積水ハウス・リート投資法人

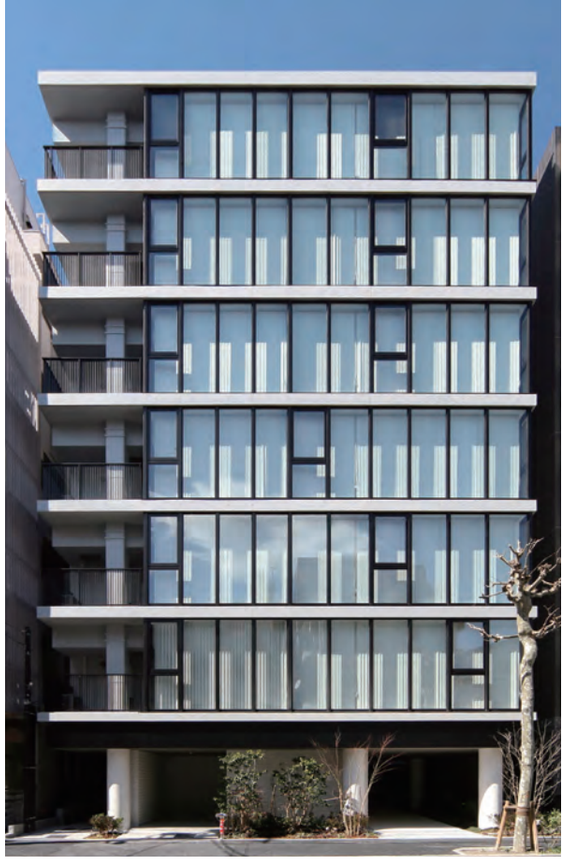
表紙の写真

赤坂ガーデンシティ（追加取得）
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

第 14 期において、資産の入替として住居 9 物件を譲渡し、新たに住居 3 物件を取得しました。今回取得した住居 3 物件は、いずれも東京 23 区に所在する築浅の物件です。また、第 15 期期初に実施した公募増資等に伴い、環境配慮型の大規模オフィスビルである赤坂ガーデンシティを追加取得しました。

VEGETABLE OIL INK

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



資産運用報告

第 14 期

2021年5月1日～2021年10月31日

積水ハウス・リート投資法人

証券コード 3309

〒107-0052 東京都港区赤坂四丁目15番1号
https://sekisuihouse-reit.co.jp/

積水ハウス・リート投資法人のビジョン

資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする

- 投資主価値の最大化
- 質の高い社会資本の提供
- 人生 100 年時代をリードする REIT

特 徴

「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資
積水ハウスグループによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略
投資主利益を重視した仕組みの採用
安定的かつ健全な財務運営による強固な財務基盤

「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を
「プライム・プロパティ」と呼称し、重点的な投資対象としています。

決算ハイライト

1 口当たり分配金について

1 口当たり確定分配金 2021 年 10 月期（第 14 期）　**1,803 円**

決算・分配状況

決算年月	2021 年 4 月期（第 13 期）実績	**2021 年 10 月期（第 14 期）実績**	2022 年 4 月期（第 15 期）予想（注）	2022 年 10 月期（第 16 期）予想（注）
営業収益（百万円）	15,055	**17,291**	14,748	14,848
営業利益（百万円）	7,989	**9,413**	7,603	7,560
経常利益（百万円）	7,103	**8,520**	6,702	6,651
当期純利益（百万円）	7,103	**8,520**	6,701	6,650
1 口当たり分配金（円）	1,675	**1,803**	1,698	1,688

（注）「2022 年 4 月期（第 15 期）予想」及び「2022 年 10 月期（第 16 期）予想」の各項目の数値は、一定の前提条件を基に算出した 2021 年 12 月 15 日（決算発表日）時点のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素より積水ハウス・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに 2021 年 10 月期（第 14 期）の運用状況と決算内容につきましてご報告申し上げます。

当期は、2019 年 6 月以来、2 年 5 か月ぶりとなる公募増資等を公表し、併せてスポンサーサポートを最大限に活用し資産を取得・譲渡することで、外部成長による収益基盤の強化を実現しました。当期中における資産の取得・譲渡としては、2021 年 8 月 20 日に今後大規模修繕工事等により収益パフォーマンスの低下が予想される住居 9 物件を 171 億円にて譲渡し、譲渡損益＋24 億円を計上するとともに、将来の分配金安定化を目的として 11 億円を内部留保として計上したほか、2021 年 9 月 1 日には住居 3 物件・64 億円を取得しました。さらに 2021 年 11 月 1 日には既に一部保有していた環境配慮型の大規模オフィスビル・赤坂ガーデンシティを 213 億円にて追加取得、2022 年 2 月 1 日には住居 2 物件・148 億円を取得する予定です。

このような取組みの結果、当期の業績は、営業収益 17,291 百万円、営業利益 9,413 百万円、経常利益 8,520 百万円、当期純利益 8,520 百万円、投資口 1 口当たり分配金は 1,803 円となりました。また、当期末におけるポートフォリオの資産規模はオフィスビル 2,455 億円、住居 2,429 億円、ホテル 393 億円、全体では 5,277 億円となり、前期末比 80 億円減少しましたが、翌期以降の資産の取得を考慮するとポートフォリオの資産規模は 5,638 億円まで拡大する見込みです。また、当期末時点の稼働率はオフィスビル 97.4%、住居 96.8%、ホテル 100.0% となり、ポートフォリオ全体では 97.2% と引続き高稼働を維持しています。

本投資法人は、ESG 経営のリーディングカンパニーを目指すスポンサーの積水ハウスとともに、引き続き ESG への取組みを推進しています。当期の主な取組みとしては気候変動への対応として、リスクシナリオを基に事業における「リスク」と「機会」を予測・評価し、環境課題の解決に向けた足許の取組みを再評価しました。また、2021 年 11 月には、新たに住居 5 物件においてグリーン認証を取得し、グリーン認証取得割合は 58.2%まで上昇しました。

依然として新型コロナウイルス感染症の感染拡大及び感染防止策による移動制限等が経済活動に影響を与えている状況が継続しておりますが、分配金の安定化と着実な成長を図るべく、堅実な運用に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2022 年 1 月
積水ハウス・リート投資法人　執行役員　**木田 敦宏**

Contents

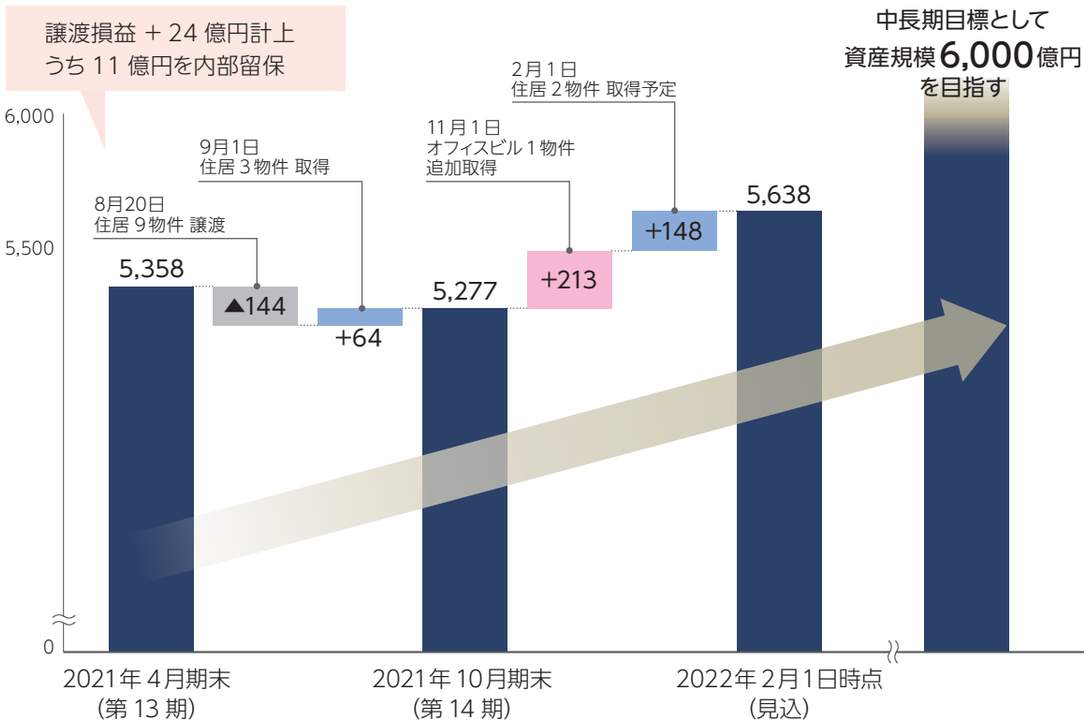
Ⅰ　投資法人の概要 ・・・・・・・・・・ 1
Ⅱ　資産運用報告 ・・・・・・・・・・・・ 11
Ⅲ　貸借対照表 ・・・・・・・・・・・・・ 41
Ⅳ　損益計算書 ・・・・・・・・・・・・・ 43
Ⅴ　投資主資本等変動計算書 ・・・ 44
Ⅵ　注記表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46
Ⅶ　金銭の分配に係る計算書 ・・・・・・・・・・ 56
Ⅷ　監査報告書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57
Ⅸ　キャッシュ・フロー計算書（参考情報）・・・ 59
Ⅹ　投資主インフォメーション ・・・・・・・・・・ 61

トピックス

2021年11月に2年5か月ぶりとなる公募増資を実施し、資産規模は5,638億円まで拡大する見込み

譲渡益により分配金の安定化原資を確保する一方、スポンサーサポートを活用し外部成長を実現

（取得・（予定）価格ベース・億円）



第 5 回公募増資の概要

オファリング形態	国内一般募集
発行投資口数	総数 142,467 口 一般募集　：137,500 口 第三者割当：　4,967 口
一般募集の発行価格	87,574 円
発行価額	84,744 円
調達金額	120.7 億円（うち第三者割当分 4.2 億円）
発行決議日	2021 年 10 月 18 日
条件決定日	2021 年 10 月 25 日
払込期日	一般募集　：2021 年 11 月　1 日 第三者割当：2021 年 11 月 29 日

取得（予定）資産の概要

2021 年 9 月 1 日
取得済
住居
プライムメゾン 下北沢

所在地	東京都世田谷区
取得価格	2,580 百万円
不動産鑑定評価額 (注)	2,580 百万円
鑑定 NOI 利回り (注)	3.6%
稼働率 (2021年10月末日時点)	98.3%

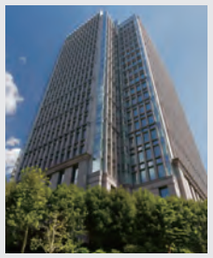
2021 年 9 月 1 日
取得済
住居
プライムメゾン 目黒

所在地	東京都目黒区
取得価格	2,310 百万円
不動産鑑定評価額 (注)	2,310 百万円
鑑定 NOI 利回り (注)	3.6%
稼働率 (2021年10月末日時点)	92.6%

2021 年 9 月 1 日
取得済
住居
プライムメゾン 両国

所在地	東京都墨田区
取得価格	1,530 百万円
不動産鑑定評価額 (注)	1,540 百万円
鑑定 NOI 利回り (注)	3.9%
稼働率 (2021年10月末日時点)	91.0%

2021 年 11 月 1 日
取得済
オフィスビル
赤坂ガーデンシティ（追加取得）



所在地	東京都港区
取得価格	21,300 百万円
不動産鑑定評価額 (注)	21,700 百万円
鑑定 NOI 利回り (注)	3.6%
稼働率 (2021年10 月末日時点)	91.6%

2022 年 2 月 1 日
取得予定
住居
プライムメゾン 中目黒

所在地	東京都目黒区
取得（予定）価格	10,000 百万円
不動産鑑定評価額 (注)	10,300 百万円
鑑定 NOI 利回り (注)	3.7%
稼働率 (2021年10 月末日時点)	94.7%

2022 年 2 月 1 日
取得予定
住居
プライムメゾン 板橋

所在地	東京都板橋区
取得（予定）価格	4,800 百万円
不動産鑑定評価額 (注)	4,810 百万円
鑑定 NOI 利回り (注)	3.9%
稼働率 (2021年10 月末日時点)	86.6%

（注）「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は、2021年12月15日（決算発表日）時点において直近に入手した各鑑定評価書に基づき記載しています。「赤坂ガーデンシティ（追加取得）」は 2021 年 9 月 1 日時点の鑑定評価書、他住居 5 物件については 2021 年 10 月末日時点の各鑑定評価書に基づき記載しています。

ポートフォリオの概要

2021 年 12 月 15 日（決算発表日）時点

保有物件数
117 物件

取得価格合計
5,490 億円

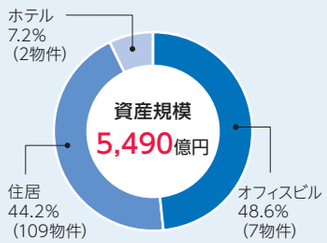
鑑定評価額合計（注 1）
（2021 年 10 月期（第 14 期）末時点）
6,055 億円

稼働率
（2021 年 11 月末日時点）
97.2 %

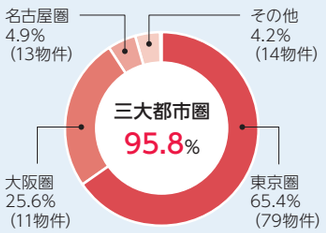
プライム・プロパティ比率
（取得価格ベース）
92.3 %

ポートフォリオ PML 値
（2021 年 10 月調査時点）
1.56 %

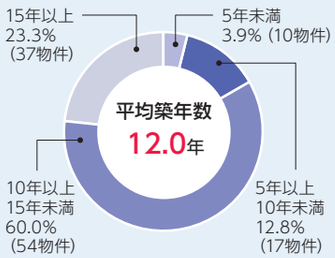
用途比率（注 2）



エリア比率（注 2）（注 3）



築年数比率（注 2）（注 4）



財務状況

総資産 LTV（2021 年 10 月期（第 14 期）末時点）
45.0 %

長期負債比率
100.0 %

固定金利比率
97.3 %

格付の状況

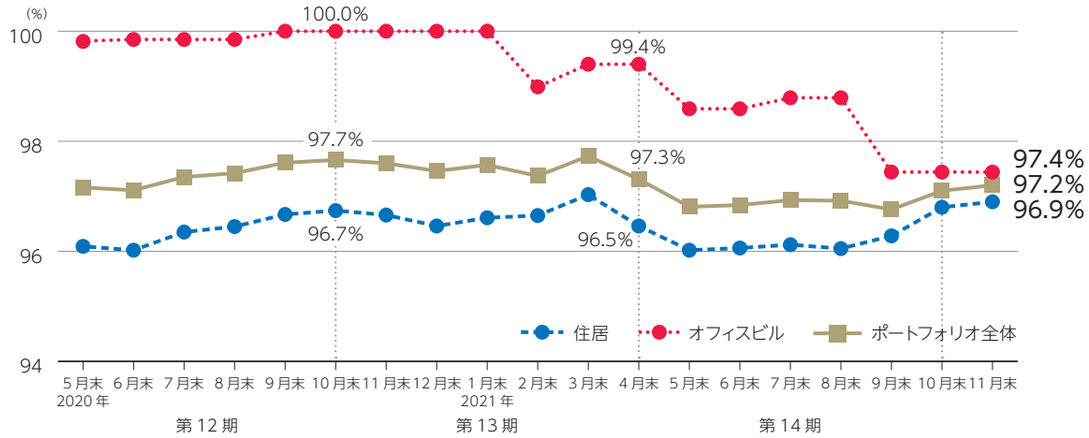
株式会社日本格付研究所（JCR）
AA（安定的）

株式会社格付投資情報センター（R&I）
AA-（安定的）

（注 1）2021 年 11 月 1 日に取得した赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）の鑑定評価額は含まれていません。
（注 2）「本町ガーデンシティ」については、「用途比率」の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ 1 物件とし、「エリア比率」及び「築年数比率」の算出にあたっては建物全体を 1 物件として算出しています。
（注 3）「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。また、「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 4）「エスティメゾン横浜青葉台」については、「築年数比率」の算出にあたってはノース棟、サウス棟の建築時期が異なるため、それぞれ 1 物件として算出しています。

運用状況

稼働率の推移



2021 年 12 月 15 日（決算発表日）時点

アセット	運用状況等
オフィスビル	●大阪圏及び名古屋圏の保有物件は、稼働率 100.0%と安定的な運用を維持している。 ●東京圏の保有物件は、一部テナントで解約・減床が発生しているが、空き区画の一部は、新規テナントと成約済であり、今後も早期埋戻しに向けリーシング活動に注力していく。 ●業績予想に、空室リスクを一定程度織り込んでおり、内部留保を活用することで分配金の安定化を図る。
住居	●コロナ禍においても稼働率は 96%程度で安定的に推移している。 ●投資エリア別稼働率は、東京 23 区がやや弱いものの、全国主要都市が好調に推移している。 ●部屋タイプ稼働率は、東京 23 区・シングルタイプが相対的に弱い状況が継続しているが底打ち感がある。 ●賃料動向は、悪化傾向から底打ちし、緩やかな回復傾向がみられる。
ホテル	●緊急事態宣言の解除、ワクチン接種の進展、Go To トラベル等により国内需要は一定程度回復することを想定している。 ● 2022 年 4 月期（第 15 期）、2022 年 10 月期（第 16 期）ともに保有する 2 ホテルとも固定賃料のみの収益計上を想定している。 ●ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料減少部分については内部留保を取り崩し、分配金の安定化を図る。 ※マスターリース契約を締結しているため、稼働率は 100.0%にて推移しています（ホテルにおける実際の客室稼働率とは異なります。）。

ポートフォリオマップ

2021 年 12 月 15 日（決算発表日）時点

東京圏　79 物件

■オフィスビル 3 物件　■住居 76 物件

■ GC 品川御殿山

■ PM 御殿山ウエスト

■ 赤坂 GC

■ PM 銀座イースト

名古屋圏　13 物件

■オフィスビル 1 物件　■住居 12 物件

■ 広小路 GA

■ PM 東桜

大阪圏（注）　11 物件

■オフィスビル 3 物件
■住居 7 物件
■ホテル 2 物件

■ 本町南 GC

■■ 本町 GC

■ PM 夕陽ヶ丘

■ ザ・リッツ・カールトン京都

PM：プライムメゾン　GC：ガーデンシティ　GA：ガーデンアベニュー
（注）「本町 GC」は、用途別の物件数の算出にあたり、オフィスビル部分とホテル部分をそれぞれ 1 物件として算出しています。

ESG への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESG 経営のリーディングカンパニーを目指すスポンサーの積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、ESG へ配慮した不動産投資運用を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。本資産運用会社は事業活動全般とサステナビリティの考え方を結びつけるため、サステナビリティ・ポリシーを制定し、サステナビリティ委員会にて目標の設定、遵守状況及び実施した施策の効果測定、改善策の検討を定期的に行っています。
また、本投資法人は事業活動を通じたサステナビリティへの取組みについて、より具体性を持って推進することを目的とし、マテリアリティ（重要課題）を特定し、それぞれの解決に向けて目標（KPI）を設定しています。マテリアリティの解決に向けて取組みを推進することで社会と投資法人相互の持続可能性を追求していきます。

外部機関からの主な評価

2021 年 GRESB 評価

- 2021 年 GRESB リアルエステイト評価において、相対評価により 5 段階で格付される「GRESB レーティング」で「3 Stars」を取得
- 2021 年 GRESB 開示評価において 2 年連続で 5 段階評価のうち最上位の「A」を取得

MSCI ESG 格付

MSCI ESG 格付は、企業が ESG に関するリスクと機会をどの程度適切に管理しているかを調査、分析、格付し、「AAA」から「CCC」までの 7 段階の総合的な企業 ESG 格付を提供しています。本投資法人は 2021 年に「A」を獲得し、2019 年の「BB」から 2 ランク向上しています。

賛同するイニシアチブ

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）

TCFD は、企業等に対し気候変動関連リスク及び機会に関する開示を推奨しており、2020 年 7 月、本資産運用会社として TCFD の提言に賛同を表明しました。

PRI（責任投資原則）

投資分析と意思決定のプロセスに ESG の課題を組み込むことを提唱する PRI の基本的な考え方に賛同し、2019 年 3 月、本資産運用会社として署名を行いました。

国連グローバル・コンパクト

積水ハウスグループでは自らの企業活動の基盤となる「積水ハウスグループ企業行動指針」及び「積水ハウスグループ企業倫理要綱」の中で人権を尊重することを明示するとともに、「国連グローバル・コンパクト」の 10 の原則の支持を表明しています。

■ ESG レポートの継続的な発行

本投資法人及び本資産運用会社による持続可能な社会の実現に向けた取組みをご理解頂くとともに、ステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを図ることを目的として、年に 1 度 ESGレポートを発行しています。

2021 年 12 月に発行した ESG レポートでは、CO_2 排出原単位の削減目標を上方修正した旨に加え、TCFD 提言に基づくシナリオ分析の結果を初めて掲載しています。また、ESGレポートの信頼性を高めるため、環境パフォーマンス指標に対して SGS ジャパン株式会社による第三者保証を受けています。

ESG への取組み

環境 (Environment)

近年、地球温暖化などに伴う気候変動により、環境、社会、そして企業活動は大きなリスクにさらされており、気候変動に代表される環境問題の解決は重要課題の一つだと認識しています。こうした認識の下、エネルギー関連指標について削減目標を設定し、脱炭素化への取組みを推進しています。

CO_2 排出量の削減

マテリアリティ（重要課題）に対する KPI（目標）の見直しを行い、CO_2 排出原単位の削減目標について従来 2030 年度に 2018 年度対比 20%だった削減目標を 50%へと引上げました。
カーボンニュートラル社会の実現に向けて更なる環境配慮への取組みを強化します。

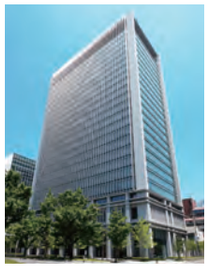
ポートフォリオの CO_2 排出原単位（目標年：2030 年度）

目標（KPI）	実績（2020 年度）
50%削減（2018 年度対比）	18.8%削減（2018 年度対比）

足許の取組状況

HK 淀屋橋ガーデンアベニュー及び本町南ガーデンシティの 2 物件の電力需給において、再生可能エネルギー由来の電力へ切替を実施しました。これにより、CO_2 排出係数をゼロとすることで、電力使用時の実質カーボンフリーを実現しています。
住居においても、共用部の再生可能エネルギーへの電力切替を順次実施予定であり、CO_2 排出量の削減に向けて中長期的に取り組んでいきます。

HK 淀屋橋 GA


本町南 GC

環境配慮設備累計導入実績

本投資法人では住居において、LED 照明や省エネエアコン等の環境に配慮した設備を導入しています。

		LED 照明及び省エネエアコンの導入による効果
LED 照明	累計　62 物件	年間 CO_2 排出量約 6.8% 削減見込み（2018 年度対比）
省エネエアコン	累計　3,154 台	

環境性能に優れた不動産への投資

ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）

目標（KPI）	実績（2021 年 12 月 15 日時点）
2022 年度内に 70%以上	58.2%

足許の取組状況

- HK 淀屋橋ガーデンアベニューにおいて、CASBEE 不動産評価認証の「S ランク」を取得
- シャーメゾンステージ八広ほか 4 物件において、DBJ Green Building 認証を新規取得

DBJ Green Building 2021

- シャーメゾンステージ八広
- シャーメゾンステージ金沢西泉
- シャーメゾンステージ日野
- シャーメゾンステージ広瀬通

DBJ Green Building 2021

- シャーメゾンステージ秋葉原

社会 (Social)

災害等に耐えうる強靭な建物の提供、有事の際に被害を最小限にする備えについて、本投資法人が取り組む意義はより大きなものとなっています。本投資法人の保有物件を安全かつ安心を与える空間に、そして日々の生活の質を向上させるような快適な場所にすることが本投資法人の役割であると考えています。

安心・安全・快適な空間の提供

テナント企業や入居者が安心・安全に過ごすことができる設備等を適宜、設置・導入しています。
その他、テナント満足度調査を定期的に実施しており、調査結果については、プロパティ・マネジメント会社等と共有し、サービスの更なる向上のため、施策を展開しています。

［防災備蓄用品］
エスティメゾン大島ほか

［かまどベンチ］
エスティメゾン京橋

社会貢献活動

従業員と会社の共同寄付制度
「積水ハウスマッチングプログラム」

従業員が給与から希望する金額を積み立て、それに積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する「積水ハウスマッチングプログラム」を実施しています。

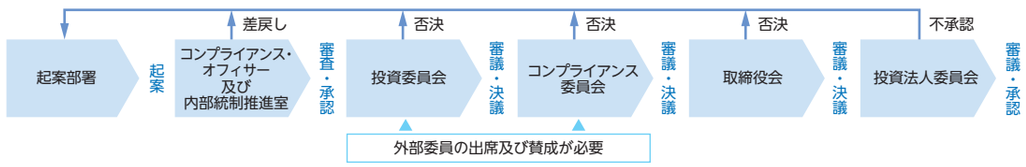
SEKISUI HOUSE MATCHING PROGRAM

ガバナンス (Governance)

コーポレートガバナンス体制の強化

本資産運用会社は、運用資産の取得やプロパティ･マネジメント業務の委託等、利害関係者との取引については、より一層厳格に審査することを目的として、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、積水ハウス等の本資産運用会社の利害関係者との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする仕組みを採用しています。
また、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室による事前審査、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各審議及び決議、取締役会における審議及び決議に加え、本投資法人役員会の審議及び承認の決議並びに当該決議に基づく本投資法人の同意を必要とする仕組みを採用しています。

意思決定フローの一例



2022 年 1 月 26 日開催予定の投資主総会において、ダイバーシティを重視する考えの下、女性監督役員（公認会計士）の選任について付議予定です。議案の通り決議された場合、女性役員比率は 33.3%になります。

積水ハウス・リート投資法人の ESG に関する詳しい情報は下記をご覧ください。
https://sekisuihouse-reit.co.jp/assets/pdf/ESG_Report.pdf

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	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
営業収益		百万円	14,683	14,590	14,826	15,055	17,291
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(13,879)	(14,590)	(14,826)	(14,925)	(14,474)
営業費用		百万円	6,457	6,716	6,958	7,066	7,877
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(5,124)	(5,372)	(5,660)	(5,706)	(5,769)
営業利益		百万円	8,226	7,874	7,868	7,989	9,413
経常利益		百万円	7,406	6,991	6,993	7,103	8,520
当期純利益	(a)	百万円	7,405	6,991	6,992	7,103	8,520
総資産額	(b)	百万円	547,989	553,988	554,067	556,569	555,644
（対前期比）		%	(15.4)	(1.1)	(0.0)	(0.5)	(△0.2)
純資産額	(c)	百万円	286,192	286,323	286,259	286,220	287,642
（対前期比）		%	(16.5)	(0.0)	(△0.0)	(△0.0)	(0.5)
有利子負債総額	(d)	百万円	244,242	249,942	249,942	252,942	249,942
出資総額		百万円	149,210	149,210	149,210	149,210	149,210
発行済投資口の総口数	(e)	口	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	66,732	66,762	66,747	66,738	67,070
分配金総額	(f)	百万円	6,994	7,140	7,226	7,183	7,732
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	1,631	1,665	1,685	1,675	1,803
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,631)	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)
（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)		%	1.4	1.3	1.3	1.3	1.5
（年換算値）		%	2.9	2.5	2.5	2.6	3.0
自己資本利益率 (注3)		%	2.8	2.4	2.4	2.5	3.0
（年換算値）		%	5.5	4.9	4.8	5.0	5.9
期末自己資本比率 (注3)	(c)/(b)	%	52.2	51.7	51.7	51.4	51.8
（対前期増減）		%	(0.5)	(△0.5)	(0.0)	(△0.3)	(0.4)
配当性向 (注3)	(f)/(a)	%	94.5	102.1	103.3	101.1	90.8
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	184	182	184	181	184
期末投資物件数		件	119	121	121	123	117
期末稼働率		%	98.1	97.6	97.7	97.3	97.2
当期減価償却費		百万円	2,369	2,413	2,444	2,468	2,455
当期資本的支出額		百万円	826	650	591	654	727
賃貸NOI（Net Operating Income）(注3)		百万円	11,123	11,630	11,610	11,687	11,160
FFO（Funds from Operation）(注3)		百万円	8,971	9,405	9,438	9,441	8,523
1口当たりFFO (注3)		円	2,091	2,193	2,200	2,201	1,987
期末総資産有利子負債比率（LTV）(注3)	(d)/(b)	%	44.6	45.1	45.1	45.4	45.0

（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の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポが弱まっています。

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、2021年10月31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、全体的な新規契約賃料は従前賃料を上回る水準を維持し、稼働率は期末にかけて持ち直しの動きをみせました。また、オフィスビルは、テナントの移転ニーズが限定的な状況が続いていること等からマーケットにおける空室率は上昇傾向にあるものの影響は軽微で、稼働率・賃料水準ともに概ね堅調に推移しました。一方、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、新型コロナウイルス感染症の拡大に対する各国の渡航・入国規制に伴い世界的に旅行需要は停滞し、同様に、国内需要も減少していることから厳しい状況が続いており、宿泊需要の回復には時間を要することが想定されます。

また、不動産売買市場においては、コロナ禍の影響を受けにくいアセットタイプが選好される傾向にあり、世界的な金融緩和等を背景に、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は根強く、本投資法人が投資対象と考える優良な物件は品薄であり、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、本投資法人はポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化及び譲渡益の計上とその一部を内部留保することによる分配金水準の安定化を目的として、9物件を売却し新たに3物件を取得し、資産の入替えを行いました。

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117物件（居住用不動産：109物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は527,786百万円（居住用不動産：242,966百万円、商業用不動産等：284,820百万円）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96.8%、商業用不動産等については97.9%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.2%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. 資金の借入れについて

本投資法人は、今期返済期日が到来した借入金の返済を目的とした総額8,760百万円のリファイナンスを行うとともに、2021年5月19日付でグリーンボンド（第9回投資法人債、年限10年、発行総額2,000百万円）を発行し、2020年11月30日に調達した長期借入金の期限前返済に充当しました。その他に、2021年8月20日付の資産の譲渡による譲渡代金の一部にて、2021年8月31日に短期借入金3,000百万円の期限前返済を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は249,942百万円となり、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45.0%となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2021年10月25日付で、極度額15,000百万円のコミットメントライン契約を再度締結しました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

（4）業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益17,291百万円、営業利益9,413百万円、経常利益8,520百万円となり、当期純利益は8,520百万円となりました。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70百万円及び圧縮積立金取崩額337百万円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,195百万円を留保した後の残額である7,732百万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)

（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。

【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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
最高（円）	103,700	99,700	78,700	93,100	98,600
最低（円）	77,200	47,150	62,500	72,700	86,200

4. 分配金等の実績

当期（第14期）の分配金は、1口当たり1,803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70百万円及び圧縮積立金取崩額337百万円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,195百万円を留保した後の残額である7,732百万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10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	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
当期未処分利益総額	（千円）	7,405,454	6,991,331	6,992,995	7,103,009	8,520,020
利益留保額	（千円）	775,495	－	－	103,708	1,195,848
金銭の分配金総額	（千円）	6,994,814	7,140,628	7,226,402	7,183,515	7,732,464
（1口当たり分配金）	（円）	(1,631)	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)
うち利益分配金総額	（千円）	6,994,814	7,140,628	7,226,402	7,183,515	7,732,464
（1口当たり利益分配金）	（円）	(1,631)	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)
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を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、サプライチェーンを通じた影響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、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の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、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた都区部人口流入の減少可能性や新常態（ニューノーマル）がテナント動向に与える影響について引き続き注視が必要で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、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受け、オフィスマーケットにおける空室率は上昇傾向にあり、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、各国の渡航・入国規制に伴う訪日外国人旅行者数の減少及び国内観光客数の減少等によりホテル客室への需要は当面の間は厳しい状況が続くものと考えています。

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) 新投資口の発行

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。

a. 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

b. 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

c.調達資金の使途

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。

（参考情報）

(1) 資産の取得

以下のとおり2021年7月30日付で住居2物件、2021年10月18日付でオフィスビル1物件の取得を決定し、信託受益権売買契約を締結しています。なお、オフィスビル1物件は2021年11月1日付で取得を完了しており、住居2物件は2022年2月1日付での取得完了を予定しています。

物件名称	用途	所在地	取得（予定）価格（百万円）	取得（予定）日	取得先
赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）(注)	オフィスビル	東京都港区	21,300	2021年11月1日	薬研坂特定目的会社
プライムメゾン中目黒	住居	東京都目黒区	10,000	2022年2月1日	積水ハウス株式会社
プライムメゾン板橋		東京都板橋区	4,800		
取得（予定）価格の合計			36,100	－	－

（注）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、2019年6月10日付で、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%を取得価格28,700百万円で取得しています。
本投資法人は、2021年11月1日付で「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち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を追加取得しました。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年11月30日付で、同日に返済期日が到来した総額17,000百万円の長期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

a. 固定金利借入れ

区分	借入先(注1)	借入金額（百万円）	利率(注2)(注3)	借入実行日	借入方法	返済期日(注4)	返済方法(注5)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,060	0.460%	2021年11月30日	左記借入先を貸付人とする2021年11月25日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2028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	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						
合計		6,560	－	－	－	－	－	－

（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）利払日は、2022年5月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済期日です。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。
（注6）株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。

b. 変動金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2) (注3)	借入実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済方法 (注5)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	1,550	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR）に0.190%を加えた利率 (注7)	2021年11月30日	左記借入先を貸付人とする2021年11月25日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2023年11月30日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,270						
	株式会社三井住友銀行	1,180						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2,490	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR）に0.405%を加えた利率 (注8) (注9)			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						
合計		10,440	－	－	－	－	－	－

（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（http://www.jbatibor.or.jp/rate/）でご確認ください。
（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。
（注6）　株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。
（注7）　利払日は、2021年12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8）　利払日は、2022年2月末日を初回とし、以降3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9）　金利スワップ契約により金利は実質的に0.602%で固定されています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別		第10期 2019年10月31日現在	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
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	4,288,666
出資総額	(百万円)	149,210	149,210	149,210	149,210	149,210
投資主数	(人)	18,986	19,230	19,279	18,942	18,637

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）	973,034	22.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	725,159	16.91
積水ハウス株式会社	200,750	4.68
野村信託銀行株式会社（投信口）	154,911	3.61
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	132,291	3.08
SMBC日興証券株式会社	131,080	3.06
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	61,823	1.44
JP MORGAN CHASE BANK 385781	52,030	1.21
日本証券金融株式会社	49,126	1.15
全国信用協同組合連合会	42,614	0.99
合　計	2,522,818	58.83

（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	野村　滋	野村滋公認会計士事務所　所長 栄研化学株式会社　社外取締役 株式会社整理回収機構　企業再生検討委員会 委員	1,800
	大宮　立	キュービーネットホールディングス株式会社　社外取締役 キュービーネット株式会社　社外監査役 レックス法律事務所　弁護士 株式会社ビッグツリーテクノロジー&コンサルティング 社外取締役	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	19,200 (注2)

（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）上記記載の報酬の総額は概算額であり、2021年5月に行われた第9回無担保投資法人債発行の際のコンフォート・レターの作成業務及び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13期 2021年4月30日現在		第14期 2021年10月31日現在	
			保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	186,270	33.5	181,971	32.7
		その他地域	60,579	10.9	56,509	10.2
	商業用不動産等	三大都市圏	277,526	49.9	276,725	49.8
		その他地域	－	－	－	－
信託不動産　合計			524,375	94.2	515,206	92.7
預金・その他の資産			32,193	5.8	40,438	7.3
資産総額計			556,569	100.0	555,644	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	70,119	38,577.99	36,861.13	95.5	13.1	オフィスビル
御殿山SHビル	49,606	19,999.97	19,999.97	100.0	7.5	オフィスビル
本町南ガーデンシティ	42,483	29,657.53	29,657.53	100.0	9.0	オフィスビル
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）(注6)	36,439	17,006.94	17,006.94	100.0	6.2	オフィスビル
赤坂ガーデンシティ (注7)	28,700	12,472.81	10,947.17	87.8	4.3	オフィスビル
ザ・リッツ・カールトン京都 (注8)	22,169	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6)	16,819	18,092.98	18,092.98	100.0	2.8	ホテル
エスティメゾン大島	8,343	9,905.97	9,551.15	96.4	1.7	住居
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	7,957	9,469.65	9,107.84	96.2	1.5	住居
プライムメゾン白金台タワー	7,939	6,772.89	6,389.07	94.3	1.6	住居
合　計	290,576	173,452.81	169,109.86	97.5	49.2	－

（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準共有持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7）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、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%を保有しており、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額等を記載しています。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準共有持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	6,471	7,320
	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	1,763	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	2,340
	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	918	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	1,554	1,850
	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	1,539	1,770
	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	2,092	2,450
	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	2,403	2,760
	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	1,495	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	1,072	1,270
	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	1,595	1,830
	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	2,956	3,070
	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	891	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	1,040	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	3,039	3,500
	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	2,725	3,000
	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	2,116	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	1,909	2,420
	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	2,714	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	902	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	1,015	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	678	800
	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	2,233	2,560
	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	1,778	2,120
	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	1,433	1,660
	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	824	925
	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	762	871
	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	2,478	2,830
	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	2,405	2,740
	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	1,208	1,350
	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	1,747	2,090
	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	1,968	2,140
	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	875	1,060
	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	622	671
	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	1,912	2,150
	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	1,907	2,060
	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	3,386	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	6,058	7,000
	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	1,069	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	853	891
	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	1,178	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	1,622	1,730
	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	1,331	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	2,223	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	1,724	1,950
	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	1,617	1,730
	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	2,377	2,930
	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	1,608	1,860
	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	1,512	1,710
	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	841	919
	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	999	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	1,820	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	984	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	953	1,050
	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	1,114	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	1,127	1,270
	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	2,410	2,670
	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	3,131	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	1,577	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	1,512	1,810
	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	1,390	1,620
	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	1,877	2,070
	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	2,874	3,200
	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	542	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	2,361	2,510
	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	2,571	2,570

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	7,957	9,500
	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	8,343	10,200
	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	2,170	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	4,545	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	1,841	2,130
	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	1,895	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	3,052	3,120
	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	1,820	1,890
	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	1,197	1,180
	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	2,163	2,424
	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	1,825	2,030
	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	4,265	5,170
	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	1,012	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	772	813
	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	1,308	1,480
	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	4,642	5,010
	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	5,319	5,870
	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	2,385	2,660
	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	2,921	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	1,065	1,150
	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	4,796	5,470
	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	4,115	4,270
	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	633	709
	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	7,939	10,300
	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	3,687	4,510
	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	1,678	2,060
	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	2,520	3,170
	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	3,412	4,360
	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	5,854	7,160
	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	393	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	2,047	2,330
	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	2,605	2,830
	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	2,193	2,410
	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	3,020	3,330
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	671	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	876	909
	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	2,275	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	938	946
	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	686	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	2,655	2,580
	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	2,368	2,310
	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	1,585	1,540
小計			－	－	238,481	270,013
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	70,119	89,100
	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	49,606	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	42,483	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	36,439	44,800
	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	4,220	6,410
	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	6,167	7,190
	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	28,700	30,000
小計			－	－	237,737	295,200
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	16,819	18,000
	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	22,169	22,295
小計			－	－	38,988	40,295
合計			－	－	515,206	605,508

（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			
			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	97.9	174	1.2	1	95.7	177	1.2
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	1	85.1	51	0.3	1	90.3	48	0.3
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	96.7	57	0.4	1	96.8	58	0.4
	R-004	エスティメゾン恵比寿	1	96.1	23	0.2	1	92.1	23	0.2
	R-005	エスティメゾン神田	1	92.4	45	0.3	1	94.8	43	0.3
	R-006	エスティメゾン北新宿	1	83.4	41	0.3	1	92.2	44	0.3
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	1	97.5	64	0.4	1	97.4	65	0.5
	R-008	エスティメゾン川崎	1	96.6	78	0.5	1	96.7	76	0.5
	R-010	エスティメゾン亀戸	1	96.9	53	0.4	1	94.9	52	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	1	91.8	32	0.2	1	92.4	29	0.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨	1	97.7	49	0.3	1	97.1	50	0.4
	R-013	エスティメゾン京橋	1	96.5	88	0.6	1	94.7	85	0.6
	R-014	エスティメゾン白楽	1	98.2	29	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	1	97.0	33	0.2	1	98.4	34	0.2
	R-016	エスティメゾン五反田	1	95.7	94	0.6	1	96.8	91	0.6
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	1	97.1	78	0.5	1	94.7	76	0.5
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	1	94.2	64	0.4	1	96.5	63	0.4
	R-019	エスティメゾン南麻布	1	100.0	34	0.2	1	90.4	34	0.2
	R-020	エスティメゾン塚本(注5)	1	100.0	39	0.3	－	－	24	0.2
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	92.2	63	0.4	1	94.3	62	0.4
	R-022	エスティメゾン麻布十番	1	96.2	66	0.4	1	98.3	66	0.5
	R-023	エスティメゾン板橋本町	1	93.8	34	0.2	1	98.5	29	0.2
	R-024	エスティメゾン大泉学園(注5)	1	100.0	26	0.2	－	－	16	0.1
	R-025	エスティメゾン東品川(注5)	1	97.2	69	0.5	－	－	43	0.3
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前(注5)	1	94.4	77	0.5	－	－	43	0.3
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	1	86.4	29	0.2	1	98.3	31	0.2
	R-028	エスティメゾン千駄木	1	92.3	22	0.2	1	94.9	22	0.2
	R-029	エスティメゾン四谷坂町(注5)	1	91.9	60	0.4	－	－	36	0.3
	R-030	エスティメゾン博多東	1	96.9	86	0.6	1	99.5	86	0.6
	R-031	エスティメゾン上呉服(注5)	1	97.0	29	0.2	－	－	17	0.1
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋(注5)	－	－	15	0.1	－	－	－	－
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	100.0	65	0.4	1	98.6	67	0.5
	R-034	プライムメゾン東桜	1	94.6	52	0.3	1	98.5	51	0.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	100.0	29	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	92.0	24	0.2	1	100.0	24	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	1	93.5	75	0.5	1	94.1	75	0.5
	R-038	シャーメゾンステージ博多	1	100.0	94	0.6	1	100.0	94	0.7
	R-039	エスティメゾン錦糸町	1	95.8	34	0.2	1	100.0	36	0.3
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1	99.0	56	0.4	1	99.0	54	0.4
	R-041	プライムメゾン御器所	1	97.7	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	96.4	29	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	92.6	22	0.2	1	93.2	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	98.7	56	0.4	1	94.9	67	0.5
	R-046	エスティメゾン笹塚	1	93.4	90	0.6	1	97.5	90	0.6
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	95.9	172	1.2	1	90.9	171	1.2
	R-048	プライムメゾン高見	1	85.8	33	0.2	1	100.0	33	0.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	1	96.2	28	0.2	1	100.0	28	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	0.3	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	97.0	37	0.3	1	88.1	36	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	1	97.8	61	0.4	1	98.8	63	0.4
	R-054	エスティメゾン戸越	1	95.5	48	0.3	1	96.8	50	0.4
	R-055	エスティメゾン西天満	1	95.8	53	0.4	1	93.9	49	0.3
	R-056	エスティメゾン白金台	1	95.0	71	0.5	1	93.9	69	0.5
	R-057	エスティメゾン東新宿	1	94.8	46	0.3	1	96.0	46	0.3
	R-058	エスティメゾン元麻布	1	92.6	41	0.3	1	100.0	38	0.3
	R-059	エスティメゾン都立大学	1	100.0	23	0.2	1	96.0	23	0.2
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	100.0	29	0.2	1	97.8	30	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	91.8	28	0.2	1	91.6	27	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	1	95.1	28	0.2	1	94.4	29	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	1	97.0	34	0.2	1	97.0	34	0.2
	R-065	エスティメゾン高円寺	1	94.4	34	0.2	1	96.7	33	0.2
	R-066	エスティメゾン押上	1	96.4	71	0.5	1	98.3	70	0.5
	R-067	エスティメゾン赤羽	1	94.6	97	0.7	1	97.6	96	0.7
	R-068	エスティメゾン王子	1	96.6	49	0.3	1	95.5	48	0.3
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	89.7	43	0.3	1	89.3	44	0.3
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	96.2	38	0.3	1	91.2	38	0.3
	R-071	プライムメゾン神保町	1	91.4	52	0.4	1	97.3	51	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	91.1	104	0.7	1	95.9	91	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	83.1	62	0.4	1	93.4	64	0.4
	R-075	エスティメゾン薬院	1	97.3	75	0.5	1	98.1	74	0.5
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	97.8	225	1.5	1	96.2	223	1.5
	R-077	エスティメゾン大島	1	95.1	247	1.7	1	96.4	243	1.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	90.8	66	0.4	1	98.6	72	0.5
	R-079	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.0	1	100.0	155	1.1
	R-080	プライムメゾン森下	1	96.6	56	0.4	1	97.7	55	0.4
	R-081	プライムメゾン品川	1	90.2	56	0.4	1	100.0	57	0.4
	R-082	プライムメゾン大通公園	1	94.3	118	0.8	1	91.0	115	0.8
	R-083	プライムメゾン南２条	1	98.4	73	0.5	1	100.0	73	0.5
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	98.1	46	0.3	1	95.3	47	0.3
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	99.4	88	0.6	1	98.7	89	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	99.0	111	0.7	1	99.2	110	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)	1	100.0	78	0.5	－	－	47	0.3
	R-091	シャーメゾンステージ日野	1	98.4	48	0.3	1	99.0	49	0.3
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	94.4	140	0.9	1	97.8	139	1.0
	R-093	神戸女子学生会館	1	100.0	222	1.5	1	98.9	221	1.5

用途	物件番号	不動産等の名称	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			
			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	95.3	63	0.4	1	93.6	62	0.4
	R-095	プライムメゾン初台	1	96.0	78	0.5	1	97.4	80	0.6
	R-096	エスティメゾン上町台	1	91.1	33	0.2	1	100.0	33	0.2
	R-097	エスティメゾン神戸三宮(注5)	1	100.0	31	0.2	–	–	18	0.1
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	93.9	120	0.8	1	91.1	115	0.8
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	92.3	101	0.7	1	88.0	102	0.7
	R-100	エスティメゾン森下	1	95.1	20	0.1	1	100.0	19	0.1
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	94.4	236	1.6	1	94.3	226	1.6
	R-102	プライムメゾン大塚	1	91.9	115	0.8	1	93.5	109	0.8
	R-103	プライムメゾン浅草橋	1	93.8	49	0.3	1	89.8	49	0.3
	R-104	プライムメゾン代官山	1	95.0	67	0.4	1	91.6	68	0.5
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	91.3	108	0.7	1	93.3	113	0.8
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	1	97.0	481	3.2	1	95.9	471	3.3
	R-107	エスティメゾン小倉(注5)	1	94.3	32	0.2	–	–	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	80.1	51	0.3	1	89.5	49	0.3
	R-110	プライムメゾン本郷	1	96.1	64	0.4	1	93.3	67	0.5
	R-111	プライムメゾン蔵前	1	95.7	62	0.4	1	95.8	59	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	11	0.1	1	100.0	69	0.5
	R-116	エスティメゾン萱場	1	100.0	5	0.0	1	96.2	30	0.2
	R-117	エスティメゾン白壁南	1	100.0	3	0.0	1	100.0	20	0.1
	R-118	プライムメゾン下北沢	–	–	–	–	1	98.3	19	0.1
	R-119	プライムメゾン目黒	–	–	–	–	1	92.6	15	0.1
	R-120	プライムメゾン両国	–	–	–	–	1	91.0	11	0.1
小計			13	96.5	7,772	52.1	12	96.8	7,671	53.0
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	1	100.0	1,947	13.0	1	95.5	1,895	13.1
	O-002	御殿山SHビル	1	100.0	1,088	7.3	1	100.0	1,089	7.5
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	99.2	1,285	8.6	1	100.0	1,299	9.0
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	1	100.0	903	6.1	1	100.0	903	6.2
	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	162	1.1	1	100.0	165	1.1
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	100.0	208	1.4	1	100.0	213	1.5
	O-007	赤坂ガーデンシティ	1	95.9	677	4.5	1	87.8	617	4.3
小計			4	99.4	6,274	42.0	4	97.4	6,184	42.7
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	1	100.0	402	2.7	1	100.0	402	2.8
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	1	100.0	475	3.2	1	100.0	215	1.5
小計			2	100.0	878	5.9	2	100.0	618	4.3
合計			18	97.3	14,925	100.0	17	97.2	14,474	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13期（自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）末現在においてそれぞれ17、15、8、7及び17、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、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。また、「エスティメゾン三軒茶屋」は、2021年2月26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13期（自 2020年11月1日　至 2021年4月30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	28,980,000	13,750,000	△87,376
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	123,391,000	101,341,000	ー（注3）
合　計		152,371,000	115,091,000	△87,376

（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
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）	内装 リノベーション	自　2021年11月 至　2022年 8月	215	－	－
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	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	129	－	－
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	120	－	－
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	75	－	－
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	75	－	－

（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727百万円であり、当期の費用に区分された修繕費370百万円を合わせて1,098百万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）
プライムメゾン御器所 （愛知県名古屋市昭和区阿由知通）	大規模修繕工事	自　2021年 5月 至　2021年10月	121
エスティメゾン南麻布 （東京都港区南麻布）	大規模修繕工事	自　2021年 6月 至　2021年10月	46
その他の資本的支出			559
合計			727

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
資産運用報酬	1,029,670	1,308,717
資産保管手数料	10,368	10,398
一般事務委託手数料	48,207	48,320
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	268,104	373,112
合　計	1,359,951	1,744,149

（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13期において2,895千円、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	2021年4月1日	1,160	－	0.25499	2022年3月31日(注5)	期限一括返済	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		960	－					
	株式会社三井住友銀行		880	－					
	小計		3,000	－	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年1月31日	800	800	1.17350	2022年2月28日(注3)	期限一括返済	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月28日	500	500	1.11000	2022年2月28日(注3)			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行	2014年8月29日	2,450	－	0.83600	2021年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,950	－					
	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	5,100	0.94060	2021年11月30日(注3)			
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400					
	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		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		700	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					

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	2015年2月27日	300	300	0.73975	2022年2月28日（注3）	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	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			
	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			
	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			
	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			
	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			
	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					

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	2016年4月1日	450	450	0.50500	2024年2月29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		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					
	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			
	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					
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	870	－	0.28499	2021年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		480	－					
	株式会社りそな銀行		300	－					
	農林中央金庫		210	－					
	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）			

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	2017年11月30日	1,050	1,050	0.34800	2022年7月13日（注3）	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	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					
	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			
	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					
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	1,480	－	0.25499	2021年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		320	－					
	三井住友信託銀行株式会社		500	－					
	みずほ信託銀行株式会社		200	－					
	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			

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	800	800	0.40580	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		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			
	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			
	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					

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	2019年11月29日	1,400	1,400	0.44100	2026年5月29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	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					
	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			
	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	750	－	0.27364	2022年11月30日（注4）			
	株式会社みずほ銀行		640	－					
	株式会社三井住友銀行		610	－					
	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					

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	2020年11月30日	370	370	0.43500	2028年11月30日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	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	0.24727	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,030					
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	－	2,650	0.47500	2029年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		－	2,110					
	三井住友信託銀行株式会社		－	480					
	みずほ信託銀行株式会社		－	200					
	株式会社りそな銀行		－	300					
	農林中央金庫		－	210					
	小計		217,442	215,442	－	－	－	－	－
合計			220,442	215,442	－	－	－	－	－

（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。
（注4）2021年5月20日付で、全額期限前返済しています。
（注5）2021年8月31日付で、全額期限前返済しています。

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	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）(注)	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
プライムメゾン下北沢	2021年9月1日	2,580	－	－	－	－
プライムメゾン目黒	2021年9月1日	2,310	－	－	－	－
プライムメゾン両国	2021年9月1日	1,530	－	－	－	－
エスティメゾン塚本	－	－	2021年8月20日	1,440	1,027	363
エスティメゾン大泉学園	－	－	2021年8月20日	925	767	125
エスティメゾン東品川	－	－	2021年8月20日	3,160	2,286	768
エスティメゾン板橋区役所前	－	－	2021年8月20日	3,125	2,452	566
エスティメゾン四谷坂町	－	－	2021年8月20日	2,610	2,125	397
エスティメゾン上呉服	－	－	2021年8月20日	970	773	163
エスティメゾン港北綱島	－	－	2021年8月20日	3,175	2,686	382
エスティメゾン神戸三宮	－	－	2021年8月20日	1,015	930	50
エスティメゾン小倉	－	－	2021年8月20日	730	1,069	△364
合計	－	6,420	－	17,150	14,118	2,452

（注）「取得価格」及び「譲渡価格」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	プライムメゾン下北沢	2021年9月1日	不動産信託受益権	2,580	2,580	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月1日
	プライムメゾン目黒	2021年9月1日	不動産信託受益権	2,310	2,310	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月1日
	プライムメゾン両国	2021年9月1日	不動産信託受益権	1,530	1,540	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月1日
譲渡	エスティメゾン塚本	2021年8月20日	不動産信託受益権	1,440	1,110	一般財団法人日本不動産研究所	2021年4月30日
	エスティメゾン大泉学園	2021年8月20日	不動産信託受益権	925	858	JLL森井鑑定株式会社	2021年4月30日
	エスティメゾン東品川	2021年8月20日	不動産信託受益権	3,160	2,390	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月30日
	エスティメゾン板橋区役所前	2021年8月20日	不動産信託受益権	3,125	2,750	JLL森井鑑定株式会社	2021年4月30日
	エスティメゾン四谷坂町	2021年8月20日	不動産信託受益権	2,610	2,340	JLL森井鑑定株式会社	2021年4月30日
	エスティメゾン上呉服	2021年8月20日	不動産信託受益権	970	825	株式会社立地評価研究所	2021年4月30日
	エスティメゾン港北綱島	2021年8月20日	不動産信託受益権	3,175	3,033	一般財団法人日本不動産研究所	2021年4月30日
	エスティメゾン神戸三宮	2021年8月20日	不動産信託受益権	1,015	1,000	株式会社中央不動産鑑定所	2021年4月30日
	エスティメゾン小倉	2021年8月20日	不動産信託受益権	730	1,050	株式会社立地評価研究所	2021年4月30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

該当事項はありません。

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	6,420百万円	17,150百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	6,420百万円　(100.0%)	－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)	998,511	積水ハウス不動産東京株式会社	403,263	40.4
		積水ハウス不動産中部株式会社	72,475	7.3
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	51,449	5.2
		積水ハウス不動産九州株式会社	18,519	1.9
		積水ハウス株式会社	14,400	1.4
		積水ハウス不動産関西株式会社	5,538	0.6
		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	285,298	千円
積水ハウス株式会社	120,744	千円
積水ハウス不動産中部株式会社	112,045	千円
積水ハウス不動産九州株式会社	41,602	千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	26,854	千円
積水ハウス不動産関西株式会社	5,366	千円
積水ハウス不動産東北株式会社	2,884	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「Ⅲ　貸借対照表」、「Ⅳ　損益計算書」、「Ⅴ　投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ　注記表」及び「Ⅶ　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

(1) 投資主総会

当期において、投資主総会の開催はありませんでした。

(2) 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4月30日）	当期 （2021年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,572,674	23,040,298
信託現金及び信託預金	19,136,112	15,051,403
営業未収入金	172,760	164,021
前払費用	240,044	234,965
その他	624	35,114
貸倒引当金	△1,914	△1,914
流動資産合計	30,120,301	38,523,889
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	176,427,935	172,993,457
減価償却累計額	△17,338,960	△19,081,364
信託建物（純額）	159,088,974	153,912,093
信託構築物	1,598,252	1,570,228
減価償却累計額	△247,163	△270,436
信託構築物（純額）	1,351,088	1,299,791
信託機械及び装置	2,249,222	2,277,190
減価償却累計額	△284,113	△330,564
信託機械及び装置（純額）	1,965,109	1,946,626
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△134	△153
信託車両運搬具（純額）	19	0
信託工具、器具及び備品	545,942	664,503
減価償却累計額	△118,298	△158,552
信託工具、器具及び備品（純額）	427,644	505,950
信託土地	359,142,655	355,167,709
有形固定資産合計	521,975,492	512,832,171
無形固定資産		
信託借地権	2,399,470	2,374,044
その他	3,941	3,361
無形固定資産合計	2,403,411	2,377,406
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,715	801,516
長期前払費用	596,753	564,888
その他	458,272	358,970
投資その他の資産合計	1,845,740	1,725,376
固定資産合計	526,224,644	516,934,954
繰延資産		
投資法人債発行費	131,998	136,439
投資口交付費	92,328	49,715
繰延資産合計	224,326	186,154
資産合計	556,569,273	555,644,998

（単位：千円）

		前期（ご参考） （2021年4月30日）		当期 （2021年10月31日）
負債の部				
流動負債				
営業未払金		706,342		1,071,071
短期借入金		3,000,000		－
1年内償還予定の投資法人債		－		3,000,000
1年内返済予定の長期借入金		35,590,000		39,230,000
未払金		1,184,669		1,502,916
未払費用		192,116		201,082
未払法人税等		583		582
未払消費税等		229,907		492,221
前受金		686,522		688,358
デリバティブ債務		50,169		37,980
その他		88,569		57,492
流動負債合計		41,728,880		46,281,705
固定負債				
投資法人債		32,500,000		31,500,000
長期借入金		181,852,000		176,212,000
信託預り敷金及び保証金		14,118,413		13,950,345
デリバティブ債務		123,070		49,396
その他		26,510		8,783
固定負債合計		228,619,994		221,720,526
負債合計		270,348,874		268,002,231
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		149,210,081		149,210,081
剰余金				
出資剰余金		128,598,415		128,598,415
任意積立金				
圧縮積立金		649,425		726,488
一時差異等調整積立金	※3	832,707	※3	675,138
任意積立金合計		1,482,132		1,401,626
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		7,103,009		8,520,020
剰余金合計		137,183,557		138,520,062
投資主資本合計		286,393,638		287,730,143
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△173,239		△87,376
評価・換算差額等合計		△173,239		△87,376
純資産合計	※1	286,220,398	※1	287,642,766
負債純資産合計		556,569,273		555,644,998

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,537,588	※1 14,065,955
その他賃貸事業収入	※1 387,419	※1 408,122
不動産等売却益	※2 130,080	※2 2,817,273
営業収益合計	15,055,088	17,291,351
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,706,053	※1 5,769,153
不動産等売却損	－	※2 364,362
資産運用報酬	1,029,670	1,308,717
資産保管手数料	10,368	10,398
一般事務委託手数料	48,207	48,320
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	284	－
その他営業費用	267,820	373,112
営業費用合計	7,066,004	7,877,666
営業利益	7,989,083	9,413,685
営業外収益		
受取利息	143	147
未払分配金戻入	915	649
営業外収益合計	1,059	797
営業外費用		
支払利息	640,664	647,886
投資法人債利息	72,701	77,935
融資関連費用	113,927	107,191
投資口交付費償却	42,613	42,613
投資法人債発行費償却	14,202	15,183
その他	2,419	3,046
営業外費用合計	886,528	893,857
経常利益	7,103,614	8,520,625
税引前当期純利益	7,103,614	8,520,625
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,103,009	8,520,020
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,103,009	8,520,020

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年11月1日　至 2021年4月30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	746,169	969,369	1,715,539	6,992,995	137,306,950	286,517,031
当期変動額								
圧縮積立金の取崩			△96,744		△96,744	96,744	－	－
一時差異等調整積立金の取崩				△136,661	△136,661	136,661	－	－
剰余金の配当						△7,226,402	△7,226,402	△7,226,402
当期純利益						7,103,009	7,103,009	7,103,009
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	－	－	△96,744	△136,661	△233,406	110,013	△123,393	△123,393
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	649,425	832,707	1,482,132	7,103,009	137,183,557	286,393,638

（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	△257,812	△257,812	286,259,219
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			△7,226,402
当期純利益			7,103,009
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	84,572	84,572	84,572
当期変動額合計	84,572	84,572	△38,820
当期末残高	△173,239	△173,239	286,220,398

当期（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

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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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	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14,444千円です。	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4,274千円です。

項　目	前期（ご参考） 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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。	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。

[会計方針の変更に関する注記]

前期（ご参考） 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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4月30日）	当期 （2021年10月31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 969,369 当期積立額 ― 当期取崩額 136,661 当期末残高 832,707 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 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。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考）　自 2020年11月 1日　至 2021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	14,195,706	
その他	341,881	14,537,588
その他賃貸事業収入		
附加使用料	146,360	
その他	241,058	387,419
不動産賃貸事業収益合計		14,925,007
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	559,551	
管理委託料	449,580	
信託報酬	41,941	
水道光熱費	249,684	
公租公課	1,032,034	
損害保険料	17,220	
修繕費	302,077	
減価償却費	2,468,170	
その他賃貸事業費用	585,792	5,706,053
不動産賃貸事業費用合計		5,706,053
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,218,954

※2　不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

エスティメゾン三軒茶屋	
不動産等売却収入	965,000
不動産等売却原価	800,488
その他の売却費用	34,430
不動産等売却益	130,080

当期　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 5月 1日　至 2021年10月31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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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　4,288,666□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考）（2021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

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	2,131,089
信託借地権償却額	40,844
繰延ヘッジ損益	54,501
繰延税金資産小計	2,226,435
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	△2,226,435
繰延税金資産合計	－
（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

（単位：%）

法定実効税率	31.46
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.80
評価性引当額の増減	0.68
圧縮積立金取崩額	0.12
圧縮積立金繰入額	△0.46
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

当期（2021年10月31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

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	2,092,448
信託借地権償却額	47,652
繰延ヘッジ損益	27,488
繰延税金資産小計	2,167,589
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
繰延税金資産合計	－
（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

（単位：%）

法定実効税率	31.46
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△28.54
評価性引当額の増減	0.25
圧縮積立金取崩額	1.25
圧縮積立金繰入額	△4.42
その他	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　2020年11月1日　至　2021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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注2) 参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	10,572,674	10,572,674	－
（2）信託現金及び信託預金	19,136,112	19,136,112	－
資産　計	29,708,786	29,708,786	－
（3）短期借入金	3,000,000	3,000,000	－
（4）1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
（5）1年内返済予定の長期借入金	35,590,000	35,666,077	76,077
（6）投資法人債	32,500,000	32,505,523	5,523
（7）長期借入金	181,852,000	183,710,480	1,858,480
負債　計	252,942,000	254,882,081	1,940,081
（8）デリバティブ取引	(173,239)	(173,239)	－
デリバティブ取引　計	(173,239)	(173,239)	－

※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）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

（3）短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

（4）1年内償還予定の投資法人債、（6）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。

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）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（8）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。

（8）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	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
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	33,380,000	19,150,000	△173,239	（＊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	106,391,000	（＊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（5）（7）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（単位：千円）

区　分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	14,118,413

（注3）金銭債権の決算日（2021年4月30日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	10,572,674	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	19,136,112	－	－	－	－	－
合　計	29,708,786	－	－	－	－	－

（注4）投資法人債、借入金の決算日（2021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
短期借入金	3,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	3,000,000	3,000,000	12,000,000	4,000,000	10,500,000
長期借入金	35,590,000	25,500,000	36,050,000	26,695,000	32,543,000	61,064,000

当期（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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自　2020年11月1日　至　2021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	
523,075,672	1,299,890	524,375,562	610,153,000

(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3,914,120千円、主な減少額は、保有物件譲渡800,488千円及び減価償却費2,468,170千円によるものです。
(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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自　2020年11月1日　至　2021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	4.680	賃貸事業収入	1,364,382	－	－

(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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
1口当たり純資産額　66,738円	1口当たり純資産額　67,070円
1口当たり当期純利益　1,656円	1口当たり当期純利益　1,986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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日		当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	
当期純利益（千円）	7,103,009	当期純利益（千円）	8,520,020
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）	7,103,009	普通投資口に係る当期純利益（千円）	8,520,020
期中平均投資口数（口）	4,288,666	期中平均投資口数（口）	4,288,666

[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
当期（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。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報
当期（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。

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)

	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	34,411
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	40,544
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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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 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。

金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
Ⅰ．当期未処分利益	7,103,009,154円	8,520,020,261円
Ⅱ．任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	26,645,983円	337,690,182円
一時差異等調整積立金取崩額	※1　157,569,331円	※1　70,602,414円
Ⅲ．分配金の額	7,183,515,550円	7,732,464,798円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,675円)	(1,803円)
Ⅳ．任意積立金		
圧縮積立金繰入額	103,708,918円	1,195,848,059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157,569,331円及び圧縮積立金取崩額26,645,983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103,708,918円を留保した後の残額である7,183,515,550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。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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157,569,331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70,602,414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

２０２１年１２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５月１日から２０２１年１０月３１日までの第１４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。

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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,103,614	8,520,625
減価償却費	2,468,892	2,456,359
投資法人債発行費償却	14,202	15,183
投資口交付費償却	42,613	42,613
受取利息	△143	△147
支払利息	713,366	725,822
営業未収入金の増減額（△は増加）	11,945	8,739
前払費用の増減額（△は増加）	△13,430	5,079
長期前払費用の増減額（△は増加）	△52,624	31,864
営業未払金の増減額（△は減少）	△225,576	237,832
未払金の増減額（△は減少）	54,916	317,338
未払消費税等の増減額（△は減少）	△27,686	262,314
前受金の増減額（△は減少）	△20,701	1,836
信託有形固定資産の売却による減少額	800,488	14,118,910
その他	2,496	△37,497
小計	10,872,372	26,706,872
利息の受取額	143	147
利息の支払額	△764,914	△762,781
法人税等の支払額	△607	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,106,994	25,943,633
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	△4,605,816	△7,217,500
信託無形固定資産の取得による支出	△400	△128
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	268,386	234,296
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,664	△402,363
投資その他の資産の増減額（△は増加）	9,037	38,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,606,458	△7,358,485
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	3,000,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△3,000,000
長期借入れによる収入	20,950,000	8,760,000
長期借入金の返済による支出	△20,950,000	△10,760,000
投資法人債の発行による収入	－	1,980,375
分配金の支払額	△7,225,421	△7,182,607
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,225,421	△10,202,232
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,275,114	8,382,915
現金及び現金同等物の期首残高	28,433,672	29,708,786
現金及び現金同等物の期末残高	※1 29,708,786	※1 38,091,702

（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 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31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 2020年11月 1日
至 2021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

	（2021年4月30日現在）
現金及び預金	10,572,674千円
信託現金及び信託預金	19,136,112千円
現金及び現金同等物	29,708,786千円

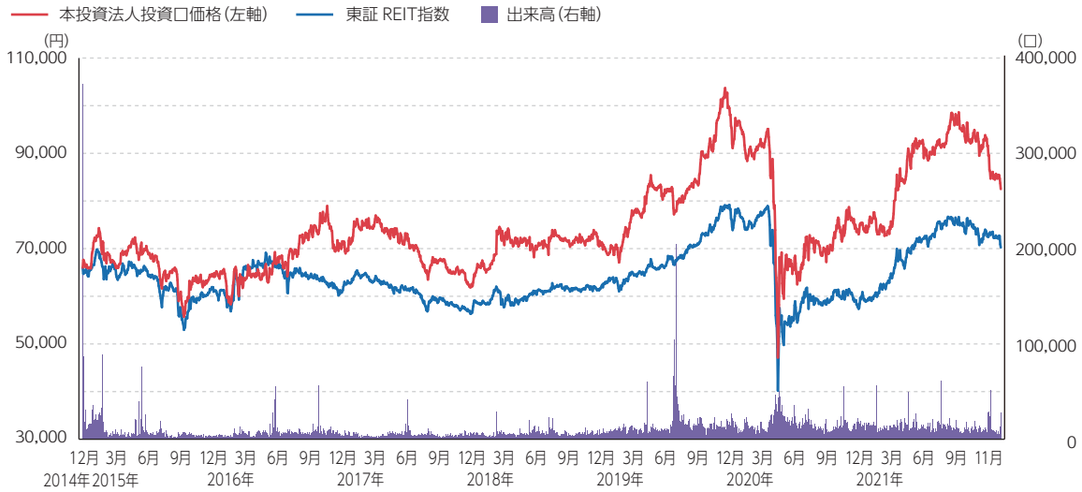
当期
自 2021年 5月 1日
至 2021年10月31日

※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

	（2021年10月31日現在）
現金及び預金	23,040,298千円
信託現金及び信託預金	15,051,403千円
現金及び現金同等物	38,091,702千円

投資主インフォメーション

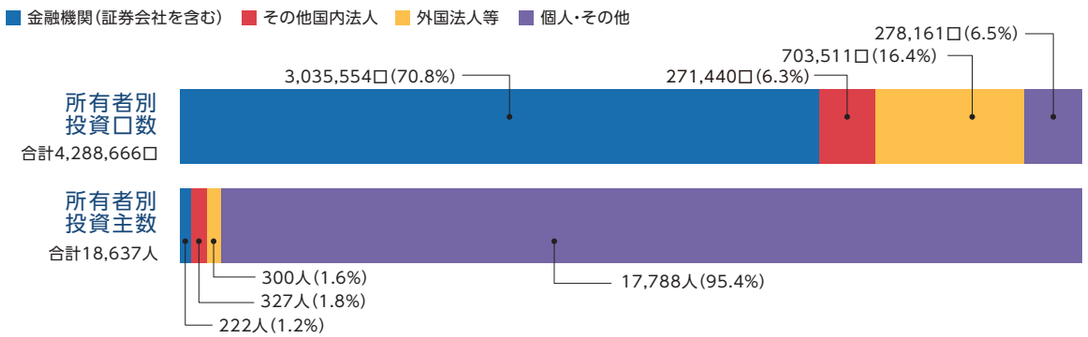
投資口価格及び出来高の推移（2014 年 12 月 3 日～2021 年 11 月 30 日）



（注 1）株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値及び出来高を使用しています。
（注 2）2018 年 5 月 1 日付で投資口 1 口につき 2 口の割合で投資口分割を実施しており、2018 年 4 月 25 日より権利落後の 2 分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2018 年 4 月 24 日以前の「投資口価格」は実績値を 2 で除した数値を、「出来高」は実績値に 2 を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。
（注 3）東証 REIT 指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、本投資法人の新規上場日（2014 年 12 月 3 日）における東証 REIT 指数の終値を、同日時点における本投資法人投資口の普通取引の終値に 2 分割の調整を行った調整後の金額である 66,000 円として換算したうえで記載しています。なお、「東証 REIT 指数」とは、東京証券取引所に上場している REIT 全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数を指します。

投資主の状況

2021 年 10 月期（第 14 期）末時点



（注）比率は小数第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100.0% にならない場合があります。

IR カレンダー

投資主メモ

投資主メモ

決算期日	毎年 4 月末日、10 月末日
分配金支払確定基準日	毎年 4 月末日、10 月末日 （分配金は支払確定基準日より 3 か月以内にお支払いいたします。）
投資主総会	2022 年 1 月 1 日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの 1 月 1 日及び同日以降 遅滞なく招集。また、必要があるときは随時招集。
同議決権行使投資主確定日	規約第 12 条に定める日
上場証券取引所	東京証券取引所（証券コード：3309）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒 168-8507 東京都杉並区和泉二丁目 8 番 4 号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL：0120-288-324（フリーダイヤル）

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引先の証券会社等にお問い合わせください。

分配金のお受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行又は郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記のお問い合わせ先へご郵送いただくか、みずほ信託銀行株式会社の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社等へお問い合わせください。
本投資法人規約の規定により、「分配金」は分配金支払開始日より 3 年以内にお受け取りいただけない場合は、お支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

積水ハウス・リート投資法人ウェブサイトのご案内

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

本投資法人では、ウェブサイトを通じてタイムリーかつ正確な情報開示に努めております。投資家の皆様に有用な分配金情報、決算情報、運用状況等、最新の情報を公開しておりますので、是非ご覧ください。
また、更新情報をお届けするメール配信サービスを行っております。ウェブサイトからお申込みになれますのでご活用ください。