

## 2021年4月期 決算短信(R E I T)

2021年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 3309 U R L <https://sekisuihouse-reit.co.jp/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 木田 敦宏  
 資 産 運 用 会 社 名 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 亨  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役 I R 部長 (氏名) 佐藤 信義  
 (T E L) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2021年7月26日 分配金支払開始予定日 2021年7月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021年4月30日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年 4月期	15,055	1.5	7,989	1.5	7,103	1.6	7,103	1.6
2020年10月期	14,826	1.6	7,868	△0.1	6,993	0.0	6,992	0.0

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年 4月期	1,656	2.5	1.3	47.2
2020年10月期	1,630	2.4	1.3	47.2

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

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年 4月期	1,675	7,183	—	—	101.1	2.5
2020年10月期	1,685	7,226	—	—	103.4	2.5

(注1)2021年4月期の分配金総額は、当期末処分利益のうち103百万円を圧縮積立金として留保し、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額157百万円及び圧縮積立金取崩額26百万円を加算した金額となっています。

(注2)2020年10月期の分配金総額は、当期末処分利益に、RTA取崩額136百万円及び圧縮積立金取崩額96百万円を加算した金額となっています。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年 4月期	556,569	286,220	51.4	66,738
2020年10月期	554,067	286,259	51.7	66,747

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年 4月期	10,106	△4,606	△4,225	29,708
2020年10月期	9,553	△465	△7,194	28,433

2. 2021年10月期(2021年5月1日～2021年10月31日)及び2022年4月期(2021年11月1日～2022年4月30日)の運用状況の予想  
(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年10月期	14,578	△3.2	7,452	△6.7	6,540	△7.9	6,540	△7.9	1,649	—
2022年4月期	14,521	△0.4	7,392	△0.8	6,481	△0.9	6,481	△0.9	1,625	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
(2021年10月期) 1,524円 (2022年4月期) 1,511円

(注) 予想分配金について、2021年10月期については当期末処分利益にRTA取崩額173百万円及び圧縮積立金取崩額358百万円を加算した金額、2022年4月期についてはRTA取崩額197百万円及び圧縮積立金取崩額290百万円を加算した金額となっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2021年4月期	4,288,666 口	2020年10月期	4,288,666 口
2021年4月期	— 口	2020年10月期	— 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25
(1) 運用資産等の価格に関する情報	25
(2) 資本的支出の状況	72

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

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

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

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

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

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

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

(注3) 「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(\*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。

## (イ) 運用環境

当期における日本経済は、内外における新型コロナウイルス感染症の影響から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、一部に弱さがみられます。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2021年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約93%（取得価格ベース）を構成する住居及びオフィスビルについて、住居は、雇用環境の変化を受け易い単身者への経済的な影響等により狭小なシングルタイプの需要は弱含みの傾向がみられましたが、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ており、稼働率も堅調に推移しました。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限定的で、稼働率・賃料水準ともに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います。

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るものの、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。

## (ウ) 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123物件（居住用不動産：115物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は535,838百万円（居住用不動産：251,018百万円、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96.5%、商業用不動産等については99.5%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.3%となりました。

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

## (エ) 資金調達の概要

## a. 資金の借入れについて

本投資法人は、今期返済期日が到来した借入金総額20,950百万円のリファイナンスを行うとともに、2021年4月1日付で取得した不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、同日付で総額3,000百万円の短期借入金を調達しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は252,942百万円となり、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45.4%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 A A (安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	債券格付 A A
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A A - (安定的)

## (オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益15,055百万円、営業利益7,989百万円、経常利益7,103百万円となり、当期純利益は7,103百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益にRTA取崩額157百万円及び圧縮積立金取崩額26百万円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として103百万円を留保した後の残額である7,183百万円を利益分配金として分配することとしました。

## ②次期の見通し

## (ア) 投資環境

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。ただし、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要があります。また、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态（ニューノーマル）がテナント動向に与える影響について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、オフィスマーケットにおける空室率の上昇傾向が継続することが想定され、新規賃料水準の動向に注視すべきであると考えています。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、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が、新型コロナウイルス感染症の状況（終息に要する期間や終息後の景気回復状況を含みます。）を慎重に見極める必要があるものと考えています。

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心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京株式会社（以下「積水ハウス不動産東京」といいます。）、積水ハウス不動産東北株式会社（以下「積水ハウス不動産東北」といいます。）、積水ハウス不動産中部株式会社（以下「積水ハウス不動産中部」といいます。）、積水ハウス不動産関西株式会社（以下「積水ハウス不動産関西」といいます。）、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社（以下「積水ハウス不動産九州」といいます。）の総称です。以下同じです。

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

(ウ) 財務戦略

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

また、総資産LTVについては、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。

③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)

(ア) 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年3月3日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2021年5月13日に以下のとおり投資法人債（以下、本（ア）において「本投資法人債」といいます。）の発行を決定し、2021年5月19日に払込が完了しています。

名称	:	積水ハウス・リート投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発行総額	:	金20億円
利率	:	年0.460%
払込期日	:	2021年5月19日
担保・保証の有無	:	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び期限	:	本投資法人債の元金は、2031年5月19日に総額を償還します。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	:	AA（株式会社日本格付研究所）
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	:	株式会社三菱UFJ銀行
資金使途	:	2021年5月20日付で、長期借入金の期限前返済資金に充当しました。（注）

(注)期限前返済資金の内容は以下のとおりです。

区分	借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	借入 実行日	返済期日	返済日
長期	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	2,000	2,000	—	2020年 11月30日	2022年 11月30日	2021年 5月20日

## ④次期の業績に関する見通し

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2021年10月期	14,578	7,452	6,540	6,540	1,649	—
2022年 4月期	14,521	7,392	6,481	6,481	1,625	—

(注) 上記予想数値は本書の日付現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年10月期(第14期) : 2021年 5月1日～2021年10月31日(184日) 2022年 4月期(第15期) : 2021年11月1日～2022年 4月30日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2021年4月期(第13期)末現在保有する不動産信託受益権(合計123物件)について、2022年4月期(第15期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、2021年4月期(第13期)末現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>公租公課は、2021年10月期(第14期)に1,035百万円、2022年4月期(第15期)に1,055百万円を見込んでいます。</li> <li>一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、2021年4月期(第13期)中に取得した資産について取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は、2021年4月1日付で取得したマストスタイル東別院他2物件の14百万円(275日分に相当)です。また、2021年4月期(第13期)中に取得した資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2022年1月1日から2022年4月30日までの4か月分相当を2022年4月期(第15期)から費用計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年10月期(第14期)に2,478百万円、2022年4月期(第15期)に2,503百万円を見込んでいます。</li> <li>資産運用報酬については、2021年10月期(第14期)に917百万円、2022年4月期(第15期)に905百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2021年10月期(第14期)に42百万円、2022年4月期(第15期)に42百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2021年10月期(第14期)に844百万円、2022年4月期(第15期)に844百万円を見込んでいますが、2021年10月期(第14期)に45百万円、2022年4月期(第15期)に34百万円が、それぞれ前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年4月期(第13期)末現在における本投資法人の借入金残高は220,442百万円、投資法人債残高は32,500百万円、有利子負債総額は252,942百万円です。</li> <li>前記「③決算後に生じた重要な事実(参考情報)」に記載のとおり、2021年5月19日付で投資法人債2,000百万円を発行し、その調達資金をもって2021年5月20日付で長期借入金の期限前返済を行っています。</li> <li>上記の他、2021年10月期(第14期)中に返済期限が到来する借入金8,760百万円及び2022年4月期(第15期)中に返済期限が到来する借入金29,830百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。</li> <li>2021年4月期(第13期)末現在における総資産LTVは45.4%であり、2021年10月期(第14期)末及び2022年4月期(第15期)末の総資産LTVは同程度で推移することを見込んでいます。</li> <li>総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 総資産LTV=有利子負債総(見込)額÷総資産(見込)額×100</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済である4,288,666口を前提としており、その後、2022年4月期(第15期)末までに新投資口発行及び自己投資口の取得・消却による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費その他の税会不一致(会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。)については、2021年10月期(第14期)に170百万円、2022年4月期(第15期)に196百万円発生することを見込んでいます。</li> <li>上記の税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。</li> </ul>
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>本投資法人は、2018年10月期(第8期)に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期(第9期)以降、RTAの残高がある限り、税会不一致に対する法人税等の課税負担の発生を回避する目的等のため柔軟に活用し、当初積立額の50年(100期)均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2021年4月期(第13期)の分配金支払い後におけるRTAの残高は675百万円です。また、RTAの取崩し終了後、継続的に発生が見込まれる税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避するため一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)として利益を超えた金銭の分配(利益超過分配金)を実施する方針です。</li> <li>投資信託及び投資法人に関する法律上、圧縮積立金を残したままATAとして利益超過分配を行うことは認められていないため、運用資産の譲渡益の一部を内部留保し積み立てた圧縮積立金については、RTAの取崩しが終了しATAによる分配が開始するまでの各営業期間において取崩し、分配金水準の安定化を図るため柔軟に活用していく方針です。なお、2021年4月期(第13期)の分配金支払い後における圧縮積立金の残高は726百万円です。</li> <li>2021年10月期(第14期)及び2022年4月期(第15期)については、上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる税会不一致相当額に係る利益分配として、RTAからそれぞれ173百万円及び197百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ358百万円及び290百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点において利益を超えた金銭の分配(利益超過分配金)を行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、本予想の数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,424,900	10,572,674
信託現金及び信託預金	19,008,771	19,136,112
営業未収入金	184,706	172,760
前払費用	226,584	240,044
その他	449	624
貸倒引当金	△1,805	△1,914
流動資産合計	28,843,605	30,120,301
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	174,776,368	176,427,935
減価償却累計額	△15,046,546	△17,338,960
信託建物（純額）	159,729,822	159,088,974
信託構築物	1,571,922	1,598,252
減価償却累計額	△215,642	△247,163
信託構築物（純額）	1,356,279	1,351,088
信託機械及び装置	2,236,271	2,249,222
減価償却累計額	△233,151	△284,113
信託機械及び装置（純額）	2,003,120	1,965,109
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△96	△134
信託車両運搬具（純額）	57	19
信託工具、器具及び備品	439,351	545,942
減価償却累計額	△77,651	△118,298
信託工具、器具及び備品（純額）	361,700	427,644
信託土地	357,199,586	359,142,655
信託建設仮勘定	61,142	—
有形固定資産合計	520,711,708	521,975,492
無形固定資産		
信託借地権	2,424,896	2,399,470
その他	4,010	3,941
無形固定資産合計	2,428,906	2,403,411
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,700	790,715
長期前払費用	544,128	596,753
その他	467,324	458,272
投資その他の資産合計	1,802,153	1,845,740
固定資産合計	524,942,768	526,224,644
繰延資産		
投資法人債発行費	146,200	131,998
投資口交付費	134,941	92,328
繰延資産合計	281,142	224,326
資産合計	554,067,516	556,569,273

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,030,204	706,342
短期借入金	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,710,000	35,590,000
未払金	1,129,034	1,184,669
未払費用	186,325	192,116
未払法人税等	585	583
未払消費税等	257,594	229,907
前受金	707,223	686,522
デリバティブ債務	29,558	50,169
その他	109,267	88,569
流動負債合計	33,159,794	41,728,880
固定負債		
投資法人債	32,500,000	32,500,000
長期借入金	187,732,000	181,852,000
信託預り敷金及び保証金	14,127,690	14,118,413
デリバティブ債務	228,253	123,070
その他	60,558	26,510
固定負債合計	234,648,502	228,619,994
負債合計	267,808,297	270,348,874
<b>純資産の部</b>		
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	746,169	649,425
一時差異等調整積立金	※3 969,369	※3 832,707
任意積立金合計	1,715,539	1,482,132
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,992,995	7,103,009
剰余金合計	137,306,950	137,183,557
投資主資本合計	286,517,031	286,393,638
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△257,812	△173,239
評価・換算差額等合計	△257,812	△173,239
純資産合計	※1 286,259,219	※1 286,220,398
負債純資産合計	554,067,516	556,569,273

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 14,410,200	※1 14,537,588
その他貸貸事業収入	※1 416,488	※1 387,419
不動産等売却益	—	※2 130,080
営業収益合計	14,826,689	15,055,088
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 5,660,925	※1 5,706,053
資産運用報酬	984,709	1,029,670
資産保管手数料	10,367	10,368
一般事務委託手数料	48,244	48,207
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	146	284
その他営業費用	250,145	267,820
営業費用合計	6,958,139	7,066,004
営業利益	7,868,549	7,989,083
<b>営業外収益</b>		
受取利息	130	143
未払分配金戻入	898	915
還付消費税等	9,375	—
営業外収益合計	10,403	1,059
<b>営業外費用</b>		
支払利息	662,166	640,664
投資法人債利息	62,894	72,701
融資関連費用	102,079	113,927
投資口交付費償却	42,613	42,613
投資法人債発行費償却	11,642	14,202
その他	3,956	2,419
営業外費用合計	885,352	886,528
経常利益	6,993,600	7,103,614
税引前当期純利益	6,993,600	7,103,614
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	6,992,995	7,103,009
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,992,995	7,103,009

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年5月1日 至 2020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		
			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	775,495	1,089,341	1,864,837
当期変動額					
圧縮積立金の取崩			△29,325		△29,325
一時差異等調整積立金の取崩				△119,972	△119,972
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	—	—	△29,325	△119,972	△149,297
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	746,169	969,369	1,715,539

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	6,991,331	137,454,583	286,664,665	△340,937	△340,937	286,323,727
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	29,325	—	—			—
一時差異等調整積立金の取崩	119,972	—	—			—
剰余金の配当	△7,140,628	△7,140,628	△7,140,628			△7,140,628
当期純利益	6,992,995	6,992,995	6,992,995			6,992,995
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				83,125	83,125	83,125
当期変動額合計	1,664	△147,633	△147,633	83,125	83,125	△64,507
当期末残高	6,992,995	137,306,950	286,517,031	△257,812	△257,812	286,259,219



当期（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			
		出資剰余金	任意積立金		
			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
当期変動額					
圧縮積立金の取崩			△96,744		△96,744
一時差異等調整積立金の取崩				△136,661	△136,661
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	—	—	△96,744	△136,661	△233,406
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	649,425	832,707	1,482,132

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	6,992,995	137,306,950	286,517,031	△257,812	△257,812	286,259,219
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	96,744	—	—			—
一時差異等調整積立金の取崩	136,661	—	—			—
剰余金の配当	△7,226,402	△7,226,402	△7,226,402			△7,226,402
当期純利益	7,103,009	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)				84,572	84,572	84,572
当期変動額合計	110,013	△123,393	△123,393	84,572	84,572	△38,820
当期末残高	7,103,009	137,183,557	286,393,638	△173,239	△173,239	286,220,398

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	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	
I. 当期末処分利益		6,992,995,750円		7,103,009,154円
II. 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		96,744,491円		26,645,983円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	136,661,969円	※1	157,569,331円
III. 分配金の額		7,226,402,210円		7,183,515,550円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,685円)		(1,675円)
IV. 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		－円		103,708,918円
V. 次期繰越利益		－円		－円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額136,661,969円及び圧縮積立金取崩額96,744,491円を加算した7,226,402,210円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益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。</p> <p>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。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	6,993,600	7,103,614
減価償却費	2,445,568	2,468,892
投資法人債発行費償却	11,642	14,202
投資口交付費償却	42,613	42,613
受取利息	△130	△143
支払利息	725,060	713,366
営業未収入金の増減額 (△は増加)	9,195	11,945
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,341	△13,430
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△83	△52,624
営業未払金の増減額 (△は減少)	111,086	△225,576
未払金の増減額 (△は減少)	△38,520	54,916
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△216,816	△27,686
前受金の増減額 (△は減少)	276,737	△20,701
信託有形固定資産の売却による減少額	—	800,488
その他	520	2,496
小計	10,353,133	10,872,372
利息の受取額	130	143
利息の支払額	△799,257	△764,914
法人税等の支払額	△606	△607
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,553,399	10,106,994
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△533,896	△4,605,816
信託無形固定資産の取得による支出	△228	△400
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	232,502	268,386
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△179,046	△277,664
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	14,949	9,037
投資活動によるキャッシュ・フロー	△465,719	△4,606,458
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	△13,100,000	—
長期借入れによる収入	20,200,000	20,950,000
長期借入金の返済による支出	△15,100,000	△20,950,000
投資法人債の発行による収入	7,947,587	—
分配金の支払額	△7,142,527	△7,225,421
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,194,940	△4,225,421
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,892,739	1,275,114
現金及び現金同等物の期首残高	26,540,932	28,433,672
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,433,672	※1 29,708,786

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>6～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8～61年</td> </tr> <tr> <td>信託車両運搬具</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>										
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>										
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>										
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>										
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>										

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
----------------------------	---

## (8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

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

## [貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
	50,000	50,000

## 2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	15,000,000	15,000,000

※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負ののれん発生益(注)		
当初発生額	1,556,827	1,556,827
当期首残高	1,089,341	969,369
当期積立額	—	—
当期取崩額	119,972	136,661
当期末残高	969,369	832,707
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	分配金に充当
	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	14,071,985		14,195,706	
その他	338,215	14,410,200	341,881	14,537,588
その他賃貸事業収入				
附加使用料	186,652		146,360	
その他	229,835	416,488	241,058	387,419
不動産賃貸事業収益合計		14,826,689		14,925,007
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	561,647		559,551	
管理委託料	435,613		449,580	
信託報酬	44,233		41,941	
水道光熱費	277,654		249,684	
公租公課	1,027,230		1,032,034	
損害保険料	17,006		17,220	
修繕費	291,016		302,077	
減価償却費	2,444,851		2,468,170	
その他賃貸事業費用	561,672	5,660,925	585,792	5,706,053
不動産賃貸事業費用合計		5,660,925		5,706,053
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		9,165,763		9,218,954

## ※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位:千円)

エステイメゾン三軒茶屋	
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

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 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
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,288,666口	4,288,666口

## [金銭の分配に係る計算書に関する注記]

## ※1 一時差異等調整積立金

前期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
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%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は136,661,969円の取り崩しを行うこととしました。	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%以上の金額を每期取り崩し、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。

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
現金及び預金	9,424,900	10,572,674
信託現金及び信託預金	19,008,771	19,136,112
現金及び現金同等物	28,433,672	29,708,786

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 代表取締役	—	積水ハウス・ アセットマネジメント 株式会社への資産運用 報酬の支払(注1)	984,709	未払金	1,083,179

(注1) 井上順一が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 代表取締役	—	積水ハウス・ アセットマネジメント 株式会社への資産運用 報酬の支払(注1)	1,032,565	未払金	1,132,637

(注1) 井上順一が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 物件譲渡に係る運用報酬2,895千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) 井上順一は、2021年1月31日付で執行役員を退任し、補欠執行役員の木田敦宏が同年2月1日付で執行役員に就任しています。取引額には木田敦宏の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。なお、井上順一は2021年2月1日付で積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で阿部亨が同社の代表取締役役に就任しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	1,384,376	不動産賃貸事業



当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	1,364,382	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
1口当たり純資産額	66,747円	66,738円
1口当たり当期純利益	1,630円	1,656円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
当期純利益 (千円)	6,992,995	7,103,009
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)	6,992,995	7,103,009
期中平均投資口数 (口)	4,288,666	4,288,666

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額 (百万円)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年6月21日	第三者割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注1)
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注2)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注3)
2018年5月1日	投資口の分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注4)
2018年5月1日	合併による割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注5)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注6)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注7)

(注1) 1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①投資状況

資産の種類	アセット カテゴリー	地域等	前期 2020年10月31日現在		当期 2021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	187,835	33.9	186,270	33.5
		その他地域	56,858	10.3	60,579	10.9
	商業用不動産等	三大都市圏	278,381	50.2	277,526	49.9
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			523,075	94.4	524,375	94.2
預金・その他の資産			30,991	5.6	32,193	5.8
資産総額計			554,067	100.0	556,569	100.0
負債総額			267,808	48.3	270,348	48.6
純資産総額			286,259	51.7	286,220	51.4

(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投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄  
該当事項はありません。

(イ) 投資不動産物件  
該当事項はありません。

## (ウ) その他投資資産の主要なもの

## a. 物件の概要及び価格・投資比率

本投資法人が当期末現在において保有する物件の概要等は、以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.2	6,483	7,120	2005年2月	2018年5月
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	1,790	0.3	1,765	1,910	2004年1月	2018年5月
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,024	2,270	2003年6月	2018年5月
	R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	873	0.2	921	916	2004年10月	2018年5月
	R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	1,610	0.3	1,559	1,800	2004年2月	2018年5月
	R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	1,590	0.3	1,543	1,750	2004年8月	2018年5月
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	2,190	0.4	2,102	2,430	2004年7月	2018年5月
	R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	2,400	0.4	2,418	2,700	2004年7月	2018年5月
	R-010	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	1,580	0.3	1,506	1,840	2005年11月	2018年5月
	R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	1,060	0.2	1,076	1,250	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.3	1,601	1,800	2007年2月	2018年5月
	R-013	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	2,970	0.6	2,971	3,070	2006年3月	2018年5月
	R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	931	0.2	897	972	2006年2月	2018年5月
	R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	1,060	0.2	1,045	1,130	2007年2月	2018年5月
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	東京都品川区西五反田	3,110	0.6	3,043	3,440	2006年3月	2018年5月
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	2,720	0.5	2,738	2,950	2006年8月	2018年5月
	R-018	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	2,050	0.4	2,122	2,420	2006年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都 港区 南麻布	1,250	0.2	1,240	1,370	2006年8月	2018年5月
	R-020	エステイメゾン塚本	大阪府 大阪市 淀川区 塚本	1,080	0.2	1,033	1,110	2006年8月	2018年5月
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県 川崎市 川崎区 小川町	1,910	0.4	1,925	2,350	2007年2月	2018年5月
	R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都 港区 麻布十番	2,690	0.5	2,717	3,000	2007年2月	2018年5月
	R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都 板橋区 大和町	937	0.2	906	1,000	2007年2月	2018年5月
	R-024	エステイメゾン大泉学園	東京都 練馬区 東大泉	790	0.1	770	858	2007年2月	2018年5月
	R-025	エステイメゾン東品川	東京都 品川区 東品川	2,390	0.4	2,297	2,390	2008年5月	2018年5月
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	東京都 板橋区 板橋	2,540	0.5	2,458	2,750	2007年4月	2018年5月
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注8)	東京都 品川区 荏原	1,050	0.2	1,020	1,170	2007年11月	2018年5月
	R-028	エステイメゾン千駄木(注9)	東京都 文京区 千駄木	698	0.1	681	782	2008年1月	2018年5月
	R-029	エステイメゾン四谷坂町 (注10)	東京都 新宿区 四谷坂町	2,090	0.4	2,065	2,340	2008年3月	2018年5月
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県 福岡市 博多区 吉塚	2,400	0.4	2,255	2,560	2007年11月	2018年5月
	R-031	エステイメゾン上呉服	福岡県 福岡市 博多区 上呉服町	821	0.2	778	825	2008年3月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都 小平市 上水本町	1,850	0.3	1,786	2,010	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県 名古屋市 東区 東桜	1,500	0.3	1,438	1,620	2008年2月	2018年5月
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	801	0.1	829	906	2006年11月	2018年5月
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都 世田谷区 下馬	785	0.1	765	857	2008年1月	2018年5月
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	東京都 板橋区 大山東町	2,560	0.5	2,485	2,790	2008年3月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-038	マスト博多(注11)	福岡県 福岡市 博多区 博多駅前	2,360	0.4	2,441	2,620	2005年1月	2018年5月
	R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都 墨田区 錦糸	1,260	0.2	1,216	1,320	2006年9月	2018年5月
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都 小金井市 本町	1,790	0.3	1,752	2,030	2005年2月	2018年5月
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県 名古屋市 昭和区 阿由知通	1,950	0.4	1,862	2,080	2008年10月	2018年5月
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府 大阪市 天王寺区 上汐	909	0.2	881	1,040	2007年2月	2018年5月
	R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府 大阪市 東住吉区 北田辺	601	0.1	626	657	2006年6月	2018年5月
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.4	1,910	2,110	1996年2月	2018年5月
	R-045	エステイメゾン秋葉原	東京都 台東区 上野	1,930	0.4	1,910	2,050	2006年2月	2018年5月
	R-046	エステイメゾン笹塚	東京都 渋谷区 笹塚	3,340	0.6	3,393	3,680	2004年9月	2018年5月
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	東京都 中央区 築地	6,250	1.2	6,082	6,830	2006年2月	2018年5月
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県 名古屋市 千種区 高見	1,050	0.2	1,076	1,130	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県 名古屋市 東区 矢田南	812	0.2	858	879	2007年7月	2018年5月
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	1,260	0.2	1,189	1,320	2005年8月	2018年5月
	R-051	エステイメゾン東白壁	愛知県 名古屋市 東区 芳野	1,580	0.3	1,631	1,680	2006年2月	2018年5月
	R-052	エステイメゾン千石	東京都 文京区 千石	1,360	0.3	1,332	1,450	2009年8月	2018年5月
	R-053	エステイメゾン代沢	東京都 世田谷区 代沢	2,270	0.4	2,230	2,440	2010年2月	2018年5月
	R-054	エステイメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.3	1,729	1,880	2009年6月	2018年5月
	R-055	エステイメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.3	1,628	1,710	2007年11月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-056	エステイメゾン白金台	東京都 品川区 上大崎	2,400	0.4	2,375	2,790	2003年9月	2018年5月
	R-057	エステイメゾン東新宿	東京都 新宿区 新宿	1,680	0.3	1,618	1,810	2009年4月	2018年5月
	R-058	エステイメゾン元麻布	東京都 港区 元麻布	1,540	0.3	1,513	1,650	2009年11月	2018年5月
	R-059	エステイメゾン都立大学	東京都 目黒区 平町	861	0.2	845	894	2009年2月	2018年5月
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	東京都 品川区 小山	1,030	0.2	1,001	1,110	2009年5月	2018年5月
	R-061	エステイメゾン中野	東京都 中野区 中央	1,870	0.3	1,829	1,960	2009年6月	2018年5月
	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	987	1,070	2009年10月	2018年5月
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	東京都 中野区 弥生町	984	0.2	956	1,050	2009年2月	2018年5月
	R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都 中野区 松が丘	1,160	0.2	1,120	1,230	2009年10月	2018年5月
	R-065	エステイメゾン高円寺	東京都 杉並区 高円寺南	1,160	0.2	1,132	1,230	2009年3月	2018年5月
	R-066	エステイメゾン押上	東京都 墨田区 業平	2,490	0.5	2,405	2,630	2010年4月	2018年5月
	R-067	エステイメゾン赤羽	東京都 北区 赤羽	3,290	0.6	3,155	3,490	2009年11月	2018年5月
	R-068	エステイメゾン王子	東京都 北区 王子	1,650	0.3	1,587	1,810	2010年7月	2018年5月
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都 新宿区 早稲田 鶴巻町	1,580	0.3	1,522	1,770	2012年11月	2018年5月
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区 八丁堀	1,460	0.3	1,400	1,600	2012年11月	2018年5月
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都 千代田区 神田神保町	1,960	0.4	1,889	2,020	2013年3月	2018年5月
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都 品川区 北品川	2,910	0.5	2,881	3,100	2011年1月	2018年5月
	R-073	マストライフ秋葉原	東京都 千代田区 神田佐久間 河岸	555	0.1	543	595	2006年10月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.5	2,372	2,480	2007年10月	2018年5月
	R-075	エステイメゾン薬院	福岡県 福岡市 中央区 平尾	2,430	0.5	2,585	2,510	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.5	7,996	9,260	2008年1月	2018年5月
	R-077	エステイメゾン大島	東京都 江東区 大島	8,630	1.6	8,365	9,910	2007年9月	2018年5月
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県 名古屋市 千種区 富士見台	2,070	0.4	2,179	2,160	2007年4月	2018年5月
	R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	0.8	4,570	4,880	1999年11月	2018年5月
	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.4	1,854	2,060	2013年5月	2018年5月
	R-081	プライムメゾン品川	東京都 品川区 北品川	1,960	0.4	1,904	2,120	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市 中央区 大通西	3,160	0.6	3,064	3,090	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南2条西	1,930	0.4	1,837	1,830	2009年11月	2018年5月
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道 札幌市 中央区 南七条西	1,250	0.2	1,209	1,150	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注12)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.4	2,181	2,395	2011年2月	2018年5月
	R-086	マストライフ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.4	1,835	1,990	2011年1月	2018年5月
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 恵比寿	4,360	0.8	4,278	5,030	2014年6月	2018年5月
	R-088	グランマスト金沢西泉	石川県 金沢市 西泉	1,080	0.2	1,019	1,040	2007年9月	2018年5月
	R-089	グランマスト鶉の森	三重県 四日市市 鶉の森	830	0.2	780	813	2009年4月	2018年5月
	R-090	エステイメゾン港北綱島 (注13)	神奈川県 横浜市 港北区 新吉田東	2,750	0.5	2,693	3,033	2002年3月	2018年5月
	R-091	マストライフ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,320	1,450	2010年1月	2018年5月



用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	0.9	4,674	4,910	2014年6月	2018年5月
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県 神戸市 東灘区 向洋町中	5,880	1.1	5,379	6,320	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都 渋谷区 渋谷	2,430	0.5	2,391	2,610	2014年7月	2018年5月
	R-095	プライムメゾン初台	東京都 渋谷区 初台	3,010	0.6	2,934	3,280	2014年12月	2018年5月
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,071	1,130	2005年8月	2018年5月
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県 神戸市 中央区 小野柄通	971	0.2	934	1,000	2007年3月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	0.9	4,810	5,380	2015年6月	2018年5月
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	0.8	4,129	4,270	2015年10月	2018年5月
	R-100	エスティメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	636	689	2017年2月	2018年5月
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.5	7,961	10,000	2016年5月	2018年5月
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都 豊島区 北大塚	3,700	0.7	3,701	4,430	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.3	1,683	2,010	2016年10月	2018年5月
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都 目黒区 青葉台	2,520	0.5	2,527	3,090	2017年1月	2018年5月
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	東京都 品川区 北品川	3,400	0.6	3,416	4,230	2011年1月	2018年5月
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注14)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	5,912	7,070	2008年2月	2018年5月
	R-107	エスティメゾン小倉	福岡県 北九州市 小倉北区 京町	1,040	0.2	1,074	1,050	2006年2月	2018年11月
R-108	マスト井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	396	419	2008年1月	2019年1月	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田	2,040	0.4	2,053	2,260	2017年10月	2019年6月
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区本郷	2,600	0.5	2,614	2,750	2018年3月	2019年6月
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区蔵前	2,190	0.4	2,201	2,340	2018年11月	2019年6月
	R-112	エステイメゾン横浜青葉台 (注15)	神奈川県横浜市青葉区青葉台	3,020	0.6	3,030	3,240	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市葵区鷹匠	660	0.1	674	662	2006年2月	2020年1月
	R-114	グランマスト広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町	865	0.2	880	889	2006年1月	2020年4月
	R-115	マストスタイル東別院	愛知県名古屋市中央区松原	2,190	0.4	2,282	2,200	2009年2月	2021年4月
	R-116	グランマスト萱場	愛知県名古屋市千種区萱場	900	0.2	939	946	2012年2月	2021年4月
	R-117	マストスタイル白壁南	愛知県名古屋市東区檀木町	660	0.1	689	682	2014年1月	2021年4月
		小計		251,018	46.8	246,849	274,229	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	71,950	13.4	70,273	89,100	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山SHビル	東京都品川区北品川	51,500	9.6	49,745	61,700	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	44,000	8.2	42,670	56,400	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (注16)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	7.2	36,603	44,800	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー (注17)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,242	6,390	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市名村区名駅	6,350	1.2	6,193	7,190	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注18)	東京都港区赤坂	28,700	5.4	28,741	30,000	2006年1月	2019年6月
			小計	245,500	45.8	238,469	295,580	—	—

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分) (注16)	大阪府 大阪市 中央区 本町	17,200	3.2	16,859	18,000	2010年5月	2017年5月
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注19)	京都府 京都市 中京区 二条大橋 上る鉾田町	22,120	4.1	22,197	22,344	2013年10月	2019年1月 2020年4月
小計				39,320	7.3	39,057	40,344	—	—
合計				535,838	100.0	524,375	610,153	—	—

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じた分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「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6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日に基づき記載しています。
- (注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注10) 本投資法人は、「エスティメゾン四谷坂町」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：329,739分の245,317（約74.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注11) 「マスト博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注12) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注13) 「エスティメゾン港北綱島」は、合計3棟の建物（イースト（2002年3月に竣工）、ウエスト（2002年10月に竣工）及びアネックス（2002年9月に竣工））から構成されていますが、上記「竣工年月」には、便宜上イーストの竣工年月を記載しています。
- (注14) 「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15) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、合計2棟の建物（2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」（2018年7月に竣工）及び2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」（1990年7月に竣工））から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。上記「竣工年月」には、便宜上「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の竣工年月を記載しています。なお、本書において当該物件の概要等について「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。
- (注16) 「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。
- (注17) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注18) 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%を保有しています。したがって、「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注19) 本投資法人は、「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%を保有しています。したがって、「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

## b. 賃貸借状況の概要

## (i) 賃貸借状況の概要

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

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	174	1.2	1	5,515.43	5,401.24	97.9
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	51	0.3	1	2,019.10	1,717.79	85.1
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	57	0.4	1	2,062.10	1,993.13	96.7
	R-004	エステイメゾン恵比寿	23	0.2	1	781.02	750.27	96.1
	R-005	エステイメゾン神田	45	0.3	1	1,706.54	1,577.53	92.4
	R-006	エステイメゾン北新宿	41	0.3	1	1,881.19	1,568.30	83.4
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	64	0.4	1	2,978.28	2,902.90	97.5
	R-008	エステイメゾン川崎	78	0.5	1	3,741.01	3,614.75	96.6
	R-010	エステイメゾン亀戸	53	0.4	1	2,279.21	2,209.20	96.9
	R-011	エステイメゾン目黒	32	0.2	1	1,070.13	982.91	91.8
	R-012	エステイメゾン巣鴨	49	0.3	1	2,619.17	2,558.00	97.7
	R-013	エステイメゾン京橋	88	0.6	1	4,613.04	4,451.06	96.5
	R-014	エステイメゾン白楽	29	0.2	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エステイメゾン南堀江	33	0.2	1	1,804.48	1,749.95	97.0
	R-016	エステイメゾン五反田	94	0.6	1	3,871.15	3,704.58	95.7
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	78	0.5	1	2,979.85	2,892.94	97.1
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	64	0.4	1	2,602.30	2,452.06	94.2
	R-019	エステイメゾン南麻布	34	0.2	1	1,082.12	1,082.12	100.0
	R-020	エステイメゾン塚本	39	0.3	1	2,321.04	2,321.04	100.0
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	63	0.4	1	2,824.86	2,604.68	92.2
	R-022	エステイメゾン麻布十番	66	0.4	1	1,755.31	1,688.03	96.2
	R-023	エステイメゾン板橋本町	34	0.2	1	1,274.49	1,195.94	93.8
	R-024	エステイメゾン大泉学園	26	0.2	1	1,362.36	1,362.36	100.0
	R-025	エステイメゾン東品川	69	0.5	1	2,936.72	2,855.41	97.2
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	77	0.5	1	3,915.81	3,695.11	94.4

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-027	エステイメゾン武蔵小山	29	0.2	1	1,176.78	1,016.23	86.4
	R-028	エステイメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	828.13	92.3
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	60	0.4	1	2,453.17	2,254.50	91.9
	R-030	エステイメゾン博多東	86	0.6	1	9,106.08	8,823.04	96.9
	R-031	エステイメゾン上呉服	29	0.2	1	2,261.91	2,194.35	97.0
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋 (注7)	15	0.1	—	—	—	—
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	65	0.4	1	3,924.58	3,924.58	100.0
	R-034	プライムメゾン東桜	52	0.3	1	3,118.11	2,951.13	94.6
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,163.98	100.0
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	24	0.2	1	894.64	823.12	92.0
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	75	0.5	1	4,036.66	3,775.34	93.5
	R-038	マスト博多	94	0.6	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エステイメゾン錦糸町	34	0.2	1	1,611.54	1,544.27	95.8
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	56	0.4	1	2,275.24	2,253.20	99.0
	R-041	プライムメゾン御器所	64	0.4	1	4,427.65	4,327.91	97.7
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	29	0.2	1	2,040.35	1,966.96	96.4
	R-043	プライムメゾン北田辺	22	0.2	1	1,798.97	1,665.35	92.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エステイメゾン秋葉原	56	0.4	1	2,324.65	2,295.55	98.7
	R-046	エステイメゾン笹塚	90	0.6	1	3,701.70	3,458.10	93.4
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	172	1.2	1	6,177.20	5,922.11	95.9
	R-048	プライムメゾン高見	33	0.2	1	2,016.79	1,731.15	85.8
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	2,086.20	96.2
	R-050	プライムメゾン照葉	51	0.3	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エステイメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エステイメゾン千石	37	0.3	1	1,498.13	1,453.59	97.0
R-053	エステイメゾン代沢	61	0.4	1	2,352.90	2,301.92	97.8	
R-054	エステイメゾン戸越	48	0.3	1	1,943.17	1,855.96	95.5	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-055	エステイメゾン西天満	53	0.4	1	2,877.90	2,757.23	95.8
	R-056	エステイメゾン白金台	71	0.5	1	2,675.11	2,540.79	95.0
	R-057	エステイメゾン東新宿	46	0.3	1	1,889.50	1,791.39	94.8
	R-058	エステイメゾン元麻布	41	0.3	1	1,199.86	1,110.83	92.6
	R-059	エステイメゾン都立大学	23	0.2	1	1,035.78	1,035.78	100.0
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	29	0.2	1	1,073.59	1,073.59	100.0
	R-061	エステイメゾン中野	53	0.4	1	2,023.72	2,002.16	98.9
	R-062	エステイメゾン新中野	28	0.2	1	1,107.57	1,016.71	91.8
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	28	0.2	1	1,299.60	1,235.39	95.1
	R-064	エステイメゾン哲学堂	34	0.2	1	1,531.89	1,486.15	97.0
	R-065	エステイメゾン高円寺	34	0.2	1	1,527.52	1,442.49	94.4
	R-066	エステイメゾン押上	71	0.5	1	3,180.90	3,067.67	96.4
	R-067	エステイメゾン赤羽	97	0.7	1	4,302.84	4,072.29	94.6
	R-068	エステイメゾン王子	49	0.3	1	2,289.44	2,212.54	96.6
	R-069	プライムメゾン早稲田	43	0.3	1	1,650.66	1,480.04	89.7
	R-070	プライムメゾン八丁堀	38	0.3	1	1,382.32	1,330.11	96.2
	R-071	プライムメゾン神保町	52	0.4	1	1,819.90	1,663.45	91.4
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	104	0.7	1	2,512.91	2,288.62	91.1
	R-073	マストライフ秋葉原	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	62	0.4	1	4,809.68	3,998.70	83.1
	R-075	エステイメゾン薬院	75	0.5	1	5,213.51	5,072.27	97.3
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	225	1.5	1	9,469.65	9,258.73	97.8
	R-077	エステイメゾン大島	247	1.7	1	9,905.97	9,417.36	95.1
	R-078	プライムメゾン富士見台	66	0.4	1	5,704.63	5,178.36	90.8
R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	155	1.0	1	13,812.40	13,812.40	100.0	
R-080	プライムメゾン森下	56	0.4	1	2,180.78	2,105.63	96.6	
R-081	プライムメゾン品川	56	0.4	1	2,107.88	1,902.30	90.2	
R-082	プライムメゾン大通公園	118	0.8	1	7,360.37	6,942.28	94.3	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-083	プライムメゾン南2条	73	0.5	1	6,019.09	5,922.38	98.4
	R-084	プライムメゾン鴨々川	46	0.3	1	4,102.08	4,022.75	98.1
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	88	0.6	1	10,268.74	10,207.51	99.4
	R-086	マストライフ八広(注5)	56	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	111	0.7	1	3,010.66	2,982.05	99.0
	R-088	グランマスト金沢西泉	39	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	グランマスト鶴の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0
	R-090	エスティメゾン港北綱島	78	0.5	1	6,867.48	6,867.48	100.0
	R-091	マストライフ日野	48	0.3	1	2,827.55	2,781.14	98.4
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	140	0.9	1	5,461.13	5,156.26	94.4
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	222	1.5	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	63	0.4	1	1,972.59	1,880.69	95.3
	R-095	プライムメゾン初台	78	0.5	1	2,879.20	2,763.75	96.0
	R-096	エスティメゾン上町台	33	0.2	1	2,225.52	2,028.11	91.1
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	31	0.2	1	2,007.00	2,007.00	100.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	120	0.8	1	3,923.76	3,682.76	93.9
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	101	0.7	1	4,099.04	3,783.89	92.3
	R-100	エスティメゾン森下	20	0.1	1	748.92	711.85	95.1
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	236	1.6	1	6,772.89	6,392.93	94.4
	R-102	プライムメゾン大塚	115	0.8	1	3,921.35	3,601.95	91.9
	R-103	プライムメゾン浅草橋	49	0.3	1	2,033.06	1,907.51	93.8
R-104	プライムメゾン代官山	67	0.4	1	1,779.17	1,689.71	95.0	
R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	108	0.7	1	3,569.73	3,257.82	91.3	
R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	481	3.2	1	23,538.73	22,830.60	97.0	
R-107	エスティメゾン小倉	32	0.2	1	3,062.59	2,888.17	94.3	
R-108	マスト井尻	13	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0	
R-109	プライムメゾン三田綱町	51	0.3	1	1,387.12	1,110.86	80.1	
R-110	プライムメゾン本郷	64	0.4	1	2,423.46	2,328.42	96.1	

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居	R-111	プライムメゾン蔵前	62	0.4	1	2,259.40	2,162.75	95.7
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	86	0.6	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	23	0.2	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	グランマスト広瀬通	29	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
	R-115	マストスタイル東別院	11	0.1	1	4,856.22	4,856.22	100.0
	R-116	グランマスト萱場	5	0.0	1	2,170.80	2,170.80	100.0
	R-117	マストスタイル白壁南	3	0.0	1	1,240.28	1,240.28	100.0
小計			7,772	52.1	13	403,889.96	389,606.01	96.5
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注3)	1,947	13.0	1	38,577.99	38,577.99	100.0
	0-002	御殿山SHビル	1,088	7.3	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,285	8.6	1	29,657.53	29,406.32	99.2
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	903	6.1	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	162	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	208	1.4	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	677	4.5	1	12,472.81	11,964.26	95.9
小計			6,274	42.0	4	126,712.51	125,952.75	99.4
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	402	2.7	1	18,092.98	18,092.98	100.0
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注5)	475	3.2	1	11,496.08	11,496.08	100.0
小計			878	5.9	2	29,589.06	29,589.06	100.0
合計			14,925	100.0	18	560,191.53	545,147.82	97.3

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

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

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ17、15、8、7及び17となっています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「マストライフ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所についてパススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「賃貸面積」欄には店舗部分又は郵便集配所に係るエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「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6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「エステイメゾン三軒茶屋」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、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

(ii) 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積水ハウス不動産 東京株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 銀座 他57物件	156,384.03	28.7	7,562	981	(注5)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデンシティ 品川御殿山 他3物件	115,048.49	21.1	10,071	8,499	(注6)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他14物件	57,177.22	10.5	1,393	182	(注7)
積水ハウス不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	マスト博多 他4物件	35,495.87	6.5	579	62	(注8)
積水ハウスGMパート ナーズ株式会社	不動産管理業	エステイメゾン 南堀江 他5物件	25,802.21	4.7	769	54	(注9)
SHホテルシステムズ 株式会社	宿泊業	ザ・リッツ・ カールトン京都	11,496.08	2.1	951	—	(注10)
積水ハウス不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 上町台 他1物件	4,035.11	0.7	118	9	(注11)
積水ハウス不動産 東北株式会社	不動産販売 及び賃貸業	グランマスト 広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	(注12)
主要なテナントの合計			407,991.41	74.8	21,501	9,796	—
ポートフォリオの合計			545,147.82	100.0	28,591	14,118	—

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。また、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。更に、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2020年5月から2021年4月までの期間の実績の平均額（当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間に

については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。また、「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金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約）に基づき受領し、当期末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。
- (注4) 「契約満了日及び契約更改の方法等」は、いずれも当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づき、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注5) 積水ハウス不動産東京をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法	
2021年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
2021年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6		
2021年 6月29日	エステイメゾン東品川		
2021年 7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン川崎 エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ		
2021年 8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園		
2021年 9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド		
2021年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜		
2021年10月22日	エステイメゾン南麻布		
2021年10月31日	エステイメゾン板橋区役所前、プライムメゾン白金高輪		
2022年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通		
2022年 1月30日	エステイメゾン亀戸		
2022年 1月31日	エステイメゾン目黒、エステイメゾン錦糸町		
2022年 3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ		
2022年 3月31日	エステイメゾン武蔵小金井		
2022年 4月 2日	エステイメゾン白楽		
2022年 6月30日	エステイメゾン秋葉原		
2022年 9月30日	エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト		
2023年 9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、 プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト		
2024年 1月20日	マストライフ秋葉原		定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年11月 3日	マストライフ八広		
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
2025年 1月31日	プライムメゾン恵比寿		
2025年10月31日	マストライフ日野		
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台		
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町		
2027年 3月31日	エステイメゾン森下		
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト		
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エステイメゾン横浜青葉台ノース		
2029年 9月30日	エステイメゾン横浜青葉台サウス		

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 5月18日	本町ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2024年12月 2日	ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2029年 6月30日	赤坂ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2021年 9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 3月31日	プライムメゾン御器所	
2022年 9月30日	プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2022年 9月30日	エスティメゾン東白壁	
2024年 1月31日	エスティメゾン葵	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	
2024年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025年 1月31日	エスティメゾン静岡鷹匠	
2025年 3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森	
2026年 3月31日	マストスタイル東別院、マストスタイル白壁南	
2031年 3月31日	グランマスト萱場	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 1月31日	マスト博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2022年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
2022年 9月30日	プライムメゾン照葉	
2024年 1月31日	マスト井尻	
2024年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2021年 8月31日	エスティメゾン塚本	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2022年 3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2023年 2月28日	エスティメゾン西天満	
2026年 3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注10) SHホテルシステムズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係る賃貸借契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2021年 4月30日	ザ・リッツ・カールトン京都	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2026年 4月30日	エスティメゾン上町台、エスティメゾン神戸三宮	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注12) 積水ハウス不動産東北をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 4月30日	グランマスト広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

## c. 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,120	7,340	3.6	7,030	3.8	3.8	272
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,910	1,960	3.7	1,890	3.8	3.9	76
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,270	2,330	3.7	2,250	3.8	3.9	89
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	916	940	3.6	905	3.7	3.8	36
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,800	1,840	3.7	1,780	3.8	3.9	70
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	3.9	1,740	3.9	4.1	71
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,430	2,460	3.9	2,410	3.9	4.1	100
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,700	2,730	4.0	2,680	4.0	4.2	114
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,840	1,870	4.1	1,830	3.9	4.3	81
	R-011	エステイメゾン目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	1,250	1,270	3.6	1,230	3.4	3.8	48
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	1,800	1,830	3.8	1,760	3.6	4.0	72
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,070	3,110	4.4	3,050	4.3	4.5	142
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	972	986	4.3	966	4.1	4.5	46
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,130	1,150	4.1	1,110	3.9	4.3	51
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,440	3,470	4.0	3,430	3.7	4.2	143
	R-017	エステイメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	2,950	3,000	3.8	2,930	3.6	4.0	119
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	JLL森井鑑定 株式会社	2,420	2,460	3.8	2,370	3.6	4.0	97
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,370	1,400	3.5	1,330	3.3	3.7	51

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-020	エステイメゾン塚本	一般財団法人 日本不動産研究所	1,110	1,120	4.5	1,100	4.3	4.7	55
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,350	2,390	4.0	2,310	3.8	4.2	97
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,000	3,060	3.5	2,930	3.3	3.7	108
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,000	1,020	3.9	987	3.7	4.1	42
	R-024	エステイメゾン大泉学園	JLL森井鑑定 株式会社	858	873	4.0	842	3.8	4.2	37
	R-025	エステイメゾン東品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,390	2,420	4.1	2,370	3.9	4.3	106
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	JLL森井鑑定 株式会社	2,750	2,800	3.9	2,700	3.7	4.1	116
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,170	1,190	3.9	1,150	3.7	4.1	48
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	782	796	3.9	767	3.7	4.1	33
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	JLL森井鑑定 株式会社	2,340	2,380	3.8	2,290	3.6	4.0	92
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,560	2,590	4.7	2,540	4.7	4.8	130
	R-031	エステイメゾン上呉服	株式会社 立地評価研究所	825	838	4.6	820	4.6	4.7	43
	R-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,010	2,020	4.4	2,010	4.3	4.6	96
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,620	1,630	4.4	1,620	4.3	4.6	76
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	906	909	4.6	904	4.5	4.8	45
	R-036	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	857	876	3.9	849	4.0	4.1	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	2,790	2,820	4.0	2,770	3.8	4.2	119
	R-038	マスト博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,620	2,610	4.6	2,630	4.0	4.8	134
	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,320	1,330	4.0	1,310	3.8	4.2	57
	R-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,030	2,080	4.0	2,010	4.1	4.2	85

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,080	2,110	4.4	2,070	4.4	4.6	99
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,040	1,050	4.2	1,020	4.0	4.4	45
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	657	665	4.5	648	4.3	4.7	32
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,120	4.6	2,100	4.3	4.8	109
	R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,050	2,070	4.0	2,040	3.8	4.2	88
	R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,680	3,740	3.8	3,650	3.6	4.0	145
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	6,830	6,910	3.8	6,790	3.6	4.0	270
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,150	4.2	1,120	4.3	4.4	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	879	883	4.6	877	4.5	4.8	43
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,320	1,320	4.8	1,320	4.6	5.0	74
	R-051	エステイメゾン東白壁 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,680	1,700	4.5	1,670	4.4	4.7	79
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,450	1,480	3.7	1,440	3.5	3.9	56
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,440	2,490	3.7	2,420	3.5	3.9	94
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,880	1,930	3.8	1,860	3.9	4.0	76
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	1,740	4.2	1,690	4.3	4.4	77
	R-056	エステイメゾン白金台	一般財団法人 日本不動産研究所	2,790	2,840	3.7	2,740	3.5	3.9	108
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,810	1,850	3.8	1,790	3.9	4.0	73
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,650	1,690	3.6	1,630	3.7	3.8	62
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	894	916	3.7	884	3.8	3.9	35
	R-060	エステイメゾン 武蔵小山II	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	3.8	1,100	3.6	4.0	44

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,960	1,990	3.8	1,940	3.6	4.0	79
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.9	1,060	3.7	4.1	44
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	3.9	1,040	4.0	4.1	42
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,230	1,250	3.9	1,220	3.7	4.1	50
	R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,250	3.8	1,220	3.9	4.0	49
	R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,630	2,670	4.0	2,610	4.0	4.2	111
	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,490	3,540	4.0	3,470	3.8	4.2	148
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,810	1,840	4.0	1,800	3.8	4.2	77
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	1,770	1,800	3.6	1,730	3.4	3.8	67
	R-070	プライムメゾン八丁堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,600	1,630	3.6	1,570	3.4	3.8	60
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,020	2,050	3.9	2,010	3.7	4.1	82
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	3,100	3,090	3.7	3,100	3.5	3.9	118
	R-073	マストラライフ秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	595	605	3.9	590	3.7	4.1	25
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,480	2,530	4.4	2,460	4.4	4.6	117
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,510	2,560	4.2	2,490	4.3	4.4	114
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	9,260	9,420	3.8	9,100	3.6	4.0	369
	R-077	エステイメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	9,910	10,100	3.8	9,720	3.6	4.0	395
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,160	2,180	4.7	2,150	4.5	4.9	109
	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,880	4,940	4.8	4,850	4.6	5.0	250
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,060	2,090	3.9	2,050	3.9	4.1	84

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住 居	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,120	2,160	3.8	2,100	3.6	4.0	83	
	R-082	プライムメゾン大通公園	一般財団法人 日本不動産研究所	3,090	3,130	4.5	3,050	4.3	4.7	157	
	R-083	プライムメゾン南2条	一般財団法人 日本不動産研究所	1,830	1,840	4.6	1,810	4.4	4.8	99	
	R-084	プライムメゾン鴨々川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,150	1,160	4.6	1,140	4.4	4.8	63	
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注4)	株式会社 立地評価研究所	2,395	2,280	4.9	2,250	4.7	5.0	129	
	R-086	マストライフ八広	大和不動産鑑定 株式会社	1,990	2,020	4.2	1,980	4.0	4.4	88	
	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	5,030	5,130	3.4	4,920	3.2	3.6	179	
	R-088	グランマスト金沢西泉	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	1,050	5.1	1,030	4.9	5.3	56	
	R-089	グランマスト鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	813	826	5.2	807	5.0	5.4	46	
	R-090	エステイ メゾン 港北綱島 (注5)	イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	3,033	1,360	4.2	1,320	4.0	4.4	140
			ウエスト			1,110	4.2	1,080	4.0	4.4	
			アネックス			601	4.2	584	4.0	4.4	
	R-091	マストライフ日野	株式会社 立地評価研究所	1,450	1,460	4.5	1,450	4.3	4.6	70	
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	4,910	4,990	4.0	4,820	3.8	4.2	210	
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,320	6,380	4.8	6,250	4.6	5.0	323	
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,610	2,660	3.6	2,560	3.4	3.8	98	
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,280	3,340	3.7	3,210	3.5	3.9	125	
	R-096	エステイメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,130	1,140	4.3	1,120	4.0	4.5	50	
	R-097	エステイメゾン神戸三宮	株式会社 中央不動産鑑定所	1,000	1,020	4.5	995	4.3	4.7	49	
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,380	5,490	3.6	5,270	3.4	3.8	200	
R-099	プライムメゾン 市谷山伏町	株式会社 立地評価研究所	4,270	4,370	3.8	4,230	3.6	4.0	170		
R-100	エステイメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	689	697	4.1	686	3.9	4.3	28		



用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
					直接還元法		DCF法				
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住居	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,000	10,300	3.6	9,920	3.7	3.8	373	
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,430	4,520	3.8	4,390	3.9	4.0	174	
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,010	2,050	3.8	1,990	3.9	4.0	79	
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,090	3,160	3.6	3,060	3.7	3.8	115	
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,230	4,330	3.7	4,190	3.8	3.9	164	
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス(注6)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,070	7,250	—	6,990	4.1	—	354	
	R-107	エステイメゾン小倉	株式会社 立地評価研究所	1,050	1,060	4.8	1,040	4.6	4.9	53	
	R-108	マスト井尻	大和不動産鑑定 株式会社	419	424	4.5	417	4.3	4.7	20	
	R-109	プライムメゾン三田綱町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,260	2,290	3.9	2,240	3.7	4.1	90	
	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	2,750	2,780	3.9	2,730	3.7	4.1	110	
	R-111	プライムメゾン蔵前	株式会社 中央不動産鑑定所	2,340	2,370	4.0	2,330	3.8	4.2	95	
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注7)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,240	1,520	4.4	1,490	4.2	4.6	152
			サウス			1,770	4.5	1,730	4.3	4.7	
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	大和不動産鑑定 株式会社	662	672	5.0	657	4.8	5.2	37	
	R-114	グランマスト広瀬通	株式会社 中央不動産鑑定所	889	899	4.5	885	4.3	4.7	45	
	R-115	マストスタイル東別院	大和不動産鑑定 株式会社	2,200	2,220	4.4	2,190	4.2	4.6	104	
	R-116	グランマスト萱場	大和不動産鑑定 株式会社	946	959	4.6	941	4.4	4.8	46	
R-117	マストスタイル白壁南	大和不動産鑑定 株式会社	682	690	4.4	679	4.2	4.6	31		
		小計		274,229	278,615	—	271,170	—	—	11,746	
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山	大和不動産鑑定 株式会社	89,100	92,000	3.2	87,800	3.0	3.4	2,964	
	0-002	御殿山SHビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	61,700	63,200	3.3	61,000	3.3	3.5	2,063	
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	56,400	57,700	3.5	55,800	3.2	3.7	2,047	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
オフィスビル	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	44,800	45,600	3.4	43,900	3.2	3.6	1,552
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,390	6,570	3.6	6,310	3.7	3.8	239
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定 株式会社	7,190	7,290	4.1	7,150	3.9	4.3	303
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注8)	株式会社 中央不動産鑑定所	30,000	30,600	3.4	29,800	3.2	3.6	1,033
	小計				295,580	302,960	—	291,760	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	18,000	18,300	3.6	17,700	3.4	3.8	665
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注8)	株式会社 立地評価研究所	22,344	22,883	3.5	22,099	3.2	3.6	921
	小計				40,344	41,183	—	39,799	—	—
合計				610,153	622,758	—	602,729	—	—	23,536

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

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

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

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

(注5) 「エステイメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

(注6) 「エステイメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

(注7) 「エステイメゾン横浜青葉台」は、「エステイメゾン横浜青葉台ノース」及び「エステイメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

(注8) 「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

## d. 建物状況調査報告書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)	
			緊急	短期	長期					
住居	R-001	エステイメゾン銀座	—	—	11,658	2,003	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	5.33	
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	—	100	6,678	705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	2.92	
	R-003	エステイメゾン恵比寿II	—	—	4,683	756	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.11	
	R-004	エステイメゾン恵比寿	—	—	3,023	262	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.54	
	R-005	エステイメゾン神田	—	—	3,542	581	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	4.81	
	R-006	エステイメゾン北新宿	—	—	2,456	695	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.08	
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	—	—	5,013	1,065	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.40	
	R-008	エステイメゾン川崎	—	—	7,278	1,241	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.73	
	R-010	エステイメゾン亀戸	—	—	6,467	849	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	3.95	
	R-011	エステイメゾン目黒	—	—	3,062	332	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	9.24	
	R-012	エステイメゾン巢鴨	—	—	5,294	709	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	3.49	
	R-013	エステイメゾン京橋	—	—	7,988	1,415	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	8.75	
	R-014	エステイメゾン白楽	—	—	4,771	450	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	12.06	
	R-015	エステイメゾン南堀江	—	—	5,942	534	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	5.24	
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	8,609	1,203	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	6.11	
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	—	—	7,303	992	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	3.45	
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	I	—	—	2,107	313	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	5.50
			II	—	—	2,103	312			5.50
			III	—	—	1,214	167			7.32
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	3,901	399	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	7.30	
R-020	エステイメゾン塚本	—	—	6,758	652	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	7.29		

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	—	—	2,485	793	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.41
	R-022	エステイメゾン麻布十番	—	—	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.27
	R-023	エステイメゾン板橋本町	—	—	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	6.23
	R-024	エステイメゾン大泉学園	—	—	4,387	422	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	7.52
	R-025	エステイメゾン東品川	—	—	9,750	938	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	10.28
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	—	—	9,989	1,189	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	3.70
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	—	—	2,876	318	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.11
	R-028	エステイメゾン千駄木(注7)	—	—	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.90
	R-029	エステイメゾン四谷坂町 (注7)	—	—	3,398	570	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	6.43
	R-030	エステイメゾン博多東	—	—	12,374	2,065	大和不動産鑑定 株式会社	2016年9月	1.01
	R-031	エステイメゾン上呉服	—	—	6,172	636	大和不動産鑑定 株式会社	2016年9月	3.65
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	—	—	13,520	1,009	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	7.77
	R-034	プライムメゾン東桜	—	—	7,205	919	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	10.30
	R-035	プライムメゾン萱場公園	—	—	4,775	591	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	11.11
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	50	—	3,990	271	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	8.47
	R-037	エステイメゾン板橋C6	—	—	7,712	1,163	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	3.97
	R-038	マスト博多	—	—	22,604	2,477	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	3.40
	R-039	エステイメゾン錦糸町	—	—	5,070	363	株式会社 ERIソリューション	2017年9月	3.84
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	—	—	3,613	558	株式会社 東京建築検査機構	2017年9月	6.45
	R-041	プライムメゾン御器所	—	—	8,634	1,174	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	9.76

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住 居	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	—	—	3,703	509	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	7.32
	R-043	プライムメゾン北田辺	—	—	3,457	440	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	11.24
	R-044	プライムメゾン百道浜	—	—	26,058	2,297	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	2.00
	R-045	エスティメゾン秋葉原	—	—	7,810	749	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.17
	R-046	エスティメゾン笹塚	—	—	4,093	804	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	6.44
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	—	—	12,352	2,022	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年3月	3.80
	R-048	プライムメゾン高見	—	—	5,480	625	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.12
	R-049	プライムメゾン矢田南	—	—	4,700	547	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.47
	R-050	プライムメゾン照葉	—	—	14,870	1,455	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	1.96
	R-051	エスティメゾン東白壁	—	—	5,815	976	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	10.82
	R-052	エスティメゾン千石	—	—	2,914	489	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	9.96
	R-053	エスティメゾン代沢	—	—	3,362	708	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	8.05
	R-054	エスティメゾン戸越	—	—	4,231	600	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	11.03
	R-055	エスティメゾン西天満	—	—	7,713	968	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	2.20
	R-056	エスティメゾン白金台	—	—	5,530	738	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	10.50
	R-057	エスティメゾン東新宿	—	—	4,235	547	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	10.44
	R-058	エスティメゾン元麻布	—	—	3,320	541	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	10.32
	R-059	エスティメゾン都立大学	—	—	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.61
	R-060	エスティメゾン武蔵小山II	—	—	2,250	355	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.92
	R-061	エスティメゾン中野	—	—	4,618	602	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	6.37

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-062	エステイメゾン新中野	—	—	2,360	370	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.99
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	—	—	2,050	381	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.35
	R-064	エステイメゾン哲学堂	—	—	2,890	473	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	6.95
	R-065	エステイメゾン高円寺	—	—	2,540	435	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.68
	R-066	エステイメゾン押上	—	—	7,330	1,042	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	3.37
	R-067	エステイメゾン赤羽	—	—	7,318	1,335	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.66
	R-068	エステイメゾン王子	—	—	3,898	712	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.51
	R-069	プライムメゾン早稲田	—	—	3,697	603	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.00
	R-070	プライムメゾン八丁堀	—	—	2,924	503	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.19
	R-071	プライムメゾン神保町	—	—	4,035	650	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.64
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	—	—	5,291	1,291	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	9.35
	R-073	マストライフ秋葉原	—	—	2,373	246	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	13.70
	R-074	エステイメゾン葵	—	—	9,982	1,345	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	9.64
	R-075	エステイメゾン薬院	—	—	8,789	1,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	7.09
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	—	—	16,804	2,669	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	6.53
	R-077	エステイメゾン大島	—	—	19,130	2,919	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	6.49
	R-078	プライムメゾン富士見台	—	—	8,225	1,799	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	10.58
	R-079	エステイメゾン鶴舞	—	—	14,637	3,581	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	10.23
	R-080	プライムメゾン森下	—	—	4,661	747	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	7.76
	R-081	プライムメゾン品川	—	—	3,490	623	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	6.98

用途	物件番号	物件名称		調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-082	プライムメゾン大通公園		—	—	23,430	2,374	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.05
	R-083	プライムメゾン南2条		—	—	20,758	2,118	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.02
	R-084	プライムメゾン鴨々川		—	—	14,562	1,537	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.02
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注8)		—	—	17,265	2,162	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	2.84
	R-086	マストライフ八広		—	—	6,768	962	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.88
	R-087	プライムメゾン恵比寿		—	—	6,966	1,074	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	5.15
	R-088	グランマスト金沢西泉		—	—	5,878	1,074	大和不動産鑑定 株式会社	2015年3月	1.13
	R-089	グランマスト鶯の森		—	—	4,522	526	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	13.50
	R-090	エステイメゾン 港北綱島	イースト	—	—	4,533	956	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	3.48
			ウエスト	—	—	3,720	747			3.69
			アネックス	—	—	2,780	424			4.13
	R-091	マストライフ日野		—	—	6,224	867	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	2.93
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通		—	—	16,317	2,705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	4.60
	R-093	神戸女子学生会館		—	—	31,363	5,151	大和不動産鑑定 株式会社	2016年2月	3.96
	R-094	プライムメゾン渋谷		—	—	4,218	649	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	3.58
	R-095	プライムメゾン初台		—	—	2,540	939	株式会社 ERIソリューション	2016年3月	3.57
	R-096	エステイメゾン上町台		—	—	2,717	721	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	6.99
	R-097	エステイメゾン神戸三宮		—	—	5,563	642	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	2.45
	R-098	プライムメゾン白金高輪		—	—	4,040	1,266	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	5.32
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町		—	—	3,990	1,367	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	2.31
R-100	エステイメゾン森下		—	—	390	220	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	3.39	

用途	物件番号	物件名称		調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-101	プライムメゾン 白金台タワー		—	—	677	2,389	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	1.61
	R-102	プライムメゾン大塚		—	—	751	1,424	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	3.34
	R-103	プライムメゾン浅草橋		—	—	171	671	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	8.04
	R-104	プライムメゾン代官山		—	—	408	771	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	9.32
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト		—	—	7,060	1,883	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.85
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス		—	—	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	4.37
	R-107	エステイメゾン小倉		—	—	4,183	755	株式会社 東京建築検査機構	2018年11月	2.09
	R-108	マスト井尻		—	—	3,092	407	大和不動産鑑定 株式会社	2019年1月	0.46
	R-109	プライムメゾン三田綱町		—	—	378	540	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	7.23
	R-110	プライムメゾン本郷		—	—	1,640	752	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	3.48
	R-111	プライムメゾン蔵前		—	—	162	692	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.72
	R-112	エステイメゾン 横浜青葉台	ノース	—	—	1,600	736	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	9.64
			サウス	—	—	4,510	950		2019年9月	9.54
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠		—	—	5,433	475	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年1月	18.17
	R-114	グランマスト広瀬通		—	—	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	2.03
	R-115	マストスタイル東別院		—	—	10,514	1,581	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	9.06
	R-116	グランマスト萱場		—	—	3,403	616	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	8.01
R-117	マストスタイル白壁南		—	—	1,732	377	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	11.61	
	小計			50	100	786,365	122,548	—	—	—



用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	—	—	95,367	21,175	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	0.82
	0-002	御殿山SHビル	100	—	7,130	7,203	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.35
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	33,225	15,807	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月	2.28
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	—	—	25,466	8,171	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年4月	2.29
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7)	—	—	7,317	1,988	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2016年3月	7.38
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	—	—	12,910	2,100	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2016年3月	9.16
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注9)	—	—	16,146	5,872	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	1.59
		小計	100	—	197,561	62,318	—	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	—	—	11,549	6,182	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年4月	2.29
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注9)	—	—	5,510	3,469	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	4.19
		小計	—	—	17,059	9,651	—	—	—
		合計	150	100	1,000,985	194,519	—	—	1.57

(注1) 本投資法人は当期末現在において保有する物件について建物状況調査報告書を取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

(注3) 「建物再調達価格」は、各建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。なお、本投資法人合併にあたりSHIから承継した物件について、2017年11月を調査時点とし、建物再調達価格を再取得しています。そのため、当期末現在において本投資法人が保有する物件のうち、SHIから承継した物件であり、かつ上記「調査時点」欄に記載の時点が2017年11月以前の物件については、当該再取得した建物再調達価格を記載しています。

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

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

(注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2021年4月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間(一般的な建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注7) 本投資法人が建物の区分所有権とそれに伴う敷地権に係る信託受益権を保有する「エステイメゾン五反田」、「エステイメゾン武蔵小山」、「エステイメゾン千駄木」、「エステイメゾン四谷坂町」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。

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

(注9) 「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、物件全体の数値を基に本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

## e. 主要な不動産に関する状況

当期末現在において本投資法人が保有する物件のうち「ガーデンシティ品川御殿山」は、主要な不動産（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。

## f. 個別物件の収支の状況

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

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	174,932	51,618	57,467	23,416
賃貸事業収入	168,247	46,258	55,709	22,176
その他賃貸事業収入	6,684	5,360	1,758	1,240
B. 不動産賃貸事業費用 小計	52,550	22,295	20,811	10,008
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	9,103	2,743	3,667	1,696
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,219	576	563	312
公租公課	9,959	3,033	2,723	1,090
損害保険料	140	43	54	18
修繕費	3,254	5,360	2,193	791
減価償却費	15,744	6,023	6,086	3,210
その他賃貸事業費用	6,587	2,460	3,402	1,357
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	122,381	29,323	36,655	13,407

(単位：千円)

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エステイメゾン 神田	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	45,176	41,671	64,312	78,207
賃貸事業収入	43,441	40,681	62,068	74,960
その他賃貸事業収入	1,735	990	2,244	3,247
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,863	22,720	37,092	43,604
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,390	2,873	3,800	4,539
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	560	326	479	1,048
公租公課	2,010	2,092	3,715	3,448
損害保険料	34	49	75	87
修繕費	786	2,130	4,816	1,957
減価償却費	10,083	9,532	16,755	26,065
その他賃貸事業費用	1,038	2,953	4,015	3,006
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	26,313	18,951	27,219	34,602

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	53,884	32,122	49,357	88,877
賃貸事業収入	52,503	30,826	48,156	84,600
その他賃貸事業収入	1,380	1,296	1,200	4,276
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,030	12,344	20,708	43,992
外注委託費	2,442	1,410	2,130	1,464
管理委託料	2,577	1,693	2,721	3,476
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	452	190	527	2,110
公租公課	2,888	1,563	2,669	4,763
損害保険料	56	24	49	93
修繕費	1,816	1,222	3,389	3,037
減価償却費	13,405	5,173	6,615	26,104
その他賃貸事業費用	2,067	742	2,280	2,618
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,853	19,777	28,649	44,885

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,034	33,801	94,345	78,358
賃貸事業収入	28,401	33,693	90,304	75,261
その他賃貸事業収入	632	107	4,040	3,096
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,579	13,202	36,244	34,663
外注委託費	1,682	2,044	81	3,084
管理委託料	2,021	1,366	6,006	4,884
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	643	390	27	444
公租公課	1,498	1,910	5,757	3,696
損害保険料	31	38	39	63
修繕費	1,362	1,143	1,782	2,957
減価償却費	7,162	5,096	13,435	16,094
その他賃貸事業費用	1,851	886	8,790	3,112
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,454	20,598	58,100	43,694

(単位：千円)

物件番号	R-018	R-019	R-020	R-021
物件名称	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,806	34,372	39,728	63,373
賃貸事業収入	62,983	33,476	38,175	60,665
その他賃貸事業収入	1,822	895	1,552	2,707
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,054	11,509	21,042	32,445
外注委託費	3,114	2,388	1,617	2,383
管理委託料	3,660	1,933	1,864	4,459
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	630	222	1,015	445
公租公課	3,727	1,697	2,134	3,172
損害保険料	56	25	42	63
修繕費	2,961	915	2,808	2,198
減価償却費	10,313	2,450	9,016	16,901
その他賃貸事業費用	3,267	1,550	2,219	2,496
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,751	22,862	18,685	30,927

(単位：千円)

物件番号	R-022	R-023	R-024	R-025
物件名称	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,135	34,197	26,937	69,917
賃貸事業収入	64,013	29,203	25,941	67,670
その他賃貸事業収入	2,121	4,994	996	2,246
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,968	16,238	12,730	34,193
外注委託費	2,442	1,710	1,380	1,752
管理委託料	3,680	1,970	1,640	4,707
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	495	347	404	331
公租公課	2,477	1,553	1,645	3,465
損害保険料	35	28	29	68
修繕費	3,165	1,884	1,171	2,915
減価償却費	5,019	6,433	5,183	17,283
その他賃貸事業費用	4,327	1,987	950	3,344
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	44,167	17,958	14,206	35,723

(単位：千円)

物件番号	R-026	R-027	R-028	R-029
物件名称	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 四谷坂町
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	77,415	29,506	22,843	60,564
賃貸事業収入	75,552	28,593	22,327	57,370
その他賃貸事業収入	1,863	913	516	3,194
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,600	14,614	7,752	20,495
外注委託費	2,688	—	—	—
管理委託料	4,091	1,995	972	4,367
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	494	2	—	38
公租公課	3,627	1,653	1,150	2,930
損害保険料	83	12	9	38
修繕費	4,635	2,051	309	4,016
減価償却費	18,181	5,937	3,039	4,374
その他賃貸事業費用	3,472	2,637	1,944	4,404
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	39,815	14,891	15,091	40,069

(単位：千円)

物件番号	R-030	R-031	R-032	R-033
物件名称	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 2月25日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	86,072	29,438	15,427	65,685
賃貸事業収入	85,034	28,310	14,783	62,888
その他賃貸事業収入	1,037	1,127	644	2,796
B. 不動産賃貸事業費用 小計	39,344	18,976	7,848	26,202
外注委託費	2,820	1,140	749	2,694
管理委託料	3,171	1,818	835	3,691
信託報酬	325	325	207	275
水道光熱費	628	428	225	448
公租公課	4,949	1,969	1,248	3,930
損害保険料	144	46	16	74
修繕費	1,165	2,690	842	1,661
減価償却費	25,211	8,713	3,288	11,402
その他賃貸事業費用	928	1,845	435	2,025
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	46,727	10,461	7,578	39,482

(単位：千円)

物件番号	R-034	R-035	R-036	R-037
物件名称	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	エステイメゾン 板橋C6
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	52,036	29,695	24,733	75,427
賃貸事業収入	51,924	29,395	24,163	73,914
その他賃貸事業収入	111	299	569	1,513
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,247	14,234	10,135	39,487
外注委託費	3,920	1,320	1,050	2,612
管理委託料	2,300	1,076	1,183	4,314
信託報酬	325	325	813	400
水道光熱費	509	297	153	683
公租公課	3,876	2,244	1,153	4,875
損害保険料	67	41	19	84
修繕費	1,110	718	710	4,379
減価償却費	13,234	7,970	4,185	17,728
その他賃貸事業費用	1,903	240	866	4,410
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,788	15,460	14,597	35,940

(単位：千円)

物件番号	R-038	R-039	R-040	R-041
物件名称	マスト 博多	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	94,356	34,821	56,504	64,265
賃貸事業収入	94,296	33,663	53,499	63,532
その他賃貸事業収入	59	1,157	3,005	733
B. 不動産賃貸事業費用 小計	66,609	22,087	23,144	31,285
外注委託費	2,709	1,194	2,614	2,279
管理委託料	317	2,659	3,284	2,914
信託報酬	350	400	350	350
水道光熱費	651	589	583	479
公租公課	7,663	1,600	2,622	5,041
損害保険料	178	26	41	88
修繕費	2,076	3,206	3,708	1,077
減価償却費	39,444	10,059	7,871	17,507
その他賃貸事業費用	13,218	2,351	2,069	1,547
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,746	12,733	33,359	32,979

(単位：千円)

物件番号	R-042	R-043	R-044	R-045
物件名称	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜	エステイメゾン 秋葉原
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,282	22,781	69,424	56,202
賃貸事業収入	28,552	22,234	69,385	53,896
その他賃貸事業収入	730	547	38	2,306
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,146	13,443	26,430	32,553
外注委託費	1,610	1,554	2,850	2,694
管理委託料	1,226	712	359	3,410
信託報酬	400	400	350	400
水道光熱費	276	770	893	499
公租公課	2,041	1,720	6,743	2,585
損害保険料	37	32	161	54
修繕費	1,666	2,440	4,158	5,147
減価償却費	6,376	5,769	10,471	15,738
その他賃貸事業費用	1,511	44	442	2,022
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,135	9,337	42,993	23,648

(単位：千円)

物件番号	R-046	R-047	R-048	R-049
物件名称	エステイメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	90,552	172,413	33,945	28,864
賃貸事業収入	86,523	166,419	33,544	28,485
その他賃貸事業収入	4,029	5,993	401	378
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,764	75,835	18,545	16,527
外注委託費	2,427	6,054	1,768	1,318
管理委託料	5,509	9,124	1,426	1,242
信託報酬	400	400	350	350
水道光熱費	454	1,278	453	353
公租公課	4,532	8,474	2,568	2,313
損害保険料	60	149	46	39
修繕費	3,073	4,886	2,248	1,377
減価償却費	11,979	36,491	9,121	8,562
その他賃貸事業費用	3,327	8,976	561	972
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	58,788	96,578	15,399	12,336

(単位：千円)

物件番号	R-050	R-051	R-052	R-053
物件名称	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石	エステイメゾン 代沢
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	51,900	46,808	37,657	61,243
賃貸事業収入	51,792	46,725	37,226	59,935
その他賃貸事業収入	108	82	431	1,308
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,271	23,281	15,407	17,912
外注委託費	4,710	1,981	2,622	1,584
管理委託料	—	174	2,049	3,023
信託報酬	400	350	400	400
水道光熱費	359	480	251	350
公租公課	5,972	3,551	2,274	3,478
損害保険料	108	71	35	52
修繕費	2,075	2,573	1,395	969
減価償却費	13,714	13,672	5,119	7,225
その他賃貸事業費用	929	426	1,260	829
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,629	23,526	22,249	43,331

(単位：千円)

物件番号	R-054	R-055	R-056	R-057
物件名称	エステイメゾン 戸越	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台	エステイメゾン 東新宿
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	48,099	53,159	71,362	46,609
賃貸事業収入	46,832	51,500	69,499	45,583
その他賃貸事業収入	1,267	1,659	1,863	1,026
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,605	26,236	26,562	22,526
外注委託費	2,490	2,221	2,366	1,513
管理委託料	3,296	2,114	4,298	2,547
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	380	1,602	451	261
公租公課	2,798	3,872	3,248	2,312
損害保険料	43	69	55	39
修繕費	4,722	722	2,351	2,674
減価償却費	8,062	12,332	10,856	10,871
その他賃貸事業費用	2,411	2,901	2,534	1,907
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,493	26,922	44,800	24,083



(単位：千円)

物件番号	R-058	R-059	R-060	R-061
物件名称	エステイメゾン 元麻布	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	エステイメゾン 中野
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	41,817	23,808	29,813	53,669
賃貸事業収入	41,817	22,769	29,162	51,668
その他賃貸事業収入	—	1,039	651	2,001
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,674	9,171	11,526	19,883
外注委託費	1,665	1,242	1,716	3,000
管理委託料	1,240	1,224	1,312	3,051
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	276	265	303	381
公租公課	2,728	1,616	1,572	2,693
損害保険料	38	23	26	44
修繕費	1,200	360	473	839
減価償却費	5,875	3,582	5,509	8,969
その他賃貸事業費用	249	457	212	503
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,143	14,636	18,286	33,786

(単位：千円)

物件番号	R-062	R-063	R-064	R-065
物件名称	エステイメゾン 新中野	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂	エステイメゾン 高円寺
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	28,218	28,980	34,555	34,452
賃貸事業収入	27,536	28,127	33,038	32,580
その他賃貸事業収入	681	853	1,516	1,871
B. 不動産賃貸事業費用 小計	12,051	12,512	16,527	13,629
外注委託費	1,722	1,734	1,866	1,716
管理委託料	1,475	1,627	1,862	2,009
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	239	340	489	264
公租公課	1,577	1,771	1,769	1,975
損害保険料	26	27	34	31
修繕費	720	1,251	1,643	1,362
減価償却費	5,632	4,895	7,671	5,486
その他賃貸事業費用	257	463	790	382
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,166	16,468	18,028	20,822

(単位：千円)

物件番号	R-066	R-067	R-068	R-069
物件名称	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子	プライムメゾン 早稲田
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	71,022	97,959	49,880	43,768
賃貸事業収入	69,069	92,654	47,912	41,694
その他賃貸事業収入	1,953	5,305	1,967	2,073
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,565	45,284	20,469	23,003
外注委託費	2,874	3,108	1,974	3,132
管理委託料	4,187	6,256	2,102	2,926
信託報酬	400	400	400	350
水道光熱費	610	597	629	361
公租公課	3,867	5,469	2,759	2,345
損害保険料	75	97	51	42
修繕費	2,214	3,347	1,106	1,069
減価償却費	14,057	23,368	11,173	9,907
その他賃貸事業費用	1,278	2,640	273	2,868
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,457	52,674	29,410	20,764

(単位：千円)

物件番号	R-070	R-071	R-072	R-073
物件名称	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	マストライフ 秋葉原
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	38,425	52,702	104,012	15,153
賃貸事業収入	35,897	49,795	80,958	15,153
その他賃貸事業収入	2,528	2,907	23,053	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,908	23,533	42,999	5,847
外注委託費	1,614	2,154	7,752	1,174
管理委託料	2,547	3,383	5,296	—
信託報酬	400	400	400	300
水道光熱費	399	406	989	262
公租公課	1,880	2,754	5,963	943
損害保険料	36	46	93	17
修繕費	681	1,356	2,672	649
減価償却費	10,005	11,835	9,069	2,402
その他賃貸事業費用	2,343	1,196	10,762	98
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,516	29,169	61,013	9,305

(単位：千円)

物件番号	R-074	R-075	R-076	R-077
物件名称	エステイメゾン 葵	エステイメゾン 薬院	エステイメゾン 錦糸町Ⅱ	エステイメゾン 大島
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,107	75,076	225,258	247,090
賃貸事業収入	61,993	71,340	218,407	234,729
その他賃貸事業収入	114	3,735	6,850	12,361
B. 不動産賃貸事業費用 小計	40,474	36,736	83,702	99,089
外注委託費	4,560	1,710	5,588	9,591
管理委託料	4,020	3,968	7,236	9,896
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	625	2,637	1,900	3,860
公租公課	4,813	4,788	9,891	10,946
損害保険料	83	97	191	221
修繕費	3,448	4,134	6,056	9,557
減価償却費	18,136	15,946	48,991	50,559
その他賃貸事業費用	4,385	3,053	3,446	4,057
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,633	38,339	141,555	148,001

(単位：千円)

物件番号	R-078	R-079	R-080	R-081
物件名称	プライムメゾン 富士見台	エステイメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下	プライムメゾン 品川
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,919	155,721	56,213	56,698
賃貸事業収入	66,679	155,718	54,909	50,755
その他賃貸事業収入	240	3	1,304	5,943
B. 不動産賃貸事業費用 小計	41,419	78,263	24,170	26,232
外注委託費	2,931	12,234	3,216	1,911
管理委託料	4,024	738	2,594	3,586
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	552	1,195	462	2,831
公租公課	5,964	14,856	2,932	2,653
損害保険料	127	262	55	46
修繕費	6,600	12,978	703	3,034
減価償却費	16,185	35,678	12,670	9,860
その他賃貸事業費用	4,732	19	1,233	2,008
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,500	77,458	32,043	30,466

(単位：千円)

物件番号	R-082	R-083	R-084	R-085
物件名称	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	118,616	73,202	46,653	88,894
賃貸事業収入	110,785	70,494	44,893	87,933
その他賃貸事業収入	7,830	2,708	1,759	960
B. 不動産賃貸事業費用 小計	62,729	39,299	31,509	42,473
外注委託費	12,143	4,338	3,054	3,072
管理委託料	6,554	3,582	2,759	2,947
信託報酬	250	300	300	240
水道光熱費	3,669	2,631	1,578	717
公租公課	10,615	7,810	5,888	8,722
損害保険料	135	126	83	210
修繕費	1,137	1,679	1,499	2,133
減価償却費	21,293	17,709	14,110	22,160
その他賃貸事業費用	6,929	1,121	2,236	2,269
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	55,886	33,902	15,143	46,421

(単位：千円)

物件番号	R-086	R-087	R-088	R-089
物件名称	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿	グランマスト 金沢西泉	グランマスト 鶴の森
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,171	111,002	39,587	27,171
賃貸事業収入	56,171	107,151	39,407	27,171
その他賃貸事業収入	—	3,850	180	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,005	36,724	25,036	15,638
外注委託費	3,906	4,256	4,579	1,152
管理委託料	81	6,069	—	—
信託報酬	300	300	290	290
水道光熱費	450	730	636	295
公租公課	3,998	4,448	4,143	1,517
損害保険料	67	73	79	35
修繕費	2,095	3,219	1,430	1,686
減価償却費	12,776	13,740	13,512	9,856
その他賃貸事業費用	330	3,885	365	804
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,165	74,277	14,550	11,532

(単位：千円)

物件番号	R-090	R-091	R-092	R-093
物件名称	エステイメゾン 港北綱島	マストライフ 日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	78,682	48,696	140,718	222,293
賃貸事業収入	78,593	47,210	135,351	221,555
その他賃貸事業収入	88	1,486	5,366	738
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,613	24,327	64,935	140,295
外注委託費	—	4,104	5,931	23,256
管理委託料	—	2,556	8,388	103
信託報酬	290	290	240	240
水道光熱費	—	408	1,648	4,715
公租公課	7,287	3,171	8,406	17,103
損害保険料	110	60	161	359
修繕費	1,973	1,307	4,689	6,989
減価償却費	11,546	11,988	33,004	86,119
その他賃貸事業費用	405	439	2,464	1,408
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	57,068	24,368	75,783	81,998

(単位：千円)

物件番号	R-094	R-095	R-096	R-097
物件名称	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エステイメゾン 上町台	エステイメゾン 神戸三宮
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	63,093	78,457	33,794	31,783
賃貸事業収入	60,368	75,590	32,592	30,773
その他賃貸事業収入	2,724	2,866	1,201	1,010
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,077	34,593	14,264	15,365
外注委託費	2,901	3,247	2,205	1,144
管理委託料	4,535	6,151	1,283	1,666
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	453	919	940	438
公租公課	3,293	4,418	2,158	2,395
損害保険料	40	68	41	35
修繕費	2,019	2,583	92	1,315
減価償却費	6,407	12,726	7,068	6,947
その他賃貸事業費用	3,187	4,236	234	1,181
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	40,015	43,863	19,529	16,418

(単位：千円)

物件番号	R-098	R-099	R-100	R-101
物件名称	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町	エスティメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	120,988	101,776	20,484	236,257
賃貸事業収入	118,627	100,408	18,694	225,578
その他賃貸事業収入	2,361	1,368	1,790	10,679
B. 不動産賃貸事業費用 小計	42,037	44,446	7,592	73,513
外注委託費	4,345	6,275	1,498	10,746
管理委託料	6,764	6,384	1,448	14,421
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	489	533	196	1,050
公租公課	6,775	5,463	904	10,386
損害保険料	94	100	15	177
修繕費	3,486	3,422	105	4,869
減価償却費	15,135	15,205	3,067	24,000
その他賃貸事業費用	4,707	6,820	116	7,621
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	78,950	57,330	12,892	162,744

(単位：千円)

物件番号	R-102	R-103	R-104	R-105
物件名称	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	115,217	49,792	67,131	108,270
賃貸事業収入	111,133	47,261	66,475	107,470
その他賃貸事業収入	4,084	2,530	655	800
B. 不動産賃貸事業費用 小計	43,262	20,947	31,097	45,954
外注委託費	5,400	3,317	2,658	8,544
管理委託料	7,425	4,231	6,352	6,253
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	814	511	548	939
公租公課	6,665	2,401	2,848	7,801
損害保険料	106	48	57	134
修繕費	2,251	1,482	973	4,185
減価償却費	14,842	5,609	6,933	11,880
その他賃貸事業費用	5,516	3,106	10,485	5,976
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	71,955	28,844	36,033	62,315

(単位：千円)

物件番号	R-106	R-107	R-108	R-109
物件名称	エステイメゾン 豊洲レジデンス	エステイメゾン 小倉	マスト井尻	プライムメゾン 三田綱町
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	481,847	32,104	13,270	51,995
賃貸事業収入	469,725	30,871	13,270	50,295
その他賃貸事業収入	12,121	1,233	—	1,700
B. 不動産賃貸事業費用 小計	356,790	17,770	6,426	16,328
外注委託費	21,954	840	729	2,124
管理委託料	20,488	1,632	48	2,951
信託報酬	336	240	235	240
水道光熱費	3,027	502	—	544
公租公課	20,864	2,508	1,494	2,753
損害保険料	494	52	28	40
修繕費	11,813	1,833	889	171
減価償却費	77,025	8,513	2,820	5,422
その他賃貸事業費用	200,785	1,647	182	2,081
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	125,057	14,334	6,843	35,666

(単位：千円)

物件番号	R-110	R-111	R-112	R-113
物件名称	プライムメゾン 本郷	プライムメゾン 蔵前	エステイメゾン 横浜青葉台	エステイメゾン 静岡鷹匠
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,731	62,969	86,288	23,355
賃貸事業収入	62,585	57,541	86,288	23,355
その他賃貸事業収入	2,146	5,428	—	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,717	26,556	17,053	10,026
外注委託費	3,475	3,241	—	2,025
管理委託料	5,317	5,914	1,078	—
信託報酬	240	240	480	240
水道光熱費	555	524	—	611
公租公課	3,388	3,098	4,756	1,052
損害保険料	55	50	119	33
修繕費	477	849	—	1,142
減価償却費	8,948	8,714	10,606	4,872
その他賃貸事業費用	6,258	3,923	12	49
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,014	36,413	69,234	13,328

(単位：千円)

物件番号	R-114	R-115	R-116	R-117
物件名称	グランマスト 広瀬通	マストスタイル 東別院	グランマスト 萱場	マストスタイル 白壁南
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2021年 4月 1日 2021年 4月30日	2021年 4月 1日 2021年 4月30日	2021年 4月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,025	11,611	5,087	3,376
賃貸事業収入	29,025	11,611	4,926	3,376
その他賃貸事業収入	—	—	160	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	10,276	3,495	1,580	769
外注委託費	1,050	1,050	297	240
管理委託料	—	—	357	—
信託報酬	240	—	—	—
水道光熱費	453	128	12	18
公租公課	1,610	—	—	—
損害保険料	49	17	6	4
修繕費	1,009	27	45	4
減価償却費	4,630	2,031	667	502
その他賃貸事業費用	1,232	240	193	0
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,748	8,115	3,506	2,606

(単位：千円)

物件番号	0-001	0-002	0-003	0-004
物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	1,947,229	1,088,998	1,285,438	903,801
賃貸事業収入	1,894,451	1,088,998	1,250,014	903,801
その他賃貸事業収入	52,777	—	35,423	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	608,666	193,818	470,195	304,571
外注委託費	108,141	—	71,312	—
管理委託料	34,689	1,200	14,305	6,000
信託報酬	1,150	400	500	250
水道光熱費	59,393	—	63,301	—
公租公課	147,380	49,267	117,266	95,346
損害保険料	1,579	854	1,904	1,091
修繕費	5,975	150	8,748	1,954
減価償却費	202,001	139,642	192,437	198,947
その他賃貸事業費用	48,354	2,304	419	981
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,338,563	895,179	815,242	599,230



(単位：千円)

物件番号	0-005	0-006	0-007	H-001
物件名称	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	赤坂ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (ホテル部分)
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	162,461	208,544	677,605	402,500
賃貸事業収入	153,894	196,742	655,887	402,500
その他賃貸事業収入	8,567	11,802	21,717	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	58,314	68,594	182,118	136,133
外注委託費	8,639	12,239	—	—
管理委託料	1,680	1,248	15,648	1,200
信託報酬	240	225	327	250
水道光熱費	8,651	9,068	27,589	—
公租公課	12,762	18,289	49,448	59,614
損害保険料	334	279	341	739
修繕費	2,367	1,592	717	1,186
減価償却費	22,637	25,257	40,168	72,261
その他賃貸事業費用	1,002	394	47,876	881
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	104,146	139,950	495,486	266,366

(単位：千円)

物件番号	H-002
物件名称	ザ・リッツ・ カールトン京都
運用期間 (自) (至)	2020年11月 1日 2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	475,546
賃貸事業収入	475,546
その他賃貸事業収入	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	81,406
外注委託費	—
管理委託料	294
信託報酬	1,102
水道光熱費	—
公租公課	22,247
損害保険料	1,637
修繕費	4,165
減価償却費	51,237
その他賃貸事業費用	723
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	394,139

## (2) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
エステイメゾン銀座 (東京都中央区銀座)	大規模修繕工事	自 2021年12月 至 2022年 4月	119	—	—
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	110	—	—
エステイメゾン板橋本町 (東京都板橋区大和町)	大規模修繕工事	自 2021年11月 至 2022年 4月	99	—	—
エステイメゾン南堀江 (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 4月	84	—	—

(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654百万円であり、当期の費用に区分された修繕費302百万円を合わせて956百万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)
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋市千種区富士見台)	大規模修繕工事	自 2020年 6月 至 2020年11月	148
プライムメゾン高見 (愛知県名古屋市千種区高見)	大規模修繕工事	自 2020年12月 至 2021年 4月	54
プライムメゾン北田辺 (大阪府大阪市東住吉区北田辺)	大規模修繕工事	自 2020年12月 至 2021年 3月	52
その他の資本的支出			399
合計			654