

2024年10月期 決算短信(REIT)

2024年12月16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 URL <https://sekisuihouse-reit.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 木田 敦宏
資産運用会社名 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 亨
問合せ先責任者 (役職名) IR部長 (氏名) 齋藤 孝一
(TEL) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2025年1月30日 分配金支払開始予定日 2025年1月23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. 2024年10月期の運用、資産の状況 (2024年5月1日~2024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	%
2024年10月期	21,751	△1.5	12,849	117.9	11,824	138.6	11,824	138.7
2024年4月期	22,078	33.9	5,896	△29.3	4,955	△33.1	4,954	△33.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年10月期	2,698	4.0	2.1	54.4
2024年4月期	1,130	1.7	0.9	22.4

(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 過分配金を含 む)	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	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金は含ま ない)	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2024年10月期	1,817	1,817	0	7,961	7,961	0	67.3	2.7
2024年4月期	2,095	1,131	964	9,179	4,955	4,223	100.1	1.7

(注1) 2024年10月期の分配金総額は、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)3,861百万円を戻入れた金額となっています。

(注2) 2024年4月期の分配金総額は、当期末処分利益にATA4,223百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年10月期	568,345	294,657	51.8	67,250
2024年4月期	565,030	289,526	51.2	66,079

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年10月期	72,589	△79,793	△14,176	30,145
2024年4月期	68,812	△43,454	△8,656	51,525

2. 2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025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 分配金を含 む)	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	円
2025年 4月期	19,490	△10.4	11,174	△13.0	9,994	△15.5	9,992	△15.5	2,320	2,281	39
2025年10月期	19,137	△1.8	10,880	△2.6	9,478	△5.2	9,474	△5.2	2,200	2,162	38

(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)

(2025年4月期) 2,280円 (2025年10月期) 2,162円

(注) 予想分配金について、2025年4月期については当期末処分利益にATA170百万円を加算した金額、2025年10月期については当期末処分利益にATA166百万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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(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)

2024年10月期	4,381,482口	2024年4月期	4,381,482口
-----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2024年10月期	－口	2024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、35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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、13ページ記載の「2025年4月期及び2025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	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	20
(5) キャッシュ・フロー計算書	21
(6) 継続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 財務諸表に関する注記	24
(9) 発行済投資口の総口数の増減	38
3. 参考情報	39
(1) 運用資産等の価格に関する情報	39
(2) 資本的支出の状況	92

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。

また、当期においては、積水ハウスが開発した米国に所在する都市型賃貸住宅を取得することにより、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社への出資を通じて海外の住居1物件を取得しました。

(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SHA」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SHA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(*)、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*)「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。

(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。

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しています。

このような環境の下、国内不動産賃貸市場における住居については、東京都を中心とした雇用環境の改善が継続していることから経済規模の大きい都市部への人口流入により需給はひっ迫している状況が続いており、新築稼働率は大都市圏でいずれも前年を大きく上回るなか、テナント入替時における賃料増額への取り組み効果もあり、賃料は全てのタイプで上昇が継続しました。また、オフィスビルについては、東京都心5区では企業の立地改善や業容拡大による拡張移転等の需要回復により、新規供給が増加した環境下でも立地の良い物件を中心に空室率は低下傾向、賃料水準も上昇に転じる動きが見受けられましたが、立地面で苦戦する物件では空室率は高止まりとなっており、賃料水準も弱含みで推移しました。大阪市中心部では新規供給により空室率は上昇に転じたものの需要は堅調であり、賃料水準は緩やかに上昇しました。

また、国内不動産売買市場においては、マイナス金利政策は解除されたものの緩和的な金融環境は維持されており、国内の優良物件に対する不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢は維持されたことから、期待利回りは継続して低位で推移しました。

当期における米国経済は、名目GDP（米ドルベース）が2019年時点で日本の3.2倍程度であったのに対し、2023年時点では日本の5.5倍程度となり、日本と比較して米国は高い成長率を維持しています。また、2023年末の米国の人口は2022年末から0.5%増加し、3.3億人を超え、人口増加率はコロナ禍後上昇しています。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況はしばらくは継続するものと考えています。また、賃貸住宅市場においては、賃料は2014年から2022年の間に34.6%増加していることに加え、米国全体の世帯収入中央値も同期間で39.0%増加しており、継続的な賃料増加が実現しています。

(ウ) 運用実績

前記「(イ) 運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、オフィスビル3物件（持分割合100分の49、持分割合100分の65、持分割合100分の10）を譲渡するとともに、国内の住居5物件を取得し、資産の入替えを行いました。また、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社への出資を通じて海外の住居1物件を取得しました。

当期末現在において本投資法人が保有する物件（海外不動産を含みます。）は136物件（居住用不動産：129物件、商業用不動産等：7物件）、取得価格(注)の合計は534,475百万円（居住用不動産：375,165百万円、商業用不動産等：159,310百万円）となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については96.2%、商業用不動産等については98.3%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.5%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。なお、海外不動産については、取得時の為替レートにて円換算しています。以下同じです。

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、当期中に返済期日が到来した借入金18,705百万円の返済及び償還期日が到来した投資法人債7,000百万円の償還を目的とした総額25,705百万円のリファイナンスを行いました。当該リファイナンスのうち、15,475百万円は、本投資法人が2022年に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において、グリーンローンにて実行しています。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は257,242百万円となり、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45.3%となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2024年10月25日付で、極度額15,000百万円のコミットメントライン契約を再度締結しました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(オ) ESGへの取組み

a. 当期の概況

環境面では、ZEH (Net Zero Energy House) 物件としては本投資法人として2件目となるプライムメゾン森下ウエストを取得しました。本投資法人は「環境性能に優れた不動産への投資」をマテリアリティ (重要課題) として掲げており、ZEH物件については2030年までに10物件以上保有することを目標にしています。また、ポートフォリオのグリーン認証取得割合については70%以上を維持することを目標とし、当期末現在で82.9%となりました。

社会面では、一部の住居において、オートロック付きでも「玄関前置き配」を可能にするシステムや、敷地内駐車場にカーシェアリングを導入するなど、入居者の満足度向上に取り組みました。

課題解決に向けて取組みを進めた結果、2024年の「GRESBリアルエステイト評価」において、昨年よりワンランク上の評価である「4Stars」を取得しました。また、「GRESB 開示評価」においては、5年連続で最上位である「A」の評価を取得しています。その他、「MSCI ESG格付」においては、昨年に引き続き「AA」を取得しました。

b. 気候変動への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに配慮した投資運用を行う上で、気候変動に代表される環境への取組みは重要課題の一つとの認識のもと、本投資法人のマテリアリティに「気候変動への対応推進」を掲げ、気候変動に伴う様々なリスク及び機会を事業戦略上の重要なポイントとして捉えています。また、サステナビリティに関する意思決定機関として本資産運用会社にサステナビリティ委員会を設置し、方針・目標を策定し、気候変動の緩和・適応に係る取組みを推進しています。

更に、全社的なリスク管理体制の下、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、本投資法人の事業活動に与えるリスクと機会を把握し、その財務的影響を評価し対策を検討、実施しています。

気候変動に向けた対応として、本投資法人は、保有物件における再生可能エネルギー由来電力への切り替え等、GHG排出削減への取組みを進めた結果、2023年のGHG排出量 (Scope1、Scope2) は2021年対比で69.1%の削減となり、当初目標 (2030年までに同42%削減) を早期達成できました。そこで当期には目標を上方修正し、2023年を基準年とする新たなGHG排出削減目標を以下のとおり設定しています。

GHG排出削減目標

2023年を基準年とし、GHG総排出量について

- ・中期目標 2030年までにScope1、Scope2を42%削減
Scope3(カテゴリ13)を25%削減
- ・長期目標 2050年までにネットゼロを達成
Scope1、Scope2及びScope3を90%以上削減し、残留排出量を中和する

(カ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益21,751百万円、営業利益12,849百万円、経常利益11,824百万円となり、当期純利益は11,824百万円となりました。当期においては、2024年5月1日付で「ガーデンシティ品川御殿山」を譲渡したことに伴い、ATA3,861百万円を戻入れています。その結果、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、当期未処分利益のうち7,961百万円を利益分配金として分配することとしました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境が改善する下で、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、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、雇用・所得環境は改善しており、都心回帰の傾向や世帯分離が今後も継続するものと考えられ、賃料上昇傾向も続く見込みであることから好調を維持するとみていますが、インフレや金利上昇などの不安要素も増加してきており、その動向については注視していく必要があると考えています。事業活動拠点であるオフィスについては、東京都心5区では需要は引き続き堅調であるものの、今後も続く新規供給や移転に伴う二次空室の顕在化、立地面での優劣によるエリアや物件間の格差が広がるものと考えています。また、大阪市中心部では今後の新規供給量は減少する見込みであり、需要も堅調ではあるものの、一方で2024年竣工の大型新築ビルでは一定量の空室を抱えていることから、マーケットに与える影響については注視していく必要があると考えています。

国内不動産売買市場に関しては、金利上昇に伴うキャップレートの上昇や建築費の高騰等の懸念はあるものの、海外に比べ国内の融資環境は良好な水準を保っており、不動産投資家や事業会社の投資意欲は依然衰えていないことから、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。

今後の米国の経済は、米連邦準備制度理事会が過去2年間に金融引き締め政策を実施したにも関わらず、米国の景気は悪化することなく、2023年後半も経済成長を続けており、今後も中長期的に経済成長が期待できると考えられます。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況はしばらくは継続するものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

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

なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。本投資法人は、国内不動産を中心とする本投資法人のポートフォリオに海外不動産を組み込むことによって、国内の安定成長に加えて、当該海外不動産の所在する地域の積極

的成長を取り込むことができ、かつ当該地域で事業展開を行っているスポンサーである積水ハウスと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

- (注1) 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。
- (注2) 「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資する積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北株式会社(以下「積水ハウス不動産東北」といいます。)、積水ハウス不動産東京株式会社(以下「積水ハウス不動産東京」といいます。)、積水ハウス不動産中部株式会社(以下「積水ハウス不動産中部」といいます。)、積水ハウス不動産関西株式会社(以下「積水ハウス不動産関西」といいます。)、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社(以下「積水ハウス不動産九州」といいます。)の総称です。以下同じです。
- (注3) 「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社(6社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。

(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、当面は巡航レンジを45%から50%とし、資金余力の確保に留意しながら、保守的に運営する方針です。

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

③決算後に生じた重要な事実

(ア) 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（以下「本海外LLC2社」といいます。）への出資を通じて、以下の海外不動産を取得しました。

a. 本海外LLC2社への出資

名称	所在地	出資日	出資額	出資割合
SHR Ridge Square Partners I, LLC	米国 デラウェア州	2024年8月22日(注1)	14百万米ドル (2,073百万円)(注2)	—
		2024年11月14日	125百万米ドル (18,077百万円)(注3)	
		2024年11月14日	2百万米ドル (350百万円)(注4)	
		合計	142百万米ドル (20,501百万円)	100.0%
SHR Ridge Square Partners II, LLC	米国 デラウェア州	2024年8月22日(注1)	14百万米ドル (2,073百万円)(注2)	—
		2024年11月14日	125百万米ドル (18,077百万円)(注3)	
		2024年11月14日	2百万米ドル (350百万円)(注4)	
		合計	142百万米ドル (20,501百万円)	100.0%

(注1) 第20期中に出資を完了しています。

(注2) 出資時の為替レートである1米ドル=145.505円にて円換算しています。

(注3) 2024年8月22日に締結した為替予約レートである1米ドル=143.755円にて円換算しています。

(注4) 2024年11月14日の為替レートである1米ドル=155.75円にて円換算しています。

b. 本海外LLC2社が取得した海外不動産

物件名称	用途	所在地	取得価格(注1)	取得日	取得先
シティ リッジ(注2)	住居	米国 ワシントンD.C.	279百万米ドル (40,156百万円)	2024年 11月15日	NASH-Roadside 3900 Wisconsin, LLC

(注1) 取得価格の内、27,900千ドル(10%)については出資時の為替レートである1米ドル=145.505円、251,100千ドル(90%)については2024年8月22日に締結した為替予約レートである1米ドル=143.755円にて円換算しています。

(注2) 本海外LLC2社は、本物件のうち4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地 26,536 sq/ft (2,465.18 m²) の所有権を取得しました。

(イ) 資産の譲渡

本投資法人は、2024年3月19日付で「本町ガーデンシティ」の不動産信託受益権の譲渡契約を締結し、以下のとおり、2024年11月1日付で譲渡を完了しています。

当該譲渡により、2025年4月期(自2024年11月1日至2025年4月30日)において、不動産等売却益3,143百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格 (百万円)(注)	譲渡日	譲渡先
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (準共有持分35.0%)	オフィスビル	大阪府大阪市	15,575	2024年 11月1日	合同会社 ポトス

(注)「譲渡価格」は、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。)に記載しています。

(ウ) 自己投資口取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年12月16日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年4月期中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により1口当たりNAV（Net Asset Value）を上昇させること及び1口当たり分配金を向上させることが投資主価値の向上に資するものと判断したものです。

b. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：35,000口（上限）

投資口の取得価額の総額：2,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2024年12月17日から2025年3月31日まで

(参考情報)

(ア) 資産の譲渡

- a. 以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本a.において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第3回までの譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格総額 (百万円) (注1)	譲渡予定日 (注2)	譲渡先
御殿山SHビル	オフィスビル	東京都品川区	70,000	以下に記載のとおり	TIS株式会社

(単位：百万円)

	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益（見込） (注3)	計算期間
第4回	2025年4月末	7,000 (10%)	2,106	2025年4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000 (10%)	2,117	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,127	2026年4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,142	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000 (10%)	2,156	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,170	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000 (10%)	2,185	2028年4月期 (第27期)

(注1) 「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、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。）に記載しています。

(注2) 「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。

(注3) 「譲渡益（見込）」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

- b. 以下のとおり2024年10月11日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本b.において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2025年5月30日に実施される予定であり、2025年10月期（自2025年5月1日至2025年10月31日）において、不動産等売却益3,070百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
赤坂ガーデンシティ (注2)	オフィスビル	東京都港区	54,600	2025年5月30日	青山インベストメンツ 特定目的会社

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額総額（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。）に記載しています。

(注2) 本資産譲渡は、本物件のうち、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%及び5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））と10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権が対象となります。

(イ) 投資法人債の発行

本投資法人は、2024年2月19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、2024年10月25日に以下のとおり投資法人債（以下、本（イ）において「本投資法人債」といいます。）の発行を決定し、2024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10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）（以下「第10回債（5年債）」といいます。）
積水ハウス・リート投資法人第11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）（以下「第11回債（10年債）」といいます。）

投資法人債の発行総額 : 第10回債（5年債） 金22億円
第11回債（10年債） 金28億円

利率 : 第10回債（5年債） 年0.963%
第11回債（10年債） 年1.542%

払込期日 : 2024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 : 第10回債（5年債）は2029年11月1日に、第11回債（10年債）は2034年11月1日に、それぞれ全額を償還します。
本投資法人による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 : A A（株式会社日本格付研究所）
- 財務代理人、発行代理人 : 株式会社三菱UFJ銀行
及び支払代理人
- 資金使途 : 2024年11月1日付で償還期を迎えた積水ハウス・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）50億円の償還資金に充当しました。

(ウ) 資金の借入れ

本投資法人は、2024年11月13日付で、本海外LLC2社への出資に際し、本投資法人が支払う出資金の原資及び関連費用の一部に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行	5,540	基準金利（全銀協1 か月日本円TIBOR） に0.170%を加えた 利率（注5）	2024年 11月13日	左記借入先を貸 付人とする2024 年11月7日付の個 別ローン契約に 基づく借入れ	2025年 11月13日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	4,500						
	株式会社三井住友銀行	4,160						
合計		14,200	—	—	—	—	—	—

(注1) 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2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。
ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注3) 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4) 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5) 利払日は、2024年11月末日を初回とし、以降1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。

(エ) 資金の借入れ

本投資法人は、2024年11月29日付で、同日に返済期日が到来した総額10,000百万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（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。なお、本借入れのうち、一部の借入れについては、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行されるグリーンローンによる資金調達となります。

a. 固定金利借入れ（グリーンローン他）

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
長期	株式会社三井住友銀行	1,800	1.115%	2024年 11月29日	左記借入先を 貸付人とする 2024年11月 26日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2029年 11月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	4,600	1.535%			2033年 11月30日		
	株式会社みずほ銀行 (注5)	700						
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	300						
合計		7,400	—	—	—	—	—	

(注1) 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2) 利払日は、2025年5月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済日です。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3) 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4) 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5) グリーンローンによる借入れです。

b. 変動金利借入れ（グリーンローン）

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
長期	株式会社三井住友銀行	1,900	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.385%を加えた利率 (注5)(注6)	2024年 11月29日	左記借入先を 貸付人とする 2024年11月 26日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2033年 11月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	700						
合計		2,600	—	—	—	—	—	

(注1) 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2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注3) 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4) 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5) 利払日は、2024年12月末日を初回とし、以降1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6) 金利スワップ契約により金利は実効的に1.49875%で固定されています。

④次期の業績に関する見通し

2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025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「2025年4月期及び2025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 金を含む)	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	円
2025年 4月期	19,490	11,174	9,994	9,992	2,320	2,281	39
2025年10月期	19,137	10,880	9,478	9,474	2,200	2,162	38

(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（利益超過分配金を含む）、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。

2025年4月期及び2025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	2025年4月期（第21期）：2024年11月1日～2025年4月30日（181日） 2025年10月期（第22期）：2025年5月1日～2025年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2024年10月期（第20期）末現在において保有している不動産信託受益権（合計135物件）（以下「既保有資産」といいます。）、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（海外（米国）・住居1物件「ザ アイビー オン ボーレン」）に対する出資持分及び匿名組合出資持分に、前記「③決算後に生じた重要な事実（ア）資産の取得」に記載の海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（海外（米国）・住居1物件「シティ リッジ」）への出資（以下、当該出資を通じて取得した資産を「新規取得資産」といいます。）、前記「③決算後に生じた重要な事実（イ）資産の譲渡」及び前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（オフィスビル3物件）（以下、これらオフィスビル3物件を「譲渡（予定）資産」といいます。）の譲渡の実施を前提としています。なお、新規取得資産の取得及び譲渡（予定）資産の譲渡を除き、2025年10月期（第22期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。新規取得資産の取得の詳細については、2024年8月22日付で別途公表した「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（シティ リッジ）」及び2024年11月12日付で別途公表した「海外不動産保有法人への追加出資に関するお知らせ（シティ リッジ）」をご参照ください。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡（予定）資産の譲渡に伴う減収及び新規取得資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収益は、既保有資産については、本書の日付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。 譲渡（予定）資産の譲渡により不動産等売却益として2025年4月期（第21期）に5,249百万円を、2025年10月期（第22期）に5,187百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。 海外不動産を保有する米国に所在するLLC各社に係る受取配当金については、2025年4月期（第21期）及び2025年10月期（第22期）中にそれぞれ配当金を受領することを前提に算出しています。なお、2025年4月期（第21期）は1米ドル＝153.44円で、2025年10月期（第22期）は1米ドル＝148.19円で円換算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、既保有資産は、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 公租公課は、2025年4月期（第21期）に857百万円、2025年10月期（第22期）に895百万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、2024年10月期（第20期）中に取得した資産について取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は、「エスティメゾン南行徳」が1,364千円（215日分に相当）、「プライムメゾン森下ウエスト」が7,440千円（149日分に相当）、「プライムメゾン横浜ウエスト」が10,220千円（149日分に相当）、「エスティメゾン妙典」が1,073千円（93日分に相当）、「エスティメゾン浦和」が761千円（93日分に相当）と想定しています。「エスティメゾン南行徳」、「プライムメゾン横浜ウエスト」及び「エスティメゾン妙典」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2025年4月期（第21期）から費用計上することを、「プライムメゾン森下ウエスト」及び「エスティメゾン浦和」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2025年10月期（第22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、2025年4月期（第21期）に2,369百万円、2025年10月期（第22期）に2,328百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2025年4月期（第21期）に1,696百万円、2025年10月期（第22期）に1,609百万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"> 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、2025年4月期（第21期）に1,158百万円、2025年10月期（第22期）に1,379百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年10月期（第20期）末現在における本投資法人の借入金残高は235,742百万円、投資法人債残高は21,500百万円、有利子負債総額は257,242百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）投資法人債の発行」に記載のとおり、2024年11月1日付で投資法人債の発行を実施しており、その調達資金をもって、同日に返済期日の到来した投資法人債50億円の償還を行っています。また、前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ウ）資金の借入れ」に記載のとおり、2024年11月13日付で短期借入金14,200百万円の借入れを実施しており、その調達資金をもって、前記「③決算後に生じた重要な事実（ア）資産の取得」に記載の海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（海外（米国）・住居1物件「シティ リッジ」）への出資に際し、本投資法人が支払った出資金の原資及び関連費用の一部に充当しました。前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（エ）資金の借入れ」に記載のとおり、2024年11月29日付で長期借入金10,000百万円の借入れを実施し、その調達資金をもって、同日に返済期日の到来した長期借入金10,000百万円の期限一括返済を行っています。 上記の他、2025年4月期（第21期）中に返済期限が到来する借入金の総額8,960百万円並びに2025年10月期（第22期）中に返済期限及び償還日が到来する借入金及び投資法人債の総額24,413百万円の返済資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 2025年4月期（第21期）末及び2025年10月期（第22期）末の総資産LTVはいずれも46.8%程度で推移するものと試算しています。 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総(見込)額} \div \text{総資産(見込)額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済である4,381,482口を前提としており、その後、2025年10月期（第22期）末までに新投資口の追加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。 前記「③決算後に生じた重要な事実（ウ）自己投資口取得に係る事項の決定」に記載の自己投資口の取得・消却は考慮していません。
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、所得超過税会不一致（税務上の所得が会計上の利益を超える場合の税会不一致のことをいいます。以下同じです。）として2025年4月期（第21期）に173百万円、2025年10月期（第22期）に170百万円を見込んでいます。 上記の所得超過税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり利益超過分配金」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 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"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針を前提として算出しています。 利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、所得超過税会不一致の合計額を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。 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所得超過税会不一致相当額に係る利益超過分配として、2025年4月期（第21期）にATA170百万円、2025年10月期（第22期）にATA166百万円を計上し分配金に充当することを前提としています。
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 (2024年 4月30日)	当期 (2024年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,680,216	14,645,874
信託現金及び信託預金	17,845,283	15,500,004
営業未収入金	221,518	684,692
未収還付法人税等	876	773
前払費用	296,575	330,466
デリバティブ債権	—	2,486,077
その他	307,507	5,013,550
貸倒引当金	△1,111	△185
流動資産合計	52,350,867	38,661,255
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	178,643,432	166,469,042
減価償却累計額	△27,400,982	△25,264,310
信託建物（純額）	151,242,450	141,204,731
信託構築物	1,557,352	1,638,991
減価償却累計額	△395,211	△407,065
信託構築物（純額）	1,162,140	1,231,926
信託機械及び装置	2,459,646	2,606,291
減価償却累計額	△597,717	△659,290
信託機械及び装置（純額）	1,861,929	1,947,001
信託工具、器具及び備品	1,255,814	1,472,841
減価償却累計額	△537,262	△642,962
信託工具、器具及び備品（純額）	718,552	829,879
信託土地	348,497,395	319,490,912
信託建設仮勘定	262,100	—
有形固定資産合計	503,744,567	464,704,451
無形固定資産		
信託借地権	5,869,408	5,814,290
その他	19,162	16,827
無形固定資産合計	5,888,571	5,831,117
投資その他の資産		
関係会社出資金	—	55,878,304
投資有価証券	649,002	673,283
差入敷金及び保証金	1,530,226	1,614,786
長期前払費用	622,951	750,519
繰延税金資産	7	—
その他	168,317	175,309
投資その他の資産合計	2,970,506	59,092,202
固定資産合計	512,603,645	529,627,771
繰延資産		
投資法人債発行費	67,799	56,217
投資口交付費	8,400	—
繰延資産合計	76,200	56,217
資産合計	565,030,712	568,345,244

(単位：千円)

	前期 (2024年 4月30日)	当期 (2024年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	911,330	1,435,894
短期借入金	5,160,000	5,160,000
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,505,000	34,213,000
未払金	2,145,488	3,608,679
未払費用	323,261	372,418
未払消費税等	1,364,271	218,884
前受金	721,807	737,032
その他	12,717	5,366
流動負債合計	55,143,875	54,751,276
固定負債		
投資法人債	16,500,000	12,500,000
長期借入金	191,077,000	196,369,000
信託預り敷金及び保証金	12,783,739	10,067,735
固定負債合計	220,360,739	218,936,735
負債合計	275,504,615	273,688,012
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,287,627	161,290,403
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △1,314,502	※4 △5,535,475
その他の出資剰余金控除額	※3 △4,004,287	※3 △4,007,063
出資剰余金控除額合計	△5,318,790	△9,542,539
出資剰余金(純額)	123,279,624	119,055,875
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,958,844	11,824,874
剰余金合計	128,238,469	130,880,750
投資主資本合計	289,526,097	292,171,154
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	2,486,077
評価・換算差額等合計	—	2,486,077
純資産合計	※1 289,526,097	※1 294,657,231
負債純資産合計	565,030,712	568,345,244

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年11月1日 至 2024年 4月30日)	当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 14,761,986	※1 13,176,423
その他貸貸事業収入	※1 454,787	※1 529,316
不動産等売却益	※2 6,854,718	※2 7,859,061
受取配当金	—	※3 148,847
匿名組合投資利益	6,768	38,171
営業収益合計	22,078,262	21,751,820
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,783,722	※1 6,017,167
不動産等売却損	※2 4,224,299	—
減損損失	※4 4,008,462	—
資産運用報酬	716,972	2,287,424
資産保管手数料	10,553	10,500
一般事務委託手数料	49,671	50,107
役員報酬	4,500	5,400
その他営業費用	383,272	532,155
営業費用合計	16,181,454	8,902,754
営業利益	5,896,807	12,849,065
営業外収益		
受取利息	153	4,458
未払分配金戻入	731	947
受取損害賠償金	3,736	—
貸倒引当金戻入額	1,653	125
営業外収益合計	6,274	5,530
営業外費用		
支払利息	722,174	801,538
投資法人債利息	68,574	51,364
融資関連費用	132,864	142,236
投資口交付費償却	8,400	8,400
投資法人債発行費償却	13,198	11,582
その他	2,696	14,600
営業外費用合計	947,909	1,029,722
経常利益	4,955,173	11,824,874
税引前当期純利益	4,955,173	11,824,874
法人税、住民税及び事業税	759	605
法人税等調整額	146	7
法人税等合計	906	612
当期純利益	4,954,266	11,824,261
前期繰越利益	4,578	612
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,958,844	11,824,874

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	161,283,304	128,598,415	△70,103	△3,999,964	△4,070,068	124,528,346
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 の戻入	4,323		4,323	△4,323	—	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,248,722		△1,248,722	△1,248,722
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	4,323	—	△1,244,399	△4,323	△1,248,722	△1,248,722
当期末残高	※1 161,287,627	128,598,415	△1,314,502	△4,004,287	△5,318,790	123,279,624

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金 合計				
当期首残高	7,417,987	131,946,334	293,229,639	△2,775	△2,775	293,226,863
当期変動額						
剰余金の配当	△7,409,086	△7,409,086	△7,409,086			△7,409,086
一時差異等調整引当額 の戻入	△4,323	△4,323	—			—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,248,722	△1,248,722			△1,248,722
当期純利益	4,954,266	4,954,266	4,954,266			4,954,266
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				2,775	2,775	2,775
当期変動額合計	△2,459,142	△3,707,864	△3,703,541	2,775	2,775	△3,700,765
当期末残高	4,958,844	128,238,469	289,526,097	—	—	289,526,097

当期（自 2024年5月1日 至 2024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				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	161,287,627	128,598,415	△1,314,502	△4,004,287	△5,318,790	123,279,624
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 の戻入	2,775		2,775	△2,775	—	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△4,223,748		△4,223,748	△4,223,748
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	2,775	—	△4,220,972	△2,775	△4,223,748	△4,223,748
当期末残高	※1 161,290,403	128,598,415	△5,535,475	△4,007,063	△9,542,539	119,055,875

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金 合計				
当期首残高	4,958,844	128,238,469	289,526,097	—	—	289,526,097
当期変動額						
剰余金の配当	△4,955,456	△4,955,456	△4,955,456			△4,955,456
一時差異等調整引当額 の戻入	△2,775	△2,775	—			—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△4,223,748	△4,223,748			△4,223,748
当期純利益	11,824,261	11,824,261	11,824,261			11,824,261
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				2,486,077	2,486,077	2,486,077
当期変動額合計	6,866,029	2,642,281	2,645,056	2,486,077	2,486,077	5,131,134
当期末残高	11,824,874	130,880,750	292,171,154	2,486,077	2,486,077	294,657,231

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自	2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
I. 当期末処分利益		4,958,844,944円		11,824,874,642円
II. 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	※1	4,223,748,648円		－円
III. 出資総額組入額		2,775,930円		3,861,019,787円
うち一時差異等調整引当額戻入額		2,775,930円		3,861,019,787円
IV. 分配金の額		9,179,204,790円		7,961,152,794円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,095円)		(1,817円)
うち利益分配金		4,955,456,142円		7,961,152,794円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,131円)		(1,817円)
うち一時差異等調整引当額	※1	4,223,748,648円		－円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))		(964円)		(－円)
V. 次期繰越利益		612,872円		2,702,061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、当期末処分利益のうち4,955,456,142円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、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の方針に基づき、減損損失の計上等の所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額4,223,748,648円を分配することとしました。</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、当期末処分利益のうち、3,861,019,787円を一時差異等調整引当額に戻入れ、7,961,152,794円を利益分配金として分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024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	4,955,173	11,824,874
減価償却費	2,710,085	2,385,888
投資法人債発行費償却	13,198	11,582
投資口交付費償却	8,400	8,400
減損損失	4,008,462	—
受取利息	△153	△4,458
支払利息	790,749	852,902
営業未収入金の増減額 (△は増加)	16,512	△463,173
前払費用の増減額 (△は増加)	14,110	△33,891
長期前払費用の増減額 (△は増加)	3,948	△127,567
営業未払金の増減額 (△は減少)	△20,558	510,795
未払金の増減額 (△は減少)	△378,336	1,460,116
未払消費税等の増減額 (△は減少)	992,130	△1,145,386
前受金の増減額 (△は減少)	28,888	15,225
信託有形固定資産の売却による減少額	56,734,725	57,841,266
その他	△288,913	252,928
小計	69,588,423	73,389,502
利息の受取額	153	4,458
利息の支払額	△772,775	△803,867
法人税等の支払額	△3,385	△501
営業活動によるキャッシュ・フロー	68,812,415	72,589,591
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	△42,158,907	△21,117,510
信託無形固定資産の取得による支出	△579	—
関係会社出資金の払込による支出	—	△55,878,304
投資有価証券の払戻による収入	18,523	10,482
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	795,429	1,029,339
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,103,041	△3,745,343
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△6,382	△91,746
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,454,958	△79,793,082
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	2,160,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
長期借入れによる収入	16,680,000	22,705,000
長期借入金の返済による支出	△15,840,000	△15,705,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	△12,000,000
分配金の支払額	△8,656,919	△9,176,129
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,656,919	△14,176,129
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	16,700,537	△21,379,620
現金及び現金同等物の期首残高	34,824,962	51,525,500
現金及び現金同等物の期末残高	※1 51,525,500	※1 30,145,879

(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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>①関係会社出資金 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人への出資で、移動平均法による原価法で評価していません。</p> <p>②その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用していません。</p>								
2. 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" data-bbox="592 685 1043 815"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～61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	2～69年	信託構築物	2～52年	信託機械及び装置	2～61年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	2～69年								
信託構築物	2～52年								
信託機械及び装置	2～61年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
3. 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>								
4. 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>								
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しています。</p>								
6. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2) 附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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565千円、当期は75,353千円です。</p>								

7. 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 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引</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>
8. 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>
9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

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

[重要な会計上の見積りに関する注記]

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
減損損失	4,008,462	—
有形固定資産	503,744,567	464,704,451
無形固定資産	5,888,571	5,831,117

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期 (2024年4月30日)

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期 (2024年10月31日)

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

[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 (2024年4月30日)	当期 (2024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 (2024年4月30日)	当期 (2024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 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
総消却口数	49,651口	49,651口
消却総額	3,999,964千円	3,999,964千円

(注)当期中の自己投資口の消却はありません。

※4 一時差異等調整引当額

前期 (2024年4月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	366,727	63,004	303,722	—	366,727	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099	7,099	—	4,323	2,775	デリバティブ取引の時価の変動
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	945,000	—	945,000	—	945,000	—
合計		1,318,826	70,103	1,248,722	4,323	1,314,502	

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期 (2024年10月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	598,533	366,727	231,806	—	598,533	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099	2,775	—	2,775	—	デリバティブ取引の時価の変動
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	945,000	945,000	△105,000	—	840,000	該当物件の売却
信託土地等	減損損失の計上	3,991,040	—	3,991,040	—	3,991,040	—
信託建物等	減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生	50,783	—	50,783	—	50,783	—
信託借地権	信託借地権の償却	55,118	—	55,118	—	55,118	—
合計		5,647,574	1,314,502	4,223,748	2,775	5,535,475	

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
減損処理償却額	減損処理を実施した物件の売却時点において戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日		自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	14,385,078		12,805,015	
その他	376,908	14,761,986	371,408	13,176,423
その他賃貸事業収入				
附加使用料	189,499		244,206	
その他	265,288	454,787	285,110	529,316
不動産賃貸事業収益合計		15,216,774		13,705,740
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	614,346		548,995	
管理委託料	537,124		510,048	
信託報酬	44,008		37,137	
水道光熱費	379,968		384,986	
公租公課	1,224,156		891,295	
損害保険料	17,838		18,407	
修繕費	411,154		426,469	
減価償却費	2,707,623		2,383,416	
その他賃貸事業費用	847,501	6,783,722	816,411	6,017,167
不動産賃貸事業費用合計		6,783,722		6,017,167
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		8,433,052		7,688,573

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位:千円)

ガーデンシティ品川御殿山	
不動産等売却収入	31,110,000
不動産等売却原価	35,327,086
その他の売却費用	7,213
不動産等売却損	4,224,299

(単位:千円)

本町ガーデンシティ (ホテル部分)	
不動産等売却収入	21,350,000
不動産等売却原価	16,516,847
その他の売却費用	66,402
不動産等売却益	4,766,750

(単位:千円)

御殿山SHビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,890,791
その他の売却費用	21,240
不動産等売却益	2,087,968

当期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位：千円)

ガーデンシティ品川御殿山	
不動産等売却収入	29,890,000
不動産等売却原価	29,874,040
その他の売却費用	3,991
不動産等売却益	11,968

(単位：千円)

本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	
不動産等売却収入	28,925,000
不動産等売却原価	23,090,398
その他の売却費用	89,470
不動産等売却益	5,745,130

(単位：千円)

御殿山SHビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,876,827
その他の売却費用	21,210
不動産等売却益	2,101,962

※3 受取配当金の内訳

前期 (自2023年11月1日 至2024年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)

米国に所在する海外不動産保有法人1社の2024年7月期決算に基づく配当可能限度額968,717米ドル (148,847千円) の全額が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners I, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自2024年4月4日 至2024年7月31日)

(単位：米ドル (千円))

不動産賃貸収益	1,637,432	(256,470)
不動産賃貸費用	541,311	(84,785)
その他費用	55,609	(8,710)
投資不動産評価益	526,496	(82,465)
賃料保証資産評価損	340,784	(53,376)
税引前当期純利益	1,226,224	(192,063)
法人税等	257,507	(40,333)
配当可能限度額 (注3)	968,717	(148,847)
配当金 (注3)	968,717	(148,847)

(注1) 上表は、国際会計基準 (IFRS) に準拠しています。(ただし、表示・開示は除きます。)

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場 (1米ドル=156.63円 (小数第3位を切り捨て)) により円換算しています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2024年10月30日の為替レート (1米ドル=153.654円) により円換算しています。

※4 減損損失

前期（自2023年11月1日 至2024年4月30日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位：千円)

物件名	場所	種類	減損損失
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	信託土地等	4,008,462

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,008,462千円）として営業費用の区分に計上しています。減損損失の内訳は、信託建物573,075千円、信託構築物33千円、信託工具、器具及び備品100千円、信託土地3,435,252千円です。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自2024年5月1日 至2024年10月31日）

該当事項はありません。

[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 2023年11月1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月1日 至 2024年10月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,381,482口	4,381,482口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	231,806
信託土地等	減損損失の計上	3,991,040
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託建物等	減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生	50,783
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
	合計	4,223,748

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	2,775
	合計	2,775

3. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
減損処理償却額	減損処理を実施した物件の売却時点において戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

該当事項はありません。

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	△230,685
信託土地等	減損損失の計上	3,991,040
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	105,000
信託建物等	減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生	50,783
信託借地権	信託借地権の償却	△55,118
合計		3,861,019

3. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
減損処理償却額	減損処理を実施した物件の売却時点において戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	当期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
現金及び預金	33,680,216	14,645,874
信託現金及び信託預金	17,845,283	15,500,004
現金及び現金同等物	51,525,500	30,145,879

[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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	59,460,000	(注2) 2,630,418
水道光熱費収入	189,499	189,499
その他	—	15,034,044
合計	59,649,499	17,853,962

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

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

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	65,815,000	(注2) 7,859,061
水道光熱費収入	244,206	244,206
その他	—	13,648,552
合計	66,059,206	21,751,820

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月 30日	当期 自 2024年 5月 1日 至 2024年 10月 31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	55,289	35,535
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	35,535	50,279
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

2024年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る56,000,000千円、2024年3月19日に売買契約を締結した不動産等に係る74,390,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引渡しに伴い、以下のとおり収益を認識することを見込んでいます。

(単位：千円)

①2023年3月29日契約分

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第3回	2024年10月末	7,000,000 (10%)	2024年10月期 (第20期)
第4回	2025年4月末	7,000,000 (10%)	2025年4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000,000 (10%)	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年4月末	7,000,000 (10%)	2026年4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000,000 (10%)	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000,000 (10%)	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000,000 (10%)	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000,000 (10%)	2028年4月期 (第27期)

②2024年3月19日契約分

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
	2024年5月1日	58,815,000	2024年10月期 (第20期)
	2024年11月1日	15,575,000	2025年4月期 (第21期)

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

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

2024年10月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る49,000,000千円、2024年3月19日に売買契約を締結した不動産等に係る15,575,000千円、2024年10月11日に売買契約を締結した不動産等に係る54,600,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引渡しに伴い、以下のとおり収益を認識することを見込んでいます。

(単位：千円)

①2023年3月29日契約分

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第4回	2025年4月末	7,000,000 (10%)	2025年4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000,000 (10%)	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年4月末	7,000,000 (10%)	2026年4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000,000 (10%)	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000,000 (10%)	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000,000 (10%)	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000,000 (10%)	2028年4月期 (第27期)

②2024年3月19日契約分

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
	2024年11月1日	15,575,000	2025年4月期 (第21期)

③2024年10月11日契約分

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
	2025年5月30日	54,600,000	2025年10月期 (第22期)

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2023年11月1日 至 2024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
合同会社ポトス	4,766,750	不動産賃貸事業
TIS株式会社	3,067,461	不動産賃貸事業
積水ハウス株式会社	1,362,595	不動産賃貸事業

当期（自 2024年5月1日 至 2024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
合同会社ポトス	5,745,130	不動産賃貸事業
TIS株式会社	2,972,575	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	当期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
1口当たり純資産額	66,079円	67,250円
1口当たり当期純利益	1,130円	2,698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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	当期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
当期純利益 (千円)	4,954,266	11,824,261
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)	4,954,266	11,824,261
期中平均投資口数 (口)	4,381,482	4,381,482

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（以下「本海外LLC2社」といいます。）への出資を通じて、以下の海外不動産を取得しました。

(1) 本海外LLC2社への出資

名称	所在地	出資日	出資額	出資割合
SHR Ridge Square Partners I, LLC	米国 デラウェア州	2024年8月22日 (注1)	14百万米ドル (2,073百万円) (注2)	—
		2024年11月14日	125百万米ドル (18,077百万円) (注3)	
		2024年11月14日	2百万米ドル (350百万円) (注4)	
		合計	142百万米ドル (20,501百万円)	100.0%
SHR Ridge Square Partners II, LLC	米国 デラウェア州	2024年8月22日 (注1)	14百万米ドル (2,073百万円) (注2)	—
		2024年11月14日	125百万米ドル (18,077百万円) (注3)	
		2024年11月14日	2百万米ドル (350百万円) (注4)	
		合計	142百万米ドル (20,501百万円)	100.0%

(注1) 第20期中に出資を完了しています。

(注2) 出資時の為替レートである1米ドル=145.505円にて円換算しています。

(注3) 2024年8月22日に締結した為替予約レート1米ドル=143.755円にて円換算しています。

(注4) 2024年11月14日の為替レートである1米ドル=155.75円にて円換算しています。

(2) 本海外LLC2社が取得した海外不動産

物件名称	用途	所在地	取得価格 (注1)	取得日	取得先
シティ リッジ (注2)	住居	米国 ワシントンD.C.	279百万米ドル (40,156百万円)	2024年11月15日	NASH-Roadside 3900 Wisconsin, LLC

(注1) 取得価格の内、27,900千ドル（10%）については出資時の為替レートである1米ドル=145.505円、251,100千ドル（90%）については2024年8月22日に締結した為替予約レートである1米ドル=143.755円にて円換算しています。

(注2) 本海外LLC2社は、本物件のうち4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地 26,536 sq/ft (2,465.18 m²) の所有権を取得しました。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、2024年3月19日付で「本町ガーデンシティ」の不動産信託受益権の譲渡契約を締結し、以下のとおり、2024年11月1日付で譲渡を完了しています。

当該譲渡により、2025年4月期（自2024年11月1日至2025年4月30日）において、不動産等売却益3,143百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡日	譲渡先
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (準共有持分35.0%)	オフィスビル	大阪府大阪市	15,575	2024年11月1日	合同会社 ポトス

(注) 「譲渡価格」は、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。）に記載しています。

3. 自己投資口取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年12月16日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年4月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により1口当たりNAV (Net Asset Value) を上昇させること及び1口当たり分配金を向上させることが投資主価値の向上に資するものと判断したものです。

(2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：35,000口（上限）

投資口の取得価額の総額：2,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2024年12月17日から2025年3月31日まで

[追加情報]

1. 資産の譲渡

(1) 以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本（1）において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第3回までの譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格総額 (百万円) (注1)	譲渡予定日 (注2)	譲渡先
御殿山SHビル	オフィスビル	東京都品川区	70,000	以下に記載のとおり	TIS株式会社

(単位：百万円)

	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益（見込） (注3)	計算期間
第4回	2025年4月末	7,000 (10%)	2,106	2025年4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000 (10%)	2,117	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,127	2026年4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,142	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000 (10%)	2,156	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,170	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000 (10%)	2,185	2028年4月期 (第27期)

(注1) 「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、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。）に記載しています。

(注2) 「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。

(注3) 「譲渡益（見込）」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

(2) 以下のとおり2024年10月11日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本（2）において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2025年5月30日に実施される予定であり、2025年10月期（自2025年5月1日至2025年10月31日）において、不動産等売却益3,070百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
赤坂ガーデンシティ (注2)	オフィスビル	東京都港区	54,600	2025年5月30日	青山インベストメンツ 特定目的会社

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額総額（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。）に記載しています。

(注2) 本資産譲渡は、本物件のうち、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%及び5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））と10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権が対象となります。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注1)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注2)
2022年10月17日	消却	—	161,283	△49,651	4,381,482	(注3)
2023年12月21日	一時差異等調整 引当額戻入	4	161,287	—	4,381,482	(注4)
2024年6月14日	一時差異等調整 引当額戻入	2	161,290	—	4,381,482	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格87,574円（発行価額84,744円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額84,744円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注4) 2023年12月21日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注5) 2024年6月14日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

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 2024年4月30日現在		当期 2024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)	外貨建資産保有額 (百万円)		
							為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%) (注2)	
信託不動産	居住用 不動産	東京圏	243,538	43.1	263,207	46.3	—	—	—
		その他地域	54,576	9.7	54,351	9.6	—	—	—
	商業用 不動産等	三大都市圏	211,238	37.4	152,960	26.9	—	—	—
		その他地域	—	—	—	—	—	—	—
信託不動産合計			509,352	90.1	470,519	82.8	—	—	—
関係会社出資金 (注4)			—	—	55,878	9.8	55,878	△857	9.8
匿名組合出資持分 (注5)			649	0.1	673	0.1	—	—	—
預金・その他の資産			55,029	9.7	41,274	7.3	—	—	—
資産総額計			565,030	100.0	568,345	100.0	55,878	△857	9.8
負債総額			275,504	48.8	273,688	48.2	—	—	—
純資産総額			289,526	51.2	294,657	51.8	—	—	—

(注1)「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）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)「為替評価差損益」は、期末時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額から取得時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、当期末時点の為替レートは1米ドル=153.64円を用いています。

(注4) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される法人（海外不動産保有法人）への出資です。

(注5) 合同会社Gemini1及び合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分です。なお、合同会社Gemini1を営業者とする匿名組合出資持分については、2024年10月11日付で、出資の払戻しを受けることが決定されています。

②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
関係会社出資金 (注3)	米国	—	SHR Boren Avenue Partners I, LLC	25,854,807	25,854,807	4.5
関係会社出資金 (注3)	米国	—	SHR Boren Avenue Partners II, LLC	25,854,807	25,854,807	4.5
関係会社出資金 (注4)	米国	—	SHR Ridge Square Partners I, LLC	2,084,345	2,084,345	0.4
関係会社出資金 (注4)	米国	—	SHR Ridge Square Partners II, LLC	2,084,345	2,084,345	0.4
匿名組合出資持分 (注5)	国内	—	合同会社Gemini1を営業者 とする匿名組合出資持分	471,180	471,180	0.1
匿名組合出資持分 (注6)	国内	—	合同会社Gemini2を営業者 とする匿名組合出資持分	202,102	202,102	0.0

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(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) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「ザ アイビー オン ボーレン」です。2024年5月29日にそ

れぞれ所有権の共有持分50%を取得しています。

(注4) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「シティ リッジ」です。2024年11月15日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得しています。

(注5) 裏付資産は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、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34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。

(注6) 裏付資産は、「人形町PREX」に係る不動産信託受益権です。

(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 ／ 国 内	R-001	エステイメゾン銀座	東京都 中央区 銀座	6,540	1.2	6,585	8,310	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	1,750	2,020	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	2,021	2,560	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	911	966	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	1,522	2,000	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	1,506	1,960	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	2,031	2,570	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	0.4	2,316	2,860	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	1,433	1,980	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	1,051	1,460	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	1,574	2,080	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	2,814	3,290	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	866	1,020	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	1,093	1,230	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	2,990	3,820	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	2,641	3,230	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	2,096	2,670	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 ／ 国 内	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都 港区 南麻布	1,250	0.2	1,283	1,510	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	1,826	2,580	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	2,694	3,190	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	949	1,100	2007年2月	2018年5月
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注8)	東京都 品川区 荏原	1,050	0.2	983	1,280	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	664	865	2008年1月	2018年5月
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県 福岡市 博多区 吉塚	2,400	0.4	2,111	2,880	2007年11月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都 小平市 上水本町	1,850	0.3	1,886	2,450	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	1,508	1,810	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	0.1	797	980	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	748	987	2008年1月	2018年5月
	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	2,386	3,110	2008年3月	2018年5月
	R-038	シャームゾンステージ博多 (注10)	福岡県 福岡市 博多区 博多駅前	2,360	0.4	2,207	2,710	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	1,165	1,510	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	1,715	2,230	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	1,878	2,280	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	1,200	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	593	772	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 ／ 国 内	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	1,954	2,390	1996年2月	2018年5月
	R-045	エステメゾン秋葉原	東京都 台東区 上野	1,930	0.4	1,854	2,230	2006年2月	2018年5月
	R-046	エステメゾン笹塚	東京都 渋谷区 笹塚	3,340	0.6	3,333	3,850	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	6,088	7,470	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	1,027	1,180	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	828	967	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	1,150	1,370	2005年8月	2018年5月
	R-051	エステメゾン東白壁	愛知県 名古屋市 東区 芳野	1,580	0.3	1,666	1,870	2006年2月	2018年5月
	R-052	エステメゾン千石	東京都 文京区 千石	1,360	0.3	1,310	1,530	2009年8月	2018年5月
	R-053	エステメゾン代沢	東京都 世田谷区 代沢	2,270	0.4	2,193	2,650	2010年2月	2018年5月
	R-054	エステメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.3	1,682	2,200	2009年6月	2018年5月
	R-055	エステメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.3	1,558	1,780	2007年11月	2018年5月
	R-056	エステメゾン白金台	東京都 品川区 上大崎	2,400	0.4	2,357	3,310	2003年9月	2018年5月
	R-057	エステメゾン東新宿	東京都 新宿区 新宿	1,680	0.3	1,567	2,220	2009年4月	2018年5月
	R-058	エステメゾン元麻布	東京都 港区 元麻布	1,540	0.3	1,491	2,130	2009年11月	2018年5月
	R-059	エステメゾン都立大学	東京都 目黒区 平町	861	0.2	874	1,170	2009年2月	2018年5月
	R-060	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都 品川区 小山	1,030	0.2	971	1,230	2009年5月	2018年5月
	R-061	エステメゾン中野	東京都 中野区 中央	1,870	0.3	1,849	2,230	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 ／ 国 内	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	956	1,140	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	937	1,120	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	1,076	1,350	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	1,108	1,450	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	2,332	3,050	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	3,147	3,800	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	1,519	1,900	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	1,462	2,060	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	1,331	1,760	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	1,810	2,310	2013年3月	2018年5月
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都 品川区 北品川	2,910	0.5	2,855	3,750	2011年1月	2018年5月
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	東京都 千代田区 神田佐久間 河岸	555	0.1	580	659	2006年10月	2018年5月
	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.5	2,286	2,610	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	2,503	2,620	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.5	7,690	11,100	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	8,080	12,000	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	2,101	2,290	2007年4月	2018年5月	
R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	0.8	4,414	5,080	1999年11月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居 ／ 国 内	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.4	1,770	2,250	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	1,836	2,300	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	2,951	3,320	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南二条西	1,930	0.4	1,739	2,110	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	1,118	1,310	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注11)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.4	2,334	2,595	2011年2月	2018年5月
	R-086	シャームゾンステージ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.4	1,774	2,170	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	4,184	5,860	2014年6月	2018年5月
	R-089	エスティメゾン鶴の森	三重県 四日市市 鶴の森	830	0.2	723	836	2009年4月	2018年5月
	R-091	シャームゾンステージ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,336	1,650	2010年1月	2018年5月
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	0.9	4,457	5,310	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	5,093	6,370	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	2,349	2,820	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	2,846	3,420	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	1,032	1,270	2005年8月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	0.9	4,709	5,690	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	4,026	4,430	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	615	743	2017年2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 ／ 国 内	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.5	7,803	11,500	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	3,599	4,810	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	1,645	2,130	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	2,479	3,530	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	3,372	5,110	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12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	6,217	7,750	2008年2月	2018年5月
	R-108	エスティメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	433	442	2008年1月	2019年1月
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都 港区 三田	2,040	0.4	2,015	2,560	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	2,557	3,090	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	2,141	2,610	2018年11月	2019年6月
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.6	2,957	3,660	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県 静岡市 葵区 鷹匠	660	0.1	724	631	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャームズンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	960	972	2006年1月	2020年4月
	R-115	エスティメゾン東別院	愛知県 名古屋市 中区 松原	2,190	0.4	2,247	2,230	2009年2月	2021年4月
	R-116	エスティメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	928	957	2012年2月	2021年4月
	R-117	エスティメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 檀木町	660	0.1	673	706	2014年1月	2021年4月
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都 世田谷区 代沢	2,580	0.5	2,609	2,850	2019年12月	2021年9月
	R-119	プライムメゾン目黒	東京都 目黒区 三田	2,310	0.4	2,330	2,570	2018年8月	2021年9月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居 ／ 国 内	R-120	プライムメゾン両国	東京都 墨田区 亀沢	1,530	0.3	1,549	1,630	2019年2月	2021年9月
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都 目黒区 中目黒	10,000	1.9	10,098	11,200	2019年11月	2022年2月
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都 板橋区 板橋	4,800	0.9	4,873	5,270	2019年2月	2022年2月
	R-123	プライムメゾン江古田の杜 (注14)	東京都 中野区 江古田	10,500	2.0	10,710	11,400	2018年7月	2022年8月
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都 新宿区 早稲田町	2,200	0.4	2,237	2,710	2020年2月	2022年8月
	R-125	エスティメゾン登戸	神奈川県 川崎市 多摩区 登戸新町	490	0.1	519	517	2008年1月	2023年10月
	R-126	エスティメゾン大森	東京都 大田区 大森北	3,600	0.7	3,817	4,020	2024年1月	2024年3月
	R-127	エスティメゾン門前仲町	東京都 江東区 富岡	1,570	0.3	1,671	1,750	2023年1月	2024年3月
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	東京都 北区 赤羽	980	0.2	1,043	1,130	2023年4月	2024年3月
	R-129	プライムメゾン湯島	東京都 文京区 湯島	10,000	1.9	10,224	10,500	2022年2月	2024年4月
	R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都 中野区 中央	5,490	1.0	5,611	5,580	2022年1月	2024年4月
	R-131	プライムメゾン方南町	東京都 中野区 弥生町	3,220	0.6	3,294	3,370	2021年3月	2024年4月
	R-132	プライムメゾン門前仲町	東京都 江東区 門前仲町	3,200	0.6	3,278	3,330	2021年10月	2024年4月
	R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都 新宿区 西早稲田	2,570	0.5	2,626	2,580	2022年8月	2024年4月
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	東京都 墨田区 本所	2,180	0.4	2,236	2,230	2022年6月	2024年4月
	R-135	プライムメゾン桜新町	東京都 世田谷区 用賀	1,840	0.3	1,887	1,870	2022年8月	2024年4月
	R-136	エスティメゾン南行徳	千葉県 市川市 相之川	950	0.2	1,010	982	2008年6月	2024年5月
R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	東京都 江東区 新大橋	8,200	1.5	8,431	8,670	2023年3月	2024年8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／国内	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	神奈川県 横浜市 西区 南幸	7,350	1.4	7,560	7,870	2023年1月	2024年8月
	R-139	エステメゾン妙典	千葉県 市川市 妙典	1,450	0.3	1,524	1,500	2000年8月	2024年9月
	R-140	エステメゾン浦和	埼玉県 さいたま市 浦和区 仲町	1,210	0.2	1,292	1,260	2022年11月	2024年9月
	小計				323,686	60.6	317,558	381,227	—
住居／海外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン(注15)	米国 ワシントン州 シアトル	51,479 (328百万 米ドル)	9.6	—	50,854 (331百万 米ドル)	2022年10月	2024年5月
	小計				51,479	9.6	—	50,854	—
オフィスビル	0-002	御殿山SHビル(注16)	東京都 品川区 北品川	36,050	6.7	34,137	44,400	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府 大阪市 中央区 北久宝寺町	44,000	8.2	41,384	54,700	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17)	大阪府 大阪市 中央区 本町	13,510	2.5	12,377	14,980	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注18)	大阪府 大阪市 中央区 伏見町	4,400	0.8	4,143	6,470	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県 名古屋市 中村区 名駅	6,350	1.2	6,049	7,280	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注19)	東京都 港区 赤坂	50,000	9.4	49,840	50,400	2006年1月	2019年6月 2021年11月
	0-008	新宿ヒロセビル	東京都 新宿区 四谷	5,000	0.9	5,027	5,170	1985年6月	2023年12月
	小計				159,310	29.8	152,960	183,400	—
合計				534,475	100.0	470,519	615,481	—	—

(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（国内）を、Aは住居（海外）を、0はオフィスビ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」は、当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、百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨てて記載しています。

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

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

- (注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注10) 「シャーメゾンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注11) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上的の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注12) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注13) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、合計2棟の建物（2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」（2018年7月に竣工）及び2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」（1990年7月に竣工））から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。上記「竣工年月」には、便宜上「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の竣工年月を記載しています。なお、本書において当該物件の概要等について「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。
- (注14) 「プライムメゾン江古田の杜」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2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注15) 本投資法人は、「ザ アイビー オン ボーレン」について、海外不動産保有法人であるSHR Boren Avenue Partners I, LLC及びSHR Boren Avenue Partners II, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本建物のうち5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地1,972.63㎡に持分割合89.51%を乗じた1,765.75㎡相当の所有権を取得しています。「所在地」は、建築図面に該当する資料に表示されているものを記載しています。「取得価格」は、取得時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝153.64円にて円換算しています。「竣工年月」は、検査済証（Certificate of Occupancy）の表示に基づき記載しています。
- (注16) 本投資法人は、「御殿山SHビル」について、2024年10月31日現在、100分の30（30.0%）の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分70.0%を保有しています。したがって、「御殿山SHビル」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注17) 本投資法人は、「本町ガーデンシティ」のうち、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。）について、2024年10月31日現在、100分の65（65.0%）の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分35.0%を保有しています。したがって、「本町ガーデンシティ」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。なお、2024年11月1日付で譲渡しています。
- (注18) 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19) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、2019年6月10日付で、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%（以下「赤坂ガーデンシティ（第1回取得部分）」ということがあります。）を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権（以下「赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）」ということがあります。）をそれぞれ取得しています。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部分に対応する金額を記載しています。なお、前記「1.運用状況（1）運用状況 ③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の譲渡 b.」に記載のとおり、2024年10月11日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約を締結しています。

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 ／ 国 内	R-001	エステイメゾン銀座	179	1.3	1	5,515.43	5,024.01	91.1
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	49	0.4	1	2,019.10	1,855.51	91.9
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	57	0.4	1	2,062.10	1,978.33	95.9
	R-004	エステイメゾン恵比寿	23	0.2	1	781.02	724.99	92.8
	R-005	エステイメゾン神田	47	0.3	1	1,706.54	1,683.95	98.7
	R-006	エステイメゾン北新宿	50	0.4	1	1,881.19	1,831.55	97.4
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	69	0.5	1	2,978.28	2,867.11	96.3
	R-008	エステイメゾン川崎	78	0.6	1	3,741.01	3,594.04	96.1
	R-010	エステイメゾン亀戸	54	0.4	1	2,279.21	2,208.28	96.9
	R-011	エステイメゾン目黒	30	0.2	1	1,070.13	1,070.13	100.0
	R-012	エステイメゾン巣鴨	53	0.4	1	2,619.17	2,487.97	95.0
	R-013	エステイメゾン京橋	90	0.7	1	4,613.04	4,510.75	97.8
	R-014	エステイメゾン白楽	31	0.2	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.3	1	1,804.48	1,747.25	96.8
	R-016	エステイメゾン五反田	97	0.7	1	3,871.15	3,805.39	98.3
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	82	0.6	1	2,979.85	2,979.85	100.0
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	66	0.5	1	2,602.30	2,508.55	96.4
	R-019	エステイメゾン南麻布	35	0.3	1	1,082.12	1,019.69	94.2
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	64	0.5	1	2,824.86	2,824.86	100.0
	R-022	エステイメゾン麻布十番	67	0.5	1	1,755.31	1,733.30	98.7
	R-023	エステイメゾン板橋本町	30	0.2	1	1,274.49	1,195.55	93.8
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	31	0.2	1	1,176.78	1,156.05	98.2
	R-028	エステイメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	830.98	92.6
R-030	エステイメゾン博多東	89	0.7	1	9,106.08	8,949.44	98.3	
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	67	0.5	1	3,924.58	3,744.35	95.4	

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 ／ 国 内	R-034	プライムメゾン東桜	50	0.4	1	3,118.11	2,800.78	89.8
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	1,994.32	92.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	25	0.2	1	894.64	868.21	97.0
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	80	0.6	1	4,036.66	3,710.01	91.9
	R-038	シャームゾンステージ博多	95	0.7	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	36	0.3	1	1,611.54	1,611.54	100.0
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	55	0.4	1	2,275.24	2,164.20	95.1
	R-041	プライムメゾン御器所	64	0.5	1	4,427.65	4,281.91	96.7
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	2,040.35	100.0
	R-043	プライムメゾン北田辺	21	0.2	1	1,798.97	1,656.89	92.1
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	59	0.4	1	2,324.65	2,236.10	96.2
	R-046	エスティメゾン笹塚	93	0.7	1	3,701.70	3,656.98	98.8
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	179	1.3	1	6,177.20	5,690.22	92.1
	R-048	プライムメゾン高見	30	0.2	1	2,016.79	1,891.26	93.8
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	2,000.87	92.3
	R-050	プライムメゾン照葉	53	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エスティメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エスティメゾン千石	40	0.3	1	1,498.13	1,457.73	97.3
	R-053	エスティメゾン代沢	66	0.5	1	2,352.90	2,352.90	100.0
	R-054	エスティメゾン戸越	51	0.4	1	1,943.17	1,903.33	97.9
R-055	エスティメゾン西天満	52	0.4	1	2,877.90	2,718.46	94.5	
R-056	エスティメゾン白金台	80	0.6	1	2,675.11	2,477.88	92.6	
R-057	エスティメゾン東新宿	50	0.4	1	1,889.50	1,809.56	95.8	
R-058	エスティメゾン元麻布	44	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0	
R-059	エスティメゾン都立大学	24	0.2	1	1,035.78	1,035.78	100.0	
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	31	0.2	1	1,073.59	1,021.91	95.2	
R-061	エスティメゾン中野	54	0.4	1	2,023.72	1,948.12	96.3	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居 ／ 国 内	R-062	エステイメゾン新中野	30	0.2	1	1,107.57	1,065.43	96.2
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	30	0.2	1	1,299.60	1,260.00	97.0
	R-064	エステイメゾン哲学堂	36	0.3	1	1,531.89	1,509.02	98.5
	R-065	エステイメゾン高円寺	35	0.3	1	1,527.52	1,424.65	93.3
	R-066	エステイメゾン押上	76	0.6	1	3,180.90	3,180.90	100.0
	R-067	エステイメゾン赤羽	99	0.7	1	4,302.84	4,097.78	95.2
	R-068	エステイメゾン王子	51	0.4	1	2,289.44	2,263.76	98.9
	R-069	プライムメゾン早稲田	43	0.3	1	1,650.66	1,492.06	90.4
	R-070	プライムメゾン八丁堀	39	0.3	1	1,382.32	1,339.44	96.9
	R-071	プライムメゾン神保町	52	0.4	1	1,819.90	1,679.07	92.3
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	97	0.7	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	17	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	68	0.5	1	4,809.68	4,211.74	87.6
	R-075	エステイメゾン薬院	79	0.6	1	5,213.51	5,012.68	96.1
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	238	1.7	1	9,469.65	9,302.07	98.2
	R-077	エステイメゾン大島	265	1.9	1	9,905.97	9,447.65	95.4
	R-078	プライムメゾン富士見台	68	0.5	1	5,704.63	5,116.45	89.7
	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	56	0.4	1	2,180.78	2,155.66	98.8
	R-081	プライムメゾン品川	60	0.4	1	2,107.88	2,107.88	100.0
	R-082	プライムメゾン大通公園	118	0.9	1	7,360.37	6,950.93	94.4
	R-083	プライムメゾン南2条	76	0.6	1	6,019.09	5,819.35	96.7
	R-084	プライムメゾン鴨々川	47	0.3	1	4,102.08	3,820.06	93.1
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	90	0.7	1	10,268.74	10,063.35	98.0
R-086	シャームゾンステージ八広 (注5)	56	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0	
R-087	プライムメゾン恵比寿	116	0.9	1	3,010.66	2,982.05	99.0	
R-089	エステイメゾン鶺の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0	
R-091	シャームゾンステージ日野	50	0.4	1	2,827.55	2,719.55	96.2	

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 ／ 国 内	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	139	1.0	1	5,461.13	5,179.64	94.8
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.6	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	66	0.5	1	1,972.59	1,948.87	98.8
	R-095	プライムメゾン初台	82	0.6	1	2,879.20	2,656.35	92.3
	R-096	エスティメゾン上町台	34	0.3	1	2,225.52	2,120.37	95.3
	R-098	プライムメゾン白金高輪	122	0.9	1	3,923.76	3,727.00	95.0
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	105	0.8	1	4,099.04	3,815.82	93.1
	R-100	エスティメゾン森下	19	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	239	1.7	1	6,772.89	6,548.13	96.7
	R-102	プライムメゾン大塚	116	0.9	1	3,921.35	3,594.32	91.7
	R-103	プライムメゾン浅草橋	52	0.4	1	2,033.06	1,992.88	98.0
	R-104	プライムメゾン代官山	72	0.5	1	1,779.17	1,779.17	100.0
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	131	1.0	1	3,569.73	3,569.73	100.0
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	483	3.5	1	23,538.73	22,388.42	95.1
	R-108	エスティメゾン井尻	13	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0
	R-109	プライムメゾン三田綱町	62	0.5	1	1,387.12	1,387.12	100.0
	R-110	プライムメゾン本郷	68	0.5	1	2,423.46	2,262.56	93.4
	R-111	プライムメゾン蔵前	62	0.5	1	2,259.40	2,233.72	98.9
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	86	0.6	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	23	0.2	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	29	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
R-115	エスティメゾン東別院	69	0.5	1	4,856.22	4,856.22	100.0	
R-116	エスティメゾン萱場	27	0.2	1	2,170.80	1,926.00	88.7	
R-117	エスティメゾン白壁南	20	0.1	1	1,240.28	1,240.28	100.0	
R-118	プライムメゾン下北沢	61	0.4	1	1,991.72	1,991.72	100.0	
R-119	プライムメゾン目黒	49	0.4	1	1,335.62	1,335.62	100.0	
R-120	プライムメゾン両国	36	0.3	1	1,499.10	1,383.85	92.3	
R-121	プライムメゾン中目黒	223	1.6	1	6,033.98	5,765.57	95.6	

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 ／ 国 内	R-122	プライムメゾン板橋	122	0.9	1	4,557.89	4,279.42	93.9
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	636	4.6	1	29,048.95	28,164.76	97.0
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	57	0.4	1	1,819.35	1,672.13	91.9
	R-125	エスティメゾン登戸	14	0.1	1	657.79	657.79	100.0
	R-126	エスティメゾン大森	74	0.5	1	2,457.68	2,407.45	98.0
	R-127	エスティメゾン門前仲町	28	0.2	1	1,121.12	1,121.12	100.0
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	17	0.1	1	757.80	757.80	100.0
	R-129	プライムメゾン湯島	234	1.7	1	6,671.59	6,438.00	96.5
	R-130	プライムメゾン中野坂上	113	0.8	1	3,428.41	3,225.90	94.1
	R-131	プライムメゾン方南町	69	0.5	1	2,556.36	2,447.90	95.8
	R-132	プライムメゾン門前仲町	74	0.5	1	2,357.28	2,256.69	95.7
	R-133	プライムメゾン西早稲田	50	0.4	1	1,725.98	1,615.97	93.6
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	41	0.3	1	1,640.09	1,530.85	93.3
	R-135	プライムメゾン桜新町	36	0.3	1	1,364.84	1,171.04	85.8
	R-136	エスティメゾン南行徳	19	0.1	1	1,148.19	1,148.19	100.0
	R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	77	0.6	1	5,559.57	4,974.33	89.5
	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	75	0.6	1	5,653.68	5,393.86	95.4
	R-139	エスティメゾン妙典	5	0.0	1	2,433.74	2,373.78	97.5
R-140	エスティメゾン浦和	4	0.0	1	1,153.67	1,153.67	100.0	
		小計	9,720	70.9	12	459,041.78	442,943.46	96.5
住 居 ／ 海 外	A-001	ザ アイビー オン ポーレン	(注7)－	－	385	31,989.96	29,507.89	92.2
		小計	－	－	385	31,989.96	29,507.89	92.2

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)
オフィスビル	0-002	御殿山SHビル(注5)	870	6.4	1	13,999.98	13,999.98	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,316	9.6	1	29,657.53	29,283.17	98.7
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注5)	316	2.3	1	5,952.43	5,952.43	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	171	1.3	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)	212	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)	975	7.1	1	21,735.42	20,718.33	95.3
	0-008	新宿ヒロセビル	121	0.9	3	3,120.48	3,120.48	100.0
		小計	3,985	29.1	8	83,463.11	82,071.66	98.3
	合計	13,705	100.0	405	574,494.85	554,523.01	96.5	

(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、「ザ アイビー オン ボーレン」を除き、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ15、8、7及び20となっています。

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

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エステイメゾン鶴舞」、「シャーメゾンステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等についてパススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「御殿山SHビル」、「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する部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) 当期において、本投資法人に対して支払われている配当金の算定根拠となる不動産賃貸収益等については、前記「2. 財務諸表(8) 財務諸表に関する注記 損益計算書に関する注記 ※3 受取配当金の内訳」をご参照ください。

(ii) 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積水ハウス不動産 東京株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 銀座 他72物件	227,064.08	40.9	11,703	1,611	(注5)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他13物件	52,157.82	9.4	1,313	162	(注6)
積水ハウス 株式会社	建設業	赤坂ガーデンシ ティ 他1物件	50,001.50	9.0	4,476	4,070	(注7)
積水ハウス不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャームゾン ステージ博多 他4物件	35,351.71	6.4	584	62	(注8)
積水ハウスGMパート ナーズ株式会社	不動産管理業	エステイメゾン 南堀江 他4物件	23,504.63	4.2	692	52	(注9)
積水ハウス不動産 東北株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャームゾン ステージ広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	(注10)
積水ハウス不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 上町台	2,120.37	0.4	62	4	(注11)
主要なテナントの合計			392,752.51	70.8	18,888	5,969	—
ポートフォリオの合計			554,523.01	100.0	26,322	10,067	—

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。また、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。更に、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2023年11月から2024年10月までの期間の実績の平均額（当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。また、「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約）に基づき受領し、当期末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する部分に対応する金額を用いています。

(注4) 「契約満了日及び契約更改の方法等」は、いずれも当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づき、それぞれ記載しています。以下同じです。

(注5) 積水ハウス不動産東京をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法	
2024年10月31日	プライムメゾン白金高輪	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
2024年11月 3日	シャームゼンステージ八広	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28日	プライムメゾン横濱日本大通		
2025年 1月30日	エスティメゾン亀戸		
2025年 1月31日	エスティメゾン目黒、エスティメゾン錦糸町、 プライムメゾン恵比寿		
2025年 3月27日	エスティメゾン川崎Ⅱ		
2025年 3月31日	エスティメゾン武蔵小金井		
2025年 4月 2日	エスティメゾン白楽		
2025年 5月10日	エスティメゾン麻布十番		
2025年 6月10日	エスティメゾン板橋C 6		
2025年 6月30日	エスティメゾン秋葉原		
2025年 7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、 エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、 エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、 エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎、 エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ		
2025年 8月20日	エスティメゾン板橋本町		
2025年 9月13日	エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、 エスティメゾン品川シーサイド		
2025年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜、エスティメゾン笹塚、 プライムメゾン銀座イースト、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		
2025年10月22日	エスティメゾン南麻布		
2025年10月31日	シャームゼンステージ日野		
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台		
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町		
2027年 3月31日	エスティメゾン森下		
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト		
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エスティメゾン横浜青葉台ノース		
2029年 9月30日	エスティメゾン横浜青葉台サウス		
2031年 8月31日	プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒		
2031年 9月30日	プライムメゾン両国		
2032年 1月31日	プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋		
2032年 8月31日	プライムメゾン江古田の杜		定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2032年 8月31日	プライムメゾン早稲田通り		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
2034年 1月31日	シャームゼンステージ秋葉原		
2034年 4月30日	プライムメゾン湯島、プライムメゾン中野坂上、 プライムメゾン方南町、プライムメゾン門前仲町、 プライムメゾン西早稲田、プライムメゾン浅草イースト、 プライムメゾン桜新町		
2034年 5月31日	エスティメゾン南行徳		
2034年 8月31日	プライムメゾン森下ウエスト、 プライムメゾン横浜ウエスト		
2034年 9月30日	エスティメゾン妙典		

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 1月31日	エスティメゾン葵	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 1月31日	エスティメゾン静岡鷹匠	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025年 3月31日	プライムメゾン御器所	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月31日	エスティメゾン鶴の森	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025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
2025年 9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園、 プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	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
2026年 3月31日	エスティメゾン東別院、エスティメゾン白壁南	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 9月30日	エスティメゾン東白壁	
2029年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	
2031年 3月31日	エスティメゾン萱場	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注7) 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
2024年12月 2日	本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月31日	赤坂ガーデンシティ (第2回取得部分) (*)	契約期間満了の3か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2029年 6月30日	赤坂ガーデンシティ (第1回取得部分) (*)	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

(*) 前記「1.運用状況(1)運用状況 ③決算後に生じた重要な事実(参考情報) (ア)資産の譲渡 b.」に記載のとおり、2024年10月11日付で不動産信託受益権売買契約を締結し2025年5月30日に譲渡予定であり、2024年11月29日付でマスターリース会社に対して解約通知書を提出し、譲渡予定日と同日に解約する予定です。

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
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
2027年 1月31日	シャームゾンステージ博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
2027年 9月30日	プライムメゾン照葉	
2029年 1月31日	エスティメゾン井尻	

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 2月28日	エスティメゾン西天満	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 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2025年 3月31日	プライムメゾン太陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
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) 積水ハウス不動産東北をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

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

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2026年 4月30日	エスティメゾン上町台	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 ／ 国 内	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,310	8,620	3.1	8,180	3.3	3.3	275
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,020	2,080	3.3	2,000	3.4	3.5	73
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,560	2,630	3.3	2,530	3.4	3.5	90
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	966	995	3.2	954	3.3	3.4	34
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,000	2,060	3.3	1,980	3.4	3.5	70
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,960	1,990	3.5	1,940	3.5	3.7	71
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,570	2,620	3.5	2,550	3.5	3.7	98
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,860	2,920	3.6	2,840	3.6	3.8	115
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,980	2,010	3.7	1,960	3.5	3.9	79
	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	1,460	1,470	3.1	1,440	2.9	3.2	47
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	2,080	2,110	3.4	2,040	3.2	3.6	75
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,290	3,340	4.0	3,270	3.9	4.1	140
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	3.9	1,010	3.7	4.1	44
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,230	1,250	3.7	1,200	3.5	3.9	50
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,820	3,850	3.6	3,810	3.3	3.8	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	3,230	3,290	3.4	3,200	3.2	3.6	117
	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	2,670	2,730	3.4	2,610	3.2	3.6	96
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,510	1,540	3.1	1,470	2.9	3.3	50

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居 ／ 国 内	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,580	2,630	3.6	2,530	3.4	3.8	96
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,190	3,300	3.1	3,140	2.9	3.3	103
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,100	1,120	3.5	1,070	3.3	3.7	42
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,280	1,300	3.5	1,250	3.3	3.7	47
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	865	883	3.5	847	3.3	3.7	33
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,880	2,910	4.1	2,860	4.1	4.2	132
	R-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,450	2,470	3.9	2,440	3.8	4.1	102
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,810	1,840	3.9	1,800	3.9	4.1	77
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	980	992	4.1	975	4.1	4.3	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	987	1,010	3.4	977	3.5	3.6	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	3,110	3,170	3.6	3,090	3.4	3.8	121
	R-038	シャームメゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,710	2,710	4.7	2,700	3.6	5.2	146
	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,510	1,540	3.5	1,500	3.3	3.7	56
	R-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,280	3.5	2,210	3.6	3.7	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,310	4.1	2,270	4.1	4.3	101
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200	1,210	3.7	1,190	3.5	3.8	46
	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	772	778	3.9	766	3.7	4.0	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	2,390	2,410	4.1	2,380	3.8	4.3	114
R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230	2,250	3.5	2,220	3.3	3.7	84	
R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,850	3,930	3.5	3,820	3.3	3.7	146	

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 ／ 国 内	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	7,470	7,600	3.4	7,420	3.2	3.6	267
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,200	4.0	1,170	4.1	4.2	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	967	979	4.1	962	4.1	4.3	42
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,370	1,380	4.6	1,370	4.4	4.8	71
	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	1,870	1,900	4.1	1,860	4.0	4.3	81
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,530	1,560	3.3	1,520	3.1	3.5	55
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,650	2,710	3.4	2,630	3.2	3.6	97
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,200	2,250	3.3	2,180	3.4	3.5	78
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,780	1,820	3.7	1,760	3.8	3.9	74
	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	3,310	3,340	3.2	3,270	3.0	3.3	111
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,220	2,280	3.3	2,190	3.4	3.5	78
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,180	3.1	2,110	3.2	3.3	70
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,170	1,200	3.2	1,160	3.3	3.4	39
	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	1,230	1,260	3.4	1,220	3.2	3.6	45
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,230	2,270	3.4	2,210	3.2	3.6	81
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,140	1,160	3.5	1,130	3.3	3.7	42
	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	1,120	1,150	3.4	1,110	3.5	3.6	41
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	1,370	3.5	1,340	3.3	3.7	51
R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,480	3.3	1,440	3.4	3.5	51	
R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,050	3,110	3.5	3,020	3.5	3.7	114	

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 ／ 国 内	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,800	3,860	3.6	3,770	3.4	3.8	147
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,900	1,930	3.6	1,880	3.4	3.8	76
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,060	2,080	3.2	2,030	3.0	3.3	69
	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	1,760	1,780	3.2	1,740	3.0	3.3	58
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,310	2,350	3.4	2,290	3.2	3.6	82
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	3,750	3,740	3.2	3,750	3.0	3.4	123
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	659	670	3.5	654	3.3	3.7	25
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,610	2,640	3.9	2,590	3.9	4.1	109
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,620	2,670	3.7	2,600	3.8	3.9	110
	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	11,100	11,200	3.3	11,000	3.1	3.4	380
	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	12,000	12,100	3.3	11,800	3.1	3.4	418
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.3	2,270	4.1	4.5	106
	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	5,080	5,150	4.4	5,050	4.2	4.6	240
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,250	2,290	3.5	2,230	3.5	3.7	83
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,300	2,340	3.5	2,280	3.3	3.7	83
	R-082	プライムメゾン大通公園	一般財団法人 日本不動産研究所	3,320	3,340	3.9	3,300	3.7	4.0	149
	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	2,110	2,120	4.0	2,100	3.8	4.1	101
	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	1,310	1,310	4.0	1,300	3.8	4.1	64
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	2,595	2,460	4.4	2,450	4.2	4.5	128	
R-086	シャームゾンステージ 八広	大和不動産鑑定 株式会社	2,170	2,190	3.8	2,160	3.6	4.0	86	

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 ／ 国 内	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	5,860	5,930	3.0	5,780	2.8	3.1	182
	R-089	エスティメゾン鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	836	843	5.0	833	4.8	5.2	45
	R-091	シャームメゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,650	1,660	4.0	1,650	3.8	4.1	71
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,310	5,410	3.7	5,210	3.5	3.9	210
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,370	6,400	4.2	6,330	4.0	4.3	310
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,820	2,880	3.3	2,750	3.1	3.5	97
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,420	3,490	3.4	3,340	3.2	3.6	123
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,270	1,280	3.8	1,260	3.5	4.0	50
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,690	5,830	3.2	5,550	3.0	3.4	192
	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	4,430	4,560	3.3	4,380	3.1	3.5	158
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	743	753	3.6	738	3.4	3.8	27
	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	11,500	11,800	3.1	11,300	3.2	3.3	373
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,810	4,930	3.3	4,760	3.4	3.5	169
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,190	3.3	2,110	3.4	3.5	75
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,530	3,630	3.1	3,490	3.2	3.3	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	5,110	5,190	3.2	5,070	3.3	3.4	172
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注5)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,750	7,970	—	7,650	3.6	—	369
	R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	442	448	4.3	440	4.1	4.5	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	2,560	2,590	3.4	2,540	3.2	3.6	89	
R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	3,090	3,160	3.4	3,060	3.2	3.6	109	

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 ／ 国 内	R-111	プライムメゾン蔵前		株式会社 中央不動産鑑定所	2,610	2,640	3.5	2,590	3.3	3.7	93
	R-112	エステ ィメ ゾン 横浜青葉台 (注6)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,660	1,740	3.9	1,690	3.7	4.1	153
			サウス			1,990	4.0	1,930	3.8	4.2	
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		大和不動産鑑定 株式会社	631	639	4.8	628	4.6	5.0	34
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通		株式会社 中央不動産鑑定所	972	986	4.0	966	3.8	4.2	43
	R-115	エスティメゾン東別院		大和不動産鑑定 株式会社	2,230	2,250	4.1	2,220	3.9	4.3	99
	R-116	エスティメゾン萱場		大和不動産鑑定 株式会社	957	970	4.3	951	4.1	4.5	44
	R-117	エスティメゾン白壁南		大和不動産鑑定 株式会社	706	710	4.2	704	4.0	4.4	30
	R-118	プライムメゾン下北沢		株式会社 谷澤総合鑑定所	2,850	2,930	3.1	2,820	3.2	3.3	92
	R-119	プライムメゾン目黒		株式会社 谷澤総合鑑定所	2,570	2,630	3.1	2,540	3.2	3.3	82
	R-120	プライムメゾン両国		株式会社 谷澤総合鑑定所	1,630	1,660	3.3	1,610	3.4	3.5	55
	R-121	プライムメゾン中目黒		株式会社 谷澤総合鑑定所	11,200	11,600	3.1	11,000	3.2	3.3	361
	R-122	プライムメゾン板橋		株式会社 谷澤総合鑑定所	5,270	5,400	3.3	5,220	3.4	3.5	181
	R-123	プライムメゾン 江古田の杜(注7)		株式会社 立地評価研究所	11,400	11,200	—	11,500	3.9	—	557
	R-124	プライムメゾン 早稲田通り		一般財団法人 日本不動産研究所	2,710	2,720	3.1	2,700	2.9	3.2	84
	R-125	エスティメゾン登戸		JLL森井鑑定 株式会社	517	528	3.7	506	3.5	3.9	21
	R-126	エスティメゾン大森		株式会社 中央不動産鑑定所	4,020	4,120	3.1	3,970	2.9	3.3	128
	R-127	エスティメゾン門前仲町		株式会社 中央不動産鑑定所	1,750	1,780	3.1	1,740	2.9	3.3	55
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ		株式会社 中央不動産鑑定所	1,130	1,150	3.1	1,120	2.9	3.3	35
R-129	プライムメゾン湯島		一般財団法人 日本不動産研究所	10,500	10,600	3.3	10,400	3.1	3.4	357	
R-130	プライムメゾン中野坂上		一般財団法人 日本不動産研究所	5,580	5,630	3.3	5,520	3.1	3.4	189	

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 ／ 国 内	R-131	プライムメゾン方南町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,400	3.3	3,330	3.1	3.4	114
	R-132	プライムメゾン門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,330	3,360	3.4	3,290	3.2	3.5	116
	R-133	プライムメゾン西早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,580	2,610	3.3	2,550	3.1	3.4	87
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,230	2,250	3.4	2,200	3.2	3.5	78
	R-135	プライムメゾン桜新町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,870	1,890	3.4	1,850	3.2	3.5	65
	R-136	エステイメゾン南行徳	JLL森井鑑定 株式会社	982	987	3.7	977	3.5	3.9	38
	R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	株式会社 立地評価研究所	8,670	8,740	3.5	8,640	3.3	3.6	311
	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	株式会社 立地評価研究所	7,870	8,030	3.4	7,800	3.2	3.6	279
	R-139	エステイメゾン妙典	JLL森井鑑定 株式会社	1,500	1,570	3.9	1,470	3.5	4.0	69
	R-140	エステイメゾン浦和	大和不動産鑑定 株式会社	1,260	1,300	3.5	1,240	3.3	3.7	46
		小計		381,227	387,271	—	377,248	—	—	14,399
住 居 ／ 海 外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン(注8)	大和不動産鑑定 株式会社	50,854 (331百万 米ドル)	51,930 (338百万 米ドル)	4.0	50,393 (328百万 米ドル)	6.25	4.5	2,089 (13百万 米ドル)
		小計		50,854	51,930	—	50,393	—	—	2,089

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	0-002	御殿山SHビル(注9)	株式会社 谷澤総合鑑定所	44,400	45,400	3.2	43,900	3.2	3.4	1,438
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	54,700	56,400	3.4	53,900	3.1	3.6	1,963
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (注9)	一般財団法人 日本不動産研究所	14,980	15,225	3.3	14,735	3.0	3.5	517
	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	6,470	6,650	3.5	6,390	3.6	3.7	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	7,280	7,400	3.8	7,230	3.6	4.0	287
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注9)	株式会社 中央不動産鑑定所	50,400	53,800	3.1	49,000	2.9	3.3	1,659
	0-008	新宿ヒロセビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,170	5,380	3.1	5,080	3.2	3.3	171
			小計	183,400	190,255	—	180,235	—	—	6,276
		合計	615,481	629,456	—	607,876	—	—	22,765	

(注1) 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価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(百万米ドル未満)を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

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

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

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

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

(注7) 「プライムメゾン江古田の杜」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1年目から10年目までの割引率を記載しています。

(注8) 「ザ アイビー オン ボーレン」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、期末時点の為替レートである1米ドル=153.64円にて円換算しています。

(注9) 「御殿山SHビル」、「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」及び「赤坂ガーデンシティ」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部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 ／ 国 内	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	4.3	
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	—	100	6,678	705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	3.2	
	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	4.8	
	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	5.5	
	R-005	エステイメゾン神田	—	—	3,542	581	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	4.1	
	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	5.4	
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	—	50	9,318	1,376	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	4.4	
	R-008	エステイメゾン川崎	—	—	14,467	1,592	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	4.2	
	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	6.0	
	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	5.2	
	R-012	エステイメゾン巣鴨	—	—	5,294	709	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	6.5	
	R-013	エステイメゾン京橋	—	—	7,988	1,415	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	2.2	
	R-014	エステイメゾン白楽	—	—	4,771	450	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	8.9	
	R-015	エステイメゾン南堀江	—	—	5,942	534	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	4.5	
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	8,609	1,203	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	7.6	
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	—	—	7,303	992	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	3.6	
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	I	—	—	2,107	313	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	7.3
			II	—	—	2,103	312			7.3
			III	—	—	1,214	167			8.2
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	3,901	399	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	7.8	
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	—	—	2,485	793	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	4.0	

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 ／ 国 内	R-022	エステイメゾン麻布十番	—	—	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.2
	R-023	エステイメゾン板橋本町	—	—	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	4.3
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	—	—	2,876	318	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.9
	R-028	エステイメゾン千駄木(注7)	—	—	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.9
	R-030	エステイメゾン博多東	—	—	15,365	2,264	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	0.8
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	100	—	8,411	1,249	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	4.0
	R-034	プライムメゾン東桜	—	—	7,401	980	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	1.7
	R-035	プライムメゾン萱場公園	—	—	4,493	644	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	1.7
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	—	—	2,583	319	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年10月	7.2
	R-037	エステイメゾン板橋C6	—	—	8,364	1,364	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	2.6
	R-038	シャームゾンステージ博多	—	—	22,549	2,821	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.1未満
	R-039	エステイメゾン錦糸町	—	—	4,061	572	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年10月	6.0
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	—	—	8,557	643	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	6.0
	R-041	プライムメゾン御器所	—	—	8,652	1,292	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	2.0
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	—	—	2,655	572	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	—	—	2,592	494	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	2.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	—	—	21,359	2,573	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.2
	R-045	エステイメゾン秋葉原	—	—	7,840	884	株式会社 ERIソリューション	2023年4月	8.8
	R-046	エステイメゾン笹塚	—	—	9,195	937	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.2
R-047	プライムメゾン 銀座イースト	—	—	18,563	2,288	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.6	

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 ／ 国 内	R-048	プライムメゾン高見	—	—	3,895	670	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	3,293	617	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.4
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	13,825	2,550	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年10月	0.9
	R-051	エステイメゾン東白壁	—	—	4,578	1,230	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年10月	1.0
	R-052	エステイメゾン千石	—	—	4,253	578	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	7.5
	R-053	エステイメゾン代沢	—	220	5,630	805	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	4.7
	R-054	エステイメゾン戸越	—	—	4,833	693	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	9.9
	R-055	エステイメゾン西天満	—	—	9,599	1,076	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	2.0
	R-056	エステイメゾン白金台	—	—	6,646	789	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	5.6
	R-057	エステイメゾン東新宿	—	—	4,942	581	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3
	R-058	エステイメゾン元麻布	—	—	4,894	499	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.1
	R-059	エステイメゾン都立大学	—	—	1,280	345	日本建築検査協会 株式会社	2024年10月	4.3
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	—	—	3,569	385	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3
	R-061	エステイメゾン中野	—	—	4,356	746	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	7.0
	R-062	エステイメゾン新中野	—	—	3,541	415	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.8
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	392	—	3,527	418	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	4.6
	R-064	エステイメゾン哲学堂	—	—	4,737	504	大和不動産鑑定 株式会社	2024年10月	9.7
	R-065	エステイメゾン高円寺	—	—	3,013	470	日本建築検査協会 株式会社	2024年10月	4.7
	R-066	エステイメゾン押上	—	—	8,133	1,288	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	7.0
R-067	エステイメゾン赤羽	—	—	8,842	1,577	株式会社 東京建築検査機構	2024年10月	5.9	

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 ／ 国 内	R-068	エステイメゾン王子	—	—	7,443	841	株式会社 東京建築検査機構	2024年10月	4.9
	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	6.6
	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	6.1
	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	6.4
	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	5.6
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	—	—	2,373	246	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	8.5
	R-074	エステイメゾン葵	—	—	9,982	1,345	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	1.6
	R-075	エステイメゾン薬院	—	—	19,087	1,584	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年4月	0.2
	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	5.5
	R-077	エステイメゾン大島	—	—	28,583	3,383	株式会社 東京建築検査機構	2024年10月	4.9
	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	2.9
	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	2.0
	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	5.9
	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	6.9
	R-082	プライムメゾン大通公園	—	—	27,003	3,042	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	0.2
	R-083	プライムメゾン南2条	—	—	22,835	2,709	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	0.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	—	—	16,806	1,970	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	0.7
	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	0.4
R-086	シャームゾンステージ八広	—	—	6,768	962	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.7	
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	3.8	

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 ／ 国 内	R-089	エステイメゾン鶴の森	—	—	4,522	526	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	7.8
	R-091	シャームゾンステージ日野	—	—	6,224	867	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	3.1
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	—	—	16,317	2,705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	4.9
	R-093	神戸女子学生会館	—	—	58,200	5,442	大和不動産鑑定 株式会社	2021年10月	3.6
	R-094	プライムメゾン渋谷	—	—	4,218	649	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	4.5
	R-095	プライムメゾン初台	—	—	6,858	1,008	大和不動産鑑定 株式会社	2021年10月	3.6
	R-096	エステイメゾン上町台	—	—	2,717	721	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	2.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	—	—	9,136	1,433	大和不動産鑑定 株式会社	2022年4月	6.2
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	—	—	9,855	1,534	大和不動産鑑定 株式会社	2022年4月	3.6
	R-100	エステイメゾン森下	—	—	1,669	254	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	4.9
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	—	—	13,083	2,760	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	1.2
	R-102	プライムメゾン大塚	—	—	10,995	1,629	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	4.6
	R-103	プライムメゾン浅草橋	—	—	5,446	773	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	8.0
	R-104	プライムメゾン代官山	—	—	3,649	852	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.6
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	—	—	8,110	2,204	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	5.2
	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	6.8
	R-108	エステイメゾン井尻	—	—	3,092	407	大和不動産鑑定 株式会社	2019年1月	0.6
	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	6.5
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	3.4	
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	3.2	

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 ／ 国 内	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	6.4
			サウス	—	—	4,510	950		2019年9月	5.8
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	—	—	5,433	475	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年1月	6.5	
	R-114	シャームズンステージ 広瀬通	—	—	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	1.0	
	R-115	エステイメゾン東別院	—	—	10,514	1,581	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	2.7	
	R-116	エステイメゾン萱場	—	—	3,403	616	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	2.7	
	R-117	エステイメゾン白壁南	—	—	1,732	377	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	4.6	
	R-118	プライムメゾン下北沢	—	—	153	663	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	5.6	
	R-119	プライムメゾン目黒	—	—	402	484	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	6.3	
	R-120	プライムメゾン両国	—	—	132	471	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	8.9	
	R-121	プライムメゾン中目黒	—	—	797	2,072	株式会社 東京建築検査機構	2022年1月	3.4	
	R-122	プライムメゾン板橋	—	—	741	1,665	株式会社 東京建築検査機構	2022年1月	2.3	
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	—	—	3,772	10,249	株式会社 東京建築検査機構	2022年6月	4.5	
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	—	—	157	644	株式会社 東京建築検査機構	2022年6月	3.3	
	R-125	エステイメゾン登戸	—	—	2,227	216	株式会社 東京建築検査機構	2023年9月	7.4	
	R-126	エステイメゾン大森	—	—	510	846	株式会社 ERIソリューション	2024年2月	4.6	
	R-127	エステイメゾン門前仲町	—	—	520	429	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	7.4	
	R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	60	—	480	300	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	5.3	
	R-129	プライムメゾン湯島	—	—	759	2,643	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	2.0	
	R-130	プライムメゾン中野坂上	—	—	342	1,223	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	3.8	
R-131	プライムメゾン方南町	—	—	272	858	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	7.6		
R-132	プライムメゾン門前仲町	—	—	298	851	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	6.9		

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／国内	R-133	プライムメゾン西早稲田	—	—	160	595	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	5.8
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	—	—	180	615	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	6.1
	R-135	プライムメゾン桜新町	—	—	150	513	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	8.2
	R-136	エスティメゾン南行徳	—	—	2,740	395	株式会社 東京建築検査機構	2024年5月	7.9
	R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	—	—	583	2,002	株式会社 東京建築検査機構	2024年7月	7.3
	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	—	—	913	2,435	株式会社 東京建築検査機構	2024年7月	7.0
	R-139	エスティメゾン妙典	—	—	5,448	754	株式会社 東京建築検査機構	2024年9月	8.0
	R-140	エスティメゾン浦和	—	—	127	409	株式会社 東京建築検査機構	2024年9月	4.9
		小計	552	370	877,122	155,099	—	—	—
住居／海外	A-001	ザ アイビー オン ポーレン(注9)	1,145 (7千米 ドル)	—	6,262 (40千米 ドル)	35,834 (233百万 米ドル)	大和不動産鑑定 株式会社	2024年5月	9.0
		小計	1,145	—	6,262	35,834	—	—	—
オフィスビル	0-002	御殿山SHビル(注10)	70	—	4,991	5,042	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.2
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	101,600	17,404	東京海上ディーアール 株式会社	2024年4月	1.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注10)	—	—	28,999	3,476	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年4月	3.1
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7)	—	—	11,235	2,277	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年4月	3.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	—	—	14,428	2,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	3.7
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注10)	—	—	21,917	10,577	株式会社 東京建築検査機構	2021年9月	4.3
	0-008	新宿ヒロセビル	800	—	8,310	1,381	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	6.3
		小計	870	—	191,480	42,495	—	—	—
		合計	2,568	370	1,074,864	233,429	—	—	2.4

(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（千米ドル未満）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（千米ドル未満）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（百万米ドル未満）を切り捨ててそれぞれ記載しています。
- (注4)「調査会社」は、本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、各建物状況調査報告書作成時点の名称をそれぞれ記載しています。なお、「調査会社」は「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」に係る調査会社をそれぞれ記載しています。
- (注5)「調査時点」は、建物状況調査報告書記載の作成年月をそれぞれ記載しています。
- (注6)本投資法人は、「ザ アイビー オン ボーレン」を除き、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2024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、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）を示したものです。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。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、PARTNER Engineering and Science, Inc.が行ったPMLの算出結果を転記した大和不動産鑑定株式会社作成の建物状況調査報告書に基づいて記載しています。当該記載は、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。また、「合計」欄については「ザ アイビー オン ボーレン」を除くPMLを記載しています。
- (注7)本投資法人が建物の区分所有権とそれに伴う敷地権に係る信託受益権を保有する「エステイメゾン五反田」、「エステイメゾン武蔵小山」、「エステイメゾン千駄木」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。
- (注8)「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、かかる貸地上の建物（店舗）は借地人が所有しています。そのため、当該建物（店舗）以外の建物に係る「予想最大損失率（PML）」のみを記載しています。
- (注9)「ザ アイビー オン ボーレン」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝153.64円にて円換算しています。
- (注10)「御殿山S Hビル」、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」及び「赤坂ガーデンシティ」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部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

該当事項はありません。

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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	179,737	49,986	57,972	23,342
賃貸事業収入	171,748	48,566	55,900	21,626
その他賃貸事業収入	7,989	1,419	2,072	1,716
B. 不動産賃貸事業費用 小計	61,391	16,951	22,655	12,904
外注委託費	6,216	1,728	1,727	1,206
管理委託料	9,737	2,211	3,181	1,679
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	2,006	626	751	312
公租公課	10,632	3,245	2,890	1,184
損害保険料	179	58	66	23
修繕費	8,794	789	3,015	2,689
減価償却費	20,343	7,106	8,445	3,720
その他賃貸事業費用	3,156	861	2,252	1,763
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	118,346	33,034	35,317	10,438

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	47,884	50,186	69,819	78,066
賃貸事業収入	45,412	47,160	65,799	74,988
その他賃貸事業収入	2,471	3,026	4,019	3,077
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,606	23,058	34,498	44,364
外注委託費	1,632	2,436	3,036	2,618
管理委託料	2,582	3,048	4,516	3,977
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	769	375	525	1,151
公租公課	2,054	2,159	3,830	3,559
損害保険料	48	60	91	106
修繕費	957	2,695	2,852	5,509
減価償却費	9,423	10,211	16,975	25,018
その他賃貸事業費用	814	1,746	2,345	2,098
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,277	27,128	35,320	33,701

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,318	30,554	53,038	90,231
賃貸事業収入	52,773	29,678	49,951	86,004
その他賃貸事業収入	1,545	876	3,087	4,226
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,490	13,772	21,382	48,114
外注委託費	2,418	1,410	2,130	1,464
管理委託料	2,723	1,583	3,843	3,693
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	566	241	454	2,306
公租公課	2,983	1,646	2,797	4,850
損害保険料	71	30	62	119
修繕費	5,007	1,817	2,725	4,971
減価償却費	13,702	5,471	7,793	27,361
その他賃貸事業費用	1,694	1,246	1,251	3,022
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,827	16,782	31,655	42,116

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,261	34,623	97,302	82,264
賃貸事業収入	29,960	34,531	92,984	77,433
その他賃貸事業収入	1,301	92	4,318	4,830
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,980	15,587	40,381	35,735
外注委託費	1,630	2,044	81	3,084
管理委託料	1,707	1,518	6,346	4,941
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	498	425	42	574
公租公課	1,523	2,027	6,011	3,816
損害保険料	39	46	53	84
修繕費	1,330	1,024	5,436	3,616
減価償却費	7,974	7,033	15,578	17,196
その他賃貸事業費用	1,950	1,142	6,506	2,097
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,280	19,036	56,920	46,528

(単位：千円)

物件番号	R-018	R-019	R-021	R-022
物件名称	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 川崎Ⅱ	エステイメゾン 麻布十番
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,953	35,700	64,916	67,362
賃貸事業収入	63,823	34,328	62,526	65,140
その他賃貸事業収入	3,130	1,372	2,390	2,221
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,942	13,254	30,283	19,362
外注委託費	3,085	2,388	2,383	2,442
管理委託料	3,935	1,928	3,047	3,342
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	758	311	722	426
公租公課	3,864	1,829	3,230	2,610
損害保険料	72	34	73	48
修繕費	4,890	1,516	2,361	2,861
減価償却費	11,836	3,686	16,658	5,704
その他賃貸事業費用	3,174	1,235	1,480	1,602
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,011	22,446	34,633	47,999

(単位：千円)

物件番号	R-023	R-027	R-028	R-030
物件名称	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 博多東
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,515	31,974	22,873	89,278
賃貸事業収入	29,494	30,503	21,783	87,416
その他賃貸事業収入	1,020	1,471	1,090	1,861
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,215	12,987	11,767	50,679
外注委託費	1,710	—	—	2,820
管理委託料	1,499	1,894	1,128	3,793
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	440	1	—	713
公租公課	1,596	1,714	1,190	5,121
損害保険料	36	16	12	182
修繕費	561	921	2,717	6,704
減価償却費	7,906	5,749	3,358	27,528
その他賃貸事業費用	1,139	2,365	3,034	3,491
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,300	18,987	11,106	38,598

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	67,781	50,615	29,786	25,185
賃貸事業収入	64,813	50,397	29,237	24,585
その他賃貸事業収入	2,968	217	548	600
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,532	32,130	17,127	9,676
外注委託費	2,694	3,374	1,320	1,050
管理委託料	4,202	2,032	1,228	1,223
信託報酬	275	325	325	275
水道光熱費	418	813	433	185
公租公課	4,070	3,985	2,258	1,138
損害保険料	100	82	52	26
修繕費	3,649	3,311	1,812	301
減価償却費	15,274	16,118	8,967	4,845
その他賃貸事業費用	1,847	2,086	729	629
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,249	18,484	12,659	15,509

(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C6	シャーマゾン ステージ博多	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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	80,880	95,453	36,163	55,743
賃貸事業収入	77,802	95,415	34,831	54,269
その他賃貸事業収入	3,078	38	1,331	1,474
B. 不動産賃貸事業費用 小計	39,255	73,932	21,919	22,140
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	4,043	324	2,423	2,641
信託報酬	250	275	250	275
水道光熱費	1,025	714	659	732
公租公課	4,997	7,664	1,670	2,714
損害保険料	111	223	42	55
修繕費	3,461	5,815	2,330	3,136
減価償却費	19,538	41,130	11,121	8,668
その他賃貸事業費用	3,215	15,075	2,227	1,303
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,624	21,520	14,243	33,603

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,821	30,492	21,643	69,105
賃貸事業収入	63,922	30,122	20,567	69,105
その他賃貸事業収入	899	370	1,076	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	35,991	14,303	14,037	31,111
外注委託費	1,977	1,600	1,582	2,850
管理委託料	3,010	1,263	886	285
信託報酬	275	250	250	275
水道光熱費	626	273	711	728
公租公課	5,047	2,095	1,729	6,856
損害保険料	107	47	40	199
修繕費	2,028	497	1,217	7,066
減価償却費	20,253	7,318	6,609	12,517
その他賃貸事業費用	2,663	956	1,009	331
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,830	16,189	7,606	37,993

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,286	93,899	179,305	30,938
賃貸事業収入	56,547	90,445	171,607	30,719
その他賃貸事業収入	2,739	3,454	7,697	218
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,831	31,781	81,727	20,705
外注委託費	2,659	2,427	6,054	1,629
管理委託料	3,382	5,126	10,618	1,686
信託報酬	250	250	250	275
水道光熱費	525	632	2,316	567
公租公課	2,678	4,720	9,050	2,586
損害保険料	72	82	195	56
修繕費	1,507	2,713	7,537	1,588
減価償却費	16,726	13,405	40,526	10,658
その他賃貸事業費用	2,028	2,423	5,177	1,657
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,455	62,118	97,577	10,233

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	28,626	53,378	46,913	40,449
賃貸事業収入	28,430	53,286	46,842	38,883
その他賃貸事業収入	196	92	70	1,566
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,135	32,403	26,258	16,039
外注委託費	1,300	4,710	1,938	2,933
管理委託料	1,371	—	215	2,363
信託報酬	275	250	275	250
水道光熱費	393	940	521	291
公租公課	2,314	6,065	3,628	2,374
損害保険料	50	169	94	47
修繕費	1,118	3,508	573	1,064
減価償却費	9,982	15,930	17,850	6,156
その他賃貸事業費用	1,328	827	1,162	559
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,491	20,975	20,654	24,410

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,844	51,803	52,566	80,560
賃貸事業収入	62,404	49,941	51,219	78,405
その他賃貸事業収入	4,440	1,862	1,347	2,155
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,691	19,388	26,859	30,394
外注委託費	1,560	2,490	2,221	2,366
管理委託料	4,436	2,661	2,152	4,465
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	448	392	1,809	495
公租公課	3,644	2,866	3,947	3,445
損害保険料	68	57	88	71
修繕費	2,090	1,081	1,201	4,222
減価償却費	8,338	8,963	13,213	12,205
その他賃貸事業費用	854	624	1,975	2,872
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	45,153	32,415	25,707	50,165

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	50,415	44,789	24,346	31,096
賃貸事業収入	47,444	43,589	23,926	29,971
その他賃貸事業収入	2,971	1,200	420	1,125
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,251	20,850	12,043	12,477
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,646
管理委託料	3,332	2,926	1,529	1,459
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	313	376	388	328
公租公課	2,356	2,925	1,676	1,638
損害保険料	51	46	28	33
修繕費	2,059	3,138	1,421	720
減価償却費	12,069	7,186	4,819	5,922
その他賃貸事業費用	1,305	2,336	687	476
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,164	23,938	12,303	18,618

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,063	30,027	30,664	36,539
賃貸事業収入	52,895	29,329	29,643	34,539
その他賃貸事業収入	1,168	697	1,021	2,000
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,199	12,123	12,394	17,141
外注委託費	2,934	2,190	2,116	2,217
管理委託料	2,272	1,287	1,427	1,917
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	466	281	289	668
公租公課	2,820	1,637	1,877	1,832
損害保険料	60	35	36	42
修繕費	956	27	349	1,127
減価償却費	10,788	6,284	5,876	8,404
その他賃貸事業費用	648	129	170	680
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,864	17,903	18,270	19,398

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	35,031	76,042	99,270	51,993
賃貸事業収入	33,661	72,520	95,019	49,311
その他賃貸事業収入	1,369	3,522	4,251	2,682
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,570	31,621	48,200	23,721
外注委託費	1,716	3,147	3,468	1,924
管理委託料	1,726	4,337	5,874	3,317
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	341	811	741	790
公租公課	2,093	4,023	5,568	2,802
損害保険料	39	102	119	62
修繕費	789	1,901	3,940	1,815
減価償却費	6,468	15,898	26,125	11,931
その他賃貸事業費用	146	1,149	2,111	825
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,461	44,421	51,070	28,272

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	43,895	39,048	52,182	97,536
賃貸事業収入	41,671	37,977	50,028	91,906
その他賃貸事業収入	2,224	1,071	2,154	5,630
B. 不動産賃貸事業費用 小計	25,559	19,291	23,346	38,572
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,494
管理委託料	3,416	2,010	2,604	6,552
信託報酬	350	400	250	250
水道光熱費	616	426	566	1,333
公租公課	2,415	1,935	2,843	6,183
損害保険料	52	44	58	112
修繕費	2,035	666	1,458	2,612
減価償却費	10,394	10,068	12,055	11,429
その他賃貸事業費用	3,146	2,123	1,356	2,604
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,336	19,757	28,835	58,963

(単位：千円)

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	シャームゾン ステージ秋葉原	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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	17,948	68,052	79,833	238,774
賃貸事業収入	17,126	67,322	74,951	226,483
その他賃貸事業収入	822	729	4,882	12,291
B. 不動産賃貸事業費用 小計	9,110	37,128	39,300	95,787
外注委託費	1,174	4,200	1,710	5,602
管理委託料	1,145	2,610	3,403	7,852
信託報酬	250	300	250	250
水道光熱費	320	919	2,634	3,524
公租公課	981	4,906	4,924	10,148
損害保険料	21	109	126	240
修繕費	1,508	1,574	6,573	11,120
減価償却費	3,381	20,220	17,369	51,923
その他賃貸事業費用	325	2,287	2,308	5,124
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,838	30,923	40,533	142,987

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	265,509	68,968	155,564	56,900
賃貸事業収入	249,249	68,623	155,550	55,932
その他賃貸事業収入	16,259	345	14	968
B. 不動産賃貸事業費用 小計	119,858	35,428	79,231	24,194
外注委託費	9,591	2,728	12,234	3,216
管理委託料	11,204	2,754	801	2,424
信託報酬	250	250	350	300
水道光熱費	6,750	764	1,872	533
公租公課	11,324	5,958	15,097	2,983
損害保険料	269	151	314	67
修繕費	17,961	2,734	6,523	474
減価償却費	55,557	17,745	40,394	12,904
その他賃貸事業費用	6,948	2,342	1,642	1,291
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	145,650	33,539	76,332	32,705

(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)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	60,322	118,229	76,896	47,396
賃貸事業収入	53,571	116,574	73,697	46,994
その他賃貸事業収入	6,751	1,655	3,198	402
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,467	58,548	40,756	30,956
外注委託費	1,875	12,143	4,166	3,054
管理委託料	3,074	4,545	3,411	1,966
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	4,816	2,951	2,767	1,120
公租公課	2,740	10,973	7,958	5,827
損害保険料	57	187	164	115
修繕費	2,044	2,245	1,295	2,518
減価償却費	9,997	23,169	19,435	14,795
その他賃貸事業費用	1,561	2,081	1,258	1,258
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,854	59,681	36,139	16,439

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-089
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	シャームゾン ステージ八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 鶴の森
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	90,275	56,171	116,725	27,207
賃貸事業収入	87,044	56,171	110,304	27,171
その他賃貸事業収入	3,230	—	6,421	36
B. 不動産賃貸事業費用 小計	54,564	26,251	38,967	15,941
外注委託費	3,072	3,770	4,256	1,152
管理委託料	4,288	81	7,303	—
信託報酬	240	300	300	290
水道光熱費	853	611	623	364
公租公課	8,809	4,063	4,649	1,555
損害保険料	211	83	96	44
修繕費	4,879	2,650	4,301	754
減価償却費	26,697	14,189	13,839	10,883
その他賃貸事業費用	5,512	501	3,597	895
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,711	29,919	77,757	11,266

(単位：千円)

物件番号	R-091	R-092	R-093	R-094
物件名称	シャームゾン ステージ日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	50,989	139,902	221,418	66,586
賃貸事業収入	48,788	134,568	220,366	63,274
その他賃貸事業収入	2,201	5,333	1,052	3,311
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,509	65,845	116,318	21,416
外注委託費	4,104	5,931	23,256	2,865
管理委託料	3,103	7,913	55	4,366
信託報酬	290	240	240	240
水道光熱費	466	2,316	8,893	497
公租公課	3,178	8,537	17,025	3,401
損害保険料	74	213	444	56
修繕費	2,393	3,062	5,993	1,468
減価償却費	13,898	33,454	59,100	6,489
その他賃貸事業費用	1,001	4,176	1,309	2,031
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	22,480	74,057	105,100	45,169

(単位：千円)

物件番号	R-095	R-096	R-098	R-099
物件名称	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	82,351	34,747	122,292	105,732
賃貸事業収入	78,729	32,972	118,155	102,524
その他賃貸事業収入	3,622	1,775	4,137	3,208
B. 不動産賃貸事業費用 小計	34,276	17,121	41,632	44,894
外注委託費	3,226	2,205	4,292	6,115
管理委託料	4,862	1,692	6,446	6,913
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	1,016	905	680	724
公租公課	4,499	2,211	7,325	6,583
損害保険料	87	56	123	129
修繕費	3,212	2,048	3,552	3,433
減価償却費	12,838	7,023	15,355	15,363
その他賃貸事業費用	4,293	739	3,616	5,391
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,075	17,625	80,659	60,837

(単位：千円)

物件番号	R-100	R-101	R-102	R-103
物件名称	エステイメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	19,488	239,251	116,696	52,218
賃貸事業収入	19,338	229,817	112,968	50,663
その他賃貸事業収入	150	9,434	3,727	1,555
B. 不動産賃貸事業費用 小計	7,117	79,438	45,478	20,832
外注委託費	1,498	10,648	5,400	3,317
管理委託料	736	14,030	6,246	3,749
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	229	1,503	988	656
公租公課	1,096	11,650	7,044	2,904
損害保険料	21	234	136	64
修繕費	—	8,176	4,911	1,924
減価償却費	3,109	24,436	15,006	5,635
その他賃貸事業費用	185	8,517	5,505	2,339
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,370	159,813	71,217	31,386

(単位：千円)

物件番号	R-104	R-105	R-106	R-108
物件名称	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エステイメゾン 豊洲レジデンス	エステイメゾン 井尻
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	72,387	131,914	483,013	13,570
賃貸事業収入	71,483	124,224	470,018	13,570
その他賃貸事業収入	904	7,690	12,995	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,649	50,110	433,744	7,281
外注委託費	2,655	8,262	22,910	729
管理委託料	4,223	8,838	25,059	—
信託報酬	240	240	325	235
水道光熱費	659	2,183	4,575	—
公租公課	3,792	7,952	21,203	1,477
損害保険料	73	175	598	33
修繕費	938	4,360	55,680	786
減価償却費	7,019	14,607	85,743	3,988
その他賃貸事業費用	4,047	3,491	217,649	31
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,737	81,803	49,268	6,288

(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
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,204	68,610	62,265	86,288
賃貸事業収入	59,870	64,460	59,521	86,288
その他賃貸事業収入	2,333	4,150	2,743	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,983	32,656	26,350	18,054
外注委託費	2,115	3,475	3,241	—
管理委託料	3,685	5,422	4,076	1,078
信託報酬	240	240	240	480
水道光熱費	607	642	728	—
公租公課	3,358	3,773	3,579	5,672
損害保険料	51	69	63	143
修繕費	1,472	3,756	3,305	—
減価償却費	5,436	9,028	8,748	10,641
その他賃貸事業費用	2,017	6,246	2,367	38
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	43,220	35,954	35,915	68,234

(単位：千円)

物件番号	R-113	R-114	R-115	R-116
物件名称	エステイメゾン 静岡鷹匠	シャーマゾン ステージ広瀬通	エステイメゾン 東別院	エステイメゾン 萱場
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	23,355	29,025	69,675	27,899
賃貸事業収入	23,355	29,025	69,666	27,523
その他賃貸事業収入	—	—	8	375
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,188	12,674	33,804	13,830
外注委託費	2,025	1,050	6,300	1,782
管理委託料	—	—	—	1,173
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	562	322	1,288	347
公租公課	1,618	2,507	6,024	2,235
損害保険料	40	59	132	51
修繕費	3,047	1,057	4,331	2,385
減価償却費	6,398	6,195	15,019	5,053
その他賃貸事業費用	256	1,242	468	562
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,166	16,350	35,870	14,068

(単位：千円)

物件番号	R-117	R-118	R-119	R-120
物件名称	エステイメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢	プライムメゾン 目黒	プライムメゾン 両国
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	20,260	61,279	49,860	36,422
賃貸事業収入	20,260	57,185	49,144	36,008
その他賃貸事業収入	—	4,094	716	414
B. 不動産賃貸事業費用 小計	7,525	23,821	24,747	16,025
外注委託費	1,413	3,438	2,144	1,980
管理委託料	—	4,475	3,637	1,979
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	397	472	590	377
公租公課	1,792	3,373	2,990	1,728
損害保険料	32	59	45	41
修繕費	74	1,083	2,572	1,380
減価償却費	3,511	7,958	7,278	6,174
その他賃貸事業費用	64	2,720	5,248	2,124
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,734	37,458	25,113	20,396

(単位：千円)

物件番号	R-121	R-122	R-123	R-124
物件名称	プライムメゾン 中目黒	プライムメゾン 板橋	プライムメゾン 江古田の杜	プライムメゾン 早稲田通り
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	223,303	122,390	636,013	57,937
賃貸事業収入	207,910	116,722	622,857	55,907
その他賃貸事業収入	15,392	5,668	13,156	2,030
B. 不動産賃貸事業費用 小計	72,554	50,835	466,251	21,056
外注委託費	4,200	4,740	42,084	3,000
管理委託料	12,163	5,954	17,543	3,865
信託報酬	275	240	400	240
水道光熱費	6,655	2,718	19,405	464
公租公課	8,837	7,199	40,344	3,182
損害保険料	189	145	1,283	58
修繕費	4,144	3,173	14,119	856
減価償却費	28,722	23,260	116,765	6,439
その他賃貸事業費用	7,366	3,403	214,306	2,949
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	150,748	71,555	169,762	36,881

(単位：千円)

物件番号	R-125	R-126	R-127	R-128
物件名称	エステイメゾン 登戸	エステイメゾン 大森	エステイメゾン 門前仲町	エステイメゾン 赤羽Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	14,696	74,330	28,765	17,330
賃貸事業収入	14,395	73,927	28,637	17,321
その他賃貸事業収入	301	403	128	9
B. 不動産賃貸事業費用 小計	5,314	17,440	12,285	10,076
外注委託費	822	2,618	1,752	1,770
管理委託料	582	1,905	1,741	1,661
信託報酬	240	250	250	250
水道光熱費	229	621	395	323
公租公課	818	—	—	—
損害保険料	18	70	35	23
修繕費	647	68	10	—
減価償却費	1,565	10,392	4,785	2,873
その他賃貸事業費用	390	1,514	3,315	3,173
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,381	56,889	16,479	7,253

(単位：千円)

物件番号	R-129	R-130	R-131	R-132
物件名称	プライムメゾン 湯島	プライムメゾン 中野坂上	プライムメゾン 方南町	プライムメゾン 門前仲町
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	234,239	113,057	69,084	74,045
賃貸事業収入	211,245	109,539	65,501	71,766
その他賃貸事業収入	22,993	3,518	3,582	2,278
B. 不動産賃貸事業費用 小計	69,678	37,083	28,875	24,858
外注委託費	6,527	3,849	3,300	3,906
管理委託料	14,531	7,962	4,169	4,558
信託報酬	292	292	292	292
水道光熱費	12,958	707	4,245	1,598
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	227	105	74	74
修繕費	2,266	3,091	1,741	1,176
減価償却費	28,333	14,057	9,561	9,345
その他賃貸事業費用	4,540	7,017	5,490	3,905
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	164,561	75,973	40,209	49,186

(単位：千円)

物件番号	R-133	R-134	R-135	R-136
物件名称	プライムメゾン 西早稲田	プライムメゾン 浅草イースト	プライムメゾン 桜新町	エステイメゾン 南行徳
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月31日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	50,404	41,675	36,460	19,694
賃貸事業収入	49,073	41,297	36,058	19,349
その他賃貸事業収入	1,331	378	401	345
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,119	17,034	16,782	6,145
外注委託費	2,802	2,169	2,175	822
管理委託料	3,917	3,070	3,517	647
信託報酬	292	292	292	209
水道光熱費	646	610	470	164
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	51	51	43	27
修繕費	681	506	1,374	1,031
減価償却費	6,107	6,195	5,139	2,876
その他賃貸事業費用	3,619	4,137	3,769	366
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,285	24,641	19,677	13,548

(単位：千円)

物件番号	R-137	R-138	R-139	R-140
物件名称	プライムメゾン 森下ウエスト	プライムメゾン 横浜ウエスト	エステイメゾン 妙典	エステイメゾン 浦和
運用期間 (自) (至)	2024年 8月 5日 2024年10月31日	2024年 8月 5日 2024年10月31日	2024年 9月30日 2024年10月31日	2024年 9月30日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	77,091	75,935	5,618	4,342
賃貸事業収入	75,218	75,292	5,618	4,342
その他賃貸事業収入	1,873	642	0	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,687	22,783	1,946	1,611
外注委託費	2,284	3,732	244	226
管理委託料	4,968	4,029	91	24
信託報酬	120	120	52	—
水道光熱費	3,065	1,474	26	22
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	102	120	11	6
修繕費	602	234	22	—
減価償却費	13,164	11,865	1,497	1,329
その他賃貸事業費用	4,379	1,206	1	2
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,403	53,152	3,671	2,730

(単位：千円)

物件番号	0-002	0-003	0-004	0-005
物件名称	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)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	870,847	1,316,630	316,330	171,462
賃貸事業収入	870,613	1,254,475	316,330	155,109
その他賃貸事業収入	234	62,154	—	16,352
B. 不動産賃貸事業費用 小計	162,113	531,970	121,354	78,262
外注委託費	—	71,795	—	8,630
管理委託料	959	15,243	2,100	4,611
信託報酬	319	500	87	240
水道光熱費	—	100,769	—	12,413
公租公課	46,036	134,054	45,431	13,789
損害保険料	706	1,997	517	540
修繕費	404	11,258	1,709	13,067
減価償却費	111,714	195,096	71,504	24,493
その他賃貸事業費用	1,972	1,254	3	475
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	708,733	784,659	194,976	93,199

(単位：千円)

物件番号	0-006	0-007	0-008
物件名称	広小路ガーデン アベニュー	赤坂ガーデンシティ	新宿ヒロセビル
運用期間 (自) (至)	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	212,457	975,992	121,758
賃貸事業収入	196,962	895,172	108,454
その他賃貸事業収入	15,495	80,819	13,303
B. 不動産賃貸事業費用 小計	78,834	361,567	44,701
外注委託費	12,773	—	4,704
管理委託料	1,200	20,082	2,408
信託報酬	225	726	350
水道光熱費	14,045	83,006	13,478
公租公課	21,353	96,262	9,988
損害保険料	406	958	286
修繕費	1,495	2,174	1,410
減価償却費	26,715	72,756	12,009
その他賃貸事業費用	619	85,598	64
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	133,622	614,424	77,056

(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
エステイメゾン大島 (東京都江東区大島)	大規模修繕工事	自 2025年 1月 至 2025年 8月	307	—	—
神戸女子学生会館 (兵庫県神戸市東灘区向洋町中)	大規模修繕工事	自 2024年 6月 至 2025年 2月	275	—	—
プライムメゾン鴨々川 (北海道札幌市中央区南七条西)	大規模修繕工事	自 2025年 4月 至 2025年10月	213	—	—
エステイメゾン東別院 (愛知県名古屋市中区松原)	大規模修繕工事	自 2024年10月 至 2025年 4月	118	—	—
エステイメゾン代沢 (東京都世田谷区代沢)	大規模修繕工事	自 2025年 4月 至 2025年10月	83	—	—

(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1,490百万円であり、当期の費用に区分された修繕費426百万円を合わせて1,917百万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)
エステイメゾン豊洲レジデンス (東京都江東区豊洲)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年10月	758
その他の資本的支出			731
合計			1,490