第17期　決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

自：2022年11月 1 日
至：2023年 4 月30日

積水ハウス・リート投資法人

〒107-0052 東京都港区赤坂四丁目15番1号

積水ハウス・リート投資法人ウェブサイトのご案内

トップページ

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

2023年4月期
（第17期）決算説明資料

個人投資家向け特設サイト

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

2023年4月期
（第17期）決算説明会動画

ESG特設サイト

https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/index.html

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第13期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
営業収益		百万円	15,055	17,291	14,756	15,797	15,365
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(14,925)	(14,474)	(14,756)	(15,082)	(15,358)
営業費用		百万円	7,066	7,877	7,130	7,718	7,857
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(5,706)	(5,769)	(5,892)	(6,275)	(6,543)
営業利益		百万円	7,989	9,413	7,625	8,078	7,508
経常利益		百万円	7,103	8,520	6,746	7,205	6,637
当期純利益	(a)	百万円	7,103	8,520	6,745	7,204	6,637
総資産額	(b)	百万円	556,569	555,644	579,931	570,999	569,205
（対前期比）		%	(0.5)	(△0.2)	(4.4)	(△1.5)	(△0.3)
純資産額	(c)	百万円	286,220	287,642	298,782	294,484	293,617
（対前期比）		%	(△0.0)	(0.5)	(3.9)	(△1.4)	(△0.3)
有利子負債総額	(d)	百万円	252,942	249,942	263,642	258,242	258,242
出資総額		百万円	149,210	149,210	161,283	161,283	161,283
発行済投資口の総口数	(e)	口	4,288,666	4,288,666	4,431,133	4,381,482	4,381,482
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	66,738	67,070	67,428	67,211	67,013
分配金総額	(f)	百万円	7,183	7,732	7,524	7,509	7,803
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	1,675	1,803	1,698	1,714	1,781
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,675)	(1,803)	(1,698)	(1,714)	(1,765)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(16)
総資産経常利益率 (注3)		%	1.3	1.5	1.2	1.3	1.2
（年換算値）		%	2.6	3.0	2.4	2.5	2.3
自己資本利益率 (注3)		%	2.5	3.0	2.3	2.4	2.3
（年換算値）		%	5.0	5.9	4.6	4.8	4.6
期末自己資本比率 (注3)	(c)/(b)	%	51.4	51.8	51.5	51.6	51.6
（対前期増減）		%	(△0.3)	(0.4)	(△0.3)	(0.1)	(0.0)
配当性向 (注3)	(f)/(a)	%	101.1	90.8	111.5	104.2	116.5
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	181	184	181	184	181
期末投資物件数		件	123	117	119	120	120
期末稼働率		%	97.3	97.2	97.0	96.4	96.5
当期減価償却費		百万円	2,468	2,455	2,489	2,573	2,627
当期資本的支出額		百万円	654	727	700	722	896
賃貸NOI（Net Operating Income）(注3)		百万円	11,687	11,160	11,354	11,380	11,442
FFO（Funds from Operation）(注3)		百万円	9,441	8,523	9,236	9,068	9,266
1口当たりFFO (注3)		円	2,201	1,987	2,084	2,069	2,114
期末総資産有利子負債比率（LTV）(注3)	(d)/(b)	%	45.4	45.0	45.5	45.2	45.4

（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、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しています。

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

また、不動産売買市場においては、国際情勢に係る不確実性は残るものの、日銀の緩和的な金融政策の下、国内の優良物件に対する不動産投資家の積極的な投資姿勢は維持されたことから、期待利回りは継続して低位で推移しました。

b. 運用実績

当期末現在において本投資法人が保有する物件は120物件（居住用不動産：113物件、商業用不動産等：7物件）、取得価格(注)の合計は554,466百万円（居住用不動産：270,466百万円、商業用不動産等：284,000百万円）となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については97.2%、商業用不動産等については94.3%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.5%となりました。

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

(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、当期中に返済期日が到来した借入金総額18,800百万円のリファイナンスを行いました。当該リファイナンスのうち15,800百万円は、本投資法人が2022年12月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において、グリーンローンにて実行しています。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は258,242百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.4%となっています。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(4) ESGへの取組み

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

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

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

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

(5) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益15,365百万円、営業利益7,508百万円、経常利益6,637百万円となり、当期純利益は6,637百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益にRTA取崩額194百万円及び圧縮積立金取崩額911百万円を加算した金額のうち7,733百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、ATA70百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は7,803百万円となりました。

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

(注1) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(注2) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格76,537円（発行価額74,103円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価格87,574円（発行価額84,744円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり発行価額84,744円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注7) 2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【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13期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
最高（円）	93,100	98,600	86,700	85,600	81,500
最低（円）	72,700	86,200	73,600	75,500	68,600

4. 分配金等の実績

当期（第17期）の分配金は、1口当たり1,781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194百万円及び圧縮積立金取崩額911百万円を加算した金額のうち7,733百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、ATA70百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は7,803百万円となりました。

期　別		第13期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
当期未処分利益総額	(千円)	7,103,009	8,520,020	6,745,643	7,204,510	6,637,238
利益留保額	(千円)	103,708	1,195,848	－	－	9,334
金銭の分配金総額	(千円)	7,183,515	7,732,464	7,524,063	7,509,860	7,803,419
(1口当たり分配金)	(円)	(1,675)	(1,803)	(1,698)	(1,714)	(1,781)
うち利益分配金総額	(千円)	7,183,515	7,732,464	7,524,063	7,509,860	7,733,315
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,675)	(1,803)	(1,698)	(1,714)	(1,765)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	70,103
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(16)
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)	－	－	－	－	70,103
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(16)
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、ウィズコロナのもとで各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、雇用環境は改善しており、都心回帰の傾向や世帯分離が引き続き継続するものと考えられ、好調を維持するとみています。事業活動拠点であるオフィスについては、テレワークの拡大を受けたテナントニーズの変化による契約面積の縮小傾向や拠点の集約、新規供給の影響から需給は緩むものと予測され、賃料は弱含みで推移すると考えています。ホテルについては、日本政府による政策支援や入国規制の緩和の動きに加え、全世界的に蓄積された観光需要の高まりから、今後の回復が期待されます。ただし、国際情勢等には引き続き注視する必要があります。

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

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

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

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

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

(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

該当事項はありません。

（参考情報）

（1）資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約を締結しました。以下の資産譲渡に係る信託受益権の準共有持分の譲渡は、10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。

当該譲渡により、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称：御殿山ＳＨビル
用途：オフィスビル
所在地：東京都品川区
譲渡予定価格：70,000百万円（注1）
契約締結日：2023年3月29日
譲渡先：TIS株式会社

（単位：百万円）

	譲渡予定日（注2）	譲渡予定価格(注1)	譲渡益（見込）（注3）	計算期間
第 1 回	2023 年 10 月 末	7,000（10%）	1,017	2023年10月期（第18期）
第 2 回	2024 年 4 月 末	7,000（10%）	2,080	2024年 4月期（第19期）
第 3 回	2024 年 10 月 末	7,000（10%）	2,093	2024年10月期（第20期）
第 4 回	2025 年 4 月 末	7,000（10%）	2,107	2025年 4月期（第21期）
第 5 回	2025 年 10 月 末	7,000（10%）	2,121	2025年10月期（第22期）
第 6 回	2026 年 4 月 末	7,000（10%）	2,135	2026年 4月期（第23期）
第 7 回	2026 年 10 月 末	7,000（10%）	2,149	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027 年 4 月 末	7,000（10%）	2,163	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027 年 10 月 末	7,000（10%）	2,177	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028 年 4 月 末	7,000（10%）	2,191	2028年 4月期（第27期）

（注1）「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
（注2）「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。以下同じです。
（注3）「譲渡益（見込）」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。以下同じです。

（2）資金の借入れ

本投資法人は、2023年5月31日付で、同日に返済期日が到来した総額9,700百万円の長期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。なお、本借入れのうち、一部の借入れについては、本投資法人が2022年12月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行されるグリーンローンによる資金調達となります。

a.固定金利借入れ（グリーンローン）

区分	借入先（注1）	借入金額（百万円）	利率（注2）（注3）	借入実行日	借入方法	返済期日（注4）	返済方法（注5）	担保
長期	株式会社みずほ銀行	570	0.875%	2023年5月31日	左記借入先を貸付人とする2023年5月26日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2030年5月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,240						
	みずほ信託銀行株式会社	470						
	株式会社りそな銀行	1,150						
	農林中央金庫	850						
	株式会社日本政策投資銀行	550						
	株式会社三井住友銀行	200	0.825%					
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	670	0.875%					
合計		5,700	－	－	－	－	－	－

（注1）　本借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。
（注2）　借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
（注3）　利払日は、2023年11月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
（注4）　返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
（注5）　本借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
（注6）　株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。

b.変動金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3)(注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済 方法 (注6)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行 (注7)	1,230	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.170%を加えた利率	2023年5月31日	左記借入先を貸付人とする2023年5月26日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2024年5月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	980						
	株式会社三井住友銀行	900						
	三井住友信託銀行株式会社	510						
	みずほ信託銀行株式会社	380						
合計		4,000	–	–	–	–	–	–

(注1) 上記借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。
(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
(注3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト(https://www.jbatibor.or.jp/rate/) でご確認ください。
(注4) 利払日は、2023年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
(注5) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
(注6) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
(注7) 株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。

(3) 資金の借入れ

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

(固定金利借入れ)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
長期	日本生命保険相互会社	2,000	1.040%	2023年5月31日	左記借入先を貸付人とする2023年5月18日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2032年1月30日	期限一括弁済	無担保無保証
		2,000	1.120%			2032年11月30日		
合計		4,000	–	–	–	–	–	–

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
(注2) 利払日は、2023年11月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
(注3) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
(注4) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別		第13期 2021年4月30日現在	第14期 2021年10月31日現在	第15期 2022年4月30日現在	第16期 2022年10月31日現在	第17期 2023年4月30日現在
発行可能投資口総口数	(口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	4,288,666	4,288,666	4,431,133	4,381,482	4,381,482
出資総額	(百万円)	149,210	149,210	161,283	161,283	161,283
投資主数	(人)	18,942	18,637	20,876	21,154	23,270

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）	1,160,050	26.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	694,467	15.85
積水ハウス株式会社	200,750	4.58
野村信託銀行株式会社（投信口）	194,943	4.45
SMBC日興証券株式会社	100,108	2.28
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	65,534	1.50
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	59,038	1.35
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	50,830	1.16
全国信用協同組合連合会	45,726	1.04
JP MORGAN CHASE BANK 385770	45,266	1.03
合　計	2,616,712	59.72

（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	矢田　悠	ひふみ総合法律事務所　弁護士	1,800
	山下　玲	山下玲公認会計士事務所　公認会計士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	17,400 (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、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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）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16期 2022年10月31日現在		第17期 2023年4月30日現在	
			保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	209,517	36.7	208,848	36.7
		その他地域	55,896	9.8	55,642	9.8
	商業用不動産等	三大都市圏	274,312	48.0	273,498	48.0
		その他地域	－	－	－	－
信託不動産　合計			539,726	94.5	537,989	94.5
匿名組合出資持分 (注4)			486	0.1	684	0.1
預金・その他の資産			30,786	5.4	30,531	5.4
資産総額計			570,999	100.0	569,205	100.0

（注1）「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。
（注4）合同会社Gemini1及び合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）(注1)	賃貸可能面積（㎡）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	稼働率（%）(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注5)	用途
ガーデンシティ品川御殿山	69,570	38,577.99	32,611.77	84.5	10.6	オフィスビル
赤坂ガーデンシティ (注6)	49,985	21,735.43	18,995.17	87.4	6.5	オフィスビル
御殿山ＳＨビル (注7)	49,187	19,999.97	19,999.97	100.0	7.1	オフィスビル
本町南ガーデンシティ	41,931	29,657.53	29,657.53	100.0	8.5	オフィスビル
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）(注8)	35,885	17,006.94	17,006.94	100.0	5.9	オフィスビル
本町ガーデンシティ（ホテル部分）(注8)	16,636	18,092.98	18,092.98	100.0	2.6	ホテル
プライムメゾン江古田の杜	11,056	29,048.95	28,258.00	97.3	4.0	住居
プライムメゾン中目黒	10,183	6,033.98	5,855.76	97.0	1.4	住居
エスティメゾン大島	8,220	9,905.97	9,772.77	98.7	1.7	住居
プライムメゾン白金台タワー	7,870	6,772.89	6,415.68	94.7	1.5	住居
合　計	300,527	196,832.63	186,666.57	94.8	49.9	－

（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」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
（注4）「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄については各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、本投資法人のポートフォリオ全体における各物件の当期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の当期における不動産賃貸事業収益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、2019年6月10日付で、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得しており、本投資法人が保有する部分に対応する金額等を記載しています。以下同じです。
（注7）本投資法人は、「御殿山ＳＨビル」について、前記「資産運用の概況　6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）」に記載のとおり、2023年3月29日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約を締結しています。以下同じです。
（注8）「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。

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	6,586	7,980
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	不動産信託受益権	1,765	2,030
	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	2,024	2,490
	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	911	940
	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	1,538	1,980
	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	1,521	1,910
	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	2,062	2,610
	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	2,350	2,910
	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	1,465	1,930
	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	1,063	1,440
	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	1,585	1,880
	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	2,885	3,200
	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	877	993
	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	1,111	1,170
	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	3,018	3,680
	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	2,681	3,130
	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	2,107	2,540
	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	1,286	1,420
	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	1,863	2,470
	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	2,702	3,050
	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	967	1,050
	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	999	1,220
	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	671	821
	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	2,167	2,730
	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	1,762	2,320
	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	1,530	1,750
	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	808	971
	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	755	957
	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	2,435	2,960
	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	2,296	2,910
	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	1,182	1,500
	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	1,733	2,160
	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	1,918	2,210

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	不動産信託受益権	909	1,180
	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	608	767
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	不動産信託受益権	1,902	2,240
	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	1,881	2,230
	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	3,361	3,820
	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	6,150	7,370
	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	1,043	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	830	939
	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	1,150	1,360
	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	1,612	1,790
	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	1,324	1,520
	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	2,212	2,650
	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	1,704	2,110
	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	1,584	1,840
	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	2,367	3,180
	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	1,587	2,080
	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	1,500	1,870
	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	835	1,040
	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	984	1,190
	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	1,798	2,110
	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	971	1,120
	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	948	1,120
	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	1,096	1,290
	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	1,122	1,380
	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	2,370	2,900
	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	3,208	3,700
	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	1,548	1,890
	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	1,483	2,040
	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	1,360	1,740
	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	1,843	2,280
	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	2,857	3,610
	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	585	636
	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	2,325	2,630
	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	2,534	2,780

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	7,821	10,700
	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	8,220	12,000
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	不動産信託受益権	2,130	2,240
	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	4,487	5,080
	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	1,805	2,260
	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	1,865	2,250
	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	3,000	3,280
	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	1,783	2,070
	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	1,159	1,290
	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	2,105	2,495
	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	1,798	2,120
	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	4,224	5,930
	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	988	990
	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	748	836
	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	1,361	1,560
	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	4,546	5,180
	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	5,137	6,340
	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	2,366	2,720
	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	2,884	3,280
	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	1,046	1,260
	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	4,751	5,380
	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	4,070	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	624	740
	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	7,870	11,100
	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	3,643	4,770
	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	1,661	2,150
	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	2,499	3,380
	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	3,384	4,760
	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	5,659	7,680
	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	433	437
	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	2,032	2,540
	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	2,579	3,070
	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	2,167	2,600
	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	2,988	3,660

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市葵区鷹匠	不動産信託受益権	658	665
	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	865	949
	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	2,262	2,230
	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	932	951
	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	679	697
	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	2,632	2,740
	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	2,351	2,480
	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	1,567	1,600
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区中目黒	不動産信託受益権	10,183	11,100
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区板橋	不動産信託受益権	4,942	5,110
	R-123	プライムメゾン江古田の杜(注11)	東京都中野区江古田	不動産信託受益権	11,056	10,900
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区早稲田町	不動産信託受益権	2,256	2,670
小計			－	－	264,490	317,384
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	69,570	88,000
	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	49,187	63,500
	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	41,931	54,600
	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	35,885	44,600
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注12)	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産信託受益権	4,190	6,240
	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	6,112	7,320
	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	49,985	52,100
小計			－	－	256,861	316,360
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	16,636	16,800
小計			－	－	16,636	16,800
合計			－	－	537,989	650,544

（注1）「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。
（注2）「所在地」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）「プライムメゾン江古田の杜」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
（注12）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16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日				第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	1	97.3	181	1.2	1	95.1	176	1.1
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	1	95.6	46	0.3	1	95.5	49	0.3
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	92.8	56	0.4	1	89.4	55	0.4
	R-004	エスティメゾン恵比寿	1	100.0	23	0.2	1	96.1	24	0.2
	R-005	エスティメゾン神田	1	92.2	44	0.3	1	94.2	45	0.3
	R-006	エスティメゾン北新宿	1	95.3	44	0.3	1	97.6	48	0.3
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	1	96.4	63	0.4	1	98.6	67	0.4
	R-008	エスティメゾン川崎	1	96.8	77	0.5	1	98.0	76	0.5
	R-010	エスティメゾン亀戸	1	99.0	52	0.3	1	98.9	54	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	1	91.8	29	0.2	1	95.0	30	0.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨	1	95.0	52	0.3	1	97.3	52	0.3
	R-013	エスティメゾン京橋	1	98.9	88	0.6	1	96.3	89	0.6
	R-014	エスティメゾン白楽	1	94.7	29	0.2	1	98.3	30	0.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	1	100.0	34	0.2	1	97.2	34	0.2
	R-016	エスティメゾン五反田	1	96.4	95	0.6	1	95.8	95	0.6
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	1	94.7	78	0.5	1	97.9	79	0.5
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	1	91.7	63	0.4	1	97.5	62	0.4
	R-019	エスティメゾン南麻布	1	86.5	31	0.2	1	96.2	30	0.2
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	96.7	64	0.4	1	99.3	64	0.4
	R-022	エスティメゾン麻布十番	1	97.4	65	0.4	1	97.5	65	0.4
	R-023	エスティメゾン板橋本町	1	95.4	28	0.2	1	98.4	30	0.2
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	1	98.3	29	0.2	1	100.0	31	0.2
	R-028	エスティメゾン千駄木	1	100.0	22	0.1	1	100.0	23	0.2
	R-030	エスティメゾン博多東	1	99.0	87	0.6	1	98.6	87	0.6
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	93.5	64	0.4	1	97.9	65	0.4
	R-034	プライムメゾン東桜	1	97.8	52	0.3	1	96.3	53	0.3
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	100.0	30	0.2	1	96.5	30	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	92.1	23	0.2	1	97.0	24	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	1	92.4	79	0.5	1	97.6	77	0.5
	R-038	シャーメゾンステージ博多	1	100.0	96	0.6	1	100.0	96	0.6
	R-039	エスティメゾン錦糸町	1	97.2	35	0.2	1	97.2	35	0.2
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1	95.1	54	0.4	1	96.1	56	0.4
	R-041	プライムメゾン御器所	1	98.3	63	0.4	1	92.5	65	0.4
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	96.4	30	0.2	1	96.4	30	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	96.1	22	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-045	エスティメゾン秋葉原	1	96.2	55	0.4	1	93.7	56	0.4
	R-046	エスティメゾン笹塚	1	95.4	90	0.6	1	98.1	91	0.6
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	93.5	173	1.2	1	100.0	179	1.2
	R-048	プライムメゾン高見	1	100.0	34	0.2	1	92.7	32	0.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	1	100.0	29	0.2	1	96.2	28	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	1	100.0	52	0.3	1	100.0	53	0.3
	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	95.6	37	0.2	1	98.4	38	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	1	97.7	63	0.4	1	98.8	61	0.4

用途	物件番号	不動産等の名称	第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日				第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-054	エスティメゾン戸越	1	98.8	49	0.3	1	100.0	51	0.3
	R-055	エスティメゾン西天満	1	96.9	51	0.3	1	94.5	50	0.3
	R-056	エスティメゾン白金台	1	92.5	73	0.5	1	91.4	73	0.5
	R-057	エスティメゾン東新宿	1	96.3	47	0.3	1	94.2	48	0.3
	R-058	エスティメゾン元麻布	1	100.0	41	0.3	1	100.0	43	0.3
	R-059	エスティメゾン都立大学	1	100.0	23	0.2	1	100.0	24	0.2
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	95.2	30	0.2	1	97.4	30	0.2
	R-061	エスティメゾン中野	1	98.9	53	0.4	1	93.9	54	0.4
	R-062	エスティメゾン新中野	1	96.1	28	0.2	1	100.0	28	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	1	93.2	28	0.2	1	100.0	28	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	1	95.2	34	0.2	1	100.0	35	0.2
	R-065	エスティメゾン高円寺	1	100.0	34	0.2	1	96.4	35	0.2
	R-066	エスティメゾン押上	1	95.0	70	0.5	1	98.0	73	0.5
	R-067	エスティメゾン赤羽	1	99.4	94	0.6	1	98.2	99	0.6
	R-068	エスティメゾン王子	1	97.7	48	0.3	1	97.8	49	0.3
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	97.6	45	0.3	1	97.0	46	0.3
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	88.8	36	0.2	1	90.6	36	0.2
	R-071	プライムメゾン神保町	1	100.0	53	0.4	1	97.3	54	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	100.0	83	0.6	1	100.0	88	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	96.3	71	0.5	1	96.5	70	0.5
	R-075	エスティメゾン薬院	1	95.0	74	0.5	1	99.3	75	0.5
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	99.1	228	1.5	1	97.7	230	1.5
	R-077	エスティメゾン大島	1	95.9	247	1.6	1	98.7	257	1.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	88.7	72	0.5	1	92.0	69	0.5
	R-079	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.0	1	100.0	156	1.0
	R-080	プライムメゾン森下	1	97.7	53	0.4	1	98.9	56	0.4
	R-081	プライムメゾン品川	1	100.0	58	0.4	1	95.5	59	0.4
	R-082	プライムメゾン大通公園	1	90.1	109	0.7	1	92.4	115	0.8
	R-083	プライムメゾン南２条	1	98.5	75	0.5	1	97.7	75	0.5
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	98.2	48	0.3	1	97.3	51	0.3
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	96.6	87	0.6	1	99.4	90	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	98.6	112	0.7	1	100.0	114	0.7
	R-088	シャーメゾンステージ金沢西泉	1	100.0	43	0.3	1	100.0	40	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-091	シャーメゾンステージ日野	1	98.1	51	0.3	1	98.1	49	0.3
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	98.2	141	0.9	1	95.9	142	0.9
	R-093	神戸女子学生会館	1	98.9	219	1.5	1	100.0	219	1.4
	R-094	プライムメゾン渋谷	1	94.8	63	0.4	1	91.5	64	0.4
	R-095	プライムメゾン初台	1	98.2	80	0.5	1	95.1	82	0.5
	R-096	エスティメゾン上町台	1	100.0	33	0.2	1	94.7	33	0.2
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	95.6	115	0.8	1	90.3	113	0.7
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	93.0	99	0.7	1	91.6	101	0.7
	R-100	エスティメゾン森下	1	100.0	19	0.1	1	96.6	20	0.1
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	95.2	234	1.6	1	94.7	235	1.5

用途	物件番号	不動産等の名称	第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日				第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日			
			テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-102	プライムメゾン大塚	1	92.4	110	0.7	1	95.1	113	0.7
	R-103	プライムメゾン浅草橋	1	97.5	49	0.3	1	88.9	50	0.3
	R-104	プライムメゾン代官山	1	97.4	70	0.5	1	97.2	73	0.5
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	95.9	123	0.8	1	85.3	116	0.8
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	1	96.8	472	3.1	1	97.4	483	3.1
	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	90.6	59	0.4	1	100.0	56	0.4
	R-110	プライムメゾン本郷	1	100.0	67	0.4	1	90.9	69	0.5
	R-111	プライムメゾン蔵前	1	97.7	60	0.4	1	85.5	61	0.4
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	1	100.0	86	0.6	1	100.0	86	0.6
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	1	100.0	23	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通	1	100.0	29	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-115	エスティメゾン東別院	1	100.0	69	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-116	エスティメゾン萱場	1	100.0	29	0.2	1	96.2	29	0.2
	R-117	エスティメゾン白壁南	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.1
	R-118	プライムメゾン下北沢	1	94.3	55	0.4	1	100.0	59	0.4
	R-119	プライムメゾン目黒	1	100.0	48	0.3	1	100.0	48	0.3
	R-120	プライムメゾン両国	1	86.6	34	0.2	1	100.0	33	0.2
	R-121	プライムメゾン中目黒	1	96.8	221	1.5	1	97.0	221	1.4
	R-122	プライムメゾン板橋	1	95.8	113	0.8	1	95.6	117	0.8
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	1	97.4	290	1.9	1	97.3	609	4.0
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	1	97.8	25	0.2	1	93.7	55	0.4
小計			12	97.1	8,197	54.3	12	97.2	8,642	56.3
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	1	84.5	1,650	10.9	1	84.5	1,633	10.6
	O-002	御殿山ＳＨビル	1	100.0	1,088	7.2	1	100.0	1,088	7.1
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	100.0	1,322	8.8	1	100.0	1,311	8.5
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	1	100.0	903	6.0	1	100.0	903	5.9
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	168	1.1	1	100.0	167	1.1
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	100.0	211	1.4	1	100.0	208	1.4
	O-007	赤坂ガーデンシティ	1	89.4	1,028	6.8	1	87.4	999	6.5
小計			4	93.9	6,374	42.3	4	93.6	6,313	41.1
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	2.6
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注5)	－	－	109	0.7	－	－	－	－
小計			1	100.0	511	3.4	1	100.0	402	2.6
合計			16	96.4	15,082	100.0	16	96.5	15,358	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16期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）末現在においてそれぞれ17、16、8、7及び20、第17期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）末現在においてそれぞれ17、16、8、7及び18となっています。

(注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)「ザ・リッツ・カールトン京都」は、2022年8月2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16期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

当期末現在における有価証券組入資産の明細以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額 (注1)		評価損益（千円）	備考
			単価	金額（千円）	単価	金額（千円）		
合同会社Gemini1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	463,402	－	463,402	－	(注2)
合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	221,507	－	221,507	－	(注3)
合計	－	－	－	684,910	－	684,910	－	－

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 裏付資産は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。
(注3) 裏付資産は、「人形町PREX」に係る不動産信託受益権です。

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	6,650,000	－	△7,099
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	115,961,000	96,951,000	－（注3）
合　計		122,611,000	96,951,000	△7,099

(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」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載しており、当期末現在、不動産等、資産対応証券等及びインフラ資産等以外の特定資産の組入れはありません。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域の海外不動産等の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

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

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

2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は896百万円であり、当期の費用に区分された修繕費392百万円を合わせて1,289百万円の工事を実施しています。

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

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16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
資産運用報酬	1,021,403	943,182
資産保管手数料	10,679	10,571
一般事務委託手数料	49,974	49,386
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	356,800	307,726
合　計	1,442,457	1,314,467

（注）「資産運用報酬」には、上記金額の他、匿名組合出資に係り帳簿価額に算入した運用報酬が第16期において1,440千円、第17期において660千円あります。

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月1日	2,980	－	0.23017	2023年1月31日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,450	－					
	株式会社三井住友銀行		2,270	－					
	小計		7,700	－	－	－	－	－	－
長期借入金	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	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	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	－	0.86650	2023年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	－					
	株式会社三井住友銀行		600	－					
	三井住友信託銀行株式会社		300	－					
	みずほ信託銀行株式会社		800	－					
	株式会社りそな銀行		500	－					
	農林中央金庫		500	－					
	株式会社福岡銀行		700	－					
	株式会社あおぞら銀行		200	－					
	信金中央金庫		200	－					
	株式会社池田泉州銀行		200	－					
	株式会社静岡銀行		200	－					
	株式会社七十七銀行		200	－					
	株式会社広島銀行		200	－					
	株式会社山口銀行		200	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	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	－	0.88500	2022年11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	2015年7月31日	350	–	0.89470	2022年11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		650	–					
	三井住友信託銀行株式会社		350	–					
	株式会社りそな銀行		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（注3）			
	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（注3）			
	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（注3）			
	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（注3）			
	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（注3）			
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	450	450	0.50500	2024年2月29日（注3）			
	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			

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2月28日	200	200	0.67000	2025年2月28日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	1,500	1,500	0.72500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	800	800	0.77880	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	990	990	0.37000	2023年11月30日（注3）			
	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（注3）			
	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	0.34000	2023年5月31日（注3）			
	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（注3）			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.42622	2023年5月31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	2018年2月28日	500	500	0.56500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.63500	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月31日	1,900	1,900	0.70000	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月31日	4,200	4,200	0.78300	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,900	1,900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	376	376	0.28568	2024年8月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	300	300	0.34900	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	2,459	2,459	0.35900	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		260	260					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	565	565	0.48000	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	450	450	0.56500	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	1,332	1,332	0.57500	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	みずほ信託銀行株式会社		1,350	1,350					

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3月29日	500	500	0.29900	2023年5月31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	2019年3月29日	500	500	0.30900	2023年5月31日（注3）			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.39580	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.40580	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		200	200					
	信金中央金庫	2019年3月29日	200	200	0.41388	2026年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.55600	2026年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.56600	2026年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,400	1,400	0.68500	2028年2月29日			
	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（注3）			
	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（注3）			
	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					

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9月30日	1,000	1,000	0.41000	2026年2月27日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	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（注3）			
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,400	1,400	0.44100	2026年5月29日			
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,700	1,700	0.59900	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月29日	800	800	0.50000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	605	605	0.29150	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	2,500	2,500	0.28000	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	400	400	0.49500	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		545	545					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	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	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					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	800	800	0.50700	2028年11月30日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		210	210					
	株式会社三井住友銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		870	870					
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	農林中央金庫		1,020	1,020					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	370	370	0.43500	2028年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	200	200	0.28400	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	600	600	0.29400	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	300	300	0.55850	2029年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	700	700	0.56850	2029年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	1,280	1,280	0.25234	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		1,030	1,030					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	2,650	2,650	0.47500	2029年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,110	2,110					
	三井住友信託銀行株式会社		480	480					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	1,550	1,550	0.24786	2023年11月30日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		1,270	1,270					
	株式会社三井住友銀行		1,180	1,180					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	1,060	1,060	0.46000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		340	340					
	株式会社三井住友銀行		760	760					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	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	2021年11月30日	2,490	2,490	0.60200	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行		790	790					
	株式会社三井住友銀行		1,760	1,760					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					

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	2022年2月28日	480	480	0.52200	2028年2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		360	360					
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	1,120	1,120	0.66500	2030年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		840	840					
	株式会社三井住友銀行		910	910					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	農林中央金庫		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年5月31日	1,100	1,100	0.66500	2029年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	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		400	400					
	株式会社静岡銀行		300	300					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	日本生命保険相互会社		1,000	1,000					
	株式会社常陽銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月11日	1,160	1,160	0.24786	2024年7月11日			
	株式会社みずほ銀行		960	960					
	株式会社三井住友銀行		880	880					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月13日	550	550	0.55000	2027年2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月13日	1,400	1,400	0.85500	2030年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	農林中央金庫		350	350					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年11月30日	－	700	1.00500	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行		－	350					
	株式会社三井住友銀行		－	650					
	三井住友信託銀行株式会社		－	350					
	株式会社りそな銀行		－	300					
	株式会社日本政策投資銀行		－	650					

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	2023年1月31日	－	200	0.85500	2028年2月29日	期限一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		－	400					
	三井住友信託銀行株式会社		－	200					
	みずほ信託銀行株式会社		－	200					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	株式会社静岡銀行		－	200					
	株式会社広島銀行		－	200					
	株式会社あおぞら銀行		－	200					
	株式会社常陽銀行		－	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	－	500	0.85500	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	－	500	1.21000	2031年2月28日			
	農林中央金庫		－	500					
	信金中央金庫		－	600					
	株式会社七十七銀行		－	500					
	株式会社山口銀行		－	500					
	日本生命保険相互会社		－	500					
	株式会社西日本シティ銀行		－	500					
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	－	300	1.11000	2031年2月28日			
	株式会社福岡銀行		－	500					
	株式会社十八親和銀行		－	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	－	300	1.21000	2031年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	－	600	0.26455	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行		－	500					
	株式会社三井住友銀行		－	600					
	三井住友信託銀行株式会社		－	300					
	みずほ信託銀行株式会社		－	400					
	株式会社りそな銀行		－	500					
	株式会社静岡銀行		－	200					
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	－	500	1.10500	2030年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		－	400					
	農林中央金庫		－	500					
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,000					
	株式会社福岡銀行		－	700					
	信金中央金庫		－	200					
	株式会社七十七銀行		－	200					
	株式会社山口銀行		－	200					
	株式会社池田泉州銀行		－	200					
	株式会社広島銀行		－	200					
	株式会社あおぞら銀行		－	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	－	700	1.10500	2030年2月28日			
	小計		219,042	226,742	－	－	－	－	－
合計			226,742	226,742	－	－	－	－	－

（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）資金の使途は、いずれも資産の購入及びそれに関連する費用、既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。
（注3）当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

3. 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第4回無担保投資法人債	2014年2月28日	3,000	3,000	1.0690	2024年2月28日（注1）	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	0.8710	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	0.3400	2026年9月8日			
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	0.2200	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	0.5700	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	0.2200	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	0.5000	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	0.2500	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	0.5100	2030年9月9日			
積水ハウス・リート投資法人 第9回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021年5月19日	2,000	2,000	0.4600	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）　資金の使途は、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）
合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分	2023年3月29日	220	－	－	－	－
合計	－	220	－	－	－	－

（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等に記載された売買代金額等（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）

該当事項はありません。

（2）匿名組合出資持分

取得又は譲渡	銘柄	取得年月日	取得価格（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分	2023年3月29日	220	220

（注）投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引（匿名組合出資持分の取得取引1件）については、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会公表の専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

（3）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

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理委託料等 (注2)	1,095,551	積水ハウス不動産東京株式会社	512,453	46.8
		積水ハウス不動産中部株式会社	69,635	6.4
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	49,622	4.5
		積水ハウス株式会社	26,400	2.4
		積水ハウス不動産九州株式会社	18,606	1.7
		積水ハウス不動産関西株式会社	3,435	0.3
		積水ハウス不動産東北株式会社	1,050	0.1

(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	330,984	千円
積水ハウス不動産中部株式会社	91,507	千円
積水ハウス不動産九州株式会社	39,061	千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	29,298	千円
積和トータルサポート株式会社	26,191	千円
積水ハウス不動産関西株式会社	2,819	千円
積水ハウス不動産東北株式会社	1,378	千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年2月27日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

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） （2022年10月31日）	当期 （2023年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,416,266	10,950,123
信託現金及び信託預金	16,340,838	16,451,343
営業未収入金	198,066	190,520
未収還付法人税等	－	1,243
前払費用	300,452	308,728
その他	58,286	170,352
貸倒引当金	△2,653	△2,791
流動資産合計	28,311,256	28,069,520
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	184,641,536	185,350,612
減価償却累計額	△23,440,710	△25,844,317
信託建物（純額）	161,200,826	159,506,295
信託構築物	1,620,073	1,623,170
減価償却累計額	△333,254	△365,798
信託構築物（純額）	1,286,818	1,257,371
信託機械及び装置	2,387,047	2,419,653
減価償却累計額	△433,368	△490,235
信託機械及び装置（純額）	1,953,678	1,929,418
信託工具、器具及び備品	870,024	1,015,435
減価償却累計額	△276,299	△355,857
信託工具、器具及び備品（純額）	593,724	659,578
信託土地	368,656,815	368,656,815
信託建設仮勘定	17,859	－
有形固定資産合計	533,709,723	532,009,479
無形固定資産		
信託借地権	6,034,763	5,979,645
その他	3,622	8,095
無形固定資産合計	6,038,385	5,987,741
投資その他の資産		
投資有価証券	486,179	684,910
差入敷金及び保証金	1,530,346	1,530,346
長期前払費用	625,332	643,969
その他	157,179	159,804
投資その他の資産合計	2,799,038	3,019,030
固定資産合計	542,547,147	541,016,251
繰延資産		
投資法人債発行費	107,395	94,196
投資口交付費	33,602	25,201
繰延資産合計	140,997	119,398
資産合計	570,999,401	569,205,170

（単位：千円）

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

損益計算書

（単位：千円）

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

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	投資主資本					評価・換算差額等	
	剰余金			自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計
	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				
	任意積立金合計						
当期首残高	2,189,182	6,745,643	137,533,240	－	298,816,545	△33,897	△33,897
当期変動額							
圧縮特別勘定積立金の取崩	△1,195,848	1,195,848	－		－		
圧縮積立金の積立	1,195,848	△1,195,848	－		－		
圧縮積立金の取崩	△590,923	590,923	－		－		
一時差異等調整積立金の取崩	△187,497	187,497	－		－		
剰余金の配当		△7,524,063	△7,524,063		△7,524,063		
当期純利益		7,204,510	7,204,510		7,204,510		
自己投資口の取得				△3,999,964	△3,999,964		
自己投資口の消却			△3,999,964	3,999,964	－		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						21,695	21,695
当期変動額合計	△778,420	458,867	△4,319,518	－	△4,319,518	21,695	21,695
当期末残高	1,410,761	7,204,510	133,213,722	－	294,497,026	△12,202	△12,202

Ⅳ　投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	298,782,647
当期変動額	
圧縮特別勘定積立金の取崩	－
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	△7,524,063
当期純利益	7,204,510
自己投資口の取得	△3,999,964
自己投資口の消却	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21,695
当期変動額合計	△4,297,823
当期末残高	294,484,824

当期（自 2022年11月1日　至 2023年4月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,204,510	133,213,722	294,497,026	△12,202	△12,202	294,484,824
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	82,441	－	－			－
一時差異等調整積立金の取崩	222,908	－	－			－
剰余金の配当	△7,509,860	△7,509,860	△7,509,860			△7,509,860
当期純利益	6,637,238	6,637,238	6,637,238			6,637,238
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				5,103	5,103	5,103
当期変動額合計	△567,271	△872,621	△872,621	5,103	5,103	△867,518
当期末残高	6,637,238	132,341,100	293,624,405	△7,099	△7,099	293,617,306

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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 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　10～61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。
3. 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。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	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。

項　目	前期（ご参考） 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
	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54,790千円です。	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。
6. 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。
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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	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

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考）（2022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

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　自己投資口の消却の状況

総消却口数	49,651口
消却総額	3,999,964千円

※4　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

（単位：千円）

負ののれん発生益（注）	
当初発生額	1,556,827
当期首残高	604,535
当期積立額	－
当期取崩額	187,497
当期末残高	417,038
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。

当期（2023年4月30日）

※1　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円

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　自己投資口の消却の状況

総消却口数	49,651口
消却総額	3,999,964千円

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※4　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

（単位：千円）

負ののれん発生益（注）	
当初発生額	1,556,827
当期首残高	417,038
当期積立額	－
当期取崩額	222,908
当期末残高	194,129
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 2022年 5月 1日 至 2022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	14,263,700	
その他	360,038	14,623,738
その他賃貸事業収入		
附加使用料	241,565	
その他	217,532	459,098
不動産賃貸事業収益合計		15,082,836
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	597,696	
管理委託料	470,667	
信託報酬	43,221	
水道光熱費	391,838	
公租公課	1,065,322	
損害保険料	18,820	
修繕費	390,295	
減価償却費	2,573,621	
その他賃貸事業費用	724,475	6,275,960
不動産賃貸事業費用合計		6,275,960
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		8,806,876

当期 自 2022年11月 1日 至 2023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	14,540,845	
その他	368,034	14,908,879
その他賃貸事業収入		
附加使用料	216,387	
その他	232,852	449,239
不動産賃貸事業収益合計		15,358,119
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	621,291	
管理委託料	475,413	
信託報酬	49,506	
水道光熱費	468,192	
公租公課	1,066,052	
損害保険料	17,504	
修繕費	392,513	
減価償却費	2,627,759	
その他賃貸事業費用	825,218	6,543,453
不動産賃貸事業費用合計		6,543,453
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		8,814,666

※2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	
ザ・リッツ・カールトン京都		
不動産等売却収入	23,000,000	－
不動産等売却原価	22,288,419	
その他の売却費用	996	
不動産等売却益	710,583	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日		当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	
※1 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	4,381,482□	発行済投資□の総□数	4,381,482□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2022年10月31日)		当期 (2023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)	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)		(繰延税金資産)	
合併時受入評価差額	1,498,036	合併時受入評価差額	1,482,723
信託借地権償却額	65,937	信託借地権償却額	82,086
繰延ヘッジ損益	3,838	繰延ヘッジ損益	2,233
繰延税金資産小計	1,567,813	繰延税金資産小計	1,567,042
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額		将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	
評価性引当額小計	△1,567,813	評価性引当額小計	△1,567,042
繰延税金資産合計	－	繰延税金資産合計	－
(繰延税金資産の純額)	－	(繰延税金資産の純額)	－
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)	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	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.79	支払分配金の損金算入額	△36.98
評価性引当額の増減	0.96	評価性引当額の増減	1.20
圧縮積立金取崩額	0.36	圧縮積立金取崩額	4.32
その他	0.02	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

［金融商品に関する注記］

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

2022年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、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注3）。「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	－	－	－
（2）1年内返済予定の長期借入金	31,310,000	31,316,902	6,902
（3）投資法人債	31,500,000	31,306,127	△193,872
（4）長期借入金	187,732,000	187,048,027	△683,972
負債　計	250,542,000	249,671,057	△870,942
（5）デリバティブ取引	(12,202)	(12,202)	－
デリバティブ取引　計	(12,202)	(12,202)	－

※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	13,750,000	4,750,000	△12,202	（＊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	117,611,000	103,301,000	（＊2）	－

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

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

（注2）投資法人債、借入金の決算日（2022年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	－	10,000,000	9,000,000	2,000,000	－	10,500,000
長期借入金	31,310,000	35,545,000	34,213,000	25,780,000	21,687,000	70,507,000

（注3）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は486,179千円です。

当期（自　2022年11月1日　至　2023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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

（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

2023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、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注3）。「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	3,018,073	18,073
（2）1年内返済予定の長期借入金	40,050,000	40,064,785	14,785
（3）投資法人債	28,500,000	28,295,100	△204,899
（4）長期借入金	186,692,000	186,584,845	△107,154
負債　計	258,242,000	257,962,805	△279,194
（5）デリバティブ取引	(7,099)	(7,099)	－
デリバティブ取引　計	(7,099)	(7,099)	－

※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	6,650,000	－	△7,099	(＊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	115,961,000	96,951,000	(＊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（2023年4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	12,000,000	4,000,000	2,000,000	－	10,500,000
長期借入金	40,050,000	32,505,000	32,543,000	19,637,000	28,280,000	73,727,000

(注3) 匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は684,910千円です。

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022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	
550,137,107	△10,410,480	539,726,627	643,093,000

(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13,496,575千円、主な減少額は、保有物件譲渡22,085,268千円及び減価償却費2,573,621千円によるものです。
(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　2022年11月1日　至　2023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	
539,726,627	△1,737,503	537,989,124	650,544,000

(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、資本的支出890,711千円、主な減少額は、減価償却費2,627,759千円によるものです。
(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　2022年5月1日　至　2022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	4.582	賃貸事業収入	1,363,547	－	－
				信託受益権の取得	12,700,000	－	－
				信託受益権の譲渡	23,000,000	未収入金	38,654
						未払金	73

（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　2022年11月1日　至　2023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	4.582	賃貸事業収入	1,363,547	－	－

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（ご参考）（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）

（単位:千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	23,000,000	(注2) 710,583
水道光熱費収入	241,565	241,565
その他	－	14,844,921
合計	23,241,565	15,797,070

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

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

当期（自 2022年11月1日　至 2023年4月30日）

（単位:千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	(注2) －
水道光熱費収入	216,387	216,387
その他	－	15,149,550
合計	216,387	15,365,937

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（ご参考）（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2022年11月1日　至 2023年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位:千円）

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（ご参考）（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）

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

当期（自 2022年11月1日　至 2023年4月30日）

2023年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る70,000,000千円です。

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

（単位：千円）

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第 1 回	2023 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2023年10月期（第18期）
第 2 回	2024 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2024年 4月期（第19期）
第 3 回	2024 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2024年10月期（第20期）
第 4 回	2025 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2025年 4月期（第21期）
第 5 回	2025 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2025年10月期（第22期）
第 6 回	2026 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2026年 4月期（第23期）
第 7 回	2026 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2028年 4月期（第27期）

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

[追加情報]

資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約を締結しました。以下の資産譲渡に係る信託受益権の準共有持分の譲渡は、10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。

当該譲渡により、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称：御殿山ＳＨビル
用途：オフィスビル
所在地：東京都品川区
譲渡予定価格：70,000百万円（注1）
契約締結日：2023年3月29日
譲渡先：TIS株式会社

（単位：百万円）

	譲渡予定日（注2）	譲渡予定価格(注1)	譲渡益（見込）（注3）	計算期間
第 1 回	2023 年 10 月 末	7,000（10%）	1,017	2023年10月期（第18期）
第 2 回	2024 年 4 月 末	7,000（10%）	2,080	2024年 4月期（第19期）
第 3 回	2024 年 10 月 末	7,000（10%）	2,093	2024年10月期（第20期）
第 4 回	2025 年 4 月 末	7,000（10%）	2,107	2025年 4月期（第21期）
第 5 回	2025 年 10 月 末	7,000（10%）	2,121	2025年10月期（第22期）
第 6 回	2026 年 4 月 末	7,000（10%）	2,135	2026年 4月期（第23期）
第 7 回	2026 年 10 月 末	7,000（10%）	2,149	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027 年 4 月 末	7,000（10%）	2,163	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027 年 10 月 末	7,000（10%）	2,177	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028 年 4 月 末	7,000（10%）	2,191	2028年 4月期（第27期）

（注1）「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
（注2）「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。
（注3）「譲渡益（見込）」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	7,204,510,234円	6,637,238,451円
Ⅱ．任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	82,441,009円	911,281,820円
一時差異等調整積立金取崩額	※1　222,908,905円	※1　194,129,553円
Ⅲ．利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	－円	※2　70,103,712円
Ⅳ．分配金の額	7,509,860,148円	7,803,419,442円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,714円）	（1,781円）
うち利益分配金	－円	7,733,315,730円
（うち1口当たり利益分配金）	－円	（1,765円）
うち一時差異等調整引当額	－円	※2　70,103,712円
（うち1口当たり利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの））	－円	（16円）
Ⅴ．次期繰越利益	－円	9,334,094円
分配金の額の算出方法	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222,908,905円及び圧縮積立金取崩額82,441,009円を加算した7,509,860,148円を利益分配金として分配することとしました。 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194,129,553円及び圧縮積立金取崩額911,281,820円を加算した金額のうち7,733,315,730円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額70,103,712円を分配することとしました。

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期（ご参考） 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
※1　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222,908,905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194,129,553円の取り崩しを行うこととしました。

※2　一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	63,004
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099
合計		70,103

2. 戻入れの具体的な方法

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

独立監査人の監査報告書

２０２３年6月１５日

積水ハウス・リート投資法人
役　員　会　御中

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

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２０２２年１１月１日から２０２３年４月３０日までの第１７期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

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

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

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

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

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

以　　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,205,115	6,637,843
減価償却費	2,574,622	2,629,281
投資法人債発行費償却	13,860	13,198
投資口交付費償却	15,502	8,400
受取利息	△131	△135
支払利息	716,007	720,095
営業未収入金の増減額（△は増加）	△9,646	7,546
未収消費税等の増減額（△は増加）	156,161	△125,262
前払費用の増減額（△は増加）	△40,674	△8,275
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,990	△18,637
営業未払金の増減額（△は減少）	181,951	△117,546
未払金の増減額（△は減少）	124,450	△87,023
未払消費税等の増減額（△は減少）	678,924	△678,924
前受金の増減額（△は減少）	14,733	△19,277
信託有形固定資産の売却による減少額	22,309,047	－
その他	△61,136	16,976
小計	33,894,779	8,978,259
利息の受取額	131	135
利息の支払額	△707,296	△695,165
法人税等の支払額	△600	△584
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,187,013	8,282,644
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△10,421,309	△947,849
信託無形固定資産の取得による支出	△3,726,416	－
無形固定資産の取得による支出	△420	△5,995
投資有価証券の払戻による収入	－	21,642
投資有価証券の取得による支出	△482,529	△221,507
差入敷金及び保証金の差入による支出	△728,830	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	344,981	1,521,103
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△661,699	△1,493,347
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△18,585	△2,625
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,694,808	△1,128,578
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	△7,700,000
長期借入れによる収入	16,000,000	18,800,000
長期借入金の返済による支出	△12,400,000	△11,100,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	－
自己投資口の取得による支出	△3,999,964	－
分配金の支払額	△7,522,876	△7,509,703
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,922,840	△7,509,703
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	569,364	△355,637
現金及び現金同等物の期首残高	27,187,740	27,757,104
現金及び現金同等物の期末残高	※1 27,757,104	※1 27,401,467

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

（2022年10月31日現在）

現金及び預金	11,416,266千円
信託現金及び信託預金	16,340,838千円
現金及び現金同等物	27,757,104千円

当期
自 2022年11月 1日
至 2023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

（2023年4月30日現在）

現金及び預金	10,950,123千円
信託現金及び信託預金	16,451,343千円
現金及び現金同等物	27,401,467千円

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

UD FONT
見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。