

2024年4月期 決算短信(REIT)

2024年6月14日

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

有価証券報告書提出予定日 2024年7月26日 分配金支払開始予定日 2024年7月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年4月期の運用、資産の状況 (2023年11月1日~2024年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年4月期	22,078	33.9	5,896	△29.3	4,955	△33.1	4,954	△33.1
2023年10月期	16,485	7.3	8,343	11.1	7,411	11.7	7,408	11.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年4月期	1,130	1.7	0.9	22.4
2023年10月期	1,690	2.5	1.3	45.0

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

(2) 分配状況

	1口当たり分 配金(利益超 過分配金を含 む)	1口当たり分 配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり利 益超過分配金	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金は含ま ない)	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2024年4月期	2,095	1,131	964	9,179	4,955	4,223	100.1	1.7
2023年10月期	1,976	1,691	285	8,657	7,409	1,248	100.1	2.5

(注1)2024年4月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)4,223百万円を加算した金額となっています。

(注2)2023年10月期の分配金総額は、当期末処分利益にATA1,248百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年4月期	565,030	289,526	51.2	66,079
2023年10月期	569,478	293,226	51.5	66,924

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年4月期	68,812	△43,454	△8,656	51,525
2023年10月期	17,860	△1,634	△8,802	34,824

2. 2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年10月期	21,444	△2.9	12,582	113.4	11,527	132.6	11,527	132.7	1,749	1,749	0
2025年4月期	18,931	△11.7	10,852	△13.7	9,694	△15.9	9,693	△15.9	2,252	2,213	39

(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)

(2024年10月期) 2,630円 (2025年4月期) 2,212円

(注) 予想分配金について、2025年4月期については当期未処分利益にATA170百万円を加算した金額となっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2024年4月期	4,381,482 口	2023年10月期	4,381,482 口
2024年4月期	— 口	2023年10月期	— 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
(2) 資本的支出の状況	88

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、住居及び商業施設を中心的な投資対象とする投資法人として、「ジョイント・リート投資法人」との商号で2005年4月20日に設立され、2005年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。2010年3月にはメインスポンサーを積水ハウス、共同スポンサーを株式会社スプリング・インベストメントとする協働体制を敷き、2010年6月には「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へと商号を変更した後、2014年6月には住居のみを投資対象とする規約変更を行い、「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。その後、2017年3月に積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行したことに伴い、2017年6月にSHIは「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。

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

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

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

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

(注3) 「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*)、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、このところ足踏みもみられますが、緩やかに回復しています。

このような環境の下、不動産賃貸市場においては、2024年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約58%（取得価格ベース）を構成する住居については、東京都を中心とした雇用環境の改善が継続していることから経済規模の大きい都市部への人口流入により需給はひっ迫している状況が続いており、新築稼働率は大都市圏でいずれも前年を大きく上回る等、住居全体の稼働率が安定的に推移するなか、賃料は全てのタイプで上昇が継続しました。また、ポートフォリオの約42%（取得価格ベース）を構成するオフィスビルについては、東京都心5区では企業の立地改善や業容拡大による拡張移転等の需要回復により、新規供給が増加した環境下でも立地の良い物件を中心に空室率は低下傾向、賃料水準も一部で上昇に転じる動きが見受けられましたが、立地面で苦戦する物件では空室率は高止まりとなっており、賃料水準も弱含みで推移しました。大阪市中心部では新規供給により空室率は上昇に転じました。

また、不動産売買市場においては、マイナス金利政策は解除されたものの緩和的な金融環境は維持されており、大型の取得事例も見受けられる等、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。

(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(持分割合100分の10、持分割合100分の51)及びホテル1物件を譲渡するとともに、住居10物件及びオフィスビル1物件を取得し、資産の入替えを行いました。

当期末現在において本投資法人が保有する物件は131物件(居住用不動産:123物件、商業用不動産等:8物件)、取得価格(注)の合計は529,331百万円(居住用不動産:304,526百万円、商業用不動産等:224,805百万円)となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については97.0%、商業用不動産等については96.6%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.9%となりました。

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

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、当期中に返済期日が到来した借入金15,840百万円の返済及び償還期日が到来した投資法人債3,000百万円の償還を目的とした総額18,840百万円のリファイナンスを行いました。当該リファイナンスのうち、10,780百万円は、本投資法人が2022年12月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において、グリーンローンにて実行しています。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は257,242百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合(以下「総資産LTV」といいます。)は45.5%となっています。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(オ) ESGへの取組み

a. 当期の概況

環境面では、温室効果ガス(GHG)排出のネットゼロ達成に向けて、本投資法人として初のZEH(Net Zero Energy House)物件となる「プライムメゾン浅草イースト」を取得する等、取組みを進めました。

社会面では、「本町南ガーデンシティ」及び「赤坂ガーデンシティ」において、利用者の健康性、快適性に配慮した建物であるとしてCASBEEウェルネスオフィス評価認証を取得し、「Aランク」に認定されました。

ガバナンス面では、ダイバーシティ推進による監督体制のさらなる強化を企図し女性監督役員を1名増員した結果、役員会の構成は執行役員1名、監督役員3名となり、女性役員比率は50%となりました。

こうしたESGへの取組みは社外からも高く評価され、2023年に初めて参加したCDP気候変動プログラムにおいて「A-」のスコアを取得しました。更に、Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexの構成銘柄に初めて選定された他、S&P Global社のThe Sustainability Yearbook 2024においてSustainability Yearbook Memberに選定されました。その他、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数及びFTSE4Good Index Seriesの構成銘柄に継続して選定されています。

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

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

本投資法人は、気候変動への対応について指標と目標を以下のとおり設定しています。なお、GHG排出削減に係る中期目標については、SBT(注)認定を取得しています。

GHG排出削減目標

- ・中期目標 2030年までにScope1、Scope2について総排出量を42%削減（2021年対比）
- ・長期目標 2050年までにネットゼロを達成
- ・Scope3については、総排出量を算定し削減する

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）

ポートフォリオのグリーン認証目標

- ・ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持

(注) SBTは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）によって2015年に設立された国際的な共同イニシアチブであるSBTiにより認定される科学的根拠に基づいたGHG排出削減目標です。SBTは、GHG排出削減目標をパリ協定が求める水準（世界の平均気温の上昇を産業革命前と比べて2℃以下に抑え、1.5℃に抑える努力をする）に整合させることが求められます。

(カ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益22,078百万円、営業利益5,896百万円、経常利益4,955百万円となり、当期純利益は4,954百万円となりました。当期においては、2024年3月19日に譲渡契約を締結した「ガーデンシティ品川御殿山」について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,008百万円）として営業費用の区分に計上しています。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4,955百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、ATA4,223百万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9,179百万円となりました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、雇用・所得環境は改善しており、都心回帰の傾向や世帯分離が今後も継続するものと考えられ、好調を維持するとみていますが、インフレや金利上昇などの不安要素も増加してきており、その動向については注視していく必要があると考えています。事業活動拠点であるオフィスについては、東京都心5区では需要は引き続き堅調であるものの、今後も続く新規供給や移転に伴う二次空室の顕在化による空室率の上昇、立地面での優劣によるエリアや物件格差の拡大が懸念されます。また、大阪市中心部では近年最大の新規供給が見込まれていることから、その影響を注視していく必要があると考えています。

不動産売買市場に関しては、金利上昇に伴うキャップレートの上昇や建築費の高騰等の懸念はあるものの、海外に比べ国内の融資環境は良好な水準を保っており、不動産投資家や事業会社の投資意欲は衰えていないことから、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

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

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

(注2) 「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資する積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北株式会社(以下「積水ハウス不動産東北」といいます。)、積水ハウス不動産東京株式会社(以下「積水ハウス不動産東京」といいます。)、積水ハウス不動産中部株式会社(以下「積水ハウス不動産中部」といいます。)、積水ハウス不動産関西株式会社(以下「積水ハウス不動産関西」といいます。)、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社(以下「積水ハウス不動産九州」といいます。))の総称です。以下同じです。

(注3) 「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社(6社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。

(ウ) 財務戦略

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

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

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

③決算後に生じた重要な事実

(ア) 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社へ出資することを通じて、以下の海外不動産を取得しました。

a. 海外不動産保有法人への出資

名称	所在地	出資額(注)	出資日	出資割合
SHR Boren Avenue Partners I, LLC	米国 デラウェア州	164百万米ドル (25,830百万円)	2024年 5月28日	100.0%
SHR Boren Avenue Partners II, LLC		164百万米ドル (25,830百万円)		

(注) 出資時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

b. 上記の海外不動産保有法人2社が取得した不動産

物件名称	用途	所在地	取得価格(注1)	取得日	取得先
ザ アイビー オン ボーレン(注2)	住居	米国 ワシントン州 シアトル	328百万米ドル (51,479百万円)	2024年 5月29日	NASH-Holland Boren & Lenora, LLC

(注1) 取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

(注2) 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 sq/ft (1,972.63㎡)に持分割合89.51%を乗じた19,007 sq/ft (1,765.75㎡)相当の所有権を取得しています。

(イ) 資産の譲渡

本投資法人は、2024年3月19日付で2物件の不動産信託受益権の譲渡契約を締結し、以下のとおり、2024年5月1日付で譲渡を完了し、2024年11月1日付で譲渡を予定しています。

当該譲渡により、2024年10月期(自2024年5月1日至2024年10月31日)において、不動産売却益5,734百万円、2025年4月期(自2024年11月1日至2025年4月30日)において、不動産売却益3,143百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡(予定)価格(百万円) (注1)	譲渡(予定)日	譲渡先
ガーデンシティ品川御殿山 (準共有持分49.0%)(注2)	オフィス ビル	東京都品川区	29,890	2024年 5月1日	合同会社御殿山 キャピタル
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)		大阪府大阪市	28,925		
			15,575	2024年 11月1日	合同会社 ポトス

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

(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 ※3 減損損失」をご参照ください。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2024年5月31日付で国内住居1物件を取得しました。

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得日	取得先
エステイメゾン南行徳	住居	千葉県市川市	950	2024年5月31日	大成有楽不動産株式会社

(注) 「取得価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。以下同じです。

(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1回及び第2回の譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

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

(単位：百万円)

	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益（見込） (注3)	計算期間
第3回	2024年10月末	7,000 (10%)	2,095	2024年10月期 (第20期)
第4回	2025年4月末	7,000 (10%)	2,106	2025年4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000 (10%)	2,117	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,127	2026年4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,142	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000 (10%)	2,156	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,170	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000 (10%)	2,185	2028年4月期 (第27期)

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

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

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

(ウ) 運用ガイドラインの一部変更

本資産運用会社は、2024年5月28日開催の取締役会において、本投資法人が同日付で別途公表した「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（ザ アイビー オン ボーレン）」にてお知らせしたアメリカの資産の取得に伴い、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備すると共に、より住居を中心とするポートフォリオの構築を目指し、運用ガイドラインの一部について変更を行うことを決議しています。

ポートフォリオ構築方針に係る主要な変更点は下記のとおりです（下線部分は変更箇所を示します。）。

a. 用途別投資比率

(変更後)

主な投資対象資産	用途	投資比率 (取得価格ベース)
居住用不動産	住居	<u>70%</u> ～ <u>100%</u>
商業用不動産等	オフィスビル等	<u>0%</u> ～ <u>30%</u>

(変更前)

主な投資対象資産	用途	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標
居住用不動産	住居	<u>50%</u> ～ <u>80%</u>	<u>65%</u> 程度
商業用不動産等	オフィスビル	<u>15%</u> ～ <u>45%</u>	<u>30%</u> 程度
	ホテル	<u>0%</u> ～ <u>15%</u>	<u>5%</u> 程度
	商業施設等		

b. 居住用不動産のエリア別投資比率

(変更後)

区分		具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)	
			海外を含む	国内のみ
国内	東京圏 《重点投資エリア》	①東京都 ②神奈川県 ③千葉県 ④埼玉県	<u>70%</u> 以上	<u>70%</u> 以上
	全国主要都市	①政令指定都市等 ②上記①の通勤圏		<u>30%</u> 以下
海外	アメリカ	二	<u>30%</u> 以下	二

(変更前)

区分	具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)
東京圏 《重点投資エリア》	①東京都 ②神奈川県 ③千葉県 ④埼玉県	<u>70%</u> 以上
全国主要都市	①政令指定都市等 ②上記①の通勤圏	<u>30%</u> 未満

(エ) 資金の借入れ

本投資法人は、2024年5月31日付で、同日に返済期日が到来した総額3,000百万円の短期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ)

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3)(注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済 方法 (注6)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行	922	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)に0.170%を加えた利率	2024年 5月31日	左記借入先を貸付人とする2024年5月28日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2025年 5月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	735						
	株式会社三井住友銀行	675						
	三井住友信託銀行株式会社	383						
	みずほ信託銀行株式会社	285						
合計		3,000	—	—	—	—	—	—

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

(注 2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注 3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注 4) 利払日は、2024年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注 5) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注 6) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④次期の業績に関する見通し

2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)及び2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2024年10月期	21,444	12,582	11,527	11,527	1,749	1,749	0
2025年 4月期	18,931	10,852	9,694	9,693	2,252	2,213	39

(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。

2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2024年10月期（第20期）：2024年 5月1日～2024年10月31日（184日） 2025年 4月期（第21期）：2024年11月1日～2025年 4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2024年4月期（第19期）末現在において保有している不動産信託受益権（合計131物件）（以下「既保有資産」といいます。）及び匿名組合出資持分に、前記「③決算後に生じた重要な事実（ア）資産の取得」に記載の海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（海外（米国）・住居1物件）への出資及び前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の取得」に記載の不動産信託受益権（国内・住居1物件）の取得（以下、これら住居2物件を「新規取得資産」といいます。）、並びに前記「③決算後に生じた重要な事実（イ）資産の譲渡」及び前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（オフィスビル3物件）（以下、これらオフィスビル3物件を「譲渡（予定）資産」といいます。）の譲渡の実施を前提としています。なお、譲渡（予定）資産の譲渡、新規取得資産の取得を除き、2025年4月期（第21期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。新規取得資産の詳細については、2024年5月28日付で別途公表した「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（ザ アイビー オン ボーレン）」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（エステイメゾン南行徳の取得）」をご参照ください。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡（予定）資産の譲渡に伴う減収及び新規取得資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収益は、既保有資産については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。なお、「エステイメゾン南行徳」は、物件の売主等より提供を受けた情報及び取得時に効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 譲渡（予定）資産の譲渡により不動産等売却益として2024年10月期（第20期）に7,829百万円を、2025年4月期（第21期）に5,250百万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LLC2社に係る受取配当金については、2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21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、2024年10月期（第20期）は1米ドル＝155円90銭で、2025年4月期（第21期）は1米ドル＝152円32銭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、「エステイメゾン南行徳」は、物件の売主等より提供を受けた情報及び取得時に効力を有する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、2024年10月期（第20期）に888百万円、2025年4月期（第21期）に851百万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、「エステイメゾン南行徳」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総額は1百万円（215日分に相当）と想定しています。「エステイメゾン南行徳」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2025年4月期（第21期）から費用計上することを想定しています。 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、2024年10月期（第20期）に2,358百万円、2025年4月期（第21期）に2,317百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2024年10月期（第20期）に2,186百万円、2025年4月期（第21期）に1,631百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2024年10月期（第20期）に800万円を見込んでいます。 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2024年10月期（第20期）に1,024百万円、2025年4月期（第21期）に1,142百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期（第19期）末現在における本投資法人の借入金残高は228,742百万円、投資法人債残高は28,500百万円、有利子負債総額は257,242百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（エ）資金の借入れ」に記載のとおり、2024年5月31日付で短期借入金3,000百万円の借入れを実施し、その調達資金をもって、同日に返済期日の到来した短期借入金3,000百万円の期限一括返済を行っています。 上記の他、2024年10月期（第20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22,705百万円並びに2025年4月期（第21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23,960百万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。 2024年10月期（第20期）末及び2025年4月期（第21期）末の総資産LTVはいずれも45.7%程度と試算しています。 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"> 2024年4月期（第19期）末現在発行済である4,381,482口を前提としており、その後、2025年4月期（第21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、2024年10月期（第20期）に減損損失の減算により利益超過税会不一致（会計上の利益が税務上の所得を超える場合の税会不一致のことをいいます。）3,890百万円となることを、2025年4月期（第21期）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。）173百万円を見込んでいます。 上記の所得超過税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり利益超過分配金」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針を前提として算出しています。 利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、所得超過税会不一致の合計額を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。 上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる所得超過税会不一致相当額に係る利益超過分配として、2025年4月期（第21期）はATA170百万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 (2023年10月31日)	当期 (2024年 4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,062,344	33,680,216
信託現金及び信託預金	19,762,618	17,845,283
営業未収入金	238,031	221,518
未収還付法人税等	—	876
前払費用	310,685	296,575
その他	10,031	307,507
貸倒引当金	△2,764	△1,111
流動資産合計	35,380,946	52,350,867
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	184,234,435	178,643,432
減価償却累計額	△27,880,590	△27,400,982
信託建物（純額）	156,353,844	151,242,450
信託構築物	1,568,777	1,557,352
減価償却累計額	△381,283	△395,211
信託構築物（純額）	1,187,493	1,162,140
信託機械及び装置	2,410,950	2,459,646
減価償却累計額	△540,306	△597,717
信託機械及び装置（純額）	1,870,644	1,861,929
信託工具、器具及び備品	1,150,034	1,255,814
減価償却累計額	△441,710	△537,262
信託工具、器具及び備品（純額）	708,324	718,552
信託土地	364,940,202	348,497,395
信託建設仮勘定	—	262,100
有形固定資産合計	525,060,508	503,744,567
無形固定資産		
信託借地権	5,924,527	5,869,408
その他	21,045	19,162
無形固定資産合計	5,945,572	5,888,571
投資その他の資産		
投資有価証券	668,655	649,002
差入敷金及び保証金	1,530,346	1,530,226
長期前払費用	626,899	622,951
繰延税金資産	154	7
その他	167,648	168,317
投資その他の資産合計	2,993,704	2,970,506
固定資産合計	533,999,785	512,603,645
繰延資産		
投資法人債発行費	80,998	67,799
投資口交付費	16,801	8,400
繰延資産合計	97,799	76,200
資産合計	569,478,531	565,030,712

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年 4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,015,564	911,330
短期借入金	3,000,000	5,160,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	31,545,000	32,505,000
未払金	2,522,935	2,145,488
未払費用	305,410	323,261
未払法人税等	1,749	—
未払消費税等	372,140	1,364,271
前受金	692,918	721,807
デリバティブ債務	2,775	—
その他	4,821	12,717
流動負債合計	49,463,317	55,143,875
固定負債		
投資法人債	21,500,000	16,500,000
長期借入金	191,197,000	191,077,000
信託預り敷金及び保証金	14,091,351	12,783,739
固定負債合計	226,788,351	220,360,739
負債合計	276,251,668	275,504,615
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,283,304	161,287,627
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	※5 △70,103	※5 △1,314,502
その他の出資剰余金控除額	※3 △3,999,964	※3 △4,004,287
出資剰余金控除額合計	△4,070,068	△5,318,790
出資剰余金(純額)	124,528,346	123,279,624
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,417,987	4,958,844
剰余金合計	131,946,334	128,238,469
投資主資本合計	293,229,639	289,526,097
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,775	—
評価・換算差額等合計	△2,775	—
純資産合計	※1 293,226,863	※1 289,526,097
負債純資産合計	569,478,531	565,030,712

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 14,894,546	※1 14,761,986
その他貸貸事業収入	※1 489,891	※1 454,787
不動産等売却益	※2 1,097,186	※2 6,854,718
匿名組合投資利益	4,021	6,768
営業収益合計	16,485,645	22,078,262
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,596,150	※1 6,783,722
不動産等売却損	—	※2 4,224,299
減損損失	—	※3 4,008,462
資産運用報酬	1,073,228	716,972
資産保管手数料	10,550	10,553
一般事務委託手数料	49,846	49,671
役員報酬	3,600	4,500
その他営業費用	408,726	383,272
営業費用合計	8,142,102	16,181,454
営業利益	8,343,542	5,896,807
営業外収益		
受取利息	133	153
未払分配金戻入	712	731
受取損害賠償金	—	3,736
貸倒引当金戻入額	—	1,653
還付加算金	491	—
営業外収益合計	1,336	6,274
営業外費用		
支払利息	704,948	722,174
投資法人債利息	74,741	68,574
融資関連費用	129,981	132,864
投資口交付費償却	8,400	8,400
投資法人債発行費償却	13,198	13,198
その他	2,236	2,696
営業外費用合計	933,506	947,909
経常利益	7,411,373	4,955,173
税引前当期純利益	7,411,373	4,955,173
法人税、住民税及び事業税	2,874	759
法人税等調整額	△154	146
法人税等合計	2,720	906
当期純利益	7,408,653	4,954,266
前期繰越利益	9,334	4,578
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,417,987	4,958,844

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					出資剰余金 (純額)
		出資剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計	
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額						
当期首残高	161,283,304	128,598,415	—	△3,999,964	△3,999,964	124,598,450	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩							
一時差異等調整 積立金の取崩							
剰余金の配当							
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△70,103		△70,103	△70,103	
当期純利益							
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	△70,103	—	△70,103	△70,103	
当期末残高	※1 161,283,304	128,598,415	△70,103	△3,999,964	△4,070,068	124,528,346	

(単位：千円)

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本 合計
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金 合計	
	圧縮積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	911,281	194,129	1,105,411	6,637,238	132,341,100	293,624,405
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	△911,281		△911,281	911,281	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩		△194,129	△194,129	194,129	—	—
剰余金の配当				△7,733,315	△7,733,315	△7,733,315
一時差異等調整引当額 による利益超過分配					△70,103	△70,103
当期純利益				7,408,653	7,408,653	7,408,653
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	△911,281	△194,129	△1,105,411	780,749	△394,766	△394,766
当期末残高	—	—	—	7,417,987	131,946,334	293,229,639

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△7,099	△7,099	293,617,306
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△7,733,315
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△70,103
当期純利益			7,408,653
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	4,323	4,323	4,323
当期変動額合計	4,323	4,323	△390,442
当期末残高	△2,775	△2,775	293,226,863

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自	2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
I. 当期末処分利益		7,417,987,467円		4,958,844,944円
II. 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	※1	1,248,722,370円	※1	4,223,748,648円
III. 出資総額組入額		4,323,083円		2,775,930円
うち一時差異等調整引当額戻入額		4,323,083円		2,775,930円
IV. 分配金の額		8,657,808,432円		9,179,204,790円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,976円)		(2,095円)
うち利益分配金		7,409,086,062円		4,955,456,142円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,691円)		(1,131円)
うち一時差異等調整引当額	※1	1,248,722,370円	※1	4,223,748,648円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))		(285円)		(964円)
V. 次期繰越利益		4,578,322円		612,872円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち7,409,086,062円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額1,248,722,370円を分配することとしました。</p>		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち4,955,456,142円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、減損損失の計上等の所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額4,223,748,648円を分配することとしました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,411,373	4,955,173
減価償却費	2,639,988	2,710,085
投資法人債発行費償却	13,198	13,198
投資口交付費償却	8,400	8,400
減損損失	—	4,008,462
受取利息	△133	△153
支払利息	779,689	790,749
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△47,511	16,512
未収消費税等の増減額 (△は増加)	125,262	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,957	14,110
長期前払費用の増減額 (△は増加)	17,069	3,948
営業未払金の増減額 (△は減少)	△94,624	△20,558
未払金の増減額 (△は減少)	1,439,327	△378,336
未払消費税等の増減額 (△は減少)	372,140	992,130
前受金の増減額 (△は減少)	131	28,888
信託有形固定資産の売却による減少額	5,889,063	56,734,725
その他	33,526	△288,913
小計	18,584,946	69,588,423
利息の受取額	133	153
利息の支払額	△725,047	△772,775
法人税等の支払額	119	△3,385
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,860,150	68,812,415
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	△1,336,351	△42,158,907
信託無形固定資産の取得による支出	—	△579
無形固定資産の取得による支出	△15,374	—
投資有価証券の払戻による収入	14,868	18,523
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	402,890	795,429
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△692,447	△2,103,041
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△7,843	△6,382
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,634,258	△43,454,958
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	4,000,000	2,160,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	—
長期借入れによる収入	20,210,000	16,680,000
長期借入金の返済による支出	△24,210,000	△15,840,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
分配金の支払額	△7,802,396	△8,656,919
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,802,396	△8,656,919
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,423,495	16,700,537
現金及び現金同等物の期首残高	27,401,467	34,824,962
現金及び現金同等物の期末残高	※1 34,824,962	※1 51,525,500

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用していません。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～69年 信託構築物 2～52年 信託機械及び装置 2～61年 信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は396千円、当期は565千円です。</p>

6. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

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

[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 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
減損損失	—	4,008,462
有形固定資産	—	503,744,567
無形固定資産	—	5,888,571

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

当期(2024年4月30日)

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

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

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

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

[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 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	15,000,000	15,000,000

※3 自己投資口の消却の状況

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
総消却口数	49,651口	49,651口
消却総額	3,999,964千円	3,999,964千円

(注)当期中の自己投資口の消却はありません。

※4 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位:千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
負ののれん発生益(注)		
当初発生額	1,556,827	—
当期首残高	194,129	—
当期積立額	—	—
当期取崩額	194,129	—
当期末残高	—	—
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	—
	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当し、当期において取崩が完了しました。	—

※5 一時差異等調整引当額

前期 (2023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	63,004	—	63,004	—	63,004	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099	—	7,099	—	7,099	—
合計		70,103	—	70,103	—	70,103	

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (2024年4月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日		自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	14,521,624		14,385,078	
その他	372,922	14,894,546	376,908	14,761,986
その他賃貸事業収入				
附加使用料	257,660		189,499	
その他	232,230	489,891	265,288	454,787
不動産賃貸事業収益合計		15,384,437		15,216,774
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	623,370		614,346	
管理委託料	481,934		537,124	
信託報酬	38,173		44,008	
水道光熱費	438,325		379,968	
公租公課	1,134,233		1,224,156	
損害保険料	17,824		17,838	
修繕費	408,033		411,154	
減価償却費	2,637,563		2,707,623	
その他賃貸事業費用	816,690	6,596,150	847,501	6,783,722
不動産賃貸事業費用合計		6,596,150		6,783,722
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		8,788,287		8,433,052

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

シャームズンステージ金沢西泉	
不動産等売却収入	1,100,000
不動産等売却原価	984,307
その他の売却費用	38,776
不動産等売却益	76,915

(単位:千円)

御殿山SHビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,904,756
その他の売却費用	1,074,973
不動産等売却益	1,020,270

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位: 千円)

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

(単位: 千円)

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

(単位: 千円)

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

※3 減損損失

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自2023年11月1日 至2024年4月30日)

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位: 千円)

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

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

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

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

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

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期(自 2023年5月1日 至 2023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	303,722
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
合計		1,248,722

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	4,323
合計		4,323

3. 戻入れの具体的な方法

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

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

3. 戻入れの具体的な方法

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
現金及び預金	15,062,344	33,680,216
信託現金及び信託預金	19,762,618	17,845,283
現金及び現金同等物	34,824,962	51,525,500

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2023年5月1日 至 2023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	8,100,000	(注2) 1,097,186
水道光熱費収入	257,660	257,660
その他	—	15,130,798
合計	8,357,660	16,485,645

(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 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位:千円)

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年 10月 31日	当期 自 2023年 11月 1日 至 2024年 4月 30日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	52,404	55,289
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	55,289	35,535
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

2023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63,000,000千円です。

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

(単位：千円)

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第2回	2024年4月末	7,000,000 (10%)	2024年4月期(第19期)
第3回	2024年10月末	7,000,000 (10%)	2024年10月期(第20期)
第4回	2025年4月末	7,000,000 (10%)	2025年4月期(第21期)
第5回	2025年10月末	7,000,000 (10%)	2025年10月期(第22期)
第6回	2026年4月末	7,000,000 (10%)	2026年4月期(第23期)
第7回	2026年10月末	7,000,000 (10%)	2026年10月期(第24期)
第8回	2027年4月末	7,000,000 (10%)	2027年4月期(第25期)
第9回	2027年10月末	7,000,000 (10%)	2027年10月期(第26期)
第10回	2028年4月末	7,000,000 (10%)	2028年4月期(第27期)

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

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

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

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

(単位：千円)

①2023年3月29日契約分

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

②2024年3月19日契約分

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023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
TIS株式会社	2,108,683	不動産賃貸事業
積水ハウス株式会社	1,363,712	不動産賃貸事業

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社ポトス	4,766,750	不動産賃貸事業
TIS株式会社	3,067,461	不動産賃貸事業
積水ハウス株式会社	1,362,595	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
1口当たり純資産額	66,924円	66,079円
1口当たり当期純利益	1,690円	1,130円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
当期純利益 (千円)	7,408,653	4,954,266
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,408,653	4,954,266
期中平均投資口数 (口)	4,381,482	4,381,482

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社へ出資することを通じて、以下の海外不動産を取得しました。

(1) 海外不動産保有法人への出資

名称	所在地	出資額 (注)	出資日	出資割合
SHR Boren Avenue Partners I, LLC	米国 デラウェア州	164百万米ドル (25,830百万円)	2024年 5月28日	100.0%
SHR Boren Avenue Partners II, LLC		164百万米ドル (25,830百万円)		

(注) 出資時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

(2) 上記の海外不動産保有法人2社が取得した不動産

物件名称	用途	所在地	取得価格 (注1)	取得日	取得先
ザ アイビー オン ボーレン (注2)	住居	米国 ワシントン州 シアトル	328百万米ドル (51,479百万円)	2024年 5月29日	NASH-Holland Boren & Lenora, LLC

(注 1) 取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

(注 2) 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 sq/ft (1,972.63㎡)に持分割合89.51%を乗じた19,007 sq/ft (1,765.75㎡)相当の所有権を取得しています。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、2024年3月19日付で2物件の不動産信託受益権の譲渡契約を締結し、以下のとおり、2024年5月1日付で譲渡を完了し、2024年11月1日付で譲渡を予定しています。

当該譲渡により、2024年10月期（自2024年5月1日至2024年10月31日）において、不動産売却益5,734百万円、2025年4月期（自2024年11月1日至2025年4月30日）において、不動産売却益3,143百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡 (予定) 価格 (百万円) (注1)	譲渡 (予定) 日	譲渡先
ガーデンシティ品川御殿山 (準共有持分49.0%) (注2)	オフィスビル	東京都品川区	29,890	2024年 5月1日	合同会社 御殿山キャピタル
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)		大阪府大阪市	28,925		
			15,575	2024年 11月1日	合同会社ポトス

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

(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※3 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1回及び第2回の譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

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

(単位：百万円)

	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益(見込) (注3)	計算期間
第3回	2024年10月末	7,000 (10%)	2,095	2024年10月期 (第20期)
第4回	2025年4月末	7,000 (10%)	2,106	2025年4月期 (第21期)
第5回	2025年10月末	7,000 (10%)	2,117	2025年10月期 (第22期)
第6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,127	2026年4月期 (第23期)
第7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,142	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000 (10%)	2,156	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,170	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000 (10%)	2,185	2028年4月期 (第27期)

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

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

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注1)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注2)
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注3)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注4)
2022年10月17日	消却	—	161,283	△49,651	4,381,482	(注5)
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6)

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

(注2) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 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4) 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5) 2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注6) 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。

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 2023年10月31日現在		当期 2024年4月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	208,676	36.6	243,538	43.1
		その他地域	54,498	9.6	54,576	9.7
	商業用不動産等	三大都市圏	267,810	47.0	211,238	37.4
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			530,985	93.2	509,352	90.1
匿名組合出資持分(注4)			668	0.1	649	0.1
預金・その他の資産			37,824	6.6	55,029	9.7
資産総額計			569,478	100.0	565,030	100.0
負債総額			276,251	48.5	275,504	48.8
純資産総額			293,226	51.5	289,526	51.2

(注1)「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後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) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

(注4) 合同会社Gemini1及び合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分です。

②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄

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

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分 (注3)	国内	—	合同会社Gemini1を営業者とする匿名組合出資持分	442,898	442,898	0.1
匿名組合出資持分 (注4)	国内	—	合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分	206,103	206,103	0.0

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 裏付資産は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768(約66.3%)）に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。

(注4) 裏付資産は、「人形町PREX」に係る不動産信託受益権です。

(イ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ウ) その他投資資産の主要なもの

a. 物件の概要及び価格・投資比率

本投資法人が当期末現在において保有する物件の概要等は、以下のとおりです。

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	東京都 中央区 銀座	6,540	1.2	6,577	8,200	2005年2月	2018年5月
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都 港区 六本木	1,790	0.3	1,756	2,030	2004年1月	2018年5月
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都 渋谷区 東	2,040	0.4	2,020	2,520	2003年6月	2018年5月
	R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 広尾	873	0.2	913	989	2004年10月	2018年5月
	R-005	エステイメゾン神田	東京都 千代田区 神田多町	1,610	0.3	1,522	2,000	2004年2月	2018年5月
	R-006	エステイメゾン北新宿	東京都 新宿区 北新宿	1,590	0.3	1,505	1,970	2004年8月	2018年5月
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都 台東区 駒形	2,190	0.4	2,043	2,690	2004年7月	2018年5月
	R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県 川崎市 川崎区 小川町	2,400	0.5	2,319	3,120	2004年7月	2018年5月
	R-010	エステイメゾン亀戸	東京都 江東区 亀戸	1,580	0.3	1,442	1,980	2005年11月	2018年5月
	R-011	エステイメゾン目黒	東京都 目黒区 三田	1,060	0.2	1,055	1,420	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都 豊島区 巣鴨	1,630	0.3	1,574	2,000	2007年2月	2018年5月
	R-013	エステイメゾン京橋	大阪府 大阪市 都島区 東野田町	2,970	0.6	2,836	3,280	2006年3月	2018年5月
	R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県 横浜市 神奈川区 六角橋	931	0.2	870	1,020	2006年2月	2018年5月
	R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府 大阪市 西区 南堀江	1,060	0.2	1,099	1,190	2007年2月	2018年5月
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	東京都 品川区 西五反田	3,110	0.6	3,003	3,820	2006年3月	2018年5月
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都 品川区 東大井	2,720	0.5	2,657	3,220	2006年8月	2018年5月
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	東京都 品川区 東品川	2,050	0.4	2,101	2,610	2006年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布	1,250	0.2	1,285	1,460	2006年8月	2018年5月
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	1,910	0.4	1,840	2,510	2007年2月	2018年5月
	R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	2,690	0.5	2,698	3,140	2007年2月	2018年5月
	R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	937	0.2	954	1,070	2007年2月	2018年5月
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注8)	東京都品川区荏原	1,050	0.2	988	1,250	2007年11月	2018年5月
	R-028	エステイメゾン千駄木(注9)	東京都文京区千駄木	698	0.1	666	842	2008年1月	2018年5月
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	2,400	0.5	2,128	2,870	2007年11月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	1,850	0.3	1,878	2,420	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	1,500	0.3	1,514	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	0.2	801	987	2006年11月	2018年5月
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	785	0.1	749	986	2008年1月	2018年5月
	R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	2,560	0.5	2,403	3,030	2008年3月	2018年5月
	R-038	シャームゾンステージ博多 (注10)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,360	0.4	2,228	2,810	2005年1月	2018年5月
	R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	1,260	0.2	1,172	1,510	2006年9月	2018年5月
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	1,790	0.3	1,722	2,230	2005年2月	2018年5月
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,950	0.4	1,888	2,280	2008年10月	2018年5月
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	909	0.2	899	1,200	2007年2月	2018年5月
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	601	0.1	598	768	2006年6月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.4	1,955	2,360	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	0.4	1,860	2,230	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	3,345	3,890	2004年9月	2018年5月
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	東京都 中央区 築地	6,250	1.2	6,099	7,400	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	1,033	1,180	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県 名古屋市 東区 矢田南	812	0.2	832	964	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	1,138	1,380	2005年8月	2018年5月
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県 名古屋市 東区 芳野	1,580	0.3	1,671	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	0.3	1,315	1,520	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	2,199	2,650	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	1,690	2,170	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	1,568	1,780	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	0.5	2,360	3,240	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	1,573	2,200	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	1,493	2,060	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	878	1,120	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	975	1,230	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	0.4	1,859	2,200	2009年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	962	1,130	2009年10月	2018年5月
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	東京都 中野区 弥生町	984	0.2	943	1,120	2009年2月	2018年5月
	R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都 中野区 松が丘	1,160	0.2	1,082	1,350	2009年10月	2018年5月
	R-065	エステイメゾン高円寺	東京都 杉並区 高円寺南	1,160	0.2	1,113	1,450	2009年3月	2018年5月
	R-066	エステイメゾン押上	東京都 墨田区 業平	2,490	0.5	2,345	2,980	2010年4月	2018年5月
	R-067	エステイメゾン赤羽	東京都 北区 赤羽	3,290	0.6	3,168	3,810	2009年11月	2018年5月
	R-068	エステイメゾン王子	東京都 北区 王子	1,650	0.3	1,530	1,930	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	1,471	2,040	2012年11月	2018年5月
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区 八丁堀	1,460	0.3	1,340	1,750	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	1,820	2,310	2013年3月	2018年5月
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都 品川区 北品川	2,910	0.5	2,862	3,630	2011年1月	2018年5月
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	東京都 千代田区 神田佐久間 河岸	555	0.1	580	659	2006年10月	2018年5月
	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.5	2,304	2,640	2007年10月	2018年5月
	R-075	エステイメゾン薬院	福岡県 福岡市 中央区 平尾	2,430	0.5	2,511	2,650	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.6	7,732	10,800	2008年1月	2018年5月
	R-077	エステイメゾン大島	東京都 江東区 大島	8,630	1.6	8,129	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	2,112	2,290	2007年4月	2018年5月
	R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	0.8	4,441	5,080	1999年11月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.4	1,781	2,260	2013年5月	2018年5月
	R-081	プライムメゾン品川	東京都 品川区 北品川	1,960	0.4	1,846	2,280	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	2,969	3,350	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南二条西	1,930	0.4	1,758	2,120	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	1,131	1,340	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注11)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.4	2,335	2,576	2011年2月	2018年5月
	R-086	シャームゾンステージ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.4	1,785	2,160	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	4,197	5,850	2014年6月	2018年5月
	R-089	エステメゾン鶴の森	三重県 四日市市 鶴の森	830	0.2	731	836	2009年4月	2018年5月
	R-091	シャームゾンステージ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,345	1,630	2010年1月	2018年5月
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	0.9	4,484	5,270	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	5,065	6,360	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都 渋谷区 渋谷	2,430	0.5	2,355	2,800	2014年7月	2018年5月
	R-095	プライムメゾン初台	東京都 渋谷区 初台	3,010	0.6	2,859	3,420	2014年12月	2018年5月
	R-096	エステメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,034	1,270	2005年8月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	0.9	4,724	5,530	2015年6月	2018年5月
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	0.8	4,041	4,390	2015年10月	2018年5月
R-100	エステメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	618	742	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	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.5	7,827	11,200	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	3,614	4,770	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.3	1,650	2,130	2016年10月	2018年5月
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都 目黒区 青葉台	2,520	0.5	2,486	3,490	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	3,376	5,000	2011年1月	2018年5月
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	5,524	7,600	2008年2月	2018年5月
	R-108	エスティメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	436	441	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	2,021	2,540	2017年10月	2019年6月
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都 文京区 本郷	2,600	0.5	2,565	3,050	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	2,150	2,600	2018年11月	2019年6月
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.6	2,967	3,660	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県 静岡市 葵区 鷹匠	660	0.1	729	643	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	964	972	2006年1月	2020年4月
	R-115	エスティメゾン東別院	愛知県 名古屋市 中区 松原	2,190	0.4	2,250	2,230	2009年2月	2021年4月
	R-116	エスティメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	926	958	2012年2月	2021年4月
	R-117	エスティメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 檀木町	660	0.1	676	706	2014年1月	2021年4月
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都 世田谷区 代沢	2,580	0.5	2,617	2,840	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	2,337	2,540	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	R-120	プライムメゾン両国	東京都 墨田区 亀沢	1,530	0.3	1,555	1,620	2019年2月	2021年9月
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都 目黒区 中目黒	10,000	1.9	10,126	11,200	2019年11月	2022年2月
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都 板橋区 板橋	4,800	0.9	4,896	5,220	2019年2月	2022年2月
	R-123	プライムメゾン江古田の杜 (注14)	東京都 中野区 江古田	10,500	2.0	10,825	11,400	2018年7月	2022年8月
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都 新宿区 早稲田町	2,200	0.4	2,243	2,690	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	520	510	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	3,825	4,020	2024年1月	2024年3月
	R-127	エスティメゾン門前仲町	東京都 江東区 富岡	1,570	0.3	1,673	1,730	2023年1月	2024年3月
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	東京都 北区 赤羽	980	0.2	1,043	1,130	2023年4月	2024年3月
	R-129	プライムメゾン湯島	東京都 文京区 湯島	10,000	1.9	10,235	10,500	2022年2月	2024年4月
	R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都 中野区 中央	5,490	1.0	5,614	5,570	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	3,298	3,360	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	3,280	3,330	2021年10月	2024年4月
	R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都 新宿区 西早稲田	2,570	0.5	2,628	2,590	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	2,238	2,230	2022年6月	2024年4月
R-135	プライムメゾン桜新町	東京都 世田谷区 用賀	1,840	0.3	1,889	1,870	2022年8月	2024年4月	
		小計		304,526	57.5	298,114	359,039	—	—

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)
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注15)	東京都品川区北品川	35,255	6.7	29,874	29,000	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山SHビル(注16)	東京都品川区北品川	41,200	7.8	39,126	50,600	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	8.3	41,564	55,100	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注17)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	7.3	35,523	41,800	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注18)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,144	6,330	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	6,072	7,380	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注19)	東京都港区赤坂	50,000	9.4	49,893	50,200	2006年1月	2019年6月 2021年11月
	0-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区四谷	5,000	0.9	5,039	5,110	1985年6月	2023年12月
		小計		224,805	42.5	211,238	245,520	—	—
		合計		529,331	100.0	509,352	604,559	—	—

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ガーデンシティ品川御殿山」については、譲渡に伴う減損損失計上後の金額を記載しています。
- (注5) 「期末算定価額」については各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日に基づき記載しています。
- (注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注10) 「シャーマンズステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。
- (注11) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注12) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。
- (注13) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、合計2棟の建物（2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」（2018年7月に竣工）及び2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」（1990年7月に竣工））から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。上記「竣工年月」には、便宜上「エ

スティメゾン横浜青葉台サウス」の竣工年月を記載しています。なお、本書において当該物件の概要等について「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。

- (注14) 「プライムメゾン江古田の杜」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注15) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」について、2024年4月30日現在、100分の51（51.0%）の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49.0%を保有しています。したがって、「ガーデンシティ品川御殿山」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16) 本投資法人は、「御殿山SHビル」について、2024年4月30日現在、100分の20（20.0%）の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分80.0%を保有しています。したがって、「御殿山SHビル」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注17) 「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。なお、「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」は2024年4月30日付で譲渡しています。
- (注18) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注19) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、2019年6月10日付で、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%（以下「赤坂ガーデンシティ（第1回取得部分）」ということがあります。）を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権（以下「赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）」ということがあります。）をそれぞれ取得しています。したがって、「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

b. 賃貸借状況の概要

(i) 賃貸借状況の概要

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

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	184	1.2	1	5,515.43	5,342.44	96.9
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	47	0.3	1	2,019.10	2,019.10	100.0
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	57	0.4	1	2,062.10	1,939.74	94.1
	R-004	エステイメゾン恵比寿	24	0.2	1	781.02	750.27	96.1
	R-005	エステイメゾン神田	47	0.3	1	1,706.54	1,683.95	98.7
	R-006	エステイメゾン北新宿	47	0.3	1	1,881.19	1,837.76	97.7
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	68	0.5	1	2,978.28	2,923.29	98.2
	R-008	エステイメゾン川崎	76	0.5	1	3,741.01	3,587.89	95.9
	R-010	エステイメゾン亀戸	54	0.4	1	2,279.21	2,256.11	99.0
	R-011	エステイメゾン目黒	30	0.2	1	1,070.13	1,009.82	94.4
	R-012	エステイメゾン巣鴨	50	0.3	1	2,619.17	2,336.64	89.2
	R-013	エステイメゾン京橋	88	0.6	1	4,613.04	4,420.67	95.8
	R-014	エステイメゾン白楽	31	0.2	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.2	1	1,804.48	1,804.48	100.0
	R-016	エステイメゾン五反田	96	0.6	1	3,871.15	3,672.33	94.9
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	79	0.5	1	2,979.85	2,837.47	95.2
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	65	0.4	1	2,602.30	2,474.98	95.1
	R-019	エステイメゾン南麻布	35	0.2	1	1,082.12	1,082.12	100.0
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	63	0.4	1	2,824.86	2,779.66	98.4
	R-022	エステイメゾン麻布十番	66	0.4	1	1,755.31	1,693.43	96.5
	R-023	エステイメゾン板橋本町	30	0.2	1	1,274.49	1,274.49	100.0
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	32	0.2	1	1,176.78	1,176.78	100.0
	R-028	エステイメゾン千駄木	24	0.2	1	897.30	826.74	92.1
R-030	エステイメゾン博多東	88	0.6	1	9,106.08	8,949.44	98.3	
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	67	0.4	1	3,924.58	3,643.75	92.8	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-034	プライムメゾン東桜	50	0.3	1	3,118.11	3,032.97	97.3
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,079.15	96.1
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	25	0.2	1	894.64	894.64	100.0
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	82	0.5	1	4,036.66	3,935.47	97.5
	R-038	シャームゾンステージ博多	95	0.6	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	37	0.2	1	1,611.54	1,455.27	90.3
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	57	0.4	1	2,275.24	2,208.49	97.1
	R-041	プライムメゾン御器所	66	0.4	1	4,427.65	4,269.38	96.4
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	29	0.2	1	2,040.35	1,966.96	96.4
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,738.04	96.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	58	0.4	1	2,324.65	2,264.89	97.4
	R-046	エスティメゾン笹塚	91	0.6	1	3,701.70	3,545.22	95.8
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	180	1.2	1	6,177.20	5,783.01	93.6
	R-048	プライムメゾン高見	33	0.2	1	2,016.79	1,960.54	97.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	25	0.2	1	2,168.59	2,011.49	92.8
	R-050	プライムメゾン照葉	53	0.3	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エスティメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エスティメゾン千石	40	0.3	1	1,498.13	1,498.13	100.0
	R-053	エスティメゾン代沢	64	0.4	1	2,352.90	2,352.90	100.0
	R-054	エスティメゾン戸越	51	0.3	1	1,943.17	1,943.17	100.0
R-055	エスティメゾン西天満	52	0.3	1	2,877.90	2,853.13	99.1	
R-056	エスティメゾン白金台	80	0.5	1	2,675.11	2,675.11	100.0	
R-057	エスティメゾン東新宿	49	0.3	1	1,889.50	1,812.18	95.9	
R-058	エスティメゾン元麻布	44	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0	
R-059	エスティメゾン都立大学	23	0.2	1	1,035.78	842.91	81.4	
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	31	0.2	1	1,073.59	1,050.13	97.8	
R-061	エスティメゾン中野	54	0.4	1	2,023.72	1,976.81	97.7	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-062	エステイメゾン新中野	30	0.2	1	1,107.57	1,107.57	100.0
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	29	0.2	1	1,299.60	1,299.60	100.0
	R-064	エステイメゾン哲学堂	35	0.2	1	1,531.89	1,463.28	95.5
	R-065	エステイメゾン高円寺	35	0.2	1	1,527.52	1,527.52	100.0
	R-066	エステイメゾン押上	74	0.5	1	3,180.90	3,180.90	100.0
	R-067	エステイメゾン赤羽	100	0.7	1	4,302.84	4,149.08	96.4
	R-068	エステイメゾン王子	50	0.3	1	2,289.44	2,156.67	94.2
	R-069	プライムメゾン早稲田	45	0.3	1	1,650.66	1,495.60	90.6
	R-070	プライムメゾン八丁堀	39	0.3	1	1,382.32	1,356.42	98.1
	R-071	プライムメゾン神保町	53	0.4	1	1,819.90	1,697.50	93.3
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	86	0.6	1	2,512.91	2,280.06	90.7
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	16	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	69	0.5	1	4,809.68	4,530.60	94.2
	R-075	エステイメゾン薬院	77	0.5	1	5,213.51	5,180.68	99.4
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	235	1.5	1	9,469.65	9,152.03	96.6
	R-077	エステイメゾン大島	262	1.7	1	9,905.97	9,575.62	96.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	68	0.5	1	5,704.63	5,261.22	92.2
	R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	157	1.0	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	59	0.4	1	2,180.78	2,130.65	97.7
	R-081	プライムメゾン品川	59	0.4	1	2,107.88	2,069.80	98.2
	R-082	プライムメゾン大通公園	119	0.8	1	7,360.37	7,267.06	98.7
R-083	プライムメゾン南2条	75	0.5	1	6,019.09	5,740.59	95.4	
R-084	プライムメゾン鴨々川	49	0.3	1	4,102.08	3,948.30	96.3	
R-085	プライムメゾン セントラルパーク	89	0.6	1	10,268.74	10,056.15	97.9	
R-086	シャームゾンステージ八広 (注5)	56	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0	
R-087	プライムメゾン恵比寿	113	0.7	1	3,010.66	2,931.53	97.4	
R-089	エステイメゾン鶯の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0	
R-091	シャームゾンステージ日野	51	0.3	1	2,827.55	2,658.60	94.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	139	0.9	1	5,461.13	5,218.31	95.6
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.5	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	65	0.4	1	1,972.59	1,972.59	100.0
	R-095	プライムメゾン初台	81	0.5	1	2,879.20	2,803.33	97.4
	R-096	エスティメゾン上町台	34	0.2	1	2,225.52	2,183.79	98.1
	R-098	プライムメゾン白金高輪	125	0.8	1	3,923.76	3,675.64	93.7
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	104	0.7	1	4,099.04	3,735.70	91.1
	R-100	エスティメゾン森下	19	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	237	1.6	1	6,772.89	6,567.62	97.0
	R-102	プライムメゾン大塚	114	0.8	1	3,921.35	3,796.56	96.8
	R-103	プライムメゾン浅草橋	51	0.3	1	2,033.06	2,007.95	98.8
	R-104	プライムメゾン代官山	69	0.5	1	1,779.17	1,684.22	94.7
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	129	0.9	1	3,569.73	3,453.62	96.7
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	492	3.2	1	23,538.73	22,717.50	96.5
	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	59	0.4	1	1,387.12	1,387.12	100.0
	R-110	プライムメゾン本郷	68	0.4	1	2,423.46	2,237.08	92.3
	R-111	プライムメゾン蔵前	61	0.4	1	2,259.40	2,205.90	97.6
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	86	0.6	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	23	0.2	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	29	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
R-115	エスティメゾン東別院	69	0.5	1	4,856.22	4,856.22	100.0	
R-116	エスティメゾン萱場	30	0.2	1	2,170.80	2,007.60	92.5	
R-117	エスティメゾン白壁南	20	0.1	1	1,240.28	1,240.28	100.0	
R-118	プライムメゾン下北沢	58	0.4	1	1,991.72	1,810.57	90.9	
R-119	プライムメゾン目黒	51	0.3	1	1,335.62	1,178.04	88.2	
R-120	プライムメゾン両国	35	0.2	1	1,499.10	1,398.99	93.3	
R-121	プライムメゾン中目黒	228	1.5	1	6,033.98	5,713.46	94.7	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-122	プライムメゾン板橋	123	0.8	1	4,557.89	4,450.40	97.6
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	628	4.1	1	29,048.95	28,592.25	98.4
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	56	0.4	1	1,819.35	1,691.45	93.0
	R-125	エスティメゾン登戸	14	0.1	1	657.79	636.43	96.8
	R-126	エスティメゾン大森	12	0.1	1	2,457.68	2,414.10	98.2
	R-127	エスティメゾン門前仲町	4	0.0	1	1,121.12	917.28	81.8
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	1	0.0	1	757.80	478.68	63.2
	R-129	プライムメゾン湯島	35	0.2	1	6,671.59	6,417.68	96.2
	R-130	プライムメゾン中野坂上	16	0.1	1	3,428.41	3,273.01	95.5
	R-131	プライムメゾン方南町	10	0.1	1	2,556.36	2,300.84	90.0
	R-132	プライムメゾン門前仲町	12	0.1	1	2,357.28	2,306.73	97.9
	R-133	プライムメゾン西早稲田	8	0.1	1	1,725.98	1,618.46	93.8
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	6	0.0	1	1,640.09	1,532.07	93.4
	R-135	プライムメゾン桜新町	5	0.0	1	1,364.84	1,240.62	90.9
		小計		8,875	58.3	12	443,092.93	429,666.28
オ フ イ ス ビ ル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注3)(注5)	1,355	8.9	1	18,903.22	16,419.99	86.9
	0-002	御殿山SHビル(注5)	979	6.4	1	15,999.98	15,999.98	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,296	8.5	1	29,657.53	29,283.17	98.7
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	903	5.9	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	164	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	207	1.4	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	946	6.2	1	21,735.42	20,718.33	95.3
	0-008	新宿ヒロセビル	85	0.6	3	3,120.48	3,120.48	100.0
	小計		5,941	39.0	7	115,420.84	111,546.16	96.6
ホ テ ル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注7)	400	2.6	—	—	—	—
	小計		400	2.6	—	—	—	—
合計			15,216	100.0	19	558,513.77	541,212.44	96.9

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

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

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数(ただ

し、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ21、15、8、7及び20となっています。

- (注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「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、「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」は、2024年4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 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積水ハウス不動産 東京株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 銀座 他68物件	213,775.44	39.5	10,869	1,432	(注5)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデンシティ 品川御殿山 他3物件	83,428.43	15.4	7,775	7,261	(注6)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他13物件	53,087.44	9.8	1,344	164	(注7)
積水ハウス不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャームゾン ステージ博多 他4物件	35,344.51	6.5	583	62	(注8)
積水ハウスGMパート ナーズ株式会社	不動産管理業	エステイメゾン 南堀江 他4物件	23,704.29	4.4	698	52	(注9)
積水ハウス不動産 東北株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャームゾン ステージ広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	(注10)
積水ハウス不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 上町台	2,183.79	0.4	64	4	(注11)
主要なテナントの合計			414,076.30	76.5	21,391	8,984	—
ポートフォリオの合計			541,212.44	100.0	28,314	12,783	—

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。また、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。更に、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2023年5月から2024年4月までの期間の実績の平均額（当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。また、「ガーデンシティ品川御殿山」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

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

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

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法	
2024年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
2024年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6		
2024年 6月30日	エステイメゾン秋葉原		
2024年 7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン川崎、 エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ		
2024年 8月20日	エステイメゾン板橋本町		
2024年 9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド		
2024年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜、エステイメゾン笹塚、 プライムメゾン銀座イースト、プライムメゾン早稲田、 プライムメゾン八丁堀、プライムメゾン神保町、 プライムメゾン御殿山イースト		
2024年10月22日	エステイメゾン南麻布		
2024年10月31日	プライムメゾン白金高輪		
2024年11月 3日	シャームゼンステージ八広		定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川		契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通		
2025年 1月30日	エステイメゾン亀戸		
2025年 1月31日	エステイメゾン目黒、エステイメゾン錦糸町、 プライムメゾン恵比寿		
2025年 3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ		
2025年 3月31日	エステイメゾン武蔵小金井		
2025年 4月 2日	エステイメゾン白楽		
2025年10月31日	シャームゼンステージ日野		
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台		
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町		
2027年 3月31日	エステイメゾン森下		
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト		
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エステイメゾン横浜青葉台ノース		
2029年 9月30日	エステイメゾン横浜青葉台サウス		
2031年 8月31日	プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒		
2031年 9月30日	プライムメゾン両国		
2032年 1月31日	プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋		
2032年 8月31日	プライムメゾン江古田の杜	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了	
2032年 8月31日	プライムメゾン早稲田通り	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
2034年 1月31日	シャームゼンステージ秋葉原		
2034年 4月30日	プライムメゾン湯島、プライムメゾン中野坂上、 プライムメゾン方南町、プライムメゾン門前仲町、 プライムメゾン西早稲田、プライムメゾン浅草イースト、 プライムメゾン桜新町		

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年 5月 1日	ガーデンシティ品川御殿山(*1)	—
2024年 5月18日	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (*2)	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2024年12月 2日	本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月31日	赤坂ガーデンシティ (第2回取得部分)	契約期間満了の3か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2029年 6月30日	赤坂ガーデンシティ (第1回取得部分)	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新

(*1) 「ガーデンシティ品川御殿山」は、2024年3月19日付で100分の51 (51.0%)、2024年5月1日付で100分の49 (49.0%) の準共有持分をそれぞれ分割譲渡済みであり、2024年5月1日付で終了しています。

(*2) 「本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)」は、2024年5月1日付で100分の65 (65.0%) の準共有持分を分割譲渡済みであり、2024年5月1日付で「マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書に関する解約合意書」を締結し解約しています。

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 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	
2025年 1月31日	エスティメゾン葵	
2025年 1月31日	エスティメゾン静岡鷹匠	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025年 3月31日	プライムメゾン御器所	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月31日	エスティメゾン鶴の森	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
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	
2027年 9月30日	エスティメゾン東白壁	
2029年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	
2031年 3月31日	エスティメゾン萱場	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2027年 1月31日	シャームゾンステージ博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
2027年 9月30日	プライムメゾン照葉	
2029年 1月31日	エスティメゾン井尻	

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 2月28日	エスティメゾン西天満	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2025年 3月31日	プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2026年 3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注10) 積水ハウス不動産東北をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

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

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

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

c. 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,200	8,500	3.1	8,070	3.3	3.3	272
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,030	2,090	3.3	2,000	3.4	3.5	73
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,520	2,590	3.3	2,490	3.4	3.5	89
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	989	1,020	3.1	975	3.2	3.3	34
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,000	2,060	3.3	1,980	3.4	3.5	70
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,970	2,000	3.4	1,950	3.4	3.6	70
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,690	2,740	3.4	2,670	3.4	3.6	97
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,120	3,180	3.5	3,090	3.5	3.7	116
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,980	2,010	3.7	1,960	3.5	3.9	79
	R-011	エステイメゾン目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	1,420	1,430	3.1	1,400	2.9	3.2	46
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	2,000	2,030	3.5	1,960	3.3	3.7	74
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,280	3,340	4.0	3,260	3.9	4.1	139
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	3.9	1,010	3.7	4.1	44
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,190	1,210	3.8	1,170	3.6	4.0	50
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,820	3,850	3.6	3,800	3.3	3.8	143
	R-017	エステイメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	3,220	3,280	3.4	3,190	3.2	3.6	116
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	JLL森井鑑定 株式会社	2,610	2,660	3.5	2,550	3.3	3.7	96
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,460	1,490	3.2	1,430	3.0	3.4	50

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,510	2,560	3.7	2,460	3.5	3.9	96
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,140	3,210	3.2	3,060	3.0	3.4	103
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.6	1,050	3.4	3.8	42
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,250	1,270	3.6	1,220	3.4	3.8	47
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	842	859	3.6	825	3.4	3.8	33
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,870	2,900	4.1	2,850	4.1	4.2	131
	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	2,420	2,440	3.9	2,410	3.8	4.1	101
	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	1,800	3.9	4.1	77
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	987	999	4.1	982	4.1	4.3	44
	R-036	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	986	1,010	3.4	975	3.5	3.6	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	3,030	3,080	3.6	3,010	3.4	3.8	118
	R-038	シャームメゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,810	2,810	4.5	2,810	3.5	4.9	145
	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,510	1,540	3.5	1,500	3.3	3.7	56
	R-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,280	3.5	2,210	3.6	3.7	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,310	4.1	2,270	4.1	4.3	101
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200	1,210	3.7	1,190	3.5	3.8	46
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	768	773	3.9	762	3.7	4.0	31
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	4.1	2,350	3.8	4.3	113
R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230	2,250	3.5	2,220	3.3	3.7	84	
R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,890	3,970	3.4	3,850	3.2	3.6	143	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	7,400	7,530	3.4	7,350	3.2	3.6	264
	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	964	976	4.1	959	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	1,380	1,390	4.6	1,380	4.4	4.8	71
	R-051	エステイメゾン東白壁 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,880	1,910	4.1	1,860	4.0	4.3	82
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,520	1,550	3.3	1,510	3.1	3.5	55
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,650	2,710	3.4	2,630	3.2	3.6	97
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,170	2,230	3.3	2,150	3.4	3.5	77
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,780	1,820	3.7	1,760	3.8	3.9	74
	R-056	エステイメゾン白金台	一般財団法人 日本不動産研究所	3,240	3,270	3.2	3,210	3.0	3.3	109
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,200	2,260	3.3	2,180	3.4	3.5	78
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,060	2,120	3.1	2,040	3.2	3.3	68
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,150	3.2	1,110	3.3	3.4	38
	R-060	エステイメゾン 武蔵小山II	大和不動産鑑定 株式会社	1,230	1,250	3.4	1,220	3.2	3.6	45
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,200	2,240	3.4	2,180	3.2	3.6	80
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,150	3.5	1,120	3.3	3.7	42
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,150	3.4	1,110	3.5	3.6	41
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	1,380	3.5	1,340	3.3	3.7	50
R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,480	3.3	1,440	3.4	3.5	50	
R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,980	3,040	3.5	2,960	3.5	3.7	112	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,810	3,870	3.6	3,780	3.4	3.8	146
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,930	1,960	3.6	1,910	3.4	3.8	74
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,040	2,060	3.2	2,020	3.0	3.3	68
	R-070	プライムメゾン八丁堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,750	1,770	3.2	1,730	3.0	3.3	58
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,310	2,350	3.4	2,290	3.2	3.6	82
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	3,630	3,640	3.2	3,620	3.0	3.4	120
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	659	669	3.5	654	3.3	3.7	25
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,640	2,680	3.9	2,620	3.9	4.1	111
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,650	2,710	3.7	2,630	3.8	3.9	111
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	10,800	10,900	3.3	10,700	3.1	3.4	372
	R-077	エステイメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	12,200	12,300	3.3	12,000	3.1	3.4	418
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.3	2,280	4.1	4.5	107
	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	5,080	5,150	4.4	5,050	4.2	4.6	240
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,300	3.5	2,240	3.5	3.7	83
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,280	2,330	3.5	2,260	3.3	3.7	82
	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	3,350	3,370	3.9	3,330	3.7	4.0	147
	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	2,120	2,130	4.0	2,110	3.8	4.1	100
	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	1,340	1,340	4.0	1,330	3.8	4.1	63
R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注4)	株式会社 立地評価研究所	2,576	2,450	4.4	2,440	4.2	4.5	127	
R-086	シャームゾンステージ 八広	大和不動産鑑定 株式会社	2,160	2,190	3.8	2,140	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	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	5,850	5,930	3.0	5,770	2.8	3.1	182
	R-089	エスティメゾン鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	836	844	5.0	832	4.8	5.2	45
	R-091	シャームメゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,630	1,640	4.0	1,630	3.8	4.1	70
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,270	5,370	3.7	5,170	3.5	3.9	209
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,360	6,400	4.2	6,320	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	2,800	2,860	3.3	2,730	3.1	3.5	97
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,420	3,490	3.4	3,340	3.2	3.6	123
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,270	1,280	3.8	1,260	3.5	4.0	50
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,530	5,660	3.3	5,400	3.1	3.5	192
	R-099	プライムメゾン 市谷山伏町	株式会社 立地評価研究所	4,390	4,520	3.3	4,340	3.1	3.5	156
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	742	753	3.6	737	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	11,200	11,500	3.1	11,100	3.2	3.3	365
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,770	4,890	3.3	4,720	3.4	3.5	168
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,180	3.3	2,110	3.4	3.5	75
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,490	3,590	3.1	3,440	3.2	3.3	113
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,000	5,100	3.2	4,960	3.3	3.4	169
	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	7,600	7,820	—	7,500	3.6	—	361
	R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	441	447	4.3	439	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	2,540	2,580	3.4	2,520	3.2	3.6	88	
R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	3,050	3,110	3.4	3,020	3.2	3.6	108	

用途	物件番号	物件名称		鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
						直接還元法		DCF法			
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-111	プライムメゾン蔵前		株式会社 中央不動産鑑定所	2,600	2,640	3.5	2,580	3.3	3.7	93
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注6)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,660	1,740	3.9	1,690	3.7	4.1	153
			サウス			1,990	4.0	1,930	3.8	4.2	
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠		大和不動産鑑定 株式会社	643	651	4.8	640	4.6	5.0	35
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通		株式会社 中央不動産鑑定所	972	986	4.0	966	3.8	4.2	43
	R-115	エステイメゾン東別院		大和不動産鑑定 株式会社	2,230	2,250	4.1	2,220	3.9	4.3	99
	R-116	エステイメゾン萱場		大和不動産鑑定 株式会社	958	968	4.3	953	4.1	4.5	43
	R-117	エステイメゾン白壁南		大和不動産鑑定 株式会社	706	711	4.2	704	4.0	4.4	30
	R-118	プライムメゾン下北沢		株式会社 谷澤総合鑑定所	2,840	2,920	3.1	2,800	3.2	3.3	91
	R-119	プライムメゾン目黒		株式会社 谷澤総合鑑定所	2,540	2,600	3.1	2,510	3.2	3.3	81
	R-120	プライムメゾン両国		株式会社 谷澤総合鑑定所	1,620	1,650	3.3	1,610	3.4	3.5	55
	R-121	プライムメゾン中目黒		株式会社 谷澤総合鑑定所	11,200	11,500	3.1	11,000	3.2	3.3	361
	R-122	プライムメゾン板橋		株式会社 谷澤総合鑑定所	5,220	5,350	3.3	5,170	3.4	3.5	179
	R-123	プライムメゾン 江古田の杜(注7)		株式会社 立地評価研究所	11,400	11,300	—	11,500	4.0	—	564
	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	2,690	2,700	3.1	2,680	2.9	3.2	83
	R-125	エステイメゾン登戸		JLL森井鑑定 株式会社	510	521	3.7	499	3.5	3.9	20
	R-126	エステイメゾン大森		株式会社 中央不動産鑑定所	4,020	4,130	3.1	3,970	2.9	3.3	128
	R-127	エステイメゾン門前仲町		株式会社 中央不動産鑑定所	1,730	1,780	3.1	1,710	2.9	3.3	55
	R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ		株式会社 中央不動産鑑定所	1,130	1,160	3.1	1,110	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	10,500	10,600	3.3	10,400	3.1	3.4	358	
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	5,570	5,630	3.3	5,510	3.1	3.4	189	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住居	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	3,360	3,400	3.3	3,320	3.1	3.4	114
	R-132	プライムメゾン門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,330	3,360	3.4	3,290	3.2	3.5	116
	R-133	プライムメゾン西早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,590	2,620	3.3	2,560	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	2,230	2,260	3.4	2,200	3.2	3.5	78
	R-135	プライムメゾン桜新町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,870	1,890	3.4	1,850	3.2	3.5	65
小計				359,039	364,887	—	355,282	—	—	13,580
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山(注8)	大和不動産鑑定 株式会社	29,000	29,700	3.1	28,700	2.9	3.3	934
	0-002	御殿山SHビル(注8)	株式会社 谷澤総合鑑定所	50,600	51,900	3.2	50,100	3.2	3.4	1,643
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	55,100	56,700	3.4	54,400	3.1	3.6	1,976
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	41,800	42,500	3.4	41,100	3.1	3.6	1,487
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,330	6,500	3.5	6,260	3.6	3.7	233
	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	7,380	7,490	3.8	7,330	3.6	4.0	291
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注8)	株式会社 中央不動産鑑定所	50,200	53,500	3.1	48,800	2.9	3.3	1,653
	0-008	新宿ヒロセビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,110	5,320	3.1	5,020	3.2	3.3	169
小計				245,520	253,610	—	241,710	—	—	8,388
合計				604,559	618,497	—	596,992	—	—	21,969

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

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

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

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

(注5) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を

採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

- (注6) 「エステイメゾン横浜青葉台」は、「エステイメゾン横浜青葉台ノース」及び「エステイ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) 「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

d. 建物状況調査報告書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)	
			緊急	短期	長期					
住居	R-001	エステイメゾン銀座	—	—	11,658	2,003	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	4.3	
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	—	100	6,678	705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	3.2	
	R-003	エステイメゾン恵比寿II	—	—	4,683	756	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.8	
	R-004	エステイメゾン恵比寿	—	—	3,023	262	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.5	
	R-005	エステイメゾン神田	—	—	3,542	581	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	4.1	
	R-006	エステイメゾン北新宿	—	—	2,456	695	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.4	
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	—	—	5,013	1,065	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.4	
	R-008	エステイメゾン川崎	—	—	7,278	1,241	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.2	
	R-010	エステイメゾン亀戸	—	—	6,467	849	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	6.0	
	R-011	エステイメゾン目黒	—	—	3,062	332	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.2	
	R-012	エステイメゾン巢鴨	—	—	5,294	709	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	6.5	
	R-013	エステイメゾン京橋	—	—	7,988	1,415	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	2.2	
	R-014	エステイメゾン白楽	—	—	4,771	450	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	8.9	
	R-015	エステイメゾン南堀江	—	—	5,942	534	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	4.5	
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	8,609	1,203	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	7.6	
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	—	—	7,303	992	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	3.6	
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	I	—	—	2,107	313	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	7.3
			II	—	—	2,103	312			7.3
			III	—	—	1,214	167			8.2
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	3,901	399	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	7.8	
	R-021	エステイメゾン川崎II	—	—	2,485	793	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	4.0	

用途	物件 番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住 居	R-022	エステイメゾン麻布十番	—	—	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.2
	R-023	エステイメゾン板橋本町	—	—	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	4.3
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	—	—	2,876	318	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.9
	R-028	エステイメゾン千駄木(注7)	—	—	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.9
	R-030	エステイメゾン博多東	—	—	15,365	2,264	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	0.8
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	100	—	8,411	1,249	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	4.0
	R-034	プライムメゾン東桜	—	—	7,401	980	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	1.7
	R-035	プライムメゾン萱場公園	—	—	4,493	644	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	1.7
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	—	—	2,583	319	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年10月	7.2
	R-037	エステイメゾン板橋C6	—	—	8,364	1,364	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	2.6
	R-038	シャームゾンステージ博多	—	—	22,549	2,821	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.1未満
	R-039	エステイメゾン錦糸町	—	—	4,061	572	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年10月	6.0
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	—	—	8,557	643	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	6.0
	R-041	プライムメゾン御器所	—	—	8,652	1,292	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	2.0
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	—	—	2,655	572	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	—	—	2,592	494	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	2.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	—	—	21,359	2,573	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.2
	R-045	エステイメゾン秋葉原	—	—	7,840	884	株式会社 ERIソリューション	2023年4月	8.8
	R-046	エステイメゾン笹塚	—	—	9,195	937	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.2
R-047	プライムメゾン 銀座イースト	—	—	18,563	2,288	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.6	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住 居	R-048	プライムメゾン高見	—	—	3,895	670	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	3,293	617	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.4
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	13,825	2,550	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年10月	0.9
	R-051	エステイメゾン東白壁	—	—	4,578	1,230	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年10月	1.0
	R-052	エステイメゾン千石	—	—	4,253	578	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	7.5
	R-053	エステイメゾン代沢	—	220	5,630	805	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	4.7
	R-054	エステイメゾン戸越	—	—	4,833	693	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	9.9
	R-055	エステイメゾン西天満	—	—	9,599	1,076	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	2.0
	R-056	エステイメゾン白金台	—	—	6,646	789	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	5.6
	R-057	エステイメゾン東新宿	—	—	4,942	581	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3
	R-058	エステイメゾン元麻布	—	—	4,894	499	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.1
	R-059	エステイメゾン都立大学	—	—	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.3
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	—	—	3,569	385	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3
	R-061	エステイメゾン中野	—	—	4,356	746	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	7.0
	R-062	エステイメゾン新中野	—	—	3,541	415	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.8
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	392	—	3,527	418	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	4.6
	R-064	エステイメゾン哲学堂	—	—	2,890	473	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.7
	R-065	エステイメゾン高円寺	—	—	2,540	435	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.7
	R-066	エステイメゾン押上	—	—	8,133	1,288	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	7.0
R-067	エステイメゾン赤羽	—	—	7,318	1,335	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.9	

用途	物件 番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住 居	R-068	エステイメゾン王子	—	—	3,898	712	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	4.9
	R-069	プライムメゾン早稲田	—	—	3,697	603	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.6
	R-070	プライムメゾン八丁堀	—	—	2,924	503	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.1
	R-071	プライムメゾン神保町	—	—	4,035	650	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.4
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	—	—	5,291	1,291	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.6
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	—	—	2,373	246	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	8.5
	R-074	エステイメゾン葵	—	—	9,982	1,345	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	1.6
	R-075	エステイメゾン薬院	—	—	19,087	1,584	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年4月	0.2
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	—	—	16,804	2,669	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	5.5
	R-077	エステイメゾン大島	—	—	19,130	2,919	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	4.9
	R-078	プライムメゾン富士見台	—	—	8,225	1,799	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.9
	R-079	エステイメゾン鶴舞	—	—	14,637	3,581	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.0
	R-080	プライムメゾン森下	—	—	4,661	747	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.9
	R-081	プライムメゾン品川	—	—	3,490	623	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	6.9
	R-082	プライムメゾン大通公園	—	—	23,430	2,374	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.2
	R-083	プライムメゾン南2条	—	—	20,758	2,118	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	—	—	14,562	1,537	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.7
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注8)	—	—	17,265	2,162	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.4
R-086	シャームゾンステージ八広	—	—	6,768	962	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.7	
R-087	プライムメゾン恵比寿	—	—	6,966	1,074	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	3.8	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-089	エステイメゾン鶴の森	—	—	4,522	526	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	7.8
	R-091	シャームゾンステージ日野	—	—	6,224	867	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	3.1
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	—	—	16,317	2,705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	4.9
	R-093	神戸女子学生会館	—	—	58,200	5,442	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	3.6
	R-094	プライムメゾン渋谷	—	—	4,218	649	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	4.5
	R-095	プライムメゾン初台	—	—	6,858	1,008	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	3.6
	R-096	エステイメゾン上町台	—	—	2,717	721	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	2.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	—	—	9,136	1,433	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	6.2
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	—	—	9,855	1,534	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	3.6
	R-100	エステイメゾン森下	—	—	1,669	254	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月	4.9
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	—	—	13,083	2,760	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	1.2
	R-102	プライムメゾン大塚	—	—	10,995	1,629	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	4.6
	R-103	プライムメゾン浅草橋	—	—	5,446	773	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	8.0
	R-104	プライムメゾン代官山	—	—	3,649	852	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.6
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	—	—	8,110	2,204	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	5.2
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス	—	—	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.8
	R-108	エステイメゾン井尻	—	—	3,092	407	大和不動産鑑定株式会社	2019年1月	0.6
	R-109	プライムメゾン三田綱町	—	—	378	540	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	6.5
R-110	プライムメゾン本郷	—	—	1,640	752	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	3.4	
R-111	プライムメゾン蔵前	—	—	162	692	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	3.2	

用途	物件番号	物件名称		調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-112	エステイメゾン 横浜青葉台	ノース	—	—	1,600	736	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	6.4
			サウス	—	—	4,510	950		2019年9月	5.8
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	—	—	5,433	475	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年1月	6.5	
	R-114	シャームズンステージ 広瀬通	—	—	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	1.0	
	R-115	エステイメゾン東別院	—	—	10,514	1,581	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	2.7	
	R-116	エステイメゾン萱場	—	—	3,403	616	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	2.7	
	R-117	エステイメゾン白壁南	—	—	1,732	377	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	4.6	
	R-118	プライムメゾン下北沢	—	—	153	663	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	5.6	
	R-119	プライムメゾン目黒	—	—	402	484	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	6.3	
	R-120	プライムメゾン両国	—	—	132	471	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	8.9	
	R-121	プライムメゾン中目黒	—	—	797	2,072	株式会社 東京建築検査機構	2022年1月	3.4	
	R-122	プライムメゾン板橋	—	—	741	1,665	株式会社 東京建築検査機構	2022年1月	2.3	
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	—	—	3,772	10,249	株式会社 東京建築検査機構	2022年6月	4.5	
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	—	—	157	644	株式会社 東京建築検査機構	2022年6月	3.3	
	R-125	エステイメゾン登戸	—	—	2,227	216	株式会社 東京建築検査機構	2023年9月	7.4	
	R-126	エステイメゾン大森	—	—	510	846	株式会社 ERIソリューション	2024年2月	4.6	
	R-127	エステイメゾン門前仲町	—	—	520	429	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	7.4	
	R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	60	—	480	300	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	5.3	
	R-129	プライムメゾン湯島	—	—	759	2,643	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	2.0	
	R-130	プライムメゾン中野坂上	—	—	342	1,223	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	3.8	
R-131	プライムメゾン方南町	—	—	272	858	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	7.6		
R-132	プライムメゾン門前仲町	—	—	298	851	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	6.9		

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	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
	小計			552	320	831,621	145,816	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山(注9)	—	—	46,729	10,375	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	0.7
	0-002	御殿山SHビル(注9)	80	—	5,704	5,762	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.2
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	101,600	17,404	東京海上ディーアール 株式会社	2024年4月	1.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	—	—	82,856	9,934	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年4月	3.1
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7)	—	—	11,235	2,277	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年4月	3.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	—	—	14,428	2,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	3.7
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注9)	—	—	21,917	10,577	株式会社 東京建築検査機構	2021年9月	4.3
	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			880	—	292,779	60,048	—	—
合計			1,432	320	1,124,400	205,864	—	—	2.2

- (注1) 本投資法人は当期末現在において保有する物件について建物状況調査報告書を取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
- (注2) 「調査時点における修繕費」のうち、「短期」は各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を、「長期」は各調査会社が試算した各調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を、各建物状況調査報告書の記載に基づき、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている12年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「建物再調達価格」は、各建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。
- (注4) 「調査会社」は、本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、各建物状況調査報告書作成時点の名称をそれぞれ記載しています。なお、「調査会社」は「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」に係る調査会社をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「調査時点」は、建物状況調査報告書記載の作成年月をそれぞれ記載しています。
- (注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2024年4月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、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=一般の建物の耐用年数)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であり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- (注7) 本投資法人が建物の区分所有権とそれに伴う敷地権に係る信託受益権を保有する「エスティメゾン五反田」、「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) 「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、物件全体の数値を基に本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

e. 主要な不動産に関する状況

該当事項はありません。

f. 個別物件の収支の状況

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

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	184,388	47,562	57,456	24,063
賃貸事業収入	175,239	45,978	54,265	23,352
その他賃貸事業収入	9,149	1,584	3,191	711
B. 不動産賃貸事業費用 小計	58,796	21,472	25,876	9,634
外注委託費	6,216	1,728	1,727	1,206
管理委託料	10,083	3,019	3,604	1,385
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,883	635	749	314
公租公課	10,424	3,188	2,852	1,152
損害保険料	143	44	55	19
修繕費	5,502	2,864	5,010	1,023
減価償却費	19,148	7,087	8,038	3,537
その他賃貸事業費用	5,068	2,578	3,513	670
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	125,592	26,090	31,579	14,429

(単位：千円)

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エステイメゾン 神田	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	47,073	47,745	68,632	76,501
賃貸事業収入	44,941	46,046	66,625	72,677
その他賃貸事業収入	2,131	1,699	2,007	3,823
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,571	23,474	33,130	43,313
外注委託費	1,632	2,436	3,036	3,126
管理委託料	2,587	3,143	3,471	4,762
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	742	348	545	1,180
公租公課	2,036	2,142	3,786	3,535
損害保険料	35	49	76	88
修繕費	1,559	2,810	3,360	3,020
減価償却費	9,215	9,993	16,814	24,562
その他賃貸事業費用	1,437	2,226	1,713	2,711
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,502	24,271	35,502	33,187

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,942	30,958	50,655	88,650
賃貸事業収入	52,506	30,258	49,191	84,727
その他賃貸事業収入	2,435	700	1,464	3,922
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,217	12,872	17,539	49,570
外注委託費	2,426	1,410	2,130	1,464
管理委託料	3,499	1,650	2,271	3,609
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	545	240	425	1,802
公租公課	2,989	1,607	2,762	4,845
損害保険料	56	24	50	94
修繕費	2,384	1,143	1,468	7,059
減価償却費	13,546	5,388	7,582	27,185
その他賃貸事業費用	1,444	1,081	524	3,184
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,724	18,086	33,115	39,079

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,311	34,676	96,058	79,819
賃貸事業収入	29,774	34,658	92,194	77,021
その他賃貸事業収入	1,537	17	3,864	2,797
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,971	15,397	34,883	35,616
外注委託費	1,630	2,044	81	3,084
管理委託料	1,781	1,380	5,088	4,384
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	478	341	36	542
公租公課	1,520	2,026	5,932	3,785
損害保険料	32	39	40	64
修繕費	1,862	1,427	2,840	4,688
減価償却費	7,739	6,993	15,377	16,918
その他賃貸事業費用	599	819	5,160	1,823
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,340	19,278	61,174	44,202

(単位：千円)

物件番号	R-018	R-019	R-021	R-022
物件名称	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 川崎Ⅱ	エステイメゾン 麻布十番
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,746	35,821	63,584	66,669
賃貸事業収入	63,197	33,914	61,476	64,933
その他賃貸事業収入	2,548	1,906	2,107	1,735
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,292	15,938	31,313	16,816
外注委託費	3,085	2,388	2,383	2,442
管理委託料	3,840	2,404	3,520	3,052
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	753	296	709	432
公租公課	3,791	1,791	3,224	2,565
損害保険料	57	26	64	36
修繕費	4,951	3,407	2,187	1,055
減価償却費	12,130	3,832	17,680	5,640
その他賃貸事業費用	3,358	1,465	1,217	1,265
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,453	19,882	32,271	49,852

(単位：千円)

物件番号	R-023	R-027	R-028	R-030
物件名称	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 博多東
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,190	32,118	24,501	88,665
賃貸事業収入	29,415	30,881	22,667	86,624
その他賃貸事業収入	775	1,237	1,834	2,040
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,818	12,257	8,713	48,095
外注委託費	1,710	—	—	2,820
管理委託料	1,780	1,746	1,613	3,738
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	457	—	—	664
公租公課	1,589	1,696	1,179	5,088
損害保険料	28	12	9	146
修繕費	1,485	304	180	6,846
減価償却費	7,845	6,247	3,300	26,744
その他賃貸事業費用	1,596	1,924	2,105	1,721
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,372	19,861	15,788	40,569

(単位：千円)

物件番号	R-033	R-034	R-035	R-036
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	67,995	50,314	29,416	25,112
賃貸事業収入	65,130	49,878	28,885	24,349
その他賃貸事業収入	2,864	436	531	762
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,937	33,637	17,442	9,988
外注委託費	2,694	3,374	1,320	1,050
管理委託料	3,270	3,116	1,366	1,344
信託報酬	275	325	325	275
水道光熱費	532	704	415	182
公租公課	3,997	3,977	2,257	1,159
損害保険料	76	68	41	20
修繕費	2,597	2,422	2,352	305
減価償却費	14,608	15,969	8,808	4,720
その他賃貸事業費用	1,886	3,678	556	931
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,057	16,677	11,974	15,123

(単位：千円)

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エステイメゾン 板橋C 6	シャームゾン ステージ博多	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	82,451	95,429	37,171	57,135
賃貸事業収入	79,104	95,369	35,816	54,793
その他賃貸事業収入	3,347	59	1,354	2,342
B. 不動産賃貸事業費用 小計	46,066	70,382	17,956	20,811
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	5,157	269	1,704	3,056
信託報酬	250	275	250	275
水道光熱費	1,111	876	680	722
公租公課	4,959	7,656	1,654	2,668
損害保険料	85	180	27	41
修繕費	4,920	4,136	635	1,390
減価償却費	19,513	40,809	11,319	8,616
その他賃貸事業費用	7,456	13,468	490	1,426
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,384	25,046	19,214	36,324

(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)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,577	29,748	23,047	69,456
賃貸事業収入	64,869	29,385	22,441	69,416
その他賃貸事業収入	1,708	363	605	40
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,427	14,267	13,008	26,288
外注委託費	1,977	1,600	1,582	2,850
管理委託料	3,231	1,052	791	304
信託報酬	275	250	250	275
水道光熱費	580	242	697	924
公租公課	5,036	2,090	1,729	6,843
損害保険料	89	37	32	163
修繕費	3,801	1,341	613	3,120
減価償却費	19,855	7,270	6,552	11,348
その他賃貸事業費用	2,578	381	760	457
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,150	15,480	10,038	43,168

(単位：千円)

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エステイメゾン 秋葉原	エステイメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	58,206	91,228	180,065	33,994
賃貸事業収入	55,543	88,108	171,001	33,365
その他賃貸事業収入	2,663	3,120	9,063	629
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,011	33,078	86,259	20,567
外注委託費	2,659	2,427	6,054	1,629
管理委託料	3,295	4,741	10,921	2,195
信託報酬	250	250	250	275
水道光熱費	507	676	1,743	432
公租公課	2,653	4,669	8,898	2,581
損害保険料	55	61	152	47
修繕費	1,790	4,477	13,116	1,057
減価償却費	16,360	13,262	39,539	10,502
その他賃貸事業費用	1,437	2,512	5,584	1,846
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,194	58,149	93,805	13,427

(単位：千円)

物件番号	R-049	R-050	R-051	R-052
物件名称	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	25,917	53,200	46,601	40,222
賃貸事業収入	25,291	53,090	46,534	38,250
その他賃貸事業収入	625	110	67	1,972
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,117	30,476	24,916	16,113
外注委託費	1,300	4,710	1,938	2,933
管理委託料	1,829	—	211	2,292
信託報酬	275	250	275	250
水道光熱費	421	698	504	283
公租公課	2,311	6,046	3,617	2,337
損害保険料	39	109	72	35
修繕費	4,048	2,572	262	1,362
減価償却費	9,389	14,620	17,135	6,056
その他賃貸事業費用	2,501	1,467	899	561
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,799	22,724	21,685	24,109

(単位：千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エステイメゾン 代沢	エステイメゾン 戸越	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,289	51,905	52,836	80,102
賃貸事業収入	61,744	49,872	51,898	77,777
その他賃貸事業収入	2,545	2,033	938	2,325
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,907	21,060	27,809	28,005
外注委託費	1,560	2,490	2,221	2,366
管理委託料	3,688	2,634	2,264	4,690
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	420	402	1,508	537
公租公課	3,553	2,844	3,939	3,382
損害保険料	53	44	70	56
修繕費	1,112	2,942	2,041	2,396
減価償却費	8,232	8,897	13,018	11,914
その他賃貸事業費用	1,036	555	2,495	2,410
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	44,382	30,845	25,027	52,097

(単位：千円)

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エステイメゾン 東新宿	エステイメゾン 元麻布	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	49,409	44,202	23,956	31,070
賃貸事業収入	47,356	43,202	22,461	29,882
その他賃貸事業収入	2,053	1,000	1,495	1,188
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,881	19,485	13,201	11,863
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,646
管理委託料	2,927	3,690	1,861	1,723
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	284	373	357	358
公租公課	2,314	2,856	1,641	1,603
損害保険料	40	39	23	26
修繕費	1,558	2,317	2,862	146
減価償却費	11,881	6,868	4,342	5,872
その他賃貸事業費用	1,111	1,424	621	236
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,527	24,717	10,754	19,207

(単位：千円)

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,428	30,019	29,963	35,583
賃貸事業収入	51,879	28,256	29,137	33,930
その他賃貸事業収入	2,549	1,762	826	1,653
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,941	14,307	13,464	16,977
外注委託費	2,934	2,190	2,116	2,217
管理委託料	3,858	1,900	1,600	1,845
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	442	286	381	625
公租公課	2,788	1,613	1,813	1,806
損害保険料	44	27	28	34
修繕費	2,329	1,280	1,144	1,541
減価償却費	10,645	6,232	5,801	8,295
その他賃貸事業費用	1,647	528	328	362
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,487	15,711	16,498	18,606

(単位：千円)

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	35,610	74,778	100,804	50,248
賃貸事業収入	34,916	72,280	95,532	48,290
その他賃貸事業収入	693	2,498	5,272	1,958
B. 不動産賃貸事業費用 小計	12,447	30,953	47,468	25,029
外注委託費	1,716	3,147	3,468	1,924
管理委託料	1,458	3,928	6,363	2,788
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	376	769	725	774
公租公課	2,050	3,991	5,504	2,777
損害保険料	31	77	98	52
修繕費	98	2,214	3,462	3,786
減価償却費	6,419	15,701	25,682	11,753
その他賃貸事業費用	46	873	1,914	922
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,163	43,825	53,335	25,219

(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)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	45,167	39,594	53,574	86,261
賃貸事業収入	43,537	37,818	52,026	84,081
その他賃貸事業収入	1,630	1,776	1,548	2,180
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,241	19,961	22,103	34,256
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,494
管理委託料	2,561	2,428	2,651	3,874
信託報酬	350	400	250	250
水道光熱費	551	443	543	1,204
公租公課	2,385	1,914	2,808	6,040
損害保険料	43	36	47	94
修繕費	1,014	873	958	2,871
減価償却費	10,233	10,048	11,898	11,115
その他賃貸事業費用	1,970	2,202	791	1,312
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	22,926	19,633	31,470	52,004

(単位：千円)

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	シャームゾン ステージ秋葉原	エステイメゾン 葵	エステイメゾン 薬院	エステイメゾン 錦糸町Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	16,616	69,210	77,900	235,758
賃貸事業収入	16,192	68,631	74,107	223,924
その他賃貸事業収入	423	578	3,792	11,833
B. 不動産賃貸事業費用 小計	9,509	43,342	42,212	96,476
外注委託費	1,174	4,200	1,710	5,590
管理委託料	776	3,741	3,886	9,310
信託報酬	1,425	1,350	3,872	1,050
水道光熱費	276	1,050	2,554	2,896
公租公課	978	4,941	4,930	10,107
損害保険料	17	85	98	194
修繕費	932	3,732	4,275	9,353
減価償却費	3,250	20,138	17,290	51,612
その他賃貸事業費用	677	4,103	3,594	6,359
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,106	25,867	35,687	139,281

(単位：千円)

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	エステイメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エステイメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	262,942	68,570	157,926	59,398
賃貸事業収入	247,981	68,372	157,818	55,463
その他賃貸事業収入	14,961	197	108	3,935
B. 不動産賃貸事業費用 小計	117,270	39,743	77,721	28,725
外注委託費	9,591	2,728	12,234	3,216
管理委託料	10,606	3,509	801	4,816
信託報酬	1,050	950	780	300
水道光熱費	5,338	688	1,870	501
公租公課	11,302	5,956	15,080	2,957
損害保険料	226	129	265	56
修繕費	17,072	5,072	4,039	940
減価償却費	55,241	17,641	40,771	12,821
その他賃貸事業費用	6,840	3,067	1,878	3,115
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	145,671	28,826	80,205	30,673

(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)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,539	119,213	75,826	49,716
賃貸事業収入	53,255	117,142	73,478	49,099
その他賃貸事業収入	6,283	2,070	2,347	616
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,645	62,016	40,746	29,992
外注委託費	1,875	12,143	4,309	3,054
管理委託料	2,912	5,230	2,852	1,967
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	3,556	5,757	4,131	2,257
公租公課	2,710	10,934	7,931	5,835
損害保険料	46	137	127	84
修繕費	1,181	1,925	995	661
減価償却費	9,984	23,033	19,452	14,766
その他賃貸事業費用	1,077	2,602	645	1,064
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,893	57,197	35,080	19,724

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-089
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	シャームゾン ステージ八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 鶴の森
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	89,073	56,171	113,796	27,171
賃貸事業収入	88,360	56,171	109,210	27,171
その他賃貸事業収入	712	—	4,586	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	56,550	26,373	38,899	16,968
外注委託費	3,072	3,770	4,256	1,152
管理委託料	3,338	81	6,553	—
信託報酬	240	300	300	290
水道光熱費	927	523	604	343
公租公課	8,783	4,026	4,581	1,558
損害保険料	212	68	75	36
修繕費	13,633	3,261	4,458	1,926
減価償却費	23,229	14,003	13,812	10,780
その他賃貸事業費用	3,114	338	4,256	879
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,522	29,797	74,897	10,202

(単位：千円)

物件番号	R-091	R-092	R-093	R-094
物件名称	シャームゾン ステージ日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	51,790	139,291	221,272	65,358
賃貸事業収入	48,841	134,341	220,282	62,159
その他賃貸事業収入	2,949	4,950	989	3,199
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,022	61,764	116,175	21,004
外注委託費	4,104	5,931	23,256	2,865
管理委託料	3,461	7,272	55	3,972
信託報酬	290	240	240	240
水道光熱費	461	2,277	5,820	453
公租公課	3,154	8,515	16,980	3,356
損害保険料	61	163	363	41
修繕費	1,473	1,556	11,686	1,711
減価償却費	13,575	33,310	55,983	6,481
その他賃貸事業費用	439	2,497	1,789	1,881
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,768	77,527	105,097	44,354

(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)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	81,822	34,437	125,497	104,213
賃貸事業収入	78,691	33,028	118,686	101,088
その他賃貸事業収入	3,131	1,408	6,811	3,125
B. 不動産賃貸事業費用 小計	33,269	15,672	41,151	45,853
外注委託費	3,226	2,205	4,292	6,115
管理委託料	4,911	1,472	7,158	6,714
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	979	687	700	660
公租公課	4,459	2,203	7,252	6,644
損害保険料	70	42	96	101
修繕費	2,726	1,314	3,070	5,547
減価償却費	12,831	6,994	15,314	15,333
その他賃貸事業費用	3,823	512	3,026	4,495
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,553	18,765	84,346	58,359

(単位：千円)

物件番号	R-100	R-101	R-102	R-103
物件名称	エステイメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	19,351	237,442	114,852	51,471
賃貸事業収入	18,606	227,589	112,102	50,190
その他賃貸事業収入	745	9,852	2,750	1,280
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,867	79,656	45,467	23,386
外注委託費	1,498	10,648	5,400	3,317
管理委託料	1,259	14,589	7,036	3,584
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	227	1,510	1,058	633
公租公課	1,088	11,498	7,008	2,877
損害保険料	16	180	108	49
修繕費	324	7,329	4,001	3,197
減価償却費	3,108	24,513	15,003	5,635
その他賃貸事業費用	1,104	9,145	5,610	3,852
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,484	157,786	69,384	28,084

(単位：千円)

物件番号	R-104	R-105	R-106	R-108
物件名称	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エステイメゾン 豊洲レジデンス	エステイメゾン 井尻
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	69,426	129,383	492,170	13,420
賃貸事業収入	65,816	126,523	480,663	13,420
その他賃貸事業収入	3,609	2,860	11,506	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,107	43,230	381,314	7,399
外注委託費	2,655	8,262	22,113	729
管理委託料	5,990	5,708	21,879	—
信託報酬	240	240	325	235
水道光熱費	571	1,976	4,116	—
公租公課	3,774	7,834	21,082	1,475
損害保険料	58	137	503	28
修繕費	2,434	3,246	21,782	990
減価償却費	6,981	14,150	83,341	3,702
その他賃貸事業費用	7,402	1,675	206,171	238
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	39,319	86,152	110,855	6,020

(単位：千円)

物件番号	R-109	R-110	R-111	R-112
物件名称	プライムメゾン 三田綱町	プライムメゾン 本郷	プライムメゾン 蔵前	エステイメゾン 横浜青葉台
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,783	68,191	61,763	86,288
賃貸事業収入	58,461	66,122	60,122	86,288
その他賃貸事業収入	1,322	2,069	1,640	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,509	22,597	22,095	19,260
外注委託費	2,115	3,475	3,241	—
管理委託料	4,770	3,210	3,225	1,078
信託報酬	240	240	240	480
水道光熱費	466	577	651	—
公租公課	3,353	3,144	2,856	5,275
損害保険料	41	55	51	121
修繕費	1,352	1,432	1,654	1,650
減価償却費	5,436	9,007	8,746	10,618
その他賃貸事業費用	3,733	1,453	1,427	36
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,273	45,593	39,667	67,028

(単位：千円)

物件番号	R-113	R-114	R-115	R-116
物件名称	エステイメゾン 静岡鷹匠	シャーマゾン ステージ広瀬通	エステイメゾン 東別院	エステイメゾン 萱場
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	23,366	29,025	69,754	30,707
賃貸事業収入	23,355	29,025	69,666	30,248
その他賃貸事業収入	11	—	87	459
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,065	12,352	33,449	11,295
外注委託費	2,025	1,050	6,300	1,782
管理委託料	55	—	—	1,299
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	564	471	1,180	322
公租公課	1,608	2,496	5,947	2,232
損害保険料	33	50	111	42
修繕費	3,595	779	4,428	207
減価償却費	5,786	6,056	14,594	4,886
その他賃貸事業費用	155	1,208	647	282
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,301	16,672	36,304	19,412

(単位：千円)

物件番号	R-117	R-118	R-119	R-120
物件名称	エステイメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢	プライムメゾン 目黒	プライムメゾン 両国
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	20,260	58,989	51,112	35,920
賃貸事業収入	20,260	55,245	48,698	35,260
その他賃貸事業収入	—	3,744	2,414	660
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,599	23,169	21,614	17,493
外注委託費	1,413	3,438	2,144	1,980
管理委託料	—	4,431	4,046	2,461
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	332	490	523	394
公租公課	1,782	3,420	2,202	1,805
損害保険料	26	47	36	33
修繕費	1,087	1,180	768	1,795
減価償却費	3,479	7,950	7,277	6,166
その他賃貸事業費用	237	1,970	4,376	2,616
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,660	35,819	29,497	18,426

(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)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	228,761	123,398	628,028	56,705
賃貸事業収入	210,122	117,098	614,035	55,455
その他賃貸事業収入	18,638	6,299	13,992	1,250
B. 不動産賃貸事業費用 小計	74,862	55,904	446,425	23,322
外注委託費	4,200	4,740	42,084	3,000
管理委託料	14,742	7,768	20,878	4,222
信託報酬	275	240	400	240
水道光熱費	5,705	2,237	17,118	417
公租公課	9,088	7,464	29,162	3,381
損害保険料	149	116	1,460	46
修繕費	3,697	3,460	10,936	613
減価償却費	28,722	23,260	116,732	6,486
その他賃貸事業費用	8,279	6,616	207,653	4,914
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	153,898	67,493	181,602	33,383

(単位：千円)

物件番号	R-125	R-126	R-127	R-128
物件名称	エステイメゾン 登戸	エステイメゾン 大森	エステイメゾン 門前仲町	エステイメゾン 赤羽Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2024年 3月 1日 2024年 4月30日	2024年 3月 1日 2024年 4月30日	2024年 3月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	14,861	12,528	4,178	1,187
賃貸事業収入	14,058	9,767	3,531	832
その他賃貸事業収入	803	2,761	647	355
B. 不動産賃貸事業費用 小計	6,419	38,940	15,317	8,531
外注委託費	822	846	584	590
管理委託料	947	12,412	4,548	2,262
信託報酬	279	83	83	83
水道光熱費	233	91	78	56
公租公課	546	—	—	—
損害保険料	13	16	8	5
修繕費	1,397	—	—	—
減価償却費	1,537	3,464	1,585	950
その他賃貸事業費用	641	22,025	8,428	4,582
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,442	△26,411	△11,139	△7,343

(単位：千円)

物件番号	R-129	R-130	R-131	R-132
物件名称	プライムメゾン 湯島	プライムメゾン 中野坂上	プライムメゾン 方南町	プライムメゾン 門前仲町
運用期間 (自) (至)	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	35,833	16,982	10,371	12,079
賃貸事業収入	35,612	16,506	10,262	11,958
その他賃貸事業収入	221	475	109	121
B. 不動産賃貸事業費用 小計	11,931	7,322	3,850	4,541
外注委託費	1,087	641	550	651
管理委託料	3,103	2,096	1,043	1,202
信託報酬	—	—	—	—
水道光熱費	1,879	50	170	109
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	28	12	9	8
修繕費	130	88	—	143
減価償却費	4,696	2,327	1,585	1,545
その他賃貸事業費用	1,005	2,104	492	879
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,902	9,660	6,521	7,538

(単位：千円)

物件番号	R-133	R-134	R-135	0-001
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	ガーデンシティ 品川御殿山
運用期間 (自) (至)	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	8,160	6,539	5,699	1,355,824
賃貸事業収入	8,160	6,539	5,699	1,323,178
その他賃貸事業収入	—	—	—	32,645
B. 不動産賃貸事業費用 小計	2,371	2,360	2,602	736,176
外注委託費	467	361	362	98,533
管理委託料	601	513	614	25,481
信託報酬	—	—	—	1,003
水道光熱費	46	27	23	61,646
公租公課	—	—	—	236,213
損害保険料	6	6	5	1,434
修繕費	78	—	225	22,438
減価償却費	1,013	1,027	852	241,696
その他賃貸事業費用	157	424	519	47,727
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,789	4,179	3,097	619,648

(単位：千円)

物件番号	0-002	0-003	0-004	0-005
物件名称	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	979,506	1,296,858	903,801	164,964
賃貸事業収入	979,506	1,254,957	903,801	154,241
その他賃貸事業収入	—	41,900	—	10,722
B. 不動産賃貸事業費用 小計	180,544	509,827	328,676	63,960
外注委託費	—	72,183	—	8,674
管理委託料	1,079	13,459	6,000	2,194
信託報酬	359	500	250	240
水道光熱費	—	84,145	—	12,793
公租公課	44,607	131,742	109,787	13,649
損害保険料	786	1,976	1,097	405
修繕費	5,963	10,975	6,445	1,250
減価償却費	125,678	194,307	204,030	23,818
その他賃貸事業費用	2,069	537	1,064	933
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	798,961	787,031	575,124	101,004

(単位：千円)

物件番号	0-006	0-007	0-008	H-001
物件名称	広小路ガーデン アベニュー	赤坂ガーデンシティ	新宿ヒロセビル	本町ガーデンシティ (ホテル部分)
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年12月21日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月29日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	207,797	946,514	85,829	400,263
賃貸事業収入	196,123	892,441	77,575	400,263
その他賃貸事業収入	11,673	54,072	8,253	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	78,854	371,092	24,768	152,365
外注委託費	12,635	—	3,414	—
管理委託料	1,260	41,500	1,649	1,193
信託報酬	225	727	195	250
水道光熱費	12,561	72,191	8,561	—
公租公課	20,893	92,322	—	67,054
損害保険料	280	672	205	834
修繕費	3,928	5,186	698	5,985
減価償却費	26,483	71,936	10,007	76,100
その他賃貸事業費用	586	86,555	35	946
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	128,942	575,421	61,060	247,898

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期 支払額	既支払額
エステイメゾン豊洲レジデンス (東京都江東区豊洲)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年10月	672	232	232
神戸女子学生会館 (兵庫県神戸市東灘区向洋町中)	大規模修繕工事	自 2024年 6月 至 2025年 2月	276	—	—
エステイメゾン東別院 (愛知県名古屋市中区松原)	大規模修繕工事	自 2024年10月 至 2025年 4月	121	—	—

(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1,026百万円であり、当期の費用に区分された修繕費411百万円を合わせて1,437百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
プライムメゾンセントラルパーク (福岡県福岡市東区香椎照葉)	大規模修繕工事	自 2023年10月 至 2024年 4月	268
エステイメゾン静岡鷹匠 (静岡県静岡市葵区鷹匠)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 3月	71
エステイメゾン都立大学 (東京都目黒区平町)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 3月	44
その他の資本的支出			641
合計			1,026