2022年4月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2022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	ＵＲＬ	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）ＩＲ部長	（氏名）齋藤　孝一	
	（ＴＥＬ）03-6447-4870		

有価証券報告書提出予定日　2022年7月28日　　分配金支払開始予定日　2022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）

1．2022年4月期の運用、資産の状況（2021年11月1日～2022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	%
2022年 4月期	14,756	△14.7	7,625	△19.0	6,746	△20.8	6,745	△20.8
2021年10月期	17,291	14.9	9,413	17.8	8,520	19.9	8,520	19.9

	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	%	%	%
2022年 4月期	1,522	2.3	1.2	45.7
2021年10月期	1,986	3.0	1.5	49.3

(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	%	%
2022年 4月期	1,698	7,524	－	－	111.6	2.5
2021年10月期	1,803	7,732	－	－	90.8	2.7

(注1)2022年4月期の分配金総額は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金（以下「RTA」といいます。）取崩額187百万円及び圧縮積立金取崩額590百万円を加算した金額となっています。

(注2)2021年10月期の分配金総額は、当期未処分利益のうち1,195百万円を圧縮積立金として留保し、RTA取崩額70百万円及び圧縮積立金取崩額337百万円を加算し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
2022年 4月期	579,931	298,782	51.5	67,428
2021年10月期	555,644	287,642	51.8	67,070

(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
2022年 4月期	7,938	△36,833	17,990	27,187
2021年10月期	25,943	△7,358	△10,202	38,091

2．2022年10月期(2022年5月1日～2022年10月31日)及び2023年4月期(2022年11月1日～2023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
2022年10月期	15,610	5.8	7,893	3.5	6,996	3.7	6,995	3.7	1,688	―
2023年 4月期	15,188	△2.7	7,373	△6.6	6,456	△7.7	6,456	△7.7	1,666	14

(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)
(2022年10月期) 1,578円　(2023年4月期) 1,457円

(注)　予想分配金について、2022年10月期については当期未処分利益にRTA取崩額221百万円及び圧縮積立金取崩額262百万円を加算した金額、2023年4月期については当期未処分利益に一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。) 61百万円、RTA取崩額195百万円及び圧縮積立金取崩額731百万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)	2022年4月期	4,431,133 口	2021年10月期	4,288,666 口
②　期末自己投資口数	2022年4月期	― 口	2021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、30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「2022年10月期及び2023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・・・

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。

（イ）運用環境

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

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2022年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約93％（取得価格ベース）を構成する住居及びオフィスビルについて、住居は、雇用環境の変化を受け易い単身者向けシングルタイプの需要は依然として弱含みの傾向が継続しましたが、募集条件の緩和等テナントリーシング活動に注力した結果、稼働率は安定的に推移しました。また、オフィスビルは、賃貸オフィス市場には動きは出てきているもののオフィス面積は縮小傾向にあり、力強い需要の拡大までは至らずに空室率は横ばい又は上昇したことから、賃料水準は小幅に低下しました。本投資法人のポートフォリオの約7％（取得価格ベース）を構成するホテルについては、訪日外客数推計値（日本政府観光局2022年4月推計値）をみると約2年ぶりに10万人を上回るものの、新型コロナウイルス感染症の影響前の2019年同月対比では約95％減の水準に留まり、また、新型コロナウイルス変異種の感染再拡大の影響もあって厳しい環境は継続しました。

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

（ウ）運用実績

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

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

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

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

（エ）資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

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

b. 資金の借入れについて

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

この結果、当期末現在の有利子負債残高は263,642百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.5％となっています。

c．格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

（オ）業績及び分配金の概要

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

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

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

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

（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%出資する積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北株式会社（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

（ア）資産の譲渡

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

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

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

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

（イ）自己投資口取得に係る事項の決定

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

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

a. 自己投資口取得を行う理由

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

b. 取得に係る事項の内容

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

（参考情報）

（ア）資産の取得

以下のとおり2022年6月15日付で住居2物件の取得を決定しています。

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

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

（イ）資金の借入れ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス）

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

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

（注1）上記借入れのアレンジャーは三井住友信託銀行株式会社です。

（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注3）利払日は、2022年11月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

（注4）返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

（注5）上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④次期の業績に関する見通し

2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023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「2022年10月期及び2023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
2022年10月期	15,610	7,893	6,996	6,995	1,688	―
2023年 4月期	15,188	7,373	6,456	6,456	1,666	14

（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。

2022年10月期及び2023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	2022年10月期（第16期）：2022年 5月1日～2022年10月31日（184日） 2023年 4月期（第17期）：2022年11月1日～2023年 4月30日（181日）
運用資産	・本投資法人が2022年4月期（第15期）末現在保有する不動産信託受益権（合計119物件）（以下「既保有資産」といいます。）に、新規取得予定の不動産信託受益権として、2022年8月2日に住居2物件（「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを、また、譲渡予定の不動産信託受益権として、2022年8月2日にホテル1物件（「ザ・リッツ・カールトン京都」）（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを、また、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2023年4月期（第17期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。なお、取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（プライムメゾン江古田の杜他1物件の取得及びザ・リッツ・カールトン京都の譲渡）」をご参照ください。 ・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。
営業収益	・取得予定資産の取得に伴う増収並びに譲渡予定資産の譲渡に伴う減収を見込んでいます。 ・賃貸事業収益は、既保有資産については、2022年4月期（第15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。また、取得予定資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得予定資産の取得時に効力を有する予定の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。 ・2022年10月期（第16期）に譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却益613百万円を計上することを見込んでいます。 ・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。
営業費用	・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、既保有資産は、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。また、取得予定資産は、物件の売主等より提供を受けた情報、各取得予定資産の取得時に効力を有する予定の各賃貸借契約等を勘案の上、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。 ・公租公課は、2022年10月期（第16期）に1,067百万円、2023年4月期（第17期）に1,068百万円を見込んでいます。 ・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、2022年4月期（第15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11月1日付で取得したオフィスビル1物件（「赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）」（後記「3. 参考情報（1）運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産（ウ）その他投資資産の主要なもの」に定義されます。））の12,201千円（61日分に相当）です。また、取得予定資産において取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、24,786千円（152日分相当）と想定しています。2021年11月1日付で取得したオフィスビル1物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2022年10月期（第16期）から費用計上することを、2022年2月1日に取得した住居2物件及び2022年8月2日に取得予定の住居2物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2023年10月期（第18期）から費用計上することを想定しています。 ・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。 ・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、2022年10月期（第16期）に2,577百万円、2023年4月期（第17期）に2,636百万円を見込んでいます。 ・資産運用報酬については、2022年10月期（第16期）に977百万円、2023年4月期（第17期）に899百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	・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、2022年10月期（第16期）に15百万円、2023年4月期（第17期）に8百万円を見込んでいます。 ・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、2022年10月期（第16期）に852百万円、2023年4月期（第17期）に883百万円を見込んでいますが、2022年10月期（第16期）に17百万円、2023年4月期（第17期）に7百万円が、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。
有利子負債	・2022年4月期（第15期）末現在における本投資法人の借入金残高は229,142百万円、投資法人債残高は34,500百万円、有利子負債総額は263,642百万円です。 ・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、2022年5月31日付で長期借入金6,000百万円の借入れを実施し、その調達資金をもって同日付で短期借入金の期限前返済を行っています。 ・上記の他、2022年10月期（第16期）中に返済期限が到来する借入金及び投資法人債の総額15,400百万円並びに2023年4月期（第17期）中に返済期限が到来する借入金の総額18,800百万円の返済資金及び償還資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 ・2022年4月期（第15期）末現在における総資産LTVは45.5%であり、2022年10月期（第16期）末及び2023年4月期（第17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。 ・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
発行済投資口の総口数	本書の日付現在発行済である4,431,133口を前提としており、その後、2023年4月期（第17期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却による投資口の変動がないことを前提としています。
税会不一致項目	・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、2022年10月期（第16期）に220百万円、2023年4月期（第17期）に253百万円発生することを見込んでいます。 ・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)」及び「1口当たり利益超過分配金」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。
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。 ・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%以上の金額を毎期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2022年4月期(第15期)の分配金支払い後におけるRTAの残高は417百万円です。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ATA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。 ・投信法上、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。 ・2022年10月期(第16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221百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金から262百万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。 ・2023年4月期（第17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195百万円を取り崩すとともに、RTAの取崩しが終了することから、圧縮積立金の残高の全額となる731百万円を取崩し、分配金に充当することを前提としています。 ・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。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	・利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、RTAの取崩しが終了する2023年4月期（第17期）より、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しないことを前提としています。 ・2023年4月期（第17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の一部に係る利益超過分配としてATAを61百万円計上し、分配金に充当することを前提としています。
その他	・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。 ・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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

（単位：千円）

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自　2021年5月1日　至　2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		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	649,425	832,707	1,482,132
当期変動額					
圧縮積立金の積立			103,708		103,708
圧縮積立金の取崩			△26,645		△26,645
一時差異等調整積立金の取崩				△157,569	△157,569
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	－	－	77,062	△157,569	△80,506
当期末残高	※1　149,210,081	128,598,415	726,488	675,138	1,401,626

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,103,009	137,183,557	286,393,638	△173,239	△173,239	286,220,398
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△103,708	－	－			－
圧縮積立金の取崩	26,645	－	－			－
一時差異等調整積立金の取崩	157,569	－	－			－
剰余金の配当	△7,183,515	△7,183,515	△7,183,515			△7,183,515
当期純利益	8,520,020	8,520,020	8,520,020			8,520,020
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				85,863	85,863	85,863
当期変動額合計	1,417,011	1,336,504	1,336,504	85,863	85,863	1,422,367
当期末残高	8,520,020	138,520,062	287,730,143	△87,376	△87,376	287,642,766

当期（自　2021年11月1日　至　2022年4月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,520,625	6,746,248
減価償却費	2,456,359	2,490,587
投資法人債発行費償却	15,183	15,183
投資口交付費償却	42,613	51,013
受取利息	△147	△160
支払利息	725,822	687,397
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,739	△24,399
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△156,161
前払費用の増減額（△は増加）	5,079	△24,812
長期前払費用の増減額（△は増加）	31,864	△76,433
営業未払金の増減額（△は減少）	237,832	△128,589
未払金の増減額（△は減少）	317,338	△459,575
未払消費税等の増減額（△は減少）	262,314	△492,221
前受金の増減額（△は減少）	1,836	8,972
信託有形固定資産の売却による減少額	14,118,910	－
その他	△37,497	33,923
小計	26,706,872	8,670,970
利息の受取額	147	160
利息の支払額	△762,781	△731,910
法人税等の支払額	△605	△606
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,943,633	7,938,613
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,217,500	△37,539,645
信託無形固定資産の取得による支出	△128	－
無形固定資産の取得による支出	－	△2,472
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,801	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	234,296	1,027,185
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△402,363	△307,660
投資その他の資産の増減額（△は増加）	38,012	△10,811
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,358,485	△36,833,404
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	13,700,000
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	－
長期借入れによる収入	8,760,000	26,830,000
長期借入金の返済による支出	△10,760,000	△26,830,000
投資法人債の発行による収入	1,980,375	－
投資口の発行による収入	－	12,022,819
分配金の支払額	△7,182,607	△7,731,990
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,202,232	17,990,829
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,382,915	△10,903,961
現金及び現金同等物の期首残高	29,708,786	38,091,702
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,091,702	※1 27,187,740

(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	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。
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。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は4,274千円、当期は12,201千円です。

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。
6. 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。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3)信託預り敷金及び保証金

(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 （2021年10月31日）	当期 （2022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 （2021年10月31日）	当期 （2022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 （2021年10月31日）	当期 （2022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	832,707	675,138
当期積立額	－	－
当期取崩額	157,569	70,602
当期末残高	675,138	604,535
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%以上の金額を毎期取り崩し、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］

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	13,723,818		14,008,141	
その他	342,137	14,065,955	347,164	14,355,305
その他賃貸事業収入				
附加使用料	186,534		180,119	
その他	221,588	408,122	221,361	401,481
不動産賃貸事業収益合計		14,474,077		14,756,787
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	566,204		569,716	
管理委託料	432,691		468,688	
信託報酬	41,461		44,248	
水道光熱費	272,573		311,649	
公租公課	1,028,390		1,017,039	
損害保険料	17,777		17,407	
修繕費	370,952		336,792	
減価償却費	2,455,615		2,489,720	
その他賃貸事業費用	583,485	5,769,153	637,094	5,892,357
不動産賃貸事業費用合計		5,769,153		5,892,357
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		8,704,924		8,864,429

※2　不動産等売却損益の内訳

前期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

（単位：千円）

エスティメゾン塚本	
不動産等売却収入	1,440,000
不動産等売却原価	1,027,615
その他の売却費用	48,874
不動産等売却益	363,510
エスティメゾン大泉学園	
不動産等売却収入	925,000
不動産等売却原価	767,326
その他の売却費用	31,777
不動産等売却益	125,896
エスティメゾン東品川	
不動産等売却収入	3,160,000
不動産等売却原価	2,286,573
その他の売却費用	105,076
不動産等売却益	768,350

（単位：千円）

エスティメゾン板橋区役所前	
不動産等売却収入	3,125,000
不動産等売却原価	2,452,314
その他の売却費用	106,464
不動産等売却益	566,220
エスティメゾン四谷坂町	
不動産等売却収入	2,610,000
不動産等売却原価	2,125,030
その他の売却費用	87,633
不動産等売却益	397,336
エスティメゾン上呉服	
不動産等売却収入	970,000
不動産等売却原価	773,476
その他の売却費用	32,778
不動産等売却益	163,744
エスティメゾン港北綱島	
不動産等売却収入	3,175,000
不動産等売却原価	2,686,769
その他の売却費用	106,190
不動産等売却益	382,039
エスティメゾン神戸三宮	
不動産等売却収入	1,015,000
不動産等売却原価	930,182
その他の売却費用	34,641
不動産等売却益	50,175
エスティメゾン小倉	
不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	1,069,621
その他の売却費用	24,740
不動産等売却損	364,362

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

該当事項はありません。

［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 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
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	4,431,133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 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は70,602,414円の取り崩しを行うこととしました。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は187,497,321円の取り崩しを行うこととしました。

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

［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 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年11月1日　至 2022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 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

該当事項はありません。

［収益認識に関する注記］

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	17,150,000	(注2) 2,452,911
水道光熱費収入	186,534	186,534
その他	－	14,651,906
合計	17,336,534	17,291,351

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

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

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

（単位：千円）

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2021年5月1日　至 2021年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

［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 2021年5月1日　至 2021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	1,363,547	不動産賃貸事業

当期（自 2021年11月1日　至 2022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	1,363,547	不動産賃貸事業

［1口当たり情報に関する注記］

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

［重要な後発事象に関する注記］

1. 資産の譲渡

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

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

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

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

2. 自己投資口取得に係る事項の決定

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。

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

(1) 自己投資口取得を行う理由

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

(2) 取得に係る事項の内容

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注4) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格76,537円（発行価額74,103円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格87,574円（発行価額84,744円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額84,744円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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 2021年10月31日現在		当期 2022年4月30日現在	
			保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)(注2)	保有総額(百万円)(注1)	対総資産比率(%)(注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	181,971	32.7	196,684	33.9
		その他地域	56,509	10.2	56,158	9.7
	商業用不動産等	三大都市圏	276,725	49.8	297,294	51.3
		その他地域	―	―	―	―
信託不動産合計			515,206	92.7	550,137	94.9
預金・その他の資産			40,438	7.3	29,794	5.1
資産総額計			555,644	100.0	579,931	100.0
負債総額			268,002	48.2	281,148	48.5
純資産総額			287,642	51.8	298,782	51.5

(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	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.2	6,604	7,550	2005年2月	2018年5月
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	1,790	0.3	1,765	1,940	2004年1月	2018年5月
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,020	2,370	2003年6月	2018年5月
	R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	873	0.2	917	920	2004年10月	2018年5月
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	1,610	0.3	1,548	1,860	2004年2月	2018年5月
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	1,590	0.3	1,533	1,800	2004年8月	2018年5月
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	2,190	0.4	2,082	2,470	2004年7月	2018年5月
	R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	2,400	0.4	2,384	2,770	2004年7月	2018年5月
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	1,580	0.3	1,489	1,880	2005年11月	2018年5月
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	1,060	0.2	1,070	1,320	2005年11月	2018年5月
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.3	1,590	1,840	2007年2月	2018年5月
	R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	2,970	0.5	2,932	3,120	2006年3月	2018年5月
	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	931	0.2	884	976	2006年2月	2018年5月
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	1,060	0.2	1,118	1,140	2007年2月	2018年5月
	R-016	エスティメゾン五反田(注7)	東京都品川区西五反田	3,110	0.6	3,033	3,510	2006年3月	2018年5月
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	2,720	0.5	2,710	3,010	2006年8月	2018年5月
	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	2,050	0.4	2,112	2,470	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	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	1,250	0.2	1,285	1,380	2006年8月	2018年5月
	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	1,910	0.3	1,894	2,430	2007年2月	2018年5月
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	2,690	0.5	2,710	3,040	2007年2月	2018年5月
	R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	937	0.2	979	1,030	2007年2月	2018年5月
	R-027	エスティメゾン武蔵小山(注8)	東京都品川区荏原	1,050	0.2	1,010	1,190	2007年11月	2018年5月
	R-028	エスティメゾン千駄木(注9)	東京都文京区千駄木	698	0.1	677	801	2008年1月	2018年5月
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	2,400	0.4	2,210	2,610	2007年11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	1,771	2,180	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	1,422	1,700	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	819	949	2006年11月	2018年5月
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	785	0.1	760	892	2008年1月	2018年5月
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区大山東町	2,560	0.5	2,464	2,840	2008年3月	2018年5月
	R-038	シャーメゾンステージ博多(注10)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,360	0.4	2,367	2,820	2005年1月	2018年5月
	R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	1,260	0.2	1,199	1,370	2006年9月	2018年5月
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	1,790	0.3	1,741	2,140	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	0.3	1,952	2,180	2008年10月	2018年5月
	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	909	0.2	868	1,090	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	616	700	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-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	0.3	1,902	2,180	1996年2月	2018年5月
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	1,930	0.3	1,896	2,090	2006年2月	2018年5月
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,340	0.6	3,379	3,780	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	1.1	6,035	7,170	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	1,060	1,160	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	0.1	845	910	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	1,165	1,320	2005年8月	2018年5月
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	1,580	0.3	1,608	1,750	2006年2月	2018年5月
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	1,360	0.2	1,333	1,470	2009年8月	2018年5月
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	2,270	0.4	2,219	2,510	2010年2月	2018年5月
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	1,770	0.3	1,718	2,020	2009年6月	2018年5月
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	1,680	0.3	1,606	1,760	2007年11月	2018年5月
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	2,400	0.4	2,372	2,980	2003年9月	2018年5月
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	1,680	0.3	1,600	1,920	2009年4月	2018年5月
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	1,540	0.3	1,509	1,750	2009年11月	2018年5月
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	861	0.2	840	971	2009年2月	2018年5月
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	1,030	0.2	994	1,130	2009年5月	2018年5月
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	1,870	0.3	1,813	2,010	2009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-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	1,020	0.2	980	1,070	2009年10月	2018年5月
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	984	0.2	949	1,060	2009年2月	2018年5月
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	1,160	0.2	1,108	1,240	2009年10月	2018年5月
	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	1,160	0.2	1,123	1,290	2009年3月	2018年5月
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	2,490	0.4	2,396	2,750	2010年4月	2018年5月
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	3,290	0.6	3,110	3,550	2009年11月	2018年5月
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	1,650	0.3	1,567	1,850	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	1,502	1,860	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	1,380	1,630	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	0.3	1,865	2,130	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	2,865	3,360	2011年1月	2018年5月
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	555	0.1	589	608	2006年10月	2018年5月
	R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市東区葵	2,460	0.4	2,345	2,530	2007年10月	2018年5月
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	2,430	0.4	2,557	2,640	2006年2月	2018年5月
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	8,250	1.5	7,912	9,860	2008年1月	2018年5月
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	8,630	1.5	8,298	11,000	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	2,155	2,180	2007年4月	2018年5月
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	4,490	0.8	4,515	4,960	1999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-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.3	1,830	2,180	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	0.3	1,885	2,170	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	3,033	3,180	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 南二条西	1,930	0.3	1,817	1,960	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	1,185	1,220	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11)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.4	2,141	2,464	2011年2月	2018年5月
	R-086	シャーメゾンステージ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.3	1,814	2,040	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	4,251	5,390	2014年6月	2018年5月
	R-088	シャーメゾンステージ 金沢西泉	石川県 金沢市 西泉	1,080	0.2	1,005	956	2007年9月	2018年5月
	R-089	エスティメゾン鵜の森	三重県 四日市市 鵜の森	830	0.1	765	814	2009年4月	2018年5月
	R-091	シャーメゾンステージ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.2	1,297	1,510	2010年1月	2018年5月
	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	4,610	5,030	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	1.0	5,258	6,170	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	0.4	2,379	2,680	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	0.5	2,909	3,200	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	1,058	1,180	2005年8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	4,781	5,300	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	0.7	4,101	4,250	2015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-100	エスティメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	630	726	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	1.4	7,916	10,500	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	3,672	4,570	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	1,672	2,070	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	0.4	2,513	3,210	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	3,400	4,530	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12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	5,785	7,250	2008年2月	2018年5月
	R-108	エスティメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	391	421	2008年1月	2019年1月
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都 港区 三田	2,040	0.4	2,042	2,390	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	2,597	2,890	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	2,184	2,470	2018年11月	2019年6月
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.5	3,009	3,400	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県 静岡市 葵区 鷹匠	660	0.1	667	662	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャーメゾンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	873	929	2006年1月	2020年4月
	R-115	エスティメゾン東別院	愛知県 名古屋市 中区 松原	2,190	0.4	2,267	2,200	2009年2月	2021年4月
	R-116	エスティメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	937	947	2012年2月	2021年4月
	R-117	エスティメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 橦木町	660	0.1	683	682	2014年1月	2021年4月
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都 世田谷区 代沢	2,580	0.5	2,647	2,610	2019年12月	2021年9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-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区三田	2,310	0.4	2,362	2,370	2018年8月	2021年9月
	R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区亀沢	1,530	0.3	1,579	1,550	2019年2月	2021年9月
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区中目黒	10,000	1.8	10,224	10,600	2019年11月	2022年2月
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区板橋	4,800	0.9	4,974	4,860	2019年2月	2022年2月
小計				257,766	45.7	252,842	290,268	―	―
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	71,950	12.8	69,924	89,700	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	O-002	御殿山ＳＨビル	東京都品川区北品川	51,500	9.1	49,466	61,700	2011年2月	2014年12月
	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	44,000	7.8	42,301	56,000	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分)(注14)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	6.8	36,248	45,000	2010年5月	2015年5月
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注15)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,197	6,340	2015年7月	2016年5月
	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	6,350	1.1	6,150	7,370	2011年3月	2016年5月
	O-007	赤坂ガーデンシティ(注16)	東京都港区赤坂	50,000	8.9	50,126	51,200	2006年1月	2019年6月 2021年11月
小計				266,800	47.3	258,415	317,310	―	―
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）(注14)	大阪府大阪市中央区本町	17,200	3.1	16,759	18,100	2010年5月	2017年5月
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注17)	京都府京都市中京区二条大橋上る鉾田町	22,120	3.9	22,119	22,295	2013年10月	2019年1月 2020年4月
小計				39,320	7.0	38,878	40,395	―	―
合計				563,886	100.0	550,137	647,973	―	―

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「所在地」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) 「シャーメゾンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。

(注11) 「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12) 「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13) 「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14) 「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15) 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16) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、2019年6月10日付で、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%（以下「赤坂ガーデンシティ（第1回取得部分）」ということがあります。）を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権（以下「赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）」ということがあります。）をそれぞれ取得しています。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部分に対応する金額を記載しています。

(注17) 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部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	エスティメゾン銀座	178	1.2	1	5,515.43	5,409.51	98.1
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	46	0.3	1	2,019.10	1,812.13	89.7
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	56	0.4	1	2,062.10	1,953.45	94.7
	R-004	エスティメゾン恵比寿	21	0.1	1	781.02	694.24	88.9
	R-005	エスティメゾン神田	44	0.3	1	1,706.54	1,618.36	94.8
	R-006	エスティメゾン北新宿	44	0.3	1	1,881.19	1,691.09	89.9
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	64	0.4	1	2,978.28	2,712.66	91.1
	R-008	エスティメゾン川崎	77	0.5	1	3,741.01	3,690.38	98.6
	R-010	エスティメゾン亀戸	53	0.4	1	2,279.21	2,186.40	95.9
	R-011	エスティメゾン目黒	30	0.2	1	1,070.13	1,016.35	95.0
	R-012	エスティメゾン巣鴨	49	0.3	1	2,619.17	2,546.07	97.2
	R-013	エスティメゾン京橋	86	0.6	1	4,613.04	4,510.52	97.8
	R-014	エスティメゾン白楽	31	0.2	1	1,285.83	1,240.67	96.5
	R-015	エスティメゾン南堀江	33	0.2	1	1,804.48	1,699.21	94.2
	R-016	エスティメゾン五反田	96	0.7	1	3,871.15	3,827.31	98.9
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	77	0.5	1	2,979.85	2,799.23	93.9
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	64	0.4	1	2,602.30	2,449.35	94.1
	R-019	エスティメゾン南麻布	33	0.2	1	1,082.12	1,040.50	96.2
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	63	0.4	1	2,824.86	2,801.07	99.2
	R-022	エスティメゾン麻布十番	65	0.4	1	1,755.31	1,650.01	94.0
	R-023	エスティメゾン板橋本町	30	0.2	1	1,274.49	1,215.57	95.4
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	30	0.2	1	1,176.78	1,128.69	95.9
	R-028	エスティメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	872.83	97.3
	R-030	エスティメゾン博多東	86	0.6	1	9,106.08	8,900.22	97.7
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	67	0.5	1	3,924.58	3,633.29	92.6

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-034	プライムメゾン東桜	51	0.4	1	3,118.11	3,009.98	96.5
	R-035	プライムメゾン萱場公園	30	0.2	1	2,163.98	2,007.74	92.8
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	23	0.2	1	894.64	824.51	92.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	78	0.5	1	4,036.66	3,932.78	97.4
	R-038	シャーメゾンステージ博多	96	0.7	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	35	0.2	1	1,611.54	1,477.18	91.7
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	56	0.4	1	2,275.24	2,275.24	100.0
	R-041	プライムメゾン御器所	64	0.4	1	4,427.65	4,352.69	98.3
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	2,040.35	100.0
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,798.97	100.0
	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	エスティメゾン秋葉原	55	0.4	1	2,324.65	2,120.01	91.2
	R-046	エスティメゾン笹塚	90	0.6	1	3,701.70	3,629.00	98.0
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	172	1.2	1	6,177.20	5,832.85	94.4
	R-048	プライムメゾン高見	33	0.2	1	2,016.79	2,016.79	100.0
	R-049	プライムメゾン矢田南	29	0.2	1	2,168.59	2,168.59	100.0
	R-050	プライムメゾン照葉	51	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エスティメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エスティメゾン千石	37	0.3	1	1,498.13	1,477.93	98.7
	R-053	エスティメゾン代沢	61	0.4	1	2,352.90	2,140.75	91.0
	R-054	エスティメゾン戸越	50	0.3	1	1,943.17	1,900.83	97.8
	R-055	エスティメゾン西天満	52	0.4	1	2,877.90	2,701.90	93.9
	R-056	エスティメゾン白金台	70	0.5	1	2,675.11	2,571.61	96.1
	R-057	エスティメゾン東新宿	49	0.3	1	1,889.50	1,855.48	98.2
	R-058	エスティメゾン元麻布	43	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エスティメゾン都立大学	23	0.2	1	1,035.78	983.42	94.9
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	29	0.2	1	1,073.59	1,050.13	97.8
	R-061	エスティメゾン中野	53	0.4	1	2,023.72	2,002.16	98.9

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-062	エスティメゾン新中野	30	0.2	1	1,107.57	1,107.57	100.0
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	28	0.2	1	1,299.60	1,299.60	100.0
	R-064	エスティメゾン哲学堂	34	0.2	1	1,531.89	1,402.03	91.5
	R-065	エスティメゾン高円寺	33	0.2	1	1,527.52	1,475.12	96.6
	R-066	エスティメゾン押上	72	0.5	1	3,180.90	3,064.59	96.3
	R-067	エスティメゾン赤羽	94	0.6	1	4,302.84	4,225.37	98.2
	R-068	エスティメゾン王子	46	0.3	1	2,289.44	2,106.98	92.0
	R-069	プライムメゾン早稲田	41	0.3	1	1,650.66	1,525.13	92.4
	R-070	プライムメゾン八丁堀	36	0.2	1	1,382.32	1,287.23	93.1
	R-071	プライムメゾン神保町	51	0.3	1	1,819.90	1,725.60	94.8
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	90	0.6	1	2,512.91	2,410.84	95.9
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エスティメゾン葵	71	0.5	1	4,809.68	4,754.22	98.8
	R-075	エスティメゾン薬院	75	0.5	1	5,213.51	5,132.39	98.4
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	223	1.5	1	9,469.65	9,197.50	97.1
	R-077	エスティメゾン大島	242	1.6	1	9,905.97	9,229.79	93.2
	R-078	プライムメゾン富士見台	74	0.5	1	5,704.63	5,618.41	98.5
	R-079	エスティメゾン鶴舞(注5)	155	1.1	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	58	0.4	1	2,180.78	2,055.51	94.3
	R-081	プライムメゾン品川	56	0.4	1	2,107.88	1,979.49	93.9
	R-082	プライムメゾン大通公園	110	0.7	1	7,360.37	6,538.29	88.8
	R-083	プライムメゾン南２条	75	0.5	1	6,019.09	5,974.21	99.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	48	0.3	1	4,102.08	3,986.69	97.2
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	88	0.6	1	10,268.74	9,726.03	94.7
	R-086	シャーメゾンステージ八広(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	112	0.8	1	3,010.66	2,901.85	96.4
	R-088	シャーメゾンステージ金沢西泉	39	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	エスティメゾン鵜の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0

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-091	シャーメゾンステージ日野	51	0.4	1	2,827.55	2,827.55	100.0
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	139	0.9	1	5,461.13	5,150.43	94.3
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	219	1.5	1	15,341.68	15,171.22	98.9
	R-094	プライムメゾン渋谷	60	0.4	1	1,972.59	1,842.48	93.4
	R-095	プライムメゾン初台	81	0.6	1	2,879.20	2,830.03	98.3
	R-096	エスティメゾン上町台	34	0.2	1	2,225.52	2,129.17	95.7
	R-098	プライムメゾン白金高輪	115	0.8	1	3,923.76	3,702.49	94.4
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	95	0.6	1	4,099.04	3,602.45	87.9
	R-100	エスティメゾン森下	18	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	230	1.6	1	6,772.89	6,571.08	97.0
	R-102	プライムメゾン大塚	110	0.8	1	3,921.35	3,594.07	91.7
	R-103	プライムメゾン浅草橋	50	0.3	1	2,033.06	1,902.25	93.6
	R-104	プライムメゾン代官山	72	0.5	1	1,779.17	1,699.89	95.5
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	121	0.8	1	3,569.73	3,569.73	100.0
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	474	3.2	1	23,538.73	22,335.87	94.9
	R-108	エスティメゾン井尻	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	1,240.58	89.4
	R-110	プライムメゾン本郷	66	0.5	1	2,423.46	2,160.74	89.2
	R-111	プライムメゾン蔵前	57	0.4	1	2,259.40	2,131.73	94.3
	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	シャーメゾンステージ広瀬通	29	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
	R-115	エスティメゾン東別院	69	0.5	1	4,856.22	4,856.22	100.0
	R-116	エスティメゾン萱場	30	0.2	1	2,170.80	2,170.80	100.0
	R-117	エスティメゾン白壁南	20	0.1	1	1,240.28	1,240.28	100.0
	R-118	プライムメゾン下北沢	57	0.4	1	1,991.72	1,631.00	81.9
	R-119	プライムメゾン目黒	49	0.3	1	1,335.62	1,287.75	96.4
	R-120	プライムメゾン両国	36	0.2	1	1,499.10	1,449.00	96.7

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-121	プライムメゾン中目黒	110	0.8	1	6,033.98	5,754.09	95.4
	R-122	プライムメゾン板橋	50	0.3	1	4,557.89	4,210.06	92.4
小計			7,690	52.1	12	392,120.19	378,338.79	96.5
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山(注3)	1,837	12.5	1	38,577.99	38,051.07	98.6
	O-002	御殿山ＳＨビル	1,088	7.4	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	O-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,303	8.8	1	29,657.53	29,657.53	100.0
	O-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
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注3)	163	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	O-006	広小路ガーデンアベニュー(注3)	206	1.4	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	O-007	赤坂ガーデンシティ(注3)(注5)	944	6.4	1	21,735.43	19,432.79	89.4
小計			6,448	43.7	4	135,975.13	133,145.57	97.9
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)	215	1.5	1	11,496.08	11,496.08	100.0
小計			618	4.2	2	29,589.06	29,589.06	100.0
合計			14,756	100.0	17	557,684.38	541,073.42	97.0

(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18、16、8、7及び20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」、「シャーメゾンステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等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、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効な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部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。

(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	エスティメゾン銀座 他59物件	162,845.66	30.1	8,124	1,074	（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	122,241.31	22.6	10,694	9,015	（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	58,668.21	10.8	1,436	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	シャーメゾンステージ博多 他4物件	35,014.39	6.5	573	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	エスティメゾン南堀江 他4物件	23,411.65	4.3	687	50	（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	431	－	（注10）
積水ハウス不動産東北株式会社	不動産販売及び賃貸業	シャーメゾンステージ広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	（注11）
積水ハウス不動産関西株式会社	不動産販売及び賃貸業	エスティメゾン上町台	2,129.17	0.4	62	4	（注12）
主要なテナントの合計			418,358.87	77.3	22,064	10,396	－
ポートフォリオの合計			541,073.42	100.0	28,793	14,669	－

(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、2021年5月から2022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部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
2022年 5月10日	エスティメゾン麻布十番	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
2022年 6月10日	エスティメゾン板橋Ｃ６	
2022年 6月30日	エスティメゾン秋葉原	
2022年 7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎、エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	
2022年 8月20日	エスティメゾン板橋本町	
2022年 9月13日	エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、エスティメゾン品川シーサイド	
2022年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜、エスティメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
2022年10月22日	エスティメゾン南麻布	
2022年10月31日	プライムメゾン白金高輪	
2023年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
2023年 1月30日	エスティメゾン亀戸	
2023年 1月31日	エスティメゾン目黒、エスティメゾン錦糸町	
2023年 3月27日	エスティメゾン川崎Ⅱ	
2023年 3月31日	エスティメゾン武蔵小金井	
2023年 4月 2日	エスティメゾン白楽	
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	シャーメゾンステージ秋葉原	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	シャーメゾンステージ八広	
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	シャーメゾンステージ日野	
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	エスティメゾン森下	
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、エスティメゾン横浜青葉台ノース	
2029年 9月30日	エスティメゾン横浜青葉台サウス	
2031年 8月31日	プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒	
2031年 9月30日	プライムメゾン両国	
2032年 1月31日	プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋	

(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
2023年 3月31日	赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）	契約期間満了の3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
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（第1回取得部分）	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
2022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、プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	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 9月30日	エスティメゾン東白壁	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2023年 3月31日	プライムメゾン御器所	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 1月31日	エスティメゾン葵	
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	シャーメゾンステージ金沢西泉、エスティメゾン鵜の森	
2026年 3月31日	エスティメゾン東別院、エスティメゾン白壁南	
2031年 3月31日	エスティメゾン萱場	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 9月30日	プライムメゾン照葉	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 1月31日	エスティメゾン井尻	
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
2027年 1月31日	シャーメゾンステージ博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 3月31日	プライムメゾン百道浜	

(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
2023年 2月28日	エスティメゾン西天満	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
2023年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2023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	
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
2022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	シャーメゾンステージ広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注12) 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	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

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	エスティメゾン銀座	株式会社谷澤総合鑑定所	7,550	7,790	3.4	7,450	3.6	3.6	273
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	株式会社谷澤総合鑑定所	1,940	2,000	3.5	1,920	3.6	3.7	74
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,370	2,430	3.5	2,350	3.6	3.7	88
	R-004	エスティメゾン恵比寿	株式会社谷澤総合鑑定所	920	944	3.4	909	3.5	3.6	34
	R-005	エスティメゾン神田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,860	1,910	3.5	1,840	3.6	3.7	69
	R-006	エスティメゾン北新宿	株式会社谷澤総合鑑定所	1,800	1,830	3.7	1,790	3.7	3.9	69
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	株式会社谷澤総合鑑定所	2,470	2,510	3.7	2,450	3.7	3.9	97
	R-008	エスティメゾン川崎	株式会社谷澤総合鑑定所	2,770	2,810	3.8	2,750	3.8	4.0	112
	R-010	エスティメゾン亀戸	大和不動産鑑定株式会社	1,880	1,910	4.0	1,870	3.8	4.2	81
	R-011	エスティメゾン目黒	一般財団法人日本不動産研究所	1,320	1,330	3.4	1,300	3.2	3.5	47
	R-012	エスティメゾン巣鴨	JLL森井鑑定株式会社	1,840	1,870	3.7	1,800	3.5	3.9	72
	R-013	エスティメゾン京橋	株式会社立地評価研究所	3,120	3,170	4.2	3,100	4.1	4.3	138
	R-014	エスティメゾン白楽	大和不動産鑑定株式会社	976	991	4.2	970	4.0	4.4	45
	R-015	エスティメゾン南堀江	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,160	4.0	1,120	3.8	4.2	50
	R-016	エスティメゾン五反田	大和不動産鑑定株式会社	3,510	3,530	3.9	3,500	3.6	4.1	142
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	大和不動産鑑定株式会社	3,010	3,060	3.7	2,990	3.5	3.9	118
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	JLL森井鑑定株式会社	2,470	2,520	3.7	2,420	3.5	3.9	97
	R-019	エスティメゾン南麻布	JLL森井鑑定株式会社	1,380	1,410	3.4	1,340	3.2	3.6	50

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-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,430	2,470	3.9	2,380	3.7	4.1	98
	R-022	エスティメゾン麻布十番	JLL森井鑑定株式会社	3,040	3,100	3.4	2,970	3.2	3.6	106
	R-023	エスティメゾン板橋本町	JLL森井鑑定株式会社	1,030	1,050	3.8	1,010	3.6	4.0	42
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定株式会社	1,190	1,210	3.8	1,160	3.6	4.0	47
	R-028	エスティメゾン千駄木	JLL森井鑑定株式会社	801	815	3.8	786	3.6	4.0	33
	R-030	エスティメゾン博多東	株式会社立地評価研究所	2,610	2,640	4.5	2,600	4.5	4.6	129
	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	2,180	2,190	4.2	2,180	4.1	4.4	98
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,700	1,710	4.2	1,690	4.1	4.4	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	949	953	4.4	947	4.3	4.6	45
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	892	912	3.7	883	3.8	3.9	36
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	大和不動産鑑定株式会社	2,840	2,870	3.9	2,820	3.7	4.1	118
	R-038	シャーメゾンステージ博多	一般財団法人日本不動産研究所	2,820	2,810	4.4	2,820	3.8	4.5	137
	R-039	エスティメゾン錦糸町	株式会社中央不動産鑑定所	1,370	1,390	3.8	1,360	3.6	4.0	56
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	株式会社谷澤総合鑑定所	2,140	2,190	3.8	2,120	3.9	4.0	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	2,210	4.2	2,170	4.2	4.4	98
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人日本不動産研究所	1,090	1,100	4.0	1,080	3.8	4.1	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	700	704	4.2	695	4.0	4.3	31
	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	2,180	2,190	4.4	2,170	4.1	4.6	108
	R-045	エスティメゾン秋葉原	株式会社中央不動産鑑定所	2,090	2,120	3.8	2,080	3.6	4.0	85
	R-046	エスティメゾン笹塚	大和不動産鑑定株式会社	3,780	3,850	3.7	3,750	3.5	3.9	145

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-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	7,170	7,270	3.6	7,130	3.4	3.8	269
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社谷澤総合鑑定所	1,160	1,170	4.1	1,150	4.2	4.3	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社谷澤総合鑑定所	910	916	4.4	908	4.3	4.6	42
	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	エスティメゾン東白壁(注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	4.3	1,740	4.3	4.5	79
	R-052	エスティメゾン千石	大和不動産鑑定株式会社	1,470	1,500	3.6	1,460	3.4	3.8	56
	R-053	エスティメゾン代沢	大和不動産鑑定株式会社	2,510	2,570	3.6	2,490	3.4	3.8	94
	R-054	エスティメゾン戸越	株式会社谷澤総合鑑定所	2,020	2,060	3.6	2,000	3.7	3.8	76
	R-055	エスティメゾン西天満	株式会社谷澤総合鑑定所	1,760	1,790	4.0	1,740	4.1	4.2	76
	R-056	エスティメゾン白金台	一般財団法人日本不動産研究所	2,980	3,000	3.5	2,950	3.3	3.6	108
	R-057	エスティメゾン東新宿	株式会社谷澤総合鑑定所	1,920	1,960	3.6	1,900	3.7	3.8	73
	R-058	エスティメゾン元麻布	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	3.4	1,730	3.5	3.6	62
	R-059	エスティメゾン都立大学	株式会社谷澤総合鑑定所	971	995	3.5	960	3.6	3.7	36
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,140	3.7	1,120	3.5	3.9	43
	R-061	エスティメゾン中野	大和不動産鑑定株式会社	2,010	2,040	3.7	1,990	3.5	3.9	79
	R-062	エスティメゾン新中野	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,090	3.8	1,060	3.6	4.0	43
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,060	1,080	3.7	1,050	3.8	3.9	41
	R-064	エスティメゾン哲学堂	大和不動産鑑定株式会社	1,240	1,260	3.8	1,230	3.6	4.0	49
	R-065	エスティメゾン高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,320	3.6	1,280	3.7	3.8	49
	R-066	エスティメゾン押上	株式会社谷澤総合鑑定所	2,750	2,780	3.8	2,730	3.8	4.0	110

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-067	エスティメゾン赤羽	大和不動産鑑定株式会社	3,550	3,610	3.9	3,530	3.7	4.1	147
	R-068	エスティメゾン王子	大和不動産鑑定株式会社	1,850	1,880	3.9	1,830	3.7	4.1	76
	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	1,860	1,880	3.5	1,840	3.3	3.6	68
	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	1,630	1,640	3.5	1,610	3.3	3.6	59
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社中央不動産鑑定所	2,130	2,160	3.7	2,120	3.5	3.9	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	3,360	3,390	3.5	3,350	3.3	3.7	122
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	大和不動産鑑定株式会社	608	620	3.8	603	3.6	4.0	25
	R-074	エスティメゾン葵	株式会社谷澤総合鑑定所	2,530	2,560	4.2	2,520	4.2	4.4	114
	R-075	エスティメゾン薬院	株式会社谷澤総合鑑定所	2,640	2,690	4.0	2,620	4.1	4.2	114
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,860	9,950	3.6	9,770	3.4	3.7	369
	R-077	エスティメゾン大島	一般財団法人日本不動産研究所	11,000	11,100	3.6	10,900	3.4	3.7	413
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2,180	2,210	4.6	2,170	4.4	4.8	108
	R-079	エスティメゾン鶴舞	大和不動産鑑定株式会社	4,960	5,020	4.7	4,930	4.5	4.9	249
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	2,210	3.7	2,170	3.7	3.9	85
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定株式会社	2,170	2,210	3.7	2,150	3.5	3.9	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	3,180	3,200	4.3	3,160	4.1	4.4	154
	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	1,960	1,970	4.4	1,950	4.2	4.5	101
	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	1,220	1,220	4.4	1,210	4.2	4.5	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	2,464	2,340	4.7	2,320	4.5	4.8	128
	R-086	シャーメゾンステージ八広	大和不動産鑑定株式会社	2,040	2,060	4.1	2,030	3.9	4.3	88

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-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	5,390	5,450	3.2	5,320	3.0	3.3	178
	R-088	シャーメゾンステージ金沢西泉	大和不動産鑑定株式会社	956	971	5.1	950	4.9	5.3	55
	R-089	エスティメゾン鵜の森	大和不動産鑑定株式会社	814	825	5.2	809	5.0	5.4	46
	R-091	シャーメゾンステージ日野	株式会社立地評価研究所	1,510	1,520	4.3	1,510	4.1	4.4	69
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	JLL森井鑑定株式会社	5,030	5,120	3.9	4,930	3.7	4.1	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	6,170	6,200	4.5	6,140	4.3	4.6	320
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定株式会社	2,680	2,730	3.5	2,620	3.3	3.7	98
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定株式会社	3,200	3,260	3.6	3,130	3.4	3.8	122
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社中央不動産鑑定所	1,180	1,190	4.1	1,170	3.8	4.3	50
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定株式会社	5,300	5,420	3.5	5,180	3.3	3.7	195
	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	4,250	4,350	3.6	4,200	3.4	3.8	163
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社中央不動産鑑定所	726	736	3.9	722	3.7	4.1	28
	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	10,500	10,700	3.4	10,400	3.5	3.6	367
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社谷澤総合鑑定所	4,570	4,670	3.6	4,530	3.7	3.8	170
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,070	2,110	3.6	2,050	3.7	3.8	77
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社谷澤総合鑑定所	3,210	3,290	3.4	3,180	3.5	3.6	113
	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	4,530	4,590	3.5	4,510	3.6	3.7	164
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス(注5)	株式会社谷澤総合鑑定所	7,250	7,440	—	7,170	3.9	—	354
	R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定株式会社	421	424	4.5	420	4.3	4.7	21
	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	2,390	2,430	3.7	2,370	3.5	3.9	91

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-110	プライムメゾン本郷		株式会社中央不動産鑑定所	2,890	2,950	3.7	2,870	3.5	3.9	111
	R-111	プライムメゾン蔵前		株式会社中央不動産鑑定所	2,470	2,510	3.8	2,450	3.6	4.0	96
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台(注6)	ノース	株式会社中央不動産鑑定所	3,400	1,610	4.2	1,570	4.0	4.4	152
			サウス			1,850	4.3	1,800	4.1	4.5	
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		大和不動産鑑定株式会社	662	672	5.0	658	4.8	5.2	37
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通		株式会社中央不動産鑑定所	929	940	4.3	924	4.1	4.5	45
	R-115	エスティメゾン東別院		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	エスティメゾン萱場		大和不動産鑑定株式会社	947	957	4.6	943	4.4	4.8	46
	R-117	エスティメゾン白壁南		大和不動産鑑定株式会社	682	689	4.4	679	4.2	4.6	31
	R-118	プライムメゾン下北沢		株式会社谷澤総合鑑定所	2,610	2,690	3.4	2,580	3.5	3.6	92
	R-119	プライムメゾン目黒		株式会社谷澤総合鑑定所	2,370	2,420	3.4	2,350	3.5	3.6	83
	R-120	プライムメゾン両国		株式会社谷澤総合鑑定所	1,550	1,580	3.6	1,540	3.7	3.8	57
	R-121	プライムメゾン中目黒		株式会社谷澤総合鑑定所	10,600	10,900	3.4	10,500	3.5	3.6	373
	R-122	プライムメゾン板橋		株式会社谷澤総合鑑定所	4,860	4,970	3.6	4,810	3.7	3.8	181
	小計				290,268	294,784	―	287,436	―	―	11,791
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山		大和不動産鑑定株式会社	89,700	93,000	3.1	88,300	2.9	3.3	2,903
	O-002	御殿山ＳＨビル		株式会社谷澤総合鑑定所	61,700	63,100	3.3	61,100	3.3	3.5	2,061
	O-003	本町南ガーデンシティ		株式会社立地評価研究所	56,000	57,500	3.5	55,400	3.2	3.7	2,041
	O-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	45,000	45,900	3.4	44,100	3.2	3.6	1,561
	O-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	6,340	6,500	3.6	6,270	3.7	3.8	239
	O-006	広小路ガーデンアベニュー		大和不動産鑑定株式会社	7,370	7,520	4.0	7,310	3.8	4.2	307

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	O-007	赤坂ガーデンシティ(注7)	株式会社中央不動産鑑定所	51,200	53,400	3.4	50,300	3.2	3.6	1,807
	小計			317,310	326,920	―	312,780	―	―	10,922
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	18,100	18,400	3.6	17,800	3.4	3.8	670
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注7)	株式会社立地評価研究所	22,295	22,785	3.5	22,050	3.2	3.6	919
小計				40,395	41,185	―	39,850	―	―	1,590
合計				647,973	662,889	―	640,066	―	―	24,303

(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) 「エスティメゾン東白壁」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) 「エスティ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6) 「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7) 「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部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	エスティメゾン銀座		—	—	11,658	2,003	株式会社東京建築検査機構	2019年9月	4.3
	R-002	エスティメゾン麻布永坂		—	100	6,678	705	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	3.2
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ		—	—	4,683	756	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	4.8
	R-004	エスティメゾン恵比寿		—	—	3,023	262	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	5.5
	R-005	エスティメゾン神田		—	—	3,542	581	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	4.1
	R-006	エスティメゾン北新宿		—	—	2,456	695	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	5.4
	R-007	エスティメゾン浅草駒形		—	—	5,013	1,065	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	4.4
	R-008	エスティメゾン川崎		—	—	7,278	1,241	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	4.2
	R-010	エスティメゾン亀戸		—	—	6,467	849	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年9月	6.0
	R-011	エスティメゾン目黒		—	—	3,062	332	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	5.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨		—	—	5,294	709	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	6.5
	R-013	エスティメゾン京橋		—	—	7,988	1,415	株式会社東京建築検査機構	2021年4月	2.2
	R-014	エスティメゾン白楽		—	—	4,771	450	株式会社東京建築検査機構	2021年4月	8.9
	R-015	エスティメゾン南堀江		—	—	5,942	534	株式会社東京建築検査機構	2020年4月	4.5
	R-016	エスティメゾン五反田(注7)		—	—	8,609	1,203	株式会社東京建築検査機構	2020年4月	7.6
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂		—	—	7,303	992	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月	3.6
	R-018	エスティ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	7.3
			Ⅱ	—	—	2,103	312			7.3
			Ⅲ	—	—	1,214	167			8.2
	R-019	エスティメゾン南麻布		—	—	3,901	399	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	7.8
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ		—	—	2,485	793	株式会社東京建築検査機構	2020年10月	4.0

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-022	エスティメゾン麻布十番	－	－	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.2
	R-023	エスティメゾン板橋本町	－	－	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	4.3
	R-027	エスティメゾン武蔵小山 (注7)	－	－	2,876	318	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.9
	R-028	エスティメゾン千駄木(注7)	－	－	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.9
	R-030	エスティメゾン博多東	－	－	15,365	2,264	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	0.8
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	100	－	8,411	1,249	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	4.0
	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	1.7
	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	1.7
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	50	－	3,990	271	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	7.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	－	－	7,712	1,163	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	2.6
	R-038	シャーメゾンステージ博多	－	－	22,604	2,477	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	0.1未満
	R-039	エスティメゾン錦糸町	－	－	5,070	363	株式会社 ERIソリューション	2017年9月	6.0
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	－	－	3,613	558	株式会社 東京建築検査機構	2017年9月	6.0
	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	2.0
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	－	－	3,703	509	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	1.2
	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	2.6
	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	0.2
	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	8.8
	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	5.2
	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	5.6

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-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	1.7
	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	1.4
	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	0.9
	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	1.0
	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	7.5
	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	4.7
	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	9.9
	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	2.0
	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	5.6
	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	7.3
	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	5.1
	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	4.3
	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	7.3
	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	7.0
	R-062	エスティメゾン新中野	－	－	2,360	370	株式会社ERIソリューション	2018年10月	7.8
	R-063	エスティ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	4.6
	R-064	エスティメゾン哲学堂	－	－	2,890	473	株式会社ERIソリューション	2018年10月	9.7
	R-065	エスティメゾン高円寺	－	－	2,540	435	株式会社ERIソリューション	2018年10月	4.7
	R-066	エスティメゾン押上	－	－	7,330	1,042	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	7.0
	R-067	エスティメゾン赤羽	－	－	7,318	1,335	株式会社東京建築検査機構	2018年10月	5.9

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-068	エスティメゾン王子	－	－	3,898	712	株式会社東京建築検査機構	2018年10月	4.9
	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	6.6
	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	6.1
	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	6.4
	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	5.6
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	－	－	2,373	246	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	8.5
	R-074	エスティメゾン葵	－	－	9,982	1,345	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年4月	1.6
	R-075	エスティメゾン薬院	－	－	8,789	1,337	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	0.2
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	－	－	16,804	2,669	株式会社東京建築検査機構	2019年9月	5.5
	R-077	エスティメゾン大島	－	－	19,130	2,919	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	4.9
	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	2.9
	R-079	エスティメゾン鶴舞	－	－	14,637	3,581	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	2.0
	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	5.9
	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	6.9
	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	0.2
	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	0.3
	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	0.7
	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	0.4
	R-086	シャーメゾンステージ八広	－	－	6,768	962	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	5.7
	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	3.8

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-088	シャーメゾンステージ金沢西泉	－	－	9,843	1,129	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	0.6
	R-089	エスティメゾン鵜の森	－	－	4,522	526	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	7.8
	R-091	シャーメゾンステージ日野	－	－	6,224	867	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	3.1
	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	4.9
	R-093	神戸女子学生会館	－	－	58,200	5,442	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	3.6
	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	4.5
	R-095	プライムメゾン初台	－	－	6,858	1,008	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	3.6
	R-096	エスティメゾン上町台	－	－	2,717	721	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月	2.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	－	－	9,136	1,433	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	6.2
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	－	－	9,855	1,534	株式会社大和不動産鑑定	2022年4月	3.6
	R-100	エスティメゾン森下	－	－	390	220	株式会社ERIソリューション	2017年3月	4.9
	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	1.2
	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	4.6
	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	8.0
	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	5.6
	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	5.2
	R-106	エスティ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	6.8
	R-108	エスティメゾン井尻	－	－	3,092	407	大和不動産鑑定株式会社	2019年1月	0.6
	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	6.5
	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	3.4

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-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	3.2
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	ノース	－	－	1,600	736	株式会社ERIソリューション	2019年4月	6.4
			サウス	－	－	4,510	950		2019年9月	5.8
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		－	－	5,433	475	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年1月	6.5
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通		－	－	5,376	716	株式会社東京建築検査機構	2020年3月	1.0
	R-115	エスティメゾン東別院		－	－	10,514	1,581	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	2.7
	R-116	エスティメゾン萱場		－	－	3,403	616	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	2.7
	R-117	エスティメゾン白壁南		－	－	1,732	377	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月	4.6
	R-118	プライムメゾン下北沢		－	－	153	663	株式会社東京建築検査機構	2021年7月	5.6
	R-119	プライムメゾン目黒		－	－	402	484	株式会社東京建築検査機構	2021年7月	6.3
	R-120	プライムメゾン両国		－	－	132	471	株式会社東京建築検査機構	2021年7月	8.9
	R-121	プライムメゾン中目黒		－	－	797	2,072	株式会社東京建築検査機構	2022年1月	3.4
	R-122	プライムメゾン板橋		－	－	741	1,665	株式会社東京建築検査機構	2022年1月	2.3
	小計			150	100	771,320	121,160	－	－	－

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	0.7
	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	1.2
	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	1.0
	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	3.1
	0-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注7)	－	－	11,235	2,277	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年4月	3.0
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	－	－	14,428	2,337	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月	3.7
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注9)	－	－	21,917	10,577	株式会社東京建築検査機構	2021年9月	4.3
小計			100	－	208,768	67,548	－	－	－
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	3.2
	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	2.6
小計			－	－	17,059	9,651	－	－	－
合計			250	100	997,147	198,360	－	－	1.9

(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にとどまり、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、2022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にとどまり、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とがあります。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、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）を示したものです。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「エスティメゾン五反田」、「エスティメゾン武蔵小山」、「エスティメゾン千駄木」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部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	エスティメゾン銀座	エスティメゾン麻布永坂	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	エスティメゾン恵比寿
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益　小計	178,225	46,409	56,822	21,723
賃貸事業収入	169,159	45,670	54,615	21,259
その他賃貸事業収入	9,065	738	2,206	464
B. 不動産賃貸事業費用　小計	62,678	21,251	21,024	9,551
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	11,286	3,045	3,241	1,166
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,589	712	671	317
公租公課	10,010	3,033	2,756	1,117
損害保険料	140	43	54	18
修繕費	8,473	3,298	2,817	1,068
減価償却費	16,598	5,970	6,649	3,267
その他賃貸事業費用	8,037	3,095	2,713	1,064
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	115,547	25,157	35,797	12,171

（単位：千円）

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エスティメゾン神田	エスティメゾン北新宿	エスティメゾン浅草駒形	エスティメゾン川崎
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益　小計	44,024	44,230	64,051	77,048
賃貸事業収入	42,473	43,623	62,380	74,092
その他賃貸事業収入	1,550	607	1,671	2,955
B. 不動産賃貸事業費用　小計	20,425	21,890	34,697	46,093
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,562	2,725	3,226	4,476
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	694	353	555	1,188
公租公課	2,009	2,091	3,704	3,462
損害保険料	34	48	75	87
修繕費	2,426	1,261	4,396	3,939
減価償却費	8,817	9,950	17,308	26,678
その他賃貸事業費用	1,924	2,697	1,998	2,810
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	23,598	22,340	29,353	30,954

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エスティメゾン 亀戸	エスティメゾン 目黒	エスティメゾン 巣鴨	エスティメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	53,486	30,353	49,605	86,007
賃貸事業収入	50,168	29,647	47,721	82,204
その他賃貸事業収入	3,318	706	1,883	3,803
B.不動産賃貸事業費用　小計	30,552	13,372	21,373	50,949
外注委託費	2,442	1,410	2,130	1,464
管理委託料	3,757	1,777	2,964	3,720
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	551	232	619	2,190
公租公課	2,884	1,562	2,675	4,803
損害保険料	55	24	49	92
修繕費	4,311	1,562	3,477	7,305
減価償却費	13,758	5,329	6,889	26,758
その他賃貸事業費用	2,466	1,149	2,241	4,288
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	22,934	16,980	28,232	35,058

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エスティメゾン 白楽	エスティメゾン 南堀江	エスティメゾン 五反田	エスティメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	31,454	33,728	96,278	77,578
賃貸事業収入	30,136	33,529	91,362	75,187
その他賃貸事業収入	1,318	198	4,916	2,390
B.不動産賃貸事業費用　小計	13,971	16,120	36,254	33,871
外注委託費	1,682	1,932	81	3,084
管理委託料	1,679	1,716	6,118	4,280
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	450	413	27	566
公租公課	1,505	1,930	5,775	3,703
損害保険料	31	38	38	63
修繕費	615	2,583	3,306	3,229
減価償却費	7,321	5,710	14,071	16,403
その他賃貸事業費用	359	1,468	6,510	2,216
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	17,483	17,607	60,024	43,706

（単位：千円）

物件番号	R-018	R-019	R-021	R-022
物件名称	エスティメゾン 品川シーサイド	エスティメゾン 南麻布	エスティメゾン 川崎Ⅱ	エスティメゾン 麻布十番
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	64,296	33,497	63,457	65,312
賃貸事業収入	61,814	32,198	61,996	63,877
その他賃貸事業収入	2,481	1,298	1,461	1,435
B.不動産賃貸事業費用　小計	30,064	13,922	31,537	17,530
外注委託費	3,114	2,388	2,383	2,442
管理委託料	3,723	2,362	3,162	2,840
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	722	282	594	632
公租公課	3,727	1,700	3,178	2,475
損害保険料	56	25	63	35
修繕費	4,350	1,713	3,135	2,340
減価償却費	10,720	3,179	17,143	5,112
その他賃貸事業費用	3,325	1,943	1,552	1,326
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	34,232	19,575	31,919	47,782

（単位：千円）

物件番号	R-023	R-027	R-028	R-030
物件名称	エスティメゾン 板橋本町	エスティメゾン 武蔵小山	エスティメゾン 千駄木	エスティメゾン 博多東
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	30,428	30,895	22,579	86,612
賃貸事業収入	29,531	29,525	21,153	85,203
その他賃貸事業収入	897	1,370	1,425	1,408
B.不動産賃貸事業費用　小計	15,646	15,265	11,382	41,999
外注委託費	1,710	－	－	2,820
管理委託料	1,505	2,090	2,120	3,390
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	471	4	2	700
公租公課	1,565	1,656	1,153	4,973
損害保険料	27	12	9	144
修繕費	2,183	1,721	1,130	3,184
減価償却費	7,010	6,082	3,190	25,482
その他賃貸事業費用	847	3,372	3,451	979
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	14,781	15,630	11,196	44,612

（単位：千円）

物件番号	R-033	R-034	R-035	R-036
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エスティメゾン 三軒茶屋Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	67,372	51,670	30,018	23,834
賃貸事業収入	63,389	51,219	29,542	23,493
その他賃貸事業収入	3,983	451	476	340
B.不動産賃貸事業費用　小計	28,236	32,241	15,518	10,413
外注委託費	2,694	3,920	1,320	1,050
管理委託料	3,728	2,941	1,266	1,106
信託報酬	275	325	325	275
水道光熱費	524	690	378	179
公租公課	3,932	3,971	2,253	1,138
損害保険料	74	67	41	19
修繕費	3,231	2,743	1,048	1,005
減価償却費	11,844	13,820	8,227	4,425
その他賃貸事業費用	1,930	3,760	658	1,213
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	39,136	19,429	14,499	13,420

（単位：千円）

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エスティメゾン 板橋Ｃ６	シャーメゾン ステージ博多	エスティメゾン 錦糸町	エスティメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	78,039	96,076	35,181	56,231
賃貸事業収入	75,369	96,003	33,734	53,814
その他賃貸事業収入	2,670	73	1,446	2,417
B.不動産賃貸事業費用　小計	42,878	69,402	19,317	25,044
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	4,649	335	1,826	3,181
信託報酬	700	792	1,325	813
水道光熱費	1,011	632	610	731
公租公課	4,895	7,673	1,644	2,639
損害保険料	84	178	26	41
修繕費	4,029	3,631	1,151	4,962
減価償却費	18,626	39,862	10,278	8,048
その他賃貸事業費用	6,269	13,585	1,260	2,012
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	35,160	26,674	15,863	31,186

(単位：千円)

物件番号	R-041	R-042	R-043	R-044
物件名称	プライムメゾン 御器所	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
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	64,815	30,859	23,044	69,606
賃貸事業収入	63,555	30,709	21,780	69,567
その他賃貸事業収入	1,259	150	1,263	38
B.不動産賃貸事業費用　小計	36,683	13,430	16,386	25,286
外注委託費	2,279	1,610	1,582	2,850
管理委託料	3,187	1,071	1,197	408
信託報酬	813	1,020	1,020	813
水道光熱費	657	321	857	916
公租公課	5,041	2,064	1,734	6,795
損害保険料	88	36	31	161
修繕費	2,432	304	2,137	2,054
減価償却費	19,078	6,423	6,233	11,141
その他賃貸事業費用	3,104	577	1,591	145
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	28,131	17,428	6,658	44,319

(単位：千円)

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	55,977	90,684	172,891	33,409
賃貸事業収入	53,728	87,574	165,279	33,153
その他賃貸事業収入	2,249	3,110	7,612	255
B.不動産賃貸事業費用　小計	30,896	29,457	82,549	18,472
外注委託費	2,694	2,427	6,054	1,768
管理委託料	3,464	4,817	11,373	1,354
信託報酬	400	400	400	350
水道光熱費	607	618	1,731	490
公租公課	2,579	4,579	8,598	2,553
損害保険料	54	59	149	46
修繕費	2,673	2,283	5,252	1,026
減価償却費	16,332	12,568	38,154	9,892
その他賃貸事業費用	2,089	1,703	10,835	989
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	25,081	61,226	90,342	14,937

(単位：千円)

物件番号	R-049	R-050	R-051	R-052
物件名称	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エスティメゾン 東白壁	エスティメゾン 千石
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	29,534	51,901	46,944	37,881
賃貸事業収入	29,331	51,792	46,860	36,550
その他賃貸事業収入	203	109	83	1,331
B.不動産賃貸事業費用　小計	15,894	29,557	22,258	17,291
外注委託費	1,318	4,710	1,981	2,933
管理委託料	1,056	－	202	2,744
信託報酬	350	400	350	400
水道光熱費	431	725	705	303
公租公課	2,312	5,984	3,558	2,258
損害保険料	39	108	71	35
修繕費	757	2,990	879	1,232
減価償却費	8,827	13,860	13,905	5,537
その他賃貸事業費用	801	778	604	1,847
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	13,640	22,344	24,685	20,590

(単位：千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エスティメゾン 代沢	エスティメゾン 戸越	エスティメゾン 西天満	エスティメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	61,515	50,581	52,048	70,149
賃貸事業収入	59,428	49,000	50,644	68,800
その他賃貸事業収入	2,087	1,581	1,404	1,348
B.不動産賃貸事業費用　小計	19,834	19,184	29,646	32,271
外注委託費	1,584	2,490	2,221	2,366
管理委託料	3,234	2,470	2,434	5,495
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	430	442	1,829	558
公租公課	3,460	2,783	3,896	3,263
損害保険料	52	43	69	54
修繕費	2,223	1,466	2,627	3,172
減価償却費	7,494	8,453	12,556	10,773
その他賃貸事業費用	955	634	3,610	6,187
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	41,681	31,396	22,402	37,877

(単位：千円)

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エスティメゾン 東新宿	エスティメゾン 元麻布	エスティメゾン 都立大学	エスティメゾン 武蔵小山Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	49,120	43,360	23,641	29,255
賃貸事業収入	47,092	42,360	22,053	28,164
その他賃貸事業収入	2,028	1,000	1,587	1,091
B.不動産賃貸事業費用　小計	20,899	15,899	12,522	13,530
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,716
管理委託料	3,162	1,739	1,976	1,896
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	275	350	339	367
公租公課	2,287	2,713	1,610	1,576
損害保険料	39	38	23	26
修繕費	1,005	2,602	2,318	1,255
減価償却費	10,978	6,202	3,728	5,647
その他賃貸事業費用	1,237	188	882	645
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	28,221	27,460	11,118	15,724

(単位：千円)

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	エスティメゾン 中野	エスティメゾン 新中野	エスティメゾン 中野富士見町	エスティメゾン 哲学堂
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	53,033	30,182	28,035	34,772
賃貸事業収入	51,349	27,837	26,792	33,116
その他賃貸事業収入	1,684	2,344	1,243	1,655
B.不動産賃貸事業費用　小計	20,672	14,130	14,617	17,458
外注委託費	3,000	2,190	2,137	2,250
管理委託料	2,855	2,418	1,974	2,045
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	461	287	416	616
公租公課	2,701	1,570	1,759	1,769
損害保険料	44	26	27	34
修繕費	1,266	781	1,588	1,334
減価償却費	9,294	5,785	5,039	7,780
その他賃貸事業費用	648	671	1,272	1,227
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	32,360	16,051	13,417	17,313

（単位：千円）

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	エスティメゾン 高円寺	エスティメゾン 押上	エスティメゾン 赤羽	エスティメゾン 王子
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	33,914	72,972	94,486	46,926
賃貸事業収入	32,455	70,361	90,672	45,344
その他賃貸事業収入	1,458	2,611	3,814	1,581
B.不動産賃貸事業費用　小計	13,335	32,712	47,230	25,537
外注委託費	1,716	2,874	3,498	1,974
管理委託料	1,896	3,745	6,290	3,095
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	326	759	725	781
公租公課	1,975	3,858	5,449	2,750
損害保険料	31	75	96	51
修繕費	949	4,989	4,562	3,530
減価償却費	5,599	15,048	23,509	11,342
その他賃貸事業費用	440	960	2,697	1,611
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	20,578	40,259	47,255	21,389

（単位：千円）

物件番号	R-069	R-070	R-071	R-072
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	41,369	36,579	51,256	90,038
賃貸事業収入	40,171	35,535	49,545	87,258
その他賃貸事業収入	1,198	1,044	1,711	2,780
B.不動産賃貸事業費用　小計	21,412	19,828	23,384	32,542
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,752
管理委託料	2,340	2,299	2,857	4,540
信託報酬	350	400	400	400
水道光熱費	513	474	493	1,141
公租公課	2,343	1,879	2,754	5,924
損害保険料	42	35	46	92
修繕費	711	898	1,627	818
減価償却費	9,942	10,019	11,835	9,358
その他賃貸事業費用	2,036	2,208	1,217	2,514
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	19,957	16,750	27,871	57,496

（単位：千円）

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	シャーメゾン ステージ秋葉原	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院	エスティメゾン 錦糸町Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	15,173	71,751	75,193	223,047
賃貸事業収入	15,153	71,742	71,536	214,682
その他賃貸事業収入	19	9	3,656	8,365
B.不動産賃貸事業費用　小計	7,780	41,783	38,329	90,175
外注委託費	1,174	4,560	1,710	5,588
管理委託料	19	3,588	3,820	7,777
信託報酬	300	400	400	400
水道光熱費	301	809	2,751	2,607
公租公課	943	4,851	4,802	9,911
損害保険料	17	82	96	191
修繕費	2,269	2,591	5,541	8,877
減価償却費	2,627	18,818	16,239	50,308
その他賃貸事業費用	128	6,081	2,967	4,515
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	7,392	29,968	36,863	132,871

（単位：千円）

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	242,793	74,492	155,827	58,647
賃貸事業収入	229,888	73,668	155,718	54,791
その他賃貸事業収入	12,905	824	109	3,856
B.不動産賃貸事業費用　小計	104,769	35,443	75,991	26,213
外注委託費	9,591	2,931	12,234	3,216
管理委託料	9,194	3,092	738	3,957
信託報酬	400	300	300	300
水道光熱費	4,828	587	3,309	505
公租公課	10,947	5,959	14,893	2,928
損害保険料	221	127	262	55
修繕費	10,422	3,169	7,448	1,050
減価償却費	52,625	16,671	36,531	12,679
その他賃貸事業費用	6,539	2,603	273	1,521
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	138,023	39,049	79,835	32,434

(単位：千円)

物件番号	R-081	R-082	R-083	R-084
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	56,746	110,462	75,475	48,660
賃貸事業収入	51,325	107,185	73,029	47,735
その他賃貸事業収入	5,421	3,276	2,446	925
B.不動産賃貸事業費用　小計	27,728	62,863	39,385	31,109
外注委託費	1,911	12,143	4,338	3,054
管理委託料	3,031	5,745	3,211	2,471
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	3,499	4,147	3,003	1,801
公租公課	2,654	10,697	7,805	5,876
損害保険料	45	135	126	83
修繕費	3,993	3,088	857	1,047
減価償却費	9,953	21,926	18,588	14,533
その他賃貸事業費用	2,337	4,729	1,155	1,941
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	29,018	47,599	36,089	17,551

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-088
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	シャーメゾン ステージ八広	プライムメゾン 恵比寿	シャーメゾン ステージ金沢西泉
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	88,475	56,171	112,013	39,587
賃貸事業収入	86,028	56,171	109,003	39,407
その他賃貸事業収入	2,446	－	3,009	180
B.不動産賃貸事業費用　小計	46,717	24,347	33,271	26,906
外注委託費	3,072	3,906	4,256	4,579
管理委託料	3,723	81	5,388	－
信託報酬	240	300	300	290
水道光熱費	791	550	771	645
公租公課	8,704	3,985	4,449	4,148
損害保険料	210	67	73	79
修繕費	3,643	2,074	1,602	2,775
減価償却費	22,348	13,009	13,784	14,048
その他賃貸事業費用	3,983	371	2,643	340
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	41,757	31,823	78,742	12,680

（単位：千円）

物件番号	R-089	R-091	R-092	R-093
物件名称	エスティメゾン 鵜の森	シャーメゾン ステージ日野	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)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	27,171	51,709	139,914	219,087
賃貸事業収入	27,171	48,350	135,498	218,128
その他賃貸事業収入	－	3,358	4,416	959
B.不動産賃貸事業費用　小計	14,815	25,861	63,142	120,469
外注委託費	1,152	4,104	5,931	23,256
管理委託料	－	3,726	7,890	－
信託報酬	290	290	240	240
水道光熱費	358	481	1,860	5,631
公租公課	1,536	3,156	8,421	17,051
損害保険料	35	60	160	359
修繕費	414	1,463	2,955	9,974
減価償却費	10,163	12,069	33,072	63,199
その他賃貸事業費用	864	507	2,608	756
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	12,355	25,847	76,772	98,617

（単位：千円）

物件番号	R-094	R-095	R-096	R-098
物件名称	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台	プライムメゾン 白金高輪
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	60,969	81,256	34,641	115,832
賃貸事業収入	59,805	79,283	33,563	110,590
その他賃貸事業収入	1,163	1,973	1,077	5,242
B.不動産賃貸事業費用　小計	23,413	29,478	15,701	49,185
外注委託費	2,901	3,247	2,205	4,345
管理委託料	4,158	4,008	1,257	9,177
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	497	980	938	662
公租公課	3,280	4,391	2,169	7,122
損害保険料	40	68	41	94
修繕費	1,979	1,368	1,418	4,735
減価償却費	6,407	12,755	7,150	15,165
その他賃貸事業費用	3,908	2,416	280	7,642
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	37,555	51,778	18,940	66,646

(単位：千円)

物件番号	R-099	R-100	R-101	R-102
物件名称	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	プライムメゾン 大塚
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益 小計	95,889	18,623	230,683	110,960
賃貸事業収入	92,440	18,191	223,452	109,649
その他賃貸事業収入	3,449	432	7,230	1,311
B.不動産賃貸事業費用 小計	52,758	7,813	80,121	42,384
外注委託費	6,275	1,498	10,746	5,400
管理委託料	7,897	973	14,856	6,079
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	658	241	1,382	1,016
公租公課	6,618	843	10,149	6,248
損害保険料	99	15	176	106
修繕費	7,179	244	7,604	2,506
減価償却費	15,303	3,093	24,031	14,881
その他賃貸事業費用	8,485	662	10,933	5,905
C.不動産賃貸事業損益 (A－B)	43,131	10,809	150,561	68,576

(単位：千円)

物件番号	R-103	R-104	R-105	R-106
物件名称	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	エスティメゾン 豊洲レジデンス
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益 小計	50,313	72,758	121,228	474,455
賃貸事業収入	49,342	71,653	120,298	461,520
その他賃貸事業収入	971	1,105	930	12,934
B.不動産賃貸事業費用 小計	19,813	21,182	43,580	376,909
外注委託費	3,317	2,658	8,544	21,954
管理委託料	2,983	3,513	5,624	24,177
信託報酬	240	240	240	325
水道光熱費	608	572	1,416	3,898
公租公課	2,345	2,711	7,690	20,981
損害保険料	48	57	134	493
修繕費	1,848	1,109	2,098	19,875
減価償却費	5,610	6,968	12,754	79,342
その他賃貸事業費用	2,811	3,352	5,077	205,862
C.不動産賃貸事業損益 (A－B)	30,499	51,576	77,648	97,546

（単位：千円）

物件番号	R-108	R-109	R-110	R-111
物件名称	エスティメゾン井尻	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
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	13,270	51,564	66,622	57,932
賃貸事業収入	13,270	50,337	65,671	56,870
その他賃貸事業収入	―	1,227	951	1,061
B.不動産賃貸事業費用　小計	6,089	20,838	23,677	22,162
外注委託費	729	2,124	3,475	3,241
管理委託料	―	4,511	3,651	3,324
信託報酬	235	240	240	240
水道光熱費	―	601	611	628
公租公課	1,478	2,535	3,162	2,882
損害保険料	28	40	54	50
修繕費	658	717	732	817
減価償却費	2,895	5,502	8,959	8,724
その他賃貸事業費用	65	4,565	2,789	2,254
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	7,180	30,726	42,944	35,770

（単位：千円）

物件番号	R-112	R-113	R-114	R-115
物件名称	エスティメゾン横浜青葉台	エスティメゾン静岡鷹匠	シャーメゾンステージ広瀬通	エスティメゾン東別院
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	86,288	23,393	29,025	69,753
賃貸事業収入	86,288	23,355	29,025	69,666
その他賃貸事業収入	―	38	―	87
B.不動産賃貸事業費用　小計	17,062	10,827	12,239	29,655
外注委託費	―	2,025	1,050	6,300
管理委託料	1,078	―	―	―
信託報酬	480	240	240	240
水道光熱費	―	663	478	1,531
公租公課	4,600	1,586	2,433	3,909
損害保険料	119	33	49	110
修繕費	145	1,153	1,991	4,363
減価償却費	10,613	5,057	4,770	12,680
その他賃貸事業費用	24	67	1,224	519
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	69,225	12,565	16,785	40,098

(単位：千円)

物件番号	R-116	R-117	R-118	R-119
物件名称	エスティメゾン 萱場	エスティメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢	プライムメゾン 目黒
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	30,478	20,260	57,692	49,274
賃貸事業収入	29,754	20,260	52,724	46,987
その他賃貸事業収入	723	－	4,968	2,287
B.不動産賃貸事業費用　小計	11,494	6,523	20,501	19,024
外注委託費	1,782	1,440	3,438	2,144
管理委託料	1,595	－	4,833	3,893
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	334	361	499	688
公租公課	1,469	1,172	－	－
損害保険料	41	26	42	32
修繕費	847	194	1,032	906
減価償却費	4,266	3,038	7,891	7,005
その他賃貸事業費用	916	50	2,524	4,112
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	18,983	13,736	37,190	30,250

(単位：千円)

物件番号	R-120	R-121	R-122	O-001
物件名称	プライムメゾン 両国	プライムメゾン 中目黒	プライムメゾン 板橋	ガーデンシティ 品川御殿山
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2022年 2月 1日 2022年 4月30日	2022年 2月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	36,339	110,995	50,303	1,837,359
賃貸事業収入	35,866	100,208	48,864	1,766,860
その他賃貸事業収入	473	10,787	1,439	70,498
B.不動産賃貸事業費用　小計	13,738	41,246	29,149	639,201
外注委託費	1,980	2,100	2,370	108,096
管理委託料	1,967	11,568	5,453	41,577
信託報酬	240	137	120	1,150
水道光熱費	403	2,714	710	73,194
公租公課	－	－	－	146,750
損害保険料	30	65	52	1,579
修繕費	670	1,929	484	6,419
減価償却費	6,151	14,272	11,532	203,850
その他賃貸事業費用	2,294	8,459	8,425	56,583
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	22,601	69,749	21,153	1,198,158

（単位：千円）

物件番号	O-002	O-003	O-004	O-005
物件名称	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)	ＨＫ淀屋橋ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	1,088,998	1,303,134	903,801	163,382
賃貸事業収入	1,088,998	1,263,621	903,801	154,042
その他賃貸事業収入	－	39,513	－	9,340
B.不動産賃貸事業費用　小計	196,628	475,387	310,737	60,971
外注委託費	－	71,150	－	8,619
管理委託料	1,200	12,309	6,000	1,692
信託報酬	400	500	250	240
水道光熱費	－	69,106	－	9,951
公租公課	48,901	119,400	97,584	12,807
損害保険料	869	1,965	1,091	334
修繕費	3,310	7,395	4,793	3,632
減価償却費	139,642	193,149	200,415	22,663
その他賃貸事業費用	2,304	410	603	1,030
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	892,369	827,747	593,063	102,411

（単位：千円）

物件番号	O-006	O-007	H-001	H-002
物件名称	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)	ザ・リッツ・ カールトン京都
運用期間 (自) (至)	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日	2021年11月 1日 2022年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	206,707	944,630	402,500	215,738
賃貸事業収入	194,607	907,008	402,500	215,738
その他賃貸事業収入	12,100	37,622	－	－
B.不動産賃貸事業費用　小計	71,541	273,842	140,864	80,204
外注委託費	12,102	－	－	－
管理委託料	1,200	21,540	1,200	294
信託報酬	225	727	250	490
水道光熱費	11,258	46,530	－	－
公租公課	18,611	49,332	60,401	23,741
損害保険料	279	607	739	1,652
修繕費	2,036	1,218	4,022	698
減価償却費	25,440	70,617	73,710	53,318
その他賃貸事業費用	387	83,268	541	9
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	135,166	670,788	261,635	135,534

(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は、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

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

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

②期中の資本的支出

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

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