

2025年10月期 決算短信(REIT)

2025年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号	積水ハウス・リート投資法人 3309	上場取引所 東 URL https://sekisuihouse-reit.co.jp/
代表表 資産運用会社名	(役職名) 執行役員 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	(氏名) 木田 敦宏
代表表 問合せ先責任者	(役職名) 代表取締役社長 IR部長	(氏名) 藤原 寿光 (氏名) 斎藤 孝一
	(TEL) 03-6447-4870	

有価証券報告書提出予定日 2026年1月28日 分配金支払開始予定日 2026年1月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年10月期の運用、資産の状況 (2025年5月1日～2025年10月31日)

(1) 運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
2025年10月期	百万円 19,379	% △1.1	百万円 10,807	% △4.1	百万円 9,518	% △6.0	百万円 9,516	% △6.0
2025年 4月期	19,601	△9.9	11,267	△12.3	10,129	△14.3	10,128	△14.3

	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
2025年10月期	円 2,199	% 3.3	% 1.7	% 49.1
2025年 4月期	2,320	3.5	1.8	51.7

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	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 (利益超過分配金を含む)	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
2025年10月期	円 2,329	円 2,211	円 118	百万円 10,023	百万円 9,516	百万円 507	% 100.5	% 3.3
2025年 4月期	2,365	2,326	39	10,300	10,130	169	100.3	3.5

(注1) 2025年10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。) 507百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2025年4月期の分配金総額は、当期末処分利益にATA169百万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
2025年10月期	百万円 566,471	百万円 287,624	% 50.8	円 66,827
2025年 4月期	577,558	290,516	50.3	66,702

(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
2025年10月期	百万円 67,356	百万円 △52,610	百万円 △19,299	百万円 22,360
2025年 4月期	28,350	△40,784	9,203	26,914

2. 2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
2026年 4月期	百万円 22,336	% 15.3	百万円 13,458	% 24.5	百万円 11,952	% 25.6	百万円 11,949	% 25.6	円 3,384	円 2,776	円 608
2026年10月期	百万円 17,370	% △22.2	百万円 9,791	% △27.2	百万円 8,076	% △32.4	百万円 8,074	% △32.4	円 1,908	円 1,876	円 32

(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）

(2026年4月期) 2,776円 (2026年10月期) 1,875円

(注) 予想分配金について、2026年4月期については当期末処分利益にATA2,616百万円を加算した金額、2026年10月期については当期末処分利益にATA137百万円を加算した金額となっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年10月期	4,303,970 口	2025年4月期	4,355,429 口
② 期末自己投資口数	2025年10月期	一 口	2025年4月期	一 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「2026年4月期及び2026年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 繼続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	37
3. 参考情報	38
(1) 運用資産等の価格に関する情報	38
(2) 資本的支出の状況	92

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」とい）、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より、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きましたが、更に資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を拡大することで、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上を図り、投資主価値の最大化を目指すことを目的として、2018年5月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行いました（注2）。

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

また、積水ハウスが開発した米国に所在する都市型賃貸住宅を取得することにより、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成长」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC4社への出資を通じて海外の住居2物件を取得しています。

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

（注3）「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント（*）、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

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

（注4）「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

（イ）運用環境

当期における日本経済は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかに回復しています。

このような環境の下、国内不動産賃貸市場における住居については、雇用環境の改善を背景とした経済規模の大きい都市部への人口流入の継続により需給はひっ迫している状況が続いており、テナント入替時や契約更新時における賃料増額への取り組み効果により、賃料は全てのタイプで上昇が継続しました。また、オフィスビルについては、東京都心5区では企業による立地改善や拡張移転等の動きが活発化し、需要増加により空室率は低下傾向が続いており、賃料水準も都心部の主要エリアを中心に上昇傾向が継続しました。大阪市中心部では新規供給はあったものの、堅調な需要により空室率は低下傾向、賃料水準も交通利便性に優れたグレードの高い物件を中心に上昇傾向が継続しました。

また、国内不動産売買市場においては、金利が上昇するなかでも緩和的な金融環境は維持されており、国内の優良物件に対する不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢は維持されたことから、期待利回りは継続して低位で推移しました。

当期における米国経済は、日本と比較して高い成長率を維持しており、2024年末の米国の人団は2022年末から1.8%増加し、3.4億人を超える、人口増加率はコロナ禍後上昇しています。不動産売買市場に関しては、2022年3月以来の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況はしばらく継続するものと考えています。また、賃貸住宅市場においては、賃料は2015年から2024年の間に32.0%増加していることに加え、米国全体の世帯収入中央値も同期間で44.4%増加しており、継続的な賃料増加が実現しています。

(ウ) 運用実績

前記「(イ) 運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、オフィスビル2物件（うち1物件は持分割合100分の10）を譲渡するとともに、国内の住居6物件を取得し、資産の入替えを行いました。また、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社への追加出資を通じて海外の住居1物件（追加取得）を取得しました。

当期末現在において本投資法人が保有する物件（海外不動産を含みます。）は141物件（居住用不動産：136物件、商業用不動産等：5物件）、取得価格^(注)の合計は551,522百万円（居住用不動産：466,022百万円、商業用不動産等：85,500百万円）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95.8%、商業用不動産等については99.2%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.1%となりました。

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

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、当期中に返済期日が到来した借入金20,413百万円の返済及び当期中に償還期限が到来した投資法人債4,000百万円の償還を目的として、いずれも借入れにより同額のリファイナンスを行いました。また、2026年2月27日に返済期限が到来する短期借入金500百万円について、2025年5月30日付で期限前返済を行うと同時に同額の長期借入金を調達してリファイナンスを行いました。これらのリファイナンス総額24,913百万円のうち10,033百万円は、本投資法人が2022年に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲内でグリーンローンでの調達を行いました。このほか、2025年11月13日に返済期限が到来する短期借入金14,200百万円のうち5,000百万円について、2025年10月15日付で一部期限前返済を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は266,442百万円となり、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47.0%となっています。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2025年10月24日付で極度額15,000百万円のコミットメントライン契約を再度締結しました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(才) ESGへの取組み

a. 当期の概況

本投資法人は、環境性能に優れた不動産への投資とその運用に取り組んでおり、保有物件の環境性能を評価するグリーン認証の取得を積極的に進めた結果、当期末現在のポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）は89.5%となり、前期末の81.2%から上昇しました。また、当期に取得したCASBEE不動産評価認証のうち15物件については最上位評価である「Sランク」を取得しています。

また、本投資法人はサステナビリティ・ポリシー「8. ステークホルダーとの協働」に掲げるサプライチェーンを通じた環境・社会配慮を推進するため、「サプライチェーンにおけるサステナビリティガイドライン」（以下「本ガイドライン」といいます。）を制定しました。本ガイドラインはお取引先様に対してその趣旨への理解と協力を要請するものであり、当期においてはプロパティ・マネジメント会社とのエンゲージメントに取り組んでいます。

外部評価については、2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、サプライヤーエンゲージメント評価（SEA）で最高評価の「A」のスコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出されました。その他、2025年のGRESBリアルエステート評価において「3Stars」を取得し、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、6年連続で最上位である「A」の評価を取得しています。

b. 気候変動への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに配慮した投資運用を行う上で、気候変動に代表される環境課題への取組みは重要と認識し、本投資法人のマテリアリティとして「気候変動への対応推進」を掲げています。サステナビリティに関する意思決定機関である本資産運用会社のサステナビリティ委員会において、方針や目標を決定し、気候変動の緩和・適応に係る取組みを推進しています。

更に、全社的なリスク管理体制の下、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、本投資法人の事業活動に与えるリスクと機会を把握し、その財務的影響を評価し対策を検討、実施しています。気候変動に対する目標は以下のとおり設定しており、引き続き目標達成に向けて取り組んでいきます。

GHG総排出量について、2023年を基準年とし

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

エネルギー消費削減目標

- ・エネルギー消費原単位を2028年までに10%削減（2018年対比）

グリーン認証目標

- ・ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持

(カ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益19,379百万円、営業利益10,807百万円、経常利益9,518百万円となり、当期純利益は9,516百万円となりました。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、当期末処分利益のうち9,516百万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額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、ATA507百万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10,023百万円となりました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクには留意する必要があります。加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き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、都市部への人口流入や世帯分離は継続し、また、賃貸マンションの供給量増加は見込めず、賃料上昇傾向は続くと考えています。事業活動拠点であるオフィスビルについては、東京都心5区を中心に需要は引き続き堅調であり、人材を意識した移転需要が活発で好立地かつハイスペックなビルが集積するエリアでの賃料上昇が顕著になる等、エリアや物件間の格差拡大は続くものとみています。また、大阪市中心部では今後の新規供給量は減少する見込みであり、需要も堅調ではあることから安定したマーケット環境が続くものと考えています。

国内不動産売買市場に関しては、米国の通商政策を取り巻く不透明感は落ち着きをみせており、海外と比べた国内の融資環境は緩和的な水準であり、不動産投資家や事業会社の投資意欲も旺盛なことから、不動産市況は依然として良好で、期待利回りは低位で推移するものと考えています。

今後の米国の経済は、米連邦準備制度理事会が2022年から2023年にかけて金融引き締め政策を実施し、2024年後半まで政策金利を高水準で維持したにも関わらず堅調で、今後も中長期的に経済成長が期待できると考えられます。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況は継続するものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏^(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心投資することとし、また、積水ハウス及び積水ハウス不動産株式会社（以下「積水ハウス不動産」といいます。）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心とする三大都市圏^(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、積水ハウス不動産が保有又は開発する物件の売却に関する優先交渉権の付与、及び第三者が保有又は開発する物件に関する情報提供といった、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2)は、(a) テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント力、(b) 不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c) 様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結することにより、保有資産の運用に関わる(i) テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii) 本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii) 商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼における不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。本投資法人は、国内不動産を中心とする本投資法人のポートフォリオに海外不動産を組み込むことによって、国内の安定成長に加えて、当該海外不動産の所在する地域の積極的成長を取り込むことができ、かつ当該地域で事業展開を行っているスポンサーである積水ハウスと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

- (注1) 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。
- (注2) 「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産及び積水ハウスシャーメゾンPM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。
- （*）「積水ハウスシャーメゾンPM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賃貸事業部門を担う積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社（以下「積水ハウスシャーメゾンPM東北」といいます。）、積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社（以下「積水ハウスシャーメゾンPM東京」といいます。）、積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社（以下「積水ハウスシャーメゾンPM中部」といいます。）、積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社（以下「積水ハウスシャーメゾンPM関西」といいます。）、積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社（以下「積水ハウスシャーメゾンPM九州」といいます。）の総称です。以下同じです。

（ウ）財務戦略

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

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

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

(3)決算後に生じた重要な事実

(ア) 資産の譲渡

以下のとおり2025年12月15日付で住居12物件の譲渡を決定し、2026年1月29日付で譲渡を予定しています。当該譲渡により、2026年4月期（自2025年11月1日至2026年4月30日）において、不動産等売却益5,544百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
エスティメゾン恵比寿	住居	東京都渋谷区	非開示	2026年1月29日	LJPF合同会社
エスティメゾン川崎		神奈川県川崎市			
エスティメゾン京橋		大阪府大阪市			
エスティメゾン 品川シーサイド		東京都品川区			
エスティメゾン板橋本町		東京都板橋区			
プライムメゾン東桜		愛知県名古屋市			
エスティメゾン錦糸町		東京都墨田区			
エスティメゾン東白壁		愛知県名古屋市			
エスティメゾン葵		愛知県名古屋市			
エスティメゾン鶴の森		三重県四日市市			
エスティメゾン静岡鷹匠 (注2)		静岡県静岡市			
エスティメゾン東別院 (注2)		愛知県名古屋市			
合計			25,200	—	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、単一の売買契約書に記載された売買代金額総額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、物件毎の「譲渡予定価格」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) 当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については後記「2. 財務諸表 (8)財務諸表に関する注記 損益計算書に関する注記※4 減損損失」をご参照ください。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

以下のとおり2025年12月15日付で住居7物件の取得を決定しています。

物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)	取得予定日	取得先
プライムメゾン 用賀砧公園	住居	東京都世田谷区	7,090	2026年2月2日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン蒲田		東京都大田区	5,640		
プライムメゾン千葉新町		千葉県千葉市	6,160		
プライムメゾン入谷		東京都台東区	4,010		
プライムメゾン清澄白河		東京都江東区	3,200		
プライムメゾン 日本橋馬喰町		東京都中央区	2,330		
プライムメゾン 清澄リバーフロント		東京都江東区	1,610		
合計			30,040		
				—	—

(注) 「取得予定価格」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。

(イ) 資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本（イ）において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第5回までの譲渡について実施済であり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

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

(単位：百万円)

譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益（見込） (注3)	計算期間
第6回 2026年4月末	7,000 (10%)	2,140	2026年4月期（第23期）
第7回 2026年10月末	7,000 (10%)	2,154	2026年10月期（第24期）
第8回 2027年4月末	7,000 (10%)	2,168	2027年4月期（第25期）
第9回 2027年10月末	7,000 (10%)	2,182	2027年10月期（第26期）
第10回 2028年4月末	7,000 (10%)	2,196	2028年4月期（第27期）

(注1) 「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）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。

(ウ) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年11月13日付で、同日に返済期日が到来する借入金9,200百万円の返済資金に充当するため
に、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ（サステナビリティ・リンク・ローン）)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.245%を加えた利率(注5) (注6)	2025年 11月13日	左記借入先を 貸付人とする 2025年11月 10日付の個別 ローン契約に基 づく借入れ	2031年 11月28日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	700						
	株式会社三井住友銀行	700						
	三井住友信託銀行株式会社	700						
	みずほ信託銀行株式会社	600						
	株式会社りそな銀行	500						
	株式会社福岡銀行	500						
	株式会社山口銀行	500						
	株式会社静岡銀行	500						
	株式会社広島銀行	500						
	株式会社あおぞら銀行	500						
	株式会社十八親和銀行	500						
	株式会社常陽銀行	500						
	株式会社山形銀行	500						
	株式会社八十二銀行	500						
合計		9,200	—	—	—	—	—	—

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

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

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

(注4) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注5) 利払日は、2025年11月末日を初回とし、以降1か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注6) 金利スワップ契約により金利は実質的に1.765%～1.785%で固定化されています。

(エ) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年11月28日付で、同日に返済期日が到来する借入金3,300百万円の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1) (注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行	990	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.190%を加えた利率(注5)	2025年11月28日	左記借入先を貸付人とする2025年11月25日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2027年11月30日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	810						
	株式会社三井住友銀行	740						
	三井住友信託銀行株式会社	440						
	みずほ信託銀行株式会社	320						
合計		3,300	—	—	—	—	—	—

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

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

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

(注4) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注5) 利払日は、2025年12月末日を初回とし、以降1か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

④次期の業績に関する見通し

2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2026年4月期及び2026年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2026年 4月期	百万円 22,336	百万円 13,458	百万円 11,952	百万円 11,949	円 3,384	円 2,776	円 608
2026年10月期	17,370	9,791	8,076	8,074	1,908	1,876	32

(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。

2026年4月期及び2026年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2026年4月期（第23期）：2025年11月1日～2026年4月30日（181日） 2026年10月期（第24期）：2026年5月1日～2026年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2025年10月期（第22期）末現在において保有している不動産信託受益権（合計139物件）、海外不動産を保有する米国に所在するLLC4社（住居（米国）2物件「ザ アイビーオン ボーレン」及び「シティ リッジ」）に対する出資持分（以下「既保有資産」といいます。）に、前記「③決算後に生じた重要な事実（ア）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（住居（国内）12物件）の譲渡及び前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（オフィスビル1物件「御殿山SHビル」）（以下、これら住居（国内）12物件及びオフィスビル1物件を「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡、並びに前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の取得」に記載の不動産信託受益権（住居（国内）7物件）（以下、これら住居（国内）7物件を「取得予定資産」といいます。）の取得を前提としています。なお、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2026年10月期（第24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。取得予定資産の取得の詳細については、本日付で別途公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ（エスティメゾン恵比寿他11物件の譲渡及びプライムメゾン用賀砧公園他6物件の取得）」をご参照ください。 実際に運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡予定資産の譲渡に伴う減収及び取得予定資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収益は、既保有資産については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。また、取得予定資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得予定資産の取得時に効力を有する予定の賃貸借契約を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し、算出しています。 譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却益として2026年4月期（第23期）に7,684百万円を、2026年10月期（第24期）に2,154百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。 海外不動産を保有する米国に所在するLLC各社に係る受取配当金については、2026年4月期（第23期）及び2026年10月期（第24期）中にそれぞれ配当金を受領することを前提に算出しています。なお、2026年4月期（第23期）、2026年10月期（第24期）ともに1米ドル=150.73円で円換算することを前提としています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既保有資産は、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産は、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得予定資産の取得後に効力を有する各賃貸借契約等を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 公租公課は、2026年4月期（第23期）に808百万円、2026年10月期（第24期）に789百万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、取得予定資産の取得について取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税の金額は、「プライムメゾン用賀砧公園」が12,704千円（333日分に相当）、「プライムメゾン蒲田」が12,768千円（333日分に相当）、「プライムメゾン千葉新町」が15,049千円（333日分に相当）、「プライムメゾン入谷」が8,060千円（333日分に相当）、「プライムメゾン清澄白河」が8,188千円（333日分に相当）、「プライムメゾン日本橋馬喰町」が4,523千円（333日分に相当）及び「プライムメゾン清澄リバーフロント」が4,019千円（333日分に相当）と想定しています。「プライムメゾン千葉新町」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2027年4月期（第25期）から費用計上することを、「プライムメゾン用賀砧公園」、「プライムメゾン蒲田」、「プライムメゾン入谷」、「プライムメゾン清澄白河」、「プライムメゾン日本橋馬喰町」及び「プライムメゾン清澄リバーフロント」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2027年10月期（第26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、2026年4月期（第23期）に2,313百万円、2026年10月期（第24期）に2,270百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2026年4月期（第23期）に2,423百万円、2026年10月期（第24期）に1,324百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2026年4月期（第23期）に1,493百万円、2026年10月期（第24期）に1,703百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年10月期（第22期）末現在における本投資法人の借入金残高は248,942百万円、投資法人債残高は17,500百万円、有利子負債総額は266,442百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ウ）資金の借り入れ」に記載のとおり、2025年11月13日付で長期借入金9,200百万円の借入れを実施しており、その調達資金をもって、同日に返済期日の到来した借入金9,200百万円の返済を行っています。また、前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（エ）資金の借り入れ」に記載のとおり、2025年11月28日付で長期借入金3,300百万円の借入れを実施しており、その調達資金をもって、同日に返済期日の到来した借入金3,300百万円の返済を行っています。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の取得」に記載した取得予定資産の取得の取得資金の一部として、長期借入金15,000百万円の借入れを新たに実施する予定です。 上記の他、2026年4月期（第23期）中に返済期限が到来する借入金の総額15,790百万円並びに2026年10月期（第24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12,650百万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。 2026年4月期（第23期）末及び2026年10月期（第24期）末の総資産LTVはそれぞれ48.3%程度、48.8%程度で推移するものと試算しています。 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総(見込)額} \div \text{総資産(見込)額} \times 100$
発行済投資口の 総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済である4,303,970口を前提としており、その後、2026年10月期（第24期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却による投資口数の変動がないことを前提としています。
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費その他の税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。）については、所得超過税会不一致（税務上の所得が会計上の利益を超える場合の税会不一致のことをいいます。以下同じです。）として2026年4月期（第23期）に2,619百万円、2026年10月期（第24期）に140百万円を見込んでいます。 上記の所得超過税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり利益超過分配金」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針を前提として算出しています。 利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、所得超過税会不一致の合計額を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。 上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる所得超過税会不一致相当額に係る利益超過分配として、2026年4月期（第23期）にATA2,616百万円、2026年10月期（第24期）にATA137百万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 (2025年 4月30日)	当期 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,269,933	12,493,732
信託現金及び信託預金	11,644,376	9,866,339
営業未収入金	243,492	294,708
未収還付法人税等	8,171	1,841
前払費用	333,316	335,446
その他	232,038	8,996
流動資産合計	27,731,329	23,001,065
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	160,725,683	157,073,717
減価償却累計額	△25,763,110	△26,811,590
信託建物（純額）	134,962,572	130,262,126
信託構築物	1,569,984	1,556,394
減価償却累計額	△422,392	△436,454
信託構築物（純額）	1,147,591	1,119,940
信託機械及び装置	2,663,375	2,717,831
減価償却累計額	△725,729	△796,001
信託機械及び装置（純額）	1,937,646	1,921,830
信託工具、器具及び備品	1,633,464	1,820,156
減価償却累計額	△763,450	△892,275
信託工具、器具及び備品（純額）	870,013	927,881
信託土地	307,283,419	262,830,787
有形固定資産合計	446,201,244	397,062,566
無形固定資産		
信託借地権	5,759,171	5,704,053
その他	43,239	53,504
無形固定資産合計	5,802,411	5,757,558
投資その他の資産		
関係会社出資金	94,983,345	137,936,632
投資有価証券	200,389	5,401
差入敷金及び保証金	1,614,786	1,614,786
長期前払費用	759,986	766,191
繰延税金資産	26	55
デリバティブ債権	—	71,117
その他	182,298	182,915
投資その他の資産合計	97,740,832	140,577,101
固定資産合計	549,744,488	543,397,226
繰延資産		
投資法人債発行費	82,547	73,004
繰延資産合計	82,547	73,004
資産合計	577,558,365	566,471,297

(単位：千円)

	前期 (2025年 4月30日)	当期 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	659, 390	826, 497
短期借入金	18, 360, 000	9, 860, 000
1年内償還予定の投資法人債	4, 000, 000	2, 000, 000
1年内返済予定の長期借入金	35, 843, 000	29, 080, 000
未払金	2, 802, 316	2, 777, 551
未払費用	398, 397	445, 830
未払消費税等	—	409, 204
前受金	766, 143	671, 293
デリバティブ債務	1, 821, 822	—
その他	9, 061	7, 641
流動負債合計	64, 660, 132	46, 078, 020
固定負債		
投資法人債	17, 500, 000	15, 500, 000
長期借入金	195, 739, 000	210, 002, 000
信託預り敷金及び保証金	9, 142, 849	7, 265, 807
デリバティブ債務	—	590
固定負債合計	222, 381, 849	232, 768, 397
負債合計	287, 041, 981	278, 846, 418
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	165, 151, 423	165, 151, 423
剰余金		
出資剰余金	128, 598, 415	128, 598, 415
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △1, 674, 455	※4 △1, 844, 317
その他の出資剰余金控除額	※3 △9, 868, 009	※3 △13, 867, 947
出資剰余金控除額合計	△11, 542, 465	△15, 712, 265
出資剰余金（純額）	117, 055, 950	112, 886, 149
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	10, 130, 833	9, 516, 777
剰余金合計	127, 186, 783	122, 402, 927
投資主資本合計	292, 338, 207	287, 554, 351
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1, 821, 822	70, 527
評価・換算差額等合計	△1, 821, 822	70, 527
純資産合計	290, 516, 384	287, 624, 879
負債純資産合計	577, 558, 365	566, 471, 297

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 13,109,291	※1 12,459,762
その他賃貸事業収入	※1 489,123	※1 466,832
不動産等売却益	※2 5,264,505	※2 5,219,459
受取配当金	※3 738,583	※3 1,229,865
匿名組合投資利益	—	3,894
営業収益合計	19,601,504	19,379,814
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,031,594	※1 5,850,707
減損損失	—	※4 338,181
匿名組合投資損失	1,592	—
資産運用報酬	1,740,052	1,645,778
資産保管手数料	10,540	10,650
一般事務委託手数料	50,340	51,448
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	494,088	670,507
営業費用合計	8,333,607	8,572,675
営業利益	11,267,896	10,807,139
営業外収益		
受取利息	13,243	22,609
未払分配金戻入	721	942
還付加算金	109	584
その他	—	123
営業外収益合計	14,074	24,260
営業外費用		
支払利息	920,927	1,074,320
投資法人債利息	67,162	66,267
融資関連費用	148,846	151,797
投資法人債発行費償却	10,355	9,542
その他	5,427	11,207
営業外費用合計	1,152,719	1,313,136
経常利益	10,129,251	9,518,263
税引前当期純利益	10,129,251	9,518,263
法人税、住民税及び事業税	1,146	1,619
法人税等調整額	△26	△29
法人税等合計	1,120	1,590
当期純利益	10,128,131	9,516,672
前期繰越利益	2,702	105
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	10,130,833	9,516,777

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

出資総額	投資主資本					
	出資剩余金	剩余金				
		出資剩余金				
		出資剩余金控除額			出資剩余金 (純額)	
当期首残高	161,290,403	128,598,415	△5,535,475	△4,007,063	△9,542,539	119,055,875
当期変動額						
剩余金の配当						
一時差異等調整引当額の戻入	3,861,019		3,861,019	△3,861,019	—	—
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△1,999,925	△1,999,925	△1,999,925
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	3,861,019	—	3,861,019	△5,860,945	△1,999,925	△1,999,925
当期末残高	※1 165,151,423	128,598,415	△1,674,455	△9,868,009	△11,542,465	117,055,950

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	剩余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益		
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剩余金 合計					
当期首残高	11,824,874	130,880,750	—	292,171,154	2,486,077	2,486,077	
当期変動額							
剩余金の配当	△7,961,152	△7,961,152		△7,961,152		△7,961,152	
一時差異等調整引当額の戻入	△3,861,019	△3,861,019		—		—	
当期純利益	10,128,131	10,128,131		10,128,131		10,128,131	
自己投資口の取得			△1,999,925	△1,999,925		△1,999,925	
自己投資口の消却		△1,999,925	1,999,925	—		—	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△4,307,900	△4,307,900	
当期変動額合計	△1,694,041	△3,693,966	—	167,052	△4,307,900	△4,307,900	
当期末残高	10,130,833	127,186,783	—	292,338,207	△1,821,822	△1,821,822	
						290,516,384	

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

出資総額	投資主資本					
	出資剩余金	剩余金				
		出資剩余金				
		出資剩余金控除額	一時差異等 調整引当額	他の出資 剩余金控除額	出資剩余金 控除額合計	出資剩余金 (純額)
当期首残高	165,151,423	128,598,415	△1,674,455	△9,868,009	△11,542,465	117,055,950
当期変動額						
剩余金の配当						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△169,861		△169,861	△169,861
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△3,999,938	△3,999,938	△3,999,938
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	—	—	△169,861	△3,999,938	△4,169,800	△4,169,800
当期末残高	※1 165,151,423	128,598,415	△1,844,317	△13,867,947	△15,712,265	112,886,149

(単位：千円)

当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	剩余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益		
	剩余金 合計	自己投資口					
当期首残高	10,130,833	127,186,783	—	292,338,207	△1,821,822	△1,821,822 290,516,384	
当期変動額							
剩余金の配当	△10,130,727	△10,130,727		△10,130,727		△10,130,727	
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△169,861		△169,861		△169,861	
当期純利益	9,516,672	9,516,672		9,516,672		9,516,672	
自己投資口の取得			△3,999,938	△3,999,938		△3,999,938	
自己投資口の消却		△3,999,938	3,999,938	—		—	
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					1,892,350	1,892,350 1,892,350	
当期変動額合計	△614,055	△4,783,855	—	△4,783,855	1,892,350	1,892,350 △2,891,505	
当期末残高	9,516,777	122,402,927	—	287,554,351	70,527	70,527 287,624,879	

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
I. 当期末処分利益	10,130,833,206円	9,516,777,964円
II. 利益超過分配金加算額 一時差異等調整引当額	169,861,731円	507,868,460円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,300,589,585円 (2,365円)	10,023,946,130円 (2,329円)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	10,130,727,854円 (2,326円)	9,516,077,670円 (2,211円)
うち一時差異等調整引当額 (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))	169,861,731円 (39円)	507,868,460円 (118円)
IV. 次期繰越利益	105,352円	700,294円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち10,130,727,854円を利益分配金として分配することとしました。 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169,861,731円を分配することとしました。	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち9,516,077,670円を利益分配金として分配することとしました。 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507,868,460円を分配することとしました。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,129,251	9,518,263
減価償却費	2,371,812	2,336,351
投資法人債発行費償却	10,355	9,542
減損損失	—	338,181
受取利息	△13,243	△22,609
支払利息	988,090	1,140,588
営業未収入金の増減額（△は増加）	441,200	△51,216
未収消費税等の増減額（△は増加）	△215,119	215,119
前払費用の増減額（△は増加）	△2,701	△2,132
長期前払費用の増減額（△は増加）	△9,467	△6,205
営業未払金の増減額（△は減少）	△674,835	40,979
未払金の増減額（△は減少）	△807,167	△25,520
未払消費税等の増減額（△は減少）	△218,884	409,204
前受金の増減額（△は減少）	29,111	△94,850
信託有形固定資産の売却による減少額	17,241,585	54,619,882
その他	37,660	△3,388
小計	29,307,647	68,422,190
利息の受取額	13,243	22,609
利息の支払額	△962,074	△1,093,337
法人税等の支払額	△8,544	4,709
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,350,272	67,356,172
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	△1,154,562	△7,951,976
無形固定資産の取得による支出	△28,808	△20,395
関係会社出資金の払込による支出	△39,105,041	△42,953,287
投資有価証券の払戻による収入	435,601	198,881
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	206,334	221,844
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,131,221	△2,098,886
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△7,182	△6,819
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,784,880	△52,610,639
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	15,360,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,160,000	△8,500,000
長期借入れによる収入	17,800,000	24,913,000
長期借入金の返済による支出	△16,800,000	△17,413,000
投資法人債の発行による収入	4,963,314	—
投資法人債の償還による支出	—	△4,000,000
自己投資口の取得による支出	△1,999,925	△3,999,938
分配金の支払額	△7,960,349	△10,299,833
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,203,039	△19,299,771
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,231,568	△4,554,238
現金及び現金同等物の期首残高	30,145,879	26,914,310
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,914,310	※1 22,360,071

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>①関係会社出資金 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人への出資で、移動平均法による原価法で評価しています。</p> <p>②その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tbody> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～61年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </tbody> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～70年	信託構築物	2～52年	信託機械及び装置	2～61年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	2～70年								
信託構築物	2～52年								
信託機械及び装置	2～61年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
4. 引当金の計上基準	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。								
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しています。								
6. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2) 附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当期は6,170千円です。</p>								

7. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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、隨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。
9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

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

[重要な会計上の見積りに関する注記]

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
減損損失	—	338,181
有形固定資産	446,201,244	397,062,566
無形固定資産	5,802,411	5,757,558

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期（2025年4月30日）

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

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

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

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

当期（2025年10月31日）

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

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

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

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

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	15,000,000	15,000,000

※3 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
総消却口数	75,704口	127,163口
消却総額	5,999,890千円	9,999,829千円
(注) 当期中の自己投資口の消却は以下のとおりです。		
消却口数		51,459口
消却額		3,999,938千円

※4 一時差異等調整引当額

前期 (2025年4月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託建物等	合併の影響 による減価 償却にかかる 償却超過の発生	829,219	598,533	—	△230,685	829,219	—
不動産等売却益	分割売却に おける売却 費用の一括 計上	945,000	840,000	—	105,000	735,000	該当物件の 売却
信託土地等	減損損失の 計上	3,991,040	3,991,040	—	3,991,040	—	該当物件の 売却
信託建物等	減損処理に 伴う減価 償却にかかる 償却超過の 発生	50,783	50,783	—	50,783	—	該当物件の 売却
信託借地権	信託借地権 の償却	110,236	55,118	—	△55,118	110,236	—
合計		5,926,279	5,535,475	—	3,861,019	1,674,455	

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。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
減損処理償却額	減損処理を実施した物件の売却時点において戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（2025年10月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託建物等	合併の影響 による減価 償却にかかる 償却超過 の発生	1,048,962	829,219	219,743	-	1,048,962	-
不動産等売却益	分割売却に おける売却 費用の一括 計上	945,000	735,000	△105,000	-	630,000	該当物件の 売却
信託借地権	信託借地権 の償却	165,355	110,236	55,118	-	165,355	-
合計		2,159,317	1,674,455	169,861	-	1,844,317	

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。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入等	12,725,182	12,071,403	
その他	384,108	13,109,291	388,359
その他賃貸事業収入			
附加使用料	196,064	186,235	
その他	293,059	489,123	280,597
不動産賃貸事業収益合計	<u>13,598,414</u>		466,832
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
外注委託費	563,628	566,694	
管理委託料	539,346	510,445	
信託報酬	43,797	51,921	
水道光熱費	367,500	323,854	
公租公課	857,858	901,432	
損害保険料	19,512	19,957	
修繕費	417,801	414,592	
減価償却費	2,366,891	2,329,257	
その他賃貸事業費用	855,257	6,031,594	732,551
不動産賃貸事業費用合計	<u>6,031,594</u>		5,850,707
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	<u>7,566,820</u>		7,075,887

※2 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位:千円)

本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	
不動産等売却収入	15,575,000
不動産等売却原価	12,377,228
その他の売却費用	47,728
不動産等売却益	<u>3,150,042</u>

(単位:千円)

御殿山S Hビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,864,356
その他の売却費用	21,180
不動産等売却益	<u>2,114,463</u>

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位:千円)

赤坂ガーデンシティ	
不動産等売却収入	54,600,000
不動産等売却原価	49,767,373
その他の売却費用	1,741,676
不動産等売却益	<u>3,090,949</u>

(単位：千円)

御殿山S Hビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,850,340
その他の売却費用	21,150
不動産等売却益	2,128,509

※3 受取配当金の内訳

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

米国に所在する海外不動産保有法人2社の2025年1月期決算に基づく配当可能限度額5,943,664米ドル（908,405千円）のうち4,854,637米ドル（738,583千円）が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners II, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2024年4月4日 至 2025年1月31日）

(単位：米ドル（千円）)

不動産賃貸収益	6,147,677	(940,717)
不動産賃貸費用	2,072,926	(317,199)
その他収益	19,338	(2,959)
その他費用	242,388	(37,090)
投資不動産評価益	1,807,703	(276,614)
賃料保証資産評価益	155,191	(23,747)
税引前当期純利益	5,814,596	(889,749)
法人税等	1,221,065	(186,847)
配当可能限度額	4,593,531	(702,902)
配当金（注3）	3,987,639	(607,032)

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

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル=153.02円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。

(注3) 配当金は、2024年11月15日に締結した為替予約レート（1米ドル=153.44円）及び2025年4月25日の為替レート（1米ドル=143.40円）により円換算しています。

SHR Ridge Square Partners I, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2024年6月18日 至 2025年1月31日）

(単位：米ドル（千円）)

不動産賃貸収益	1,612,609	(245,455)
不動産賃貸費用	715,309	(108,877)
その他収益	32,184	(4,898)
その他費用	51,107	(7,779)
投資不動産評価益	863,595	(131,447)
賃料保証資産評価益	121,000	(18,417)
税引前当期純利益	1,862,973	(283,563)
法人税等	512,841	(78,059)
配当可能限度額	1,350,132	(205,503)
配当金（注3）	866,998	(131,550)

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

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル=152.21円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。

(注3) 配当金は、2024年11月15日に締結した為替予約レート（1米ドル=153.44円）及び2025年4月25日の為替レート（1米ドル=143.06円）により円換算しています。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

米国に所在する海外不動産保有法人2社の2025年6月期決算に基づく配当可能限度額11,369,288米ドル（1,693,114千円）のうち8,581,005米ドル（1,229,865千円）が配当金として投資法人に対して支払われております。その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners I, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2024年8月1日 至 2025年6月30日）

(単位：米ドル（千円）)

不動産賃貸収益	8,153,754	(1,214,257)
不動産賃貸費用	2,781,156	(414,169)
その他収益	239,493	(35,665)
その他費用	327,007	(48,697)
投資不動産評価益	3,175,669	(472,920)
賃料保証資産評価益	94,892	(14,131)
税引前当期純利益	8,555,645	(1,274,106)
法人税等	1,796,686	(267,562)
配当可能限度額	6,758,959	(1,006,544)
配当金（注3）	5,404,905	(781,251)

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

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル=148.92円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。

(注3) 配当金は、2025年5月12日に締結した為替予約レート（1米ドル=143.39円）、2025年5月19日に締結した為替予約レート（1米ドル=142.74円）及び2025年10月30日の為替レート（1米ドル=152.76円）により円換算しています。

SHR Ridge Square Partners II, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2024年8月1日 至 2025年6月30日）

(単位：米ドル（千円）)

不動産賃貸収益	5,302,289	(789,616)
不動産賃貸費用	2,094,368	(311,893)
その他収益	61,930	(9,222)
その他費用	163,521	(24,351)
投資不動産評価益	3,092,416	(460,522)
賃料保証資産評価益	162,955	(24,267)
税引前当期純利益	6,361,701	(947,384)
法人税等	1,751,371	(260,814)
配当可能限度額	4,610,330	(686,570)
配当金（注3）	3,176,100	(448,613)

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

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル=148.92円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。

(注3) 配当金は、2025年5月19日に締結した為替予約レート（1米ドル=142.74円）、2025年5月26日に締結した為替予約レート（1米ドル=140.10円）及び2025年10月30日の為替レート（1米ドル=152.76円）により円換算しています。

※4 減損損失

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位：千円)

物件名	場所	種類	減損損失
エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	信託建物	60,956
		信託構築物	289
		信託工具、器具及び備品	869
		信託土地	129,599
		計	191,715
エスティメゾン東別院	愛知県名古屋市	信託建物	43,512
		信託構築物	164
		信託機械及び装置	43
		信託工具、器具及び備品	805
		信託土地	101,940
		計	146,466

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ2件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(338,181千円)として営業費用の区分に計上しています。

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

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

[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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,355,429口	4,303,970口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年11月1日 至 2025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	219,743
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
	合計	169,861

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

3. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(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	219,568
信託土地等	減損損失の計上	338,181
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
	合計	507,868

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

3. 戻入れの具体的な方法

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
現金及び預金	15,269,933	12,493,732
信託現金及び信託預金	11,644,376	9,866,339
現金及び現金同等物	26,914,310	22,360,071

[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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年11月1日 至 2025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	22,575,000	(注2) 5,264,505
水道光熱費収入	196,064	196,064
その他	—	14,140,934
合計	22,771,064	19,601,504

(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 2025年5月1日 至 2025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	61,600,000	(注2) 5,219,459
水道光熱費収入	186,235	186,235
その他	—	13,974,119
合計	61,786,235	19,379,814

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	50,279	36,176
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	36,176	40,261
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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

2025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42,000,000千円、2024年10月11日に売買契約を締結した不動産等に係る54,600,000千円です。

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

(単位：千円)

①2023年3月29日契約分

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

②2024年10月11日契約分

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

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

2025年10月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る35,000,000千円です。

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)

①2023年3月29日契約分

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社ボトス	3,150,042	不動産賃貸事業
TIS株式会社	2,876,157	不動産賃貸事業

当期（自 2025年5月1日 至 2025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
青山インベストメンツ特定目的会社	3,090,949	不動産賃貸事業
TIS株式会社	2,781,323	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
1口当たり純資産額	66,702円	66,827円
1口当たり当期純利益	2,320円	2,199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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
当期純利益（千円）	10,128,131	9,516,672
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）	10,128,131	9,516,672
期中平均投資口数（口）	4,364,768	4,327,036

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の譲渡

以下のとおり2025年12月15日付で住居12物件の譲渡を決定し、2026年1月29日付で譲渡を予定しています。当該譲渡により、2026年4月期（自2025年11月1日至2026年4月30日）において、不動産等売却益5,544百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
エスティメゾン恵比寿	住居	東京都渋谷区	非開示	2026年1月29日	LJPF合同会社
エスティメゾン川崎		神奈川県川崎市			
エスティメゾン京橋		大阪府大阪市			
エスティメゾン品川シーサイド		東京都品川区			
エスティメゾン板橋本町		東京都板橋区			
プライムメゾン東桜		愛知県名古屋市			
エスティメゾン錦糸町		東京都墨田区			
エスティメゾン東白壁		愛知県名古屋市			
エスティメゾン葵		愛知県名古屋市			
エスティメゾン鶴の森		三重県四日市市			
エスティメゾン静岡鷹匠 (注2)		静岡県静岡市			
エスティメゾン東別院 (注2)		愛知県名古屋市			
合計		25,200			

(注1) 「譲渡予定価格」は、単一の売買契約書に記載された売買代金額総額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、物件毎の「譲渡予定価格」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) 当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については前記「2. 財務諸表 (8) 財務諸表に関する注記 損益計算書に関する注記※4 減損損失」をご参照ください。

[追加情報]

1. 資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本1.において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第5回までの譲渡について実施済であり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

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

(単位：百万円)

	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益（見込） (注3)	計算期間
第6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,140	2026年4月期（第23期）
第7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,154	2026年10月期（第24期）
第8回	2027年4月末	7,000 (10%)	2,168	2027年4月期（第25期）
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,182	2027年10月期（第26期）
第10回	2028年4月末	7,000 (10%)	2,196	2028年4月期（第27期）

(注1) 「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）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年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注1)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注2)
2022年10月17日	消却	—	161,283	△49,651	4,381,482	(注3)
2023年12月21日	一時差異等調整 引当額戻入	4	161,287	—	4,381,482	(注4)
2024年6月14日	一時差異等調整 引当額戻入	2	161,290	—	4,381,482	(注5)
2024年12月16日	一時差異等調整 引当額戻入	3,861	165,151	—	4,381,482	(注6)
2025年3月14日	消却	—	165,151	△26,053	4,355,429	(注7)
2025年10月14日	消却	—	165,151	△51,459	4,303,970	(注8)

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

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

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

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

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

(注6) 2024年12月16日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注7) 2024年12月17日から2025年1月29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、2025年2月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年3月14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剩余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注8) 2025年6月16日から2025年9月8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、2025年9月29日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年10月14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剩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 2025年4月30日現在				当期 2025年10月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%) (注2)	外貨建資産保有額 (百万円)		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%) (注2)	外貨建資産保有額 (百万円)		
			為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資產 比率 (%) (注2)			為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資產 比率 (%) (注2)			
信託不動産	居住用 不動産	東京圏	262,164	45.4	—	—	268,376	47.4	—	—	
		その他地域	54,452	9.4	—	—	53,977	9.5	—	—	
	商業用 不動産等	三大都市圏	135,344	23.4	—	—	80,412	14.2	—	—	
		その他地域	—	—	—	—	—	—	—	—	
信託不動産合計			451,960	78.3	—	—	402,766	71.1	—	—	
関係会社出資金 (注4)			94,983	16.4	94,983	△5,272	16.4	137,936	24.4	137,936	
匿名組合出資持分 (注5)			200	0.0	—	—	5	0.0	—	—	
預金・その他の資産			30,413	5.3	—	—	25,762	4.5	—	—	
資産総額計			577,558	100.0	94,983	△5,272	16.4	566,471	100.0	137,936	
負債総額			287,041	49.7	—	—	278,846	49.2	—	—	
純資産総額			290,516	50.3	—	—	287,624	50.8	—	—	

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「為替評価差損益」は、期末時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額から取得時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、前期末時点の為替レートは1米ドル=142.57円、当期末時点の為替レートは1米ドル=154.10円を用いています。

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

(注5) 合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分であり、2025年8月29日付で出資の払戻しを受けています。

②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄

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

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
関係会社出資金 (注3)	米国	—	SHR Boren Avenue Partners I, LLC	25,854,807	25,854,807	4.6
関係会社出資金 (注3)	米国	—	SHR Boren Avenue Partners II, LLC	25,854,807	25,854,807	4.6
関係会社出資金 (注4)	米国	—	SHR Ridge Square Partners I, LLC	43,113,509	43,113,509	7.6
関係会社出資金 (注4)	米国	—	SHR Ridge Square Partners II, LLC	43,113,509	43,113,509	7.6

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「ザ アイビー オン ボーレン」です。2024年5月29日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得しています。

(注4) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「シティ リッジ」です。2024年11月15日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得し、2025年6月6日にそれぞれ所有権の共有持分50%を追加取得しています。

(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 内 國 國 居 内	R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.2	6,570	8,260	2005年2月	2018年5月
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	1,790	0.3	1,751	2,030	2004年1月	2018年5月
	R-003	エスティメゾン恵比寿II	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,012	2,580	2003年6月	2018年5月
	R-004	エスティメゾン恵比寿 (注7)	東京都渋谷区広尾	873	0.2	910	1,010	2004年10月	2018年5月
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	1,610	0.3	1,512	2,120	2004年2月	2018年5月
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	1,590	0.3	1,489	1,990	2004年8月	2018年5月
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	2,190	0.4	2,010	2,690	2004年7月	2018年5月
	R-008	エスティメゾン川崎(注7)	神奈川県川崎市川崎区小川町	2,400	0.4	2,286	2,910	2004年7月	2018年5月
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	1,580	0.3	1,408	1,920	2005年11月	2018年5月
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	1,060	0.2	1,044	1,400	2005年11月	2018年5月
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.3	1,563	2,250	2007年2月	2018年5月
	R-013	エスティメゾン京橋(注7)	大阪府大阪市都島区東野田町	2,970	0.5	2,770	3,320	2006年3月	2018年5月
	R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	931	0.2	854	1,020	2006年2月	2018年5月
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	1,060	0.2	1,088	1,240	2007年2月	2018年5月
	R-016	エスティメゾン五反田(注8)	東京都品川区西五反田	3,110	0.6	2,967	3,990	2006年3月	2018年5月
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	2,720	0.5	2,619	3,230	2006年8月	2018年5月
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド(注7)	東京都品川区東品川	2,050	0.4	2,098	2,750	2006年6月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	1,250	0.2	1,282	1,550	2006年8月	2018年5月
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	1,910	0.3	1,809	2,660	2007年2月	2018年5月
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	2,690	0.5	2,694	3,290	2007年2月	2018年5月
	R-023	エスティメゾン板橋本町 (注7)	東京都板橋区大和町	937	0.2	936	1,150	2007年2月	2018年5月
	R-027	エスティメゾン武蔵小山 (注9)	東京都品川区荏原	1,050	0.2	976	1,320	2007年11月	2018年5月
	R-028	エスティメゾン千駄木 (注10)	東京都文京区千駄木	698	0.1	662	891	2008年1月	2018年5月
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	2,400	0.4	2,063	2,940	2007年11月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武藏野の杜	東京都小平市上水本町	1,850	0.3	1,882	2,510	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜 (注7)	愛知県名古屋市東区東桜	1,500	0.3	1,483	1,820	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	783	981	2006年11月	2018年5月
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	785	0.1	742	990	2008年1月	2018年5月
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	東京都板橋区大山東町	2,560	0.5	2,353	3,190	2008年3月	2018年5月
	R-038	シャーメゾンステージ博多 (注11)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,360	0.4	2,164	2,680	2005年1月	2018年5月
	R-039	エスティメゾン錦糸町 (注7)	東京都墨田区錦糸	1,260	0.2	1,147	1,550	2006年9月	2018年5月
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	1,790	0.3	1,702	2,280	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久知通	1,950	0.4	1,851	2,290	2008年10月	2018年5月
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	909	0.2	879	1,210	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	582	758	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)	期末算定期額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	1,940	0.4	1,958	2,430	1996年2月	2018年5月
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	1,930	0.3	1,823	2,340	2006年2月	2018年5月
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,340	0.6	3,312	3,900	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	6,039	7,720	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	1,006	1,180	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	812	0.1	813	968	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	1,126	1,390	2005年8月	2018年5月
	R-051	エスティメゾン東白壁(注7)	愛知県名古屋市東区芳野	1,580	0.3	1,648	1,880	2006年2月	2018年5月
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	1,360	0.2	1,300	1,590	2009年8月	2018年5月
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	2,270	0.4	2,277	2,710	2010年2月	2018年5月
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	1,770	0.3	1,667	2,280	2009年6月	2018年5月
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	1,680	0.3	1,543	1,800	2007年11月	2018年5月
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	2,400	0.4	2,337	3,500	2003年9月	2018年5月
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	1,680	0.3	1,548	2,260	2009年4月	2018年5月
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	1,540	0.3	1,483	2,210	2009年11月	2018年5月
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	861	0.2	868	1,220	2009年2月	2018年5月
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	1,030	0.2	962	1,240	2009年5月	2018年5月
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	1,870	0.3	1,835	2,300	2009年6月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	1,020	0.2	949	1,160	2009年10月	2018年5月
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	984	0.2	929	1,150	2009年2月	2018年5月
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	1,160	0.2	1,062	1,370	2009年10月	2018年5月
	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	1,160	0.2	1,098	1,500	2009年3月	2018年5月
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	2,490	0.5	2,305	3,210	2010年4月	2018年5月
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	3,290	0.6	3,100	3,890	2009年11月	2018年5月
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	1,650	0.3	1,500	1,950	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	1,443	2,110	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	1,312	1,780	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	1,794	2,340	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	2,854	3,820	2011年1月	2018年5月
	R-073	シャーメ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	574	661	2006年10月	2018年5月
	R-074	エスティメゾン葵(注7)	愛知県名古屋市東区葵	2,460	0.4	2,254	2,580	2007年10月	2018年5月
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	2,430	0.4	2,488	2,660	2006年2月	2018年5月
	R-076	エスティメゾン錦糸町II	東京都墨田区江東橋	8,250	1.5	7,606	11,200	2008年1月	2018年5月
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	8,630	1.6	8,352	12,200	2007年9月	2018年5月
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	2,070	0.4	2,075	2,290	2007年4月	2018年5月
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	4,490	0.8	4,355	4,860	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)	期末算定期額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	1,930	0.3	1,745	2,240	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	1,817	2,320	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	3,160	0.6	2,917	3,520	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	1,703	2,270	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	1,338	1,370	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注12)	福岡県福岡市東区香椎照葉	2,309	0.4	2,322	2,957	2011年2月	2018年5月
	R-086	シャーメゾンステージ八広	東京都墨田区八広	1,910	0.3	1,756	2,070	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	4,157	5,770	2014年6月	2018年5月
	R-089	エスティメゾン鶴の森(注7)	三重県四日市市鶴の森	830	0.2	702	837	2009年4月	2018年5月
	R-091	シャーメゾンステージ日野	東京都日野市新町	1,390	0.3	1,311	1,760	2010年1月	2018年5月
外	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	4,394	5,430	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	5,310	6,370	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	2,430	0.4	2,337	2,970	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	2,821	3,490	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	1,020	1,280	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	4,680	5,710	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	3,997	4,560	2015年10月	2018年5月
	R-100	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	655	0.1	609	746	2017年2月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区上大崎	7,950	1.4	7,754	11,700	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	3,570	4,930	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	1,634	2,200	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	2,465	3,560	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	3,350	5,570	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13)	東京都江東区豊洲	6,050	1.1	6,130	7,880	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	427	453	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	2,004	2,590	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	2,539	3,130	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	2,125	2,610	2018年11月	2019年6月
	R-112	エステイメゾン横浜青葉台(注14)	神奈川県横浜市青葉区青葉台	3,020	0.5	2,936	3,690	1990年7月 2019年6月 2019年9月	2020年1月
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠(注7)	静岡県静岡市葵区鷹匠	660	0.1	521	611	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町	865	0.2	964	1,070	2006年1月	2020年4月
	R-115	エステイメゾン東別院(注7)	愛知県名古屋市中区松原	2,190	0.4	2,221	2,240	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	919	960	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樟木町	660	0.1	667	714	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	2,593	2,900	2019年12月	2021年9月
	R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区三田	2,310	0.4	2,316	2,610	2018年8月	2021年9月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区亀沢	1,530	0.3	1,537	1,680	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	10,041	11,400	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	4,827	5,370	2019年2月	2022年2月
	R-123	プライムメゾン江古田の杜 (注15)	東京都中野区江古田	10,500	1.9	10,487	11,700	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	2,224	2,730	2020年2月	2022年8月
	R-125	エスティメゾン登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸新町	490	0.1	517	535	2008年1月	2023年10月
	R-126	エスティメゾン大森	東京都大田区大森北	3,600	0.7	3,796	4,040	2024年1月	2024年3月
	R-127	エスティメゾン門前仲町	東京都江東区富岡	1,570	0.3	1,661	1,750	2023年1月	2024年3月
	R-128	エスティメゾン赤羽II	東京都北区赤羽	980	0.2	1,037	1,140	2023年4月	2024年3月
	R-129	プライムメゾン湯島	東京都文京区湯島	10,000	1.8	10,167	10,700	2022年2月	2024年4月
	R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区中央	5,490	1.0	5,583	5,650	2022年1月	2024年4月
	R-131	プライムメゾン方南町	東京都中野区弥生町	3,220	0.6	3,275	3,410	2021年3月	2024年4月
	R-132	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区門前仲町	3,200	0.6	3,260	3,380	2021年10月	2024年4月
	R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区西早稲田	2,570	0.5	2,614	2,600	2022年8月	2024年4月
	R-134	プライムメゾン浅草イースト	東京都墨田区本所	2,180	0.4	2,223	2,220	2022年6月	2024年4月
	R-135	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区用賀	1,840	0.3	1,880	1,900	2022年8月	2024年4月
	R-136	エスティメゾン南行徳	千葉県市川市相之川	950	0.2	1,008	989	2008年6月	2024年5月
	R-137	プライムメゾン森下ウエスト	東京都江東区新大橋	8,200	1.5	8,377	8,670	2023年3月	2024年8月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居／国内	R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	神奈川県横浜市西区南幸	7,350	1.3	7,513	7,930	2023年1月	2024年8月
	R-139	エスティメゾン妙典	千葉県市川市妙典	1,450	0.3	1,525	1,540	2000年8月	2024年9月
	R-140	エスティメゾン浦和	埼玉県さいたま市浦和区仲町	1,210	0.2	1,284	1,280	2022年11月	2024年9月
	R-141	エスティメゾン西横浜	神奈川県横浜市西区南浅間町	580	0.1	618	635	2006年3月	2025年5月
	R-142	エスティメゾン大塚	東京都豊島区西巣鴨	1,160	0.2	1,181	1,200	2006年9月	2025年5月
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	埼玉県さいたま市浦和区常盤	1,430	0.3	1,526	1,500	2025年4月	2025年5月
	R-144	エスティメゾン川越	埼玉県川越市中原町	898	0.2	979	922	2025年1月	2025年5月
	R-145	エスティメゾン八潮	埼玉県八潮市茜町	1,000	0.2	1,036	1,080	2007年2月	2025年7月
	R-146	エスティメゾン川崎ウエスト	神奈川県川崎市幸区柳町	1,410	0.3	1,506	1,480	2023年2月	2025年10月
小計				330,164	59.9	322,354	394,938	—	—
住居／海外	A-001	ザ アイビー オンボーレン(注16)	米国ワシントン州シアトル	51,479 (328百万米ドル)	9.3	52,107 (332百万米ドル)	54,859 (356百万米ドル)	2022年10月	2024年5月
	A-002	シティ リッジ(注17)	米国ワシントンD.C.	84,378 (578百万米ドル)	15.3	86,619 (593百万米ドル)	91,843 (596百万米ドル)	2022年12月	2024年11月 2025年6月
外				135,857	24.6	138,726	146,703	—	—

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)
オ フ イ ス ビ ル	0-002	御殿山S Hビル(注18)	東京都品川区北品川	25,750	4.7	24,251	31,600	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	44,000	8.0	41,047	54,800	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー(注19)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,101	7,200	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	6,350	1.2	6,002	7,270	2011年3月	2016年5月
	0-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区四谷	5,000	0.9	5,009	5,070	1985年6月	2023年12月
	小計			85,500	15.5	80,412	105,940	—	—
合計				551,522	100.0	541,493	647,581	—	—

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居（国内）を、Aは住居（海外）を、Oはオフィスビルをそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、当期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日に基づき記載しています。
- (注7) 本投資法人は、「エスティメゾン恵比寿」、「エスティメゾン川崎」、「エスティメゾン京橋」、「エスティメゾン品川シーサイド」、「エスティメゾン板橋本町」、「プライムメゾン東桜」、「エスティメゾン錦糸町」、「エスティメゾン東白壁」、「エスティメゾン葵」、「エスティメゾン鶴の森」、「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」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（ア）資産の譲渡」に記載のとおり、2025年12月15日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2026年1月29日付で譲渡を予定しています。以下同じです。
- (注8) 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9) 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10) 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11) 「シャーメゾンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注12) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注13) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注14) 「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15) 「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の物件です。
- (注16) 本投資法人は、「ザ アイビー オン ボーレン」について、海外不動産保有法人であるSHR Boren Avenue Partners I, LLC及びSHR Boren Avenue Partners II, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本建物のうち5階から44階までの専有部分の全

てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 SF (1,972.63m²) に持分割合89.51%を乗じた19,007 SF (1,765.75m²) 相当の所有権を取得しています（敷地面積は1 SFを0.09290m²とし、換算しています。以下同じです。）。「所在地」は、建築図面に該当する資料に表示されているものを記載しています。「取得価格」は、取得時の為替レートである1米ドル=156.95円にて円換算しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が海外不動産保有法人への出資を通じて保有しているため、IFRSに準拠して作成された当該海外LLC2社の財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額の合計額を出資時の為替レートである1米ドル=156.95円にて円換算しています。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル=154.10円にて円換算しています。

「竣工年月」は、検査済証 (Certificate of Occupancy) の表示に基づき記載しています。

- (注17) 本投資法人は、「シティ リッジ」について、海外不動産保有法人であるSHR Ridge Square Partners I, LLC及びSHR Ridge Square Partners II, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本物件の複合型施設のうち、2024年11月15日付で、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF (2,465.18m²) の所有権を、2025年6月6日付で、2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地55,847 SF (5,188.18m²) の所有権をそれぞれ取得し、当期末現在6つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地82,383 SF (7,653.38m²) の所有権を取得しています。「所在地」は、売買契約書又は鑑定評価書に表示されているものを記載しています。「取得価格」は、取得時の平均為替レートである1米ドル=145.98円（小数第3位を切捨て）にて円換算しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が海外不動産保有法人への出資を通じて保有しているため、IFRSに準拠して作成されたSHR Ridge Square Partners II, LLCの財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額を2倍した金額を出資時の平均為替レートである1米ドル=146.07円（小数第3位を切捨て）にて円換算しています。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル=154.10円にて円換算しています。「竣工年月」は、便宜上6つの棟のうち最も古い竣工年月を検査済証 (Certificate of Occupancy) の表示に基づき記載しています。
- (注18) 本投資法人は、「御殿山S Hビル」について、2025年10月31日現在、100分の50 (50.0%) の準共有持分を分割譲渡済であり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分50.0%を保有しています。したがって、「御殿山S Hビル」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注19) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

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是、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 (m ²) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居 居 國 内	R-001	エスティメゾン銀座	180	1.4	1	5,515.43	5,095.77	92.4
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	50	0.4	1	2,019.10	1,962.30	97.2
	R-003	エスティメゾン恵比寿II	61	0.5	1	2,062.10	1,974.22	95.7
	R-004	エスティメゾン恵比寿	24	0.2	1	781.02	750.27	96.1
	R-005	エスティメゾン神田	49	0.4	1	1,706.54	1,578.76	92.5
	R-006	エスティメゾン北新宿	50	0.4	1	1,881.19	1,728.46	91.9
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	70	0.5	1	2,978.28	2,932.02	98.4
	R-008	エスティメゾン川崎	79	0.6	1	3,741.01	3,568.93	95.4
	R-010	エスティメゾン亀戸	55	0.4	1	2,279.21	2,232.60	98.0
	R-011	エスティメゾン目黒	31	0.2	1	1,070.13	968.60	90.5
	R-012	エスティメゾン巣鴨	53	0.4	1	2,619.17	2,353.08	89.8
	R-013	エスティメゾン京橋	88	0.7	1	4,613.04	4,304.58	93.3
	R-014	エスティメゾン白楽	30	0.2	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	35	0.3	1	1,804.48	1,650.58	91.5
	R-016	エスティメゾン五反田	101	0.8	1	3,871.15	3,559.86	92.0
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	81	0.6	1	2,979.85	2,793.80	93.8
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	67	0.5	1	2,602.30	2,533.22	97.3
	R-019	エスティメゾン南麻布	36	0.3	1	1,082.12	1,082.12	100.0
	R-021	エスティメゾン川崎II	65	0.5	1	2,824.86	2,685.75	95.1
	R-022	エスティメゾン麻布十番	67	0.5	1	1,755.31	1,712.39	97.6
	R-023	エスティメゾン板橋本町	31	0.2	1	1,274.49	1,254.92	98.5
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	32	0.3	1	1,176.78	1,145.65	97.4
	R-028	エスティメゾン千駄木	23	0.2	1	897.30	897.30	100.0
	R-030	エスティメゾン博多東	90	0.7	1	9,106.08	8,946.22	98.2
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	65	0.5	1	3,924.58	3,522.21	89.7

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (m ²) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居 国 内	R-034	プライムメゾン東桜	53	0.4	1	3,118.11	3,023.08	97.0
	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	849.55	95.0
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	84	0.7	1	4,036.66	3,975.07	98.5
	R-038	シャーメゾンステージ博多	95	0.7	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	38	0.3	1	1,611.54	1,611.54	100.0
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	58	0.4	1	2,275.24	2,230.74	98.0
	R-041	プライムメゾン御器所	62	0.5	1	4,427.65	3,988.16	90.1
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	1,883.40	92.3
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,798.97	100.0
	R-044	プライムメゾン百道浜	70	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	60	0.5	1	2,324.65	2,324.65	100.0
	R-046	エスティメゾン笹塚	95	0.7	1	3,701.70	3,611.40	97.6
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	190	1.5	1	6,177.20	6,082.71	98.5
	R-048	プライムメゾン高見	34	0.3	1	2,016.79	2,016.79	100.0
	R-049	プライムメゾン矢田南	29	0.2	1	2,168.59	2,093.88	96.6
	R-050	プライムメゾン照葉	53	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エスティメゾン東白壁	46	0.4	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エスティメゾン千石	41	0.3	1	1,498.13	1,437.53	96.0
	R-053	エスティメゾン代沢	64	0.5	1	2,352.90	2,188.98	93.0
	R-054	エスティメゾン戸越	53	0.4	1	1,943.17	1,923.25	99.0
	R-055	エスティメゾン西天満	54	0.4	1	2,877.90	2,815.06	97.8
	R-056	エスティメゾン白金台	80	0.6	1	2,675.11	2,587.86	96.7
	R-057	エスティメゾン東新宿	50	0.4	1	1,889.50	1,772.27	93.8
	R-058	エスティメゾン元麻布	45	0.4	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エスティメゾン都立大学	25	0.2	1	1,035.78	976.73	94.3
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	32	0.2	1	1,073.59	1,073.59	100.0
	R-061	エスティメゾン中野	56	0.4	1	2,023.72	1,980.60	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 (m ²) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居／国内	R-062	エスティメゾン新中野	29	0.2	1	1,107.57	1,003.17	90.6
	R-063	エスティメゾン 中野富士見町	31	0.2	1	1,299.60	1,217.15	93.7
	R-064	エスティメゾン哲学堂	36	0.3	1	1,531.89	1,486.15	97.0
	R-065	エスティメゾン高円寺	37	0.3	1	1,527.52	1,424.50	93.3
	R-066	エスティメゾン押上	77	0.6	1	3,180.90	3,141.24	98.8
	R-067	エスティメゾン赤羽	104	0.8	1	4,302.84	4,200.56	97.6
	R-068	エスティメゾン王子	51	0.4	1	2,289.44	2,049.97	89.5
	R-069	プライムメゾン早稲田	47	0.4	1	1,650.66	1,532.62	92.8
	R-070	プライムメゾン八丁堀	41	0.3	1	1,382.32	1,356.42	98.1
	R-071	プライムメゾン神保町	55	0.4	1	1,819.90	1,819.90	100.0
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	93	0.7	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	R-073	シャーメゾンステージ 秋葉原	17	0.1	1	803.36	762.94	95.0
	R-074	エスティメゾン葵	69	0.5	1	4,809.68	4,406.15	91.6
	R-075	エスティメゾン薬院	81	0.6	1	5,213.51	5,112.57	98.1
	R-076	エスティメゾン錦糸町II	236	1.8	1	9,469.65	8,731.26	92.2
	R-077	エスティメゾン大島	274	2.1	1	9,905.97	9,551.04	96.4
	R-078	プライムメゾン富士見台	72	0.6	1	5,704.63	5,276.78	92.5
	R-079	エスティメゾン鶴舞(注5)	155	1.2	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	58	0.5	1	2,180.78	2,155.77	98.9
	R-081	プライムメゾン品川	61	0.5	1	2,107.88	2,037.11	96.6
	R-082	プライムメゾン大通公園	114	0.9	1	7,360.37	6,655.05	90.4
	R-083	プライムメゾン南2条	75	0.6	1	6,019.09	5,640.20	93.7
	R-084	プライムメゾン鴨々川	49	0.4	1	4,102.08	3,906.62	95.2
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	90	0.7	1	10,268.74	9,909.96	96.5
	R-086	シャーメゾンステージ八広 (注5)	58	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	115	0.9	1	3,010.66	2,956.79	98.2
	R-089	エスティメゾン鶴の森	28	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0
	R-091	シャーメゾンステージ日野	54	0.4	1	2,827.55	2,746.62	97.1

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (m ²) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居 居 國 内	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	143	1.1	1	5,461.13	5,300.58	97.1
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.7	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	66	0.5	1	1,972.59	1,947.11	98.7
	R-095	プライムメゾン初台	84	0.7	1	2,879.20	2,780.03	96.6
	R-096	エスティメゾン上町台	33	0.3	1	2,225.52	2,091.53	94.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	128	1.0	1	3,923.76	3,749.30	95.6
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	112	0.9	1	4,099.04	3,985.70	97.2
	R-100	エスティメゾン森下	19	0.2	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	243	1.9	1	6,772.89	6,435.29	95.0
	R-102	プライムメゾン大塚	119	0.9	1	3,921.35	3,800.67	96.9
	R-103	プライムメゾン浅草橋	53	0.4	1	2,033.06	1,899.63	93.4
	R-104	プライムメゾン代官山	79	0.6	1	1,779.17	1,673.41	94.1
	R-105	プライムメゾン 御殿山エスト	135	1.0	1	3,569.73	3,442.96	96.4
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	512	4.0	1	23,538.73	22,380.16	95.1
	R-108	エスティメゾン井尻	13	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0
	R-109	プライムメゾン三田綱町	56	0.4	1	1,387.12	1,387.12	100.0
	R-110	プライムメゾン本郷	71	0.5	1	2,423.46	2,302.66	95.0
	R-111	プライムメゾン蔵前	61	0.5	1	2,259.40	2,188.66	96.9
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	86	0.7	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	21	0.2	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	シャーメゾンステージ 広瀬通	30	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	30	0.2	1	2,170.80	2,170.80	100.0
	R-117	エスティメゾン白壁南	20	0.2	1	1,240.28	1,240.28	100.0
	R-118	プライムメゾン下北沢	58	0.4	1	1,991.72	1,858.94	93.3
	R-119	プライムメゾン目黒	51	0.4	1	1,335.62	1,286.55	96.3
	R-120	プライムメゾン両国	38	0.3	1	1,499.10	1,449.09	96.7
	R-121	プライムメゾン中目黒	227	1.8	1	6,033.98	5,880.35	97.5

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (m ²) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居 國内	R-122	プライムメゾン板橋	123	1.0	1	4,557.89	4,156.51	91.2
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	645	5.0	1	29,048.95	28,403.59	97.8
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	59	0.5	1	1,819.35	1,769.33	97.3
	R-125	エスティメゾン登戸	15	0.1	1	657.79	594.78	90.4
	R-126	エスティメゾン大森	79	0.6	1	2,457.68	2,364.05	96.2
	R-127	エスティメゾン門前仲町	33	0.3	1	1,121.12	1,044.68	93.2
	R-128	エスティメゾン赤羽II	21	0.2	1	757.80	732.72	96.7
	R-129	プライムメゾン湯島	241	1.9	1	6,671.59	6,574.11	98.5
	R-130	プライムメゾン中野坂上	117	0.9	1	3,428.41	3,403.41	99.3
	R-131	プライムメゾン方南町	77	0.6	1	2,556.36	2,460.50	96.3
	R-132	プライムメゾン門前仲町	78	0.6	1	2,357.28	2,281.72	96.8
	R-133	プライムメゾン西早稲田	52	0.4	1	1,725.98	1,700.14	98.5
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	43	0.3	1	1,640.09	1,588.53	96.9
	R-135	プライムメゾン桜新町	40	0.3	1	1,364.84	1,317.52	96.5
住 居 國 外	R-136	エスティメゾン南行徳	22	0.2	1	1,148.19	1,021.17	88.9
	R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	178	1.4	1	5,559.57	5,423.34	97.5
	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	178	1.4	1	5,653.68	5,431.50	96.1
	R-139	エスティメゾン妙典	33	0.3	1	2,433.74	2,313.82	95.1
	R-140	エスティメゾン浦和	25	0.2	1	1,153.67	1,153.67	100.0
	R-141	エスティメゾン西横浜	12	0.1	1	656.40	568.79	86.7
	R-142	エスティメゾン大塚	23	0.2	1	944.99	902.99	95.6
	R-143	エスティメゾン浦和II	25	0.2	1	1,309.45	1,246.46	95.2
	R-144	エスティメゾン川越	10	0.1	1	1,215.78	819.76	67.4
	R-145	エスティメゾン八潮	19	0.1	1	1,496.46	1,496.46	100.0
	R-146	エスティメゾン 川崎ウエスト	5	0.0	1	1,318.72	1,318.72	100.0
小計			10,291	79.6	12	465,983.58	449,807.38	96.5

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (m ²) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居 ／ 海外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン(注7)	—	—	387	31,989.96	30,163.07	94.3
	A-002	シティ リッジ(注7)	—	—	636	59,468.66	54,011.39	90.8
	小計		—	—	1,023	91,458.62	84,174.46	92.0
オ フ イ ス ビ ル	0-002	御殿山S Hビル(注5)	652	5.1	1	9,999.99	9,999.99	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,331	10.3	1	29,657.53	29,470.35	99.4
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	181	1.4	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)	203	1.6	1	4,442.75	4,240.25	95.4
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注8)	142	1.1	—	—	—	—
	0-008	新宿ヒロセビル	123	1.0	3	3,120.48	3,120.48	100.0
	小計		2,635	20.4	7	51,775.27	51,385.59	99.2
	合計		12,926	100.0	1,042	609,217.47	585,367.43	96.1

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

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

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」を除き、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」及び「広小路ガーデンアベニュー」に係るエンドテナント数の合計は、それぞれ16、7及び7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」、「シャーメゾンステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等についてパススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「御殿山S Hビル」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。

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

(注7) 「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」に係る当期における本投資法人に対して支払われている配当金の算定根拠となる不動産賃貸収益等については、前記「2. 財務諸表 (8) 財務諸表に関する注記 損益計算書に関する注記 ※3 受取配当金の内訳」をご参照ください。

(注8) 「赤坂ガーデンシティ」は、2025年5月30日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益[期間中]」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

(ii) 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (m ²)	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 シャーメゾンPM東京 株式会社	不動産賃貸業	エスティメゾン 銀座 他73物件	228,717.01	39.1	12,024	1,627	(注5)
積水ハウス シャーメゾンPM中部 株式会社	不動産賃貸業	プライムメゾン 東桜 他13物件	52,998.87	9.1	1,337	161	(注6)
積水ハウス シャーメゾンPM九州 株式会社	不動産賃貸業	シャーメゾン ステージ博多 他4物件	35,198.32	6.0	583	62	(注7)
積水ハウス 株式会社	建設業	本町南 ガーデンシティ	29,470.35	5.0	2,475	2,476	(注8)
積水ハウス GMパートナーズ 株式会社	不動産管理業	エスティメゾン 南堀江 他4物件	23,489.69	4.0	695	52	(注9)
積水ハウス シャーメゾンPM東北 株式会社	不動産賃貸業	シャーメゾン ステージ広瀬通	2,552.40	0.4	57	5	(注10)
積水ハウス シャーメゾンPM関西 株式会社	不動産賃貸業	エスティメゾン 上町台	2,091.53	0.4	62	4	(注11)
主要なテナントの合計			374,518.17	64.0	17,238	4,391	—
ポートフォリオの合計			585,367.43	100.0	23,961	7,265	—

(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、2024年11月から2025年10月までの期間の実績の平均額（当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。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。

(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) 積水ハウスシャーメゾンPM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
2025年10月31日	シャーメゾンステージ日野、プライムメゾン白金高輪	
2025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	
2026年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
2026年 1月30日	エスティメゾン亀戸	
2026年 1月31日	エスティメゾン目黒、エスティメゾン錦糸町(*)、 プライムメゾン恵比寿	
2026年 3月27日	エスティメゾン川崎II	
2026年 3月31日	エスティメゾン武蔵小金井、プライムメゾン渋谷、 プライムメゾン初台	
2026年 4月 2日	エスティメゾン白楽	
2026年 5月10日	エスティメゾン麻布十番	
2026年 6月10日	エスティメゾン板橋C 6	
2026年 6月30日	エスティメゾン秋葉原	
2026年 7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、 エスティメゾン恵比寿II、エスティメゾン恵比寿(*)、 エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、 エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎(*)、 エスティメゾン三軒茶屋II	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026年 8月20日	エスティメゾン板橋本町(*)	
2026年 9月13日	エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、 エスティメゾン品川シーサイド(*)	
2026年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜、エスティメゾン笹塚、 プライムメゾン銀座イースト、プライムメゾン早稲田、 プライムメゾン八丁堀、プライムメゾン神保町、 プライムメゾン御殿山イースト	
2026年10月22日	エスティメゾン南麻布	
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
2027年 3月31日	エスティメゾン森下	
2027年11月30日	シャーメゾンステージ八広	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト	
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エスティメゾン横浜青葉台ノース	
2029年 9月30日	エスティメゾン横浜青葉台サウス	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 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	
2034年 1月31日	シャーメゾンステージ秋葉原	
2034年 4月30日	プライムメゾン湯島、プライムメゾン中野坂上、 プライムメゾン方南町、プライムメゾン門前仲町、 プライムメゾン西早稲田、プライムメゾン浅草イースト、 プライムメゾン桜新町	
2034年 5月31日	エスティメゾン南行徳	
2034年 8月31日	プライムメゾン森下ウエスト、 プライムメゾン横浜ウエスト	
2034年 9月30日	エスティメゾン妙典	
2035年 5月30日	エスティメゾン西横浜	

(*)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 (ア) 資産の譲渡」に記載のとおり、2025年12月15日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2026年1月29日付で譲渡予定であり、譲渡予定日と同日に解約する予定です。

(注6) 積水ハウスシャーメゾンPM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
2026年 1月31日	エスティメゾン葵(*)	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026年 3月31日	プライムメゾン御器所	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2026年 3月31日	エスティメゾン東別院(*)、エスティメゾン白壁南	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026年 4月30日	プライムメゾン富士見台	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2026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
2027年 3月31日	エスティメゾン鶴の森(*)	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 9月30日	エスティメゾン東白壁(*)	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2029年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2030年 1月31日	エスティメゾン静岡鷹匠(*)	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	エスティメゾン萱場	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(*)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 (ア) 資産の譲渡」に記載のとおり、2025年12月15日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2026年1月29日付で譲渡予定であり、譲渡予定日と同日に解約する予定です。

(注7) 積水ハウスシャーメゾンPM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
2025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
2026年 1月31日	シャーメゾンステージ博多(*)	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 3月31日	プライムメゾン百道浜	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 9月30日	プライムメゾン照葉	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2029年 1月31日	エスティメゾン井尻	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(*)2025年9月30日付でマスターリース契約書、定期建物賃貸借契約書及びマスターリース契約書に関する覚書を締結しており、2026年2月1日付でパスマスター型マスターリース契約に変更する予定です。なお、契約満了日は2036年1月31日、契約更改の方法は契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新となります。

(注8) 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
2025年12月 2日	本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新

(注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
2026年 2月28日	エスティメゾン西天満	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026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	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
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) 積水ハウスシャーメゾンPM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
2027年 4月30日	シャーメゾンステージ広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

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

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

c. 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住居 國内	R-001	エスティメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,260	8,550	3.2	8,140	3.4	3.4	284	
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	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	エスティメゾン恵比寿II	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,580	2,650	3.3	2,550	3.4	3.5	92	
	R-004	エスティメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	1,040	3.2	1,000	3.3	3.4	35	
	R-005	エスティメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,120	2,180	3.3	2,100	3.4	3.5	74	
	R-006	エスティメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,990	2,020	3.5	1,970	3.5	3.7	74	
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,690	2,730	3.5	2,670	3.5	3.7	102	
	R-008	エスティメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,910	2,970	3.6	2,890	3.6	3.8	117	
	R-010	エスティメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,920	1,950	3.8	1,900	3.6	4.0	82	
	R-011	エスティメゾン目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,420	3.2	1,380	3.0	3.3	48	
	R-012	エスティメゾン巣鴨	JLL森井鑑定 株式会社	2,250	2,290	3.4	2,200	3.2	3.6	81	
	R-013	エスティメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,320	3,370	4.0	3,300	3.9	4.1	141	
	R-014	エスティメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	3.9	1,010	3.7	4.1	44	
	R-015	エスティメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,240	1,260	3.7	1,210	3.5	3.9	50	
	R-016	エスティメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,990	4,020	3.6	3,980	3.3	3.8	149	
	R-017	エスティメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	3,230	3,290	3.4	3,210	3.2	3.6	117	
	R-018	エスティメゾン 品川シーサイド	JLL森井鑑定 株式会社	2,750	2,810	3.4	2,690	3.2	3.6	99	
	R-019	エスティメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,550	1,590	3.1	1,510	2.9	3.3	51	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住居 國内	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,660	2,710	3.6	2,600	3.4	3.8	99	
	R-022	エスティメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,290	3,370	3.1	3,210	2.9	3.3	105	
	R-023	エスティメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,150	1,170	3.5	1,130	3.3	3.7	43	
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,320	1,350	3.5	1,290	3.3	3.7	49	
	R-028	エスティメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	891	909	3.5	872	3.3	3.7	34	
	R-030	エスティメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,940	2,970	4.0	2,920	4.0	4.1	132	
	R-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,510	2,530	3.9	2,500	3.8	4.1	105	
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,820	1,850	3.9	1,810	3.9	4.1	77	
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	981	991	4.1	977	4.1	4.3	44	
	R-036	エスティメゾン 三軒茶屋Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	990	1,010	3.4	981	3.5	3.6	36	
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	大和不動産鑑定 株式会社	3,190	3,230	3.6	3,170	3.4	3.8	124	
	R-038	シャーメゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,680	2,680	5.2	2,670	3.7	6.2	158	
	R-039	エスティメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,550	1,560	3.5	1,540	3.3	3.7	57	
	R-040	エスティメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,340	3.6	2,260	3.7	3.8	89	
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,290	2,320	4.1	2,270	4.1	4.3	101	
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,210	1,220	3.7	1,200	3.5	3.8	46	
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	758	763	4.0	752	3.8	4.1	32	
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,430	2,440	4.1	2,420	3.8	4.3	115	
	R-045	エスティメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,340	2,370	3.5	2,320	3.3	3.7	88	
	R-046	エスティメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,900	3,970	3.5	3,870	3.3	3.7	147	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住 居 / 国 内	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	7,720	7,830	3.4	7,670	3.2	3.6	275	
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,210	4.0	1,170	4.1	4.2	51	
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	968	978	4.1	963	4.1	4.3	42	
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,390	1,390	4.7	1,390	4.5	4.9	73	
	R-051	エスティメゾン東白壁 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,880	1,900	4.1	1,870	4.0	4.3	81	
	R-052	エスティメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,590	1,620	3.3	1,580	3.1	3.5	57	
	R-053	エスティメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,710	2,770	3.4	2,690	3.2	3.6	99	
	R-054	エスティメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,340	3.3	2,250	3.4	3.5	80	
	R-055	エスティメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,800	1,840	3.7	1,780	3.8	3.9	75	
	R-056	エスティメゾン白金台	一般財団法人 日本不動産研究所	3,500	3,530	3.2	3,460	3.0	3.3	117	
	R-057	エスティメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,320	3.3	2,230	3.4	3.5	80	
	R-058	エスティメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,210	2,240	3.1	2,190	3.2	3.3	72	
	R-059	エスティメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,220	1,250	3.2	1,210	3.3	3.4	41	
	R-060	エスティメゾン 武藏小山Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,240	1,260	3.4	1,230	3.2	3.6	45	
	R-061	エスティメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,300	2,340	3.4	2,280	3.2	3.6	83	
	R-062	エスティメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,160	1,190	3.5	1,150	3.3	3.7	43	
	R-063	エスティメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,150	1,180	3.4	1,140	3.5	3.6	42	
	R-064	エスティメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,370	1,390	3.5	1,360	3.3	3.7	51	
	R-065	エスティメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,500	1,520	3.3	1,490	3.4	3.5	52	
	R-066	エスティメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,210	3,270	3.5	3,190	3.5	3.7	120	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住 居 /国 内	R-067	エスティメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,890	3,950	3.6	3,870	3.4	3.8	150	
	R-068	エスティメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,950	1,980	3.6	1,940	3.4	3.8	78	
	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	2,110	2,130	3.2	2,080	3.0	3.3	71	
	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	1,780	1,800	3.2	1,760	3.0	3.3	60	
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,340	2,380	3.4	2,320	3.2	3.6	84	
	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	3,820	3,760	3.2	3,840	3.0	3.4	127	
	R-073	シャーメゾンステージ 秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	661	669	3.5	657	3.3	3.7	26	
	R-074	エスティメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,580	2,610	3.9	2,560	3.9	4.1	108	
	R-075	エスティメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,660	2,710	3.8	2,640	3.9	4.0	114	
	R-076	エスティメゾン錦糸町II	一般財団法人 日本不動産研究所	11,200	11,200	3.4	11,100	3.1	3.4	394	
	R-077	エスティメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	12,200	12,300	3.3	12,000	3.1	3.4	426	
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.3	2,270	4.1	4.5	107	
	R-079	エスティメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,860	4,880	4.4	4,850	4.2	4.6	246	
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,240	2,270	3.5	2,220	3.5	3.7	84	
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,320	2,370	3.5	2,300	3.3	3.7	85	
	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	3,520	3,540	3.8	3,490	3.6	3.9	153	
	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	2,270	2,280	3.9	2,260	3.7	4.0	105	
	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	1,370	1,370	3.9	1,370	3.7	4.0	65	
	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	2,957	2,790	4.3	2,790	4.1	4.4	133	
	R-086	シャーメゾンステージ 八広	大和不動産鑑定 株式会社	2,070	2,080	3.8	2,060	3.6	4.0	86	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住 居 / 国 内	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	5,770	5,850	3.0	5,690	2.8	3.1	183	
	R-089	エスティメゾン鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	837	843	5.0	834	4.8	5.2	45	
	R-091	シャーメゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,760	1,770	4.0	1,760	3.8	4.1	76	
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,430	5,540	3.7	5,320	3.5	3.9	215	
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,370	6,400	4.2	6,330	4.0	4.3	310	
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,970	3,040	3.3	2,900	3.1	3.5	103	
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,490	3,560	3.4	3,410	3.2	3.6	125	
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,280	1,290	3.8	1,280	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	5,710	5,840	3.3	5,570	3.1	3.5	199	
	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	4,560	4,680	3.3	4,510	3.1	3.5	162	
外 部	R-100	エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	746	754	3.6	742	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	11,700	12,000	3.1	11,500	3.2	3.3	379	
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,930	5,030	3.3	4,880	3.4	3.5	173	
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,200	2,240	3.3	2,180	3.4	3.5	77	
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,560	3,660	3.1	3,520	3.2	3.3	115	
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,570	5,720	3.2	5,510	3.3	3.4	188	
	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	7,880	8,040	—	7,810	3.6	—	380	
	R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	453	459	4.3	451	4.1	4.5	21	
	R-109	プライムメゾン三田綱町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,590	2,630	3.4	2,570	3.2	3.6	93	
	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	3,130	3,190	3.4	3,110	3.2	3.6	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 (%)		
	R-111	プライムメゾン蔵前	株式会社 中央不動産鑑定所	2,610	2,650	3.5	2,590	3.3	3.7	98	
住 居 國 内	R-112	エスティ メゾン 横浜青葉台 (注6)	株式会社 中央不動産鑑定所	3,690	1,740	3.9	1,690	3.7	4.1	156	
					2,010	4.0	1,960	3.8	4.2		
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	大和不動産鑑定 株式会社	611	621	4.8	606	4.6	5.0	33	
	R-114	シャーメゾンステージ 広瀬通	株式会社 中央不動産鑑定所	1,070	1,080	4.0	1,060	3.8	4.2	47	
	R-115	エスティメゾン東別院	大和不動産鑑定 株式会社	2,240	2,260	4.1	2,230	3.9	4.3	99	
	R-116	エスティメゾン萱場	大和不動産鑑定 株式会社	960	968	4.3	957	4.1	4.5	43	
	R-117	エスティメゾン白壁南	大和不動産鑑定 株式会社	714	715	4.2	713	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	2,900	2,980	3.1	2,860	3.2	3.3	93	
	R-119	プライムメゾン目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,610	2,670	3.1	2,580	3.2	3.3	83	
	R-120	プライムメゾン両国	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,680	1,710	3.3	1,670	3.4	3.5	57	
	R-121	プライムメゾン中目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,400	11,700	3.1	11,300	3.2	3.3	366	
	R-122	プライムメゾン板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,370	5,500	3.3	5,310	3.4	3.5	184	
	R-123	プライムメゾン 江古田の杜(注7)	株式会社 立地評価研究所	11,700	11,500	—	11,800	3.9	—	574	
	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	2,730	2,730	3.1	2,730	2.9	3.2	84	
	R-125	エスティメゾン登戸	JLL森井鑑定 株式会社	535	545	3.7	524	3.5	3.9	21	
	R-126	エスティメゾン大森	株式会社 中央不動産鑑定所	4,040	4,120	3.1	4,010	2.9	3.3	128	
	R-127	エスティメゾン門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,750	1,780	3.1	1,740	2.9	3.3	55	
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	株式会社 中央不動産鑑定所	1,140	1,160	3.1	1,130	2.9	3.3	36	
	R-129	プライムメゾン湯島	一般財団法人 日本不動産研究所	10,700	10,800	3.3	10,600	3.1	3.4	364	
	R-130	プライムメゾン中野坂上	一般財団法人 日本不動産研究所	5,650	5,700	3.3	5,590	3.1	3.4	191	

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 居 國 内	R-131	プライムメゾン方南町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,410	3,440	3.3	3,370	3.1	3.4	115	
	R-132	プライムメゾン門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,380	3,410	3.4	3,340	3.2	3.5	118	
	R-133	プライムメゾン西早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,600	2,630	3.3	2,570	3.1	3.4	88	
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,220	2,240	3.4	2,190	3.2	3.5	77	
	R-135	プライムメゾン 桜新町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,900	1,910	3.4	1,880	3.2	3.5	66	
	R-136	エスティメゾン南行徳	JLL森井鑑定 株式会社	989	993	3.7	984	3.5	3.9	38	
	R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	株式会社 立地評価研究所	8,670	8,750	3.5	8,630	3.3	3.6	311	
	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	株式会社 立地評価研究所	7,930	8,090	3.4	7,860	3.2	3.6	281	
	R-139	エスティメゾン妙典	JLL森井鑑定 株式会社	1,540	1,600	3.9	1,510	3.5	4.0	70	
	R-140	エスティメゾン浦和	大和不動産鑑定 株式会社	1,280	1,310	3.5	1,260	3.3	3.7	46	
	R-141	エスティメゾン西横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	635	647	3.6	630	3.4	3.8	23	
	R-142	エスティメゾン大塚	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200	1,220	3.4	1,180	3.2	3.5	43	
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	1,540	3.5	1,480	3.3	3.7	54	
	R-144	エスティメゾン川越	大和不動産鑑定 株式会社	922	952	4.0	909	3.8	4.2	38	
	R-145	エスティメゾン八潮	JLL森井鑑定 株式会社	1,080	1,090	3.8	1,070	3.6	4.0	43	
	R-146	エスティメゾン 川崎ウエスト	一般財団法人 日本不動産研究所	1,480	1,500	3.4	1,460	3.2	3.5	51	
小計				394,938	400,567	—	391,002	—	—	14,978	
住居 海 外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン(注8)	大和不動産鑑定 株式会社	54,859 (356百万 米ドル)	56,092 (364百万 米ドル)	4.00	54,243 (352百万 米ドル)	6.25	4.50	2,253 (14百万米 ドル)	
	A-002	シティ リッジ(注9)	大和不動産鑑定 株式会社	91,843 (596百万 米ドル)	91,997 (597百万 米ドル)	4.25	91,843 (596百万 米ドル)	6.25	4.75	3,934 (25百万米 ドル)	
	小計			146,703	148,090	—	146,086	—	—	6,188	

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 イ ス ビ ル	0-002	御殿山S Hビル(注10)	株式会社 谷澤総合鑑定所	31,600	32,400	3.2	31,300	3.2	3.4	1,026	
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	54,800	56,700	3.4	54,000	3.1	3.6	1,978	
	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	7,200	7,350	3.5	7,140	3.6	3.7	262	
	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	7,270	7,400	3.8	7,220	3.6	4.0	287	
	0-008	新宿ヒロセビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,070	5,270	3.2	4,980	3.3	3.4	173	
小計				105,940	109,120	—	104,640	—	—	3,729	
合計				647,581	657,777	—	641,728	—	—	24,896	

(注1) 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記「鑑定NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨てて記載しています。以下同じです。

- (注2) 「プライムメゾン百道浜」は、積水ハウスシャーメゾンPM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、積水ハウスシャーメゾンPM中部との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- (注4) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「収益価格」、「還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、上記「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- (注5) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。
- (注6) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。
- (注7) 「プライムメゾン江古田の杜」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間1年目から10年目までの割引率を記載しています。
- (注8) 「ザ アイビー オン ボーレン」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、期末時点の為替レートである1米ドル=154.10円にて円換算しています。
- (注9) 「シティ リッジ」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、期末時点の為替レートである1米ドル=154.10円にて円換算しています。
- (注10) 「御殿山S Hビル」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

d. 建物状況調査報告書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%)(注6)
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-001	エスティメゾン銀座	—	—	15,498	2,448	株式会社ERIソリューション	2025年10月	4.3
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	—	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	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	—	—	6,106	958	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年4月	4.8
	R-004	エスティメゾン恵比寿	—	—	2,727	310	株式会社東京建築検査機構	2025年4月	5.5
	R-005	エスティメゾン神田	—	—	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	エスティメゾン北新宿	—	—	5,413	898	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年4月	5.4
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	—	50	9,318	1,376	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年10月	4.4
	R-008	エスティメゾン川崎	—	—	14,467	1,592	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2024年10月	4.2
	R-010	エスティメゾン亀戸	—	—	11,345	1,096	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年10月	6.0
	R-011	エスティメゾン目黒	—	—	4,462	379	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月	5.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨	—	—	5,294	709	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	6.5
	R-013	エスティメゾン京橋	—	—	7,988	1,415	株式会社東京建築検査機構	2021年4月	2.2
	R-014	エスティメゾン白楽	—	—	4,771	450	株式会社東京建築検査機構	2021年4月	8.9
	R-015	エスティメゾン南堀江	—	—	5,942	534	株式会社東京建築検査機構	2020年4月	4.5
	R-016	エスティメゾン五反田(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	エスティメゾン大井仙台坂	—	—	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	エスティ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	エスティメゾン南麻布	—	—	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	エスティメゾン川崎Ⅱ	—	—	2,485	793	株式会社東京建築検査機構	2020年10月	4.0

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-022	エスティメゾン麻布十番	—	—	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.2
	R-023	エスティメゾン板橋本町	—	—	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	4.3
	R-027	エスティメゾン武蔵小山 (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	エスティメゾン千駄木(注7)	—	—	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.9
	R-030	エスティメゾン博多東	—	—	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	エスティメゾン三軒茶屋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	エスティメゾン板橋C 6	—	—	8,364	1,364	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	2.6
	R-038	シャーメゾンステージ博多	—	—	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	エスティメゾン錦糸町	—	—	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	エスティメゾン武蔵小金井	—	—	8,557	643	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	6.0
	R-041	プライムメゾン御器所	—	—	8,652	1,292	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	2.0
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	—	—	2,655	572	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	—	—	2,592	494	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	2.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	—	—	21,359	2,573	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.2
	R-045	エスティメゾン秋葉原	—	—	7,840	884	株式会社 ERIソリューション	2023年4月	8.8
	R-046	エスティメゾン笹塚	—	—	9,195	937	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.2
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	—	—	18,563	2,288	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.6

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）（注2）			建物再調達価格（百万円）（注3）	調査会社（注4）	調査時点（注5）	予想最大損失率（PML）（%）（注6）
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-048	プライムメゾン高見	—	—	3,895	670	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	1.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	3,293	617	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	1.4
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	13,825	2,550	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年10月	0.9
	R-051	エスティメゾン東白壁	—	—	4,578	1,230	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年10月	1.0
	R-052	エスティメゾン千石	—	—	4,253	578	株式会社東京建築検査機構	2023年10月	7.5
	R-053	エスティメゾン代沢	—	220	5,630	805	株式会社東京建築検査機構	2023年10月	4.7
	R-054	エスティメゾン戸越	—	—	4,833	693	株式会社東京建築検査機構	2023年10月	9.9
	R-055	エスティメゾン西天満	—	—	9,599	1,076	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	2.0
	R-056	エスティメゾン白金台	—	—	6,646	789	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	5.6
	R-057	エスティメゾン東新宿	—	—	4,942	581	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	7.3
	R-058	エスティメゾン元麻布	—	—	4,894	499	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	5.1
	R-059	エスティメゾン都立大学	—	—	1,280	345	日本建築検査協会株式会社	2024年10月	4.3
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	—	—	3,569	385	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	7.3
	R-061	エスティメゾン中野	—	—	4,356	746	株式会社東京建築検査機構	2024年4月	7.0
	R-062	エスティメゾン新中野	—	—	3,541	415	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	7.8
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	392	—	3,527	418	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	4.6
	R-064	エスティメゾン哲学堂	—	—	4,737	504	大和不動産鑑定株式会社	2024年10月	9.7
	R-065	エスティメゾン高円寺	—	—	3,013	470	日本建築検査協会株式会社	2024年10月	4.7
	R-066	エスティメゾン押上	—	—	8,133	1,288	株式会社東京建築検査機構	2024年4月	7.0
	R-067	エスティメゾン赤羽	—	—	8,842	1,577	株式会社東京建築検査機構	2024年10月	5.9

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）（注2）			建物再調達価格（百万円）（注3）	調査会社（注4）	調査時点（注5）	予想最大損失率（PML）（%）（注6）
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-068	エスティメゾン王子	—	—	7,443	841	株式会社 東京建築検査機構	2024年10月	4.9
	R-069	プライムメゾン早稲田	—	—	4,465	769	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年4月	6.6
	R-070	プライムメゾン八丁堀	—	—	4,096	635	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年4月	6.1
	R-071	プライムメゾン神保町	—	—	5,113	830	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年4月	6.4
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	—	—	8,773	1,631	株式会社 東京建築検査機構	2025年4月	5.6
	R-073	シャーメゾンステージ 秋葉原	—	—	2,863	294	株式会社 東京建築検査機構	2025年4月	8.5
	R-074	エスティメゾン葵	—	—	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	エスティメゾン薬院	—	—	19,087	1,584	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年4月	0.2
	R-076	エスティメゾン錦糸町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	エスティメゾン大島	—	—	28,583	3,383	株式会社 東京建築検査機構	2024年10月	4.9
	R-078	プライムメゾン富士見台	—	—	8,558	2,130	株式会社 東京建築検査機構	2025年4月	2.9
	R-079	エスティメゾン鶴舞	—	—	32,186	4,268	株式会社 東京建築検査機構	2025年4月	2.0
	R-080	プライムメゾン森下	—	—	6,768	850	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10月	5.9
	R-081	プライムメゾン品川	—	—	5,780	756	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10月	6.9
	R-082	プライムメゾン大通公園	—	—	27,003	3,042	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	0.2
	R-083	プライムメゾン南2条	—	—	22,835	2,709	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	0.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	—	—	16,806	1,970	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年10月	0.7
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク（注8）	—	—	10,059	2,812	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年10月	0.4
	R-086	シャーメゾンステージ八広	—	—	10,352	1,168	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10月	5.7
	R-087	プライムメゾン恵比寿	—	—	11,803	1,418	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年10月	3.8

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）（注2）			建物再調達価格（百万円）（注3）	調査会社（注4）	調査時点（注5）	予想最大損失率（PML）（%）（注6）
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-089	エスティメゾン鵜の森	—	—	4,522	526	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	7.8
	R-091	シャーメゾンステージ日野	—	—	7,535	965	大和不動産鑑定株式会社	2025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
住居／国外	R-101	プライムメゾン白金台タワー	—	—	13,083	2,760	株式会社東京建築検査機構	2023年10月	1.2
	R-102	プライムメゾン大塚	—	—	10,995	1,629	株式会社東京建築検査機構	2024年4月	4.6
	R-103	プライムメゾン浅草橋	—	—	5,446	773	株式会社東京建築検査機構	2024年4月	8.0
	R-104	プライムメゾン代官山	—	—	3,649	852	株式会社東京建築検査機構	2023年4月	5.6
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	—	—	8,110	2,204	株式会社東京建築検査機構	2023年10月	5.2
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	—	—	39,644	8,369	株式会社ERIソリューション	2025年10月	6.8
	R-108	エスティメゾン井尻	—	—	2,663	574	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年4月	0.6
	R-109	プライムメゾン三田綱町	—	—	4,865	647	株式会社東京建築検査機構	2025年4月	6.5
	R-110	プライムメゾン本郷	—	—	5,631	881	大和不動産鑑定株式会社	2025年4月	3.4
	R-111	プライムメゾン藏前	—	—	6,146	833	株式会社東京建築検査機構	2025年4月	3.2

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）（注2）			建物再調達価格（百万円）（注3）	調査会社（注4）	調査時点（注5）	予想最大損失率（PML）（%）（注6）
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	ノース	—	—	3,298	786	大和不動産鑑定株式会社	2025年4月 6.4
			サウス	—	—	7,743	1,109		2025年4月 5.8
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		—	—	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	シャーメ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	エスティメゾン東別院		—	—	10,514	1,581	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月 2.7
	R-116	エスティメゾン萱場		—	—	3,403	616	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月 2.7
	R-117	エスティメゾン白壁南		—	—	1,732	377	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月 4.6
	R-118	プライムメゾン下北沢		—	—	153	663	株式会社東京建築検査機構	2021年7月 5.6
	R-119	プライムメゾン目黒		—	—	402	484	株式会社東京建築検査機構	2021年7月 6.3
	R-120	プライムメゾン両国		—	—	132	471	株式会社東京建築検査機構	2021年7月 8.9
	R-121	プライムメゾン中目黒		—	—	797	2,072	株式会社東京建築検査機構	2022年1月 3.4
	R-122	プライムメゾン板橋		—	—	741	1,665	株式会社東京建築検査機構	2022年1月 2.3
	R-123	プライムメゾン江古田の杜		—	—	3,772	10,249	株式会社東京建築検査機構	2022年6月 4.5
	R-124	プライムメゾン早稲田通り		—	—	157	644	株式会社東京建築検査機構	2022年6月 3.3
	R-125	エスティメゾン登戸		—	—	2,227	216	株式会社東京建築検査機構	2023年9月 7.4
	R-126	エスティメゾン大森		—	—	510	846	株式会社ERIソリューション	2024年2月 4.6
	R-127	エスティメゾン門前仲町		—	—	520	429	株式会社ERIソリューション	2023年12月 7.4
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	60	—	—	480	300	株式会社ERIソリューション	2023年12月 5.3
	R-129	プライムメゾン湯島		—	—	759	2,643	株式会社東京建築検査機構	2024年3月 2.0
	R-130	プライムメゾン中野坂上		—	—	342	1,223	株式会社東京建築検査機構	2024年3月 3.8
	R-131	プライムメゾン方南町		—	—	272	858	株式会社東京建築検査機構	2024年3月 7.6
	R-132	プライムメゾン門前仲町		—	—	298	851	株式会社東京建築検査機構	2024年3月 6.9

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%)(注6)
			緊急	短期	長期				
住居／国内	R-133	プライムメゾン西早稲田	—	—	160	595	株式会社東京建築検査機構	2024年3月	5.8
	R-134	プライムメゾン浅草イースト	—	—	180	615	株式会社東京建築検査機構	2024年3月	6.1
	R-135	プライムメゾン桜新町	—	—	150	513	株式会社東京建築検査機構	2024年3月	8.2
	R-136	エスティメゾン南行徳	—	—	2,740	395	株式会社東京建築検査機構	2024年5月	7.9
	R-137	プライムメゾン森下ウエスト	—	—	583	2,002	株式会社東京建築検査機構	2024年7月	7.3
	R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	—	—	913	2,435	株式会社東京建築検査機構	2024年7月	7.0
	R-139	エスティメゾン妙典	—	—	5,448	754	株式会社東京建築検査機構	2024年9月	8.0
	R-140	エスティメゾン浦和	—	—	127	409	株式会社東京建築検査機構	2024年9月	4.9
	R-141	エスティメゾン西横浜	—	—	1,079	198	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	6.9
	R-142	エスティメゾン大塚	—	—	3,538	329	株式会社東京建築検査機構	2025年4月	4.4
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	—	—	1,271	361	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	4.9
	R-144	エスティメゾン川越	—	—	1,256	319	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	5.2
	R-145	エスティメゾン八潮	—	—	2,504	501	株式会社東京建築検査機構	2025年6月	7.1
	R-146	エスティメゾン川崎ウエスト	—	—	1,149	400	日本建築検査協会株式会社	2025年9月	7.8
小計			552	370	954,370	164,220	—	—	—
住居／海外	A-001	ザ アイビー オンボーレン(注9)	1,148 (7千米 ドル)	—	6,280 (40千米 ドル)	35,941 (233百万 米ドル)	大和不動産鑑定 株式会社	2024年5月	9.0
	A-002	シティ リッジ(注10)	462 (3千米 ドル)	—	18,933 (122千米 ドル)	46,713 (303百万 米ドル)	大和不動産鑑定 株式会社	2025年3月	—
	小計		1,611	—	25,214	82,655	—	—	—

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	0-002	御殿山S Hビル（注11）	—	—	2,985	4,249	株式会社ERIソリューション	2025年10月	1.2
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	101,600	17,404	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	1.0
	0-005	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
	0-008	新宿ヒロセビル	800	—	8,310	1,381	株式会社ERIソリューション	2023年12月	6.3
	小計		800	—	138,558	27,648	—	—	—
合計			2,963	370	1,118,142	274,524	—	—	2.6

(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にとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

(注2) 「調査時点における修繕費」のうち、「短期」は各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を、「長期」は各調査会社が試算した各調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を、各建物状況調査報告書の記載に基づき、それぞれ千円未満（千米ドル未満）を切り捨てて記載しています。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている12年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満（千米ドル未満）を切り捨てて記載しています。

(注3) 「建物再調達価格」は、各建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨ててそれぞれ記載しています。

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

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

(注6) 本投資法人は、「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」を除き、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2025年10月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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あり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、PARTNER Engineering and Science, Inc. が行ったPMLの算出結果を転記した大和不動産鑑定株式会社作成の建物状況調査報告書に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、「合計」欄については「ザ アイビー オン ボーレン」を除くPMLを記載しています。なお、「シティ リッジ」については、米国における地震リスクは西海岸エリアに限定されるため、東海岸の建物について地震リスクに関する調査を行う慣行がありません。そのため、本物件についてはPMLを査定していません。

(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「エスティメゾン五反田」、「エスティメゾン武蔵小山」、「エスティメゾン千駄木」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。

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

(注9) 「ザ アイビー オン ボーレン」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝154.10円にて円換算しています。

(注10) 「シティ リッジ」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝154.10円にて円換算しています。

(注11) 「御殿山S Hビル」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「本町南ガーデンシティ」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	エスティメゾン 銀座	エスティメゾン 麻布永坂	エスティメゾン 恵比寿II	エスティメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	180,254	50,753	61,735	24,567
賃貸事業収入	175,170	48,725	59,212	23,436
その他賃貸事業収入	5,083	2,027	2,522	1,131
B. 不動産賃貸事業費用 小計	67,332	21,275	20,995	11,758
外注委託費	6,216	1,728	1,727	1,206
管理委託料	10,252	2,927	2,945	1,500
信託報酬	965	965	965	965
水道光熱費	2,123	697	747	281
公租公課	10,938	3,374	2,943	1,232
損害保険料	219	72	77	28
修繕費	8,009	1,903	2,069	1,632
減価償却費	21,789	6,340	9,039	4,022
その他賃貸事業費用	6,818	3,265	480	889
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	112,921	29,478	40,739	12,809

(単位：千円)

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エスティメゾン 神田	エスティメゾン 北新宿	エスティメゾン 浅草駒形	エスティメゾン 川崎
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	49,963	50,397	70,427	79,405
賃貸事業収入	46,590	48,264	68,300	76,542
その他賃貸事業収入	3,373	2,133	2,127	2,863
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,616	23,070	35,517	46,072
外注委託費	1,632	2,436	3,036	2,618
管理委託料	2,581	2,641	3,733	3,970
信託報酬	965	965	965	965
水道光熱費	768	346	532	1,203
公租公課	2,113	2,205	3,869	3,602
損害保険料	61	70	105	127
修繕費	2,269	2,444	3,375	4,583
減価償却費	10,171	10,791	17,563	26,886
その他賃貸事業費用	1,052	1,169	2,336	2,113
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,346	27,326	34,910	33,332

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エスティメゾン 亀戸	エスティメゾン 目黒	エスティメゾン 巣鴨	エスティメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	55,510	31,839	53,958	88,357
賃貸事業収入	54,145	30,431	52,464	83,766
その他賃貸事業収入	1,365	1,407	1,493	4,591
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,851	13,174	17,450	51,677
外注委託費	2,418	1,410	2,130	1,464
管理委託料	2,515	1,556	2,017	3,665
信託報酬	965	965	965	965
水道光熱費	546	343	403	2,068
公租公課	3,029	1,669	2,849	4,881
損害保険料	89	36	73	150
修繕費	2,446	703	846	7,884
減価償却費	13,917	5,608	7,768	27,570
その他賃貸事業費用	1,924	881	398	3,026
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,659	18,665	36,507	36,680

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エスティメゾン 白楽	エスティメゾン 南堀江	エスティメゾン 五反田	エスティメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,777	35,140	101,157	81,216
賃貸事業収入	29,850	34,859	96,731	76,733
その他賃貸事業収入	927	280	4,426	4,482
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,233	18,249	41,502	38,944
外注委託費	1,630	2,044	81	3,084
管理委託料	1,465	1,450	6,335	4,898
信託報酬	965	965	965	965
水道光熱費	520	427	41	565
公租公課	1,589	2,048	6,113	3,864
損害保険料	46	55	68	102
修繕費	940	2,878	4,716	5,664
減価償却費	8,054	7,154	15,780	17,603
その他賃貸事業費用	1,019	1,225	7,400	2,197
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,544	16,891	59,654	42,271

(単位：千円)

物件番号	R-018	R-019	R-021	R-022
物件名称	エスティメゾン 品川シーサイド	エスティメゾン 南麻布	エスティメゾン 川崎Ⅱ	エスティメゾン 麻布十番
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	67,944	36,898	65,369	67,144
賃貸事業収入	65,130	35,866	62,073	65,538
その他賃貸事業収入	2,814	1,032	3,296	1,606
B. 不動産賃貸事業費用 小計	34,369	13,958	34,790	21,413
外注委託費	3,085	2,388	2,383	2,442
管理委託料	3,910	1,719	3,838	3,117
信託報酬	965	965	965	325
水道光熱費	771	280	782	428
公租公課	3,943	1,876	3,260	2,651
損害保険料	87	43	86	61
修繕費	5,050	1,276	4,039	4,411
減価償却費	13,292	4,221	17,121	6,526
その他賃貸事業費用	3,264	1,187	2,313	1,451
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,574	22,939	30,579	45,731

(単位：千円)

物件番号	R-023	R-027	R-028	R-030
物件名称	エスティメゾン 板橋本町	エスティメゾン 武蔵小山	エスティメゾン 千駄木	エスティメゾン 博多東
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,139	32,636	23,683	90,888
賃貸事業収入	30,212	30,982	22,849	88,499
その他賃貸事業収入	927	1,653	834	2,389
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,239	14,487	10,684	51,891
外注委託費	1,710	—	—	2,820
管理委託料	1,575	2,028	1,194	4,238
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	340	—	—	743
公租公課	1,609	1,725	1,202	5,168
損害保険料	43	19	16	221
修繕費	2,447	1,749	1,494	8,001
減価償却費	8,139	5,879	3,516	27,754
その他賃貸事業費用	1,049	2,759	2,935	2,617
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,900	18,149	12,998	38,997

(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	エスティメゾン 三軒茶屋Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,819	53,599	30,024	24,780
賃貸事業収入	63,496	53,011	29,641	23,954
その他賃貸事業収入	2,323	588	382	826
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,946	30,146	17,512	11,002
外注委託費	2,694	3,242	1,320	1,050
管理委託料	3,468	2,234	1,226	1,359
信託報酬	275	325	325	275
水道光熱費	436	730	439	183
公租公課	4,104	4,003	2,256	1,136
損害保険料	123	97	62	33
修繕費	3,176	1,337	2,050	809
減価償却費	16,101	16,380	9,204	4,612
その他賃貸事業費用	1,566	1,794	626	1,542
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,873	23,453	12,512	13,778

(単位：千円)

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エスティメゾン 板橋C 6	シャーメゾン ステージ博多	エスティメゾン 錦糸町	エスティメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	84,961	95,336	38,506	58,145
賃貸事業収入	82,201	95,287	37,186	55,794
その他賃貸事業収入	2,759	49	1,320	2,351
B. 不動産賃貸事業費用 小計	39,691	74,037	19,522	21,406
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	4,575	265	1,888	3,301
信託報酬	250	275	250	275
水道光熱費	987	787	664	718
公租公課	4,994	7,728	1,678	2,715
損害保険料	134	268	59	69
修繕費	3,241	5,161	1,403	1,616
減価償却費	19,775	42,716	11,280	8,655
その他賃貸事業費用	3,119	14,124	1,103	1,440
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	45,269	21,299	18,984	36,739

(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)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,095	30,029	23,678	70,109
賃貸事業収入	61,307	29,503	22,914	70,109
その他賃貸事業収入	787	525	764	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	39,393	14,964	12,172	31,136
外注委託費	1,881	1,600	1,582	2,850
管理委託料	2,796	1,153	745	376
信託報酬	275	250	250	275
水道光熱費	672	265	733	816
公租公課	5,083	2,101	1,744	6,963
損害保険料	126	57	49	236
修繕費	5,151	1,512	99	5,586
減価償却費	20,906	7,402	6,719	13,073
その他賃貸事業費用	2,500	619	248	958
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	22,701	15,064	11,506	38,972

(単位：千円)

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	60,962	95,415	190,743	34,451
賃貸事業収入	58,628	91,846	184,131	34,234
その他賃貸事業収入	2,333	3,569	6,612	217
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,541	30,710	82,054	18,377
外注委託費	2,659	2,427	6,054	1,569
管理委託料	3,212	4,636	9,599	1,209
信託報酬	250	250	250	275
水道光熱費	514	633	2,414	615
公租公課	2,683	4,734	9,164	2,597
損害保険料	88	102	240	65
修繕費	1,596	2,922	7,596	649
減価償却費	17,187	13,612	42,357	10,730
その他賃貸事業費用	1,348	1,391	4,377	665
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,420	64,704	108,689	16,074

(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	エスティメゾン 東白壁	エスティメゾン 千石
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,080	53,380	46,682	41,694
賃貸事業収入	28,875	53,286	46,602	40,245
その他賃貸事業収入	204	94	80	1,449
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,826	34,573	28,590	15,877
外注委託費	1,300	4,710	1,938	2,933
管理委託料	1,049	—	173	2,127
信託報酬	275	250	275	250
水道光熱費	391	858	502	268
公租公課	2,306	6,284	3,663	2,404
損害保険料	60	228	114	58
修繕費	1,975	4,613	2,887	1,158
減価償却費	9,879	16,498	18,384	6,257
その他賃貸事業費用	589	1,130	651	417
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,253	18,806	18,091	25,817

(単位：千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エスティメゾン 代沢	エスティメゾン 戸越	エスティメゾン 西天満	エスティメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,498	53,669	54,878	80,685
賃貸事業収入	61,704	51,341	53,478	79,007
その他賃貸事業収入	2,793	2,328	1,399	1,678
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,226	19,727	25,668	27,822
外注委託費	1,560	2,490	2,221	2,628
管理委託料	4,166	2,797	2,206	2,761
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	482	395	1,677	444
公租公課	3,636	2,884	3,972	3,488
損害保険料	83	70	108	85
修繕費	6,880	1,120	1,057	3,670
減価償却費	8,750	9,133	12,712	11,485
その他賃貸事業費用	1,416	585	1,462	3,007
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	37,271	33,942	29,209	52,863

(単位：千円)

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エスティメゾン 東新宿	エスティメゾン 元麻布	エスティメゾン 都立大学	エスティメゾン 武蔵小山Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	50,113	45,385	25,306	32,099
賃貸事業収入	47,849	43,763	23,764	30,495
その他賃貸事業収入	2,263	1,622	1,542	1,604
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,391	19,876	12,149	12,859
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,646
管理委託料	3,105	3,840	1,754	1,900
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	294	362	289	212
公租公課	2,372	2,971	1,690	1,656
損害保険料	64	53	33	40
修繕費	1,971	1,410	1,266	674
減価償却費	12,359	7,402	4,972	6,040
その他賃貸事業費用	1,461	1,919	649	439
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	26,721	25,509	13,157	19,239

(単位：千円)

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	エスティメゾン 中野	エスティメゾン 新中野	エスティメゾン 中野富士見町	エスティメゾン 哲学堂
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,505	29,907	31,278	36,756
賃貸事業収入	54,426	28,500	29,879	35,285
その他賃貸事業収入	2,079	1,407	1,399	1,471
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,027	15,271	13,967	17,129
外注委託費	2,934	2,190	2,116	2,217
管理委託料	2,823	1,795	1,678	1,871
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	469	287	311	653
公租公課	2,864	1,639	1,890	1,837
損害保険料	76	42	43	49
修繕費	727	2,021	1,235	777
減価償却費	11,066	6,532	6,020	8,626
その他賃貸事業費用	814	512	421	845
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	34,477	14,635	17,311	19,627

(単位：千円)

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	エスティメゾン 高円寺	エスティメゾン 押上	エスティメゾン 赤羽	エスティメゾン 王子
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	37,775	77,921	104,510	51,252
賃貸事業収入	35,291	74,198	100,806	48,453
その他賃貸事業収入	2,484	3,723	3,704	2,798
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,207	33,445	46,257	23,538
外注委託費	1,716	3,147	3,468	1,924
管理委託料	2,830	4,812	5,246	2,503
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	340	816	749	888
公租公課	2,108	4,053	5,727	2,823
損害保険料	46	133	148	74
修繕費	1,202	2,806	2,776	2,605
減価償却費	6,568	16,204	26,563	12,067
その他賃貸事業費用	1,144	1,221	1,327	400
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,567	44,475	58,253	27,714

(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)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	47,209	41,317	55,181	93,607
賃貸事業収入	45,702	38,938	53,252	90,397
その他賃貸事業収入	1,507	2,379	1,929	3,210
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,752	19,410	23,472	43,966
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,494
管理委託料	2,231	2,659	2,874	5,849
信託報酬	350	400	250	250
水道光熱費	564	441	533	1,612
公租公課	2,446	1,959	2,889	6,202
損害保険料	62	53	68	129
修繕費	1,109	880	1,151	6,600
減価償却費	10,494	10,141	12,568	12,082
その他賃貸事業費用	1,360	1,262	981	3,745
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,457	21,906	31,708	49,641

(単位：千円)

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	シャーメゾン ステージ秋葉原	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院	エスティメゾン 錦糸町Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	17,953	69,940	81,148	236,345
賃貸事業収入	17,542	69,758	76,476	227,926
その他賃貸事業収入	411	182	4,671	8,418
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,377	37,292	42,334	101,510
外注委託費	1,174	4,200	1,710	6,048
管理委託料	871	2,595	3,874	8,045
信託報酬	250	300	250	250
水道光熱費	300	954	2,608	3,492
公租公課	989	4,938	4,851	10,432
損害保険料	26	133	156	306
修繕費	938	3,377	6,567	15,951
減価償却費	3,423	19,032	19,176	52,224
その他賃貸事業費用	401	1,760	3,140	4,758
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,575	32,648	38,813	134,835

(単位：千円)

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	274,185	72,267	155,564	58,805
賃貸事業収入	261,165	72,066	155,550	56,133
その他賃貸事業収入	13,019	200	14	2,672
B. 不動産賃貸事業費用 小計	122,061	36,828	79,464	30,832
外注委託費	9,981	2,728	12,234	3,216
管理委託料	10,444	2,992	801	3,972
信託報酬	250	250	350	350
水道光熱費	6,733	761	1,872	623
公租公課	11,340	5,974	15,251	3,005
損害保険料	336	170	358	80
修繕費	20,941	3,897	6,130	3,110
減価償却費	59,226	17,745	41,416	13,066
その他賃貸事業費用	2,806	2,308	1,048	3,406
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	152,124	35,438	76,100	27,973

(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)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	61,888	114,435	75,407	49,825
賃貸事業収入	55,089	111,811	72,737	49,300
その他賃貸事業収入	6,798	2,623	2,669	525
B. 不動産賃貸事業費用 小計	25,456	60,809	41,526	36,493
外注委託費	1,875	11,199	4,166	3,054
管理委託料	2,521	5,354	2,801	2,466
信託報酬	350	350	350	300
水道光熱費	5,341	3,037	2,811	1,149
公租公課	2,774	11,087	7,966	5,820
損害保険料	67	235	198	143
修繕費	1,529	2,624	2,702	6,061
減価償却費	10,052	24,065	19,389	15,427
その他賃貸事業費用	945	2,853	1,140	2,070
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,431	53,626	33,880	13,331

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-089
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	シャーメゾン ステージ八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 鶴の森
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	90,574	58,030	115,134	28,224
賃貸事業収入	89,557	58,030	113,065	28,183
その他賃貸事業収入	1,017	—	2,069	41
B. 不動産賃貸事業費用 小計	53,343	26,795	32,931	16,502
外注委託費	3,072	3,770	4,256	1,152
管理委託料	3,149	68	4,648	—
信託報酬	350	300	350	350
水道光熱費	738	578	664	271
公租公課	9,184	4,059	4,718	1,549
損害保険料	215	102	117	54
修繕費	4,313	2,595	2,586	1,135
減価償却費	29,921	14,681	13,927	10,998
その他賃貸事業費用	2,398	639	1,660	991
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	37,230	31,235	82,203	11,722

(単位：千円)

物件番号	R-091	R-092	R-093	R-094
物件名称	シャーメゾン ステージ日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,564	143,049	221,459	66,977
賃貸事業収入	52,538	138,618	220,282	63,795
その他賃貸事業収入	2,026	4,431	1,177	3,181
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,024	64,511	125,850	22,878
外注委託費	4,104	5,931	23,256	2,865
管理委託料	2,689	7,395	55	4,231
信託報酬	1,090	240	240	240
水道光熱費	392	2,330	10,358	467
公租公課	3,193	8,592	16,939	3,444
損害保険料	87	260	526	71
修繕費	1,344	2,771	8,402	2,959
減価償却費	14,142	33,937	64,194	6,538
その他賃貸事業費用	979	3,053	1,878	2,062
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	26,540	78,538	95,609	44,098

(単位：千円)

物件番号	R-095	R-096	R-098	R-099
物件名称	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	84,187	33,525	128,747	112,421
賃貸事業収入	80,654	32,795	123,349	109,181
その他賃貸事業収入	3,532	729	5,398	3,240
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,658	14,703	43,906	45,742
外注委託費	3,226	2,205	4,292	6,115
管理委託料	4,756	1,069	7,577	6,884
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	993	915	666	712
公租公課	4,541	2,222	7,404	6,555
損害保険料	104	69	151	155
修繕費	2,877	569	4,433	4,121
減価償却費	12,858	7,196	15,413	15,479
その他賃貸事業費用	3,060	216	3,727	5,478
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	51,528	18,821	84,840	66,679

(単位：千円)

物件番号	R-100	R-101	R-102	R-103
物件名称	エスティメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	19,877	243,348	119,790	53,345
賃貸事業収入	19,205	232,946	116,699	50,960
その他賃貸事業収入	672	10,401	3,091	2,385
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,196	77,290	46,029	20,954
外注委託費	1,498	10,648	5,400	3,317
管理委託料	1,040	14,190	6,833	3,549
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	206	1,445	993	638
公租公課	1,101	11,741	7,085	2,926
損害保険料	28	285	164	78
修繕費	143	6,901	4,698	2,339
減価償却費	3,116	24,458	15,026	5,643
その他賃貸事業費用	820	7,379	5,586	2,220
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,680	166,057	73,761	32,390

(単位：千円)

物件番号	R-104	R-105	R-106	R-108
物件名称	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エスティメゾン 豊洲レジデンス	エスティメゾン 井尻
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	79,356	135,703	512,803	13,570
賃貸事業収入	75,835	133,833	499,072	13,570
その他賃貸事業収入	3,521	1,870	13,730	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,474	40,617	406,689	9,654
外注委託費	2,655	8,262	22,910	687
管理委託料	3,472	4,912	22,022	—
信託報酬	240	240	325	235
水道光熱費	535	2,182	4,389	—
公租公課	3,779	7,994	22,134	1,486
損害保険料	88	211	703	38
修繕費	1,480	1,165	24,241	3,029
減価償却費	6,909	14,820	95,991	4,148
その他賃貸事業費用	313	829	213,971	30
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	59,882	95,085	106,113	3,915

(単位：千円)

物件番号	R-109	R-110	R-111	R-112
物件名称	プライムメゾン 三田綱町	プライムメゾン 本郷	プライムメゾン 蔵前	エスティメゾン 横浜青葉台
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,184	71,046	61,790	86,288
賃貸事業収入	55,434	68,984	57,850	86,288
その他賃貸事業収入	750	2,062	3,939	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,207	23,017	28,927	18,017
外注委託費	2,115	3,475	3,241	—
管理委託料	3,775	3,400	4,519	1,078
信託報酬	240	240	240	480
水道光熱費	474	560	695	—
公租公課	3,344	3,786	3,582	5,646
損害保険料	61	82	77	162
修繕費	2,097	1,018	4,459	—
減価償却費	5,437	9,028	8,776	10,610
その他賃貸事業費用	3,660	1,425	3,334	38
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	34,977	48,029	32,862	68,270

(単位：千円)

物件番号	R-113	R-114	R-115	R-116
物件名称	エスティメゾン 静岡鷹匠	シャーメゾン ステージ広瀬通	エスティメゾン 東別院	エスティメゾン 萱場
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	21,328	30,576	69,675	30,518
賃貸事業収入	21,315	30,573	69,666	30,215
その他賃貸事業収入	13	3	8	303
B. 不動産賃貸事業費用 小計	12,575	11,651	37,447	11,545
外注委託費	1,887	1,050	6,120	1,554
管理委託料	—	—	—	1,209
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	582	271	1,273	367
公租公課	1,620	2,531	5,989	2,236
損害保険料	46	67	151	61
修繕費	1,363	139	6,012	168
減価償却費	6,531	6,582	17,187	5,347
その他賃貸事業費用	304	769	473	360
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,752	18,924	32,227	18,973

(単位：千円)

物件番号	R-117	R-118	R-119	R-120
物件名称	エスティメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢	プライムメゾン 目黒	プライムメゾン 両国
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	20,260	58,012	51,666	38,398
賃貸事業収入	20,260	57,268	49,719	37,493
その他賃貸事業収入	—	744	1,947	905
B. 不動産賃貸事業費用 小計	9,797	21,893	24,273	17,916
外注委託費	1,287	3,438	2,144	1,980
管理委託料	—	3,050	4,447	2,400
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	397	455	504	368
公租公課	1,809	3,834	2,950	2,139
損害保険料	37	72	54	52
修繕費	2,411	714	684	2,248
減価償却費	3,548	7,958	7,332	6,174
その他賃貸事業費用	64	2,131	5,916	2,312
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,462	36,118	27,392	20,482

(単位：千円)

物件番号	R-121	R-122	R-123	R-124
物件名称	プライムメゾン 中目黒	プライムメゾン 板橋	プライムメゾン 江古田の杜	プライムメゾン 早稲田通り
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	227,905	123,373	645,985	59,899
賃貸事業収入	213,558	118,172	623,591	59,291
その他賃貸事業収入	14,346	5,200	22,393	608
B. 不動産賃貸事業費用 小計	78,172	50,270	472,196	19,066
外注委託費	4,200	4,740	42,084	3,000
管理委託料	12,108	5,562	18,974	3,039
信託報酬	275	240	400	240
水道光熱費	6,570	2,734	20,565	423
公租公課	10,578	8,054	39,561	3,190
損害保険料	229	172	1,029	69
修繕費	6,191	3,710	12,121	525
減価償却費	28,727	23,281	117,123	6,439
その他賃貸事業費用	9,290	1,774	220,336	2,138
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	149,732	73,102	173,789	40,833

(単位：千円)

物件番号	R-125	R-126	R-127	R-128
物件名称	エスティメゾン 登戸	エスティメゾン 大森	エスティメゾン 門前仲町	エスティメゾン 赤羽Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,383	79,119	33,569	21,564
賃貸事業収入	14,685	77,710	33,432	21,434
その他賃貸事業収入	698	1,409	137	130
B. 不動産賃貸事業費用 小計	7,939	22,141	11,534	8,814
外注委託費	822	2,634	1,752	1,770
管理委託料	896	2,520	1,474	1,187
信託報酬	240	250	250	250
水道光熱費	228	605	363	312
公租公課	831	4,066	1,815	1,380
損害保険料	24	92	45	32
修繕費	2,696	273	125	167
減価償却費	1,628	10,392	4,785	2,873
その他賃貸事業費用	571	1,306	922	840
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,444	56,978	22,034	12,749

(単位：千円)

物件番号	R-129	R-130	R-131	R-132
物件名称	プライムメゾン 湯島	プライムメゾン 中野坂上	プライムメゾン 方南町	プライムメゾン 門前仲町
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	241,639	117,876	77,366	78,284
賃貸事業収入	223,189	115,083	73,043	76,413
その他賃貸事業収入	18,450	2,793	4,323	1,871
B. 不動産賃貸事業費用 小計	79,093	43,722	29,256	27,133
外注委託費	6,505	3,815	3,265	3,895
管理委託料	10,978	8,357	3,972	4,007
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	14,794	730	4,055	1,595
公租公課	11,883	6,471	3,624	4,327
損害保険料	280	132	92	95
修繕費	1,972	2,393	1,350	514
減価償却費	28,333	14,057	9,561	9,350
その他賃貸事業費用	4,095	7,513	3,085	3,096
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	162,545	74,154	48,110	51,151

(単位：千円)

物件番号	R-133	R-134	R-135	R-136
物件名称	プライムメゾン 西早稲田	プライムメゾン 浅草イースト	プライムメゾン 桜新町	エスティメゾン 南行徳
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	52,672	43,771	40,114	22,029
賃貸事業収入	52,520	43,038	39,363	21,443
その他賃貸事業収入	152	732	750	586
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,101	19,325	17,138	11,277
外注委託費	2,802	2,169	2,175	986
管理委託料	3,535	2,979	2,440	890
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	605	629	487	249
公租公課	2,609	2,623	2,360	1,188
損害保険料	64	67	53	40
修繕費	760	725	1,172	3,540
減価償却費	6,107	6,209	5,253	3,113
その他賃貸事業費用	4,365	3,671	2,944	1,017
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,570	24,446	22,975	10,751

(単位：千円)

物件番号	R-137	R-138	R-139	R-140
物件名称	プライムメゾン 森下ウエスト	プライムメゾン 横浜ウエスト	エスティメゾン 妙典	エスティメゾン 浦和
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	178,126	178,047	33,480	25,489
賃貸事業収入	166,262	167,547	32,770	25,110
その他賃貸事業収入	11,863	10,499	710	379
B. 不動産賃貸事業費用 小計	72,604	68,028	13,924	8,947
外注委託費	4,774	7,800	1,465	1,314
管理委託料	10,759	11,336	1,548	842
信託報酬	250	250	300	350
水道光熱費	8,090	6,382	287	236
公租公課	9,307	12,259	2,228	1,522
損害保険料	221	265	70	39
修繕費	2,122	1,546	1,291	175
減価償却費	26,329	23,731	4,892	3,994
その他賃貸事業費用	10,749	4,456	1,839	473
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	105,522	110,018	19,555	16,541

(単位：千円)

物件番号	R-141	R-142	R-143	R-144
物件名称	エスティメゾン 西横浜	エスティメゾン 大塚	エスティメゾン 浦和Ⅱ	エスティメゾン 川越
運用期間 (自) (至)	2025年 5月30日 2025年10月31日	2025年 5月16日 2025年10月31日	2025年 5月30日 2025年10月31日	2025年 5月30日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	12,606	23,784	25,534	10,102
賃貸事業収入	12,072	22,893	20,652	7,715
その他賃貸事業収入	533	891	4,882	2,387
B. 不動産賃貸事業費用 小計	4,261	7,203	16,334	12,796
外注委託費	476	1,334	1,028	1,129
管理委託料	401	1,274	5,718	2,678
信託報酬	253	416	295	295
水道光熱費	114	151	243	148
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	13	31	32	37
修繕費	676	781	—	—
減価償却費	2,311	2,440	4,420	5,259
その他賃貸事業費用	14	772	4,595	3,247
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,345	16,581	9,200	△2,694

(単位：千円)

物件番号	R-145	R-146	0-002	0-003
物件名称	エスティメゾン 八潮	エスティメゾン川崎 ウエスト	御殿山S Hビル	本町南 ガーデンシティ
運用期間 (自) (至)	2025年 7月 1日 2025年10月31日	2025年10月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	19,097	5,790	652,813	1,331,459
賃貸事業収入	17,971	5,405	652,813	1,269,262
その他賃貸事業収入	1,126	385	—	62,196
B. 不動産賃貸事業費用 小計	5,920	1,275	122,825	552,538
外注委託費	984	241	—	75,176
管理委託料	562	65	719	32,152
信託報酬	269	—	239	500
水道光熱費	239	—	—	96,940
公租公課	—	—	35,365	141,059
損害保険料	34	7	530	1,997
修繕費	531	173	212	6,991
減価償却費	3,105	786	84,099	196,882
その他賃貸事業費用	192	1	1,659	837
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,177	4,515	529,987	778,921

(単位：千円)

物件番号	0-005	0-006	0-007	0-008
物件名称	H K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	新宿ヒロセビル
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年 5月29日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	181,057	203,908	142,715	123,290
賃貸事業収入	163,572	189,324	133,560	108,874
その他賃貸事業収入	17,484	14,583	9,155	14,416
B. 不動産賃貸事業費用 小計	68,254	80,892	118,405	43,086
外注委託費	9,452	12,773	—	4,910
管理委託料	1,716	2,145	2,980	2,253
信託報酬	240	225	115	350
水道光熱費	12,863	13,224	11,544	12,887
公租公課	14,137	22,664	78,519	10,014
損害保険料	609	422	459	286
修繕費	4,054	2,446	551	208
減価償却費	24,671	26,474	12,288	12,110
その他賃貸事業費用	509	516	11,945	66
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	112,802	123,015	24,310	80,204

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総額	当期 支払額	既支払額
プライムメゾン大通公園 (北海道札幌市中央区大通西)	大規模修繕工事	自 2026年 3月 至 2026年10月	368	—	—
エスティメゾン錦糸町II (東京都墨田区江東橋)	大規模修繕工事	自 2025年 7月 至 2026年 4月	277	—	—
エスティメゾン王子 (東京都北区王子)	大規模修繕工事	自 2026年 1月 至 2026年10月	77	—	—
エスティメゾン白楽 (神奈川県横浜市神奈川区六角橋)	大規模修繕工事	自 2025年11月 至 2026年 4月	52	—	—
エスティメゾン中野富士見町 (東京都中野区弥生町)	大規模修繕工事	自 2025年12月 至 2026年 4月	46	—	—

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

② 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は1,243百万円であり、当期の費用に区分された修繕費414百万円を合わせて1,657百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
エスティメゾン大島 (東京都江東区大島)	大規模修繕工事	自 2025年 1月 至 2025年 9月	348
プライムメゾン鴨々川 (北海道札幌市中央区南七条西)	大規模修繕工事	自 2025年 3月 至 2025年10月	241
エスティメゾン代沢 (東京都世田谷区代沢)	大規模修繕工事	自 2025年5月 至 2025年10月	93
その他の資本的支出			560
合計			1,243