表紙の写真

▣ プライム・プロパティ　該当物件一覧

「戦略的立地」に所在する「高品質」なオフィスビル・住居・ホテル等を本投資法人ではプライム・プロパティと呼称し、重点投資をしています。保有する121物件のうち、92物件が該当しています。

VEGETABLE OIL INK

FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C022915

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

積水ハウス・リート投資法人　証券コード 3309
〒107-0052　東京都港区赤坂四丁目15番1号　https://sekisuihouse-reit.co.jp/

資産運用報告

2020年5月1日～2020年10月31日

第12期

決算ハイライト

1口当たり分配金について

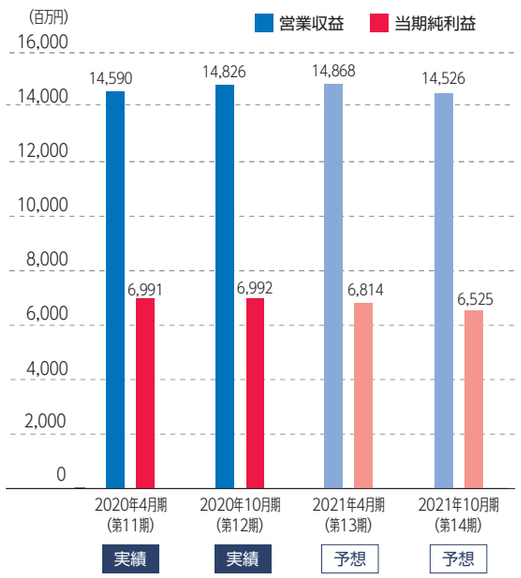
1口当たり確定分配金　2020年10月期(第12期)　**1,685円**

決算・分配状況

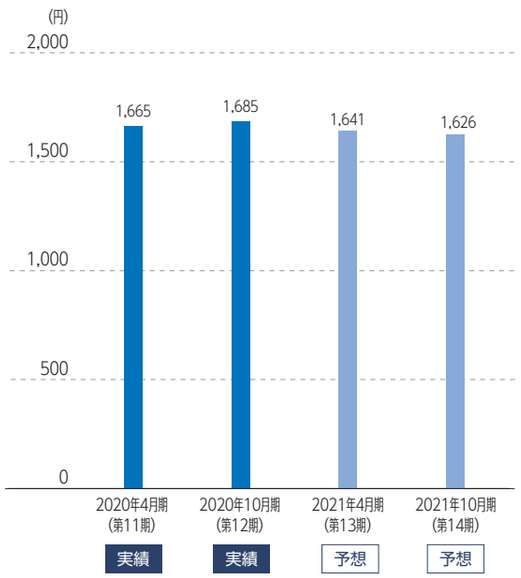
決算年月	2020年4月期 (第11期)実績	2020年10月期 (第12期)実績	2021年4月期 (第13期)予想(注)	2021年10月期 (第14期)予想(注)
営業収益(百万円)	14,590	14,826	14,868	14,526
営業利益(百万円)	7,874	7,868	7,714	7,439
経常利益(百万円)	6,991	6,993	6,814	6,525
当期純利益(百万円)	6,991	6,992	6,814	6,525
1口当たり分配金(円)	1,665	1,685	1,641	1,626

(注)「2021年4月期（第13期）予想」及び「2021年10月期（第14期）予想」の各項目の数値は、一定の前提条件を基に算出した2020年12月15日（決算発表日）現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

営業収益・当期純利益



1口当たり分配金



投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素より積水ハウス・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに 2020 年 10 月期（第 12 期）の運用状況と決算内容につきましてご報告申し上げます。

当期は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のための緊急事態宣言が全国規模で発令されている中でのスタートとなりました。このような環境下、入居テナントからの賃料減額及び猶予の要請はございましたが、いずれの要請も件数及び影響額は僅少に留まり、新型コロナウイルス感染症による当期業績への影響は軽微でした。

ポートフォリオの資産規模は前期末から変わらず、当期末においてオフィスビル 2,455 億円、住居 2,480 億円、ホテル 393 億円、全体では 5,329 億円であり、保有物件数においても前期末から変わらない 121 物件を保有し、期末稼働率はオフィスビル 100%、住居 96.7%、ホテル 100% となり、ポートフォリオ全体では 97.7% と前期末比 +0.1% 増と引続き高稼働を維持しました。

その結果、当期の業績は、営業収益 14,826 百万円、営業利益 7,868 百万円、経常利益 6,993 百万円、当期純利益 6,992 百万円、投資口1口当たり分配金は 1,685 円となりました。新型コロナウイルス感染症の収束の目処は立っておらず経済活動の状況は先行き不透明ですが、今後の動向を注視し、環境変化を見据えた機動的な運用に努め、分配金の安定化に向けて注力してまいります。

また、継続的な取り組みとして、本投資法人は、ESG 経営のリーディングカンパニーを目指すスポンサーの積水ハウスとともに、ESG 関連情報の積極的な開示とステークホルダーの皆様との対話の拡充に努めてまいります。2020 年 9 月には、ESG へ配慮した不動産投資運用の継続的な取り組みとして、総額 80 億円の投資法人債（グリーンボンド）を好条件にて発行したほか、12 月には本投資法人として初となる「ESG レポート」を発行しました。

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

2021 年 1 月

積水ハウス・リート投資法人　執行役員
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長　井上順一

Contents

Ⅰ　投資法人の概要 ····· 1
Ⅱ　資産運用報告 ····· 9
Ⅲ　貸借対照表 ····· 37
Ⅳ　損益計算書 ····· 39
Ⅴ　投資主資本等変動計算書 ···· 40
Ⅵ　注記表 ····· 42
Ⅶ　金銭の分配に係る計算書 ····· 52
Ⅷ　監査報告書 ····· 53
Ⅸ　キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ····· 55
Ⅹ　投資主インフォメーション ····· 57

主要指標

2020年12月15日（決算発表日）現在

ポートフォリオの概要

■ 保有物件数
121 物件

■ 取得価格合計
5,329 億円

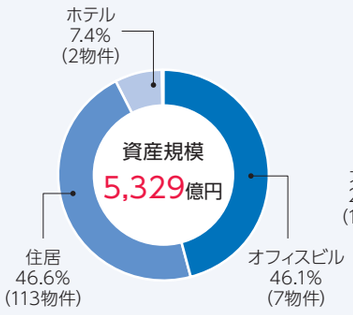
■ 鑑定評価額合計
（2020年10月期（第12期）末現在）
6,007 億円

■ 稼働率
（2020年11月末日現在）
97.6 %

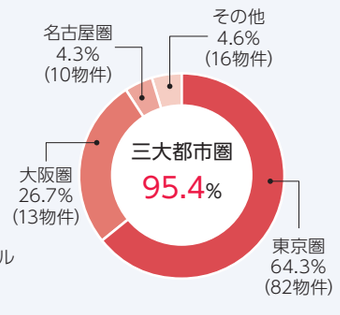
■ プライム・プロパティ比率
（取得価格ベース）
91.3 %

■ ポートフォリオPML値
（2020年10月調査時点）
1.58 %

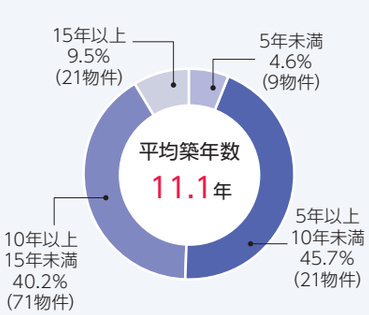
■ 用途比率（注1）



■ エリア比率（注1）（注2）



■ 築年数比率（注1）（注3）



財務状況

■ 総資産LTV
（2020年10月期（第12期）末現在）
45.1 %

■ 長期負債比率
100 %

■ 固定金利比率
97.5 %

格付の状況

株式会社日本格付研究所（JCR）
AA（安定的）

株式会社格付投資情報センター（R&I）
AA-（安定的）

（注1）「本町ガーデンシティ」については、「用途比率」の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とし、「エリア比率」及び「築年数比率」の算出にあたっては建物全体を1物件として算出しています。
（注2）「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。また、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。
（注3）「エスティメゾン横浜青葉台」については、「築年数比率」の算出にあたってはノース棟、サウス棟の建築時期が異なるため、それぞれ1物件として算出しています。

投資方針

投資戦略

■ 「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティ

「戦略的立地」に所在する「高品質」な居住用不動産及び商業用不動産等を「プライム・プロパティ」と呼称し、ポートフォリオの質的向上を目的として、プライム・プロパティへの重点的な投資を継続

アセットカテゴリー	戦略的立地	高品質
居住用不動産	入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地	快適性や安全性等、住居としての高い基本性能を備え、社会的な要望としての環境配慮の取組み等、街並みに相応しい建物等を総合的に判断
商業用不動産等	テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地	テナント企業が求める機能性に加え、社会的な要望としての環境配慮やBCP拠点として相応しいスペックを備え、街並みに相応しい建物等を総合的に判断

ポートフォリオ構築方針

■ 用途別投資比率

「持続可能な生活拠点」としての「住居」と「持続可能な事業活動拠点」としての「オフィスビル」を中核資産とするポートフォリオを構築し、継続した成長が見込まれるホテルへの投資も推進

アセットカテゴリー	用途	具体的なアセットタイプの例	投資比率（取得価格ベース）	2020年12月15日（決算発表日）現在	中長期的な投資比率の目標
居住用不動産	中核資産 住居	住居 学生寮、社宅	30%~55%	46.6%	45%程度
商業用不動産等	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30%~55%	46.1%	45%程度
	ホテル	ホテル	0%~30%	7.4%	15%程度 （ホテルは10%程度）
	商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアアセット（注）	0%~10%	—	

（注）シニアアセットには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が含まれます。

■ アセットカテゴリー毎の重点投資エリアの投資比率

アセットカテゴリー毎の特性に鑑みて、重点投資エリア及びその投資比率を設定

アセットカテゴリー	重点投資エリア	投資比率（取得価格ベース）	2020年12月15日（決算発表日）現在
居住用不動産	東京圏	70%以上	76.8%
商業用不動産等	三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）	80%以上	100%

■ ホテルへの投資方針

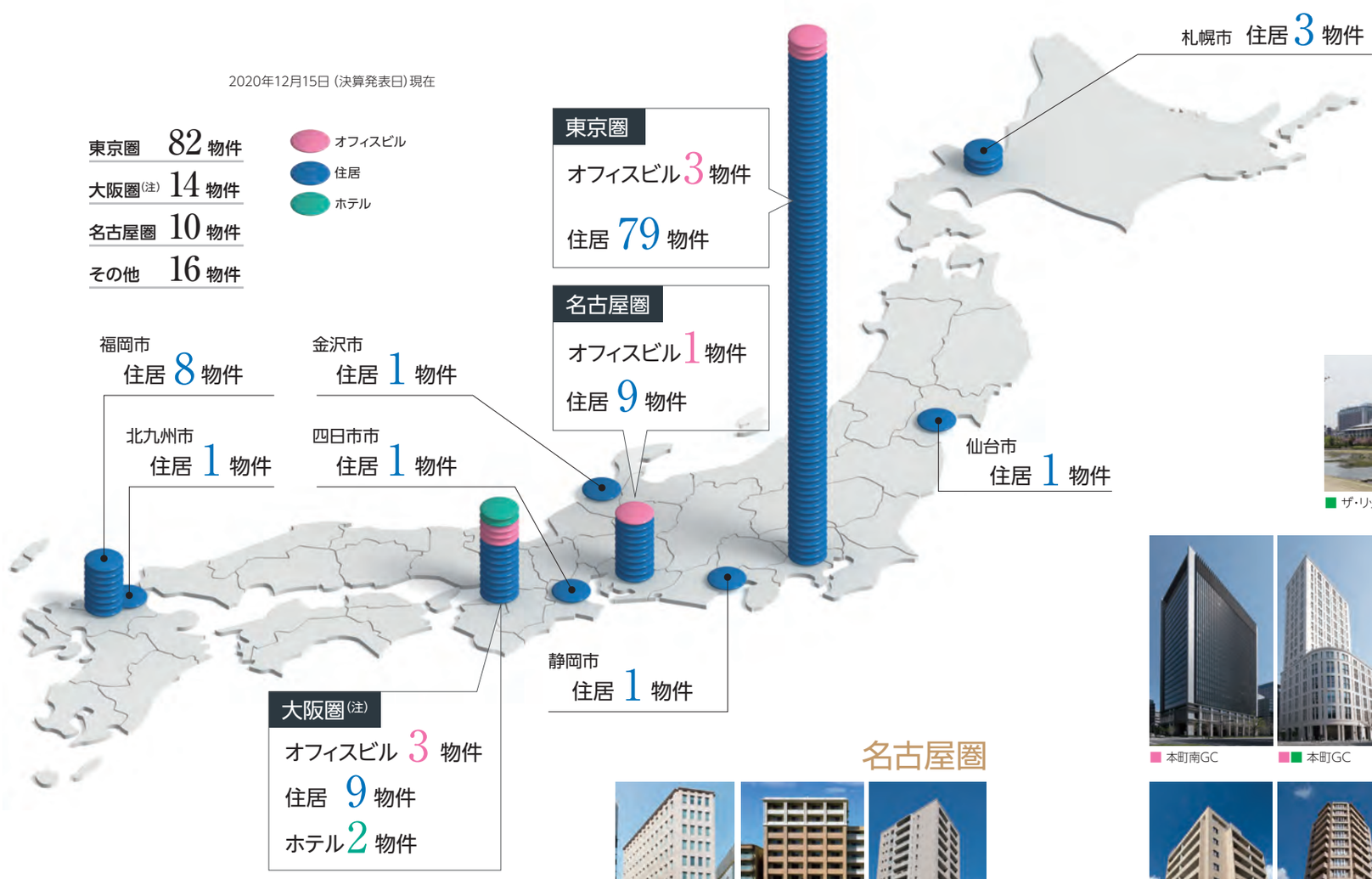
- 中長期にわたり高い競争力が期待できるホテルが投資対象（簡易宿泊所及びこれに類するものには原則として投資しない）
- プライム・プロパティに該当するホテルが主な投資対象

ポートフォリオマップ

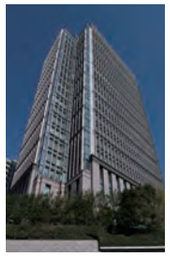
主な保有物件

2020年12月15日（決算発表日）現在

東京圏	82 物件
大阪圏(注)	14 物件
名古屋圏	10 物件
その他	16 物件



東京圏


■ 赤坂GC

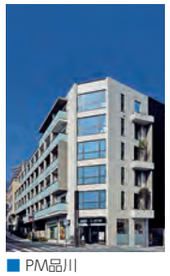
■ 御殿山SHビル

■ GC品川御殿山

■ PM本郷

■ PM蔵前

■ PM三田綱町


■ PM品川

■ PM銀座イースト

■ PM武蔵野の杜

■ PM御殿山イースト

■ PM代官山

■ PM御殿山ウエスト

■ EM豊洲レジデンス

■ PM浅草橋

■ PM恵比寿

■ PM横濱日本大通

■ PM白金高輪

■ PM市谷山伏町

■ PM白金台タワー

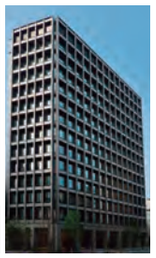
■ PM大塚

大阪圏

■ ザ・リッツ・カールトン京都

■ 本町南GC

■■ 本町GC


■ HK淀屋橋GA

■ PM北田辺

■ PM夕陽ヶ丘

■ 神戸女子学生会館

名古屋圏

■ 広小路GA

■ PM東桜

■ PM御器所

その他

■ PM大通公園

■ PM南2条

■ PM鴨々川

■ マスト博多

■ PMセントラルパーク

■ EM静岡鷹匠

■ GM広瀬通

■ オフィスビル　■ 住居　■ ホテル　PM：プライムメゾン　EM：エスティメゾン　GC：ガーデンシティ　GA：ガーデンアベニュー　GM：グランマスト

(注)大阪圏に所在する「本町GC」については、オフィスビル部分とホテル部分をそれぞれ1物件として算出しています。

ESG への取組み

基本方針

ESG経営のリーディングカンパニーを目指すスポンサーの積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、ESGへ配慮した不動産投資運用を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。
本資産運用会社は、事業活動全般とサステナビリティの考え方を結びつけるため、サステナビリティ・ポリシーを制定しているほか、サステナビリティ委員会にて目標の設定、遵守状況及び実施した施策の効果測定、改善策の検討を定期的に行っています。

ESGレポートの発行

ESG関連情報の積極的な開示とステークホルダーの皆様との対話を拡充するために、2020年12月に本投資法人初となるESGレポートを発行しました。また、当期においてESGに関するマテリアリティ（重要課題）を特定し、各マテリアリティに対する行動計画及び目標を定め、各種施策を通じた課題解決を推進しています。

イニシアチブ・外部認証の状況

- 資産運用会社として責任投資原則（PRI）のESGに関する基本的な考え方に賛同し、署名
- 資産運用会社としてTCFDが公表した提言の趣旨に賛同を表明
- 積水ハウスグループにおいて「国連グローバル・コンパクト」の10原則の支持を表明
- 2020年GRESBリアルエステイト評価においてGreen Starを4年連続で取得
- 2020年GRESB開示評価において５段階評価のうち最上位となる「A」を取得

Signatory of:

環境（Environment）

近年では、地球温暖化に伴う気候変動により人々の生活や企業活動は大きな影響に晒されており、気候変動に代表される環境課題の解決は重要課題の一つだと認識しています。これらの認識のもと、エネルギー関連指標について目標を設定し、脱炭素化への取組み等を推進するために、LED照明や省エネエアコン、太陽光発電パネル、遮熱・断熱の機能を有するLow-eペアガラスの採用など環境負荷の低い様々な設備を導入しています。
また、積水ハウスの「5本の樹」計画に基づき、生態系に配慮した樹種を基本とした植栽等の維持・管理を実施しています。

● 太陽光発電パネル

プライムメゾン御殿山イースト

● 屋上庭園

ガーデンシティ品川御殿山

社会（Social）

テナント企業や入居者が安心・安全に過ごすことができるよう、防災に備えた取組みを推進しているほか、近隣地域の皆様にもご活用いただけるよう一部の物件においては、シェアサイクルやフードトラックを導入し、地域・コミュニティへの貢献につながる取組みを行っています。
また、新型コロナウイルス感染防止対策として、本資産運用会社の役職員に対して在宅勤務によるリモートワークを導入し、働きやすい環境を整えるとともに、専門性を高めるため各種研修制度等を導入しています。

● エレベーター用
防災キャビネットの設置

プライムメゾン御殿山イーストほか

● シェアサイクルの導入

ガーデンシティ品川御殿山

ガバナンス（Governance）

運用資産の取得やプロパティ・マネジメント業務の委託等、利害関係者との取引について、厳格に審査することを目的として、投資委員会及びコンプライアンス委員会については、利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする等の仕組みを採用しています。また、利害関係者と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、資産の取得価格・譲渡価格に対して利害関係者ではない不動産鑑定士の不動産鑑定評価額を参照する等の自主ルールを定めています。
さらに本投資法人が本資産運用会社に対して支払う資産運用報酬の一部に投資主利益を重視する観点から投資口価格のパフォーマンスに料率が連動する仕組みを導入し、投資主価値を最大化することへのインセンティブの強化を図っています。

資産運用報酬

運用報酬① ［総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型］	総資産額×(年率0.14%+対東証REIT指数のパフォーマンス連動料率(上限+0.02%、下限-0.02%)) (注1)
運用報酬② ［1口当たり分配金及び営業利益連動型］	（1口当たり分配可能金額×営業利益 (注2) ×0.002%）×2 (注3)
運用報酬③ ［取得報酬］	不動産関連資産の取得に関わる売買代金額×0.3% ただし、利害関係者からの取得の場合は取得報酬は無し (注4)
運用報酬④ ［譲渡報酬］	不動産関連資産の譲渡に関わる売買代金額×0.3% ただし、利害関係者に対する譲渡の場合は譲渡報酬は無し (注4)
運用報酬⑤ ［合併報酬］	合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額×0.4%

（注1）本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。
（注2）「一口当たり分配可能金額」及び「営業利益」は運用報酬②控除前の金額です。
（注3）2018年5月1日を効力発生日として投資口1口を2口とする投資口の分割を行っているため、分割割合である2を乗じています。
（注4）売買代金額には消費税等及び費用等は含みません。

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

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	第9期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
営業収益		百万円	12,174	12,369	14,683	14,590	14,826
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(12,166)	(12,369)	(13,879)	(14,590)	(14,826)
営業費用		百万円	6,380	5,742	6,457	6,716	6,958
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(4,579)	(4,643)	(5,124)	(5,372)	(5,660)
営業利益		百万円	5,793	6,627	8,226	7,874	7,868
経常利益		百万円	5,109	5,894	7,406	6,991	6,993
当期純利益	(a)	百万円	7,402	5,894	7,405	6,991	6,992
総資産額	(b)	百万円	457,588	474,985	547,989	553,988	554,067
（対前期比）		%	(120.6)	(3.8)	(15.4)	(1.1)	(0.0)
純資産額	(c)	百万円	245,663	245,695	286,192	286,323	286,259
（対前期比）		%	(117.8)	(0.0)	(16.5)	(0.0)	(0.0)
有利子負債総額	(d)	百万円	197,932	214,932	244,242	249,942	249,942
出資総額		百万円	110,189	110,189	149,210	149,210	149,210
発行済投資口の総口数	(e)	口	3,762,091	3,762,091	4,288,666	4,288,666	4,288,666
1口当たり純資産額 (注4)	(c)/(e)	円	65,299	65,308	66,732	66,762	66,747
分配金総額	(f)	百万円	5,846	5,996	6,994	7,140	7,226
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	1,554	1,594	1,631	1,665	1,685
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,554)	(1,594)	(1,631)	(1,665)	(1,685)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 (注5)		%	1.1	1.3	1.4	1.3	1.3
（年換算値）		%	2.2	2.5	2.9	2.5	2.5
自己資本利益率 (注5)		%	3.0	2.4	2.8	2.4	2.4
（年換算値）		%	6.0	4.8	5.5	4.9	4.8
期末自己資本比率 (注5)	(c)/(b)	%	53.7	51.7	52.2	51.7	51.7
（対前期増減）		%	(△0.7)	(△2.0)	(0.5)	(△0.5)	(0.0)
配当性向 (注5)	(f)/(a)	%	79.0	101.7	94.5	102.1	103.3
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	184	181	184	182	184
期末投資物件数		件	112	115	119	121	121
期末稼働率		%	98.4	97.5	98.1	97.6	97.7
当期減価償却費		百万円	2,142	2,189	2,369	2,413	2,444
当期資本的支出額		百万円	572	638	826	650	591
賃貸NOI（Net Operating Income） (注5)		百万円	9,729	9,915	11,123	11,630	11,610
FFO（Funds from Operation） (注5)		百万円	7,244	8,084	8,971	9,405	9,438
1口当たりFFO (注4) (注5)		円	1,925	2,148	2,091	2,193	2,200
期末総資産有利子負債比率（LTV） (注5)	(d)/(b)	%	43.3	45.3	44.6	45.1	45.1

(注1) 積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
(注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。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第7期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
(注5) 以下の算定式により算出しています。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

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

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

(注1)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。
(注2) 本投資法人合併に伴い、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHAM」といいます。）と本投資法人の資産運用会社である「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号：積水ハウス投資顧問株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人合併の効力発生日と同日付で本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、商号を変更しました。
(注3)「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*1)(*2)に該当しない家具家電付住居を含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。
(*1)「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。以下同じです。
(*2)サービスアパートメントには、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。
(注4)「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等（サービスアパートメント、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。
(*) サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(2) 運用環境と運用実績

a. 運用環境

当期における日本経済は、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りますが、経済活動が再開するもとで、個人消費や生産において持ち直しの動きがみられます。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2020年10月31日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約93%（取得価格ベース）を構成する住居及びオフィスビルについて、住居は、緊急事態宣言期間中において移動自粛要請の影響からリーシング活動が一時的に停滞した結果、新規契約申込数や契約数は減少したもののその後は持ち直しの動きをみせ、また、オフィスビルは、概ね良好な需給環境が継続し賃貸需要は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な旅行需要は停滞し、また、国内自粛の影響が残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、コロナ禍の影響をう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、緩和的な金融環境のもと、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は根強く、本投資法人が投資対象と考える優良な物件は品薄であり、期待利回りは継続して低位で推移しています。

b. 運用実績

当期末現在において本投資法人が保有する物件は121物件（居住用不動産：113物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は532,910百万円（居住用不動産：248,090百万円、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96.7%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.7%となりました。

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

(3) 資金調達の概要

a.資金の借入れ及び投資法人債の発行について

本投資法人は、今期返済期日が到来した借入金の返済及び2020年4月20日に調達した短期借入金の長期固定化を目的とした総額20,200百万円のリファイナンスを行うとともに、2020年9月9日付でグリーンボンド（第7回投資法人債、年限5年、発行総額4,000百万円及び第8回投資法人債、年限10年、発行総額4,000百万円）を発行し、2020年5月29日に調達した長期借入金の期限前返済に充当いたしました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は249,942百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.1%となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2020年10月27日付で、極度額15,000百万円のコミットメントライン契約を再度締結しました。

b.格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益14,826百万円、営業利益7,868百万円、経常利益6,993百万円となり、当期純利益は6,992百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額136百万円及び圧縮積立金取崩額96百万円を加算した7,226百万円を利益分配金として分配することとしました。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2016年5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注1)
2016年6月21日	第三者割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注2)
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注3)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注4)
2018年5月1日	投資口の分割	－	110,189	969,000	1,938,000	(注5)
2018年5月1日	合併による割当交付	－	110,189	1,824,091	3,762,091	(注6)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注7)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注8)

(注1)　1口当たり発行価格127,140円（発行価額122,967円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注2)　1口当たり発行価額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3)　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4)　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5)　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6)　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7)　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8)　1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期　別	第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	第9期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
最高（円）	73,900	85,400	103,700	99,700	78,700
最低（円）	68,200	67,100	77,200	47,150	62,500

(注)　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っています。

4. 分配金等の実績

当期（第12期）の分配金は、1口当たり1,685円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額136百万円及び圧縮積立金取崩額96百万円を加算した7,226百万円を利益分配金として分配することとしています。

期　別		第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	第9期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
当期未処分利益総額	(千円)	7,403,117	5,894,142	7,405,454	6,991,331	6,992,995
利益留保額	(千円)	1,556,827	－	775,495	－	－
金銭の分配金総額	(千円)	5,846,289	5,996,773	6,994,814	7,140,628	7,226,402
(1口当たり分配金)	(円)	(1,554)	(1,594)	(1,631)	(1,665)	(1,685)
うち利益分配金総額	(千円)	5,846,289	5,996,773	6,994,814	7,140,628	7,226,402
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,554)	(1,594)	(1,631)	(1,665)	(1,685)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5. 今後の運用方針

(1) 想定される将来動向

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、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、新型コロナウイルス感染症が内外経済を下振れさせるリスク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。

このような環境ではあるものの、本投資法人は、不動産賃貸市場において生活拠点又は事業活動拠点である住居及びオフィスビルについては概ね底堅い需要が継続するものと考えていますが、新型コロナウイルス感染症やそれを受けた新常態（ニューノーマル）の影響がテナント動向に与える影響については注視が必要であると考えています。一方、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自粛の影響が残ること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。

なお、本投資法人が保有する住居及びオフィスビルにテナントとして入居する店舗の一部並びにホテル2物件において、日本国政府によるかかる新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言発出後、一時的な休業や閉館の対応が見られました。今後、新型コロナウイルス感染症の状況の如何によってはテナントによる同様の対応が想定されることから、新型コロナウイルス感染症の影響がテナントの経済活動に与える影響についても注視が必要であると考えています。

また、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。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

積水ハウス及び積水ハウス不動産グループ (注3) は、(a) テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）力、(b) 不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに (c) 様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でPM業務委託契約（以下「PM契約」といいます。）やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a) 商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b) 内部成長のための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。また、積水ハウス不動産グループは、全国ネットワークを活用したテナント募集及び豊富な管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを含めたPM力を有しており、本投資法人は、居住用不動産に関して積水ハウス不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積水ハウス不動産グループが有するPM力を活用します。

（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、積水ハウス不動産東北株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産関西株式会社、積水ハウス不動産中国四国株式会社及び積水ハウス不動産九州株式会社の総称です。以下同じです。
（注3）「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社（6社）が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(3) 財務戦略

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

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

(1) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年11月30日付で、同日に返済期日が到来した総額11,050百万円の長期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

a.固定金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3) (注4)	借入実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済方法 (注6)	担保
長期	株式会社日本政策投資銀行	370	0.435%	2020年11月30日	左記借入先を貸付人とする2020年11月25日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2028年11月30日	期限一括返済	無担保無保証
合計		370	－	－	－	－	－	－

（注1）上記借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。
（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
（注3）利払日は、2021年2月末日を初回とし、以降毎年8月末日及び2月末日並びに元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
（注4）初回の利息計算期間は、2020年11月30日から2021年2月末日です。
（注5）返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
（注6）上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

b.変動金利借入れ

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3)	借入実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済方法 (注5)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	750	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.190%を加えた利率 (注7)	2020年11月30日	左記借入先を貸付人とする2020年11月25日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2022年11月30日	期限一括返済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	640						
	株式会社三井住友銀行	610						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	300	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.190%を加えた利率 (注8)(注9)			2025年5月30日		
	株式会社みずほ銀行	100						
	株式会社三井住友銀行	800						
	三井住友信託銀行株式会社	1,380						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	800	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.355%を加えた利率 (注8)(注10)			2028年11月30日		
	株式会社みずほ銀行	210						
	株式会社三井住友銀行	1,800						
	三井住友信託銀行株式会社	300						
	みずほ信託銀行株式会社	870						
	株式会社りそな銀行	1,100						
	農林中央金庫	1,020						
合計		10,680	－	－	－	－	－	－

(注1) 上記借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。
(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
(注3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。
(注4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
(注5) 上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
(注6) 上記借入れのうち、株式会社三菱UFJ銀行からの借入れは、J-REIT向けESG評価ローンです。
(注7) 利払日は、2020年12月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
(注8) 利払日は、2021年2月末日を初回とし、以降3か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
(注9) 金利スワップ契約により金利は実質的に0.286%で固定されています。
(注10) 金利スワップ契約により金利は実質的に0.507%で固定されています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別	第8期 2018年10月31日現在	第9期 2019年4月30日現在	第10期 2019年10月31日現在	第11期 2020年4月30日現在	第12期 2020年10月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	3,762,091	3,762,091	4,288,666	4,288,666	4,288,666
出資総額 (百万円)	110,189	110,189	149,210	149,210	149,210
投資主数 (人)	20,293	18,736	18,986	19,230	19,279

2. 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,041,318	24.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	704,667	16.43
積水ハウス株式会社	200,750	4.68
野村信託銀行株式会社（投信口）	195,991	4.57
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	106,021	2.47
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	72,234	1.68
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	55,645	1.30
JP MORGAN CHASE BANK 385771	43,495	1.01
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	35,977	0.84
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	33,699	0.79
合　計	2,489,797	58.06

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

3. 役員等に関する事項

(1) 役員等の氏名又は名称等

本書の日付現在における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	井上　順一	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長	－
監督役員	野村　滋	野村滋公認会計士事務所　所長 栄研化学株式会社　社外取締役 株式会社整理回収機構　企業再生検討委員会 委員	1,800
	大宮　立	キュービーネットホールディングス株式会社　社外取締役 レックス法律事務所　弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	19,200 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 上記記載の報酬の総額は概算額であり、2020年9月に行われた第7回・第8回無担保投資法人債発行の際のコンフォート・レターの作成業務及び英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

当期末現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	アセットカテゴリー	地域等	第11期 2020年4月30日現在		第12期 2020年10月31日現在	
			保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	188,641	34.1	187,835	33.9
		その他地域	57,019	10.3	56,858	10.3
	商業用不動産等	三大都市圏	279,267	50.4	278,381	50.2
		その他地域	－	－	－	－
信託不動産　合計			524,929	94.8	523,075	94.4
預金・その他の資産			29,059	5.2	30,991	5.6
資産総額計			553,988	100.0	554,067	100.0

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

2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）(注1)	賃貸可能面積（㎡）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	稼働率（%）(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注5)	用途
ガーデンシティ品川御殿山	70,453	38,577.99	38,577.99	100.0	12.9	オフィスビル
御殿山SHビル	49,885	19,999.97	19,999.97	100.0	7.3	オフィスビル
本町南ガーデンシティ	42,848	29,657.53	29,657.53	100.0	8.7	オフィスビル
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）(注6)	36,795	17,006.94	17,006.94	100.0	6.1	オフィスビル
赤坂ガーデンシティ (注7)	28,775	12,472.80	12,472.80	100.0	4.6	オフィスビル
ザ・リッツ・カールトン京都 (注8)	22,222	11,496.08	11,496.08	100.0	3.2	ホテル
本町ガーデンシティ（ホテル部分）(注6)	16,925	18,092.98	18,092.98	100.0	2.8	ホテル
エスティメゾン大島	8,409	9,905.97	9,603.89	97.0	1.7	住居
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,035	9,469.65	9,292.67	98.1	1.5	住居
プライムメゾン白金台タワー	7,984	6,772.89	6,334.54	93.5	1.6	住居
合　計	292,335	173,452.80	172,535.39	99.5	50.3	－

（注1）「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
（注2）「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積（区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積）に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。以下同じです。
（注3）「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積）を記載しています。また、「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
（注4）「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄については各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、本投資法人のポートフォリオ全体における各物件の当期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の当期における不動産賃貸事業収益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。
（注7）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を保有しており、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額等を記載しています。以下同じです。
（注8）本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有しており、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額等を記載しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）(注3)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	6,493	6,940
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	不動産信託受益権	1,768	1,870
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	不動産信託受益権	2,024	2,220
	R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	不動産信託受益権	924	893
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	不動産信託受益権	1,567	1,740
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	不動産信託受益権	1,550	1,710
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	不動産信託受益権	2,112	2,370
	R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	2,443	2,660
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	不動産信託受益権	1,518	1,760
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産信託受益権	1,080	1,220
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	不動産信託受益権	1,603	1,750
	R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	不動産信託受益権	2,996	3,030
	R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	不動産信託受益権	902	982
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	不動産信託受益権	1,047	1,100
	R-016	エスティメゾン五反田 (注4)	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	3,054	3,280
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	不動産信託受益権	2,751	2,820
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	不動産信託受益権	2,125	2,360
	R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	1,241	1,330
	R-020	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	不動産信託受益権	1,041	1,120
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	1,939	2,290
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,722	2,920
	R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	不動産信託受益権	908	991
	R-024	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	不動産信託受益権	773	838
	R-025	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	不動産信託受益権	2,310	2,390
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	不動産信託受益権	2,468	2,690
	R-027	エスティメゾン武蔵小山 (注5)	東京都品川区荏原	不動産信託受益権	1,025	1,150
	R-028	エスティメゾン千駄木 (注6)	東京都文京区千駄木	不動産信託受益権	684	760
	R-029	エスティメゾン四谷坂町 (注7)	東京都新宿区四谷坂町	不動産信託受益権	2,069	2,280
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	不動産信託受益権	2,278	2,460
	R-031	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	不動産信託受益権	785	830
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	不動産信託受益権	803	872
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	不動産信託受益権	1,796	1,960

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	不動産信託受益権	1,448	1,590
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	不動産信託受益権	836	882
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	不動産信託受益権	767	837
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区大山東町	不動産信託受益権	2,494	2,670
	R-038	マスト博多(注8)	福岡県福岡市博多区博多駅前	不動産信託受益権	2,475	2,550
	R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	不動産信託受益権	1,223	1,300
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	不動産信託受益権	1,757	1,990
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	不動産信託受益権	1,877	2,050
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	不動産信託受益権	885	1,010
	R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	不動産信託受益権	578	648
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	不動産信託受益権	1,915	2,080
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	不動産信託受益権	1,922	2,010
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	不動産信託受益権	3,397	3,500
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	不動産信託受益権	6,101	6,650
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	不動産信託受益権	1,028	1,110
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	不動産信託受益権	865	864
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	1,200	1,290
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	不動産信託受益権	1,641	1,650
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	不動産信託受益権	1,337	1,380
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	不動産信託受益権	2,235	2,300
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	不動産信託受益権	1,732	1,840
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	不動産信託受益権	1,638	1,680
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	2,380	2,700
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	1,628	1,770
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	不動産信託受益権	1,516	1,610
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	不動産信託受益権	846	870
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	不動産信託受益権	1,004	1,060
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	不動産信託受益権	1,829	1,860
	R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	不動産信託受益権	992	1,030
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	不動産信託受益権	961	1,020
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	不動産信託受益権	1,125	1,180
	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	不動産信託受益権	1,135	1,200
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	不動産信託受益権	2,419	2,550
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	不動産信託受益権	3,176	3,360
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	不動産信託受益権	1,597	1,730
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	不動産信託受益権	1,531	1,700
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	不動産信託受益権	1,410	1,570
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	不動産信託受益権	1,901	1,970
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	2,874	2,980
	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	不動産信託受益権	545	569
	R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市東区葵	不動産信託受益権	2,387	2,440
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	不動産信託受益権	2,597	2,470
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	不動産信託受益権	8,035	9,040
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	不動産信託受益権	8,409	9,610
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	不動産信託受益権	2,042	2,120
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	不動産信託受益権	4,597	4,780
	R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	不動産信託受益権	1,866	2,020
	R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	1,913	2,040
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	不動産信託受益権	3,081	3,060
	R-083	プライムメゾン南２条	北海道札幌市中央区南二条西	不動産信託受益権	1,851	1,770
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	不動産信託受益権	1,216	1,120
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注9)	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	2,202	2,355
	R-086	マストライフ八広	東京都墨田区八広	不動産信託受益権	1,847	1,970
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	4,292	4,890
	R-088	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	不動産信託受益権	1,031	1,040
	R-089	グランマスト鵜の森	三重県四日市市鵜の森	不動産信託受益権	789	825
	R-090	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	不動産信託受益権	2,704	2,970
	R-091	マストライフ日野	東京都日野市新町	不動産信託受益権	1,331	1,410
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町	不動産信託受益権	4,707	4,790
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	不動産信託受益権	5,462	6,260
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	不動産信託受益権	2,398	2,610
	R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	不動産信託受益権	2,946	3,210
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	不動産信託受益権	1,075	1,060
	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	不動産信託受益権	940	977
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	不動産信託受益権	4,825	5,270
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	不動産信託受益権	4,144	4,220

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-100	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	不動産信託受益権	639	673
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	7,984	9,780
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	3,716	4,330
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区柳橋	不動産信託受益権	1,689	1,960
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区青葉台	不動産信託受益権	2,533	3,040
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	3,423	4,180
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス(注10)	東京都江東区豊洲	不動産信託受益権	5,980	6,930
	R-107	エスティメゾン小倉	福岡県北九州市小倉北区京町	不動産信託受益権	1,081	1,040
	R-108	マスト井尻	福岡県福岡市南区井尻	不動産信託受益権	398	418
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田	不動産信託受益権	2,057	2,180
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	2,623	2,690
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区蔵前	不動産信託受益権	2,210	2,290
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台(注11)	神奈川県横浜市青葉区青葉台	不動産信託受益権	3,041	3,170
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市葵区鷹匠	不動産信託受益権	677	661
	R-114	グランマスト広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町	不動産信託受益権	884	871
	小計		－	－	244,694	264,736
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	70,453	89,100
	O-002	御殿山SHビル	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	49,885	61,700
	O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	不動産信託受益権	42,848	56,400
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	大阪府大阪市中央区本町	不動産信託受益権	36,795	44,800
	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー(注12)	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産信託受益権	4,264	6,360
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	不動産信託受益権	6,210	7,190
	O-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	不動産信託受益権	28,775	30,000
	小計		－	－	239,233	295,550
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	大阪府大阪市中央区本町	不動産信託受益権	16,925	18,000
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市中京区二条大橋上る鉾田町	不動産信託受益権	22,222	22,442
	小計		－	－	39,148	40,442
合計			－	－	523,075	600,728

（注1）「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。
（注2）「所在地」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
（注3）「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注4）本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
（注5）本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
（注6）本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
（注7）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8）「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9）「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっています。
（注10）「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11）「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、本投資法人は、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用しているため、それぞれの棟の数値を合算し記載しています。
（注12）本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日				第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	1	95.4	178	1.2	1	96.9	176	1.2
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	1	93.4	50	0.3	1	95.1	50	0.3
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	98.1	57	0.4	1	95.7	59	0.4
	R-004	エスティメゾン恵比寿	1	86.4	22	0.2	1	100.0	22	0.2
	R-005	エスティメゾン神田	1	91.1	46	0.3	1	95.5	44	0.3
	R-006	エスティメゾン北新宿	1	97.6	47	0.3	1	92.3	45	0.3
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	1	93.5	65	0.5	1	95.4	67	0.5
	R-008	エスティメゾン川崎	1	100.0	79	0.5	1	96.0	80	0.5
	R-010	エスティメゾン亀戸	1	93.9	55	0.4	1	96.8	53	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	1	97.5	32	0.2	1	100.0	31	0.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨	1	94.7	49	0.3	1	97.3	49	0.3
	R-013	エスティメゾン京橋	1	97.3	88	0.6	1	97.0	87	0.6
	R-014	エスティメゾン白楽	1	93.0	31	0.2	1	93.0	30	0.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	1	98.2	34	0.2	1	98.4	33	0.2
	R-016	エスティメゾン五反田	1	92.4	90	0.6	1	91.7	94	0.6
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	1	96.0	77	0.5	1	97.1	81	0.5
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	1	91.9	65	0.5	1	93.3	65	0.4
	R-019	エスティメゾン南麻布	1	100.0	36	0.2	1	98.1	34	0.2
	R-020	エスティメゾン塚本	1	97.9	39	0.3	1	99.0	38	0.3
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	99.2	63	0.4	1	96.7	64	0.4
	R-022	エスティメゾン麻布十番	1	97.5	68	0.5	1	98.7	65	0.4
	R-023	エスティメゾン板橋本町	1	100.0	30	0.2	1	98.4	30	0.2
	R-024	エスティメゾン大泉学園	1	92.9	26	0.2	1	98.3	26	0.2
	R-025	エスティメゾン東品川	1	96.5	71	0.5	1	95.8	73	0.5
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	1	95.2	79	0.5	1	95.1	77	0.5
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	1	97.6	32	0.2	1	94.6	30	0.2
	R-028	エスティメゾン千駄木	1	100.0	24	0.2	1	100.0	22	0.2
	R-029	エスティメゾン四谷坂町	1	96.4	60	0.4	1	96.4	60	0.4
	R-030	エスティメゾン博多東	1	96.3	86	0.6	1	97.7	85	0.6
	R-031	エスティメゾン上呉服	1	98.5	28	0.2	1	97.0	29	0.2
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	1	94.5	25	0.2	1	94.5	24	0.2
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	97.6	63	0.4	1	95.2	64	0.4
	R-034	プライムメゾン東桜	1	94.4	54	0.4	1	94.5	53	0.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	100.0	28	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	92.2	23	0.2	1	100.0	24	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	1	93.4	82	0.6	1	91.9	76	0.5
	R-038	マスト博多	1	100.0	93	0.6	1	100.0	93	0.6
	R-039	エスティメゾン錦糸町	1	100.0	37	0.3	1	95.8	36	0.2
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1	97.1	55	0.4	1	100.0	55	0.4
	R-041	プライムメゾン御器所	1	91.2	65	0.4	1	92.7	61	0.4
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	96.4	29	0.2	1	92.3	29	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	100.0	23	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	1	100.0	73	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-045	エスティメゾン秋葉原	1	96.2	58	0.4	1	98.7	58	0.4
	R-046	エスティメゾン笹塚	1	96.3	89	0.6	1	98.0	91	0.6

用途	物件番号	不動産等の名称	第11期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日				第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日			
			テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)
住居	R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	99.2	180	1.2	1	97.7	177	1.2
	R-048	プライムメゾン高見	1	96.7	32	0.2	1	100.0	34	0.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	1	84.6	28	0.2	1	96.2	26	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	0.4	1	100.0	51	0.4
	R-051	エスティメゾン東白壁	1	100.0	46	0.3	1	100.0	46	0.3
	R-052	エスティメゾン千石	1	98.7	39	0.3	1	94.3	37	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	1	96.5	61	0.4	1	98.8	63	0.4
	R-054	エスティメゾン戸越	1	100.0	50	0.3	1	97.9	50	0.3
	R-055	エスティメゾン西天満	1	95.5	51	0.4	1	100.0	50	0.3
	R-056	エスティメゾン白金台	1	96.1	67	0.5	1	98.8	70	0.5
	R-057	エスティメゾン東新宿	1	91.2	47	0.3	1	97.9	44	0.3
	R-058	エスティメゾン元麻布	1	100.0	43	0.3	1	100.0	41	0.3
	R-059	エスティメゾン都立大学	1	94.9	23	0.2	1	90.1	23	0.2
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	94.7	29	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-061	エスティメゾン中野	1	98.7	53	0.4	1	100.0	51	0.3
	R-062	エスティメゾン新中野	1	100.0	30	0.2	1	98.0	28	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	1	100.0	29	0.2	1	97.8	30	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	1	95.2	34	0.2	1	98.5	35	0.2
	R-065	エスティメゾン高円寺	1	94.6	33	0.2	1	98.5	33	0.2
	R-066	エスティメゾン押上	1	96.5	71	0.5	1	95.5	71	0.5
	R-067	エスティメゾン赤羽	1	95.8	97	0.7	1	98.8	96	0.7
	R-068	エスティメゾン王子	1	97.8	49	0.3	1	98.9	48	0.3
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	95.4	43	0.3	1	93.9	42	0.3
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	91.9	38	0.3	1	94.3	36	0.2
	R-071	プライムメゾン神保町	1	100.0	52	0.4	1	98.6	52	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	100.0	86	0.6	1	88.8	81	0.5
	R-073	マストライフ秋葉原	1	100.0	15	0.1	1	100.0	15	0.1
	R-074	エスティメゾン葵	1	89.2	69	0.5	1	86.6	67	0.5
	R-075	エスティメゾン薬院	1	97.3	74	0.5	1	97.3	75	0.5
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	96.6	225	1.5	1	98.1	221	1.5
	R-077	エスティメゾン大島	1	96.4	246	1.7	1	97.0	244	1.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	92.6	71	0.5	1	92.3	67	0.5
	R-079	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.1	1	100.0	155	1.1
	R-080	プライムメゾン森下	1	96.5	60	0.4	1	98.8	55	0.4
	R-081	プライムメゾン品川	1	100.0	57	0.4	1	97.4	59	0.4
	R-082	プライムメゾン大通公園	1	89.9	110	0.8	1	87.5	110	0.7
	R-083	プライムメゾン南２条	1	99.1	73	0.5	1	96.5	72	0.5
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	99.0	47	0.3	1	90.8	46	0.3
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	97.2	88	0.6	1	100.0	88	0.6
	R-086	マストライフ八広	1	100.0	55	0.4	1	100.0	56	0.4
	R-087	プライムメゾン恵比寿	1	97.2	111	0.8	1	95.0	113	0.8
	R-088	グランマスト金沢西泉	1	100.0	40	0.3	1	100.0	39	0.3
	R-089	グランマスト鵜の森	1	100.0	26	0.2	1	100.0	27	0.2
	R-090	エスティメゾン港北綱島	1	100.0	78	0.5	1	100.0	78	0.5
	R-091	マストライフ日野	1	98.4	49	0.3	1	98.6	48	0.3
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	94.9	142	1.0	1	99.1	138	0.9
	R-093	神戸女子学生会館	1	100.0	221	1.5	1	100.0	222	1.5
住居	R-094	プライムメゾン渋谷	1	90.2	64	0.4	1	88.6	59	0.4
	R-095	プライムメゾン初台	1	95.1	81	0.6	1	95.1	79	0.5
	R-096	エスティメゾン上町台	1	94.7	32	0.2	1	97.7	34	0.2
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	1	94.1	31	0.2	1	98.4	29	0.2
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	95.4	131	0.9	1	95.7	124	0.8
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	87.5	109	0.7	1	93.2	99	0.7
	R-100	エスティメゾン森下	1	100.0	18	0.1	1	100.0	19	0.1
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	96.7	237	1.6	1	93.5	232	1.6
	R-102	プライムメゾン大塚	1	93.5	116	0.8	1	94.9	111	0.8
	R-103	プライムメゾン浅草橋	1	91.4	52	0.4	1	93.8	48	0.3
	R-104	プライムメゾン代官山	1	88.7	72	0.5	1	78.4	62	0.4
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	96.3	121	0.8	1	88.2	118	0.8
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	1	96.9	475	3.3	1	98.0	470	3.2
	R-107	エスティメゾン小倉	1	89.9	33	0.2	1	88.8	31	0.2
	R-108	マスト井尻	1	100.0	13	0.1	1	100.0	13	0.1
	R-109	プライムメゾン三田綱町	1	90.1	49	0.3	1	89.7	49	0.3
	R-110	プライムメゾン本郷	1	88.6	66	0.5	1	90.0	67	0.5
	R-111	プライムメゾン蔵前	1	95.7	61	0.4	1	93.1	58	0.4
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	1	100.0	86	0.6	1	100.0	86	0.6
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	1	100.0	11	0.1	1	100.0	23	0.2
	R-114	グランマスト広瀬通	1	100.0	1	0.0	1	100.0	29	0.2
	小計		13	96.6	7,797	53.4	13	96.7	7,716	52.0
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	1	99.9	1,776	12.2	1	100.0	1,906	12.9
	O-002	御殿山SHビル	1	100.0	1,088	7.5	1	100.0	1,088	7.3
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	100.0	1,261	8.6	1	100.0	1,288	8.7
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	1	100.0	903	6.2	1	100.0	903	6.1
	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	149	1.0	1	100.0	139	0.9
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	100.0	213	1.5	1	100.0	215	1.5
	O-007	赤坂ガーデンシティ	1	100.0	632	4.3	1	100.0	681	4.6
	小計		2	100.0	6,025	41.3	3	100.0	6,223	42.0
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	1	100.0	410	2.8	1	100.0	410	2.8
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	1	100.0	357	2.4	1	100.0	475	3.2
	小計		2	100.0	767	5.3	2	100.0	886	6.0
合計			16	97.6	14,590	100.0	17	97.7	14,826	100.0

（注1）「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、パススルー型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、第11期（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）末現在においてそれぞれ17、16、7、8及び18、第12期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）末現在においてそれぞれ17、16、8、7及び18となっています。

（注2）「稼働率」は、各期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の各期における不動産賃貸事業収益の割合又は各用途に応じた各物件の各期における不動産賃貸事業収益の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区　分	種　類	契約額等（千円）(注1)		時価（千円）(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	43,280,000	28,980,000	△257,812
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	110,661,000	105,311,000	－（注3）
合　計		153,941,000	134,291,000	△257,812

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

8. その他資産の状況

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

9. 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域の海外不動産等の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
プライムメゾン富士見台 （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	135	55	－
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 6月 至　2021年10月	109	－	－
エスティメゾン塚本 （大阪府大阪市淀川区塚本）	大規模修繕工事	自　2021年 6月 至　2021年10月	89	－	－

（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591百万円であり、当期の費用に区分された修繕費291百万円を合わせて882百万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）
マスト博多 （福岡県福岡市博多区博多駅前）	大規模修繕工事	自　2020年 2月 至　2020年10月	274
その他の資本的支出			317
合計			591

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第11期 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日	第12期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日
資産運用報酬	1,015,215	984,709
資産保管手数料	10,295	10,367
一般事務委託手数料	47,879	48,244
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	266,602	250,292
合　計	1,343,592	1,297,213

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月10日	3,109	－	0.25000	2020年5月29日	期限一括返済	資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,534	－					
	株式会社三井住友銀行		2,357	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年4月20日	1,670	－	0.22677	2021年3月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,370	－					
	株式会社三井住友銀行		1,260	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	－					
	株式会社みずほ銀行		260	－					
	株式会社三井住友銀行		240	－					
	小　計		13,100	－	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年8月30日	800	－	1.17200	2020年8月31日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		500	－					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	－					
	みずほ信託銀行株式会社		200	－					
	株式会社りそな銀行		500	－					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年1月31日	800	800	1.17350	2022年2月28日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月28日	500	500	0.95225	2021年2月26日（注2）		既存借入金の返済	
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月28日	500	500	1.11000	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	株式会社りそな銀行		800	800					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年3月28日	300	300	0.97300	2021年2月26日（注2）	期限一括返済	資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2014年8月29日	2,450	2,450	0.83600	2021年8月31日（注2）		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	900	900	0.96475	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	5,100	5,100	0.94060	2021年11月30日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400					
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	4,600	4,600	1.47450	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	600	600	0.62800	2021年2月26日（注2）			
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	農林中央金庫		500	500					
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	300	300	0.73975	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,000	1,000	0.85250	2023年2月28日		既存借入金の返済	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	1,300	1,300	0.86650	2023年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社静岡銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社広島銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	1,650	1,650	0.61760	2020年11月30日（注2）	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	200	200	0.62760	2020年11月30日（注2）			
	株式会社みずほ銀行		950	950					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		550	550					
	農林中央金庫		650	650					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	700	700	0.88470	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年7月31日	650	650	0.88500	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年7月31日	350	350	0.89470	2022年11月30日			
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	750	750	1.00850	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	500	500	1.01850	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2016年1月29日	100	100	0.67400	2023年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		2,100	2,100					
	株式会社みずほ銀行	2016年1月29日	450	450	0.68030	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	700	700	0.63800	2024年2月29日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	450	450	0.50500	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社池田泉州銀行		100	100					
	株式会社静岡銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		100	100					
	株式会社広島銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2016年8月31日	200	200	0.49500	2024年8月30日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	600	600	0.57000	2025年8月29日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.59750	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2016年9月9日	1,560	1,560	0.28446	2020年11月30日（注2）			
	三井住友信託銀行株式会社		830	830					
	みずほ信託銀行株式会社		370	370					
	株式会社りそな銀行		550	550					
	株式会社日本政策投資銀行		370	370					
	農林中央金庫		370	370					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	1,810	1,810	0.60500	2026年9月8日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	440	440	0.67000	2026年9月8日			
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三井住友銀行	2017年2月28日	1,600	－	0.31000	2020年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	600	600	0.61000	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2017年2月28日	200	200	0.67000	2025年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	1,500	1,500	0.72500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	800	800	0.77880	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	870	870	0.25946	2021年8月31日（注2）			
	三井住友信託銀行株式会社		480	480					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	990	990	0.37000	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	260	260	0.45254	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	みずほ信託銀行株式会社		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	176	176	0.61380	2025年8月29日			
	農林中央金庫		2,352	2,352					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	750	750	0.32000	2022年7月13日			
	株式会社みずほ銀行	2017年11月30日	1,050	1,050	0.34800	2022年7月13日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.35341	2022年7月13日			
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	750	750	0.34000	2023年5月31日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年11月30日	1,050	1,050	0.41800	2023年5月31日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.42622	2023年5月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.56500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.63500	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月31日	1,900	1,900	0.70000	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月31日	4,200	4,200	0.78300	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,900	1,900					
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	1,480	1,480	0.22946	2021年8月31日（注2）			
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	376	376	0.28568	2024年8月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	300	300	0.34900	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	2,459	2,459	0.35900	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		260	260					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	565	565	0.48000	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	450	450	0.56500	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	1,332	1,332	0.57500	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	みずほ信託銀行株式会社		1,350	1,350					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	500	500	0.29900	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	500	500	0.30900	2023年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.39580	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.40580	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		200	200					
	信金中央金庫	2019年3月29日	200	200	0.41388	2026年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.55600	2026年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.56600	2026年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,400	1,400	0.68500	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	2,400	2,400	0.69500	2028年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,410	1,410	0.28100	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,000	1,000	0.27100	2023年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,500	1,500	0.42000	2026年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,230	1,230					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	農林中央金庫		900	900					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社七十七銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,000	1,000	0.41000	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,170	1,170	0.46000	2029年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	900	900	0.44000	2029年2月28日			
	株式会社池田泉州銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,200	1,200	0.27300	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,400	1,400	0.44100	2026年5月29日			
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		800	800					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,700	1,700	0.59900	2028年5月31日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月29日	800	800	0.50000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	605	605	0.29150	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	2,500	2,500	0.28000	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	400	400	0.49500	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		545	545					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	1,542	1,542	0.47500	2028年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	－	300	0.29700	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		－	500					
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,500					
	株式会社りそな銀行		－	500					
	株式会社福岡銀行		－	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	－	400	0.28700	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	－	990	0.46600	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,840					
	三井住友信託銀行株式会社		－	600					
	みずほ信託銀行株式会社		－	700					
	株式会社りそな銀行		－	500					
	農林中央金庫		－	400					
	信金中央金庫		－	200					
	株式会社池田泉州銀行		－	200					
	株式会社七十七銀行		－	400					
	株式会社山口銀行		－	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	－	1,370	0.45000	2027年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	－	400	0.36000	2027年8月31日			
	小　計		212,342	217,442	－	－	－	－	－
	合　計		225,442	217,442	－	－	－	－	－

（注1）「平均利率」は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第6位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注2）当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

3. 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

（注1）資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
（注2）資金使途は、既存投資法人債の償還資金の一部に充当するためです。
（注3）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等（鑑定評価）

該当事項はありません。

（2）その他

投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会公表の専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。
なお、当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引が2件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等 (注1) との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理委託料等 (注2)	996,927	積水ハウス不動産東京株式会社	417,618	41.9
		積水ハウス不動産中部株式会社	57,445	5.8
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	46,824	4.7
		積水ハウス株式会社	21,829	2.2
		積水ハウス不動産九州株式会社	19,244	1.9
		積水ハウス不動産関西株式会社	6,376	0.6
		積水ハウス不動産東北株式会社	1,050	0.1
		SHホテルシステムズ株式会社	294	0.0

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

（注2）「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

積水ハウス株式会社	281,710 千円
積水ハウス不動産東京株式会社	227,836 千円
積水ハウス不動産中部株式会社	66,241 千円
積水ハウス不動産九州株式会社	30,507 千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	26,976 千円
積水ハウス不動産関西株式会社	5,194 千円
積水ハウス不動産東北株式会社	535 千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

当期において、投資主総会の開催はありませんでした。

(2) 投資法人役員会

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

2. 金額及び比率の端数処理

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

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,712,829	9,424,900
信託現金及び信託預金	17,828,103	19,008,771
営業未収入金	193,901	184,706
前払費用	219,243	226,584
その他	2,922	449
貸倒引当金	△1,726	△1,805
流動資産合計	26,955,273	28,843,605
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	174,333,341	174,776,368
減価償却累計額	△12,740,101	△15,046,546
信託建物（純額）	161,593,240	159,729,822
信託構築物	1,571,922	1,571,922
減価償却累計額	△184,087	△215,642
信託構築物（純額）	1,387,834	1,356,279
信託機械及び装置	2,217,849	2,236,271
減価償却累計額	△183,002	△233,151
信託機械及び装置（純額）	2,034,846	2,003,120
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△57	△96
信託車両運搬具（純額）	96	57
信託工具、器具及び備品	309,530	439,351
減価償却累計額	△46,432	△77,651
信託工具、器具及び備品（純額）	263,097	361,700
信託土地	357,199,586	357,199,586
信託建設仮勘定	－	61,142
有形固定資産合計	522,478,701	520,711,708
無形固定資産		
信託借地権	2,450,322	2,424,896
その他	4,517	4,010
無形固定資産合計	2,454,840	2,428,906
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,700	790,700
長期前払費用	544,044	544,128
その他	482,274	467,324
投資その他の資産合計	1,817,018	1,802,153
固定資産合計	526,750,560	524,942,768
繰延資産		
投資法人債発行費	105,431	146,200
投資口交付費	177,554	134,941
繰延資産合計	282,986	281,142
資産合計	553,988,820	554,067,516

（単位：千円）

		前期（ご参考） (2020年4月30日)		当期 (2020年10月31日)
負債の部				
流動負債				
営業未払金		800,601		1,030,204
短期借入金		13,100,000		－
1年内返済予定の長期借入金		28,050,000		29,710,000
未払金		1,169,454		1,129,034
未払費用		185,218		186,325
未払法人税等		586		585
未払消費税等		474,411		257,594
前受金		430,486		707,223
デリバティブ債務		55,983		29,558
その他		140,795		109,267
流動負債合計		44,407,537		33,159,794
固定負債				
投資法人債		24,500,000		32,500,000
長期借入金		184,292,000		187,732,000
信託預り敷金及び保証金		14,074,235		14,127,690
デリバティブ債務		284,954		228,253
その他		106,366		60,558
固定負債合計		223,257,555		234,648,502
負債合計		267,665,093		267,808,297
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		149,210,081		149,210,081
剰余金				
出資剰余金		128,598,415		128,598,415
任意積立金				
圧縮積立金		775,495		746,169
一時差異等調整積立金	※3	1,089,341	※3	969,369
任意積立金合計		1,864,837		1,715,539
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,991,331		6,992,995
剰余金合計		137,454,583		137,306,950
投資主資本合計		286,664,665		286,517,031
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△340,937		△257,812
評価・換算差額等合計		△340,937		△257,812
純資産合計	※1	286,323,727	※1	286,259,219
負債純資産合計		553,988,820		554,067,516

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日		当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,196,787	※1	14,410,200
その他賃貸事業収入	※1	393,545	※1	416,488
営業収益合計		14,590,332		14,826,689
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,372,698	※1	5,660,925
資産運用報酬		1,015,215		984,709
資産保管手数料		10,295		10,367
一般事務委託手数料		47,879		48,244
役員報酬		3,600		3,600
貸倒引当金繰入額		947		146
その他営業費用		265,655		250,145
営業費用合計		6,716,291		6,958,139
営業利益		7,874,041		7,868,549
営業外収益				
受取利息		119		130
未払分配金戻入		1,238		898
還付消費税等		5,468		9,375
その他		607		－
営業外収益合計		7,433		10,403
営業外費用				
支払利息		659,469		662,166
投資法人債利息		61,150		62,894
融資関連費用		105,456		102,079
投資口交付費償却		49,973		42,613
投資法人債発行費償却		9,880		11,642
その他		3,607		3,956
営業外費用合計		889,538		885,352
経常利益		6,991,936		6,993,600
税引前当期純利益		6,991,936		6,993,600
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		6,991,331		6,992,995
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,991,331		6,992,995

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	149,210,081	128,598,415	－	1,454,196	1,454,196	7,405,454	137,458,066	286,668,148
当期変動額								
圧縮積立金の積立			775,495		775,495	△775,495	－	－
一時差異等調整積立金の取崩				△364,855	△364,855	364,855	－	－
剰余金の配当						△6,994,814	△6,994,814	△6,994,814
当期純利益						6,991,331	6,991,331	6,991,331
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	－	－	775,495	△364,855	410,640	△414,123	△3,482	△3,482
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	775,495	1,089,341	1,864,837	6,991,331	137,454,583	286,664,665

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△475,678	△475,678	286,192,469
当期変動額			
圧縮積立金の積立			－
一時差異等調整積立金の取崩			－
剰余金の配当			△6,994,814
当期純利益			6,991,331
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	134,740	134,740	134,740
当期変動額合計	134,740	134,740	131,257
当期末残高	△340,937	△340,937	286,323,727

当期（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						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	149,210,081	128,598,415	775,495	1,089,341	1,864,837	6,991,331	137,454,583	286,664,665
当期変動額								
圧縮積立金の取崩			△29,325		△29,325	29,325	－	－
一時差異等調整積立金の取崩				△119,972	△119,972	119,972	－	－
剰余金の配当						△7,140,628	△7,140,628	△7,140,628
当期純利益						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)								
当期変動額合計	－	－	△29,325	△119,972	△149,297	1,664	△147,633	△147,633
当期末残高	※1　149,210,081	128,598,415	746,169	969,369	1,715,539	6,992,995	137,306,950	286,517,031

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△340,937	△340,937	286,323,727
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			－
一時差異等調整積立金の取崩			－
剰余金の配当			△7,140,628
当期純利益			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	83,125	83,125	△64,507
当期末残高	△257,812	△257,812	286,259,219

注記表

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

項　目	前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日	当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～69年 信託構築物　6～52年 信託機械及び装置　8～61年 信託車両運搬具　2年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～69年 信託構築物　6～52年 信託機械及び装置　8～61年 信託車両運搬具　2年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は12,322千円です。	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。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。

項　目	前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日	当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2020年4月30日）	当期 （2020年10月31日）
※1　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円	※1　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円
2　コミットメントライン契約 本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額　15,000,000 借入実行残高　－ 差引額　15,000,000	2　コミットメントライン契約 本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額　15,000,000 借入実行残高　－ 差引額　15,000,000
※3　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円) 負ののれん発生益（注） 当初発生額　1,556,827 当期首残高　1,454,196 当期積立額　－ 当期取崩額　364,855 当期末残高　1,089,341 積立て、取崩しの発生事由　分配金に充当 (注) 過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。	※3　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円) 負ののれん発生益（注） 当初発生額　1,556,827 当期首残高　1,089,341 当期積立額　－ 当期取崩額　119,972 当期末残高　969,369 積立て、取崩しの発生事由　分配金に充当 (注) 過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日			当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日		
※1　不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	※1　不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入等	13,872,687		賃料収入等	14,071,985	
その他	324,099	14,196,787	その他	338,215	14,410,200
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
附加使用料	133,486		附加使用料	186,652	
その他	260,058	393,545	その他	229,835	416,488
不動産賃貸事業収益合計		14,590,332	不動産賃貸事業収益合計		14,826,689
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費	513,204		外注委託費	561,647	
管理委託料	425,146		管理委託料	435,613	
信託報酬	41,484		信託報酬	44,233	
水道光熱費	239,615		水道光熱費	277,654	
公租公課	912,239		公租公課	1,027,230	
損害保険料	16,279		損害保険料	17,006	
修繕費	292,074		修繕費	291,016	
減価償却費	2,413,359		減価償却費	2,444,851	
その他賃貸事業費用	519,294	5,372,698	その他賃貸事業費用	561,672	5,660,925
不動産賃貸事業費用合計		5,372,698	不動産賃貸事業費用合計		5,660,925
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,217,633	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,165,763

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日	当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日
※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　20,000,000口 発行済投資口の総口数　4,288,666口	※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　20,000,000口 発行済投資口の総口数　4,288,666口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2020年4月30日）		当期 （2020年10月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	2,230,782	合併時受入評価差額	2,179,669
信託借地権償却額	27,229	信託借地権償却額	34,037
繰延ヘッジ損益	107,259	繰延ヘッジ損益	81,107
繰延税金資産小計	2,365,271	繰延税金資産小計	2,294,814
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額		将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	
評価性引当額小計	△2,365,271	評価性引当額小計	△2,294,814
繰延税金資産合計	－	繰延税金資産合計	－
（繰延税金資産の純額）	－	（繰延税金資産の純額）	－
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	（単位：%）		（単位：%）
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△32.12	支払分配金の損金算入額	△32.51
評価性引当額の増減	0.53	評価性引当額の増減	0.61
圧縮積立金取崩額	0.13	圧縮積立金取崩額	0.44
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自　2019年11月1日　至　2020年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注2) 参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	8,712,829	8,712,829	－
（2）信託現金及び信託預金	17,828,103	17,828,103	－
資産　計	26,540,932	26,540,932	－
（3）短期借入金	13,100,000	13,100,000	－
（4）1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
（5）1年内返済予定の長期借入金	28,050,000	28,068,195	18,195
（6）投資法人債	24,500,000	24,504,573	4,573
（7）長期借入金	184,292,000	186,845,449	2,553,449
負債　計	249,942,000	252,518,219	2,576,219
（8）デリバティブ取引	(340,937)	(340,937)	－
デリバティブ取引　計	(340,937)	(340,937)	－

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）短期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）1年内償還予定の投資法人債、（6）投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金
変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	48,780,000	33,380,000	△340,937	(＊1)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	100,631,000	95,281,000	(＊2)	－

(＊1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。
(＊2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記 (5) (7) 参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

区　分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	14,074,235

(注3) 金銭債権の決算日（2020年4月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,712,829	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	17,828,103	－	－	－	－	－
合　計	26,540,932	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債、借入金の決算日（2020年4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	13,100,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	3,000,000	3,000,000	12,000,000	6,500,000
長期借入金	28,050,000	35,590,000	23,500,000	36,050,000	22,295,000	66,857,000

当期（自　2020年5月1日　至　2020年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注2) 参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 現金及び預金	9,424,900	9,424,900	－
(2) 信託現金及び信託預金	19,008,771	19,008,771	－
資産　計	28,433,672	28,433,672	－
(3) 短期借入金	－	－	－
(4) 1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(5) 1年内返済予定の長期借入金	29,710,000	29,712,514	2,514
(6) 投資法人債	32,500,000	32,482,848	△17,151
(7) 長期借入金	187,732,000	189,983,406	2,251,406
負債　計	249,942,000	252,178,769	2,236,769
(8) デリバティブ取引	(257,812)	(257,812)	－
デリバティブ取引　計	(257,812)	(257,812)	－

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金
変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記 (8) ②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

Ⅵ　注記表

(8) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	43,280,000	28,980,000	△257,812	(＊1)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	110,661,000	105,311,000	(＊2)	－

(＊1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。
(＊2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記 (5) (7) 参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

区　分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	14,127,690

(注3) 金銭債権の決算日（2020年10月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,424,900	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	19,008,771	－	－	－	－	－
合　計	28,433,672	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債、借入金の決算日（2020年10月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
投資法人債	－	3,000,000	－	10,000,000	9,000,000	10,500,000
長期借入金	29,710,000	39,230,000	31,310,000	25,735,000	26,833,000	64,624,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自　2019年11月1日　至　2020年4月30日）
当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
520,759,366	4,169,657	524,929,023	600,583,000

(注1)「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規3物件の取得5,932,747千円、主な減少額は、減価償却費2,413,359千円によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

当期（自　2020年5月1日　至　2020年10月31日）
当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
524,929,023	△1,853,351	523,075,672	600,728,000

(注1)「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は、減価償却費2,444,851千円によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自　2019年11月1日　至　2020年4月30日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	積水ハウス株式会社	建設業	4.680	賃貸事業収入	2,143,854	－	－

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

当期（自　2020年5月1日　至　2020年10月31日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	積水ハウス株式会社	建設業	4.680	賃貸事業収入	1,384,376	－	－

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

［1口当たり情報に関する注記］

前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日		当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日	
1口当たり純資産額	66,762円	1口当たり純資産額	66,747円
1口当たり当期純利益	1,630円	1口当たり当期純利益	1,630円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日		当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日	
当期純利益（千円）	6,991,331	当期純利益（千円）	6,992,995
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,991,331	普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,992,995
期中平均投資口数（口）	4,288,666	期中平均投資口数（口）	4,288,666

金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日	当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日
Ⅰ．当期未処分利益	6,991,331,249円	6,992,995,750円
Ⅱ．任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	29,325,584円	96,744,491円
一時差異等調整積立金取崩額	※1　119,972,057円	※1　136,661,969円
Ⅲ．分配金の額	7,140,628,890円	7,226,402,210円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,665円）	（1,685円）
Ⅳ．次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額119,972,057円及び圧縮積立金取崩額29,325,584円を加算した7,140,628,890円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額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。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期（ご参考） 自 2019年11月　1日 至 2020年　4月30日	当期 自 2020年　5月　1日 至 2020年10月31日
※1　一時差異等調整積立金 一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は119,972,057円の取り崩しを行うこととしました。	※1　一時差異等調整積立金 一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は136,661,969円の取り崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

２０２０年１２月１５日

積水ハウス・リート投資法人
役　員　会　御中

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

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき積水ハウス・リート投資法人の２０２０年５月１日から２０２０年１０月３１日までの第１２期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

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

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日		当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		6,991,936		6,993,600
減価償却費		2,414,284		2,445,568
投資法人債発行費償却		9,880		11,642
投資口交付費償却		49,973		42,613
受取利息		△119		△130
支払利息		720,620		725,060
営業未収入金の増減額（△は増加）		2,420		9,195
未収消費税等の増減額（△は増加）		150,619		－
前払費用の増減額（△は増加）		△20,327		△7,341
長期前払費用の増減額（△は増加）		△45,530		△83
営業未払金の増減額（△は減少）		△21,310		111,086
未払金の増減額（△は減少）		△37,507		△38,520
未払消費税等の増減額（△は減少）		474,411		△216,816
前受金の増減額（△は減少）		△1,419		276,737
その他		△97,429		520
小計		10,590,501		10,353,133
利息の受取額		119		130
利息の支払額		△820,599		△799,257
法人税等の支払額		△607		△606
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,769,414		9,553,399
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△6,730,228		△533,896
信託無形固定資産の取得による支出		－		△228
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		382,866		232,502
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△145,271		△179,046
投資その他の資産の増減額（△は増加）		△78,645		14,949
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,571,279		△465,719
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		5,700,000		－
短期借入金の返済による支出		△5,600,000		△13,100,000
長期借入れによる収入		21,392,000		20,200,000
長期借入金の返済による支出		△20,792,500		△15,100,000
投資法人債の発行による収入		6,950,303		7,947,587
投資法人債の償還による支出		△2,000,000		－
分配金の支払額		△6,992,986		△7,142,527
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,343,183		△7,194,940
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,854,952		1,892,739
現金及び現金同等物の期首残高		24,685,979		26,540,932
現金及び現金同等物の期末残高	※1	26,540,932	※1	28,433,672

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

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考）
自 2019年11月 1日
至 2020年 4月30日

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

	（2020年4月30日現在）
現金及び預金	8,712,829千円
信託現金及び信託預金	17,828,103千円
現金及び現金同等物	26,540,932千円

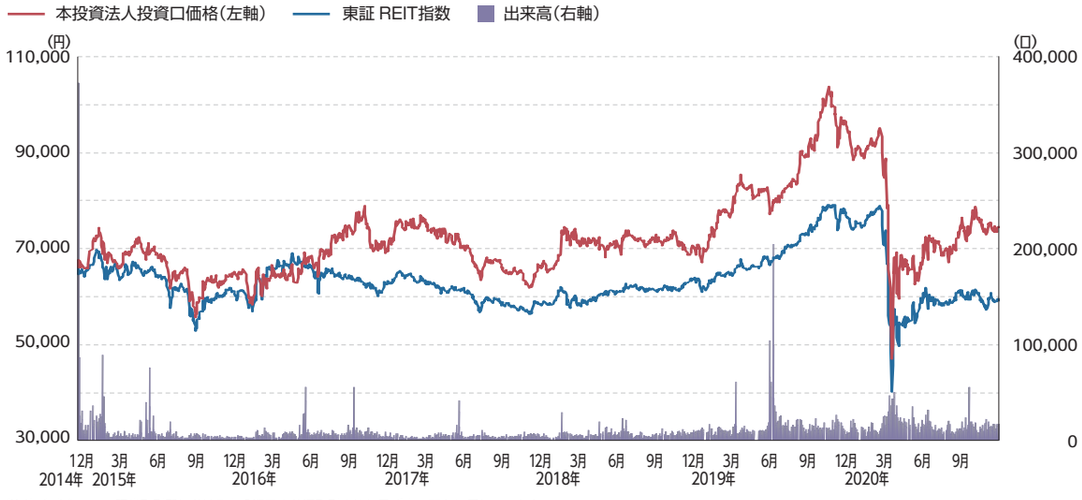
当期
自 2020年 5月 1日
至 2020年10月31日

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

	（2020年10月31日現在）
現金及び預金	9,424,900千円
信託現金及び信託預金	19,008,771千円
現金及び現金同等物	28,433,672千円

投資主インフォメーション

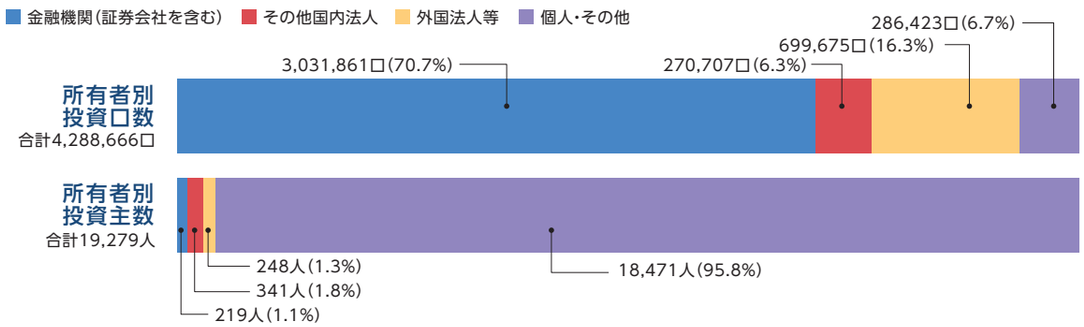
投資口価格及び出来高の推移（2014年12月3日～2020年11月30日）



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

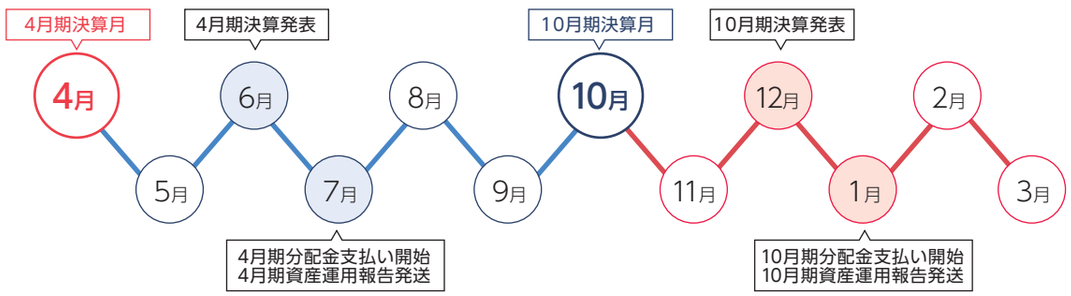
投資主の状況

2020年10月期（第12期）末現在



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

IRカレンダー



投資主メモ

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日 （分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。）
投資主総会	2022年1月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの1月1日及び同日以降遅滞なく招集。また、必要があるときは随時招集。
同議決権行使投資主確定日	規約第12条に定める日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3309）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL：0120-288-324（フリーダイヤル）

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引先の証券会社等にお問い合わせください。

分配金のお受け取りについて

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

▣ 積水ハウス・リート投資法人ホームページのご案内

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

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