

2023年4月期 決算短信(REIT)

2023年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3309 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 2023年7月28日 分配金支払開始予定日 2023年7月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年4月期の運用、資産の状況 (2022年11月1日～2023年4月30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	%
2023年4月期	15,365	△2.7	7,508	△7.1	6,637	△7.9	6,637	△7.9
2022年10月期	15,797	7.0	8,078	5.9	7,205	6.8	7,204	6.8

	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
2023年4月期	円 1,514	% 2.3	% 1.2	% 43.2
2022年10月期	円 1,636	% 2.4	% 1.3	% 45.6

(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 過分配金を含 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
2023年4月期	円 1,781	円 1,765	円 16	百万円 7,803	百万円 7,733	百万円 70	% 116.6	% 2.6
2022年10月期	円 1,714	円 1,714	円 —	百万円 7,509	百万円 7,509	百万円 —	% 104.8	% 2.5

(注1) 2023年4月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)70百万円、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額194百万円及び圧縮積立金取崩額911百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2022年10月期の分配金総額は、当期末処分利益にRTA取崩額222百万円及び圧縮積立金取崩額82百万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
2023年4月期	百万円 569,205	百万円 293,617	% 51.6	円 67,013
2022年10月期	百万円 570,999	百万円 294,484	% 51.6	円 67,211

(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
2023年4月期	百万円 8,282	百万円 △1,128	百万円 △7,509	百万円 27,401
2022年10月期	百万円 33,187	百万円 △15,694	百万円 △16,922	百万円 27,757

2. 2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）及び2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30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
2023年10月期	16,331	6.3	8,059	7.3	7,094	6.9	7,093	6.9	1,895	1,619	276
2024年4月期	17,218	5.4	8,726	8.3	7,696	8.5	7,694	8.5	1,794	1,756	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）
 (2023年10月期) 1,618円 (2024年4月期) 1,756円

(注) 予想分配金について、2023年10月期については当期末処分利益にATA1,209百万円を加算した金額、2024年4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

(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）

2023年4月期	4,381,482 口	2022年10月期	4,381,482 口
2023年4月期	— 口	2022年10月期	— 口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28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、10ページ記載の「2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	77

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月にはメインスポンサーを積水ハウス、共同スポンサーを株式会社スプリング・インベストメントとする協働体制を敷き、2010年6月には「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へと商号を変更した後、2014年6月には住居のみを投資対象とする規約変更を行い、「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。その後、2017年3月に積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行したことに伴い、2017年6月にSHIは「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しています。

このような環境の下、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2023年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約97%（取得価格ベース）を構成する住居及びオフィスビルについて、住居は、首都圏を中心とした雇用環境の改善が加速していることから需給はひっ迫しており、賃料は上昇傾向で住居全体の稼働率が前年対比で大幅に上昇する等、安定的に推移しました。また、オフィスビルは、賃貸オフィス市場には動きは出てきているものの活発化までには至らず、オフィス面積は依然として縮小傾向にあり空室率は横ばい又は上昇したことから、賃料水準は小幅に低下しました。本投資法人のポートフォリオの約3%（取得価格ベース）を構成するホテルについては、訪日外客数推計値（日本政府観光局2023年4月推計値）をみると、訪日外客数は194万人と日本政府が個人旅行の受入れや査証免除措置の再開等を実施した2022年10月以降で最高を更新し、200万人に迫る勢いとなりました。新型コロナウイルス感染症拡大以前である2019年同月との比較において、回復途上にあります。

また、不動産売買市場においては、国際情勢に係る不確実性は残るものの、日銀の緩和的な金融政策の下、国内の優良物件に対する不動産投資家の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。

(ウ) 運用実績

当期末現在において本投資法人が保有する物件は120物件（居住用不動産：113物件、商業用不動産等：7物件）、取得価格(注)の合計は554,466百万円（居住用不動産：270,466百万円、商業用不動産等：284,000百万円）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97.2%、商業用不動産等については94.3%、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。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総額18,800百万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15,800百万円は、本投資法人が2022年12月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258,242百万円となり、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45.4%となっています。

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

本投資法人は「資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする」というビジョンのもと、持続可能な社会を見据えた課題解決に向け、取組みを推進するためマテリアリティ（重要課題）の特定及び目標（KPI）の設定を行い、ESG（環境・社会・ガバナンス）に配慮した資産運用を行っています。

当期は、温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出削減の長期目標として、2050年度までにGHG総排出量をネットゼロとすることを新たに設定し、中期目標については、2030年度までにScope1、Scope2についてGHG総排出量を42%削減（2021年度比）する目標へと変更するとともに、当該中期目標について、SBT（Science Based Targets）認定を取得しました。

また、本投資法人は、保有物件においてグリーン認証の取得を推進しており、当期末現在、グリーン認証取得割合（延床面積ベース）は78.9%となり、2022年度内にグリーン認証取得割合を70%以上にするとの目標を達成しました。社会面ではガーデンシティ品川御殿山において、本投資法人として初めてCASBEE ウェルネスオフィス評価認証を取得し、最上位の「S ランク」に認定されました。

こうしたESGへの取組みは社外からも高く評価され、本投資法人は、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄に継続して選定されている他、当期はFTSE Russell 社が提供するFTSE4Good Index Seriesの構成銘柄にも選定されました。

(カ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益15,365百万円、営業利益7,508百万円、経常利益6,637百万円となり、当期純利益は6,637百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益にRTA取崩額194百万円及び圧縮積立金取崩額911百万円を加算した金額のうち7,733百万円を利益分配金として、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、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、ATA70百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は7,803百万円となりました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済は、ウィズコロナのもとで各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、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、供給面での制約、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、雇用環境は改善しており、都心回帰の傾向や世帯分離が引き続き継続するものと考えられ、好調を維持するとみています。事業活動拠点であるオフィスについては、テレワークの拡大を受けたテナントニーズの変化による契約面積の縮小傾向や拠点の集約、新規供給の影響から需給は緩むものと予測され、賃料は弱含みで推移すると考えています。ホテルについては、日本政府による政策支援や入国規制の緩和の動きに加え、全世界的に蓄積された観光需要の高まりから、今後の回復が期待されます。ただし、国際情勢等には引き続き注視する必要があります。

不動産売買市場に関しては、大規模な金融緩和が維持される金融環境の下、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

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

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

(注2)「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資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、60%を上限の目処としていますが、当面は50%程度を上限の目処とした保守的な運営方針とし、巡航水準を40%台半ばとして資金余力の確保に留意しながら運営する方針です。

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

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約を締結しました。以下の資産譲渡に係る信託受益権の準共有持分の譲渡は、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。

当該譲渡により、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：御殿山SHビル

用途：オフィスビル

所在地：東京都品川区

譲渡予定価格：70,000百万円(注1)

契約締結日：2023年3月29日

譲渡先：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1回	2023年10月末	7,000(10%)	1,017	2023年10月期(第18期)
第2回	2024年4月末	7,000(10%)	2,080	2024年4月期(第19期)
第3回	2024年10月末	7,000(10%)	2,093	2024年10月期(第20期)
第4回	2025年4月末	7,000(10%)	2,107	2025年4月期(第21期)
第5回	2025年10月末	7,000(10%)	2,121	2025年10月期(第22期)
第6回	2026年4月末	7,000(10%)	2,135	2026年4月期(第23期)
第7回	2026年10月末	7,000(10%)	2,149	2026年10月期(第24期)
第8回	2027年4月末	7,000(10%)	2,163	2027年4月期(第25期)
第9回	2027年10月末	7,000(10%)	2,177	2027年10月期(第26期)
第10回	2028年4月末	7,000(10%)	2,191	2028年4月期(第27期)

(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(消費税及び地方消費税並びに売手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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年5月31日付で、同日に返済期日が到来した総額9,700百万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2022年12月に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)

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済 方法 (注5)	担保
長期	株式会社みずほ銀行	570	0.875%	2023年 5月31日	左記借入先を 貸付人とする 2023年5月 26日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2030年 5月31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	1,240						
	みずほ信託銀行株式会社	470						
	株式会社りそな銀行	1,150						
	農林中央金庫	850						
	株式会社日本政策投資銀行	550	0.825%					
	株式会社三井住友銀行	200						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	670	0.875%					
合計	5,700	—	—	—	—	—	—	

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

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日は、2023年11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4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

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

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

b. 変動金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3)(注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済 方法 (注6)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)	1,230	基準金利(全 銀協1か月日本 円TIBOR)に 0.170%を加え た利率	2023年 5月31日	左記借入先を 貸付人とする 2023年5月 26日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2024年 5月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	980						
	株式会社三井住友銀行	900						
	三井住友信託銀行株式会社	510						
	みずほ信託銀行株式会社	380						
合計	4,000	—	—	—	—	—	—	

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

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法

に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

- (注4) 利払日は、2023年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
- (注5) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
- (注6) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
- (注7) 株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。

(ウ) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年5月31日付で、期限前返済を行う長期借入金4,000百万円の返済資金に充当するために、以下のとおりグリーンローンによる資金の借入れを行いました。

(固定金利借入れ)

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
長期	日本生命保険相互会社	2,000	1.040%	2023年 5月31日	左記借入先 を貸付人と する2023年5 月18日付の 個別ローン 契約に基づ く借入れ	2032年 1月30日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		2,000	1.120%			2032年 11月30日		
合計		4,000	—	—	—	—	—	—

(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、2023年11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。

④次期の業績に関する見通し

2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）及び2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30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「2023年10月期及び2024年4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
2023年10月期	16,331	8,059	7,094	7,093	1,895	1,619	276
2024年 4月期	17,218	8,726	7,696	7,694	1,794	1,756	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。

2023年10月期及び2024年4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	2023年10月期（第18期）：2023年 5月1日～2023年10月31日（184日） 2024年 4月期（第19期）：2023年11月1日～2024年 4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2023年4月期（第17期）末現在保有する不動産信託受益権（合計120物件）（以下「既保有資産」といいます。）及び匿名組合出資持分から、譲渡予定の不動産信託受益権として、2023年10月31日から6か月毎に計10回（5年10期）にわたり、オフィスビル「御殿山SHビル」に係る不動産信託受益権の準共有持分を10%ずつ（以下「譲渡予定資産」といいます。）譲渡することを除き、2024年4月期（第19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。 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、2023年4月期（第17期）末現在において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を2023年10月期（第18期）に1,017百万円、2024年4月期（第19期）に2,080百万円を計上することを見込んでいます。 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、2023年10月期（第18期）に1,140百万円、2024年4月期（第19期）に1,148百万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、2022年2月1日に取得した住居2物件及び2022年8月2日に取得した住居2物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2023年10月期（第18期）から費用計上することを想定しています。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年10月期（第18期）に2,644百万円、2024年4月期（第19期）に2,678百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2023年10月期（第18期）に1,018百万円、2024年4月期（第19期）に1,132百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2023年10月期（第18期）に8百万円、2024年4月期（第19期）に8百万円を見込んでいます。 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2023年10月期（第18期）に931百万円、2024年4月期（第19期）に996百万円を見込んでいますが、2023年10月期（第18期）に871千円が前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年4月期（第17期）末現在における本投資法人の借入金残高は226,742百万円、投資法人債残高は31,500百万円、有利子負債総額は258,242百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）」に記載のとおり、2023年5月31日付で短期借入金4,000百万円、長期借入金9,700百万円の借入れを実施し、その調達資金をもって、長期借入金4,000百万円の期限前返済及び同日に返済期日が到来した長期借入金9,700百万円の期限一括返済を行っています。 上記の他、2023年10月期（第18期）中に返済期限が到来する借入金の総額10,510百万円並びに2024年4月期（第19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18,840百万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。 2023年4月期（第17期）末現在における総資産LTVは45.4%であり、2023年10月期（第18期）末及び2024年4月期（第19期）末の総資産LTVは同程度で推移することを見込んでいます。 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 総資産LTV＝有利子負債総（見込）額÷総資産（見込）額×100
発行済投資口の総口数	<p>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、2024年4月期（第19期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得、消却による投資口の変動がないことを前提としています。</p>
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、2023年10月期（第18期）に1,209百万円、2024年4月期（第19期）に168百万円発生することを見込んでいます。 上記の税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」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"> 利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、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。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しないことを前提としています。 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税会不一致相当額に係る利益超過分配としてATAを2023年10月期（第18期）に1,209百万円、2024年4月期（第19期）に166百万円を計上し、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 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,416,266	10,950,123
信託現金及び信託預金	16,340,838	16,451,343
営業未収入金	198,066	190,520
未収還付法人税等	—	1,243
前払費用	300,452	308,728
その他	58,286	170,352
貸倒引当金	△2,653	△2,791
流動資産合計	28,311,256	28,069,520
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	184,641,536	185,350,612
減価償却累計額	△23,440,710	△25,844,317
信託建物(純額)	161,200,826	159,506,295
信託構築物	1,620,073	1,623,170
減価償却累計額	△333,254	△365,798
信託構築物(純額)	1,286,818	1,257,371
信託機械及び装置	2,387,047	2,419,653
減価償却累計額	△433,368	△490,235
信託機械及び装置(純額)	1,953,678	1,929,418
信託工具、器具及び備品	870,024	1,015,435
減価償却累計額	△276,299	△355,857
信託工具、器具及び備品(純額)	593,724	659,578
信託土地	368,656,815	368,656,815
信託建設仮勘定	17,859	—
有形固定資産合計	533,709,723	532,009,479
無形固定資産		
信託借地権	6,034,763	5,979,645
その他	3,622	8,095
無形固定資産合計	6,038,385	5,987,741
投資その他の資産		
投資有価証券	486,179	684,910
差入敷金及び保証金	1,530,346	1,530,346
長期前払費用	625,332	643,969
その他	157,179	159,804
投資その他の資産合計	2,799,038	3,019,030
固定資産合計	542,547,147	541,016,251
繰延資産		
投資法人債発行費	107,395	94,196
投資口交付費	33,602	25,201
繰延資産合計	140,997	119,398
資産合計	570,999,401	569,205,170

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,116,383	923,839
短期借入金	7,700,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	31,310,000	40,050,000
未払金	1,169,452	1,082,585
未払費用	217,054	249,713
未払法人税等	584	—
未払消費税等	678,924	—
前受金	712,064	692,786
デリバティブ債務	10,052	7,099
その他	12,758	8,932
流動負債合計	42,927,275	46,014,955
固定負債		
投資法人債	31,500,000	28,500,000
長期借入金	187,732,000	186,692,000
信託預り敷金及び保証金	14,353,152	14,380,909
デリバティブ債務	2,149	—
固定負債合計	233,587,302	229,572,909
負債合計	276,514,577	275,587,864
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,283,304	161,283,304
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
出資剰余金控除額	※3 △3,999,964	※3 △3,999,964
出資剰余金(純額)	124,598,450	124,598,450
任意積立金		
圧縮積立金	993,722	911,281
一時差異等調整積立金	※4 417,038	※4 194,129
任意積立金合計	1,410,761	1,105,411
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,204,510	6,637,238
剰余金合計	133,213,722	132,341,100
投資主資本合計	294,497,026	293,624,405
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△12,202	△7,099
評価・換算差額等合計	△12,202	△7,099
純資産合計	※1 294,484,824	※1 293,617,306
負債純資産合計	570,999,401	569,205,170

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 14,623,738	※1 14,908,879
その他貸貸事業収入	※1 459,098	※1 449,239
不動産等売却益	※2 710,583	—
匿名組合投資利益	3,650	7,818
営業収益合計	15,797,070	15,365,937
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,275,960	※1 6,543,453
資産運用報酬	1,021,403	943,182
資産保管手数料	10,679	10,571
一般事務委託手数料	49,974	49,386
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	1,693	540
その他営業費用	355,107	307,185
営業費用合計	7,718,418	7,857,920
営業利益	8,078,652	7,508,017
営業外収益		
受取利息	131	135
未払分配金戻入	588	768
還付加算金	539	—
不動産等売却精算金	—	1,005
営業外収益合計	1,258	1,909
営業外費用		
支払利息	639,740	646,240
投資法人債利息	76,266	73,855
融資関連費用	122,424	126,993
投資口交付費償却	15,502	8,400
投資法人債発行費償却	13,860	13,198
その他	7,001	3,394
営業外費用合計	874,796	872,083
経常利益	7,205,115	6,637,843
税引前当期純利益	7,205,115	6,637,843
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,204,510	6,637,238
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,204,510	6,637,238

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金			任意積立金			
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	圧縮特別勘定 積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	161,283,304	128,598,415	—	128,598,415	388,798	1,195,848	604,535	2,189,182
当期変動額								
圧縮特別勘定積立金の取崩						△1,195,848		△1,195,848
圧縮積立金の積立					1,195,848			1,195,848
圧縮積立金の取崩					△590,923			△590,923
一時差異等調整積立金の取崩							△187,497	△187,497
剰余金の配当								
当期純利益								
自己投資口の取得								
自己投資口の消却			△3,999,964	△3,999,964				
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	—	—	△3,999,964	△3,999,964	604,924	△1,195,848	△187,497	△778,420
当期末残高	※1 161,283,304	128,598,415	△3,999,964	124,598,450	993,722	—	417,038	1,410,761

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計					
当期首残高	6,745,643	137,533,240	—	298,816,545	△33,897	△33,897	298,782,647
当期変動額							
圧縮特別勘定積立金の取崩	1,195,848	—		—			—
圧縮積立金の積立	△1,195,848	—		—			—
圧縮積立金の取崩	590,923	—		—			—
一時差異等調整積立金の取崩	187,497	—		—			—
剰余金の配当	△7,524,063	△7,524,063		△7,524,063			△7,524,063
当期純利益	7,204,510	7,204,510		7,204,510			7,204,510
自己投資口の取得			△3,999,964	△3,999,964			△3,999,964
自己投資口の消却		△3,999,964	3,999,964	—			—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					21,695	21,695	21,695
当期変動額合計	458,867	△4,319,518	—	△4,319,518	21,695	21,695	△4,297,823
当期末残高	7,204,510	133,213,722	—	294,497,026	△12,202	△12,202	294,484,824

当期（自 2022年11月1日 至 2023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			任意積立金		
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	161,283,304	128,598,415	△3,999,964	124,598,450	993,722	417,038	1,410,761
当期変動額							
圧縮積立金の取崩					△82,441		△82,441
一時差異等調整 積立金の取崩						△222,908	△222,908
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	△82,441	△222,908	△305,349
当期末残高	※1 161,283,304	128,598,415	△3,999,964	124,598,450	911,281	194,129	1,105,411

(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	7,204,510	133,213,722	294,497,026	△12,202	△12,202	294,484,824
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	82,441	—	—			—
一時差異等調整 積立金の取崩	222,908	—	—			—
剰余金の配当	△7,509,860	△7,509,860	△7,509,860			△7,509,860
当期純利益	6,637,238	6,637,238	6,637,238			6,637,238
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				5,103	5,103	5,103
当期変動額合計	△567,271	△872,621	△872,621	5,103	5,103	△867,518
当期末残高	6,637,238	132,341,100	293,624,405	△7,099	△7,099	293,617,306

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自	2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
I. 当期末処分利益		7,204,510,234円		6,637,238,451円
II. 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		82,441,009円		911,281,820円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	222,908,905円	※1	194,129,553円
III. 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		－円	※2	70,103,712円
IV. 分配金の額		7,509,860,148円		7,803,419,442円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,714円)		(1,781円)
うち利益分配金		－円		7,733,315,730円
(うち1口当たり利益分配金)		－円		(1,765円)
うち一時差異等調整引当額		－円	※2	70,103,712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))		－円		(16円)
V. 次期繰越利益		－円		9,334,094円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額222,908,905円及び圧縮積立金取崩額82,441,009円を加算した7,509,860,148円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額194,129,553円及び圧縮積立金取崩額911,281,820円を加算した金額のうち7,733,315,730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、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70,103,712円を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 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,205,115	6,637,843
減価償却費	2,574,622	2,629,281
投資法人債発行費償却	13,860	13,198
投資口交付費償却	15,502	8,400
受取利息	△131	△135
支払利息	716,007	720,095
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,646	7,546
未収消費税等の増減額 (△は増加)	156,161	△125,262
前払費用の増減額 (△は増加)	△40,674	△8,275
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,990	△18,637
営業未払金の増減額 (△は減少)	181,951	△117,546
未払金の増減額 (△は減少)	124,450	△87,023
未払消費税等の増減額 (△は減少)	678,924	△678,924
前受金の増減額 (△は減少)	14,733	△19,277
信託有形固定資産の売却による減少額	22,309,047	—
その他	△61,136	16,976
小計	33,894,779	8,978,259
利息の受取額	131	135
利息の支払額	△707,296	△695,165
法人税等の支払額	△600	△584
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,187,013	8,282,644
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	△10,421,309	△947,849
信託無形固定資産の取得による支出	△3,726,416	—
無形固定資産の取得による支出	△420	△5,995
投資有価証券の払戻による収入	—	21,642
投資有価証券の取得による支出	△482,529	△221,507
差入敷金及び保証金の差入による支出	△728,830	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	344,981	1,521,103
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△661,699	△1,493,347
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△18,585	△2,625
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,694,808	△1,128,578
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	△7,700,000
長期借入れによる収入	16,000,000	18,800,000
長期借入金の返済による支出	△12,400,000	△11,100,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
自己投資口の取得による支出	△3,999,964	—
分配金の支払額	△7,522,876	△7,509,703
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,922,840	△7,509,703
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	569,364	△355,637
現金及び現金同等物の期首残高	27,187,740	27,757,104
現金及び現金同等物の期末残高	※1 27,757,104	※1 27,401,467

- (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 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。 信託建物 3～69年 信託構築物 6～52年 信託機械及び装置 10～61年 信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <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>
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. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,790千円です。</p>

6. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
7. 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>
8. 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。

[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 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30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 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30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 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30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 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位:千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負ののれん発生益 (注)		
当初発生額	1,556,827	1,556,827
当期首残高	604,535	417,038
当期積立額	—	—
当期取崩額	187,497	222,908
当期末残高	417,038	194,129
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	分配金に充当
	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2022年 5月 1日	至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日	至 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	14,263,700		14,540,845	
その他	360,038	14,623,738	368,034	14,908,879
その他賃貸事業収入				
附加使用料	241,565		216,387	
その他	217,532	459,098	232,852	449,239
不動産賃貸事業収益合計		15,082,836		15,358,119
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	597,696		621,291	
管理委託料	470,667		475,413	
信託報酬	43,221		49,506	
水道光熱費	391,838		468,192	
公租公課	1,065,322		1,066,052	
損害保険料	18,820		17,504	
修繕費	390,295		392,513	
減価償却費	2,573,621		2,627,759	
その他賃貸事業費用	724,475	6,275,960	825,218	6,543,453
不動産賃貸事業費用合計		6,275,960		6,543,453
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		8,806,876		8,814,666

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

ザ・リッツ・カールトン京都	
不動産等売却収入	23,000,000
不動産等売却原価	22,288,419
その他の売却費用	996
不動産等売却益	710,583

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30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 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30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 一時差異等調整積立金

前期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は222,908,905円の取り崩しを行うこととしました。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は194,129,553円の取り崩しを行うこととしました。

※2 一時差異等調整引当額

前期(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年11月1日 至 2023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	63,004
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099
	合計	70,103

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。

[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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
現金及び預金	11,416,266	10,950,123
信託現金及び信託預金	16,340,838	16,451,343
現金及び現金同等物	27,757,104	27,401,467

[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 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30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 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30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 2022年5月1日 至 2022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	23,000,000	(注2) 710,583
水道光熱費収入	241,565	241,565
その他	—	14,844,921
合計	23,241,565	15,797,070

(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 2022年11月1日 至 2023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	—	(注2) —
水道光熱費収入	216,387	216,387
その他	—	15,149,550
合計	216,387	15,365,937

(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 2022年5月1日 至 2022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。

当期(自 2022年11月1日 至 2023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。

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 2022年 5月 1日 至 2022年 10月 31日	当期 自 2022年 11月 1日 至 2023年 4月 30日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	43,843	55,312
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	55,312	52,404
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 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

2023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70,000,000千円です。

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)

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第1回	2023年10月末	7,000,000 (10%)	2023年10月期(第18期)
第2回	2024年4月末	7,000,000 (10%)	2024年4月期(第19期)
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)

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 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

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

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
1口当たり純資産額	67,211円	67,013円
1口当たり当期純利益	1,636円	1,514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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
当期純利益 (千円)	7,204,510	6,637,238
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,204,510	6,637,238
期中平均投資口数 (口)	4,402,287	4,381,482

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

1. 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約を締結しました。以下の資産譲渡に係る信託受益権の準共有持分の譲渡は、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。

当該譲渡により、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：御殿山SHビル

用途：オフィスビル

所在地：東京都品川区

譲渡予定価格：70,000百万円 (注1)

契約締結日：2023年3月29日

譲渡先：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1回	2023年10月末	7,000 (10%)	1,017	2023年10月期 (第18期)
第2回	2024年 4月末	7,000 (10%)	2,080	2024年 4月期 (第19期)
第3回	2024年10月末	7,000 (10%)	2,093	2024年10月期 (第20期)
第4回	2025年 4月末	7,000 (10%)	2,107	2025年 4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000 (10%)	2,121	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年 4月末	7,000 (10%)	2,135	2026年 4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,149	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年 4月末	7,000 (10%)	2,163	2027年 4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,177	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年 4月末	7,000 (10%)	2,191	2028年 4月期 (第27期)

(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 (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。

(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	
2018年5月1日	投資口の分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注1)
2018年5月1日	合併による割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注2)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注3)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注4)
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注5)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注6)
2022年10月17日	消却	—	161,283	△49,651	4,381,482	(注7)

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

(注2) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格76,537円(発行価額74,103円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 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6) 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7) 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。

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 2022年10月31日現在		当期 2023年4月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	209,517	36.7	208,848	36.7
		その他地域	55,896	9.8	55,642	9.8
	商業用不動産等	三大都市圏	274,312	48.0	273,498	48.0
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			539,726	94.5	537,989	94.5
匿名組合出資持分(注4)			486	0.1	684	0.1
預金・その他の資産			30,786	5.4	30,531	5.4
資産総額計			570,999	100.0	569,205	100.0
負債総額			276,514	48.4	275,587	48.4
純資産総額			294,484	51.6	293,617	51.6

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

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

(注4) 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。

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)
匿名組合出資持分 (注3)	国内	—	合同会社Gemini1を営業者 とする匿名組合出資持分	463,402	463,402	0.1
匿名組合出資持分 (注4)	国内	—	合同会社Gemini2を営業者 とする匿名組合出資持分	221,507	221,507	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) 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4) 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	R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.2	6,586	7,980	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	1,765	2,030	2004年1月	2018年5月
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,024	2,490	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	940	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	1,538	1,980	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	1,521	1,910	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	2,062	2,610	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	2,350	2,910	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	1,465	1,930	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	1,063	1,440	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	1,585	1,880	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	0.5	2,885	3,200	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	877	993	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	1,111	1,170	2007年2月	2018年5月
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	東京都品川区西五反田	3,110	0.6	3,018	3,680	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	2,681	3,130	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	2,107	2,540	2006年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都 港区 南麻布	1,250	0.2	1,286	1,420	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	0.3	1,863	2,470	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	2,702	3,050	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	967	1,050	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	999	1,220	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	671	821	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	2,167	2,730	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	1,762	2,320	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	1,530	1,750	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	808	971	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	755	957	2008年1月	2018年5月
	R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都 板橋区 大山東町	2,560	0.5	2,435	2,960	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	2,296	2,910	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	1,182	1,500	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	1,733	2,160	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	1,918	2,210	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	909	1,180	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	608	767	2006年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.3	1,902	2,240	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	0.3	1,881	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	3,361	3,820	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	1.1	6,150	7,370	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	1,043	1,160	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県 名古屋市 東区 矢田南	812	0.1	830	939	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	1,360	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	1,612	1,790	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	0.2	1,324	1,520	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	2,212	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	1,704	2,110	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	1,584	1,840	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	2,367	3,180	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	1,587	2,080	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	1,500	1,870	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	835	1,040	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	984	1,190	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	1,798	2,110	2009年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	971	1,120	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	948	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	1,096	1,290	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	1,122	1,380	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	0.4	2,370	2,900	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	3,208	3,700	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	1,548	1,890	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	1,483	2,040	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	1,360	1,740	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	1,843	2,280	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	2,857	3,610	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	585	636	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	0.4	2,325	2,630	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	0.4	2,534	2,780	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	7,821	10,700	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	8,220	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	2,130	2,240	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	4,487	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	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.3	1,805	2,260	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	1,865	2,250	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市 中央区 大通西	3,160	0.6	3,000	3,280	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	0.3	1,783	2,070	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	1,159	1,290	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	2,105	2,495	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	0.3	1,798	2,120	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	4,224	5,930	2014年6月	2018年5月
	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	石川県 金沢市 西泉	1,080	0.2	988	990	2007年9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	0.1	748	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	1,361	1,560	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	4,546	5,180	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	5,137	6,340	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	0.4	2,366	2,720	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	0.5	2,884	3,280	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	1,046	1,260	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	4,751	5,380	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	4,070	4,270	2015年10月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-100	エステイメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	624	740	2017年2月	2018年5月
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.4	7,870	11,100	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	3,643	4,770	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	1,661	2,150	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	2,499	3,380	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	3,384	4,760	2011年1月	2018年5月
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス(注12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	5,659	7,680	2008年2月	2018年5月
	R-108	エステイメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	433	437	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	2,032	2,540	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	2,579	3,070	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	2,167	2,600	2018年11月	2019年6月
	R-112	エステイメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.5	2,988	3,660	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県 静岡市 葵区 鷹匠	660	0.1	658	665	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	865	949	2006年1月	2020年4月
	R-115	エステイメゾン東別院	愛知県 名古屋市 中区 松原	2,190	0.4	2,262	2,230	2009年2月	2021年4月
	R-116	エステイメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	932	951	2012年2月	2021年4月
	R-117	エステイメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 槇木町	660	0.1	679	697	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	2,632	2,740	2019年12月	2021年9月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-119	プライムメゾン目黒	東京都 目黒区 三田	2,310	0.4	2,351	2,480	2018年8月	2021年9月
	R-120	プライムメゾン両国	東京都 墨田区 亀沢	1,530	0.3	1,567	1,600	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	1.8	10,183	11,100	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	4,942	5,110	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	1.9	11,056	10,900	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	2,256	2,670	2020年2月	2022年8月
		小計		270,466	48.8	264,490	317,384	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都 品川区 北品川	71,950	13.0	69,570	88,000	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山SHビル(注15)	東京都 品川区 北品川	51,500	9.3	49,187	63,500	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	7.9	41,931	54,600	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注16)	大阪府 大阪市 中央区 本町	38,600	7.0	35,885	44,600	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注17)	大阪府 大阪市 中央区 伏見町	4,400	0.8	4,190	6,240	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	1.1	6,112	7,320	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注18)	東京都 港区 赤坂	50,000	9.0	49,985	52,100	2006年1月	2019年6月 2021年11月
		小計		266,800	48.1	256,861	316,360	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注16)	大阪府 大阪市 中央区 本町	17,200	3.1	16,636	16,800	2010年5月	2017年5月
		小計		17,200	3.1	16,636	16,800	—	—
		合計		554,466	100.0	537,989	650,544	—	—

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

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

- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日に基づき記載しています。
- (注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注10) 「シャームズステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。
- (注11) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注12) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。
- (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物件です。
- (注15) 本投資法人は、「御殿山SHビル」について、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）」に記載のとおり、2023年3月29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。
- (注16) 「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。
- (注17) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注18) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、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。

b. 賃貸借状況の概要

(i) 賃貸借状況の概要

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

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	176	1.1	1	5,515.43	5,242.83	95.1
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	49	0.3	1	2,019.10	1,927.77	95.5
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	55	0.4	1	2,062.10	1,843.00	89.4
	R-004	エステイメゾン恵比寿	24	0.2	1	781.02	750.27	96.1
	R-005	エステイメゾン神田	45	0.3	1	1,706.54	1,607.18	94.2
	R-006	エステイメゾン北新宿	48	0.3	1	1,881.19	1,836.48	97.6
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	67	0.4	1	2,978.28	2,936.59	98.6
	R-008	エステイメゾン川崎	76	0.5	1	3,741.01	3,667.00	98.0
	R-010	エステイメゾン亀戸	54	0.4	1	2,279.21	2,255.00	98.9
	R-011	エステイメゾン目黒	30	0.2	1	1,070.13	1,016.19	95.0
	R-012	エステイメゾン巣鴨	52	0.3	1	2,619.17	2,549.14	97.3
	R-013	エステイメゾン京橋	89	0.6	1	4,613.04	4,444.20	96.3
	R-014	エステイメゾン白楽	30	0.2	1	1,285.83	1,263.59	98.3
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.2	1	1,804.48	1,753.74	97.2
	R-016	エステイメゾン五反田	95	0.6	1	3,871.15	3,707.80	95.8
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	79	0.5	1	2,979.85	2,916.67	97.9
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	62	0.4	1	2,602.30	2,538.48	97.5
	R-019	エステイメゾン南麻布	30	0.2	1	1,082.12	1,040.50	96.2
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	64	0.4	1	2,824.86	2,803.99	99.3
	R-022	エステイメゾン麻布十番	65	0.4	1	1,755.31	1,711.03	97.5
	R-023	エステイメゾン板橋本町	30	0.2	1	1,274.49	1,254.71	98.4
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	31	0.2	1	1,176.78	1,176.78	100.0
	R-028	エステイメゾン千駄木	23	0.2	1	897.30	897.30	100.0
R-030	エステイメゾン博多東	87	0.6	1	9,106.08	8,982.90	98.6	
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	65	0.4	1	3,924.58	3,841.31	97.9	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居	R-034	プライムメゾン東桜	53	0.3	1	3,118.11	3,004.10	96.3
	R-035	プライムメゾン萱場公園	30	0.2	1	2,163.98	2,088.74	96.5
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	24	0.2	1	894.64	868.21	97.0
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	77	0.5	1	4,036.66	3,939.47	97.6
	R-038	シャームゾンステージ博多	96	0.6	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	35	0.2	1	1,611.54	1,566.58	97.2
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	56	0.4	1	2,275.24	2,186.24	96.1
	R-041	プライムメゾン御器所	65	0.4	1	4,427.65	4,095.22	92.5
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	1,966.96	96.4
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,798.97	100.0
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	56	0.4	1	2,324.65	2,177.12	93.7
	R-046	エスティメゾン笹塚	91	0.6	1	3,701.70	3,629.60	98.1
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	179	1.2	1	6,177.20	6,177.20	100.0
	R-048	プライムメゾン高見	32	0.2	1	2,016.79	1,870.00	92.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	2,086.20	96.2
	R-050	プライムメゾン照葉	53	0.3	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	38	0.3	1	1,498.13	1,473.79	98.4
	R-053	エスティメゾン代沢	61	0.4	1	2,352.90	2,324.55	98.8
	R-054	エスティメゾン戸越	51	0.3	1	1,943.17	1,943.17	100.0
R-055	エスティメゾン西天満	50	0.3	1	2,877.90	2,718.70	94.5	
R-056	エスティメゾン白金台	73	0.5	1	2,675.11	2,445.99	91.4	
R-057	エスティメゾン東新宿	48	0.3	1	1,889.50	1,780.52	94.2	
R-058	エスティメゾン元麻布	43	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	30	0.2	1	1,073.59	1,045.37	97.4	
R-061	エスティメゾン中野	54	0.4	1	2,023.72	1,900.21	93.9	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-062	エステイメゾン新中野	28	0.2	1	1,107.57	1,107.57	100.0
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	28	0.2	1	1,299.60	1,299.60	100.0
	R-064	エステイメゾン哲学堂	35	0.2	1	1,531.89	1,531.89	100.0
	R-065	エステイメゾン高円寺	35	0.2	1	1,527.52	1,471.94	96.4
	R-066	エステイメゾン押上	73	0.5	1	3,180.90	3,117.15	98.0
	R-067	エステイメゾン赤羽	99	0.6	1	4,302.84	4,226.30	98.2
	R-068	エステイメゾン王子	49	0.3	1	2,289.44	2,238.36	97.8
	R-069	プライムメゾン早稲田	46	0.3	1	1,650.66	1,600.66	97.0
	R-070	プライムメゾン八丁堀	36	0.2	1	1,382.32	1,252.82	90.6
	R-071	プライムメゾン神保町	54	0.4	1	1,819.90	1,769.94	97.3
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	88	0.6	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	70	0.5	1	4,809.68	4,642.82	96.5
	R-075	エステイメゾン薬院	75	0.5	1	5,213.51	5,175.78	99.3
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	230	1.5	1	9,469.65	9,254.59	97.7
	R-077	エステイメゾン大島	257	1.7	1	9,905.97	9,772.77	98.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	69	0.5	1	5,704.63	5,247.77	92.0
	R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	156	1.0	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	2,155.77	98.9
	R-081	プライムメゾン品川	59	0.4	1	2,107.88	2,014.05	95.5
	R-082	プライムメゾン大通公園	115	0.8	1	7,360.37	6,797.36	92.4
	R-083	プライムメゾン南2条	75	0.5	1	6,019.09	5,879.43	97.7
	R-084	プライムメゾン鴨々川	51	0.3	1	4,102.08	3,989.63	97.3
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	90	0.6	1	10,268.74	10,207.60	99.4
	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	114	0.7	1	3,010.66	3,010.66	100.0
R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	40	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0	
R-089	エステイメゾン鶉の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-091	シャームゾンステージ日野	49	0.3	1	2,827.55	2,773.62	98.1
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	142	0.9	1	5,461.13	5,234.71	95.9
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	219	1.4	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	64	0.4	1	1,972.59	1,805.79	91.5
	R-095	プライムメゾン初台	82	0.5	1	2,879.20	2,737.71	95.1
	R-096	エスティメゾン上町台	33	0.2	1	2,225.52	2,107.89	94.7
	R-098	プライムメゾン白金高輪	113	0.7	1	3,923.76	3,543.00	90.3
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	101	0.7	1	4,099.04	3,755.33	91.6
	R-100	エスティメゾン森下	20	0.1	1	748.92	723.58	96.6
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	235	1.5	1	6,772.89	6,415.68	94.7
	R-102	プライムメゾン大塚	113	0.7	1	3,921.35	3,729.98	95.1
	R-103	プライムメゾン浅草橋	50	0.3	1	2,033.06	1,808.13	88.9
	R-104	プライムメゾン代官山	73	0.5	1	1,779.17	1,730.17	97.2
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	116	0.8	1	3,569.73	3,043.30	85.3
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	483	3.1	1	23,538.73	22,917.24	97.4
	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	56	0.4	1	1,387.12	1,387.12	100.0
	R-110	プライムメゾン本郷	69	0.5	1	2,423.46	2,202.47	90.9
	R-111	プライムメゾン蔵前	61	0.4	1	2,259.40	1,932.13	85.5
	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	29	0.2	1	2,170.80	2,089.20	96.2	
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	59	0.4	1	1,991.72	1,991.72	100.0	
R-119	プライムメゾン目黒	48	0.3	1	1,335.62	1,335.62	100.0	
R-120	プライムメゾン両国	33	0.2	1	1,499.10	1,499.10	100.0	

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居	R-121	プライムメゾン中目黒	221	1.4	1	6,033.98	5,855.76	97.0
	R-122	プライムメゾン板橋	117	0.8	1	4,557.89	4,356.85	95.6
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	609	4.0	1	29,048.95	28,258.00	97.3
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	55	0.4	1	1,819.35	1,704.07	93.7
	小計			8,642	56.3	12	422,988.49	411,275.33
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注3)	1,633	10.6	1	38,577.99	32,611.77	84.5
	0-002	御殿山SHビル	1,088	7.1	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,311	8.5	1	29,657.53	29,657.53	100.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	903	5.9	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	167	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	208	1.4	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	999	6.5	1	21,735.43	18,995.17	87.4
小計			6,313	41.1	4	135,975.13	127,268.65	93.6
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	402	2.6	1	18,092.98	18,092.98	100.0
小計			402	2.6	1	18,092.98	18,092.98	100.0
合計			15,358	100.0	16	577,056.60	556,636.96	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、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ズル型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ17、16、8、7及び18となっています。

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

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「シャーマンズステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等についてパズル型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「赤坂ガーデンシティ」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。

(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61物件	194,533.24	34.9	9,548	1,231	(注5)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデンシティ 品川御殿山 他3物件	116,364.39	20.9	10,097	8,575	(注6)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他14物件	57,693.04	10.4	1,417	178	(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	35,495.96	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	23,580.05	4.2	691	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	2,107.89	0.4	61	4	(注11)
主要なテナントの合計			432,326.97	77.7	22,456	10,110	—
ポートフォリオの合計			556,636.96	100.0	29,305	14,380	—

(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、2022年5月から2023年4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	
2023年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	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	
2023年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6		
2023年 6月30日	エステイメゾン秋葉原		
2023年 7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン川崎、 エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ		
2023年 8月20日	エステイメゾン板橋本町		
2023年 9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド		
2023年 9月30日	エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト、 プライムメゾン武蔵野の杜、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		
2023年10月22日	エステイメゾン南麻布		
2023年10月31日	プライムメゾン白金高輪		
2024年 1月20日	シャームゼンステージ秋葉原		定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	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 1月30日	エステイメゾン亀戸		
2024年 1月31日	エステイメゾン目黒、エステイメゾン錦糸町		
2024年 3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ		
2024年 3月31日	エステイメゾン武蔵小金井		
2024年 4月 2日	エステイメゾン白楽		
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31日	プライムメゾン恵比寿		
2025年10月31日	シャームゼンステージ日野		
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台		
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町		
2027年 3月31日	エステイメゾン森下		
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト		
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エステイメゾン横浜青葉台ノース		
2029年 9月30日	エステイメゾン横浜青葉台サウス		
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

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

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

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2023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
2024年 1月31日	エステメゾン葵	
2024年 3月31日	プライムメゾン御器所	
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	
2024年 4月30日	エステメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025年 1月31日	エステメゾン静岡鷹匠	
2025年 3月31日	シャームゼンステージ金沢西泉、エステメゾン鶴の森	
2026年 3月31日	エステメゾン東別院、エステメゾン白壁南	
2027年 9月30日	エステメゾン東白壁	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
2031年 3月31日	エステメゾン萱場	

(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 1月31日	エステメゾン井尻	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	シャームゼンステージ博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
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	

(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
2024年 2月29日	エステメゾン西天満	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
2024年 3月 8日	エステメゾン南堀江	
2024年 3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
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	シャームゼンステージ広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注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	エステメゾン上町台	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

c. 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,980	8,260	3.2	7,860	3.4	3.4	272
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,030	2,090	3.3	2,010	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	2,490	2,560	3.3	2,460	3.4	3.5	88
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	940	968	3.2	928	3.3	3.4	33
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,980	2,020	3.3	1,960	3.4	3.5	69
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,910	1,930	3.5	1,900	3.5	3.7	69
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,610	2,640	3.5	2,590	3.5	3.7	96
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,910	2,960	3.6	2,890	3.6	3.8	111
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,930	1,960	3.8	1,920	3.6	4.0	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	1,440	1,460	3.1	1,420	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	1,880	1,910	3.6	1,840	3.4	3.8	72
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,200	3,260	4.1	3,180	4.0	4.2	139
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	993	1,010	4.0	985	3.8	4.2	44
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,170	1,190	3.9	1,140	3.7	4.1	50
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,680	3,710	3.7	3,670	3.4	3.9	142
	R-017	エステイメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	3,130	3,180	3.5	3,110	3.3	3.7	116
	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	2,540	2,590	3.6	2,480	3.4	3.8	96
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,420	1,450	3.3	1,380	3.1	3.5	50

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,470	2,520	3.8	2,420	3.6	4.0	97
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,050	3,120	3.3	2,980	3.1	3.5	104
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,050	1,070	3.7	1,020	3.5	3.9	42
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,220	1,240	3.7	1,190	3.5	3.9	47
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	821	836	3.7	805	3.5	3.9	33
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,730	2,760	4.3	2,710	4.3	4.4	130
	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	2,320	2,340	4.0	2,310	3.9	4.2	100
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,750	1,760	4.0	1,740	4.0	4.2	75
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	971	979	4.2	968	4.2	4.4	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	957	979	3.5	948	3.6	3.7	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	2,960	3,000	3.7	2,940	3.5	3.9	118
	R-038	シャームメゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,910	2,890	4.3	2,920	3.5	4.5	142
	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,500	1,530	3.5	1,490	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	2,160	2,210	3.6	2,140	3.7	3.8	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,210	2,220	4.2	2,200	4.2	4.4	99
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,180	1,190	3.7	1,170	3.5	3.8	45
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	767	771	3.9	762	3.7	4.0	31
	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	2,240	2,250	4.2	2,230	3.9	4.4	109
R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230	2,260	3.5	2,210	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	3,820	3,890	3.5	3,790	3.3	3.7	145	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	7,370	7,470	3.4	7,330	3.2	3.6	261
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,160	1,170	4.1	1,150	4.2	4.3	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	939	948	4.2	935	4.2	4.4	42
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,360	1,360	4.6	1,360	4.4	4.8	73
	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	1,790	1,820	4.2	1,770	4.1	4.4	79
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,520	1,550	3.4	1,510	3.2	3.6	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	2,700	3.4	2,630	3.2	3.6	94
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,160	3.4	2,090	3.5	3.6	76
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,840	1,880	3.8	1,820	3.9	4.0	75
	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	3,180	3,210	3.2	3,150	3.0	3.3	106
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,080	2,140	3.4	2,060	3.5	3.6	75
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,870	1,910	3.2	1,850	3.3	3.4	63
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,040	1,060	3.3	1,030	3.4	3.5	36
	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	1,190	1,210	3.5	1,180	3.3	3.7	44
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,110	2,140	3.5	2,090	3.3	3.7	79
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,140	3.6	1,110	3.4	3.8	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	1,140	3.5	1,110	3.6	3.7	41
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,290	1,310	3.6	1,280	3.4	3.8	49
R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380	1,410	3.4	1,370	3.5	3.6	49	
R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,900	2,950	3.6	2,880	3.6	3.8	111	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,700	3,760	3.7	3,680	3.5	3.9	145
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,890	1,920	3.7	1,880	3.5	3.9	74
	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	2,040	2,060	3.2	2,020	3.0	3.3	68
	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	1,740	1,760	3.2	1,720	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	2,280	2,320	3.4	2,260	3.2	3.6	81
	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	3,610	3,630	3.2	3,600	3.0	3.4	119
	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	636	647	3.6	631	3.4	3.8	25
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,630	2,670	4.0	2,610	4.0	4.2	113
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,780	2,840	3.8	2,760	3.9	4.0	115
	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	10,700	10,800	3.3	10,600	3.1	3.4	368
	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	411
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,240	2,270	4.4	2,230	4.2	4.6	107
	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	5,080	5,130	4.5	5,060	4.3	4.7	244
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,300	3.5	2,240	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	2,250	2,300	3.5	2,230	3.3	3.7	81
	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	3,280	3,300	4.0	3,250	3.8	4.1	148
	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	2,070	2,070	4.1	2,060	3.9	4.2	99
	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	1,290	1,290	4.1	1,290	3.9	4.2	63
R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注4)	株式会社 立地評価研究所	2,495	2,370	4.6	2,360	4.4	4.7	127	
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	2,120	2,140	3.9	2,110	3.7	4.1	87	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	5,930	6,010	2.9	5,850	2.7	3.0	178
	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	大和不動産鑑定 株式会社	990	1,000	4.9	986	4.7	5.1	55
	R-089	エスティメゾン鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	836	844	5.0	833	4.8	5.2	45
	R-091	シャームゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,560	1,570	4.1	1,560	3.9	4.2	69
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,180	5,270	3.8	5,080	3.6	4.0	211
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,340	6,370	4.2	6,310	4.0	4.3	308
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,720	2,770	3.4	2,660	3.2	3.6	97
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,280	3,350	3.5	3,210	3.3	3.7	121
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,260	1,270	3.8	1,250	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	5,380	5,500	3.4	5,250	3.2	3.6	193
	R-099	プライムメゾン 市谷山伏町	株式会社 立地評価研究所	4,270	4,380	3.4	4,220	3.2	3.6	156
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	740	752	3.6	735	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	11,100	11,400	3.2	11,000	3.3	3.4	367
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,770	4,870	3.4	4,720	3.5	3.6	168
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,150	2,200	3.4	2,130	3.5	3.6	76
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,380	3,470	3.2	3,340	3.3	3.4	113
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,760	4,860	3.3	4,720	3.4	3.5	164
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注5)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,680	7,870	—	7,600	3.7	—	365
	R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	437	439	4.3	436	4.1	4.5	20
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	2,540	2,570	3.4	2,520	3.2	3.6	88	

用途	物件 番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住 居	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	3,070	3,110	3.4	3,050	3.2	3.6	108	
	R-111	プライムメゾン蔵前	株式会社 中央不動産鑑定所	2,600	2,650	3.5	2,580	3.3	3.7	93	
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注6)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,660	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	エステイメゾン静岡鷹匠	大和不動産鑑定 株式会社	665	671	4.8	663	4.6	5.0	36	
	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	949	962	4.0	944	3.8	4.2	43	
	R-115	エステイメゾン東別院	大和不動産鑑定 株式会社	2,230	2,240	4.2	2,220	4.0	4.4	101	
	R-116	エステイメゾン萱場	大和不動産鑑定 株式会社	951	961	4.4	946	4.2	4.6	44	
	R-117	エステイメゾン白壁南	大和不動産鑑定 株式会社	697	702	4.2	695	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	2,740	2,820	3.2	2,710	3.3	3.4	91	
	R-119	プライムメゾン目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,480	2,540	3.2	2,450	3.3	3.4	82	
	R-120	プライムメゾン両国	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,600	1,630	3.4	1,580	3.5	3.6	56	
	R-121	プライムメゾン中目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,100	11,400	3.2	11,000	3.3	3.4	369	
	R-122	プライムメゾン板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,110	5,230	3.4	5,060	3.5	3.6	180	
	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	10,900	10,700	—	11,000	4.1	—	540	
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	2,670	2,680	3.1	2,660	2.9	3.2	83		
		小計		317,384	322,109	—	314,350	—	—	12,316	
オ フ ィ ス ビ ル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山	大和不動産鑑定 株式会社	88,000	91,100	3.1	86,700	2.9	3.3	2,844	
	0-002	御殿山SHビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	63,500	65,000	3.2	62,800	3.2	3.4	2,057	
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	54,600	56,100	3.5	54,000	3.2	3.7	1,995	
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	44,600	45,500	3.3	43,700	3.1	3.5	1,544	

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	0-005	HK 淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,240	6,410	3.5	6,160	3.6	3.7	229
	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	7,320	7,470	3.9	7,250	3.7	4.1	297
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注8)	株式会社 中央不動産鑑定所	52,100	54,900	3.2	50,900	3.0	3.4	1,749
	小計				316,360	326,480	—	311,510	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	16,800	17,100	3.6	16,500	3.4	3.8	656
	小計				16,800	17,100	—	16,500	—	—
合計				650,544	665,689	—	642,360	—	—	23,691

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

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

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

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

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

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

(注7) 「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) 「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	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	—	—	5,013	1,065	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.4	
	R-008	エステイメゾン川崎	—	—	7,278	1,241	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	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	エステイメゾン巢鴨	—	—	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	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	プライムメゾン夕陽ヶ丘	—	—	3,703	509	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9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	—	—	12,352	2,022	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年3月	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	R-048	プライムメゾン高見	—	—	5,480	625	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	1.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	4,700	547	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	1.4
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	14,870	1,455	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	0.9
	R-051	エステイメゾン東白壁	—	—	5,815	976	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	1.0
	R-052	エステイメゾン千石	—	—	2,914	489	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	7.5
	R-053	エステイメゾン代沢	—	—	3,362	708	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	4.7
	R-054	エステイメゾン戸越	—	—	4,231	600	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	9.9
	R-055	エステイメゾン西天満	—	—	7,713	968	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	2.0
	R-056	エステイメゾン白金台	—	—	5,530	738	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	5.6
	R-057	エステイメゾン東新宿	—	—	4,235	547	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	7.3
	R-058	エステイメゾン元麻布	—	—	3,320	541	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	5.1
	R-059	エステイメゾン都立大学	—	—	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.3
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	—	—	2,250	355	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.3
	R-061	エステイメゾン中野	—	—	4,618	602	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	7.0
	R-062	エステイメゾン新中野	—	—	2,360	370	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.8
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	—	—	2,050	381	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.6
	R-064	エステイメゾン哲学堂	—	—	2,890	473	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.7
	R-065	エステイメゾン高円寺	—	—	2,540	435	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.7
	R-066	エステイメゾン押上	—	—	7,330	1,042	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	7.0
R-067	エステイメゾン赤羽	—	—	7,318	1,335	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.9	

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	R-068	エステイメゾン王子	—	—	3,898	712	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	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	—	—	8,789	1,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019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	—	—	19,130	2,919	株式会社 東京建築検査機構	2019年4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	—	—	23,430	2,374	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.2
	R-083	プライムメゾン南2条	—	—	20,758	2,118	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	—	—	14,562	1,537	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.7
	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	R-088	シャームゾンステージ 金沢西泉	—	—	9,843	1,129	大和不動産鑑定 株式会社	2021年10月	0.6
	R-089	エスティメゾン鶉の森	—	—	4,522	526	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	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	エスティメゾン上町台	—	—	2,717	721	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	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	エスティメゾン森下	—	—	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	—	—	677	2,389	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	1.2
	R-102	プライムメゾン大塚	—	—	751	1,424	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	4.6
	R-103	プライムメゾン浅草橋	—	—	171	671	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	8.0
	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	—	—	7,060	1,883	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	5.2
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	—	—	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.8
	R-108	エスティメゾン井尻	—	—	3,092	407	大和不動産鑑定 株式会社	2019年1月	0.6
	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

用途	物件番号	物件名称		調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-111	プライムメゾン蔵前		—	—	162	692	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	3.2
	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	シャーマゾンステージ 広瀬通		—	—	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	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
		小計		100	100	782,394	133,884	—	—	—

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	—	—	95,367	21,175	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	0.7
	0-002	御殿山SHビル	100	—	7,130	7,203	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.2
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	33,225	15,807	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月	1.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	—	—	82,856	9,934	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9)	—	—	21,917	10,577	株式会社 東京建築検査機構	2021年9月	4.3
		小計	100	—	266,158	69,311	—	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	—	—	59,274	8,920	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年4月	3.2
		小計	—	—	59,274	8,920	—	—	—
		合計	200	100	1,107,826	212,116	—	—	1.9

(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とどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

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

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

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

(注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2023年4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とどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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なく、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

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

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

(注9) 「赤坂ガーデンシティ」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

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

f. 個別物件の収支の状況

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

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	176,251	49,980	55,200	24,368
賃貸事業収入	169,496	48,245	53,000	23,533
その他賃貸事業収入	6,755	1,734	2,200	835
B. 不動産賃貸事業費用 小計	60,148	17,728	23,822	7,862
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	9,271	2,465	3,911	1,109
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	2,307	626	979	365
公租公課	10,215	3,112	2,798	1,133
損害保険料	140	43	54	18
修繕費	8,487	2,391	3,381	187
減価償却費	18,362	6,400	7,504	3,314
その他賃貸事業費用	4,822	634	3,073	202
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	116,102	32,252	31,377	16,505

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	45,196	48,171	67,029	76,554
賃貸事業収入	43,492	46,710	63,942	73,290
その他賃貸事業収入	1,703	1,460	3,086	3,264
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,577	20,642	33,756	41,572
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,353	2,238	3,751	4,262
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	953	436	712	1,374
公租公課	2,023	2,118	3,749	3,492
損害保険料	34	48	75	87
修繕費	2,083	2,033	3,352	2,796
減価償却費	9,101	9,871	16,224	23,816
その他賃貸事業費用	1,069	1,134	2,456	2,291
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,618	27,528	33,272	34,982

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,481	30,354	52,173	89,111
賃貸事業収入	53,275	28,991	49,642	85,119
その他賃貸事業収入	1,205	1,363	2,530	3,991
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,699	16,027	20,969	46,570
外注委託費	2,442	1,410	2,130	1,464
管理委託料	2,307	2,084	3,035	3,448
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	654	303	722	2,462
公租公課	2,906	1,588	2,713	4,832
損害保険料	55	24	49	92
修繕費	846	3,324	2,524	3,985
減価償却費	14,262	5,559	7,352	26,971
その他賃貸事業費用	899	1,409	2,117	2,987
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,781	14,326	31,203	42,540

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,128	34,259	95,208	79,324
賃貸事業収入	28,919	34,242	90,280	76,771
その他賃貸事業収入	1,209	17	4,928	2,553
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,937	14,459	39,235	33,088
外注委託費	1,682	2,044	81	3,084
管理委託料	1,848	1,187	5,700	4,229
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	654	451	37	669
公租公課	1,512	1,995	5,854	3,745
損害保険料	31	38	38	63
修繕費	3,188	1,095	3,744	2,520
減価償却費	7,527	6,754	14,740	16,705
その他賃貸事業費用	1,167	567	8,712	1,744
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,190	19,800	55,972	46,236

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,617	30,415	64,296	65,224
賃貸事業収入	60,472	29,635	61,438	63,539
その他賃貸事業収入	2,144	779	2,857	1,684
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,675	15,524	30,693	17,118
外注委託費	3,114	2,388	2,383	2,442
管理委託料	4,191	2,328	3,757	3,164
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	950	376	741	866
公租公課	3,757	1,750	3,198	2,519
損害保険料	56	25	63	35
修繕費	5,135	1,748	1,561	1,140
減価償却費	11,299	3,608	17,339	5,306
その他賃貸事業費用	3,844	2,973	1,323	1,318
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,942	14,890	33,602	48,105

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,091	31,359	23,117	87,291
賃貸事業収入	28,830	30,239	22,584	85,594
その他賃貸事業収入	1,261	1,120	532	1,696
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,402	13,873	9,131	44,399
外注委託費	1,710	—	—	2,820
管理委託料	2,174	1,888	922	3,618
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	560	0	—	847
公租公課	1,578	1,679	1,166	5,016
損害保険料	27	12	9	144
修繕費	2,317	1,343	623	4,419
減価償却費	7,717	6,181	3,246	25,994
その他賃貸事業費用	1,991	2,443	2,837	1,213
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,688	17,485	13,986	42,891

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,955	53,557	30,198	24,236
賃貸事業収入	62,264	53,034	29,119	23,827
その他賃貸事業収入	3,690	523	1,079	409
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,194	29,787	20,303	9,733
外注委託費	2,694	3,920	1,320	1,050
管理委託料	4,791	2,300	1,841	1,176
信託報酬	275	325	325	275
水道光熱費	706	797	543	228
公租公課	3,986	3,947	2,244	1,159
損害保険料	74	67	41	19
修繕費	3,493	917	4,088	591
減価償却費	12,669	15,452	8,490	4,570
その他賃貸事業費用	2,503	2,058	1,406	661
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	34,761	23,770	9,895	14,503

(単位：千円)

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エステイメゾン 板橋C 6	シャームゾン 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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	77,735	96,040	35,952	56,328
賃貸事業収入	75,299	95,980	34,353	53,977
その他賃貸事業収入	2,436	60	1,598	2,351
B. 不動産賃貸事業費用 小計	44,324	71,140	18,695	22,855
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	5,190	248	2,124	3,379
信託報酬	250	275	250	275
水道光熱費	1,257	943	787	927
公租公課	4,951	7,645	1,640	2,642
損害保険料	84	179	26	41
修繕費	6,206	5,458	1,135	3,051
減価償却費	19,103	40,219	10,450	8,354
その他賃貸事業費用	4,668	13,461	1,087	1,570
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,410	24,899	17,257	33,472

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,637	30,156	23,184	69,832
賃貸事業収入	64,722	29,624	22,376	69,794
その他賃貸事業収入	915	532	807	38
B. 不動産賃貸事業費用 小計	35,902	16,539	13,118	25,229
外注委託費	2,279	1,528	1,582	2,850
管理委託料	3,043	1,294	802	297
信託報酬	275	250	250	275
水道光熱費	760	383	861	996
公租公課	5,023	2,070	1,726	6,803
損害保険料	88	37	32	161
修繕費	2,675	3,487	936	3,771
減価償却費	19,429	6,701	6,396	9,968
その他賃貸事業費用	2,327	785	531	104
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,735	13,617	10,065	44,603

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,506	91,357	179,869	32,926
賃貸事業収入	54,278	86,991	171,917	32,513
その他賃貸事業収入	2,227	4,366	7,952	412
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,211	33,511	88,630	20,537
外注委託費	2,694	2,427	6,054	1,768
管理委託料	3,319	5,685	11,220	1,376
信託報酬	250	250	250	275
水道光熱費	690	878	2,578	536
公租公課	2,613	4,627	8,722	2,564
損害保険料	54	60	148	46
修繕費	2,093	3,448	6,048	2,648
減価償却費	16,974	12,835	41,178	10,074
その他賃貸事業費用	2,519	3,299	12,429	1,247
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,294	57,846	91,239	12,388

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	28,889	53,100	46,607	38,558
賃貸事業収入	28,858	52,992	46,533	37,823
その他賃貸事業収入	31	108	74	735
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,435	30,968	22,214	16,115
外注委託費	1,318	4,710	1,981	2,933
管理委託料	871	—	171	1,961
信託報酬	275	250	275	994
水道光熱費	503	780	751	355
公租公課	2,307	6,005	3,568	2,313
損害保険料	39	108	71	35
修繕費	632	3,885	709	978
減価償却費	8,953	14,463	14,305	5,878
その他賃貸事業費用	535	764	379	664
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,453	22,132	24,393	22,443

(単位：千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エステイメゾン 代沢	エステイメゾン 戸越	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	61,976	51,042	50,876	73,547
賃貸事業収入	60,903	48,772	49,771	70,844
その他賃貸事業収入	1,073	2,270	1,105	2,703
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,446	21,161	29,068	32,673
外注委託費	1,584	2,490	2,221	2,366
管理委託料	2,839	2,900	2,242	4,541
信託報酬	994	994	1,344	1,344
水道光熱費	514	545	2,006	497
公租公課	3,554	2,827	3,939	3,398
損害保険料	51	43	69	55
修繕費	1,193	1,811	1,509	4,924
減価償却費	7,871	8,674	12,772	11,329
その他賃貸事業費用	842	874	2,962	4,215
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,529	29,881	21,807	40,874

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	48,856	43,260	24,855	30,110
賃貸事業収入	46,971	43,260	23,381	29,332
その他賃貸事業収入	1,884	—	1,474	778
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,407	14,260	12,710	12,893
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,716
管理委託料	2,826	1,297	1,491	1,573
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000
水道光熱費	337	464	410	436
公租公課	2,314	2,817	1,646	1,610
損害保険料	39	38	23	26
修繕費	2,728	69	2,159	331
減価償却費	11,359	6,557	3,903	5,730
その他賃貸事業費用	1,287	350	833	468
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,449	28,999	12,144	17,216

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,018	28,683	28,766	35,140
賃貸事業収入	51,756	28,279	28,197	33,236
その他賃貸事業収入	2,262	404	569	1,904
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,371	13,928	14,467	19,800
外注委託費	3,000	2,190	2,137	2,250
管理委託料	3,118	1,200	1,780	2,287
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000
水道光熱費	548	312	497	788
公租公課	2,841	1,647	1,794	1,791
損害保険料	44	26	27	34
修繕費	1,354	565	716	1,857
減価償却費	9,589	6,059	5,479	8,107
その他賃貸事業費用	874	925	1,032	1,684
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,646	14,755	14,299	15,340

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	35,306	73,826	99,379	49,246
賃貸事業収入	33,312	69,299	95,145	47,975
その他賃貸事業収入	1,993	4,527	4,234	1,270
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,317	31,335	47,536	23,898
外注委託費	1,716	2,874	3,498	1,974
管理委託料	2,251	4,390	5,528	2,435
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000
水道光熱費	439	910	918	977
公租公課	2,033	3,992	5,498	2,781
損害保険料	31	75	97	51
修繕費	2,214	1,219	5,521	2,239
減価償却費	6,021	15,302	23,997	11,430
その他賃貸事業費用	610	1,569	1,476	1,009
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,989	42,491	51,842	25,347

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	46,942	36,399	54,259	88,443
賃貸事業収入	44,613	34,661	51,642	87,493
その他賃貸事業収入	2,329	1,738	2,617	950
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,070	21,410	23,185	35,006
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,752
管理委託料	2,644	2,543	3,055	3,820
信託報酬	350	400	400	400
水道光熱費	608	618	662	1,641
公租公課	2,363	1,897	2,779	5,979
損害保険料	42	35	46	93
修繕費	1,230	1,617	1,482	4,215
減価償却費	9,962	10,033	11,854	9,796
その他賃貸事業費用	1,736	2,650	749	1,306
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,872	14,988	31,074	53,437

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,173	70,675	75,464	230,587
賃貸事業収入	15,153	70,664	72,037	222,148
その他賃貸事業収入	19	11	3,426	8,439
B. 不動産賃貸事業費用 小計	6,322	41,965	35,879	95,523
外注委託費	1,174	4,560	1,710	5,588
管理委託料	—	3,850	3,661	7,454
信託報酬	300	400	400	400
水道光熱費	349	1,012	2,599	4,112
公租公課	954	4,878	4,830	10,013
損害保険料	17	83	97	191
修繕費	301	3,508	3,269	7,600
減価償却費	3,125	19,289	16,632	50,915
その他賃貸事業費用	98	4,381	2,680	9,245
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,851	28,710	39,584	135,064

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	257,831	69,513	156,527	56,493
賃貸事業収入	244,160	69,404	156,418	55,291
その他賃貸事業収入	13,671	108	109	1,202
B. 不動産賃貸事業費用 小計	110,582	38,858	80,698	24,135
外注委託費	9,591	2,931	12,234	3,216
管理委託料	9,652	4,174	769	2,764
信託報酬	400	300	300	300
水道光熱費	7,363	730	8,192	591
公租公課	11,106	5,922	14,957	2,942
損害保険料	220	127	262	55
修繕費	11,848	2,798	3,761	164
減価償却費	54,298	16,960	39,529	12,725
その他賃貸事業費用	6,100	4,913	692	1,376
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	147,249	30,654	75,828	32,358

(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)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,695	115,910	75,740	51,219
賃貸事業収入	53,044	112,259	73,073	48,800
その他賃貸事業収入	6,651	3,651	2,666	2,419
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,999	65,331	40,778	30,473
外注委託費	1,911	12,143	4,338	3,054
管理委託料	2,849	5,704	3,118	1,966
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	4,917	6,483	4,387	2,565
公租公課	2,686	10,814	8,010	5,868
損害保険料	45	134	126	83
修繕費	1,340	3,339	948	703
減価償却費	9,968	22,497	18,829	14,705
その他賃貸事業費用	980	3,962	719	1,225
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	34,695	50,578	34,961	20,746

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-088
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	シャームゾン ステージ八広	プライムメゾン 恵比寿	シャームゾン ステージ金沢西泉
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	90,273	56,398	114,085	40,345
賃貸事業収入	87,217	56,171	110,109	39,407
その他賃貸事業収入	3,055	227	3,975	937
B. 不動産賃貸事業費用 小計	47,482	26,278	36,152	26,984
外注委託費	3,072	3,906	4,256	4,579
管理委託料	3,989	195	5,759	—
信託報酬	240	300	300	290
水道光熱費	846	666	742	792
公租公課	8,722	4,004	4,516	4,171
損害保険料	210	67	73	79
修繕費	3,145	3,562	3,854	2,184
減価償却費	22,487	13,357	13,788	14,690
その他賃貸事業費用	4,768	218	2,860	196
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,791	30,120	77,933	13,360

(単位：千円)

物件番号	R-089	R-091	R-092	R-093
物件名称	エスティメゾン 鶉の森	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
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	27,180	49,311	142,764	219,479
賃貸事業収入	27,171	47,572	136,541	218,217
その他賃貸事業収入	9	1,739	6,223	1,261
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,291	29,531	65,306	123,721
外注委託費	1,152	4,104	5,931	23,256
管理委託料	—	2,916	8,337	349
信託報酬	290	290	240	240
水道光熱費	454	705	2,445	8,229
公租公課	1,551	3,159	8,174	17,000
損害保険料	35	61	160	359
修繕費	257	5,102	4,918	8,965
減価償却費	10,532	12,536	33,199	63,424
その他賃貸事業費用	1,016	656	1,898	1,896
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,888	19,780	77,458	95,757

(単位：千円)

物件番号	R-094	R-095	R-096	R-098
物件名称	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台	プライムメゾン 白金高輪
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,063	82,755	33,731	113,573
賃貸事業収入	61,231	78,077	32,967	111,781
その他賃貸事業収入	2,832	4,677	764	1,792
B. 不動産賃貸事業費用 小計	20,924	33,094	15,610	45,878
外注委託費	2,901	3,247	2,205	4,345
管理委託料	3,606	5,495	1,230	6,481
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	587	1,169	874	950
公租公課	3,317	4,422	2,183	7,184
損害保険料	40	68	41	94
修繕費	2,167	1,999	1,275	5,787
減価償却費	6,407	12,813	7,210	15,193
その他賃貸事業費用	1,656	3,637	347	5,602
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	43,139	49,661	18,121	67,695

(単位：千円)

物件番号	R-099	R-100	R-101	R-102
物件名称	プライムメゾン 市谷山伏町	エステイメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	101,729	20,780	235,385	113,991
賃貸事業収入	100,017	18,775	223,932	110,026
その他賃貸事業収入	1,712	2,005	11,453	3,965
B. 不動産賃貸事業費用 小計	49,266	8,829	82,167	46,587
外注委託費	6,275	1,498	10,746	5,400
管理委託料	6,559	1,755	15,293	8,018
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	913	271	1,988	1,228
公租公課	6,628	849	11,374	6,262
損害保険料	99	15	176	106
修繕費	6,953	447	8,049	3,562
減価償却費	15,311	3,093	24,158	14,974
その他賃貸事業費用	6,286	656	10,139	6,793
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	52,463	11,951	153,217	67,404

(単位：千円)

物件番号	R-103	R-104	R-105	R-106
物件名称	プライムメゾン 浅草橋	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エステイメゾン 豊洲レジデンス
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	50,301	73,744	116,250	483,105
賃貸事業収入	47,715	71,821	114,010	473,107
その他賃貸事業収入	2,585	1,923	2,240	9,998
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,454	24,224	41,542	380,680
外注委託費	3,317	2,658	8,544	21,954
管理委託料	3,933	5,430	4,634	22,553
信託報酬	240	240	240	325
水道光熱費	776	608	2,078	5,246
公租公課	2,857	2,749	7,787	21,052
損害保険料	47	57	134	493
修繕費	2,720	1,710	4,578	20,355
減価償却費	5,613	6,973	13,103	81,543
その他賃貸事業費用	3,947	3,796	441	207,156
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	26,846	49,519	74,708	102,425

(単位：千円)

物件番号	R-108	R-109	R-110	R-111
物件名称	エステイメゾン 井尻	プライムメゾン 三田綱町	プライムメゾン 本郷	プライムメゾン 蔵前
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	13,270	56,326	69,630	61,671
賃貸事業収入	13,270	54,627	67,142	58,356
その他賃貸事業収入	—	1,699	2,487	3,315
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,001	19,963	23,604	22,472
外注委託費	729	2,124	3,475	3,241
管理委託料	15	4,623	3,710	3,634
信託報酬	235	240	240	240
水道光熱費	—	530	709	784
公租公課	1,481	2,510	3,148	2,865
損害保険料	28	40	54	50
修繕費	2,136	1,695	1,424	1,851
減価償却費	3,116	5,511	8,959	8,724
その他賃貸事業費用	258	2,685	1,882	1,080
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,268	36,363	46,026	39,199

(単位：千円)

物件番号	R-112	R-113	R-114	R-115
物件名称	エステイメゾン 横浜青葉台	エステイメゾン 静岡鷹匠	シャームメゾン ステージ広瀬通	エステイメゾン 東別院
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	86,288	23,383	29,025	69,761
賃貸事業収入	86,288	23,355	29,025	69,666
その他賃貸事業収入	—	28	—	95
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,825	11,363	11,958	34,514
外注委託費	—	2,025	1,050	6,300
管理委託料	1,078	—	—	—
信託報酬	480	240	240	240
水道光熱費	—	768	534	1,496
公租公課	4,506	1,595	2,495	5,895
損害保険料	119	33	49	110
修繕費	2,014	571	1,269	6,348
減価償却費	10,613	5,195	4,923	13,582
その他賃貸事業費用	12	934	1,395	540
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	67,462	12,020	17,066	35,247

(単位：千円)

物件番号	R-116	R-117	R-118	R-119
物件名称	エステイメゾン 萱場	エステイメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢	プライムメゾン 目黒
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,432	20,260	59,038	48,389
賃貸事業収入	28,243	20,260	57,616	47,077
その他賃貸事業収入	1,188	—	1,422	1,312
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,569	8,359	20,040	20,098
外注委託費	1,782	1,440	3,438	2,144
管理委託料	1,642	—	2,755	3,285
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	455	415	590	686
公租公課	2,217	1,761	3,431	2,263
損害保険料	41	26	45	36
修繕費	1,180	1,202	277	798
減価償却費	4,679	3,148	7,894	7,163
その他賃貸事業費用	1,329	123	1,368	3,480
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,863	11,901	38,997	28,290

(単位：千円)

物件番号	R-120	R-121	R-122	R-123
物件名称	プライムメゾン 両国	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
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	33,801	221,427	117,243	609,908
賃貸事業収入	32,588	209,861	112,211	597,587
その他賃貸事業収入	1,212	11,565	5,032	12,320
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,334	61,508	50,739	429,891
外注委託費	1,980	4,200	4,740	42,084
管理委託料	3,096	10,233	7,720	22,459
信託報酬	240	275	240	400
水道光熱費	502	7,114	3,146	24,071
公租公課	1,805	—	—	—
損害保険料	32	146	114	1,482
修繕費	1,202	3,349	2,266	7,621
減価償却費	6,151	28,703	23,224	116,656
その他賃貸事業費用	3,323	7,486	9,287	215,115
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,466	159,919	66,503	180,016

(単位：千円)

物件番号	R-124	0-001	0-002	0-003
物件名称	プライムメゾン 早稲田通り	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	55,678	1,633,896	1,088,998	1,311,527
賃貸事業収入	54,187	1,561,805	1,088,998	1,263,574
その他賃貸事業収入	1,491	72,091	—	47,952
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,820	681,342	194,074	536,781
外注委託費	3,000	110,100	—	71,059
管理委託料	3,668	23,730	1,200	18,287
信託報酬	240	1,150	400	500
水道光熱費	574	111,370	—	111,406
公租公課	—	149,203	49,657	124,911
損害保険料	41	1,579	869	1,965
修繕費	415	30,582	—	14,554
減価償却費	6,420	205,542	139,642	193,676
その他賃貸事業費用	3,460	48,084	2,304	420
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	37,857	952,554	894,923	774,745

(単位：千円)

物件番号	0-004	0-005	0-006	0-007
物件名称	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー	広小路ガーデン アベニュー	赤坂ガーデンシティ
運用期間 (自) (至)	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	903,801	167,568	208,272	999,151
賃貸事業収入	903,801	154,070	197,083	960,925
その他賃貸事業収入	—	13,498	11,189	38,225
B. 不動産賃貸事業費用 小計	322,756	65,450	79,920	315,335
外注委託費	—	8,648	12,150	—
管理委託料	6,000	1,680	1,230	20,533
信託報酬	250	240	225	727
水道光熱費	—	15,585	15,220	48,880
公租公課	103,097	13,230	19,579	87,976
損害保険料	1,091	403	279	607
修繕費	9,797	859	4,368	2,349
減価償却費	201,921	23,752	26,102	70,623
その他賃貸事業費用	598	1,050	764	83,635
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	581,045	102,118	128,352	683,816

(単位：千円)

物件番号	H-001
物件名称	本町ガーデンシティ (ホテル部分)
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	402,500
賃貸事業収入	402,500
その他賃貸事業収入	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	143,850
外注委託費	—
管理委託料	1,200
信託報酬	250
水道光熱費	—
公租公課	62,923
損害保険料	739
修繕費	3,733
減価償却費	74,467
その他賃貸事業費用	537
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	258,649

(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、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期 支払額	既支払額
プライムメゾンセントラルパーク (福岡県福岡市東区香椎照葉)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	249	—	—
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	照明器具 LED化工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	150	—	—
プライムメゾン武蔵野の杜 (東京都小平市上水本町)	大規模修繕工事	自 2023年 6月 至 2023年10月	117	—	—
シャームゾンステージ広瀬通 (宮城県仙台市青葉区立町)	大規模修繕工事	自 2023年 5月 至 2023年10月	96	—	—
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	LED照明器具等 更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	89	—	—
エステイメゾン中野 (東京都中野区中央)	大規模修繕工事	自 2023年 5月 至 2023年10月	66	—	—
エステイメゾン静岡鷹匠 (静岡県静岡市葵区鷹匠)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	64	—	—

(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896百万円であり、当期の費用に区分された修繕費392百万円を合わせて1,289百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
プライムメゾン夕陽ヶ丘 (大阪府大阪市天王寺区上汐)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 3月	52
シャームゾンステージ日野 (東京都日野市新町)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 3月	84
エステイメゾン赤羽 (東京都北区赤羽)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 4月	136
エステイメゾン井尻 (福岡県福岡市南区井尻)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 3月	47
その他の資本的支出			576
合計			896