第15期　資産運用報告

自：2021年11月 1 日
至：2022年 4 月30日

積水ハウス・リート投資法人

〒107-0052 東京都港区赤坂四丁目15番１号

積水ハウス・リート投資法人ウェブサイトのご案内

トップページ		2022年4月期 （第15期）決算説明資料	

https://sekisuihouse-reit.co.jp/

個人投資家向け特設サイト		2022年4月期 （第15期）決算説明会動画	

https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/individual/home.html

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第13期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
営業収益		百万円	14,590	14,826	15,055	17,291	14,756
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(14,590)	(14,826)	(14,925)	(14,474)	(14,756)
営業費用		百万円	6,716	6,958	7,066	7,877	7,130
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(5,372)	(5,660)	(5,706)	(5,769)	(5,892)
営業利益		百万円	7,874	7,868	7,989	9,413	7,625
経常利益		百万円	6,991	6,993	7,103	8,520	6,746
当期純利益	(a)	百万円	6,991	6,992	7,103	8,520	6,745
総資産額	(b)	百万円	553,988	554,067	556,569	555,644	579,931
（対前期比）		%	(1.1)	(0.0)	(0.5)	(△0.2)	(4.4)
純資産額	(c)	百万円	286,323	286,259	286,220	287,642	298,782
（対前期比）		%	(0.0)	(△0.0)	(△0.0)	(0.5)	(3.9)
有利子負債総額	(d)	百万円	249,942	249,942	252,942	249,942	263,642
出資総額		百万円	149,210	149,210	149,210	149,210	161,283
発行済投資口の総口数	(e)	口	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,431,133
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	66,762	66,747	66,738	67,070	67,428
分配金総額	(f)	百万円	7,140	7,226	7,183	7,732	7,524
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	1,665	1,685	1,675	1,803	1,698
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)	(1,698)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注3)		%	1.3	1.3	1.3	1.5	1.2
（年換算値）		%	2.5	2.5	2.6	3.0	2.4
自己資本利益率 (注3)		%	2.4	2.4	2.5	3.0	2.3
（年換算値）		%	4.9	4.8	5.0	5.9	4.6
期末自己資本比率 (注3)	(c)/(b)	%	51.7	51.7	51.4	51.8	51.5
（対前期増減）		%	(△0.5)	(0.0)	(△0.3)	(0.4)	(△0.3)
配当性向 (注3)	(f)/(a)	%	102.1	103.3	101.1	90.8	111.5
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	182	184	181	184	181
期末投資物件数		件	121	121	123	117	119
期末稼働率		%	97.6	97.7	97.3	97.2	97.0
当期減価償却費		百万円	2,413	2,444	2,468	2,455	2,489
当期資本的支出額		百万円	650	591	654	727	700
賃貸NOI（Net Operating Income）(注3)		百万円	11,630	11,610	11,687	11,160	11,354
FFO（Funds from Operation）(注3)		百万円	9,405	9,438	9,441	8,523	9,236
1口当たりFFO (注3)		円	2,193	2,200	2,201	1,987	2,084
期末総資産有利子負債比率（LTV）(注3)	(d)/(b)	%	45.1	45.1	45.4	45.0	45.5

（注1）積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です。
（注2）特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注3）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛(期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含みません。）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋当期減価償却費±不動産等売却損益±特別損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数（円未満を切り捨てています。）
期末総資産有利子負債比率（LTV）	有利子負債総額÷総資産額×100

2. 当期の資産の運用の経過

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 運用環境と運用実績

a. 運用環境

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、持ち直しの動きがみられます。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2022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93%（取得価格ベース）を構成する住居及びオフィスビルについて、住居は、雇用環境の変化を受け易い単身者向けシングルタイプの需要は依然として弱含みの傾向が継続しましたが、募集条件の緩和等テナントリーシング活動に注力した結果、稼働率は安定的に推移しました。また、オフィスビルは、賃貸オフィス市場には動きは出てきているもののオフィス面積は縮小傾向にあり、力強い需要の拡大までは至らずに空室率は横ばい又は上昇したことから、賃料水準は小幅に低下しました。本投資法人のポートフォリオの約7%（取得価格ベース）を構成するホテルについては、訪日外客数推計値（日本政府観光局2022年4月推計値）をみると約2年ぶりに10万人を上回るものの、新型コロナウイルス感染症の影響前の2019年同月対比では約95%減の水準に留まり、また、新型コロナウイルス変異種の感染再拡大の影響もあって厳しい環境は継続しました。

また、不動産売買市場においては、国際情勢に係る不確実性が高まったものの、日銀の緩和的な金融政策の下、国内の優良物件に対する不動産投資家の積極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ています。

b. 運用実績

前記「a.運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はスポンサーである積水ハウス及び積水ハウスグループよりポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を目指して、同社が開発したオフィスビル1物件及び同社が開発又はその価値を認め保有する住居2物件の合計3物件（うち1物件は追加取得）を取得しました。

その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は119物件（居住用不動産：111物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は563,886百万円（居住用不動産：257,766百万円、商業用不動産等：306,120百万円）となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については96.5%、商業用不動産等については98.3%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.0%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。

(3) 資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、当期において、2021年11月1日に公募による新投資口の発行（137,500口）及び2021年11月29日に第三者割当による新投資口の発行（4,967口）を実施し、これにより、当期末現在の出資総額は161,283百万円、発行済投資口の総口数は4,431,133口となっています。

b. 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の返済を目的とした総額26,830百万円のリファイナンスを行うとともに、2022年2月1日付で取得した不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、同日付で総額13,700百万円の短期借入金を調達しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は263,642百万円となり、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。

c. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 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）

(4) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益14,756百万円、営業利益7,625百万円、経常利益6,746百万円となり、当期純利益は6,745百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額187百万円及び圧縮積立金取崩額590百万円を加算した7,524百万円を利益分配金として分配することとしました。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注1)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注2)
2018年5月1日	投資口の分割	－	110,189	969,000	1,938,000	(注3)
2018年5月1日	合併による割当交付	－	110,189	1,824,091	3,762,091	(注4)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注5)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注6)
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注7)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(注4) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。
(注5) 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6) 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7) 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8) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】
本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期　別	第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第13期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
最高（円）	99,700	78,700	93,100	98,600	86,700
最低（円）	47,150	62,500	72,700	86,200	73,600

4. 分配金等の実績

当期（第15期）の分配金は、1口当たり1,698円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額187百万円及び圧縮積立金取崩額590百万円を加算した7,524百万円を利益分配金として分配することとしています。

期　別		第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第13期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
当期未処分利益総額	(千円)	6,991,331	6,992,995	7,103,009	8,520,020	6,745,643
利益留保額	(千円)	－	－	103,708	1,195,848	－
金銭の分配金総額	(千円)	7,140,628	7,226,402	7,183,515	7,732,464	7,524,063
(1口当たり分配金)	(円)	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)	(1,698)
うち利益分配金総額	(千円)	7,140,628	7,226,402	7,183,515	7,732,464	7,524,063
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)	(1,698)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5. 今後の運用方針

(1) 想定される将来動向

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、中国における感染再拡大の影響やウクライナ情勢の長期化などが懸念される中で、供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等による下振れリスクに十分注意する必要があります。また、感染症による影響を注視する必要があります。

このような環境のもと、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、雇用環境の改善の兆しがみられるものの、未だ新型コロナウイルス感染症の影響が続いていることから、都区部人口流入の状況については注視する必要があります。また、比較的間取りの大きなタイプの住戸は好調を維持すると考えています。事業活動拠点であるオフィスについては、テレワークの拡大を受けたテナントニーズの変化による契約面積の縮小傾向や今後の新規供給の見込みから、賃料は弱含みで推移すると考えています。ホテルについては、日本政府が新型コロナウイルス感染症にかかる水際対策を段階的に見直す方針を表明しており、各国の感染状況や出入国規制の変化、国際情勢等に十分注視する必要があると考えています。

不動産売買市場に関しては、コロナ禍で緩和的な金融環境の下、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(2) 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（以下「PM」といいます。）力、(b) 不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに (c) 様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・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、積水ハウス不動産東京株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産関西株式会社、積水ハウス不動産中国四国株式会社及び積水ハウス不動産九州株式会社の総称です。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。以下同じです。

(3) 財務戦略

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

また、総資産LTVについては、60%を上限の目処としていますが、当面は50%程度を上限の目処とした保守的な運営方針とし、巡航水準を40%台半ばとして資金余力の確保に留意しながら運営する方針です。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2022年6月15日付で１物件の不動産信託受益権準共有持分を譲渡することを決定し、売買契約を締結しました。

当該譲渡により、2022年10月期（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）において、不動産売却益約613百万円を計上する予定です。

物件名称：ザ・リッツ・カールトン京都
用途：ホテル
所在地：京都府京都市
譲渡予定価格：23,000百万円（注）
契約締結日：2022年6月15日
譲渡予定日：2022年8月2日
譲渡先：積水ハウス株式会社

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

(2) 自己投資口取得に係る事項の決定

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。

なお、取得した全ての投資口については、2022年10月期中に消却することを予定しています。

a.自己投資口取得を行う理由

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

b.取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：70,000口（上限）
投資口の取得価額の総額：4,000百万円（上限）
取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間：2022年6月16日から2022年9月30日まで

(参考情報)

(1) 資産の取得

以下のとおり2022年6月15日付で住居2物件の取得を決定しています。

物件名称	用途	所在地	取得予定価格(百万円)	取得予定日（注）	取得先
プライムメゾン江古田の杜	住居	東京都中野区	10,500	2022年8月2日	積水ハウス株式会社
プライムメゾン早稲田通り		東京都新宿区	2,200		
取得予定価格の合計			12,700	－	－

（注）「プライムメゾン江古田の杜」の「取得予定日」は、本書の日付現在、信託受益権売買契約が未締結であることから、決済の予定日を記載しており、実際の契約締結日その他の状況により変更となる可能性があります。

(2) 資金の借入れ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス）

本投資法人は、2022年5月31日付で、同日実行の2022年2月1日付総額13,700百万円の短期借入金の一部期限前返済資金に充当するために、以下のとおりポジティブ・インパクト・ファイナンスによる資金の借入れを行いました。

区分	借入先(注1)	借入金額(百万円)	利率(注2)(注3)	借入実行日	借入方法	返済期日(注4)	返済方法(注5)	担保
長期	三井住友信託銀行株式会社	1,100	0.6650%	2022年5月31日	左記借入先を貸付人とする2022年5月26日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2029年5月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400						
	みずほ信託銀行株式会社	300						
	株式会社りそな銀行	300						
	農林中央金庫	400						
	株式会社福岡銀行	300						
	信金中央金庫	300						
	株式会社七十七銀行	300						
	株式会社山口銀行	400						
	株式会社静岡銀行	300						
	株式会社広島銀行	300						
	株式会社あおぞら銀行	300						
	日本生命保険相互会社	1,000						
	株式会社常陽銀行	300						
合計		6,000	－	－	－	－	－	－

（注1）上記借入れのアレンジャーは三井住友信託銀行株式会社です。
（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
（注3）利払日は、2022年11月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
（注4）返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
（注5）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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別		第11期 2020年4月30日現在	第12期 2020年10月31日現在	第13期 2021年4月30日現在	第14期 2021年10月31日現在	第15期 2022年4月30日現在
発行可能投資口総口数	(口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,431,133
出資総額	(百万円)	149,210	149,210	149,210	149,210	161,283
投資主数	(人)	19,230	19,279	18,942	18,637	20,876

2. 投資口に関する事項

当期末現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	977,577	22.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	712,508	16.08
積水ハウス株式会社	200,750	4.53
野村信託銀行株式会社（投信口）	185,872	4.19
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	150,965	3.41
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	63,356	1.43
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	55,578	1.25
JP MORGAN CHASE BANK 385781	49,503	1.12
SMBC日興証券株式会社	49,026	1.11
全国信用協同組合連合会	45,726	1.03
合　計	2,490,861	56.21

（注）　発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 役員等の氏名又は名称等

役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	木田　敦宏	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　取締役	－
監督役員（注2）	野村　滋	野村滋公認会計士事務所　所長　公認会計士	900
	大宮　立	レックス法律事務所　弁護士	900
	矢田　悠	ひふみ総合法律事務所　弁護士	900
	山下　玲	山下玲公認会計士事務所　公認会計士	900
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	17,400（注3）

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）監督役員野村滋及び大宮立は任期満了により2022年1月31日をもって退任しました。また、新監督役員には矢田悠及び山下玲が選任され、2022年2月1日付で就任しています。
（注3）上記記載の報酬の総額は概算額であり、英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。 （保険料の負担割合） 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 （役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 被保険者1名につき、最大100千円、一連の損害賠償責任につき最大1,000千円が免責金額として定められています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

本書の日付現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務等受託者）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する一般事務受託者）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

当期末現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	アセットカテゴリー	地域等	第14期 2021年10月31日現在		第15期 2022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	181,971	32.7	196,684	33.9
		その他地域	56,509	10.2	56,158	9.7
	商業用不動産等	三大都市圏	276,725	49.8	297,294	51.3
		その他地域	－	－	－	－
信託不動産　合計			515,206	92.7	550,137	94.9
預金・その他の資産			40,438	7.3	29,794	5.1
資産総額計			555,644	100.0	579,931	100.0

（注1）「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

2. 主要な保有資産

当期末現在における本投資法人の主要な保有物件（期末帳簿価額上位10位）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）(注1)	賃貸可能面積（㎡）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	稼働率（%）(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注5)	用途
ガーデンシティ品川御殿山	69,924	38,577.99	38,051.07	98.6	12.5	オフィスビル
赤坂ガーデンシティ (注6)	50,126	21,735.43	19,432.79	89.4	6.4	オフィスビル
御殿山ＳＨビル	49,466	19,999.97	19,999.97	100.0	7.4	オフィスビル
本町南ガーデンシティ	42,301	29,657.53	29,657.53	100.0	8.8	オフィスビル
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）(注7)	36,248	17,006.94	17,006.94	100.0	6.1	オフィスビル
ザ・リッツ・カールトン京都 (注8)	22,119	11,496.08	11,496.08	100.0	1.5	ホテル
本町ガーデンシティ（ホテル部分）(注7)	16,759	18,092.98	18,092.98	100.0	2.7	ホテル
プライムメゾン中目黒	10,224	6,033.98	5,754.09	95.4	0.8	住居
エスティメゾン大島	8,298	9,905.97	9,229.79	93.2	1.6	住居
プライムメゾン白金台タワー	7,916	6,772.89	6,571.08	97.0	1.6	住居
合　計	313,386	179,279.76	175,292.32	97.8	49.3	－

（注1）「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。以下同じです。
（注2）「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。以下同じです。
（注3）「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、「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
（注4）「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、「合計」欄については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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、本投資法人のポートフォリオ全体における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を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）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%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おり、本投資法人が保有する部分に対応する金額等を記載しています。以下同じです。
（注7）「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。以下同じです。
（注8）本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有しており、本投資法人が保有する部分に対応する金額等を記載しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	6,604	7,550
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	不動産信託受益権	1,765	1,940
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	不動産信託受益権	2,020	2,370
	R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	不動産信託受益権	917	920
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	不動産信託受益権	1,548	1,860
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	不動産信託受益権	1,533	1,800
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	不動産信託受益権	2,082	2,470
	R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	2,384	2,770
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	不動産信託受益権	1,489	1,880
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産信託受益権	1,070	1,320
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	不動産信託受益権	1,590	1,840
	R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	不動産信託受益権	2,932	3,120
	R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	不動産信託受益権	884	976
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	不動産信託受益権	1,118	1,140
	R-016	エスティメゾン五反田(注4)	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	3,033	3,510
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	不動産信託受益権	2,710	3,010
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	不動産信託受益権	2,112	2,470
	R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	1,285	1,380
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	1,894	2,430
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,710	3,040
	R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	不動産信託受益権	979	1,030
	R-027	エスティメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	不動産信託受益権	1,010	1,190
	R-028	エスティメゾン千駄木(注6)	東京都文京区千駄木	不動産信託受益権	677	801
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	不動産信託受益権	2,210	2,610
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	不動産信託受益権	1,771	2,180
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	不動産信託受益権	1,422	1,700
	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	不動産信託受益権	819	949
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	不動産信託受益権	760	892
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区大山東町	不動産信託受益権	2,464	2,840
	R-038	シャーメゾンステージ博多(注7)	福岡県福岡市博多区博多駅前	不動産信託受益権	2,367	2,820
	R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	不動産信託受益権	1,199	1,370
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	不動産信託受益権	1,741	2,140
	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	不動産信託受益権	1,952	2,180

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	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	不動産信託受益権	868	1,090
	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	不動産信託受益権	616	700
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	不動産信託受益権	1,902	2,180
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	不動産信託受益権	1,896	2,090
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	不動産信託受益権	3,379	3,780
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	不動産信託受益権	6,035	7,170
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	不動産信託受益権	1,060	1,160
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	不動産信託受益権	845	910
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	1,165	1,320
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	不動産信託受益権	1,608	1,750
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	不動産信託受益権	1,333	1,470
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	不動産信託受益権	2,219	2,510
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	不動産信託受益権	1,718	2,020
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	不動産信託受益権	1,606	1,760
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	2,372	2,980
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	1,600	1,920
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	不動産信託受益権	1,509	1,750
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	不動産信託受益権	840	971
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	不動産信託受益権	994	1,130
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	不動産信託受益権	1,813	2,010
	R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	不動産信託受益権	980	1,070
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	不動産信託受益権	949	1,060
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	不動産信託受益権	1,108	1,240
	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	不動産信託受益権	1,123	1,290
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	不動産信託受益権	2,396	2,750
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	不動産信託受益権	3,110	3,550
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	不動産信託受益権	1,567	1,850
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	不動産信託受益権	1,502	1,860
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	不動産信託受益権	1,380	1,630
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	不動産信託受益権	1,865	2,130
	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	不動産信託受益権	2,865	3,360
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	不動産信託受益権	589	608
	R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市東区葵	不動産信託受益権	2,345	2,530
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	不動産信託受益権	2,557	2,640

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	不動産信託受益権	7,912	9,860
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	不動産信託受益権	8,298	11,000
	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	不動産信託受益権	2,155	2,180
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	不動産信託受益権	4,515	4,960
	R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	不動産信託受益権	1,830	2,180
	R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	1,885	2,170
	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	不動産信託受益権	3,033	3,180
	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	不動産信託受益権	1,817	1,960
	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	不動産信託受益権	1,185	1,220
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注8)	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	2,141	2,464
	R-086	シャーメゾンステージ八広	東京都墨田区八広	不動産信託受益権	1,814	2,040
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	4,251	5,390
	R-088	シャーメゾンステージ金沢西泉	石川県金沢市西泉	不動産信託受益権	1,005	956
	R-089	エスティメゾン鵜の森	三重県四日市市鵜の森	不動産信託受益権	765	814
	R-091	シャーメゾンステージ日野	東京都日野市新町	不動産信託受益権	1,297	1,510
	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	不動産信託受益権	4,610	5,030
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	不動産信託受益権	5,258	6,170
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	不動産信託受益権	2,379	2,680
	R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	不動産信託受益権	2,909	3,200
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	不動産信託受益権	1,058	1,180
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	不動産信託受益権	4,781	5,300
	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	不動産信託受益権	4,101	4,250
	R-100	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	不動産信託受益権	630	726
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	7,916	10,500
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	3,672	4,570
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区柳橋	不動産信託受益権	1,672	2,070
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区青葉台	不動産信託受益権	2,513	3,210
	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	不動産信託受益権	3,400	4,530
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス(注9)	東京都江東区豊洲	不動産信託受益権	5,785	7,250
	R-108	エスティメゾン井尻	福岡県福岡市南区井尻	不動産信託受益権	391	421
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田	不動産信託受益権	2,042	2,390
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	2,597	2,890
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区蔵前	不動産信託受益権	2,184	2,470
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台(注10)	神奈川県横浜市青葉区青葉台	不動産信託受益権	3,009	3,400

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市葵区鷹匠	不動産信託受益権	667	662
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町	不動産信託受益権	873	929
	R-115	エスティメゾン東別院	愛知県名古屋市中区松原	不動産信託受益権	2,267	2,200
	R-116	エスティメゾン萱場	愛知県名古屋市千種区萱場	不動産信託受益権	937	947
	R-117	エスティメゾン白壁南	愛知県名古屋市東区橦木町	不動産信託受益権	683	682
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区代沢	不動産信託受益権	2,647	2,610
	R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産信託受益権	2,362	2,370
	R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区亀沢	不動産信託受益権	1,579	1,550
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区中目黒	不動産信託受益権	10,224	10,600
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区板橋	不動産信託受益権	4,974	4,860
小計			－	－	252,842	290,268
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	69,924	89,700
	O-002	御殿山ＳＨビル	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	49,466	61,700
	O-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	不動産信託受益権	42,301	56,000
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	大阪府大阪市中央区本町	不動産信託受益権	36,248	45,000
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注11)	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産信託受益権	4,197	6,340
	O-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	不動産信託受益権	6,150	7,370
	O-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	50,126	51,200
小計			－	－	258,415	317,310
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	大阪府大阪市中央区本町	不動産信託受益権	16,759	18,100
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市中京区二条大橋上る鉾田町	不動産信託受益権	22,119	22,295
小計			－	－	38,878	40,395
合計			－	－	550,137	647,973

（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」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）「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注4）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5）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6）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7）「シャーメゾンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
（注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、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっています。
（注9）「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
（注10）「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、本投資法人は、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用しているため、それぞれの棟の数値を合算し記載しています。
（注11）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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日				第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	1	95.7	177	1.2	1	98.1	178	1.2
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	1	90.3	48	0.3	1	89.7	46	0.3
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	96.8	58	0.4	1	94.7	56	0.4
	R-004	エスティメゾン恵比寿	1	92.1	23	0.2	1	88.9	21	0.1
	R-005	エスティメゾン神田	1	94.8	43	0.3	1	94.8	44	0.3
	R-006	エスティメゾン北新宿	1	92.2	44	0.3	1	89.9	44	0.3
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	1	97.4	65	0.5	1	91.1	64	0.4
	R-008	エスティメゾン川崎	1	96.7	76	0.5	1	98.6	77	0.5
	R-010	エスティメゾン亀戸	1	94.9	52	0.4	1	95.9	53	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	1	92.4	29	0.2	1	95.0	30	0.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨	1	97.1	50	0.4	1	97.2	49	0.3
	R-013	エスティメゾン京橋	1	94.7	85	0.6	1	97.8	86	0.6
	R-014	エスティメゾン白楽	1	100.0	30	0.2	1	96.5	31	0.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	1	98.4	34	0.2	1	94.2	33	0.2
	R-016	エスティメゾン五反田	1	96.8	91	0.6	1	98.9	96	0.7
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	1	94.7	76	0.5	1	93.9	77	0.5
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	1	96.5	63	0.4	1	94.1	64	0.4
	R-019	エスティメゾン南麻布	1	90.4	34	0.2	1	96.2	33	0.2
	R-020	エスティメゾン塚本(注5)	－	－	24	0.2	－	－	－	－
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	94.3	62	0.4	1	99.2	63	0.4
	R-022	エスティメゾン麻布十番	1	98.3	66	0.5	1	94.0	65	0.4
	R-023	エスティメゾン板橋本町	1	98.5	29	0.2	1	95.4	30	0.2
	R-024	エスティメゾン大泉学園(注5)	－	－	16	0.1	－	－	－	－
	R-025	エスティメゾン東品川(注5)	－	－	43	0.3	－	－	－	－
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前(注5)	－	－	43	0.3	－	－	－	－
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	1	98.3	31	0.2	1	95.9	30	0.2
	R-028	エスティメゾン千駄木	1	94.9	22	0.2	1	97.3	22	0.2
	R-029	エスティメゾン四谷坂町(注5)	－	－	36	0.3	－	－	－	－
	R-030	エスティメゾン博多東	1	99.5	86	0.6	1	97.7	86	0.6
	R-031	エスティメゾン上呉服(注5)	－	－	17	0.1	－	－	－	－
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	98.6	67	0.5	1	92.6	67	0.5
	R-034	プライムメゾン東桜	1	98.5	51	0.4	1	96.5	51	0.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	100.0	29	0.2	1	92.8	30	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	24	0.2	1	92.2	23	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	1	94.1	75	0.5	1	97.4	78	0.5
	R-038	シャーメゾンステージ博多	1	100.0	94	0.7	1	100.0	96	0.7
	R-039	エスティメゾン錦糸町	1	100.0	36	0.3	1	91.7	35	0.2
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1	99.0	54	0.4	1	100.0	56	0.4
	R-041	プライムメゾン御器所	1	98.3	64	0.4	1	98.3	64	0.4
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	96.4	29	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	93.2	23	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-045	エスティメゾン秋葉原	1	94.9	67	0.5	1	91.2	55	0.4
	R-046	エスティメゾン笹塚	1	97.5	90	0.6	1	98.0	90	0.6
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	90.9	171	1.2	1	94.4	172	1.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日				第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-048	プライムメゾン高見	1	100.0	33	0.2	1	100.0	33	0.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	1	100.0	28	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	0.4	1	100.0	51	0.4
	R-051	エスティメゾン東白壁	1	100.0	46	0.3	1	100.0	46	0.3
	R-052	エスティメゾン千石	1	88.1	36	0.3	1	98.7	37	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	1	98.8	63	0.4	1	91.0	61	0.4
	R-054	エスティメゾン戸越	1	96.8	50	0.4	1	97.8	50	0.3
	R-055	エスティメゾン西天満	1	93.9	49	0.3	1	93.9	52	0.4
	R-056	エスティメゾン白金台	1	93.9	69	0.5	1	96.1	70	0.5
	R-057	エスティメゾン東新宿	1	96.0	46	0.3	1	98.2	49	0.3
	R-058	エスティメゾン元麻布	1	100.0	38	0.3	1	100.0	43	0.3
	R-059	エスティメゾン都立大学	1	96.0	23	0.2	1	94.9	23	0.2
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	97.8	30	0.2	1	97.8	29	0.2
	R-061	エスティメゾン中野	1	98.9	53	0.4	1	98.9	53	0.4
	R-062	エスティメゾン新中野	1	91.6	27	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	1	94.4	29	0.2	1	100.0	28	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	1	97.0	34	0.2	1	91.5	34	0.2
	R-065	エスティメゾン高円寺	1	96.7	33	0.2	1	96.6	33	0.2
	R-066	エスティメゾン押上	1	98.3	70	0.5	1	96.3	72	0.5
	R-067	エスティメゾン赤羽	1	97.6	96	0.7	1	98.2	94	0.6
	R-068	エスティメゾン王子	1	95.5	48	0.3	1	92.0	46	0.3
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	89.3	44	0.3	1	92.4	41	0.3
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	91.2	38	0.3	1	93.1	36	0.2
	R-071	プライムメゾン神保町	1	97.3	51	0.4	1	94.8	51	0.3
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	95.9	91	0.6	1	95.9	90	0.6
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	1	100.0	15	0.1	1	100.0	15	0.1
	R-074	エスティメゾン葵	1	93.4	64	0.4	1	98.8	71	0.5
	R-075	エスティメゾン薬院	1	98.1	74	0.5	1	98.4	75	0.5
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	96.2	223	1.5	1	97.1	223	1.5
	R-077	エスティメゾン大島	1	96.4	243	1.7	1	93.2	242	1.6
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	98.6	72	0.5	1	98.5	74	0.5
	R-079	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.1	1	100.0	155	1.1
	R-080	プライムメゾン森下	1	97.7	55	0.4	1	94.3	58	0.4
	R-081	プライムメゾン品川	1	100.0	57	0.4	1	93.9	56	0.4
	R-082	プライムメゾン大通公園	1	91.0	115	0.8	1	88.8	110	0.7
	R-083	プライムメゾン南２条	1	100.0	73	0.5	1	99.3	75	0.5
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	95.3	47	0.3	1	97.2	48	0.3
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	98.7	89	0.6	1	94.7	88	0.6
	R-086	シャーメゾンステージ八広	1	100.0	56	0.4	1	100.0	56	0.4
	R-087	プライムメゾン恵比寿	1	99.2	110	0.8	1	96.4	112	0.8
	R-088	シャーメゾンステージ金沢西泉	1	100.0	39	0.3	1	100.0	39	0.3
	R-089	エスティメゾン鵜の森	1	100.0	27	0.2	1	100.0	27	0.2
	R-090	エスティメゾン港北綱島(注5)	–	–	47	0.3	–	–	–	–
	R-091	シャーメゾンステージ日野	1	99.0	49	0.3	1	100.0	51	0.4
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	97.8	139	1.0	1	94.3	139	0.9
	R-093	神戸女子学生会館	1	98.9	221	1.5	1	98.9	219	1.5

用途	物件番号	不動産等の名称	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日				第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日			
			テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-094	プライムメゾン渋谷	1	93.6	62	0.4	1	93.4	60	0.4
	R-095	プライムメゾン初台	1	97.4	80	0.6	1	98.3	81	0.6
	R-096	エスティメゾン上町台	1	100.0	33	0.2	1	95.7	34	0.2
	R-097	エスティメゾン神戸三宮(注5)	－	－	18	0.1	－	－	－	－
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	91.1	115	0.8	1	94.4	115	0.8
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	88.0	102	0.7	1	87.9	95	0.6
	R-100	エスティメゾン森下	1	100.0	19	0.1	1	100.0	18	0.1
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	94.3	226	1.6	1	97.0	230	1.6
	R-102	プライムメゾン大塚	1	93.5	109	0.8	1	91.7	110	0.8
	R-103	プライムメゾン浅草橋	1	89.8	49	0.3	1	93.6	50	0.3
	R-104	プライムメゾン代官山	1	91.6	68	0.5	1	95.5	72	0.5
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	93.3	113	0.8	1	100.0	121	0.8
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	1	95.9	471	3.3	1	94.9	474	3.2
	R-107	エスティメゾン小倉(注5)	－	－	18	0.1	－	－	－	－
	R-108	エスティメゾン井尻	1	100.0	13	0.1	1	100.0	13	0.1
	R-109	プライムメゾン三田綱町	1	89.5	49	0.3	1	89.4	51	0.3
	R-110	プライムメゾン本郷	1	93.3	67	0.5	1	89.2	66	0.5
	R-111	プライムメゾン蔵前	1	95.8	59	0.4	1	94.3	57	0.4
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	1	100.0	86	0.6	1	100.0	86	0.6
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	1	100.0	23	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通	1	100.0	29	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-115	エスティメゾン東別院	1	100.0	69	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-116	エスティメゾン萱場	1	96.2	30	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-117	エスティメゾン白壁南	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.1
	R-118	プライムメゾン下北沢	1	98.3	19	0.1	1	81.9	57	0.4
	R-119	プライムメゾン目黒	1	92.6	15	0.1	1	96.4	49	0.3
	R-120	プライムメゾン両国	1	91.0	11	0.1	1	96.7	36	0.2
	R-121	プライムメゾン中目黒	－	－	－	－	1	95.4	110	0.8
	R-122	プライムメゾン板橋	－	－	－	－	1	92.4	50	0.3
小計			12	96.8	7,671	53.0	12	96.5	7,690	52.1
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	1	95.5	1,895	13.1	1	98.6	1,837	12.5
	O-002	御殿山ＳＨビル	1	100.0	1,089	7.5	1	100.0	1,088	7.4
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	100.0	1,299	9.0	1	100.0	1,303	8.8
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	1	100.0	903	6.2	1	100.0	903	6.1
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	165	1.1	1	100.0	163	1.1
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	100.0	213	1.5	1	100.0	206	1.4
	O-007	赤坂ガーデンシティ	1	87.8	617	4.3	1	89.4	944	6.4
小計			4	97.4	6,184	42.7	4	97.9	6,448	43.7
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	1	100.0	402	2.8	1	100.0	402	2.7
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	1	100.0	215	1.5	1	100.0	215	1.5
小計			2	100.0	618	4.3	2	100.0	618	4.2
合計			17	97.2	14,474	100.0	17	97.0	14,756	100.0

（注1）「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、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、第14期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）末現在においてそれぞれ17、16、8、7及び17、第15期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）末現在においてそれぞれ18、16、8、7及び20となっています。

（注2）「稼働率」は、各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3）「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、各物件の各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4）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の各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各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各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5）「エスティメゾン塚本」、「エスティメゾン大泉学園」、「エスティメゾン東品川」、「エスティメゾン板橋区役所前」、「エスティメゾン四谷坂町」、「エスティメゾン上呉服」、「エスティメゾン港北綱島」、「エスティメゾン神戸三宮」及び「エスティメゾン小倉」は、2021年8月20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、第14期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）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。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	19,150,000	6,650,000	△33,897
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	122,661,000	115,961,000	ー（注3）
合　計		141,811,000	122,611,000	△33,897

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。
（注3）当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

8. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に記載しており、当期末現在、不動産等、資産対応証券等及びインフラ資産等以外の特定資産の組入れはありません。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域の海外不動産等の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
プライムメゾン銀座イースト （東京都中央区築地）	大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年10月	150	－	－
エスティメゾン赤羽 （東京都北区赤羽）	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 4月	149	－	－
プライムメゾン東桜 （愛知県名古屋市東区東桜）	大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年10月	123	－	－
シャーメゾンステージ日野 （東京都日野市新町）	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 4月	94	－	－
エスティメゾン井尻 （福岡県福岡市南区井尻）	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年 4月	64	－	－

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

2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は700百万円であり、当期の費用に区分された修繕費336百万円を合わせて1,037百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	期間	支払金額 （百万円）
エスティメゾン南堀江 （大阪府大阪市西区南堀江）	大規模修繕工事	自　2021年11月 至　2022年 3月	82
エスティメゾン板橋本町 （東京都板橋区大和町）	大規模修繕工事	自　2021年11月 至　2022年 3月	83
エスティメゾン銀座 （東京都中央区銀座）	大規模修繕工事	自　2021年10月 至　2022年 4月	132
シャーメゾンステージ秋葉原 （東京都千代田区神田佐久間河岸）	大規模修繕工事	自　2022年 1月 至　2022年 4月	48
その他の資本的支出			355
合計			700

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人において、当期までに長期修繕計画のために積立てた金銭はありません（注）。

（注）本投資法人の保有物件に係る管理組合において、将来予想される修繕工事に要する費用を確保するために積み立てられた「修繕積立金」は含まれません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
資産運用報酬	1,308,717	910,076
資産保管手数料	10,398	10,387
一般事務委託手数料	48,320	48,100
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	373,112	266,326
合　計	1,744,149	1,238,491

（注）「資産運用報酬」には、上記金額の他、物件譲渡に係りその他売却費用に計上した運用報酬が第14期において51,450千円あります。

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月1日	－	5,310	0.24863	2023年1月31日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	4,360					
	株式会社三井住友銀行		－	4,030					
	小計		－	13,700	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年1月31日	800	－	1.17350	2022年2月28日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		300	－					
	株式会社三井住友銀行		300	－					
	三井住友信託銀行株式会社		400	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月28日	500	－	1.11000	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		400	－					
	株式会社三井住友銀行		500	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	－					
	みずほ信託銀行株式会社		980	－					
	株式会社りそな銀行		800	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	900	900	0.96475	2022年8月31日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	5,100	－	0.94060	2021年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		2,400	－					
	株式会社三井住友銀行		3,700	－					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		900	－					
	株式会社りそな銀行		1,400	－					
	株式会社日本政策投資銀行		800	－					
	農林中央金庫		700	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	4,600	4,600	1.47450	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	300	－	0.73975	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		500	－					
	株式会社三井住友銀行		500	－					
	株式会社りそな銀行		750	－					
	農林中央金庫		800	－					
	株式会社福岡銀行		500	－					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,000	1,000	0.85250	2023年2月28日（注3）	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	1,300	1,300	0.86650	2023年2月28日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社静岡銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社広島銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	700	700	0.88470	2022年11月30日（注3）			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年7月31日	650	650	0.88500	2022年11月30日（注3）			
	株式会社みずほ銀行	2015年7月31日	350	350	0.89470	2022年11月30日（注3）			
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	750	750	1.00850	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	500	500	1.01850	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2016年1月29日	100	100	0.67400	2023年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		2,100	2,100					
	株式会社みずほ銀行	2016年1月29日	450	450	0.68030	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	700	700	0.63800	2024年2月29日			
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	450	450	0.50500	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社池田泉州銀行		100	100					
	株式会社静岡銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		100	100					
	株式会社広島銀行		100	100					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年8月31日	200	200	0.49500	2024年8月30日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	600	600	0.57000	2025年8月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.59750	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	1,810	1,810	0.60500	2026年9月8日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	440	440	0.67000	2026年9月8日			
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	600	600	0.61000	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2017年2月28日	200	200	0.67000	2025年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	1,500	1,500	0.72500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	800	800	0.77880	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	990	990	0.37000	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	260	260	0.45254	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	みずほ信託銀行株式会社		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	176	176	0.61380	2025年8月29日			
	農林中央金庫		2,352	2,352					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	750	750	0.32000	2022年7月13日（注3）			
	株式会社みずほ銀行	2017年11月30日	1,050	1,050	0.34800	2022年7月13日（注3）			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.35341	2022年7月13日（注3）			
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	750	750	0.34000	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年11月30日	1,050	1,050	0.41800	2023年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.42622	2023年5月31日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.56500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.63500	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月31日	1,900	1,900	0.70000	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月31日	4,200	4,200	0.78300	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,900	1,900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	376	376	0.28568	2024年8月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	300	300	0.34900	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	2,459	2,459	0.35900	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		260	260					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	565	565	0.48000	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	450	450	0.56500	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	1,332	1,332	0.57500	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	みずほ信託銀行株式会社		1,350	1,350					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	500	500	0.29900	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	500	500	0.30900	2023年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.39580	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.40580	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		200	200					
	信金中央金庫	2019年3月29日	200	200	0.41388	2026年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.55600	2026年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.56600	2026年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,400	1,400	0.68500	2028年2月29日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	2,400	2,400	0.69500	2028年2月29日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,410	1,410	0.28100	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,000	1,000	0.27100	2023年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,500	1,500	0.42000	2026年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,230	1,230					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	農林中央金庫		900	900					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社七十七銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,000	1,000	0.41000	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,170	1,170	0.46000	2029年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	900	900	0.44000	2029年2月28日			
	株式会社池田泉州銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,200	1,200	0.27300	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,400	1,400	0.44100	2026年5月29日			
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,700	1,700	0.59900	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月29日	800	800	0.50000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	605	605	0.29150	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	2,500	2,500	0.28000	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	400	400	0.49500	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		545	545					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	1,542	1,542	0.47500	2028年8月31日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	300	300	0.29700	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	400	400	0.28700	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	990	990	0.46600	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,840	1,840					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	1,370	1,370	0.45000	2027年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	400	400	0.36000	2027年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	300	300	0.28600	2025年5月30日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,380	1,380					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	800	800	0.50700	2028年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		210	210					
	株式会社三井住友銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		870	870					
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	農林中央金庫		1,020	1,020					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	370	370	0.43500	2028年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	200	200	0.28400	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	600	600	0.29400	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	300	300	0.55850	2029年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	700	700	0.56850	2029年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	1,280	1,280	0.25064	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		1,030	1,030					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	2,650	2,650	0.47500	2029年8月31日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,110	2,110					
	三井住友信託銀行株式会社		480	480					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	－	1,550	0.26942	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		－	1,270					
	株式会社三井住友銀行		－	1,180					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	－	1,060	0.46000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		－	340					
	株式会社三井住友銀行		－	760					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,500					
	株式会社りそな銀行		－	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行		－	800					
	農林中央金庫		－	700					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	－	2,490	0.60200	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行		－	790					
	株式会社三井住友銀行		－	1,760					
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	みずほ信託銀行株式会社		－	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	－	480	0.52200	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行		－	360					
	株式会社三井住友銀行		－	390					
	三井住友信託銀行株式会社		－	900					
	株式会社りそな銀行		－	750					
	株式会社福岡銀行		－	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	－	1,120	0.66500	2030年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		－	840					
	株式会社三井住友銀行		－	910					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	980					
	株式会社りそな銀行		－	800					
	農林中央金庫		－	800					
	小計		215,442	215,442	－	－	－	－	－
合計			215,442	229,142	－	－	－	－	－

（注1）「平均利率」は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第6位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注2）資金使途は、いずれも資産の購入及びそれに関連する費用、既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。
（注3）当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

3. 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第4回無担保投資法人債	2014年2月28日	3,000	3,000	1.069	2024年2月28日	期限一括	(注2)	(注3)
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第5回無担保投資法人債	2014年8月29日	3,000	3,000	0.871	2024年8月30日			
積水ハウス・リート投資法人 第1回無担保投資法人債	2016年9月8日	2,000	2,000	0.340	2026年9月8日			
積水ハウス・リート投資法人 第2回無担保投資法人債	2017年7月13日	3,000	3,000	0.240	2022年7月13日 (注1)			
積水ハウス・リート投資法人 第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年7月11日	4,000	4,000	0.220	2024年7月11日			
積水ハウス・リート投資法人 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年7月11日	2,500	2,500	0.570	2029年7月11日			
積水ハウス・リート投資法人 第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年11月1日	5,000	5,000	0.220	2024年11月1日			
積水ハウス・リート投資法人 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年2月28日	2,000	2,000	0.500	2030年2月28日			
積水ハウス・リート投資法人 第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年9月9日	4,000	4,000	0.250	2025年9月9日			
積水ハウス・リート投資法人 第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年9月9日	4,000	4,000	0.510	2030年9月9日			
積水ハウス・リート投資法人 第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年5月19日	2,000	2,000	0.460	2031年5月19日			

(注1)　当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。
(注2)　資金使途は、いずれも既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。
(注3)　特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価格（百万円）(注)	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）	2021年11月1日	21,300	－	－	－	－
プライムメゾン中目黒	2022年2月1日	10,000	－	－	－	－
プライムメゾン板橋	2022年2月1日	4,800	－	－	－	－
合計	－	36,100	－	－	－	－

（注）「取得価格」は、各保有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。）を記載しています。以下同じです。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

なお、前記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）(注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）	2021年11月1日	不動産信託受益権	21,300	21,700	株式会社中央不動産鑑定所	2021年9月1日
	プライムメゾン中目黒	2022年2月1日	不動産信託受益権	10,000	10,300	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月1日
	プライムメゾン板橋	2022年2月1日	不動産信託受益権	4,800	4,810	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月1日

（注）上記記載の鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

（2）その他

投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会公表の専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

なお、当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引が3件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等 (注1) との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	36,100百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
薬研坂特定目的会社	21,300百万円　(59.0%)	－百万円　(－%)
積水ハウス株式会社	14,800百万円　(41.0%)	－百万円　(－%)

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B／A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託料等 (注2)	1,038,082	積水ハウス不動産東京株式会社	435,826	42.0
		積水ハウス不動産中部株式会社	68,615	6.6
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	50,132	4.8
		積水ハウス株式会社	26,400	2.5
		積水ハウス不動産九州株式会社	18,538	1.8
		積水ハウス不動産関西株式会社	3,462	0.3
		積水ハウス不動産東北株式会社	1,050	0.1
		SHホテルシステムズ株式会社	294	0.0

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2)「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する修繕工事等の支払金額は以下のとおりです。千円未満を切り捨てて記載しています。

積水ハウス不動産東京株式会社	289,749	千円
積水ハウス株式会社	213,278	千円
積水ハウス不動産中部株式会社	73,387	千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	21,729	千円
積水ハウス不動産九州株式会社	18,245	千円
積水ハウス不動産東北株式会社	3,326	千円
積水ハウス不動産関西株式会社	1,951	千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末現在、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ　貸借対照表」、「Ⅲ　損益計算書」、「Ⅳ　投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ　注記表」及び「Ⅵ　金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項等のうち、本投資法人の役員会で承認された事項その他重要と認める情報はありませんでした。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2021年10月31日）	当期 （2022年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,040,298	11,154,608
信託現金及び信託預金	15,051,403	16,033,132
営業未収入金	164,021	188,420
前払費用	234,965	259,778
その他	35,114	159,040
貸倒引当金	△1,914	△1,022
流動資産合計	38,523,889	27,793,958
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	172,993,457	180,182,133
減価償却累計額	△19,081,364	△21,399,288
信託建物（純額）	153,912,093	158,782,845
信託構築物	1,570,228	1,587,002
減価償却累計額	△270,436	△302,079
信託構築物（純額）	1,299,791	1,284,922
信託機械及び装置	2,277,190	2,424,138
減価償却累計額	△330,564	△385,167
信託機械及び装置（純額）	1,946,626	2,038,970
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△153	△153
信託車両運搬具（純額）	0	0
信託工具、器具及び備品	664,503	774,779
減価償却累計額	△158,552	△218,587
信託工具、器具及び備品（純額）	505,950	556,192
信託土地	355,167,709	385,124,884
信託建設仮勘定	－	12,859
有形固定資産合計	512,832,171	547,800,674
無形固定資産		
信託借地権	2,374,044	2,348,619
その他	3,361	4,876
無形固定資産合計	2,377,406	2,353,495
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	801,516	801,516
長期前払費用	564,888	641,322
その他	358,970	369,782
投資その他の資産合計	1,725,376	1,812,621
固定資産合計	516,934,954	551,966,791
繰延資産		
投資法人債発行費	136,439	121,255
投資口交付費	49,715	49,105
繰延資産合計	186,154	170,361
資産合計	555,644,998	579,931,111

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2021年10月31日）	当期 （2022年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,071,071	835,543
短期借入金	－	13,700,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,230,000	23,500,000
未払金	1,502,916	1,043,814
未払費用	201,082	190,432
未払法人税等	582	580
未払消費税等	492,221	－
前受金	688,358	697,331
デリバティブ債務	37,980	26,049
その他	57,492	34,121
流動負債合計	46,281,705	43,027,874
固定負債		
投資法人債	31,500,000	31,500,000
長期借入金	176,212,000	191,942,000
信託預り敷金及び保証金	13,950,345	14,669,870
デリバティブ債務	49,396	7,847
その他	8,783	871
固定負債合計	221,720,526	238,120,589
負債合計	268,002,231	281,148,463
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	149,210,081	161,283,304
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
圧縮積立金	726,488	388,798
圧縮特別勘定積立金	－	1,195,848
一時差異等調整積立金	※3 675,138	※3 604,535
任意積立金合計	1,401,626	2,189,182
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	8,520,020	6,745,643
剰余金合計	138,520,062	137,533,240
投資主資本合計	287,730,143	298,816,545
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△87,376	△33,897
評価・換算差額等合計	△87,376	△33,897
純資産合計	※1 287,642,766	※1 298,782,647
負債純資産合計	555,644,998	579,931,111

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,065,955	※1	14,355,305
その他賃貸事業収入	※1	408,122	※1	401,481
不動産等売却益	※2	2,817,273		－
営業収益合計		17,291,351		14,756,787
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,769,153	※1	5,892,357
不動産等売却損	※2	364,362		－
資産運用報酬		1,308,717		910,076
資産保管手数料		10,398		10,387
一般事務委託手数料		48,320		48,100
役員報酬		3,600		3,600
貸倒損失		－		154
その他営業費用		373,112		266,172
営業費用合計		7,877,666		7,130,848
営業利益		9,413,685		7,625,938
営業外収益				
受取利息		147		160
未払分配金戻入		649		693
貸倒引当金戻入額		－		892
営業外収益合計		797		1,745
営業外費用				
支払利息		647,886		609,966
投資法人債利息		77,935		77,431
融資関連費用		107,191		124,916
投資口交付費償却		42,613		51,013
投資法人債発行費償却		15,183		15,183
その他		3,046		2,924
営業外費用合計		893,857		881,435
経常利益		8,520,625		6,746,248
税引前当期純利益		8,520,625		6,746,248
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		8,520,020		6,745,643
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		8,520,020		6,745,643

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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	149,210,081	128,598,415	649,425	832,707	1,482,132	7,103,009	137,183,557	286,393,638
当期変動額								
圧縮積立金の積立			103,708		103,708	△103,708	−	−
圧縮積立金の取崩			△26,645		△26,645	26,645	−	−
一時差異等調整積立金の取崩				△157,569	△157,569	157,569	−	−
剰余金の配当						△7,183,515	△7,183,515	△7,183,515
当期純利益						8,520,020	8,520,020	8,520,020
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	−	−	77,062	△157,569	△80,506	1,417,011	1,336,504	1,336,504
当期末残高	※1　149,210,081	128,598,415	726,488	675,138	1,401,626	8,520,020	138,520,062	287,730,143

（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	△173,239	△173,239	286,220,398
当期変動額			
圧縮積立金の積立			−
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			△7,183,515
当期純利益			8,520,020
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	85,863	85,863	85,863
当期変動額合計	85,863	85,863	1,422,367
当期末残高	△87,376	△87,376	287,642,766

Ⅳ　投資主資本等変動計算書

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	149,210,081	128,598,415	726,488	－	675,138	1,401,626
当期変動額						
新投資口の発行	12,073,223					
圧縮積立金の取崩			△337,690			△337,690
圧縮特別勘定積立金の積立				1,195,848		1,195,848
一時差異等調整積立金の取崩					△70,602	△70,602
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	12,073,223	－	△337,690	1,195,848	△70,602	787,555
当期末残高	※1 161,283,304	128,598,415	388,798	1,195,848	604,535	2,189,182

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	8,520,020	138,520,062	287,730,143	△ 87,376	△ 87,376	287,642,766
当期変動額						
新投資口の発行			12,073,223			12,073,223
圧縮積立金の取崩	337,690	－	－			－
圧縮特別勘定積立金の積立	△1,195,848	－	－			－
一時差異等調整積立金の取崩	70,602	－	－			－
剰余金の配当	△7,732,464	△7,732,464	△7,732,464			△7,732,464
当期純利益	6,745,643	6,745,643	6,745,643			6,745,643
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				53,479	53,479	53,479
当期変動額合計	△1,774,377	△986,821	11,086,401	53,479	53,479	11,139,880
当期末残高	6,745,643	137,533,240	298,816,545	△33,897	△33,897	298,782,647

注記表

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

項　目	前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～69年 信託構築物　6～52年 信託機械及び装置　8～61年 信託車両運搬具　2年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～69年 信託構築物　6～52年 信託機械及び装置　8～61年 信託車両運搬具　2年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。	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。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	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。
4. 収益及び費用の計上基準	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。 (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。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,274千円です。	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。 (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。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は12,201千円です。

項　目	前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
5. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。	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。 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 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。 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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。 (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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	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。 (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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金

[会計方針の変更に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
①収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。 収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当期の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当期の期首の剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しています。 この結果、当期の計算書類に与える影響は軽微です。 ②時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。	－

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2021年10月31日）	当期 （2022年4月30日）
※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 50,000千円	※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 50,000千円
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） コミットメントライン契約の総額 15,000,000 借入実行残高 － 差引額 15,000,000	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） コミットメントライン契約の総額 15,000,000 借入実行残高 － 差引額 15,000,000
※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 （単位：千円） 負ののれん発生益（注） 当初発生額 1,556,827 当期首残高 832,707 当期積立額 － 当期取崩額 157,569 当期末残高 675,138 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%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。	※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 （単位：千円） 負ののれん発生益（注） 当初発生額 1,556,827 当期首残高 675,138 当期積立額 － 当期取崩額 70,602 当期末残高 604,535 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%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考）
自 2021年 5月 1日
至 2021年10月31日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入等	13,723,818	
その他	342,137	14,065,955
その他賃貸事業収入		
附加使用料	186,534	
その他	221,588	408,122
不動産賃貸事業収益合計		14,474,077
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	566,204	
管理委託料	432,691	
信託報酬	41,461	
水道光熱費	272,573	
公租公課	1,028,390	
損害保険料	17,777	
修繕費	370,952	
減価償却費	2,455,615	
その他賃貸事業費用	583,485	5,769,153
不動産賃貸事業費用合計		5,769,153
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		8,704,924

※2　不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

エスティメゾン塚本	
不動産等売却収入	1,440,000
不動産等売却原価	1,027,615
その他の売却費用	48,874
不動産等売却益	363,510
エスティメゾン大泉学園	
不動産等売却収入	925,000
不動産等売却原価	767,326
その他の売却費用	31,777
不動産等売却益	125,896
エスティメゾン東品川	
不動産等売却収入	3,160,000
不動産等売却原価	2,286,573
その他の売却費用	105,076
不動産等売却益	768,350
エスティメゾン板橋区役所前	
不動産等売却収入	3,125,000
不動産等売却原価	2,452,314
その他の売却費用	106,464
不動産等売却益	566,220
エスティメゾン四谷坂町	
不動産等売却収入	2,610,000
不動産等売却原価	2,125,030
その他の売却費用	87,633
不動産等売却益	397,336

当期
自 2021年11月 1日
至 2022年 4月30日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入等	14,008,141	
その他	347,164	14,355,305
その他賃貸事業収入		
附加使用料	180,119	
その他	221,361	401,481
不動産賃貸事業収益合計		14,756,787
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	569,716	
管理委託料	468,688	
信託報酬	44,248	
水道光熱費	311,649	
公租公課	1,017,039	
損害保険料	17,407	
修繕費	336,792	
減価償却費	2,489,720	
その他賃貸事業費用	637,094	5,892,357
不動産賃貸事業費用合計		5,892,357
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		8,864,429

－

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
（単位：千円）	－
エスティメゾン上呉服	
不動産等売却収入 970,000	
不動産等売却原価 773,476	
その他の売却費用 32,778	
不動産等売却益 163,744	
エスティメゾン港北綱島	
不動産等売却収入 3,175,000	
不動産等売却原価 2,686,769	
その他の売却費用 106,190	
不動産等売却益 382,039	
エスティメゾン神戸三宮	
不動産等売却収入 1,015,000	
不動産等売却原価 930,182	
その他の売却費用 34,641	
不動産等売却益 50,175	
エスティメゾン小倉	
不動産等売却収入 730,000	
不動産等売却原価 1,069,621	
その他の売却費用 24,740	
不動産等売却損 364,362	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数
発行可能投資□総□数 20,000,000□	発行可能投資□総□数 20,000,000□
発行済投資□の総□数 4,288,666□	発行済投資□の総□数 4,431,133□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2021年10月31日）	当期 （2022年4月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
（単位：千円）	（単位：千円）
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
合併時受入評価差額 2,092,448	合併時受入評価差額 1,518,552
信託借地権償却額 47,652	信託借地権償却額 54,459
繰延ヘッジ損益 27,488	繰延ヘッジ損益 10,664
繰延税金資産小計 2,167,589	繰延税金資産小計 1,583,676
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額
評価性引当額小計 △2,167,589	評価性引当額小計 △1,583,676
繰延税金資産合計 －	繰延税金資産合計 －
（繰延税金資産の純額） －	（繰延税金資産の純額） －
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
（単位：%）	（単位：%）
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △28.54	支払分配金の損金算入額 △35.09
評価性引当額の増減 0.25	評価性引当額の増減 0.88
圧縮積立金取崩額 1.25	圧縮積立金取崩額 2.76
圧縮積立金繰入額 △4.42	その他 0.00
その他 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	

［金融商品に関する注記］

前期（ご参考）（自　2021年5月1日　至　2021年10月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針としており、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債の発行により資金調達を行います。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及び海外不動産への投資を行う場合における為替リスクのヘッジを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で資金調達を行うことができる保証はなく、更に変動金利の借入金については、その後の市場動向に左右されます。

本投資法人は、これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先及び調達手段の多様化、並びに総資産有利子負債比率及び借入額全体に占める変動金利借入金の比率を適正に管理することで当該リスクを管理・限定しています。更に、一部の変動金利による借入金については、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで金利変動リスクを回避しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2．金融商品の時価等に関する事項

2021年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,998,800	△1,200
（2）1年内返済予定の長期借入金	39,230,000	39,246,355	16,355
（3）投資法人債	31,500,000	31,556,573	56,573
（4）長期借入金	176,212,000	177,677,299	1,465,299
負債　計	249,942,000	251,479,028	1,537,028
（5）デリバティブ取引	(87,376)	(87,376)	－
デリバティブ取引　計	(87,376)	(87,376)	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で表示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（5）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,980,000	13,750,000	△87,376	（＊1）
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	123,391,000	101,341,000	（＊2）	－

（＊1）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

（＊2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（2）（4）参照）。

（注2）投資法人債、借入金の決算日（2021年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	－	10,000,000	9,000,000	2,000,000	10,500,000
長期借入金	39,230,000	31,310,000	28,545,000	34,213,000	25,780,000	56,364,000

当期（自　2021年11月1日　至　2022年4月30日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針としており、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債の発行により資金調達を行います。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及び海外不動産への投資を行う場合における為替リスクのヘッジを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で資金調達を行うことができる保証はなく、更に変動金利の借入金については、その後の市場動向に左右されます。

本投資法人は、これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先及び調達手段の多様化、並びに総資産有利子負債比率及び借入額全体に占める変動金利借入金の比率を適正に管理することで当該リスクを管理・限定しています。更に、一部の変動金利による借入金については、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで金利変動リスクを回避しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2．金融商品の時価等に関する事項

2022年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,999,400	△600
（2）1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	23,515,516	15,516
（3）投資法人債	31,500,000	31,419,572	△80,427
（4）長期借入金	191,942,000	191,807,694	△134,305
負債　計	249,942,000	249,742,183	△199,816
（5）デリバティブ取引	(33,897)	(33,897)	－
デリバティブ取引　計	(33,897)	(33,897)	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で表示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（5）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	19,150,000	6,650,000	△ 33,897	（＊1）
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	122,661,000	115,961,000	（＊2）	－

（＊1）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

（＊2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（2）（4）参照）。

（注2）投資法人債、借入金の決算日（2022年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	3,000,000	12,000,000	4,000,000	2,000,000	10,500,000
長期借入金	23,500,000	40,050,000	29,505,000	32,543,000	14,737,000	75,107,000

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自　2021年5月1日　至　2021年10月31日）

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
524,375,562	△9,168,582	515,206,980	605,508,000

（注1）「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額は、新規物件取得6,617,273千円、主な減少額は、保有物件譲渡14,057,491千円及び減価償却費2,455,615千円によるものです。
（注3）「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

当期（自　2021年11月1日　至　2022年4月30日）

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
515,206,980	34,930,127	550,137,107	647,973,000

（注1）「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額は、新規物件取得36,721,421千円、主な減少額は減価償却費2,489,720千円によるものです。
（注3）「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

［関連当事者との取引に関する注記］

前期（ご参考）（自　2021年5月1日　至　2021年10月31日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	積水ハウス株式会社	建設業	4.680	賃貸事業収入	1,363,547	－	－
				信託受益権の取得	6,420,000	－	－

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。
（注2）上記金額のうち、「取引金額」には消費税等が含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

当期（自　2021年11月1日　至　2022年4月30日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	積水ハウス株式会社	建設業	4.530	賃貸事業収入	1,363,547	－	－
				信託受益権の取得	14,800,000	－	－
利害関係人等	薬研坂特定目的会社	（注3）	－	信託受益権の取得	21,300,000	－	－

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。
（注2）上記金額のうち、「取引金額」には消費税等が含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。
（注3）薬研坂特定目的会社の事業の内容は、資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務等です。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	
1口当たり純資産額	67,070円	1口当たり純資産額	67,428円
1口当たり当期純利益	1,986円	1口当たり当期純利益	1,522円
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。		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）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（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	
当期純利益（千円）	8,520,020	当期純利益（千円）	6,745,643
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	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）	8,520,020	普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,745,643
期中平均投資口数（口）	4,288,666	期中平均投資口数（口）	4,430,365

[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（ご参考）（自 2021年5月1日　至 2021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	17,150,000	（注2） 2,452,911
水道光熱費収入	186,534	186,534
その他	－	14,651,906
合計	17,336,534	17,291,351

(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。なお、当期は売却損が発生している物件があり、当該売却損も含めた金額を記載しています。

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

（単位:千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	（注2） －
水道光熱費収入	180,119	180,119
その他	－	14,576,667
合計	180,119	14,756,787

(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（ご参考）（自 2021年5月1日　至 2021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 2021年11月1日　至 2022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（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	34,411	40,544
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	40,544	43,843
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

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。

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
本投資法人は、2021年10月18日及び2021年10月25日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2021年11月1日、第三者割当による新投資口については2021年11月29日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は161,283,304,673円、発行済投資口数は4,431,133口となっています。 なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先より発行予定投資口数の一部につき申込みを行う旨の通知がありました。この結果、当該第三者割当に係る発行投資口数及び払込金額(発行価額)の総額がそれぞれ以下のとおり変更されています。 公募による新投資口発行(一般募集) 発行投資口数　：137,500口 発行価格　：1口当たり87,574円 発行価格の総額　：12,041,425,000円 払込金額(発行価額)　：1口当たり84,744円 払込金額(発行価額)の総額：11,652,300,000円 払込期日　：2021年11月1日 第三者割当による新投資口発行 発行投資口数　：4,967口 (発行予定投資口数　6,875口) 払込金額(発行価額)　：1口当たり84,744円 払込金額(発行価額)の総額：420,923,448円 (予定払込金額の総額　582,615,000円) 払込期日　：2021年11月29日 割当先　：野村證券株式会社 上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2021年11月1日に追加取得した赤坂ガーデンシティの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金については、2022年2月1日に取得を予定しているプライムメゾン中目黒及びプライムメゾン板橋の取得資金の一部に充当する予定です。	①資産の譲渡 本投資法人は、以下のとおり、2022年6月15日付で1物件の不動産信託受益権準共有持分を譲渡することを決定し、売買契約を締結しました。 当該譲渡により、2022年10月期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）において、不動産売却益約613百万円を計上する予定です。 物件名称：ザ・リッツ・カールトン京都 用途：ホテル 所在地：京都府京都市 譲渡予定価格：23,000百万円（注） 契約締結日：2022年6月15日 譲渡予定日：2022年8月2日 譲渡先：積水ハウス株式会社 （注）「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。 ②自己投資口取得に係る事項の決定 本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。 なお、取得した全ての投資口については、2022年10月期中に消却することを予定しています。 (1)自己投資口取得を行う理由 本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により1口当たりNAV(Net Asset Value)を上昇させること及び1口当たり当期純利益を向上させることが投資主価値の向上に資するものと判断したものです。 (2)取得に係る事項の内容 取得し得る投資口の総数：70,000口（上限） 投資口の取得価額の総額：4,000百万円（上限） 取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付 取得期間：2022年6月16日から2022年9月30日まで

金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	8,520,020,261円	6,745,643,069円
Ⅱ．任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	337,690,182円	590,923,444円
一時差異等調整積立金取崩額	※1　70,602,414円	※1　187,497,321円
Ⅲ．分配金の額	7,732,464,798円	7,524,063,834円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,803円）	（1,698円）
Ⅳ．任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,195,848,059円	－円
Ⅴ．次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額70,602,414円及び圧縮積立金取崩額337,690,182円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,195,848,059円を留保した後の残額である7,732,464,798円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額187,497,321円及び圧縮積立金取崩額590,923,444円を加算した7,524,063,834円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
※1　一時差異等調整積立金 一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は70,602,414円の取り崩しを行うこととしました。	※1　一時差異等調整積立金 一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は187,497,321円の取り崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

２０２２年6月１５日

積水ハウス・リート投資法人
役　員　会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　小島 亘司

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　海上 大介

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、積水ハウス・リート投資法人の２０２１年１１月１日から２０２２年４月３０日までの第１５期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022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	8,520,625	6,746,248
減価償却費	2,456,359	2,490,587
投資法人債発行費償却	15,183	15,183
投資口交付費償却	42,613	51,013
受取利息	△147	△160
支払利息	725,822	687,397
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,739	△24,399
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△156,161
前払費用の増減額（△は増加）	5,079	△24,812
長期前払費用の増減額（△は増加）	31,864	△76,433
営業未払金の増減額（△は減少）	237,832	△128,589
未払金の増減額（△は減少）	317,338	△459,575
未払消費税等の増減額（△は減少）	262,314	△492,221
前受金の増減額（△は減少）	1,836	8,972
信託有形固定資産の売却による減少額	14,118,910	－
その他	△37,497	33,923
小計	26,706,872	8,670,970
利息の受取額	147	160
利息の支払額	△762,781	△731,910
法人税等の支払額	△605	△606
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,943,633	7,938,613
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	△7,217,500	△37,539,645
信託無形固定資産の取得による支出	△128	－
無形固定資産の取得による支出	－	△2,472
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,801	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	234,296	1,027,185
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△402,363	△307,660
投資その他の資産の増減額（△は増加）	38,012	△10,811
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,358,485	△36,833,404
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	－	13,700,000
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	－
長期借入れによる収入	8,760,000	26,830,000
長期借入金の返済による支出	△10,760,000	△26,830,000
投資法人債の発行による収入	1,980,375	－
投資口の発行による収入	－	12,022,819
分配金の支払額	△7,182,607	△7,731,990
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,202,232	17,990,829
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,382,915	△10,903,961
現金及び現金同等物の期首残高	29,708,786	38,091,702
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,091,702	※1 27,187,740

（注）　キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、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。	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。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考） 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	
※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		※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	
	（2021年10月31日現在）		（2022年4月30日現在）
現金及び預金	23,040,298千円	現金及び預金	11,154,608千円
信託現金及び信託預金	15,051,403千円	信託現金及び信託預金	16,033,132千円
現金及び現金同等物	38,091,702千円	現金及び現金同等物	27,187,740千円

FSC
www.fsc.org
ミックス
責任ある木質資源を
使用した紙
FSC® C022915

UD FONT
見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。