244,242百万円となり、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44.6%となっています。

なお、当期末現在において、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との間でコミットメントライン契約を極度額15,000百万円で設定しています。当該コミットメントライン契約のコミットメント期限が2019年10月31日に到来することから、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2019年10月30日に株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行との間で、2019年11月1日から2020年10月31日を契約期間とし、極度額を15,000百万円とするコミットメントライン契約を再度締結しました。

c. 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

(オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益14,683百万円、営業利益8,226百万円、経常利益7,406百万円となり、当期純利益は7,405百万円となりました。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364百万円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として775百万円を留保した後の残額である6,994百万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

今後の日本経済においては、内閣府の「月例経済報告（令和元年10月）」によると、当面、輸出や生産、機械投資に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続かなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。

ただし、通商問題を巡る緊張、中国経済の先行き、英国のEU離脱の行方等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に加え、消費税率引上げ後の消費者マインドの動向に留意する必要があり、更に、令和元年台風第19号など相次ぐ自然災害の経済に与える影響に十分留意する必要があると考えられています。

このような環境を踏まえ、本投資法人は、不動産賃貸市場において住居及びオフィスビルともに引き続き安定的な需要が継続するものと考えています。一方、ホテルについては、前年を上回る訪日外国人旅行者数の推移を背景とした底堅い需要が続くものと考えています。

また、不動産売買市場に関し、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積和不動産各社(7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、積和不動産各社(7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、積和不動産各社(7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和不動産各社(7社)から受けることができます。

積水ハウス及び積和不動産グループ(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、積和不動産グループは、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和不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積和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)「積和不動産各社(7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和不動産株式会社(以下「積和不動産」といいます。)、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社(以下「積和不動産中部」といいます。)、積和不動産関西株式会社(以下「積和不動産関西」といいます。)、積和不動産中国株式会社、積和不動産九州株式会社(以下「積和不動産九州」といいます。)の総称です。以下同じです。

(注3)「積和不動産グループ」とは積和不動産各社(7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) 投資法人債の発行

本投資法人は、2019年2月25日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2019年10月25日に以下のとおり投資法人債（以下、本（ア）において「本投資法人債」といいます。）の発行を決定し、2019年11月1日に払込が完了しています。

投資法人債の名称	:	積水ハウス・リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
投資法人債の発行総額	:	金50億円
利率	:	年0.220%
払込期日	:	2019年11月1日
担保・保証の有無	:	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び期限	:	本投資法人債の元金は、2024年11月1日に総額を償還します。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	:	AA（株式会社日本格付研究所）
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	:	株式会社三菱UFJ銀行
資金使途	:	2019年11月5日付で、短期借入金の期限前返済資金に充当しました。（注）

（注）期限前返済資金の内容は以下のとおりです。

区分	借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	借入 実行日	返済期日	返済日
短期	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	13,000	5,000	8,000	2019年 6月10日	2020年 5月29日	2019年 11月5日

(イ) 格付の取得

本投資法人は、2019年11月18日付で、株式会社格付投資情報センター（R&I）より新規に格付を取得したことを公表しました。

格付対象	格付	格付の方向性
発行体格付	AA-	安定的

(ウ) 資金の借入れ

本投資法人は、2019年11月29日付で、2019年11月30日に返済期日が到来した総額14,000百万円の長期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

a. 固定金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3) (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	800	0.500%	2019年 11月29日	左記借入 先を貸付 人とする 2019年11 月26日付 の個別ロ ーン契約 に基づく 借入れ	2028年 5月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
合計		800	—	—	—	—	—	—

(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、2020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、2019年11月29日から2020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) (注4)(注5)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注6)	返済方法 (注7)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行 (注8)	1,200	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.185% を加えた 利率 (注9)	2019年 11月29日	左記借入 先を貸付 人とする 2019年11 月26日付 の個別ロ ーン契約 に基づく 借入れ	2023年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	200						
	株式会社三井住友銀行	800						
	三井住友信託銀行株式会社	1,800						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注8)	1,400	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.290% を加えた 利率 (注10)			2026年 5月29日		
	株式会社みずほ銀行	300						
	株式会社三井住友銀行	1,000	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) に0.380% を加えた 利率 (注11)			2028年 5月31日		
	農林中央金庫	800						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注8)	1,700						
	株式会社みずほ銀行	1,300						
	株式会社三井住友銀行	1,200						
	みずほ信託銀行株式会社	600						
	株式会社りそな銀行	900						
合計		13,200	—	—	—	—	—	

- (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、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の日本円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) 利払日は、2020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5) 初回の利息計算期間は、2019年11月29日から2020年2月末日です。
- (注6) 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7) 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8) 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9) 金利スワップ契約により金利は実質的に0.273%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0.441%で固定されています。
- (注11) 金利スワップ契約により金利は実質的に0.599%で固定されています。

④次期の業績に関する見通し

2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020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「2020年4月期及び2020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
2020年 4月期	14,526	7,694	6,804	6,803	1,623	—
2020年10月期	14,765	7,718	6,832	6,831	1,630	—

(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。

2020年4月期及び2020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	2020年 4月期 (第11期) : 2019年11月1日～2020年 4月30日 (182日) 2020年10月期 (第12期) : 2020年 5月1日～2020年10月31日 (184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2019年10月期 (第10期) 末現在保有する不動産信託受益権 (合計119物件) について、2020年10月期 (第12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、2019年10月期 (第10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。ただし、本投資法人が保有する本町南ガーデンシティ及びガーデンシティ品川御殿山の一部の賃貸区画の賃貸借スキームについて、それぞれ2019年12月1日付及び2020年2月1日付で、賃料固定型マスターリース契約からパススルー型マスターリース契約に変更したこと又は変更することを前提としています。 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。
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。ただし、本投資法人が保有する本町南ガーデンシティ及びガーデンシティ品川御殿山の一部の賃貸区画の賃貸借スキームについて、それぞれ2019年12月1日付及び2020年2月1日付で、賃料固定型マスターリース契約からパススルー型マスターリース契約に変更したこと又は変更することを前提としています。 公租公課は、2020年4月期 (第11期) に911百万円、2020年10月期 (第12期) に1,029百万円を見込んでいます。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、2019年10月期 (第10期) 中に取得した資産について取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は、2019年6月10日付で取得した赤坂ガーデンシティ他6物件については156万円 (205日分に相当)、2019年9月27日付で取得したエステイメゾン横浜青葉台サウスについては1百万円 (96日分に相当) です。また、2019年10月期 (第10期) 中に取得した資産に係る2020年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、東京都23区内に所在する物件については2020年10月期 (第12期) から費用計上することを、その他の地域に所在する物件については2020年1月1日から2020年4月30日までの4か月分相当を2020年4月期 (第11期) から費用計上することを想定しています。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年4月期 (第11期) に2,408百万円、2020年10月期 (第12期) に2,424百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2020年4月期 (第11期) に982百万円、2020年10月期 (第12期) に962百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2020年4月期（第11期）に48百万円、2020年10月期（第12期）に40百万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、2020年4月期（第11期）に831百万円、2020年10月期（第12期）に839百万円を見込んでいますが、2020年4月期（第11期）に88百万円、2020年10月期（第12期）に75百万円が、それぞれ前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2019年10月期（第10期）末現在における本投資法人の借入金残高は224,742百万円、投資法人債残高は19,500百万円、有利子負債総額は244,242百万円です。 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、2019年11月1日付で投資法人債5,000百万円を発行し、その調達資金等をもって2019年11月5日付で短期借入金の一部5,000百万円を期限前返済するとともに、2019年11月30日に返済期日が到来した長期借入金14,000百万円について同額の借換えを行っています。 上記の他、2020年4月期（第11期）中に返済期限が到来する借入金及び投資法人債の総額8,792百万円の返済資金及び償還資金並びに2020年10月期（第12期）中に返済期限が到来する借入金15,100百万円については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 2019年10月期（第10期）末現在における総資産LTVは44.6%であり、2020年4月期（第11期）末及び2020年10月期（第12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、2020年10月期（第12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、2020年4月期（第11期）に117百万円、2020年10月期（第12期）に136百万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(利益超過分配金を含まない)」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・本投資法人は、2018年10月期(第8期)に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期(第9期)以降、RTAの残高がある限り、税会不一致に対する法人税等の課税負担の発生を回避する目的等のため柔軟に活用し、当初積立額の50年(100期)均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、RTA取崩し終了後、継続的な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。)として分配する方針です。 ・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。 ・2020年4月期(第11期)及び2020年10月期(第12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117百万円及び136百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ38百万円及び22百万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"> ・利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,657,644	7,551,248
信託現金及び信託預金	13,301,529	17,134,730
営業未収入金	157,133	196,322
前払費用	168,285	198,915
その他	212,703	153,267
貸倒引当金	△973	△778
流動資産合計	21,496,324	25,233,705
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	158,892,235	172,504,565
減価償却累計額	△8,236,920	△10,454,347
信託建物（純額）	150,655,315	162,050,217
信託構築物	1,500,004	1,564,478
減価償却累計額	△121,928	△152,627
信託構築物（純額）	1,378,076	1,411,851
信託機械及び装置	2,153,877	2,193,249
減価償却累計額	△91,694	△133,771
信託機械及び装置（純額）	2,062,182	2,059,477
信託車両運搬具	—	153
減価償却累計額	—	△19
信託車両運搬具（純額）	—	134
信託工具、器具及び備品	117,224	214,116
減価償却累計額	△10,983	△24,980
信託工具、器具及び備品（純額）	106,240	189,135
信託土地	295,079,081	352,572,801
信託建設仮勘定	98,534	5,494
有形固定資産合計	449,379,431	518,289,113
無形固定資産		
信託借地権	2,501,173	2,475,748
その他	6,894	5,442
無形固定資産合計	2,508,068	2,481,190
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	396,558	498,514
その他	373,282	403,137
投資その他の資産合計	1,560,540	1,692,352
固定資産合計	453,448,040	522,462,655
繰延資産		
投資法人債発行費	26,285	65,615
投資口交付費	14,755	227,653
繰延資産合計	41,040	293,268
資産合計	474,985,405	547,989,630

(単位：千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	751,690	974,618
短期借入金	6,500,000	13,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,792,500	27,892,500
未払金	986,348	1,205,134
未払費用	189,758	196,924
未払法人税等	590	588
前受金	309,077	431,905
デリバティブ債務	27,894	50,959
その他	189,700	269,336
流動負債合計	31,747,560	46,021,967
固定負債		
投資法人債	11,000,000	17,500,000
長期借入金	174,640,000	183,850,000
信託預り敷金及び保証金	11,148,044	13,836,639
デリバティブ債務	515,034	424,718
その他	239,015	163,835
固定負債合計	197,542,094	215,775,192
負債合計	229,289,654	261,797,160
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	149,210,081
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 1,556,827	※3 1,454,196
任意積立金合計	1,556,827	1,454,196
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,894,142	7,405,454
剰余金合計	136,049,385	137,458,066
投資主資本合計	246,238,679	286,668,148
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△542,929	△475,678
評価・換算差額等合計	△542,929	△475,678
純資産合計	※1 245,695,750	※1 286,192,469
負債純資産合計	474,985,405	547,989,630

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 12,085,814	※1 13,539,686
その他貸貸事業収入	※1 284,165	※1 339,644
不動産等売却益	—	※2 804,126
営業収益合計	12,369,980	14,683,458
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,643,232	※1 5,124,966
資産運用報酬	826,100	1,036,070
資産保管手数料	9,083	9,344
一般事務委託手数料	42,953	43,689
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	483	226
その他営業費用	216,612	239,489
営業費用合計	5,742,066	6,457,387
営業利益	6,627,913	8,226,071
営業外収益		
受取利息	111	106
未払分配金戻入	1,135	1,415
還付消費税等	30,680	49,005
その他	—	684
営業外収益合計	31,927	51,211
営業外費用		
支払利息	607,995	672,439
投資法人債利息	48,755	53,448
融資関連費用	89,904	93,436
投資口交付費償却	14,384	42,905
投資法人債発行費償却	2,919	5,212
その他	1,135	3,779
営業外費用合計	765,094	871,223
経常利益	5,894,747	7,406,059
税引前当期純利益	5,894,747	7,406,059
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	5,894,142	7,405,454
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,894,142	7,405,454

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年11月1日 至 2019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	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	110,189,294	128,598,415	—	—
当期変動額				
一時差異等調整積立金の積立			1,556,827	1,556,827
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	—	—	1,556,827	1,556,827
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	1,556,827	1,556,827

(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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	7,403,117	136,001,532	246,190,826	△526,965	△526,965	245,663,860
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△1,556,827	—	—			—
剰余金の配当	△5,846,289	△5,846,289	△5,846,289			△5,846,289
当期純利益	5,894,142	5,894,142	5,894,142			5,894,142
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△15,963	△15,963	△15,963
当期変動額合計	△1,508,974	47,852	47,852	△15,963	△15,963	31,889
当期末残高	5,894,142	136,049,385	246,238,679	△542,929	△542,929	245,695,750

当期（自 2019年5月1日 至 2019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	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	110,189,294	128,598,415	1,556,827	1,556,827
当期変動額				
新投資口の発行	39,020,787			
一時差異等調整積立金の取崩			△102,630	△102,630
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	39,020,787	—	△102,630	△102,630
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	1,454,196	1,454,196

(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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	5,894,142	136,049,385	246,238,679	△542,929	△542,929	245,695,750
当期変動額						
新投資口の発行			39,020,787			39,020,787
一時差異等調整積立金の取崩	102,630	—	—			—
剰余金の配当	△5,996,773	△5,996,773	△5,996,773			△5,996,773
当期純利益	7,405,454	7,405,454	7,405,454			7,405,454
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				67,251	67,251	67,251
当期変動額合計	1,511,312	1,408,681	40,429,468	67,251	67,251	40,496,719
当期末残高	7,405,454	137,458,066	286,668,148	△475,678	△475,678	286,192,469

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日		自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	
I. 当期末処分利益		5,894,142,237円		7,405,454,420円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	102,630,817円	※1	364,855,362円
III. 分配金の額		5,996,773,054円		6,994,814,246円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,594円)		(1,631円)
IV. 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		－円		775,495,536円
V. 次期繰越利益		－円		－円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102,630,817円を加算した5,996,773,054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364,855,362円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として775,495,536円を留保した後の残額である6,994,814,246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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019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	5,894,747	7,406,059
減価償却費	2,190,566	2,370,528
投資法人債発行費償却	2,919	5,212
投資口交付費償却	14,384	42,905
受取利息	△111	△106
支払利息	656,751	725,888
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,611	△39,188
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△147,089	△3,530
前払費用の増減額 (△は増加)	△14,072	△30,629
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△117,273	△101,955
営業未払金の増減額 (△は減少)	△80,862	173,060
未払金の増減額 (△は減少)	361,698	218,946
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△200,653	—
前受金の増減額 (△は減少)	△2,499	122,828
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,073,098
その他	△59,850	96,442
小計	8,487,044	13,059,560
利息の受取額	111	106
利息の支払額	△767,380	△812,688
法人税等の支払額	△604	△606
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,719,170	12,246,372
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	△19,999,067	△73,243,672
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	310,349	2,887,300
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,690	△198,705
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△189,934	△22,687
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,005,342	△70,577,764
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	23,500,000	31,160,000
短期借入金の返済による支出	△17,000,000	△24,660,000
長期借入れによる収入	25,382,000	16,310,000
長期借入金の返済による支出	△12,382,000	—
投資法人債の発行による収入	—	6,455,456
投資法人債の償還による支出	△2,500,000	—
投資口の発行による収入	—	38,789,674
分配金の支払額	△5,844,807	△5,996,933
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,155,192	62,058,197
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,130,979	3,726,805
現金及び現金同等物の期首残高	22,090,154	20,959,174
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,959,174	※1 24,685,979

- (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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は39,028千円、当期は157,506千円です。</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くな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 (2019年4月30日)	当期 (2019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 (2019年4月30日)	当期 (2019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 (2019年4月30日)	当期 (2019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	—	1,556,827
当期積立額	1,556,827	—
当期取崩額	—	102,630
当期末残高	1,556,827	1,454,196
積立て、取崩しの発生事由	合併による負ののれん発生益の一部積立て	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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日		自 2019年 5月 1日 至 2019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	11,812,505		13,248,088	
その他	273,308	12,085,814	291,597	13,539,686
その他賃貸事業収入				
附加使用料	42,768		115,719	
その他	241,397	284,165	223,925	339,644
不動産賃貸事業収益合計		12,369,980		13,879,331
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	374,236		422,160	
管理委託料	374,765		422,487	
信託報酬	44,181		40,591	
水道光熱費	113,511		180,503	
公租公課	803,144		860,133	
損害保険料	14,533		16,257	
修繕費	282,133		295,336	
減価償却費	2,189,114		2,369,076	
その他賃貸事業費用	447,612	4,643,232	518,418	5,124,966
不動産賃貸事業費用合計		4,643,232		5,124,966
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,726,747		8,754,364

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

エステイメゾン横浜	
不動産等売却収入	3,000,100
不動産等売却原価	2,073,098
その他の売却費用	122,874
不動産等売却益	804,126

[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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019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	3,762,091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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019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102,630,817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364,855,362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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
現金及び預金	7,657,644	7,551,248
信託現金及び信託預金	13,301,529	17,134,730
現金及び現金同等物	20,959,174	24,685,979

[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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019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)	829,220 (注2)	未払金	892,188

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

(注2) 物件取得に係る運用報酬3,120千円が含まれています。

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

当期（自 2019年5月1日 至 2019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)	1,045,071 (注2)	未払金	1,133,704

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

(注2) 物件譲渡に係る運用報酬9,000千円が含まれています。

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

[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 2018年11月1日 至 2019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	3,214,990	不動産賃貸事業

当期（自 2019年5月1日 至 2019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	3,270,352	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
1口当たり純資産額	65,308円	66,732円
1口当たり当期純利益	1,566円	1,775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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
当期純利益 (千円)	5,894,142	7,405,454
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)	5,894,142	7,405,454
期中平均投資口数 (口)	3,762,091	4,170,241

[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

本投資法人設立以降、当期末までの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	
2014年9月8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2014年12月2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
2014年12月24日	第三者割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
2015年5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
2015年6月12日	第三者割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
2016年5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
2016年6月21日	第三者割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注8)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注9)
2018年5月1日	投資口の分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注10)
2018年5月1日	合併による割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注11)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注12)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注13)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円(発行価額106,150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3) 1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金3,184百万円のうち、111百万円を借入金の返済資金の一部に充当しましたが、残額3,073百万円については、2015年5月19日の公募増資における手取金と併せて「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」(後記「3. 参考情報(1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (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」に定義されます。)の取得資金の一部に充当しました。

(注4) 1口当たり発行価格131,917円(発行価額127,587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5) 1口当たり発行価額127,587円にて、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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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 2019年4月30日現在		当期 2019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	182,060	38.3	189,258	34.5
		その他地域	55,768	11.7	55,720	10.2
	商業用不動産等	三大都市圏	213,952	45.0	275,780	50.3
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			451,782	95.1	520,759	95.0
預金・その他の資産			23,203	4.9	27,230	5.0
資産総額計			474,985	100.0	547,989	100.0
負債総額			229,289	48.3	261,797	47.8
純資産総額			245,695	51.7	286,192	52.2

(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	6,504	6,900	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	1,773	1,930	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	2,027	2,180	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	868	903	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	1,583	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	1,564	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	2,144	2,360	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	2,492	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	1,542	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	1,088	1,190	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	1,613	1,740	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	2,903	3,000	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	913	975	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	1,051	1,110	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	3,073	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	2,679	2,860	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	2,140	2,170	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	1,243	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	1,054	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	1,968	2,070	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	2,727	2,890	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	918	994	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	779	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	0.5	2,341	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	2,497	2,680	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	1,035	1,130	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	689	748	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	2,077	2,270	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	2,325	2,410	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	798	814	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	809	871	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	0.4	1,817	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	1,467	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	848	876	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	773	842	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	2,516	2,690	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	2,266	2,500	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	1,232	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	1,770	1,980	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	1,904	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	892	972	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	588	634	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	1,916	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	1,888	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	3,408	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	6,156	6,600	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	1,040	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	878	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	1,222	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	1,666	1,640	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	1,347	1,370	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	2,250	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	1,748	1,820	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	1,653	1,690	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	2,386	2,560	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	1,648	1,760	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	1,525	1,580	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	850	863	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	1,015	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	1,846	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	1,003	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	969	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	1,139	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	1,145	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	2,447	2,560	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	3,221	3,370	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	1,618	1,740	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	1,551	1,650	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	1,430	1,520	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	1,924	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	0.6	2,888	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	549	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	2,412	2,540	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	2,622	2,460	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.6	8,117	8,800	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	8,495	9,160	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	2,050	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	0.9	4,652	4,590	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	1,892	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	1,930	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	3,115	3,010	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	1,882	1,740	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	1,239	1,130	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	2,245	2,294	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	1,872	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	4,318	4,740	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	1,049	1,060	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	805	835	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	2,724	2,932	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	1,355	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	4,772	5,010	2014年6月	2018年5月
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県 神戸市 東灘区 向洋町中	5,880	1.1	5,631	6,110	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	2,410	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	2,971	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	1,084	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	951	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	4,855	5,260	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	4,174	4,260	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	645	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	8,028	9,590	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	3,746	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	1,700	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	2,546	2,990	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	3,440	4,130	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	6,094	6,670	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	1,094	1,050	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	402	420	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	2,068	2,170	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	2,634	2,700	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	2,227	2,270	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	3,062	3,170	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	小計				246,565	46.8	244,979	260,634	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注16)	東京都品川区北品川	71,950	13.7	70,825	89,100	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山SHビル	東京都品川区北品川	51,500	9.8	50,164	62,000	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ (注17)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	44,000	8.3	43,204	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18)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	7.3	37,178	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19)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,302	6,130	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市東区中村区名駅	6,350	1.2	6,246	7,370	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注20)	東京都港区赤坂	28,700	5.4	28,855	30,100	2006年1月	2019年6月
小計				245,500	46.6	240,777	295,900	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注18)	大阪府大阪市中央区本町	17,200	3.3	17,061	18,000	2010年5月	2017年5月
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注21)	京都府京都市中京区二条大橋上る銚田町	17,800	3.4	17,941	18,520	2013年10月	2019年1月
小計				35,000	6.6	35,002	36,520	—	—
合計				527,065	100.0	520,759	593,054	—	—

(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を記載しています。
- (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的物件です。
- (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、貸地上的建物（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的物件です。
- (注15) 本投資法人は、2019年6月10日付で、「エスティメゾン横浜青葉台ノース（2018年7月に竣工）」を、2019年9月27日付で、「エスティメゾン横浜青葉台サウス（1990年7月に竣工）」をそれぞれ取得していますが、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は「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。
- (注16) 本投資法人は、2019年6月10日付で、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち1階の専有部分の全て及び5階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：3,857,806分の734,166（約19.0%））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」ということがあります。）を追加取得し、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。
- (注17) 本投資法人は、2019年6月10日付で、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち1階から12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：2,965,753分の1,295,807（約43.7%））（以下「本町南ガーデンシティ（追加取得部分）」ということがあります。）を追加取得し、当期末現在において、「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。
- (注18) 「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19) 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20) 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21) 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40%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	1.3	1	5,515.43	5,338.20	96.8
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	51	0.4	1	2,019.10	1,927.63	95.5
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	58	0.4	1	2,062.10	1,978.16	95.9
	R-004	エステイメゾン恵比寿	22	0.2	1	781.02	750.27	96.1
	R-005	エステイメゾン神田	46	0.3	1	1,706.54	1,661.32	97.4
	R-006	エステイメゾン北新宿	47	0.3	1	1,881.19	1,791.31	95.2
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	65	0.5	1	2,978.28	2,910.78	97.7
	R-008	エステイメゾン川崎	77	0.6	1	3,741.01	3,693.18	98.7
	R-009	エステイメゾン横浜(注7)	13	0.1	—	—	—	—
	R-010	エステイメゾン亀戸	54	0.4	1	2,279.21	2,231.90	97.9
	R-011	エステイメゾン目黒	32	0.2	1	1,070.13	1,070.13	100.0
	R-012	エステイメゾン巣鴨	49	0.4	1	2,619.17	2,619.17	100.0
	R-013	エステイメゾン京橋	89	0.6	1	4,613.04	4,530.83	98.2
	R-014	エステイメゾン白楽	30	0.2	1	1,285.83	1,240.67	96.5
	R-015	エステイメゾン南堀江	33	0.2	1	1,804.48	1,747.25	96.8
	R-016	エステイメゾン五反田	92	0.7	1	3,871.15	3,560.08	92.0
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	77	0.6	1	2,979.85	2,884.91	96.8
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	64	0.5	1	2,602.30	2,558.24	98.3
	R-019	エステイメゾン南麻布	34	0.2	1	1,082.12	1,019.69	94.2
	R-020	エステイメゾン塚本	39	0.3	1	2,321.04	2,296.86	99.0
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	61	0.4	1	2,824.86	2,800.32	99.1
	R-022	エステイメゾン麻布十番	67	0.5	1	1,755.31	1,755.31	100.0
	R-023	エステイメゾン板橋本町	29	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	72	0.5	1	2,936.72	2,892.82	98.5
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	77	0.6	1	3,915.81	3,821.20	97.6

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-027	エステイメゾン武蔵小山	31	0.2	1	1,176.78	1,176.78	100.0
	R-028	エステイメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	859.99	95.8
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	59	0.4	1	2,453.17	2,410.98	98.3
	R-030	エステイメゾン博多東	85	0.6	1	9,106.08	9,038.22	99.3
	R-031	エステイメゾン上呉服	29	0.2	1	2,261.91	2,193.81	97.0
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋	24	0.2	1	856.08	807.74	94.4
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	62	0.5	1	3,924.58	3,659.64	93.2
	R-034	プライムメゾン東桜	53	0.4	1	3,118.11	3,076.04	98.7
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	1,918.28	88.6
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	24	0.2	1	894.64	868.65	97.1
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	80	0.6	1	4,036.66	3,964.31	98.2
	R-038	マスト博多	93	0.7	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エステイメゾン錦糸町	36	0.3	1	1,611.54	1,588.89	98.6
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	54	0.4	1	2,275.24	2,186.24	96.1
	R-041	プライムメゾン御器所	65	0.5	1	4,427.65	4,360.24	98.5
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	28	0.2	1	2,040.35	1,873.23	91.8
	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	70	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	2,324.65	100.0
	R-046	エステイメゾン笹塚	91	0.7	1	3,701.70	3,629.00	98.0
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	172	1.2	1	6,177.20	6,048.99	97.9
	R-048	プライムメゾン高見	31	0.2	1	2,016.79	1,719.43	85.3
	R-049	プライムメゾン矢田南	29	0.2	1	2,168.59	2,168.59	100.0
	R-050	プライムメゾン照葉	51	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
R-051	エステイメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0	
R-052	エステイメゾン千石	39	0.3	1	1,498.13	1,498.13	100.0	
R-053	エステイメゾン代沢	61	0.4	1	2,352.90	2,324.55	98.8	
R-054	エステイメゾン戸越	50	0.4	1	1,943.17	1,923.25	99.0	

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-055	エステイメゾン西天満	51	0.4	1	2,877.90	2,751.45	95.6
	R-056	エステイメゾン白金台	69	0.5	1	2,675.11	2,675.11	100.0
	R-057	エステイメゾン東新宿	47	0.3	1	1,889.50	1,889.50	100.0
	R-058	エステイメゾン元麻布	40	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エステイメゾン都立大学	24	0.2	1	1,035.78	1,035.78	100.0
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	31	0.2	1	1,073.59	1,045.12	97.3
	R-061	エステイメゾン中野	52	0.4	1	2,023.72	1,985.98	98.1
	R-062	エステイメゾン新中野	28	0.2	1	1,107.57	1,107.57	100.0
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	28	0.2	1	1,299.60	1,299.60	100.0
	R-064	エステイメゾン哲学堂	34	0.2	1	1,531.89	1,410.73	92.1
	R-065	エステイメゾン高円寺	34	0.2	1	1,527.52	1,527.52	100.0
	R-066	エステイメゾン押上	70	0.5	1	3,180.90	3,021.93	95.0
	R-067	エステイメゾン赤羽	95	0.7	1	4,302.84	4,302.84	100.0
	R-068	エステイメゾン王子	49	0.4	1	2,289.44	2,186.39	95.5
	R-069	プライムメゾン早稲田	45	0.3	1	1,650.66	1,535.63	93.0
	R-070	プライムメゾン八丁堀	39	0.3	1	1,382.32	1,382.32	100.0
	R-071	プライムメゾン神保町	53	0.4	1	1,819.90	1,794.84	98.6
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	83	0.6	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	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	4,386.20	91.2
	R-075	エステイメゾン薬院	74	0.5	1	5,213.51	5,082.72	97.5
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	224	1.6	1	9,469.65	9,302.30	98.2
	R-077	エステイメゾン大島	246	1.8	1	9,905.97	9,734.93	98.3
	R-078	プライムメゾン富士見台	68	0.5	1	5,704.63	5,269.53	92.4
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	57	0.4	1	2,180.78	2,130.65	97.7	
R-081	プライムメゾン品川	57	0.4	1	2,107.88	2,069.80	98.2	
R-082	プライムメゾン大通公園	112	0.8	1	7,360.37	6,553.37	89.0	

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-083	プライムメゾン南2条	72	0.5	1	6,019.09	5,871.07	97.5
	R-084	プライムメゾン鴨々川	44	0.3	1	4,102.08	3,904.93	95.2
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	83	0.6	1	10,268.74	10,146.46	98.8
	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	110	0.8	1	3,010.66	2,960.14	98.3
	R-088	グランマスト金沢西泉	41	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	グランマスト鶴の森	26	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	0.6	1	6,867.48	6,867.48	100.0
	R-091	マストライフ日野	48	0.4	1	2,827.55	2,827.55	100.0
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	137	1.0	1	5,461.13	5,407.47	99.0
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	222	1.6	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	64	0.5	1	1,972.59	1,972.59	100.0
	R-095	プライムメゾン初台	80	0.6	1	2,879.20	2,829.50	98.3
	R-096	エスティメゾン上町台	32	0.2	1	2,225.52	2,049.80	92.1
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	31	0.2	1	2,007.00	1,970.99	98.2
	R-098	プライムメゾン白金高輪	127	0.9	1	3,923.76	3,756.05	95.7
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	112	0.8	1	4,099.04	3,963.59	96.7
	R-100	エスティメゾン森下	18	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	236	1.7	1	6,772.89	6,516.50	96.2
	R-102	プライムメゾン大塚	118	0.9	1	3,921.35	3,751.69	95.7
	R-103	プライムメゾン浅草橋	51	0.4	1	2,033.06	1,982.04	97.5
R-104	プライムメゾン代官山	64	0.5	1	1,779.17	1,507.08	84.7	
R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	115	0.8	1	3,569.73	3,454.87	96.8	
R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	469	3.4	1	23,538.73	22,634.13	96.2	
R-107	エスティメゾン小倉	32	0.2	1	3,062.59	2,765.94	90.3	
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	39	0.3	1	1,387.12	1,233.29	88.9	
R-110	プライムメゾン本郷	51	0.4	1	2,423.46	2,221.36	91.7	

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	43	0.3	1	2,259.40	2,187.59	96.8
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	39	0.3	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	小計		7,624	54.9	12	392,194.82	382,210.66	97.5
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	1,584	11.4	1	38,577.99	38,545.79	99.9
	0-002	御殿山SHビル	1,088	7.8	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ	1,044	7.5	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	6.5	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)	150	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	216	1.6	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	509	3.7	1	12,472.80	12,275.28	98.4
小計		5,497	39.6	2	126,712.50	126,482.78	99.8	
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	404	2.9	1	18,092.98	18,092.98	100.0
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注5)	352	2.5	1	9,384.56	9,384.56	100.0
	小計		757	5.5	2	27,477.54	27,477.54	100.0
合計			13,879	100.0	15	546,384.86	536,170.98	98.1

(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。なお、オフィスビルのうち、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(追加取得部分)」、「本町南ガーデンシティ(追加取得部分)」、「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」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10、13、7、8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、「エスティメゾン鶴舞」、「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。

(注7) 「エスティメゾン横浜」は、2019年9月27日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益[期間中]」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

(ii) 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積和不動産 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	159,655.19	29.8	7,695	988	(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5物件	124,575.79	23.2	10,063	8,726	(注6)
積和不動産中部 株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他10物件	47,639.28	8.9	1,137	167	(注7)
積和不動産九州 株式会社	不動産販売 及び賃貸業	マスト博多 他4物件	35,434.82	6.6	577	62	(注8)
積和管理関西 株式会社	不動産管理業	エステイメゾン 南堀江 他5物件	25,809.44	4.8	770	56	(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	9,384.56	1.8	704	—	(注10)
積和不動産関西 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	4,020.79	0.7	117	7	(注11)
主要なテナントの合計			406,519.87	75.8	21,066	10,010	—
ポートフォリオの合計			536,170.98	100.0	27,493	13,836	—

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。なお、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。また、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、2018年11月から2019年10月までの期間の実績の平均額（ただし、「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」及び「本町南ガーデンシティ（追加取得部分）」の2018年11月から2019年5月までの期間については、売主から提供を受けた情報に基づく売上高、2019年6月から2019年10月までの期間については、本投資法人の売上高に照らして本投資法人が算出した、各月の月額賃料の平均額（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。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、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) 積和不動産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
2019年10月31日	エステイ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
2019年11月 3日	マストライフ八広	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2019年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋	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 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
2020年 1月30日	エステイメゾン亀戸	
2020年 1月31日	エステイメゾン目黒	
2020年 3月27日	エステイメゾン川崎II	
2020年 4月 2日	エステイメゾン白楽	
2020年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	
2020年 6月29日	エステイメゾン東品川	
2020年 7月31日	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、 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	
2020年 8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園	
2020年 9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド	
2020年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	
2020年10月22日	エステイメゾン南麻布	
2021年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6	
2021年 7月31日	エステイメゾン三軒茶屋II	
2022年 1月31日	エステイメゾン錦糸町	
2022年 3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
2022年 6月30日	エステイメゾン秋葉原	
2022年 9月30日	エステイメゾン笹塚、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	エステイメゾン森下	
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、 エステイメゾン横浜青葉台ノース	
2029年 9月30日	エステイ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
2019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2年間自動更新
2019年12月 2日	ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)	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
2020年 5月18日	本町ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2020年 5月23日	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	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
2024年12月 2日	本町南ガーデンシティ (追加取得部分)	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
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1年間自動更新

(注7) 積和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
2020年 3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2020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	
2024年 1月31日	エスティメゾン葵	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
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

(注8) 積和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) 積和管理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
2020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
2020年 8月31日	エスティメゾン塚本	
2022年 3月31日	プライムメゾンタ陽ヶ丘、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6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注11) 積和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

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	6,900	7,090	3.7	6,820	3.9	3.9	270
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,930	1,970	3.8	1,910	3.9	4.0	77
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,180	2,220	3.8	2,160	3.9	4.0	88
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	903	923	3.7	895	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	1,720	4.0	1,700	4.0	4.2	70
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	4.0	2,350	4.0	4.2	99
	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	1,190	1,210	3.8	1,160	3.6	4.0	48
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	1,740	1,770	3.9	1,700	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	3,000	3,030	4.6	2,980	4.5	4.7	144
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	975	986	4.4	970	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	1,110	1,130	4.2	1,090	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	3,290	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	2,860	2,900	4.0	2,840	3.8	4.2	120
	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	2,170	2,210	3.9	2,130	3.7	4.1	94
	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	52

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	4.7	1,100	4.5	4.9	56
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,070	2,100	4.1	2,030	3.9	4.3	94
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	2,890	2,950	3.6	2,830	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	994	1,010	4.0	977	3.8	4.2	43
	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	38
	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	2,380	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	2,680	2,730	4.0	2,630	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	1,130	1,150	4.0	1,110	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	748	761	4.0	734	3.8	4.2	32
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	JLL森井鑑定 株式会社	2,270	2,310	3.9	2,220	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	2,410	2,440	5.0	2,400	5.0	5.1	130
	R-031	エステイメゾン上呉服	株式会社 立地評価研究所	814	827	4.8	809	4.8	4.9	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	871	890	3.9	863	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	1,950	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	876	877	4.7	876	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	842	859	4.0	835	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	2,690	2,720	4.2	2,670	4.0	4.4	121
	R-038	マスト博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,500	2,500	4.8	2,500	4.2	5.0	134
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	1,980	2,010	4.1	1,960	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	972	985	4.4	959	4.2	4.6	44
	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	634	641	4.7	627	4.5	4.9	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	146
	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	6,600	6,680	3.9	6,570	3.7	4.1	268
	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	866	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	1,640	1,670	4.6	1,630	4.5	4.8	80
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,370	1,390	3.9	1,360	3.7	4.1	56
	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	1,820	1,860	3.9	1,800	4.0	4.1	75
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,690	1,710	4.3	1,680	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	2,560	2,600	3.9	2,520	3.7	4.1	104
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,760	1,800	3.9	1,740	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	1,580	1,610	3.7	1,560	3.8	3.9	61
R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	863	880	3.8	855	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	51
	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	1,210	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	2,560	2,590	4.0	2,550	4.0	4.2	108
	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,370	3,400	4.2	3,350	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	1,740	1,770	4.1	1,730	3.9	4.3	75
	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	1,650	1,680	3.8	1,620	3.6	4.0	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	1,520	1,540	3.8	1,490	3.6	4.0	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	1,950	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	2,970	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	26
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,540	2,570	4.5	2,530	4.5	4.7	119
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,460	2,500	4.3	2,440	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	8,800	8,940	4.0	8,650	3.8	4.2	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	9,160	9,310	4.0	9,000	3.8	4.2	384
	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	109
R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,590	4,660	4.9	4,560	4.7	5.1	242	

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	85	
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,040	2,080	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	3,010	3,040	4.7	2,970	4.5	4.9	159	
	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	1,740	1,750	4.7	1,720	4.5	4.9	96	
	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	1,130	1,130	4.7	1,120	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	2,294	2,170	5.1	2,150	4.9	5.2	127	
	R-086	マストライフ八広	大和不動産鑑定 株式会社	1,970	2,000	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	4,740	4,830	3.6	4,640	3.4	3.8	178	
	R-088	グランマスト金沢西泉	大和不動産鑑定 株式会社	1,060	1,070	5.1	1,050	4.9	5.3	57	
	R-089	グランマスト鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	835	838	5.2	834	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	2,932	1,320	4.4	1,290	4.2	4.6	140
			ウエスト			1,050	4.4	1,020	4.2	4.6	
			アネックス			589	4.4	574	4.2	4.6	
	R-091	マストライフ日野	株式会社 立地評価研究所	1,410	1,420	4.7	1,410	4.5	4.8	69	
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,010	5,090	4.1	4,920	3.9	4.3	212	
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,110	6,170	5.0	6,050	4.8	5.2	325	
	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	2,560	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	3,140	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	1,050	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	999	4.6	968	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	5,260	5,360	3.7	5,150	3.5	3.9	200		
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	4,260	4,340	4.0	4,220	3.8	4.2	177		

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	9,590	9,750	3.7	9,520	3.8	3.9	365
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,330	4,410	3.9	4,300	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	2,990	3,050	3.7	2,970	3.8	3.9	114
	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	4,130	4,160	3.7	4,120	3.8	3.9	158
	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	6,670	6,810	—	6,610	4.2	—	337
	R-107	エステイメゾン小倉	株式会社 立地評価研究所	1,050	1,060	5.0	1,040	4.8	5.1	55
	R-108	マスト井尻	大和不動産鑑定 株式会社	420	425	4.6	418	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	2,170	2,190	4.0	2,160	3.8	4.2	89
	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	2,700	2,710	4.0	2,700	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	2,270	2,290	4.1	2,260	3.9	4.3	94
	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	1,470	4.5	1,460	4.3	4.7
サウス			1,730			4.6	1,700	4.4	4.8	
小計				260,634	264,180	—	257,912	—	—	11,468
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	62,000	63,300	3.3	61,400	3.3	3.5	2,065
	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	57,800	3.5	55,800	3.2	3.7	2,047
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	44,800	45,700	3.4	43,900	3.2	3.6	1,554
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,130	6,380	3.7	6,020	3.7	3.8	238
	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	7,370	7,470	4.1	7,330	3.9	4.3	310

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	0-007	赤坂ガーデンシティ (注8)	株式会社 中央不動産鑑定所	30,100	30,800	3.4	29,800	3.2	3.6	1,043
	小計			295,900	303,450	—	292,050	—	—	10,224
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	18,000	18,300	3.6	17,700	3.4	3.8	666
	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	18,520	18,720	3.3	18,440	3.1	3.5	711
	小計			36,520	37,020	—	36,140	—	—	1,377
合計				593,054	604,650	—	586,102	—	—	23,069

(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、積和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) 「エステメゾン東白壁」は、積和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) 「エステメゾン横浜青葉台」は、ノース及びサウスの合計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	—	—	4,670	607	株式会社 ERIソリューション	2014年2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	—	—	3,330	474	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年1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	—	—	4,917	693	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3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	—	—	5,325	501	株式会社 東京建築検査機構	2015年3月	5.24	
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	6,495	1,117	株式会社 東京建築検査機構	2014年8月	6.11	
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	—	—	4,673	861	株式会社 東京建築検査機構	2014年8月	3.45	
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	I	—	—	4,540	296	株式会社 ERIソリューション	2014年8月	5.50
			II	—	—	4,640	298			5.50
			III	—	—	2,460	169			7.32
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	5,210	351	株式会社 ERIソリューション	2014年8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	—	—	12,020	865	株式会社 ERIソリューション	2015年3月	9.41
	R-022	エステイメゾン麻布十番	—	—	3,643	461	株式会社 東京建築検査機構	2016年9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	—	—	4,510	413	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3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	—	—	10,454	1,167	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	3.70
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	—	—	3,960	374	株式会社 ERIソリューション	2016年9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	エステイメゾン秋葉原	—	—	7,810	749	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.17
	R-046	エステイメゾン笹塚	—	—	4,093	804	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	6.44
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	—	—	12,352	2,022	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年3月	3.80
	R-048	プライムメゾン高見	—	—	5,480	625	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.12
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	4,700	547	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.47
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	14,870	1,455	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	1.96
	R-051	エステイメゾン東白壁	—	—	5,815	976	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	10.82
	R-052	エステイメゾン千石	—	—	2,914	489	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	9.96
	R-053	エステイメゾン代沢	—	—	3,362	708	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	8.05
	R-054	エステイメゾン戸越	—	—	4,231	600	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	11.03
	R-055	エステイメゾン西天満	—	—	7,713	968	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	2.20
	R-056	エステイメゾン白金台	—	—	5,530	738	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	10.50
	R-057	エステイメゾン東新宿	—	—	4,235	547	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	10.44
	R-058	エステイメゾン元麻布	—	—	3,320	541	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	10.32
	R-059	エステイメゾン都立大学	—	—	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.61
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	—	—	2,250	355	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.92

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	—	—	6,030	1,144	株式会社 ERIソリューション	2014年1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	—	—	4,253	728	株式会社 東京建築検査機構	2015年6月	3.48
			ウエスト	—	—	3,598	551			3.69
			アネックス	—	—	2,135	286			4.13
	R-091	マストライフ日野		—	—	4,129	846	大和不動産鑑定 株式会社	2015年9月	2.93
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通		—	—	5,890	2,224	株式会社 ERIソリューション	2016年1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	
小計				110	—	754,014	116,673	—	—	—

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	—	—	5,580	6,800	株式会社 ERIソリューション	2014年9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	—	—	196,011	61,915	—	—	—
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)	—	—	3,898	2,881	株式会社 東京建築検査機構	2019年1月	4.19
		小計	—	—	15,447	9,064	—	—	—
		合計	110	—	965,472	187,653	—	—	1.60

(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」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、2019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(構造体、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) 本投資法人が信託受益権に係る建物の区分所有権とそれに伴う敷地権を保有する「エステイメンズ五反田」、「エステイメンズ武蔵小山」、「エステイメンズ千駄木」、「エステイメンズ四谷坂町」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)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	176,124	51,571	58,638	22,820
賃貸事業収入	169,243	48,917	55,110	22,028
その他賃貸事業収入	6,880	2,654	3,528	792
B. 不動産賃貸事業費用 小計	51,558	18,290	21,307	10,978
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	9,237	2,747	3,692	1,454
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,463	604	708	351
公租公課	9,795	3,008	2,700	1,073
損害保険料	144	45	52	19
修繕費	5,027	2,472	2,478	2,776
減価償却費	14,453	5,692	5,257	2,276
その他賃貸事業費用	4,895	1,667	4,298	1,495
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	124,565	33,280	37,330	11,842

(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)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	46,680	47,616	65,353	77,904
賃貸事業収入	43,940	44,775	63,686	75,693
その他賃貸事業収入	2,739	2,841	1,666	2,211
B. 不動産賃貸事業費用 小計	20,442	21,556	30,444	43,624
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,915	3,347	3,243	4,336
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	636	416	529	1,320
公租公課	2,004	2,090	3,703	3,448
損害保険料	36	45	74	83
修繕費	1,535	1,279	1,468	3,209
減価償却費	9,849	9,274	16,512	25,820
その他賃貸事業費用	1,509	2,341	1,479	1,954
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	26,237	26,059	34,908	34,280

(単位：千円)

物件番号	R-009	R-010	R-011	R-012
物件名称	エステイメゾン 横浜	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年 9月26日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	13,042	54,219	32,206	49,094
賃貸事業収入	13,042	53,016	30,715	47,626
その他賃貸事業収入	—	1,202	1,491	1,468
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,722	24,737	12,819	21,933
外注委託費	1,889	2,442	1,410	2,130
管理委託料	56	2,472	2,017	3,148
信託報酬	264	325	325	324
水道光熱費	866	525	255	515
公租公課	2,624	2,890	1,552	2,658
損害保険料	75	57	24	48
修繕費	96	1,779	1,312	4,067
減価償却費	11,621	13,225	5,021	6,355
その他賃貸事業費用	229	1,019	900	2,684
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	△4,680	29,481	19,386	27,160

(単位：千円)

物件番号	R-013	R-014	R-015	R-016
物件名称	エステイメゾン 京橋	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	89,275	30,214	33,979	92,835
賃貸事業収入	82,914	29,215	33,583	91,149
その他賃貸事業収入	6,361	999	396	1,686
B. 不動産賃貸事業費用 小計	44,246	14,123	12,955	28,159
外注委託費	1,464	1,682	2,044	83
管理委託料	3,894	1,424	1,401	3,360
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	2,230	394	419	5
公租公課	4,805	1,491	1,882	5,722
損害保険料	97	33	40	39
修繕費	3,378	726	1,090	544
減価償却費	24,155	6,950	4,730	12,958
その他賃貸事業費用	3,894	1,094	1,021	5,120
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	45,029	16,090	21,024	64,676

(単位：千円)

物件番号	R-017	R-018	R-019	R-020
物件名称	エステイメゾン 大井仙台坂	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	77,275	64,524	34,116	39,062
賃貸事業収入	73,101	61,800	33,612	37,564
その他賃貸事業収入	4,173	2,724	503	1,497
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,274	30,926	10,666	21,241
外注委託費	3,084	3,114	2,388	1,617
管理委託料	5,697	4,020	1,808	1,801
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	511	689	285	1,036
公租公課	3,676	3,702	1,682	2,130
損害保険料	66	59	26	44
修繕費	5,257	6,992	680	3,580
減価償却費	14,721	8,942	2,299	8,752
その他賃貸事業費用	3,935	3,080	1,169	1,953
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	40,000	33,597	23,450	17,820

(単位：千円)

物件番号	R-021	R-022	R-023	R-024
物件名称	エステイメゾン 川崎Ⅱ	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	61,146	67,868	29,806	26,133
賃貸事業収入	59,928	66,077	29,593	25,859
その他賃貸事業収入	1,217	1,790	213	274
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,236	16,011	12,625	10,842
外注委託費	2,383	2,442	1,710	1,380
管理委託料	4,296	3,420	1,181	1,213
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	499	521	354	419
公租公課	3,172	2,448	1,551	1,637
損害保険料	65	39	29	29
修繕費	2,681	703	784	287
減価償却費	16,597	4,785	6,166	4,806
その他賃貸事業費用	2,215	1,325	521	744
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,909	51,856	17,181	15,291

(単位：千円)

物件番号	R-025	R-026	R-027	R-028
物件名称	エステイメゾン 東品川	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	72,221	77,798	31,161	22,785
賃貸事業収入	70,522	76,066	29,717	22,013
その他賃貸事業収入	1,698	1,732	1,444	771
B. 不動産賃貸事業費用 小計	33,172	36,221	13,603	11,186
外注委託費	1,752	2,688	—	—
管理委託料	4,187	4,372	2,120	1,115
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	441	536	—	—
公租公課	3,458	3,608	1,654	1,143
損害保険料	65	85	13	8
修繕費	2,643	3,944	1,129	943
減価償却費	16,892	17,606	5,771	2,977
その他賃貸事業費用	3,406	3,054	2,590	4,672
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	39,048	41,577	17,557	11,598

(単位：千円)

物件番号	R-029	R-030	R-031	R-032
物件名称	エステイメゾン 四谷坂町	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,906	85,457	29,138	24,466
賃貸事業収入	58,560	84,619	28,749	23,544
その他賃貸事業収入	1,346	838	389	921
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,751	40,435	17,345	11,046
外注委託費	—	2,820	1,140	1,272
管理委託料	4,056	3,133	1,583	1,471
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	30	696	434	270
公租公課	2,929	4,951	1,957	948
損害保険料	40	133	44	20
修繕費	2,409	2,469	1,953	1,122
減価償却費	4,281	24,980	8,355	4,731
その他賃貸事業費用	3,678	925	1,551	884
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,155	45,022	11,793	13,419

(単位：千円)

物件番号	R-033	R-034	R-035	R-036
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,963	53,861	29,086	24,226
賃貸事業収入	59,969	52,445	28,869	23,973
その他賃貸事業収入	2,993	1,415	217	253
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,682	29,271	14,084	8,785
外注委託費	2,694	3,920	1,320	1,050
管理委託料	3,845	3,255	1,261	1,027
信託報酬	325	325	325	350
水道光熱費	471	495	195	169
公租公課	3,935	3,842	2,229	1,139
損害保険料	77	69	41	20
修繕費	2,954	1,209	394	213
減価償却費	11,203	12,678	7,721	4,045
その他賃貸事業費用	1,174	3,475	594	768
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,281	24,589	15,002	15,440

(単位：千円)

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エステイメゾン 板橋C 6	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	80,474	93,624	36,502	54,917
賃貸事業収入	78,511	93,551	35,681	53,515
その他賃貸事業収入	1,962	72	820	1,402
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,431	64,198	17,263	20,787
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	3,792	303	2,032	2,702
信託報酬	400	350	400	350
水道光熱費	845	644	679	647
公租公課	4,880	7,641	1,602	2,624
損害保険料	91	162	27	42
修繕費	1,271	3,874	670	2,576
減価償却費	16,659	35,886	9,530	7,681
その他賃貸事業費用	1,879	12,625	1,125	1,548
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,043	29,426	19,239	34,130

(単位：千円)

物件番号	R-041	R-042	R-043	R-044
物件名称	プライムメゾン 御器所	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,760	28,972	23,623	70,908
賃貸事業収入	64,862	28,220	22,276	69,848
その他賃貸事業収入	898	752	1,346	1,059
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,301	14,854	13,593	25,213
外注委託費	2,279	1,610	1,582	2,850
管理委託料	2,521	1,227	1,091	325
信託報酬	350	400	400	350
水道光熱費	482	298	679	821
公租公課	4,960	2,043	1,707	6,734
損害保険料	91	40	34	153
修繕費	942	2,183	1,312	4,714
減価償却費	16,811	6,118	5,475	9,089
その他賃貸事業費用	861	933	1,311	175
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,458	14,118	10,029	45,695

(単位：千円)

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エステイメゾン 秋葉原	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	58,119	91,415	172,746	31,996
賃貸事業収入	56,397	87,538	165,708	31,612
その他賃貸事業収入	1,722	3,876	7,038	383
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,733	29,744	83,379	16,704
外注委託費	2,694	2,427	6,054	1,768
管理委託料	3,084	4,744	11,286	1,365
信託報酬	400	400	400	350
水道光熱費	519	512	1,816	372
公租公課	2,618	4,521	8,370	2,480
損害保険料	55	63	149	47
修繕費	1,060	3,895	8,742	1,182
減価償却費	14,911	10,995	34,755	8,454
その他賃貸事業費用	1,389	2,184	11,805	682
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,386	61,670	89,367	15,291

(単位：千円)

物件番号	R-049	R-050	R-051	R-052
物件名称	プライムメゾン 矢田南	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,397	51,885	46,764	39,569
賃貸事業収入	29,228	51,792	46,691	37,668
その他賃貸事業収入	169	93	72	1,901
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,349	27,168	25,770	15,126
外注委託費	1,318	4,710	1,981	2,622
管理委託料	1,013	—	320	2,550
信託報酬	350	400	350	400
水道光熱費	334	756	449	357
公租公課	2,289	5,997	3,567	2,287
損害保険料	39	109	72	35
修繕費	635	991	5,646	638
減価償却費	8,232	13,417	13,221	5,070
その他賃貸事業費用	136	783	161	1,163
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,047	24,717	20,993	24,443

(単位：千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エステイメゾン 代沢	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	61,222	50,820	51,412	69,326
賃貸事業収入	58,311	47,977	50,273	66,873
その他賃貸事業収入	2,910	2,843	1,139	2,453
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,639	19,155	27,357	25,500
外注委託費	1,584	2,490	2,221	2,366
管理委託料	4,245	3,052	2,326	3,699
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	450	529	1,676	434
公租公課	3,475	2,812	3,822	3,247
損害保険料	51	43	71	56
修繕費	2,431	1,082	2,740	2,833
減価償却費	7,137	7,878	11,816	9,931
その他賃貸事業費用	2,863	866	2,282	2,532
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,582	31,665	24,054	43,826

(単位：千円)

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エステイメゾン 東新宿	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	47,244	40,007	24,191	31,115
賃貸事業収入	46,249	39,057	23,151	28,789
その他賃貸事業収入	994	950	1,040	2,326
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,221	18,107	8,642	13,026
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,716
管理委託料	1,905	3,111	1,220	2,185
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	392	392	410	326
公租公課	2,347	2,675	1,613	1,574
損害保険料	41	39	23	26
修繕費	1,641	2,680	100	998
減価償却費	10,723	5,545	3,470	5,382
その他賃貸事業費用	255	1,597	161	415
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,023	21,899	15,548	18,089

(単位：千円)

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	エステイメゾン 中野	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	52,389	28,060	28,569	34,579
賃貸事業収入	50,061	27,305	27,670	32,763
その他賃貸事業収入	2,328	755	899	1,815
B. 不動産賃貸事業費用 小計	20,755	12,820	14,113	17,093
外注委託費	3,000	1,722	1,734	1,866
管理委託料	3,216	1,491	1,911	1,992
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	489	293	427	582
公租公課	2,678	1,584	1,787	1,780
損害保険料	44	27	28	35
修繕費	1,498	825	1,746	1,415
減価償却費	8,690	5,610	4,826	7,507
その他賃貸事業費用	738	864	1,250	1,513
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,633	15,240	14,456	17,485

(単位：千円)

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	エステイメゾン 高円寺	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	34,171	70,941	95,052	49,337
賃貸事業収入	32,630	67,756	92,723	46,431
その他賃貸事業収入	1,541	3,185	2,329	2,905
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,156	30,614	41,633	22,746
外注委託費	1,716	2,874	3,108	1,974
管理委託料	1,844	4,417	4,835	3,027
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	408	588	637	717
公租公課	1,961	3,880	5,495	2,765
損害保険料	32	77	97	51
修繕費	786	2,761	2,247	1,718
減価償却費	5,272	14,050	23,255	11,127
その他賃貸事業費用	734	1,564	1,556	964
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,015	40,326	53,419	26,590

(単位：千円)

物件番号	R-069	R-070	R-071	R-072
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	45,057	39,229	53,045	83,030
賃貸事業収入	42,483	37,410	50,391	81,450
その他賃貸事業収入	2,574	1,819	2,654	1,580
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,596	17,918	22,133	33,987
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,752
管理委託料	3,121	1,969	2,910	4,412
信託報酬	350	400	400	400
水道光熱費	374	398	476	1,078
公租公課	2,347	1,877	2,734	6,005
損害保険料	42	35	46	93
修繕費	1,523	597	770	2,405
減価償却費	9,873	10,005	11,822	8,680
その他賃貸事業費用	2,832	1,019	818	3,160
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,461	21,311	30,911	49,042

(単位：千円)

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	マストライフ 秋葉原	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,153	67,647	74,235	224,945
賃貸事業収入	15,153	66,406	70,380	215,565
その他賃貸事業収入	—	1,241	3,855	9,379
B. 不動産賃貸事業費用 小計	5,422	38,247	38,878	88,295
外注委託費	1,174	4,560	1,710	5,588
管理委託料	—	3,486	3,940	7,861
信託報酬	300	400	400	400
水道光熱費	298	625	2,728	2,538
公租公課	935	4,785	4,782	9,860
損害保険料	17	87	96	197
修繕費	259	2,853	8,380	7,395
減価償却費	2,336	17,223	13,604	47,732
その他賃貸事業費用	99	4,226	3,235	6,720
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,731	29,399	35,357	136,650

(単位：千円)

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	エステイメゾン 大島	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	246,439	68,445	155,408	57,385
賃貸事業収入	233,832	68,358	155,393	55,476
その他賃貸事業収入	12,607	87	14	1,909
B. 不動産賃貸事業費用 小計	99,495	32,025	72,044	25,350
外注委託費	9,591	2,931	12,234	3,216
管理委託料	10,335	2,788	728	2,894
信託報酬	400	300	300	300
水道光熱費	4,452	477	3,186	487
公租公課	10,930	5,925	14,894	2,937
損害保険料	225	129	267	57
修繕費	7,811	3,727	5,370	1,027
減価償却費	49,249	13,210	34,775	12,656
その他賃貸事業費用	6,498	2,534	287	1,773
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	146,944	36,420	83,363	32,034

(単位：千円)

物件番号	R-081	R-082	R-083	R-084
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	57,393	112,273	72,769	44,997
賃貸事業収入	51,833	109,405	70,781	44,311
その他賃貸事業収入	5,559	2,867	1,987	685
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,189	59,849	36,476	27,822
外注委託費	1,911	12,143	4,338	3,054
管理委託料	2,406	5,809	2,675	2,417
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	3,945	2,393	2,280	836
公租公課	2,106	10,588	7,835	5,788
損害保険料	47	141	128	85
修繕費	644	1,807	733	437
減価償却費	9,785	20,875	17,369	12,680
その他賃貸事業費用	1,042	5,838	814	2,222
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,203	52,423	36,292	17,175

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-088
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	83,559	56,074	110,135	41,130
賃貸事業収入	82,569	56,074	106,702	40,950
その他賃貸事業収入	990	—	3,432	180
B. 不動産賃貸事業費用 小計	47,477	24,172	36,072	26,644
外注委託費	3,072	3,906	4,256	5,838
管理委託料	4,257	81	5,557	—
信託報酬	240	600	300	290
水道光熱費	703	498	893	606
公租公課	8,829	3,971	3,966	4,121
損害保険料	192	69	77	82
修繕費	3,178	2,018	3,037	2,082
減価償却費	22,047	12,689	13,692	13,020
その他賃貸事業費用	4,955	337	4,290	600
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,081	31,901	74,063	14,485

(単位：千円)

物件番号	R-089	R-090	R-091	R-092
物件名称	グランマスト 鵜の森	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	26,748	78,910	48,585	137,239
賃貸事業収入	26,712	78,910	46,502	131,070
その他賃貸事業収入	36	—	2,083	6,169
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,650	22,359	24,994	62,812
外注委託費	1,152	—	4,104	5,931
管理委託料	—	—	2,723	8,826
信託報酬	290	290	290	240
水道光熱費	246	—	471	1,660
公租公課	1,485	7,364	3,183	7,123
損害保険料	37	115	63	167
修繕費	982	2,304	1,673	1,158
減価償却費	9,690	11,355	11,894	32,997
その他賃貸事業費用	766	930	591	4,707
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,097	56,551	23,590	74,427

(単位：千円)

物件番号	R-093	R-094	R-095	R-096
物件名称	神戸女子学生会館	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	222,016	64,084	80,543	32,386
賃貸事業収入	221,077	62,278	77,597	31,071
その他賃貸事業収入	938	1,805	2,946	1,314
B. 不動産賃貸事業費用 小計	139,234	18,925	31,447	16,614
外注委託費	23,256	2,901	3,247	2,205
管理委託料	103	3,303	4,803	1,251
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	6,617	468	1,008	1,038
公租公課	17,270	3,027	4,128	2,147
損害保険料	376	42	71	43
修繕費	4,030	743	1,228	2,308
減価償却費	86,031	6,400	12,717	6,762
その他賃貸事業費用	1,308	1,798	4,001	617
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	82,781	45,159	49,096	15,771

(単位：千円)

物件番号	R-097	R-098	R-099	R-100
物件名称	エステイメゾン 神戸三宮	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町	エステイメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,351	127,379	112,806	18,889
賃貸事業収入	30,987	122,473	110,966	18,603
その他賃貸事業収入	364	4,906	1,839	286
B. 不動産賃貸事業費用 小計	12,831	43,367	41,058	7,474
外注委託費	1,144	4,345	6,275	1,498
管理委託料	1,160	8,430	6,542	842
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	428	577	687	208
公租公課	2,404	6,743	5,526	907
損害保険料	36	97	103	16
修繕費	179	3,341	1,250	61
減価償却費	6,790	15,081	15,140	3,067
その他賃貸事業費用	446	4,509	5,291	632
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,519	84,012	71,747	11,414

(単位：千円)

物件番号	R-101	R-102	R-103	R-104
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	236,482	118,419	51,729	64,029
賃貸事業収入	225,381	113,818	51,063	59,923
その他賃貸事業収入	11,100	4,600	665	4,106
B. 不動産賃貸事業費用 小計	74,884	43,702	16,940	29,831
外注委託費	10,746	5,400	3,317	2,658
管理委託料	15,616	7,259	2,441	7,408
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	1,183	979	543	605
公租公課	10,326	6,696	2,404	2,825
損害保険料	177	106	48	57
修繕費	2,336	1,211	634	866
減価償却費	23,950	14,842	5,609	6,866
その他賃貸事業費用	10,307	6,966	1,702	8,304
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	161,597	74,716	34,788	34,198

(単位：千円)

物件番号	R-105	R-106	R-107	R-108
物件名称	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エステイメゾン 豊洲レジデンス	エステイメゾン 小倉	マスト井尻
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	115,402	469,851	32,403	13,270
賃貸事業収入	112,512	452,787	31,171	13,270
その他賃貸事業収入	2,890	17,063	1,232	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	47,688	376,296	17,549	3,848
外注委託費	8,544	21,954	840	729
管理委託料	7,381	26,325	1,600	—
信託報酬	240	325	240	235
水道光熱費	1,409	4,020	518	—
公租公課	7,958	20,776	2,458	—
損害保険料	133	492	50	26
修繕費	2,711	26,935	2,040	85
減価償却費	11,266	73,620	8,190	2,756
その他賃貸事業費用	8,043	201,846	1,610	17
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	67,714	93,554	14,854	9,421

(単位：千円)

物件番号	R-109	R-110	R-111	R-112
物件名称	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	エステイメゾン 横浜青葉台(注)
運用期間 (自) (至)	2019年 6月10日 2019年10月31日	2019年 6月10日 2019年10月31日	2019年 6月10日 2019年10月31日	2019年 6月10日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	39,487	51,608	43,159	39,577
賃貸事業収入	39,145	51,284	43,003	39,577
その他賃貸事業収入	342	324	155	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,711	15,834	20,161	7,834
外注委託費	1,663	2,722	2,539	—
管理委託料	2,982	2,373	3,361	604
信託報酬	188	188	188	234
水道光熱費	391	380	314	—
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	28	38	35	50
修繕費	205	97	16	80
減価償却費	4,502	7,410	7,261	6,861
その他賃貸事業費用	5,747	2,624	6,444	3
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,776	35,773	22,998	31,742

(単位：千円)

物件番号	0-001	0-002	0-003	0-004
物件名称	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	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	1,584,093	1,088,998	1,044,199	903,801
賃貸事業収入	1,567,443	1,088,998	1,020,763	903,801
その他賃貸事業収入	16,650	—	23,435	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	386,158	194,038	314,072	301,864
外注委託費	16,259	—	24,729	—
管理委託料	11,483	1,200	10,819	6,000
信託報酬	1,096	400	500	250
水道光熱費	12,790	—	28,610	—
公租公課	117,220	49,692	66,103	95,355
損害保険料	1,603	772	1,525	1,029
修繕費	22,987	—	3,280	1,377
減価償却費	195,139	139,639	177,640	197,813
その他賃貸事業費用	7,577	2,334	862	38
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,197,934	894,959	730,127	601,937

(単位：千円)

物件番号	0-005	0-006	0-007	H-001
物件名称	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	本町ガーデンシティ (ホテル部分)
運用期間 (自) (至)	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 6月10日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	150,968	216,240	509,505	404,870
賃貸事業収入	139,257	197,670	476,148	404,870
その他賃貸事業収入	11,710	18,569	33,357	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	57,809	73,068	118,621	134,516
外注委託費	8,616	16,214	—	—
管理委託料	1,800	1,389	18,891	1,200
信託報酬	240	225	256	250
水道光熱費	10,305	10,340	27,129	—
公租公課	12,957	17,581	—	60,153
損害保険料	384	290	260	715
修繕費	734	2,066	1,149	884
減価償却費	22,435	24,683	33,425	71,277
その他賃貸事業費用	336	277	37,508	34
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	93,158	143,172	390,883	270,354

(単位：千円)

物件番号	H-002
物件名称	ザ・リッツ・ カールトン京都
運用期間	(自) 2019年 5月 1日 (至) 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	352,226
賃貸事業収入	352,226
その他賃貸事業収入	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	51,139
外注委託費	—
管理委託料	240
信託報酬	500
水道光熱費	—
公租公課	—
損害保険料	1,270
修繕費	6,861
減価償却費	41,610
その他賃貸事業費用	657
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	301,086

(注) 本投資法人は、2019年6月10日付で、「エスティメゾン横浜青葉台ノース(2018年7月に竣工)」を、2019年9月27日付で、「エスティメゾン横浜青葉台サウス(1990年7月に竣工)」をそれぞれ取得していますが、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。上記の収益状況は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」については2019年6月10日から2019年10月31日の運用期間にかかる収益状況、「エスティメゾン横浜青葉台サウス」については2019年9月27日から2019年10月31日の運用期間にかかる収益状況を合算して記載しています。

(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
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	249	—	—
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋千種区富士見台)	大規模修繕工事	自 2020年 5月 至 2020年10月	134	—	—
エステイメゾン京橋 (大阪府大阪市都島区東野田町)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年 3月	130	—	—
エステイメゾン大井仙台坂 (東京都品川区東大井)	大規模修繕工事	自 2019年10月 至 2020年 3月	95	—	—
エステイメゾン秋葉原 (東京都台東区上野)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年 3月	58	—	—
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	中央監視装置及び 周辺機器更新	自 2020年 4月 至 2020年10月	28	—	—
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	中央監視装置及び 周辺機器更新	自 2020年 4月 至 2020年10月	25	—	—

(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826百万円であり、当期の費用に区分された修繕費295百万円を合わせて1,121百万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)
エステイメゾン薬院 (福岡県福岡市中央区平尾)	大規模修繕工事	自 2019年 2月 至 2019年10月	226
エステイメゾン東白壁 (愛知県名古屋市東区芳野)	大規模修繕工事	自 2019年 2月 至 2019年 6月	121
エステイメゾン品川シーサイド (東京都品川区東品川)	大規模修繕工事	自 2019年 3月 至 2019年10月	114
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	氷蓄熱用コイルユニット新設工事	自 2019年 5月 至 2019年 6月	46
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	氷蓄熱用コイルユニット新設工事	自 2019年 5月 至 2019年 6月	42
その他の資本的支出			274
合計			826