第23期　決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

自：2025年11月 1 日
至：2026年 4 月30日

積水ハウス・リート投資法人

〒107-0052 東京都港区赤坂四丁目15番1号

積水ハウス・リート投資法人ウェブサイトのご案内

トップページ

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

2026年4月期（第23期）決算説明資料

https://ssl4.eir-parts.net/doc/3309/tdnet/2836001/00.pdf

個人投資家向け特設サイト

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

2026年4月期（第23期）決算説明会動画

https://www.net-presentations.com/3309/20260615/4uujd/

ＩＲメール配信のご登録

https://www.magicalir.net/3309/irmail/index.php

「シティ　リッジ」プロモーションビデオ

https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/movie/city_ridge.html

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第19期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	第20期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	第21期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
営業収益		百万円	22,078	21,751	19,601	19,379	22,350
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(15,216)	(13,705)	(13,598)	(12,926)	(12,864)
営業費用		百万円	16,181	8,902	8,333	8,572	8,823
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(6,783)	(6,017)	(6,031)	(5,850)	(5,727)
営業利益		百万円	5,896	12,849	11,267	10,807	13,526
経常利益		百万円	4,955	11,824	10,129	9,518	12,050
当期純利益	(a)	百万円	4,954	11,824	10,128	9,516	12,047
総資産額	(b)	百万円	565,030	568,345	577,558	566,471	586,527
（対前期比）		%	(△0.8)	(0.6)	(1.6)	(△1.9)	(3.5)
純資産額	(c)	百万円	289,526	294,657	290,516	287,624	289,995
（対前期比）		%	(△1.3)	(1.8)	(△1.4)	(△1.0)	(0.8)
有利子負債総額	(d)	百万円	257,242	257,242	271,442	266,442	284,032
出資総額		百万円	161,287	161,290	165,151	165,151	165,151
発行済投資口の総口数	(e)	口	4,381,482	4,381,482	4,355,429	4,303,970	4,303,970
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	66,079	67,250	66,702	66,827	67,378
分配金総額	(f)	百万円	9,179	7,961	10,300	10,023	14,663
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	2,095	1,817	2,365	2,329	3,407
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,131)	(1,817)	(2,326)	(2,211)	(2,799)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(964)	(−)	(39)	(118)	(608)
総資産経常利益率 (注3)		%	0.9	2.1	1.8	1.7	2.1
（年換算値）		%	1.8	4.1	3.6	3.3	4.2
自己資本利益率 (注3)		%	1.7	4.0	3.5	3.3	4.2
（年換算値）		%	3.4	8.0	7.0	6.5	8.4
期末自己資本比率 (注3)	(c)/(b)	%	51.2	51.8	50.3	50.8	49.4
（対前期増減）		%	(△0.3)	(0.6)	(△1.5)	(0.5)	(△1.4)
配当性向 (注3)	(f)/(a)	%	100.0	67.3	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	182	184	181	184	181
期末投資物件数 (注4)		件	131	136	136	141	138
期末稼働率		%	96.9	96.5	96.6	96.1	96.2
当期減価償却費		百万円	2,707	2,383	2,366	2,329	2,314
当期資本的支出額		百万円	1,026	1,490	1,081	1,243	1,081
賃貸NOI（Net Operating Income）(注3)		百万円	11,140	10,071	9,933	9,405	9,450
FFO（Funds from Operation）(注3)		百万円	9,042	6,351	7,235	6,971	6,634
1口当たりFFO (注3)		円	2,063	1,449	1,661	1,619	1,541
期末総資産有利子負債比率（LTV）(注3)	(d)/(b)	%	45.5	45.3	47.0	47.0	48.4

（注1）積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です。
（注2）特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注3）以下の算定式により算出しています。

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

（注4）期末投資物件数には米国において設立された海外不動産保有法人が保有する2物件も含まれています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

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

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

また、積水ハウスが開発した米国に所在する都市型賃貸住宅を取得することにより、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC4社への出資を通じて海外の住居2物件を取得しています。

(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SHA」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SHA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(*)、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。
(*)「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。
(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。

(2) 運用環境と運用実績

a. 運用環境

当期における日本経済は、景気が緩やかに回復していますが、中東情勢の影響を注視する必要があります。

このような環境の下、国内不動産賃貸市場における住居については、雇用環境の改善を背景とした経済規模の大きい都市部への人口流入の勢いは弱まりをみせているものの、構造的な人手不足や資材価格の上昇を背景に新規供給は減少し需給のひっ迫は継続していることから、テナント入替時や契約更新時における賃料増額幅が拡大し、全てのタイプで賃料の上昇が継続しました。また、オフィスビルについては、東京都心5区では新規供給があったものの企業による立地改善や拡張移転等の動きが活発化し、需要増加により空室率の低下傾向が続いています。賃料水準についても都心部の主要エリアを中心に上昇傾向が継続しました。大阪市中心部においても新規供給はあったものの、堅調な需要により空室率は低下傾向にあり、賃料水準についても交通利便性に優れたグレードの高い物件を中心に上昇傾向が続いています。

また、国内不動産売買市場においては、金利が上昇するなかでも緩和的な金融環境は維持されており、国内の優良物件に対する不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢を背景に、期待利回りは引き続き低位で推移しました。

当期における米国経済は、中東情勢の緊迫化に伴うエネルギー価格の上昇等によるインフレ圧力や米国金利の高まりを背景に先行き不透明感がみられるものの、雇用環境及び所得水準は総じて底堅さを維持し、安定成長しています。

このような環境の下、米国不動産賃貸市場における住居については、雇用機会の集積する都市部を中心に人口流入が継続するなか、建設コスト及び金利の上昇に伴う新規供給の抑制を背景に、シアトルやワシントンD.C.を含む主要都市圏において賃貸需要は堅調に推移しており、この結果、ハイクラス物件を中心に稼働率は高水準を維持しました。

米国不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進み、現在もなお高金利環境が継続しています。これにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況は当面継続するものと見込まれます。

b. 運用実績

前記「a.運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、国内の住居12物件及びオフィスビル1物件（持分割合100分の10）を譲渡するとともに、国内の住居9物件を取得し、資産の入替えを行いました。

当期末現在において本投資法人が保有する物件（海外不動産を含みます。）は138物件（居住用不動産：133物件、商業用不動産等：5物件）、取得価格(注)の合計は561,102百万円（居住用不動産：480,752百万円、商業用不動産等：80,350百万円）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95.8%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.2%となりました。

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

(3) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、当期中に返済期日が到来した借入金28,290百万円の返済を目的として、借入れにより同額のリファイナンスを行いました。また、2025年12月15日付で公表した国内不動産信託受益権（プライムメゾン用賀砧公園他6物件）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2026年2月2日付で総額15,000百万円の借入れを行いました。そして、2026年2月26日付で公表した国内不動産信託受益権（エスティメゾン川口）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2026年3月5日付で総額2,590百万円の借入れを行いました。なお、リファイナンス28,290百万円のうち4,510百万円及び2026年2月2日付の借入れ15,000百万円については、本投資法人が2022年に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲内でグリーンローンでの調達を行いました。この他、リファイナンス28,290百万円のうち9,200百万円については、株式会社三菱UFJ銀行が策定した「グリーン及びサステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワーク」に基づき、本投資法人として初めてサステナビリティ・リンク・ローンでの調達を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は284,032百万円となり、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48.4%となっています。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

（4）ESGへの取組み

a. 当期の概況

本投資法人は、事業活動を通じたサステナビリティへの取組みについて、マテリアリティ（重要課題）を特定し、それぞれの課題解決に向けて取組みを推進しています。当期においては、本資産運用会社の環境マネジメントシステム（EMS）について、「エコアクション21」の認証・登録を受けました。

また、本投資法人のマテリアリティである「自然資本の保全、人と自然の共生と資源環境への取組み」の一環として、国内住居物件の一部において共用部へ不用品回収ボックスを設置しました。当該取組みにより、入居者の使わなくなった衣料品や雑貨等の一部についてリユース・リサイクルの機会を創出し、廃棄物焼却に伴うCO_2排出量の削減に寄与する他、その削減効果を入居者へフィードバックすることで、入居者と協働し、廃棄物の排出抑制や資源循環に取り組んでいます。

本資産運用会社においては、健康経営優良法人制度における「健康経営優良法人2026　中小規模法人部門ネクストブライト1000」に認定されました。

外部評価については、2025年のCDP気候変動プログラムにおいて、2年連続で最上位の「A」スコアを取得し「Aリスト」に選定されています。また、S&P Global社のThe Sustainability Yearbook 2026においては、Sustainability Yearbook Memberに選定されています。

b. 気候変動への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに配慮した投資運用を行う上で、気候変動に代表される環境課題への取組みは重要と認識し、本投資法人のマテリアリティとして「気候変動への対応推進」を掲げています。サステナビリティに関する意思決定機関である本資産運用会社のサステナビリティ委員会において、方針や目標を決定し、気候変動の緩和・適応に係る取組みを推進しています。

更に、全社的なリスク管理体制の下、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、本投資法人の事業活動に与えるリスクと機会を把握し、その財務的影響を評価し対策を検討、実施しています。気候変動に対する目標は以下のとおり設定しており、引き続き目標達成に向けて取り組んでいきます。

GHG総排出量について、2023年を基準年とし
- ・中期目標　2030年までに
  - ・Scope1、Scope2を42％削減
  - ・Scope3を25％削減
- ・長期目標　2050年までに
  - ・ネットゼロを達成
  - ・Scope1、Scope2及びScope3を90％以上削減し、残留排出量を中和する

エネルギー消費削減目標
- ・エネルギー消費原単位を2028年までに10％削減（2018年対比）

グリーン認証目標
- ・ポートフォリオのグリーン認証取得割合90％以上を維持

（5）業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益22,350百万円、営業利益13,526百万円、経常利益12,050百万円となり、当期純利益は12,047百万円となりました。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、当期未処分利益のうち12,046百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）2,616百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は14,663百万円となりました。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減額	残高	増減口数	残高	
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注1)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注2)
2022年10月17日	消却	－	161,283	△49,651	4,381,482	(注3)
2023年12月21日	一時差異等調整引当額戻入	4	161,287	－	4,381,482	(注4)
2024年6月14日	一時差異等調整引当額戻入	2	161,290	－	4,381,482	(注5)
2024年12月16日	一時差異等調整引当額戻入	3,861	165,151	－	4,381,482	(注6)
2025年3月14日	消却	－	165,151	△26,053	4,355,429	(注7)
2025年10月14日	消却	－	165,151	△51,459	4,303,970	(注8)

(注1)　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2)　1口当たり発行価額84,744円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3)　2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
(注4)　2023年12月21日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
(注5)　2024年6月14日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
(注6)　2024年12月16日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
(注7)　2024年12月17日から2025年1月29日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年2月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年3月14日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
(注8)　2025年6月16日から2025年9月8日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年9月29日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年10月14日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

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

期　別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
最高（円）	84,700	84,200	81,000	82,600	95,300
最低（円）	73,200	72,500	72,000	75,200	78,200

4. 分配金等の実績

当期（第23期）の分配金は、1口当たり3,407円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち12,046百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、ATA2,616百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は14,663百万円となりました。

期　別		第19期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	第20期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	第21期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
当期未処分利益総額	(千円)	4,958,844	11,824,874	10,130,833	9,516,777	12,047,949
利益留保額	(千円)	612	2,702	105	700	1,137
金銭の分配金総額	(千円)	9,179,204	7,961,152	10,300,589	10,023,946	14,663,625
(1口当たり分配金)	(円)	(2,095)	(1,817)	(2,365)	(2,329)	(3,407)
うち利益分配金総額	(千円)	4,955,456	7,961,152	10,130,727	9,516,077	12,046,812
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,131)	(1,817)	(2,326)	(2,211)	(2,799)
うち出資払戻総額	(千円)	4,223,748	－	169,861	507,868	2,616,813
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(964)	(－)	(39)	(118)	(608)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	4,223,748	－	169,861	507,868	2,616,813
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(964)	(－)	(39)	(118)	(608)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5. 今後の運用方針

(1) 想定される将来動向

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要があります。また、金融資本市場の変動の影響や米国の通商政策をめぐる動向などに注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、都市部への人口流入や世帯分離は落ち着きを見せ始めているものの、賃貸マンションの供給増加は見込めず、賃料は高止まりで推移すると考えています。事業活動拠点であるオフィスビルについては、東京都心5区を中心に需要は引き続き堅調であり、人材を意識した移転需要が活発です。特に、好立地かつハイスペックなビルが集積するエリアでは賃料上昇が顕著になる等、エリアや物件間の格差拡大が続くものとみています。また、大阪市中心部では今後の新規供給量が限定的となり、需要も堅調ではあることから、安定したマーケット環境が続くものと考えています。

国内不動産売買市場に関しては、海外と比較して国内の融資環境は緩和的な水準にあり、国内外の不動産投資家や事業会社の投資意欲も旺盛であることから、不動産市況は依然として良好で、期待利回りは低位で推移するものと考えています。

今後の米国経済は、エネルギー価格の動向やインフレ圧力、金融政策の不透明性等を背景に下振れリスクには留意が必要なものの、雇用環境及び所得水準は底堅く推移し、経済活動を下支えするものと見込まれます。

このような環境の下、米国不動産賃貸市場における住居については、オフィス回帰等を背景に都市部を中心に人口流入が継続するなか、インフレ及び高金利下における持家取得負担の増大を背景に、賃貸住宅への選好は継続するものと見込まれます。加えて、建設コストや金利の高止まり等により新規供給は抑制傾向が続く見込みであり、需給面では底堅い環境が継続するとみています。短期的には過去の供給増加の影響により賃料上昇は限定的となるものの、その後は供給の減速に伴い需給環境は徐々に改善し、シアトル及びワシントンD.C.を含む主要都市圏においては、中長期的に安定した市場環境が維持され、賃料水準の上昇が見込まれます。

不動産売買市場に関しては、インフレ圧力等により高金利環境の継続が予想されるなか、本投資法人が取得を検討可能な期待利回りの水準は、当面維持されるものと考えています。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積水ハウス不動産株式会社（以下「積水ハウス不動産」といいます。）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、積水ハウス不動産が保有又は開発する物件の売却に関する優先交渉権の付与、及び第三者が保有又は開発する物件に関する情報提供といった、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2)は、(a) テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント力、(b) 不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに (c) 様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結することにより、保有資産の運用に関わる (i) テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii) 本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに (iii) 商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。本投資法人は、国内不動産を中心とする本投資法人のポートフォリオに海外不動産を組み込むことによって、国内の安定成長に加えて、当該海外不動産の所在する地域の積極的成長を取り込むことができ、かつ当該地域で事業展開を行っているスポンサーである積水ハウスと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

（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）「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産及び積水ハウスシャーメゾンPM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。

(*)「積水ハウスシャーメゾンPM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賃貸事業部門を担う積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社及び積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社の総称です。以下同じです。

(3) 財務戦略

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

また、総資産LTVについては、当面は巡航レンジを45%から50%とし、資金余力の確保に留意しながら、保守的に運営する方針です。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

（1）資産の取得

以下のとおり2026年6月15日付で住居1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）（注）	取得予定日	取得先
プライムメゾン錦糸町	住居	東京都墨田区	4,270	2026年7月1日	積水ハウス株式会社

（注）「取得予定価格」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）資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本（2）において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第6回までの譲渡について実施済であり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格総額（百万円）（注1）	譲渡予定日（注2）	譲渡先
御殿山ＳＨビル	オフィスビル	東京都品川区	70,000	以下に記載のとおり	TIS株式会社

（単位：百万円）

	譲渡予定日（注2）	譲渡予定価格（注1）	譲渡益（見込）（注3）	計算期間
第 7 回	2026年10月末	7,000（10%）	2,154	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027年 4月末	7,000（10%）	2,168	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027年10月末	7,000（10%）	2,182	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028年 4月末	7,000（10%）	2,194	2028年 4月期（第27期）

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

（3）資金の借入れ

本投資法人は、2026年5月29日付で、同日に返済期日が到来する借入金3,500百万円の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

（変動金利借入れ（グリーンローン他））

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注1）（注2）	借入実行日	借入方法	返済期日（注3）	返済方法（注4）	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行	800	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.170%を加えた利率（注6）	2026年5月29日	左記借入先を貸付人とする2026年5月26日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2027年5月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	1,400	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.295%を加えた利率（注6）			2033年5月31日		
	株式会社みずほ銀行（注5）	300						
	株式会社三井住友銀行（注5）	1,000						
合計		3,500	－	－	－	－	－	－

（注1）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
（注2）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。た

だし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト（https://www.jbatibor.or.jp/rate/）でご確認ください。

（注3）返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

（注4）上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（注5）本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行されるグリーンローンによる資金調達となります。グリーンファイナンス・フレームワークの詳細については、本投資法人のESG特設サイト内の「グリーンファイナンス」をご参照ください。

（注6）利払日は、2026年6月末日を初回とし、以降1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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別		第19期 2024年4月30日現在	第20期 2024年10月31日現在	第21期 2025年4月30日現在	第22期 2025年10月31日現在	第23期 2026年4月30日現在
発行可能投資口総口数	（口）	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	4,381,482	4,381,482	4,355,429	4,303,970	4,303,970
出資総額	（百万円）	161,287	161,290	165,151	165,151	165,151
投資主数	（人）	25,455	26,663	31,836	33,982	39,557

2. 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	919,777	21.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	673,021	15.64
積水ハウス株式会社	200,750	4.66
野村信託銀行株式会社（投信口）	199,112	4.63
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	65,101	1.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	64,822	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 385781	60,205	1.40
明治安田生命保険相互会社	57,218	1.33
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	43,922	1.02
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	43,031	1.00
合　計	2,326,959	54.07

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

3. 役員等に関する事項

(1) 役員等の氏名又は名称等

役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注2）	木田　敦宏	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　取締役	－
	大谷　仁誉	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　取締役	－
監督役員	矢田　悠	ひふみ総合法律事務所　弁護士	1,950
	山下　玲	山下玲公認会計士事務所　公認会計士	1,950
	杉浦　綾子	株式会社杉浦総合鑑定　不動産鑑定士	1,950
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	（注3）（注4）20,100
	CBIZ, Inc.（注5）	－	（注6）15,803

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）執行役員木田敦宏は任期満了により2026年1月31日をもって退任しました。また、新執行役員には大谷仁誉が選任され、2026年2月1日付で就任しています。
（注3）上記記載の報酬の総額は概算額であり、英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。
（注4）当期において、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は10,346千円です。
（注5）米国において設立された海外不動産保有法人の監査を行っています。
（注6）当期において、非監査業務に基づく報酬は発生していません。なお、為替レートは、LLC各社の決算期中平均為替レートにより円換算しています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。 （保険料の負担割合） 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 （役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 被保険者1名につき、最大100千円、一連の損害賠償責任につき最大1,000千円が免責金額として定められています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

当期末現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	アセットカテゴリー	地域等	第22期 2025年10月31日現在					第23期 2026年4月30日現在				
			保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	外貨建資産保有額（百万円）			保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	外貨建資産保有額（百万円）		
						為替評価差損益（百万円）(注3)	対総資産比率（%）(注2)				為替評価差損益（百万円）(注3)	対総資産比率（%）(注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	268,376	47.4	－	－	－	295,879	50.4	－	－	－
		その他地域	53,977	9.5	－	－	－	42,057	7.2	－	－	－
	商業用不動産等	三大都市圏	80,412	14.2	－	－	－	75,353	12.8	－	－	－
		その他地域	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
信託不動産　合計			402,766	71.1	－	－	－	413,289	70.5	－	－	－
関係会社出資金 (注4)			137,936	24.4	137,936	3,796	24.4	137,936	23.5	137,936	9,577	23.5
匿名組合出資持分 (注5)			5	0.0	－	－	－	－	－	－	－	－
預金・その他の資産			25,762	4.5	－	－	－	35,301	6.0	－	－	－
資産総額計			566,471	100.0	137,936	3,796	24.4	586,527	100.0	137,936	9,577	23.5

（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、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）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）「為替評価差損益」は、期末時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額から取得時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、前期末時点の為替レートは1米ドル＝154.10円、当期末時点の為替レートは1米ドル＝160.39円を用いています。
（注4）投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される法人（海外不動産保有法人）への出資です。
（注5）前期は合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分であり、2025年8月29日付で出資の払戻しを受けています。

2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）(注1)	賃貸可能面積（㎡）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	稼働率（%）(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注5)	用途
シティ リッジ (注6)	86,838 (594百万米ドル)	59,468.66	55,157.33	92.8	－	住居
ザ アイビー オン ボーレン (注7)	54,069 (344百万米ドル)	31,989.96	31,013.21	96.9	－	住居
本町南ガーデンシティ	40,915	29,657.53	29,657.53	100.0	10.1	オフィスビル
御殿山ＳＨビル (注8)	19,349	7,999.99	7,999.99	100.0	4.2	オフィスビル
プライムメゾン江古田の杜	10,372	29,048.95	27,750.56	95.5	5.0	住居
プライムメゾン湯島	10,139	6,671.59	6,469.76	97.0	1.9	住居
プライムメゾン中目黒	10,012	6,033.98	5,816.19	96.4	1.8	住居
プライムメゾン森下ウエスト	8,351	5,559.57	5,170.79	93.0	1.5	住居
エスティメゾン大島	8,308	9,905.97	9,585.18	96.8	2.2	住居
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	7,910	9,469.65	9,017.46	95.2	1.9	住居
合　計	256,267	195,805.85	187,638.00	95.8	28.5	－

（注1）「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨てて記載しています。以下同じです。
（注2）「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積（区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積）に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。以下同じです。
（注3）「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積）を記載しています。また、「御殿山ＳＨビル」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
（注4）「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄については各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、本投資法人のポートフォリオ全体における各物件の当期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の当期における不動産賃貸事業収益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）本投資法人は、「シティ リッジ」について、海外不動産保有法人であるSHR Ridge Square Partners I, LLC及びSHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本物件の複合型施設のうち、2024年11月15日付で、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF（2,465.18㎡）の所有権を、2025年6月6日付で、2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地55,847 SF（5,188.18㎡）の所有権をそれぞれ取得し、当期末現在6つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地82,383 SF（7,653.38㎡）の所有権を取得しています（敷地面積は1 SFを0.09290㎡とし、換算しています。以下同じです。）。「期末帳簿価額」は、本投資法人が海外不動産保有法人への出資を通じて保有しているため、IFRSに準拠して作成された当該海外LLC2社の財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額の合計額を出資時の為替レートある１米ドル＝146.07円（小数点第3位を切捨て）にて円換算しています。以下同じです。
（注7）本投資法人は、「ザ アイビー オン ボーレン」について、海外不動産保有法人であるSHR Boren Avenue Partners I, LLC及びSHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本建物のうち5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 SF（1,972.63㎡）に持分割合89.51％を乗じた19,007 SF（1,765.75㎡）相当の所有権を取得しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が海外不動産保有法人への出資を通じて保有しているため、IFRSに準拠して作成された当該海外LLC2社の財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額の合計額を出資時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。以下同じです。
（注8）本投資法人は、「御殿山ＳＨビル」について、2026年4月30日現在、100分の60（60.0％）の準共有持分を分割譲渡済であり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40.0％を保有しています。このため、本投資法人が保有する部分に対応する金額等を記載しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居／国内	R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	6,564	8,380
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	不動産信託受益権	1,751	2,010
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	不動産信託受益権	2,013	2,630
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	不動産信託受益権	1,505	2,060
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	不動産信託受益権	1,492	2,040
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	不動産信託受益権	1,997	2,730
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	不動産信託受益権	1,411	1,940
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産信託受益権	1,043	1,470
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	不動産信託受益権	1,566	2,200
	R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	不動産信託受益権	914	1,030
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	不動産信託受益権	1,086	1,250
	R-016	エスティメゾン五反田(注4)	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	2,962	3,990
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	不動産信託受益権	2,606	3,160
	R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	1,278	1,500
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	1,794	2,680
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,690	3,320
	R-027	エスティメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	不動産信託受益権	974	1,340
	R-028	エスティメゾン千駄木(注6)	東京都文京区千駄木	不動産信託受益権	659	904
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	不動産信託受益権	2,038	3,070
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	不動産信託受益権	1,867	2,580
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	不動産信託受益権	776	980
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	不動産信託受益権	738	1,010
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区大山東町	不動産信託受益権	2,335	3,190
	R-038	シャーメゾンステージ博多(注7)	福岡県福岡市博多区博多駅前	不動産信託受益権	2,132	2,640
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	不動産信託受益権	1,705	2,310
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	不動産信託受益権	1,831	2,300
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	不動産信託受益権	874	1,200
	R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	不動産信託受益権	577	760
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	不動産信託受益権	1,950	2,390
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	不動産信託受益権	1,807	2,360
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	不動産信託受益権	3,310	3,930
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	不動産信託受益権	6,003	7,780
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	不動産信託受益権	997	1,180

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居／国内	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	不動産信託受益権	807	968
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	1,113	1,380
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	不動産信託受益権	1,295	1,650
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	不動産信託受益権	2,274	2,730
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	不動産信託受益権	1,658	2,310
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	不動産信託受益権	1,534	1,830
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	2,333	3,580
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	1,537	2,320
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	不動産信託受益権	1,485	2,260
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	不動産信託受益権	863	1,250
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	不動産信託受益権	957	1,250
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	不動産信託受益権	1,834	2,320
	R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	不動産信託受益権	944	1,180
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	不動産信託受益権	981	1,220
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	不動産信託受益権	1,056	1,380
	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	不動産信託受益権	1,093	1,530
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	不動産信託受益権	2,290	3,240
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	不動産信託受益権	3,079	3,930
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	不動産信託受益権	1,490	1,970
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	不動産信託受益権	1,433	2,130
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	不動産信託受益権	1,302	1,820
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	不動産信託受益権	1,782	2,340
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	2,863	3,860
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	不動産信託受益権	573	662
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	不動産信託受益権	2,475	2,740
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	不動産信託受益権	7,910	11,900
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	不動産信託受益権	8,308	12,600
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	不動産信託受益権	2,064	2,290
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	不動産信託受益権	4,317	4,860
	R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	不動産信託受益権	1,732	2,310
	R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	1,807	2,330
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	不動産信託受益権	2,903	3,570
	R-083	プライムメゾン南２条	北海道札幌市中央区南二条西	不動産信託受益権	1,693	2,320
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	不動産信託受益権	1,333	1,430
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注8)	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	2,319	3,055

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居／国内	R-086	シャーメゾンステージ八広	東京都墨田区八広	不動産信託受益権	1,745	2,070
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	4,144	5,880
	R-091	シャーメゾンステージ日野	東京都日野市新町	不動産信託受益権	1,304	1,840
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町	不動産信託受益権	4,364	5,480
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	不動産信託受益権	5,246	6,000
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	不動産信託受益権	2,331	3,020
	R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	不動産信託受益権	2,808	3,550
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	不動産信託受益権	1,016	1,210
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	不動産信託受益権	4,665	5,850
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	不動産信託受益権	3,983	4,640
	R-100	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	不動産信託受益権	606	758
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	7,731	11,900
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	3,555	5,000
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区柳橋	不動産信託受益権	1,628	2,240
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区青葉台	不動産信託受益権	2,458	3,570
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	3,356	5,690
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス(注9)	東京都江東区豊洲	不動産信託受益権	6,065	8,060
	R-108	エスティメゾン井尻	福岡県福岡市南区井尻	不動産信託受益権	424	455
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田	不動産信託受益権	1,999	2,610
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区本郷	不動産信託受益権	2,530	3,200
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区蔵前	不動産信託受益権	2,116	2,620
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台(注10)	神奈川県横浜市青葉区青葉台	不動産信託受益権	2,926	3,670
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町	不動産信託受益権	959	997
	R-116	エスティメゾン萱場	愛知県名古屋市千種区萱場	不動産信託受益権	915	965
	R-117	エスティメゾン白壁南	愛知県名古屋市東区橦木町	不動産信託受益権	668	715
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区代沢	不動産信託受益権	2,585	2,940
	R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産信託受益権	2,308	2,620
	R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区亀沢	不動産信託受益権	1,531	1,710
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区中目黒	不動産信託受益権	10,012	11,500
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区板橋	不動産信託受益権	4,804	5,430
	R-123	プライムメゾン江古田の杜(注11)	東京都中野区江古田	不動産信託受益権	10,372	11,900
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区早稲田町	不動産信託受益権	2,217	2,810
	R-125	エスティメゾン登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸新町	不動産信託受益権	519	561
	R-126	エスティメゾン大森	東京都大田区大森北	不動産信託受益権	3,786	4,040

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居／国内	R-127	エスティメゾン門前仲町	東京都江東区富岡	不動産信託受益権	1,657	1,770
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	東京都北区赤羽	不動産信託受益権	1,034	1,150
	R-129	プライムメゾン湯島	東京都文京区湯島	不動産信託受益権	10,139	10,800
	R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区中央	不動産信託受益権	5,569	5,850
	R-131	プライムメゾン方南町	東京都中野区弥生町	不動産信託受益権	3,265	3,480
	R-132	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区門前仲町	不動産信託受益権	3,251	3,420
	R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区西早稲田	不動産信託受益権	2,608	2,600
	R-134	プライムメゾン浅草イースト	東京都墨田区本所	不動産信託受益権	2,217	2,220
	R-135	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区用賀	不動産信託受益権	1,875	1,900
	R-136	エスティメゾン南行徳	千葉県市川市相之川	不動産信託受益権	1,007	990
	R-137	プライムメゾン森下ウエスト	東京都江東区新大橋	不動産信託受益権	8,351	8,670
	R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	神奈川県横浜市西区南幸	不動産信託受益権	7,489	7,970
	R-139	エスティメゾン妙典	千葉県市川市妙典	不動産信託受益権	1,522	1,550
	R-140	エスティメゾン浦和	埼玉県さいたま市浦和区仲町	不動産信託受益権	1,280	1,280
	R-141	エスティメゾン西横浜	神奈川県横浜市西区南浅間町	不動産信託受益権	626	645
	R-142	エスティメゾン大塚	東京都豊島区西巣鴨	不動産信託受益権	1,179	1,220
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	埼玉県さいたま市浦和区常盤	不動産信託受益権	1,523	1,500
	R-144	エスティメゾン川越	埼玉県川越市中原町	不動産信託受益権	974	928
	R-145	エスティメゾン八潮	埼玉県八潮市茜町	不動産信託受益権	1,032	1,080
	R-146	エスティメゾン川崎ウエスト	神奈川県川崎市幸区柳町	不動産信託受益権	1,501	1,530
	R-147	プライムメゾン用賀砧公園	東京都世田谷区瀬田	不動産信託受益権	7,247	7,540
	R-148	プライムメゾン蒲田	東京都大田区西蒲田	不動産信託受益権	5,782	6,140
	R-149	プライムメゾン千葉新町	千葉県千葉市中央区新町	不動産信託受益権	6,393	6,200
	R-150	プライムメゾン入谷	東京都台東区入谷	不動産信託受益権	4,111	4,140
	R-151	プライムメゾン清澄白河	東京都江東区平野	不動産信託受益権	3,282	3,260
	R-152	プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町	不動産信託受益権	2,390	2,430
	R-153	プライムメゾン清澄リバーフロント	東京都江東区清澄	不動産信託受益権	1,658	1,670
	R-154	エスティメゾン川口	埼玉県川口市本町	不動産信託受益権	2,641	2,690
	R-155	エスティメゾン川崎本町	神奈川県川崎市川崎区本町	不動産信託受益権	1,918	2,000
小計			－	－	337,936	412,953

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居／海外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン(注12)	米国ワシントン州シアトル	不動産	54,069(344百万米ドル)	57,419(358百万米ドル)
	A-002	シティ リッジ(注13)	米国ワシントンD.C.	不動産	86,838(594百万米ドル)	95,913(598百万米ドル)
	小計		－	－	140,907	153,332
オフィスビル	O-002	御殿山ＳＨビル	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	19,349	25,100
	O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	不動産信託受益権	40,915	54,800
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注14)	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産信託受益権	4,106	7,020
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	不動産信託受益権	5,980	7,270
	O-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区四谷	不動産信託受益権	5,001	5,040
	小計		－	－	75,353	99,230
合計			－	－	554,197	665,515

(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（国内）を、Aは住居（海外）を、Oはオフィスビルをそれぞれ表します。以下同じです。
(注2)「所在地」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
(注3)「期末算定価額」は、当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、百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨てて記載しています。
(注4) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
(注5) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
(注6) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
(注7)「シャーメゾンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
(注8)「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっています。
(注9)「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
(注10)「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、本投資法人は、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用しているため、それぞれの棟の数値を合算し記載しています。
(注11)「プライムメゾン江古田の杜」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
(注12)「ザ アイビー オン ボーレン」の「所在地」は、建築図面に該当する資料に表示されているものを記載しています。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝160.39円にて円換算しています。
(注13)「シティ リッジ」の「所在地」は、売買契約書又は鑑定評価書に表示されているものを記載しています。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝160.39円にて円換算しています。
(注14) 本投資法人は、「ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日				第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居／国内	R-001	エスティメゾン銀座	1	92.4	180	1.4	1	96.3	178	1.4
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	1	97.2	50	0.4	1	87.4	48	0.4
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	95.7	61	0.5	1	91.6	61	0.5
	R-004	エスティメゾン恵比寿(注5)	1	96.1	24	0.2	−	−	12	0.1
	R-005	エスティメゾン神田	1	92.5	49	0.4	1	92.3	48	0.4
	R-006	エスティメゾン北新宿	1	91.9	50	0.4	1	86.1	47	0.4
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	1	98.4	70	0.5	1	96.1	71	0.6
	R-008	エスティメゾン川崎(注5)	1	95.4	79	0.6	−	−	38	0.3
	R-010	エスティメゾン亀戸	1	98.0	55	0.4	1	98.9	57	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	1	90.5	31	0.2	1	93.0	31	0.2
	R-012	エスティメゾン巣鴨	1	89.8	53	0.4	1	87.0	48	0.4
	R-013	エスティメゾン京橋(注5)	1	93.3	88	0.7	−	−	42	0.3
	R-014	エスティメゾン白楽	1	98.2	30	0.2	1	98.2	31	0.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	1	91.5	35	0.3	1	100.0	34	0.3
	R-016	エスティメゾン五反田	1	92.0	101	0.8	1	93.1	103	0.8
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	1	93.8	81	0.6	1	97.9	81	0.6
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド(注5)	1	97.3	67	0.5	−	−	32	0.3
	R-019	エスティメゾン南麻布	1	100.0	36	0.3	1	96.2	37	0.3
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	95.1	65	0.5	1	99.2	64	0.5
	R-022	エスティメゾン麻布十番	1	97.6	67	0.5	1	96.1	68	0.5
	R-023	エスティメゾン板橋本町(注5)	1	98.5	31	0.2	−	−	15	0.1
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	1	97.4	32	0.3	1	96.5	33	0.3
	R-028	エスティメゾン千駄木	1	100.0	23	0.2	1	100.0	25	0.2
	R-030	エスティメゾン博多東	1	98.2	90	0.7	1	98.7	92	0.7
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	89.7	65	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-034	プライムメゾン東桜(注5)	1	97.0	53	0.4	−	−	25	0.2
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	96.5	30	0.2	1	96.5	30	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	95.0	24	0.2	1	94.0	25	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	1	98.5	84	0.7	1	98.3	86	0.7
	R-038	シャーメゾンステージ博多	1	100.0	95	0.7	1	99.3	116	0.9
	R-039	エスティメゾン錦糸町(注5)	1	100.0	38	0.3	−	−	18	0.1
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1	98.0	58	0.4	1	91.2	59	0.5
	R-041	プライムメゾン御器所	1	90.1	62	0.5	1	93.4	65	0.5
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	92.3	30	0.2	1	100.0	31	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	100.0	23	0.2	1	92.7	22	0.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	1	100.0	70	0.5	1	100.0	70	0.5
	R-045	エスティメゾン秋葉原	1	100.0	60	0.5	1	100.0	62	0.5
	R-046	エスティメゾン笹塚	1	97.6	95	0.7	1	95.5	94	0.7
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	98.5	190	1.5	1	97.2	196	1.5
	R-048	プライムメゾン高見	1	100.0	34	0.3	1	100.0	34	0.3
	R-049	プライムメゾン矢田南	1	96.6	29	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	1	100.0	53	0.4	1	100.0	53	0.4
	R-051	エスティメゾン東白壁(注5)	1	100.0	46	0.4	−	−	22	0.2
	R-052	エスティメゾン千石	1	96.0	41	0.3	1	100.0	43	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	1	93.0	64	0.5	1	97.8	66	0.5
	R-054	エスティメゾン戸越	1	99.0	53	0.4	1	92.8	54	0.4
	R-055	エスティメゾン西天満	1	97.8	54	0.4	1	95.5	54	0.4
	R-056	エスティメゾン白金台	1	96.7	80	0.6	1	95.1	81	0.6
	R-057	エスティメゾン東新宿	1	93.8	50	0.4	1	97.9	53	0.4
	R-058	エスティメゾン元麻布	1	100.0	45	0.4	1	100.0	51	0.4
	R-059	エスティメゾン都立大学	1	94.3	25	0.2	1	90.3	26	0.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日				第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居／国内	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	100.0	32	0.2	1	97.4	31	0.2
	R-061	エスティメゾン中野	1	97.9	56	0.4	1	87.7	56	0.4
	R-062	エスティメゾン新中野	1	90.6	29	0.2	1	89.7	30	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	1	93.7	31	0.2	1	88.1	30	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	1	97.0	36	0.3	1	100.0	37	0.3
	R-065	エスティメゾン高円寺	1	93.3	37	0.3	1	96.4	37	0.3
	R-066	エスティメゾン押上	1	98.8	77	0.6	1	98.8	79	0.6
	R-067	エスティメゾン赤羽	1	97.6	104	0.8	1	94.6	101	0.8
	R-068	エスティメゾン王子	1	89.5	51	0.4	1	90.8	49	0.4
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	92.8	47	0.4	1	98.5	48	0.4
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	98.1	41	0.3	1	98.1	40	0.3
	R-071	プライムメゾン神保町	1	100.0	55	0.4	1	96.4	56	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	100.0	93	0.7	1	96.5	98	0.8
	R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	1	95.0	17	0.1	1	100.0	18	0.1
	R-074	エスティメゾン葵(注5)	1	91.6	69	0.5	－	－	33	0.3
	R-075	エスティメゾン薬院	1	98.1	81	0.6	1	98.6	83	0.6
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	92.2	236	1.8	1	95.2	241	1.9
	R-077	エスティメゾン大島	1	96.4	274	2.1	1	96.8	277	2.2
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	92.5	72	0.6	1	93.0	70	0.6
	R-079	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.2	1	100.0	155	1.2
	R-080	プライムメゾン森下	1	98.9	58	0.5	1	91.9	61	0.5
	R-081	プライムメゾン品川	1	96.6	61	0.5	1	91.9	61	0.5
	R-082	プライムメゾン大通公園	1	90.4	114	0.9	1	93.1	118	0.9
	R-083	プライムメゾン南２条	1	93.7	75	0.6	1	95.8	75	0.6
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	95.2	49	0.4	1	97.0	50	0.4
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	96.5	90	0.7	1	96.6	90	0.7
	R-086	シャーメゾンステージ八広	1	100.0	58	0.4	1	100.0	58	0.5
	R-087	プライムメゾン恵比寿	1	98.2	115	0.9	1	95.0	115	0.9
	R-089	エスティメゾン鵜の森(注5)	1	100.0	28	0.2	－	－	21	0.2
	R-091	シャーメゾンステージ日野	1	97.1	54	0.4	1	96.2	54	0.4
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	97.1	143	1.1	1	99.5	147	1.1
	R-093	神戸女子学生会館	1	100.0	221	1.7	1	100.0	221	1.7
	R-094	プライムメゾン渋谷	1	98.7	66	0.5	1	98.7	69	0.5
	R-095	プライムメゾン初台	1	96.6	84	0.7	1	96.5	85	0.7
	R-096	エスティメゾン上町台	1	94.0	33	0.3	1	95.1	34	0.3
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	95.6	128	1.0	1	98.2	130	1.0
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	97.2	112	0.9	1	95.5	118	0.9
	R-100	エスティメゾン森下	1	100.0	19	0.2	1	100.0	20	0.2
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	95.0	243	1.9	1	95.1	239	1.9
	R-102	プライムメゾン大塚	1	96.9	119	0.9	1	98.0	122	0.9
	R-103	プライムメゾン浅草橋	1	93.4	53	0.4	1	96.0	55	0.4
	R-104	プライムメゾン代官山	1	94.1	79	0.6	1	100.0	78	0.6
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	96.4	135	1.0	1	89.1	134	1.0
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	1	95.1	512	4.0	1	92.8	504	3.9
	R-108	エスティメゾン井尻	1	100.0	13	0.1	1	100.0	13	0.1
	R-109	プライムメゾン三田綱町	1	100.0	56	0.4	1	95.3	63	0.5
	R-110	プライムメゾン本郷	1	95.0	71	0.5	1	94.7	70	0.6
	R-111	プライムメゾン蔵前	1	96.9	61	0.5	1	97.8	64	0.5
	R-112	エスティメゾン横浜青葉台	1	100.0	86	0.7	1	100.0	86	0.7
	R-113	エスティメゾン静岡鷹匠(注5)	1	100.0	21	0.2	－	－	10	0.1
	R-114	シャーメゾンステージ広瀬通	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日				第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居／国内	R-115	エスティメゾン東別院(注5)	1	100.0	69	0.5	−	−	33	0.3
	R-116	エスティメゾン萱場	1	100.0	30	0.2	1	100.0	31	0.2
	R-117	エスティメゾン白壁南	1	100.0	20	0.2	1	92.6	20	0.2
	R-118	プライムメゾン下北沢	1	93.3	58	0.4	1	94.2	61	0.5
	R-119	プライムメゾン目黒	1	96.3	51	0.4	1	93.1	49	0.4
	R-120	プライムメゾン両国	1	96.7	38	0.3	1	100.0	40	0.3
	R-121	プライムメゾン中目黒	1	97.5	227	1.8	1	96.4	228	1.8
	R-122	プライムメゾン板橋	1	91.2	123	1.0	1	94.2	123	1.0
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	1	97.8	645	5.0	1	95.5	645	5.0
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	1	97.3	59	0.5	1	93.5	58	0.5
	R-125	エスティメゾン登戸	1	90.4	15	0.1	1	96.9	16	0.1
	R-126	エスティメゾン大森	1	96.2	79	0.6	1	96.9	83	0.6
	R-127	エスティメゾン門前仲町	1	93.2	33	0.3	1	90.9	34	0.3
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	1	96.7	21	0.2	1	89.9	24	0.2
	R-129	プライムメゾン湯島	1	98.5	241	1.9	1	97.0	243	1.9
	R-130	プライムメゾン中野坂上	1	99.3	117	0.9	1	93.7	126	1.0
	R-131	プライムメゾン方南町	1	96.3	77	0.6	1	93.5	76	0.6
	R-132	プライムメゾン門前仲町	1	96.8	78	0.6	1	94.7	78	0.6
	R-133	プライムメゾン西早稲田	1	98.5	52	0.4	1	93.8	55	0.4
	R-134	プライムメゾン浅草イースト	1	96.9	43	0.3	1	96.0	45	0.4
	R-135	プライムメゾン桜新町	1	96.5	40	0.3	1	100.0	43	0.3
	R-136	エスティメゾン南行徳	1	88.9	22	0.2	1	95.5	24	0.2
	R-137	プライムメゾン森下ウエスト	1	97.5	178	1.4	1	93.0	187	1.5
	R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	1	96.1	178	1.4	1	95.9	182	1.4
	R-139	エスティメゾン妙典	1	95.1	33	0.3	1	97.5	35	0.3
	R-140	エスティメゾン浦和	1	100.0	25	0.2	1	96.2	26	0.2
	R-141	エスティメゾン西横浜	1	86.7	12	0.1	1	96.7	14	0.1
	R-142	エスティメゾン大塚	1	95.6	23	0.2	1	95.7	27	0.2
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	1	95.2	25	0.2	1	100.0	34	0.3
	R-144	エスティメゾン川越	1	67.4	10	0.1	1	89.8	19	0.1
	R-145	エスティメゾン八潮	1	100.0	19	0.1	1	98.1	28	0.2
	R-146	エスティメゾン川崎ウエスト	1	100.0	5	0.0	1	100.0	32	0.3
	R-147	プライムメゾン用賀砧公園	−	−	−	−	1	92.8	70	0.5
	R-148	プライムメゾン蒲田	−	−	−	−	1	92.5	62	0.5
	R-149	プライムメゾン千葉新町	−	−	−	−	1	100.0	64	0.5
	R-150	プライムメゾン入谷	−	−	−	−	1	92.1	41	0.3
	R-151	プライムメゾン清澄白河	−	−	−	−	1	93.0	32	0.3
	R-152	プライムメゾン日本橋馬喰町	−	−	−	−	1	86.7	21	0.2
	R-153	プライムメゾン清澄リバーフロント	−	−	−	−	1	100.0	16	0.1
	R-154	エスティメゾン川口	−	−	−	−	1	94.2	16	0.1
	R-155	エスティメゾン川崎本町	−	−	−	−	1	97.1	8	0.1
小計			12	96.5	10,291	79.6	11	96.2	10,512	81.7

用途	物件番号	不動産等の名称	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日				第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日			
			テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居／海外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン (注6)	387	94.3	－	－	393	96.9	－	－
	A-002	シティ リッジ (注6)	636	90.8	－	－	640	92.8	－	－
	小計		1,023	92.0	－	－	1,033	94.2	－	－
オフィスビル	O-002	御殿山ＳＨビル	1	100.0	652	5.1	1	100.0	544	4.2
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	99.4	1,331	10.3	1	100.0	1,301	10.1
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	181	1.4	1	100.0	182	1.4
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	95.4	203	1.6	1	100.0	202	1.6
	O-007	赤坂ガーデンシティ (注7)	－	－	142	1.1	－	－	－	－
	O-008	新宿ヒロセビル	3	100.0	123	1.0	3	100.0	121	0.9
	小計		7	99.2	2,635	20.4	7	100.0	2,351	18.3
合計			1,042	96.1	12,926	100.0	1,051	96.2	12,864	100.0

(注1)「テナント総数」は、各期末時点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、「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」を除き、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、パススルー型マスターリース契約を締結している「本町南ガーデンシティ」、「ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー」及び「広小路ガーデンアベニュー」に係るエンドテナント数の合計は、第22期（自 2025年5月1日　至 2025年10月31日）末現在においてそれぞれ16、7及び7、第23期（自 2025年11月1日　至 2026年4月30日）末現在においてそれぞれ17、7及び8となっています。
(注2)「稼働率」は、各期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3)「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の各期における不動産賃貸事業収益の割合又は各用途に応じた各物件の各期における不動産賃貸事業収益の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5)「エスティメゾン恵比寿」、「エスティメゾン川崎」、「エスティメゾン京橋」、「エスティメゾン品川シーサイド」、「エスティメゾン板橋本町」、「プライムメゾン東桜」、「エスティメゾン錦糸町」、「エスティメゾン東白壁」、「エスティメゾン葵」、「エスティメゾン鵜の森」、「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」は、2026年1月29日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益［期間中］」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第23期（自 2025年11月1日　至 2026年4月30日）において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。
(注6)「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」に係る各期における本投資法人に対して支払われている配当金の算定根拠となる不動産賃貸収益等については、後記「Ⅴ　注記表　損益計算書に関する注記　※3　受取配当金の内訳」をご参照ください。
(注7)「赤坂ガーデンシティ」は、2025年5月30日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益［期間中］」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第22期（自 2025年5月1日　至 2025年10月31日）において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

当期末現在における有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額 (注1)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
SHR Boren Avenue Partners Ⅰ, LLC	関係会社出資金	－	－	25,854,807	－	25,854,807	－	(注2)
SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC	関係会社出資金	－	－	25,854,807	－	25,854,807	－	(注2)
SHR Ridge Square Partners Ⅰ, LLC	関係会社出資金	－	－	43,113,509	－	43,113,509	－	(注3)
SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLC	関係会社出資金	－	－	43,113,509	－	43,113,509	－	(注3)
合計	－	－	－	137,936,632	－	137,936,632	－	－

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「ザ アイビー オン ボーレン」です。2024年5月29日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得しています。
(注3) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「シティ リッジ」です。2024年11月15日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得し、2025年6月6日にそれぞれ所有権の共有持分50%を追加取得しています。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区　分	種　類	契約額等（千円）(注1)		時価（千円）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	9,100,000	6,000,000	417,422 (注2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	82,697,000	73,325,000	― (注3)
合　計		91,797,000	79,325,000	417,422

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

8. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載しており、当期末現在、不動産等、資産対応証券等及びインフラ資産等以外の特定資産の組入れはありません。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、本投資法人における国及び地域毎の資産保有状況は以下のとおりです。

国　名	保有総額（百万円）	期末算定価額（百万円）		物件数（件）
			対総資産比率（%）	
日　本	413,289	512,183	77.6	136
米　国	(注1) 137,936	(注2) 147,514	22.4	2 (注3)
合　計	551,226	659,697	100.0	138

（注1）米国の「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（「関係会社出資金」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）期末時点の為替レートである1米ドル=160.39円にて円換算しています。
（注3）米国の「物件数」は、米国において設立された海外不動産保有法人が保有する物件数を記載しています。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
プライムメゾン大通公園 （北海道札幌市中央区大通西）	大規模修繕工事	自 2026年 3月 至 2026年10月	357	－	－
エスティメゾン五反田 （東京都品川区西五反田）	大規模修繕工事	自 2026年11月 至 2027年 4月	88	－	－
エスティメゾン王子 （東京都北区王子）	大規模修繕工事	自 2026年11月 至 2027年 4月	81	－	－

（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1,081百万円であり、当期の費用に区分された修繕費433百万円を合わせて1,515百万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）
エスティメゾン錦糸町Ⅱ （東京都墨田区江東橋）	大規模修繕工事	自 2025年 7月 至 2026年 4月	314
エスティメゾン白楽 （神奈川県横浜市神奈川区六角橋）	大規模修繕工事	自 2025年11月 至 2026年 2月	58
エスティメゾン中野富士見町 （東京都中野区弥生町）	大規模修繕工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	53
その他の資本的支出			655
合計			1,081

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第22期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	第23期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
資産運用報酬	1,645,778	2,460,787
資産保管手数料	10,650	10,517
一般事務委託手数料	51,448	51,604
役員報酬	5,400	5,850
その他費用	670,507	566,186
合　計	2,383,785	3,094,946

（注）「資産運用報酬」には、上記金額の他、第22期において物件譲渡に係りその他売却費用に計上した運用報酬が119,886千円、物件取得に係り不動産等の帳簿価額に算入した運用報酬が19,435千円、第23期において物件譲渡に係りその他売却費用に計上した運用報酬が88,221千円、物件取得に係り不動産等の帳簿価額に算入した運用報酬が13,200千円あります。

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年11月13日	3,590	－	0.77818	2025年11月13日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,900	－					
	株式会社三井住友銀行		2,710	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	260	－	0.90261	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		210	－					
	株式会社三井住友銀行		190	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年3月5日	－	2,590	1.12743	2027年2月26日			
	小計		9,860	2,590	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	1,810	1,810	0.60500	2026年9月8日（注3）	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	440	440	0.67000	2026年9月8日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	1,500	－	0.72500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	800	－	0.77880	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		700	－					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	－					
	株式会社福岡銀行		500	－					
	株式会社あおぞら銀行		300	－					
	株式会社山口銀行		500	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	－	0.56500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	－	0.63500	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		100	－					
	株式会社七十七銀行		500	－					
	株式会社広島銀行		500	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月31日	1,900	1,900	0.70000	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月31日	4,200	4,200	0.78300	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,900	1,900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	565	565	0.48000	2027年2月26日（注3）			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	450	450	0.56500	2027年2月26日（注3）			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	1,332	1,332	0.57500	2027年2月26日（注3）	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	みずほ信託銀行株式会社		1,350	1,350					
	信金中央金庫	2019年3月29日	200	200	0.41388	2026年8月31日（注3）			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,000	1,000	0.55600	2026年8月31日（注3）			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	800	800	0.56600	2026年8月31日（注3）			
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	1,400	1,400	0.68500	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	2,400	2,400	0.69500	2028年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,500	－	0.42000	2026年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,230	－					
	三井住友信託銀行株式会社		200	－					
	みずほ信託銀行株式会社		600	－					
	株式会社りそな銀行		800	－					
	農林中央金庫		900	－					
	株式会社福岡銀行		400	－					
	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		300	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,000	－	0.41000	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,170	1,170	0.46000	2029年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	900	900	0.44000	2029年2月28日			
	株式会社池田泉州銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,400	1,400	0.44100	2026年5月29日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,700	1,700	0.59900	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月29日	800	800	0.50000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	400	400	0.49500	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		545	545					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	1,542	1,542	0.47500	2028年8月31日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	990	990	0.46600	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,840	1,840					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	1,370	1,370	0.45000	2027年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	400	400	0.36000	2027年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	800	800	0.50700	2028年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		210	210					
	株式会社三井住友銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		870	870					
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	農林中央金庫		1,020	1,020					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	370	370	0.43500	2028年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	300	300	0.55850	2029年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	700	700	0.56850	2029年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	2,650	2,650	0.47500	2029年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,110	2,110					
	三井住友信託銀行株式会社		480	480					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	1,060	1,060	0.46000	2028年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		340	340					
	株式会社三井住友銀行		760	760					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	2,490	2,490	0.60200	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行		790	790					
	株式会社三井住友銀行		1,760	1,760					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	480	480	0.52200	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行		360	360					
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	1,120	1,120	0.66500	2030年2月28日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		840	840					
	株式会社三井住友銀行		910	910					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	農林中央金庫		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年5月31日	1,100	1,100	0.66500	2029年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社七十七銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		400	400					
	株式会社静岡銀行		300	300					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	日本生命保険相互会社		1,000	1,000					
	株式会社常陽銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月13日	550	550	0.55000	2027年2月26日（注3）			
	みずほ信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月13日	1,400	1,400	0.85500	2030年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	農林中央金庫		350	350					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年11月30日	700	700	1.00500	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行		650	650					
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	200	200	0.85500	2028年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社静岡銀行		200	200					
	株式会社広島銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社常陽銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	500	500	0.85500	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	500	500	1.21000	2031年2月28日			
	農林中央金庫		500	500					
	信金中央金庫		600	600					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	日本生命保険相互会社		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	300	300	1.11000	2031年2月28日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社十八親和銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	300	300	1.21000	2031年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	600	600	1.26000	2027年2月26日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	500	500	1.10500	2030年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		700	700					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社広島銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	700	700	1.10500	2030年2月28日			
	日本生命保険相互会社	2023年5月31日	2,000	2,000	1.04000	2032年1月30日			
	日本生命保険相互会社	2023年5月31日	2,000	2,000	1.12000	2032年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2023年5月31日	570	570	0.87500	2030年5月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,240	1,240					
	みずほ信託銀行株式会社		470	470					
	株式会社りそな銀行		1,150	1,150					
	農林中央金庫		850	850					
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社三井住友銀行	2023年5月31日	200	200	0.82500	2030年5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月31日	670	670	0.87500	2030年5月31日			
	株式会社三井住友銀行	2023年8月31日	1,200	1,200	0.98656	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,410	1,410					
	三井住友信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	550	550	1.03500	2030年8月30日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2,100	2,100					
	株式会社三井住友銀行	2023年8月31日	450	450	0.98500	2030年8月30日			
	株式会社福岡銀行	2023年8月31日	400	400	1.12000	2031年8月29日			
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社山口銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年11月30日	990	－	0.79818	2025年11月28日			
	株式会社みずほ銀行		810	－					
	株式会社三井住友銀行		740	－					
	三井住友信託銀行株式会社		440	－					
	みずほ信託銀行株式会社		320	－					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年11月30日	900	900	0.98656	2027年11月30日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		110	110					
	株式会社三井住友銀行		250	250					
	三井住友信託銀行株式会社		1,140	1,140					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2023年11月30日	230	230	1.19500	2030年11月29日			
	三井住友信託銀行株式会社		570	570					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	510	510	1.14500	2030年11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年11月30日	1,810	1,810	1.19500	2030年11月29日			
	農林中央金庫	2024年2月28日	400	400	1.25500	2032年8月31日			
	信金中央金庫		400	400					
	株式会社山口銀行		400	400					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年2月29日	450	450	1.11500	2031年2月28日			
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	910	910	1.06500	2031年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2024年2月29日	890	890	1.18000	2031年8月29日			
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社山口銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		100	100					
	株式会社池田泉州銀行		100	100					
	株式会社静岡銀行		100	100					
	株式会社広島銀行		100	100					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	890	890	1.18000	2031年8月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月11日	1,160	1,160	1.17500	2030年8月30日			
	株式会社みずほ銀行		960	960					
	株式会社三井住友銀行	2024年7月11日	880	880	1.12500	2030年8月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2024年7月11日	4,000	4,000	1.81700	2032年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年8月30日	1,000	1,000	0.95500	2029年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2024年8月30日	930	930	0.90500	2029年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年8月30日	300	300	1.14500	2031年8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,659	2,659					
	みずほ信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行		376	376					
	株式会社みずほ銀行	2024年8月30日	1,280	1,280	1.09156	2031年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,260	1,260					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2024年8月30日	2,000	2,000	1.89700	2033年8月31日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2024年8月30日	1,000	1,000	1.52000	2034年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2024年11月29日	1,800	1,800	1.11500	2029年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年11月29日	4,600	4,600	1.53500	2033年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2024年11月29日	1,900	1,900	1.49875	2033年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	400	400	1.38500	2030年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2025年2月28日	500	500	1.33500	2030年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	600	600	1.46600	2032年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社山形銀行	2025年2月28日	1,000	1,000	1.64900	2034年2月28日			
	株式会社八十二長野銀行	2025年5月30日	500	500	1.81290	2034年5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年5月30日	300	300	1.42700	2029年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,380	1,380					
	信金中央金庫	2025年5月30日	600	600	1.49000	2030年5月31日			
	株式会社山口銀行		600	600					
	株式会社西日本シティ銀行		600	600					
	株式会社常陽銀行		600	600					
	株式会社十八親和銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年8月29日	200	200	0.98656	2028年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年8月29日	4,100	4,100	1.87500	2032年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,581	1,581					
	株式会社三井住友銀行		1,600	1,600					
	農林中央金庫		2,352	2,352					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年9月9日	4,000	4,000	1.97000	2034年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年11月13日	－	1,500	1.77500	2031年11月28日			
	株式会社みずほ銀行		－	700					
	株式会社三井住友銀行		－	700					
	三井住友信託銀行株式会社		－	700					
	みずほ信託銀行株式会社		－	600					
	株式会社りそな銀行		－	500					
	株式会社福岡銀行		－	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社山口銀行	2025年11月13日	－	500	1.77500	2031年11月28日	期日一括返済	（注2）	無担保無保証
	株式会社静岡銀行		－	500					
	株式会社広島銀行		－	500					
	株式会社あおぞら銀行		－	500					
	株式会社山形銀行		－	500					
	株式会社常陽銀行		－	500					
	株式会社十八親和銀行		－	500					
	株式会社八十二長野銀行		－	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年11月28日	－	990	1.02103	2027年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		－	810					
	株式会社三井住友銀行		－	740					
	三井住友信託銀行株式会社		－	440					
	みずほ信託銀行株式会社		－	320					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年2月2日	－	6,150	1.05121	2027年2月26日（注3）			
	株式会社みずほ銀行		－	4,650					
	株式会社三井住友銀行		－	4,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年2月27日	－	2,410	1.10929	2029年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		－	1,360					
	株式会社三井住友銀行		－	810					
	株式会社日本政策投資銀行	2026年2月27日	－	600	2.13000	2029年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2026年2月27日	－	200	1.15929	2031年8月29日			
	みずほ信託銀行株式会社		－	600					
	株式会社りそな銀行		－	800					
	農林中央金庫		－	900					
	株式会社福岡銀行		－	900					
	信金中央金庫		－	300					
	株式会社山口銀行		－	800					
	株式会社七十七銀行		－	800					
	株式会社広島銀行		－	500					
	株式会社あおぞら銀行		－	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年2月27日	－	2,150	2.59500	2033年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		－	1,150					
	株式会社三井住友銀行		－	610					
	株式会社日本政策投資銀行		－	600					
	小計		239,082	263,942	－	－	－	－	－
合計			248,942	266,532	－	－	－	－	－

（注1）「平均利率」は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第6位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注2）資金使途は、いずれも資産の購入及びそれに関連する費用、海外不動産保有法人への出資金の原資及び関連費用の一部、これらを資金使途とした既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。
（注3）当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

3. 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
積水ハウス・リート投資法人 第1回無担保投資法人債	2016年9月8日	2,000	2,000	0.3400	2026年9月8日（注1）	期限一括	(注2)	(注3)
積水ハウス・リート投資法人 第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2019年7月11日	2,500	2,500	0.5700	2029年7月11日			
積水ハウス・リート投資法人 第6回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020年2月28日	2,000	2,000	0.5000	2030年2月28日			
積水ハウス・リート投資法人 第8回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020年9月9日	4,000	4,000	0.5100	2030年9月9日			
積水ハウス・リート投資法人 第9回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021年5月19日	2,000	2,000	0.4600	2031年5月19日			
積水ハウス・リート投資法人 第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2024年11月1日	2,200	2,200	0.9630	2029年11月1日			
積水ハウス・リート投資法人 第11回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2024年11月1日	2,800	2,800	1.5420	2034年11月1日			

（注1）　当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。
（注2）　資金の使途は、いずれも既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。
（注3）　特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価格（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
エスティメゾン恵比寿	－	－	2026年 1月29日	25,200（注2）	908	5,592（注2）
エスティメゾン川崎	－	－	2026年 1月29日		2,274	
エスティメゾン京橋	－	－	2026年 1月29日		2,757	
エスティメゾン品川シーサイド	－	－	2026年 1月29日		2,092	
エスティメゾン板橋本町	－	－	2026年 1月29日		932	
プライムメゾン東桜	－	－	2026年 1月29日		1,475	
エスティメゾン錦糸町	－	－	2026年 1月29日		1,142	
エスティメゾン東白壁	－	－	2026年 1月29日		1,639	
エスティメゾン葵	－	－	2026年 1月29日		2,246	
エスティメゾン鵜の森	－	－	2026年 1月29日		697	
エスティメゾン静岡鷹匠	－	－	2026年 1月29日		514	
エスティメゾン東別院	－	－	2026年 1月29日		2,203	
プライムメゾン蒲田	2026年 1月30日	5,640	－	－	－	－
プライムメゾン清澄白河	2026年 1月30日	3,200	－	－	－	－
プライムメゾン用賀砧公園	2026年 2月 2日	7,090	－	－	－	－
プライムメゾン千葉新町	2026年 2月 2日	6,160	－	－	－	－
プライムメゾン入谷	2026年 2月 2日	4,010	－	－	－	－
プライムメゾン日本橋馬喰町	2026年 2月 2日	2,330	－	－	－	－
プライムメゾン清澄リバーフロント	2026年 2月 2日	1,610	－	－	－	－
エスティメゾン川口	2026年 3月 5日	2,590	－	－	－	－
エスティメゾン川崎本町	2026年 3月26日	1,810	－	－	－	－
御殿山ＳＨビル（準共有持分10.0%）	－	－	2026年 4月30日	7,000	4,837	2,141
合計	－	34,440	－	32,200	23,724	7,733

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、各保有物件に係る売買契約書等に記載された売買代金額等（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。
（注2）物件毎の「譲渡価格」及び「売却損益」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）(注1)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	エスティメゾン恵比寿	2026年 1月29日	不動産信託受益権	25,200 (注2)	1,010	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン川崎	2026年 1月29日	不動産信託受益権		2,910	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン京橋	2026年 1月29日	不動産信託受益権		3,320	株式会社立地評価研究所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン品川シーサイド	2026年 1月29日	不動産信託受益権		2,750	JLL森井鑑定株式会社	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン板橋本町	2026年 1月29日	不動産信託受益権		1,150	JLL森井鑑定株式会社	2025年10月31日
譲渡	プライムメゾン東桜	2026年 1月29日	不動産信託受益権		1,820	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン錦糸町	2026年 1月29日	不動産信託受益権		1,550	株式会社中央不動産鑑定所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン東白壁	2026年 1月29日	不動産信託受益権		1,880	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン葵	2026年 1月29日	不動産信託受益権		2,580	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン鵜の森	2026年 1月29日	不動産信託受益権		837	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン静岡鷹匠	2026年 1月29日	不動産信託受益権		611	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月31日
譲渡	エスティメゾン東別院	2026年 1月29日	不動産信託受益権		2,240	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月31日
取得	プライムメゾン蒲田	2026年 1月30日	不動産信託受益権	5,640	6,120	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	プライムメゾン清澄白河	2026年 1月30日	不動産信託受益権	3,200	3,250	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	プライムメゾン用賀砧公園	2026年 2月 2日	不動産信託受益権	7,090	7,520	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	プライムメゾン千葉新町	2026年 2月 2日	不動産信託受益権	6,160	6,190	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	プライムメゾン入谷	2026年 2月 2日	不動産信託受益権	4,010	4,130	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	プライムメゾン日本橋馬喰町	2026年 2月 2日	不動産信託受益権	2,330	2,430	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	プライムメゾン清澄リバーフロント	2026年 2月 2日	不動産信託受益権	1,610	1,670	一般財団法人日本不動産研究所	2025年12月1日
取得	エスティメゾン川口	2026年 3月 5日	不動産信託受益権	2,590	2,700	JLL森井鑑定株式会社	2026年2月1日
取得	エスティメゾン川崎本町	2026年 3月26日	不動産信託受益権	1,810	1,970	JLL森井鑑定株式会社	2026年3月1日
譲渡	御殿山ＳＨビル（準共有持分10.0%）	2026年 4月30日	不動産信託受益権	7,000	(注3) 6,350	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年4月30日

(注1) 上記記載の鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注2) 物件毎の「譲渡価格」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。
(注3) 当該物件全体に係る不動産鑑定評価額63,500百万円に譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合10.0%を乗じて算出した金額を記載しています。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等 (注1) との取引状況

(1) 取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	34,440百万円	32,200百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	30,040百万円　(87.2%)	－百万円　(－%)
合　計	30,040百万円　(87.2%)	－百万円　(－%)

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B／A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託料等 (注2)	1,089,407	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社	616,652	56.6
		積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社	48,494	4.5
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	37,961	3.5
		積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社	20,510	1.9
		積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社	3,802	0.3
		積水ハウス株式会社	1,199	0.1
		積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社	1,050	0.1

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2)「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する修繕工事等の支払金額は以下のとおりです。千円未満を切り捨てて記載しています。

積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社	388,964	千円
積水ハウス株式会社	316,572	千円
積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社	39,136	千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	36,503	千円
積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社	35,167	千円
積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社	4,723	千円
積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社	3,381	千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人の状況等

当期末現在、本投資法人が出資する海外不動産保有法人の状況等は以下のとおりです。

名称	出資額 (百万円)	組織体制、目的及び事業内容	利益の分配方針	株式又は出資の数又は額の発行済株式又は出資の総数又は総額に対する割合 (%)	所在国における配当に係る規制の内容
SHR Boren Avenue Partners I, LLC	25,830 (164,577千米ドル) (注1)	組織体制：米国デラウェア州に設立されたLLC(Limited Liability Company) 目的及び事業内容：米国ワシントン州シアトル所在の賃貸住宅物件保有	期末税引後利益を配当	100.0	特になし
SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC	25,830 (164,577千米ドル) (注1)		期末税引後利益を配当	100.0	
SHR Ridge Square Partners I, LLC	43,092 (295,000千米ドル) (注2)	組織体制：米国デラウェア州に設立されたLLC(Limited Liability Company) 目的及び事業内容：米国ワシントンD.C.所在の賃貸住宅物件保有	期末税引後利益を配当	100.0	特になし
SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLC	43,092 (295,000千米ドル) (注2)		期末税引後利益を配当	100.0	

(注1) 出資時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。
(注2) 出資時の為替レート又は為替予約レートにて円換算しています。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等は以下のとおりです。

名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	テナント総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点] (%)	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	売買総額 [期間中] (百万円) (注2)
ザ アイビー オンボーレン	米国 ワシントン州 シアトル	不動産	57,419 (358百万米ドル)	393	96.9	(注3) －	－	－ (－百万米ドル)
シティ リッジ	米国 ワシントンD.C.	不動産	95,913 (598百万米ドル)	640	92.8	(注3) －	－	－ (－百万米ドル)
合計	－	－	153,332	1,033	94.2	－	－	－

(注1) 期末時点の為替レートである1米ドル＝160.39円にて円換算しています。
(注2) 取得時の為替レート又は為替予約レートにて円換算しています。
(注3) 当期において、本投資法人に対して支払われている配当金の算定根拠となる不動産賃貸収益等については、後記「Ⅴ　注記表　損益計算書に関する注記　※3　受取配当金の内訳」をご参照ください。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2026年1月27日	資産運用委託契約変更契約書締結の件	2026年1月29日開催の本投資法人第8回投資主総会における規約一部変更に係る議案の承認可決を停止条件とする資産運用委託契約変更契約書の締結を承認しました。
2026年2月24日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. 金額及び比率の端数処理

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

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2025年10月31日）	当期 （2026年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,493,732	22,210,980
信託現金及び信託預金	9,866,339	9,409,638
営業未収入金	294,708	221,282
未収還付法人税等	1,841	1,421
前払費用	335,446	346,647
デリバティブ債権	－	10,836
その他	8,996	8,650
貸倒引当金	－	△190
流動資産合計	23,001,065	32,209,266
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	157,073,717	155,655,427
減価償却累計額	△26,811,590	△26,341,399
信託建物（純額）	130,262,126	129,314,027
信託構築物	1,556,394	1,579,522
減価償却累計額	△436,454	△427,319
信託構築物（純額）	1,119,940	1,152,203
信託機械及び装置	2,717,831	2,592,478
減価償却累計額	△796,001	△797,279
信託機械及び装置（純額）	1,921,830	1,795,199
信託工具、器具及び備品	1,820,156	1,714,157
減価償却累計額	△892,275	△899,279
信託工具、器具及び備品（純額）	927,881	814,878
信託土地	262,830,787	274,564,725
信託建設仮勘定	－	5,093
有形固定資産合計	397,062,566	407,646,127
無形固定資産		
信託借地権	5,704,053	5,648,935
その他	53,504	46,492
無形固定資産合計	5,757,558	5,695,428
投資その他の資産		
関係会社出資金	137,936,632	137,936,632
投資有価証券	5,401	－
差入敷金及び保証金	1,614,786	1,614,786
長期前払費用	766,191	765,025
繰延税金資産	55	159
デリバティブ債権	71,117	406,586
その他	182,915	188,670
投資その他の資産合計	140,577,101	140,911,860
固定資産合計	543,397,226	554,253,416
繰延資産		
投資法人債発行費	73,004	65,086
繰延資産合計	73,004	65,086
資産合計	566,471,297	586,527,769

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2025年10月31日）		当期 （2026年4月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		826,497		581,671
短期借入金		9,860,000		2,590,000
1年内償還予定の投資法人債		2,000,000		2,000,000
1年内返済予定の長期借入金		29,080,000		34,637,000
未払金		2,777,551		3,332,177
未払費用		445,830		455,151
未払消費税等		409,204		339,586
前受金		671,293		736,940
その他		7,641		9,847
流動負債合計		46,078,020		44,682,375
固定負債				
投資法人債		15,500,000		15,500,000
長期借入金		210,002,000		229,305,000
信託預り敷金及び保証金		7,265,807		7,045,317
デリバティブ債務		590		－
固定負債合計		232,768,397		251,850,317
負債合計		278,846,418		296,532,692
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		165,151,423		165,151,423
剰余金				
出資剰余金		128,598,415		128,598,415
出資剰余金控除額				
一時差異等調整引当額	※4	△1,844,317	※4	△2,352,186
その他の出資剰余金控除額	※3	△13,867,947	※3	△13,867,947
出資剰余金控除額合計		△15,712,265		△16,220,134
出資剰余金（純額）		112,886,149		112,378,281
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		9,516,777		12,047,949
剰余金合計		122,402,927		124,426,230
投資主資本合計		287,554,351		289,577,654
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		70,527		417,422
評価・換算差額等合計		70,527		417,422
純資産合計	※1	287,624,879	※1	289,995,076
負債純資産合計		566,471,297		586,527,769

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日		当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	12,459,762	※1	12,376,825
その他賃貸事業収入	※1	466,832	※1	487,470
不動産等売却益	※2	5,219,459	※2	7,733,720
受取配当金	※3	1,229,865	※3	1,752,924
匿名組合投資利益		3,894		－
営業収益合計		19,379,814		22,350,940
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,850,707	※1	5,727,494
減損損失	※4	338,181		－
匿名組合投資損失		－		1,507
資産運用報酬		1,645,778		2,460,787
資産保管手数料		10,650		10,517
一般事務委託手数料		51,448		51,604
役員報酬		5,400		5,850
貸倒引当金繰入額		－		190
その他営業費用		670,507		565,995
営業費用合計		8,572,675		8,823,948
営業利益		10,807,139		13,526,991
営業外収益				
受取利息		22,609		23,245
未払分配金戻入		942		1,071
還付加算金		584		1
その他		123		－
営業外収益合計		24,260		24,318
営業外費用				
支払利息		1,074,320		1,260,006
投資法人債利息		66,267		62,330
融資関連費用		151,797		165,120
投資法人債発行費償却		9,542		7,918
その他		11,207		5,855
営業外費用合計		1,313,136		1,501,231
経常利益		9,518,263		12,050,078
税引前当期純利益		9,518,263		12,050,078
法人税、住民税及び事業税		1,619		2,932
法人税等調整額		△29		△103
法人税等合計		1,590		2,829
当期純利益		9,516,672		12,047,248
前期繰越利益		105		700
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		9,516,777		12,047,949

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年5月1日　至 2025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				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	165,151,423	128,598,415	△1,674,455	△9,868,009	△11,542,465	117,055,950
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△169,861		△169,861	△169,861
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△3,999,938	△3,999,938	△3,999,938
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	－	－	△169,861	△3,999,938	△4,169,800	△4,169,800
当期末残高	※1　165,151,423	128,598,415	△1,844,317	△13,867,947	△15,712,265	112,886,149

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	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	10,130,833	127,186,783	－	292,338,207	△1,821,822	△1,821,822	290,516,384
当期変動額							
剰余金の配当	△10,130,727	△10,130,727		△10,130,727			△10,130,727
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△169,861		△169,861			△169,861
当期純利益	9,516,672	9,516,672		9,516,672			9,516,672
自己投資口の取得			△3,999,938	△3,999,938			△3,999,938
自己投資口の消却		△3,999,938	3,999,938	－			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					1,892,350	1,892,350	1,892,350
当期変動額合計	△614,055	△4,783,855	－	△4,783,855	1,892,350	1,892,350	△2,891,505
当期末残高	9,516,777	122,402,927	－	287,554,351	70,527	70,527	287,624,879

Ⅳ　投資主資本等変動計算書

当期（自 2025年11月1日　至 2026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				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	165,151,423	128,598,415	△1,844,317	△13,867,947	△15,712,265	112,886,149
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△507,868		△507,868	△507,868
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	－	－	△507,868	－	△507,868	△507,868
当期末残高	※1　165,151,423	128,598,415	△2,352,186	△13,867,947	△16,220,134	112,378,281

（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	9,516,777	122,402,927	287,554,351	70,527	70,527	287,624,879
当期変動額						
剰余金の配当	△9,516,077	△9,516,077	△9,516,077			△9,516,077
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△507,868	△507,868			△507,868
当期純利益	12,047,248	12,047,248	12,047,248			12,047,248
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				346,894	346,894	346,894
当期変動額合計	2,531,171	2,023,302	2,023,302	346,894	346,894	2,370,197
当期末残高	12,047,949	124,426,230	289,577,654	417,422	417,422	289,995,076

注記表

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

項　目	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 ①関係会社出資金 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人への出資で、移動平均法による原価法で評価しています。 ②その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 ①関係会社出資金 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人への出資で、移動平均法による原価法で評価しています。 ②その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2～70年 信託構築物　2～52年 信託機械及び装置　2～61年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2～70年 信託構築物　2～52年 信託機械及び装置　2～61年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しています。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

項　目	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は6,170千円です。	②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は25,244千円です。
7. 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 （借入金） ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （外貨建予定取引） ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 （借入金） ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （外貨建予定取引） ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引 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。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 （3）信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 （3）信託預り敷金及び保証金

［重要な会計上の見積りに関する注記］

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2025年10月31日）	当期 （2026年4月30日）
減損損失	338,181	－
有形固定資産	397,062,566	407,646,127
無形固定資産	5,757,558	5,695,428

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期（ご参考）（2025年10月31日）

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を1つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期（2026年4月30日）

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を1つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

［貸借対照表に関する注記］

前期（ご参考）（2025年10月31日）

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

2　コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

コミットメントライン契約の総額	15,000,000
借入実行残高	－
差引額	15,000,000

※3　自己投資口の消却の状況

総消却口数	127,163口
消却総額	9,999,829千円

（注）当期中の自己投資口の消却は以下のとおりです。

消却口数	51,459口
消却額	3,999,938千円

※4　一時差異等調整引当額

1．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	1,048,962	829,219	219,743	－	1,048,962	－
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	945,000	735,000	△105,000	－	630,000	該当物件の売却
信託借地権	信託借地権の償却	165,355	110,236	55,118	－	165,355	－
合計		2,159,317	1,674,455	169,861	－	1,844,317	

2．戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（2026年4月30日）

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

2　コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

コミットメントライン契約の総額	15,000,000
借入実行残高	－
差引額	15,000,000

※3　自己投資口の消却の状況

総消却口数	127,163口
消却総額	9,999,829千円

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※4　一時差異等調整引当額

1．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	1,268,530	1,048,962	219,568	－	1,268,530	－
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	945,000	630,000	△105,000	－	525,000	該当物件の売却
信託土地等	減損損失の計上	338,181	－	338,181	－	338,181	－
信託借地権	信託借地権の償却	220,473	165,355	55,118	－	220,473	－
合計		2,772,186	1,844,317	507,868	－	2,352,186	

2．戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考）
自 2025年 5月 1日
至 2025年10月31日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入等	12,071,403	
その他	388,359	12,459,762
その他賃貸事業収入		
附加使用料	186,235	
その他	280,597	466,832
不動産賃貸事業収益合計		12,926,595
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	566,694	
管理委託料	510,445	
信託報酬	51,921	
水道光熱費	323,854	
公租公課	901,432	
損害保険料	19,957	
修繕費	414,592	
減価償却費	2,329,257	
その他賃貸事業費用	732,551	5,850,707
不動産賃貸事業費用合計		5,850,707
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		7,075,887

※2 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

赤坂ガーデンシティ	
不動産等売却収入	54,600,000
不動産等売却原価	49,767,373
その他の売却費用	1,741,676
不動産等売却益	3,090,949

(単位：千円)

御殿山ＳＨビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,850,340
その他の売却費用	21,150
不動産等売却益	2,128,509

当期
自 2025年11月 1日
至 2026年 4月30日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入等	11,989,545	
その他	387,279	12,376,825
その他賃貸事業収入		
附加使用料	133,964	
その他	353,505	487,470
不動産賃貸事業収益合計		12,864,295
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	560,451	
管理委託料	529,507	
信託報酬	41,522	
水道光熱費	265,748	
公租公課	808,680	
損害保険料	20,084	
修繕費	433,713	
減価償却費	2,314,026	
その他賃貸事業費用	753,759	5,727,494
不動産賃貸事業費用合計		5,727,494
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		7,136,800

※2 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

御殿山ＳＨビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,837,434
その他の売却費用	21,120
不動産等売却益	2,141,445

(単位：千円)

エスティメゾン恵比寿	
エスティメゾン川崎	
エスティメゾン京橋	
エスティメゾン品川シーサイド	
エスティメゾン板橋本町	
プライムメゾン東桜	
エスティメゾン錦糸町	
エスティメゾン東白壁	
エスティメゾン葵	
エスティメゾン鵜の森	
エスティメゾン静岡鷹匠	
エスティメゾン東別院	
不動産等売却収入	25,200,000
不動産等売却原価	18,886,576
その他の売却費用	721,148
不動産等売却益	5,592,274

（注）譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の不動産等売却収入（譲渡価格）については非開示としています。また、それに伴い個々の不動産等売却原価（帳簿価額）についても非開示としています。

※3 受取配当金の内訳
米国に所在する海外不動産保有法人2社の2025年6月期決算に基づく配当可能限度額11,369,288米ドル（1,693,114千円）のうち8,581,005米ドル（1,229,865千円）が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners Ⅰ, LLC
損益計算書項目及び配当金算定根拠
（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）
（単位：米ドル（千円））

不動産賃貸収益	8,153,754	(1,214,257)
不動産賃貸費用	2,781,156	(414,169)
その他収益	239,493	(35,665)
その他費用	327,007	(48,697)
投資不動産評価益	3,175,669	(472,920)
賃料保証資産評価益	94,892	(14,131)
税引前当期純利益	8,555,645	(1,274,106)
法人税等	1,796,686	(267,562)
配当可能限度額	6,758,959	(1,006,544)
配当金（注3）	5,404,905	(781,251)

（注1）上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）
（注2）為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル＝148.92円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。
（注3）配当金は、2025年5月12日に締結した為替予約レート（1米ドル＝143.39円）、2025年5月19日に締結した為替予約レート（1米ドル＝142.74円）及び2025年10月30日の為替レート（1米ドル＝152.76円）により円換算しています。

SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLC
損益計算書項目及び配当金算定根拠
（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）
（単位：米ドル（千円））

不動産賃貸収益	5,302,289	(789,616)
不動産賃貸費用	2,094,368	(311,893)
その他収益	61,930	(9,222)
その他費用	163,521	(24,351)
投資不動産評価益	3,092,416	(460,522)
賃料保証資産評価益	162,955	(24,267)
税引前当期純利益	6,361,701	(947,384)
法人税等	1,751,371	(260,814)
配当可能限度額	4,610,330	(686,570)
配当金（注3）	3,176,100	(448,613)

（注1）上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）
（注2）為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル＝148.92円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。
（注3）配当金は、2025年5月19日に締結した為替予約レート（1米ドル＝142.74円）、2025年5月26日に締結した為替予約レート（1米ドル＝140.10円）及び2025年10月30日の為替レート（1米ドル＝152.76円）により円換算しています。

※3 受取配当金の内訳
米国に所在する海外不動産保有法人2社の2025年12月期決算に基づく配当可能限度額23,055,328米ドル（3,435,705千円）のうち11,592,289米ドル（1,752,924千円）が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC
損益計算書項目及び配当金算定根拠
（自　2025年2月1日　至　2025年12月31日）
（単位：米ドル（千円））

不動産賃貸収益	8,211,101	(1,223,618)
不動産賃貸費用	2,810,078	(418,757)
その他収益	498,292	(74,255)
その他費用	311,351	(46,397)
投資不動産評価益	13,441,817	(2,003,099)
賃料保証資産評価益	293,660	(43,761)
税引前当期純利益	19,323,440	(2,879,579)
法人税等	4,057,923	(604,711)
配当可能限度額	15,265,517	(2,274,867)
配当金（注3）	5,099,541	(771,125)

（注1）上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）
（注2）為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル＝149.02円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。
（注3）配当金は、2025年11月5日に締結した為替予約レート（1米ドル＝150.73円）及び2026年3月27日に締結した為替予約レート（1米ドル＝159.19円）により円換算しています。

SHR Ridge Square Partners Ⅰ, LLC
損益計算書項目及び配当金算定根拠
（自　2025年2月1日　至　2025年12月31日）
（単位：米ドル（千円））

不動産賃貸収益	11,742,897	(1,749,926)
不動産賃貸費用	4,889,759	(728,671)
その他収益	100,897	(15,035)
その他費用	527,626	(78,626)
投資不動産評価損	1,067,335	(159,054)
賃料保証資産評価益	5,411,425	(806,410)
税引前当期純利益	10,770,499	(1,605,019)
法人税等	2,980,688	(444,182)
配当可能限度額	7,789,811	(1,160,837)
配当金（注3）	6,492,747	(981,798)

（注1）上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）
（注2）為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル＝149.02円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。
（注3）配当金は、2025年11月5日に締結した為替予約レート（1米ドル＝150.73円）及び2026年3月27日に締結した為替予約レート（1米ドル＝159.19円）により円換算しています。

※4 減損損失

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

物件名	場所	種類	減損損失（単位：千円）
エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	信託建物	60,956
		信託構築物	289
		信託工具、器具及び備品	869
		信託土地	129,599
		計	191,715
エスティメゾン東別院	愛知県名古屋市	信託建物	43,512
		信託構築物	164
		信託機械及び装置	43
		信託工具、器具及び備品	805
		信託土地	101,940
		計	146,466

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに１つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ2件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（338,181千円）として営業費用の区分に計上しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第２項に従い、計上区分を営業費用としています。
また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

—

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数 発行可能投資□総□数 20,000,000□ 発行済投資□の総□数 4,303,970□	※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数 発行可能投資□総□数 20,000,000□ 発行済投資□の総□数 4,303,970□

［税効果会計に関する注記］

前期（ご参考）（2025年10月31日）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	1,442,924
信託借地権償却額	162,829
分割売却における売却費用	165,165
減損損失	106,392
未払事業税損金不算入額	55
繰延税金資産小計	1,877,367
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	
評価性引当額小計	△1,877,311
繰延税金資産合計	55
（繰延税金資産の純額）	55

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

法定実効税率	31.46
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△33.13
評価性引当額の増減	1.68
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

当期（2026年4月30日）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	1,343,575
信託借地権償却額	178,978
分割売却における売却費用	132,132
未払事業税損金不算入額	159
その他	255
繰延税金資産小計	1,655,100
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	
評価性引当額小計	△1,654,941
繰延税金資産合計	159
（繰延税金資産の純額）	159

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

法定実効税率	31.46
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△38.28
評価性引当額の増減	6.84
その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

［金融商品に関する注記］

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

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

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

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

海外不動産の取得に伴う外貨建ての営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの要否を検討する体制をとっています。

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

2025年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注4）。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,986,000	△14,000
（2）1年内返済予定の長期借入金	29,080,000	28,983,548	△96,451
（3）投資法人債	15,500,000	14,747,420	△752,580
（4）長期借入金	210,002,000	204,315,338	△5,686,661
負債　計	256,582,000	250,032,306	△6,549,693
（5）デリバティブ取引	70,527	70,527	－
デリバティブ取引　計	70,527	70,527	－

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,100,000	9,100,000	70,527	（＊1）
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	80,027,000	67,197,000	（＊2）	－

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

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

（注2）投資法人債、借入金の決算日（2025年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	－	－	2,500,000	8,200,000	4,800,000
長期借入金	29,080,000	30,197,000	36,427,000	32,700,000	38,750,000	71,928,000

（注3）関係会社出資金

関係会社出資金については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に従い、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資金は、米国において設立された海外不動産保有法人への出資であり、貸借対照表計上額は137,936,632千円です。

（注4）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は5,401千円です。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

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

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

海外不動産の取得に伴う外貨建ての営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの要否を検討する体制をとっています。

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

2026年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,993,200	△6,800
（2）1年内返済予定の長期借入金	34,637,000	34,541,091	△95,908
（3）投資法人債	15,500,000	14,381,770	△1,118,230
（4）長期借入金	229,305,000	218,660,459	△10,644,540
負債　計	281,442,000	269,576,521	△11,865,478
（5）デリバティブ取引	417,422	417,422	－
デリバティブ取引　計	417,422	417,422	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（5）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。
(5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,100,000	6,000,000	417,422	(＊1)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	82,697,000	73,325,000	(＊2)	－

(＊1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。
(＊2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（2）（4）参照）。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日（2026年4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	－	－	6,700,000	4,000,000	4,800,000
長期借入金	34,637,000	39,590,000	40,467,000	41,710,000	35,840,000	71,698,000

(注3) 関係会社出資金
関係会社出資金については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に従い、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資金は、米国において設立された海外不動産保有法人への出資であり、貸借対照表計上額は137,936,632千円です。

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）
当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
451,960,870	△49,194,250	402,766,620	506,820,000

(注1)「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2)「当期増減額」のうち、主な増加額は、資本的支出1,225,256千円及び新規物件取得6,865,711千円、主な減少額は、保有物件譲渡54,617,713千円、減損損失338,181千円及び減価償却費2,329,257千円によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、当期末の時価のうち、御殿山ＳＨビルについては、2023年3月29日付の売買契約における第6回から第10回の譲渡価格の合計、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン川崎、エスティメゾン京橋、エスティメゾン品川シーサイド、エスティメゾン板橋本町、プライムメゾン東桜、エスティメゾン錦糸町、エスティメゾン東白壁、エスティメゾン葵、エスティメゾン鵜の森、エスティメゾン静岡鷹匠、エスティメゾン東別院については2025年12月15日付の売買契約における譲渡価格としています。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）
当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
402,766,620	10,523,349	413,289,969	515,083,000

(注1)「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2)「当期増減額」のうち、主な増加額は、資本的支出1,081,415千円及び新規物件取得35,480,409千円、主な減少額は、保有物件譲渡23,724,011千円及び減価償却費2,314,026千円によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、当期末の時価のうち、御殿山ＳＨビルについては、2023年3月29日付の売買契約における第7回から第10回の譲渡価格の合計としています。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）
本投資法人は、海外不動産保有法人の出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の出資を除きます。）の総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た額を超えて当該出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、SHR Boren Avenue Partners I, LLC、SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC、SHR Ridge Square Partners I, LLC及びSHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLCへ出資を行っています。当該海外不動産保有法人各社に関する事項は以下のとおりです。

1. SHR Boren Avenue Partners I, LLC
（1）出資の総額　164,577,000米ドル（25,830,360,150円）
（注）出資時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。
（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%
（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額
SHR Boren Avenue Partners I, LLCの2025年6月期（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年6月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	7,609,648	(1,101,953)
固定資産合計	162,012,605	(23,461,045)
（うち投資不動産合計）	162,012,605	(23,461,045)
流動負債合計	458,082	(66,334)
固定負債合計	1,092,791	(158,247)
純資産合計	168,071,380	(24,338,416)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。
（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝144.81円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	9,620,087	(1,432,623)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	4,768,117	(710,067)
当期純利益又は当期純損失（△）	3,848,606	(573,134)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年10月30日に投資法人に対して配当金5,404,905.70米ドル（781,251千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、1米ドル＝143.39円、1米ドル＝142.74円及び1米ドル＝152.76円です。
（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝148.92円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

2. SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC
（1）出資の総額　164,577,000米ドル（25,830,360,150円）
（注）出資時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。
（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%
（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額
SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLCの2025年1月期（自　2024年4月4日　至　2025年1月31日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年1月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年1月31日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	5,471,460	(844,957)
固定資産合計	163,130,744	(25,192,280)
（うち投資不動産合計）	163,130,744	(25,192,280)
流動負債合計	531,577	(82,091)
固定負債合計	723,521	(111,733)
純資産合計	167,347,106	(25,843,413)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。
（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝154.43円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2024年4月4日　至　2025年1月31日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	6,997,532	(1,070,762)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	3,493,627	(534,594)
当期純利益又は当期純損失（△）	2,770,106	(423,881)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年4月25日に投資法人に対して配当金3,987,639.40米ドル（607,032千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、為替予約レート1米ドル＝153.44円及び1米ドル＝143.40円です。
（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝153.02円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

3. SHR Ridge Square Partners I, LLC

（1）出資の総額　　295,000,000米ドル（43,092,315,750円）

（注）出資時の為替レート又は為替予約レートにて円換算しています。

（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%

（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

SHR Ridge Square Partners I, LLCの2025年1月期（自　2024年6月18日　至　2025年1月31日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年1月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年1月31日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	2,118,826	(327,210)
固定資産合計	141,655,513	(21,875,860)
（うち投資不動産合計）	141,655,513	(21,875,860)
流動負債合計	1,006,103	(155,372)
固定負債合計	142,857	(22,061)
純資産合計	142,625,380	(22,025,637)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。

（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝154.43円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2024年6月18日　至　2025年1月31日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	1,612,609	(245,455)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	518,487	(78,918)
当期純利益又は当期純損失（△）	375,380	(57,136)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年4月25日に投資法人に対して配当金866,997.93米ドル（131,550千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、為替予約レート1米ドル＝153.44円及び1米ドル＝１43.06円です。

（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝152.21円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

4.SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLC

（1）出資の総額　　295,000,000米ドル(43,092,315,750円)

（注）出資時の為替レート又は為替予約レートにて円換算しています。

（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%

（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLCの2025年6月期（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年6月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	5,931,323	(858,914)
固定資産合計	292,575,438	(42,367,849)
（うち投資不動産合計）	292,575,438	(42,367,849)
流動負債合計	1,183,832	(171,430)
固定負債合計	670,309	(97,067)
純資産合計	296,652,620	(42,958,265)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。

（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝144.81円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	6,114,877	(910,627)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	2,327,772	(346,651)
当期純利益又は当期純損失（△）	1,655,656	(246,560)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年10月30日に投資法人に対して配当金3,176,099.85米ドル（448,613千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、1米ドル＝142.74円、1米ドル＝140.10円及び1米ドル＝152.76円です。

（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝148.92円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

本投資法人は、海外不動産保有法人の出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の出資を除きます。）の総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た額を超えて当該出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、SHR Boren Avenue Partners I, LLC、SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC、SHR Ridge Square Partners I, LLC及びSHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLCへ出資を行っています。当該海外不動産保有法人各社に関する事項は以下のとおりです。

1. SHR Boren Avenue Partners I, LLC

（1）出資の総額　　164,577,000米ドル（25,830,360,150円）

（注）出資時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。

（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%

（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

SHR Boren Avenue Partners I, LLCの2025年6月期（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年6月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	7,609,648	(1,101,953)
固定資産合計	162,012,605	(23,461,045)
（うち投資不動産合計）	162,012,605	(23,461,045)
流動負債合計	458,082	(66,334)
固定負債合計	1,092,791	(158,247)
純資産合計	168,071,380	(24,338,416)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。

（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝144.81円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	9,620,087	(1,432,623)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	4,768,117	(710,067)
当期純利益又は当期純損失（△）	3,848,606	(573,134)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年10月30日に投資法人に対して配当金5,404,905.70米ドル（781,251千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、1米ドル＝143.39円、1米ドル＝142.74円及び1米ドル＝152.76円です。

（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝148.92円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

2. SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC

（1）出資の総額　　164,577,000米ドル（25,830,360,150円）

（注）出資時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。

（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%

（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLCの2025年12月期（自　2025年2月1日　至　2025年12月31日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年12月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年12月31日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	8,050,738	(1,260,423)
固定資産合計	160,961,949	(25,200,202)
（うち投資不動産合計）	160,961,949	(25,200,202)
流動負債合計	481,468	(75,378)
固定負債合計	1,591,124	(249,106)
純資産合計	166,940,095	(26,136,141)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。

（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝156.56円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2025年2月1日　至　2025年12月31日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	9,078,255	(1,352,841)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	4,471,218	(666,300)
当期純利益又は当期純損失（△）	3,444,532	(513,304)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2026年4月22日に投資法人に対して配当金5,099,541.90米ドル（771,125千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、為替予約レート1米ドル＝150.73円及び1米ドル＝159.19円です。

（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝149.02円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

3. SHR Ridge Square Partners I, LLC
（1）出資の総額　　295,000,000米ドル（43,092,315,750円）
（注）出資時の為替レート又は為替予約レートにて円換算しています。
（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%
（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額
SHR Ridge Square Partners I, LLCの2025年12月期（自　2025年2月1日　至　2025年12月31日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年12月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年12月31日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	11,005,521	(1,723,024)
固定資産合計	290,661,680	(45,505,992)
（うち投資不動産合計）	290,661,680	(45,505,992)
流動負債合計	1,096,697	(171,698)
固定負債合計	1,524,426	(238,664)
純資産合計	299,046,078	(46,818,653)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。
（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝156.56円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2025年2月1日　至　2025年12月31日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	14,297,441	(2,130,604)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	5,771,381	(860,051)
当期純利益又は当期純損失（△）	4,368,096	(650,933)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2026年4月22日に投資法人に対して配当金6,492,747.62米ドル（981,798千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、為替予約レート1米ドル＝150.73円及び1米ドル＝159.19円です。
（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝149.02円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

4.SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLC
（1）出資の総額　　295,000,000米ドル(43,092,315,750円)
（注）出資時の為替レート又は為替予約レートにて円換算しています。
（2）出資総額に対する、本投資法人の資産に属する海外不動産保有法人の出資の割合　100.0%
（3）貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額
SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLCの2025年6月期（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）決算において、IFRSに準拠した財務諸表については、CBIZ,Inc.の監査を受けています。当該法令に基づく2025年6月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

流動資産合計	5,931,323	(858,914)
固定資産合計	292,575,438	(42,367,849)
（うち投資不動産合計）	292,575,438	(42,367,849)
流動負債合計	1,183,832	(171,430)
固定負債合計	670,309	(97,067)
純資産合計	296,652,620	(42,958,265)

（注1）上記貸借対照表は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。
（注2）海外不動産保有法人の決算期末時点の為替レートである1米ドル＝144.81円にて円換算しています。

損益計算書項目（自　2024年8月1日　至　2025年6月30日）

(単位：米ドル(千円))

売上高	6,114,877	(910,627)
税引前当期純利益又は当期純損失（△）	2,327,772	(346,651)
当期純利益又は当期純損失（△）	1,655,656	(246,560)

（注1）上記損益計算書は、IFRSに準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年10月30日に投資法人に対して配当金3,176,099.85米ドル（448,613千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取り時の為替レートは、1米ドル＝142.74円、1米ドル＝140.10円及び1米ドル＝152.76円です。
（注2）為替レートは、期中平均為替レート（1米ドル＝148.92円（小数点第3位を切捨て））により円換算しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	積水ハウス株式会社	建設業	4.664	賃貸事業収入	18,849	－	－
子法人	SHR Ridge Square Partners Ⅰ, LLC	不動産賃貸業	－	海外不動産保有法人への出資	21,476,643	関係会社出資金	43,092,315
子法人	SHR Ridge Square Partners Ⅱ, LLC	不動産賃貸業	－	海外不動産保有法人への出資	21,476,643	関係会社出資金	43,092,315

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

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	積水ハウス株式会社	建設業	4.664	賃貸事業収入	11,283	－	－
				信託受益権の取得	30,040,000	－	－

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

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日		当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	
1口当たり純資産額	66,827円	1口当たり純資産額	67,378円
1口当たり当期純利益	2,199円	1口当たり当期純利益	2,799円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日		当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	
当期純利益（千円）	9,516,672	当期純利益（千円）	12,047,248
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	9,516,672	普通投資口に係る当期純利益（千円）	12,047,248
期中平均投資口数（口）	4,327,036	期中平均投資口数（口）	4,303,970

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025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	61,600,000	（注2）　5,219,459
水道光熱費収入	186,235	186,235
その他	－	13,974,119
合計	61,786,235	19,379,814

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

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

当期（自　2025年11月1日　至　2026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	32,200,000	（注2）　7,733,720
水道光熱費収入	133,964	133,964
その他	－	14,483,255
合計	32,333,964	22,350,940

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025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　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位:千円）

	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	36,176	40,261
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	40,261	21,749
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

2025年10月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る35,000,000千円です。

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

①2023年3月29日契約分

（単位：千円）

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第 6 回	2026 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2026年 4月期（第23期）
第 7 回	2026 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2028年 4月期（第27期）

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

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

2026年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る28,000,000千円です。

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

①2023年3月29日契約分

（単位：千円）

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第 7 回	2026 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027 年 10 月 末	7,000,000（10%）	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028 年 4 月 末	7,000,000（10%）	2028年 4月期（第27期）

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

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

1.資産の譲渡

本投資法人は以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本1.において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第6回までの譲渡について実施済であり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格総額（百万円）（注1）	譲渡予定日（注2）	譲渡先
御殿山ＳＨビル	オフィスビル	東京都品川区	70,000	以下に記載のとおり	TIS株式会社

（単位：百万円）

	譲渡予定日（注2）	譲渡予定価格(注1)	譲渡益（見込）（注3）	計算期間
第 7 回	2026年10月末	7,000（10%）	2,154	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027年 4月末	7,000（10%）	2,168	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027年10月末	7,000（10%）	2,182	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028年 4月末	7,000（10%）	2,194	2028年 4月期（第27期）

（注1）「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注2）「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。

（注3）「譲渡益（見込）」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	9,516,777,964円	12,047,949,263円
Ⅱ．利益超過分配金加算額 一時差異等調整引当額	507,868,460円	2,616,813,760円
Ⅲ．分配金の額	10,023,946,130円	14,663,625,790円
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,329円)	(3,407円)
うち利益分配金	9,516,077,670円	12,046,812,030円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,211円)	(2,799円)
うち一時差異等調整引当額	507,868,460円	2,616,813,760円
（うち1口当たり利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの））	(118円)	(608円)
Ⅳ．次期繰越利益	700,294円	1,137,233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、当期未処分利益のうち9,516,077,670円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額507,868,460円を分配することとしました。	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、当期未処分利益のうち12,046,812,030円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額2,616,813,760円を分配することとしました。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1　一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	219,568
信託土地等	減損損失の計上	338,181
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
合計		507,868

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

3. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	208,081
信託建物等	合併の影響による売却原価超過額の発生	2,796,795
信託土地等	減損損失の戻入れ	△338,181
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
合計		2,616,813

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

3. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

独立監査人の監査報告書

２０２６年6月１５日

積水ハウス・リート投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　守　屋　貴　浩

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　八　幡　正　博

＜計算書類等監査＞

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、積水ハウス･リート投資法人の２０２５年１１月１日から２０２６年４月３０日までの第２３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞
当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる３．役員等に関する事項に記載されている。

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

以　　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026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	9,518,263	12,050,078
減価償却費	2,336,351	2,321,425
投資法人債発行費償却	9,542	7,918
減損損失	338,181	－
受取利息	△22,609	△23,245
支払利息	1,140,588	1,322,337
営業未収入金の増減額（△は増加）	△51,216	73,426
未収消費税等の増減額（△は増加）	215,119	－
前払費用の増減額（△は増加）	△2,132	△11,197
長期前払費用の増減額（△は増加）	△6,205	1,166
営業未払金の増減額（△は減少）	40,979	20,116
未払金の増減額（△は減少）	△25,520	554,102
未払消費税等の増減額（△は減少）	409,204	△69,618
前受金の増減額（△は減少）	△94,850	65,647
信託有形固定資産の売却による減少額	54,619,882	23,724,011
その他	△3,388	8,900
小計	68,422,190	40,045,068
利息の受取額	22,609	23,245
利息の支払額	△1,093,337	△1,312,834
法人税等の支払額	4,709	△2,512
営業活動によるキャッシュ・フロー	67,356,172	38,752,966
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	△7,951,976	△36,831,856
無形固定資産の取得による支出	△20,395	△139
関係会社出資金の払込による支出	△42,953,287	－
投資有価証券の払戻による収入	198,881	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	221,844	368,429
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,098,886	△588,918
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△6,819	△6,262
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,610,639	△37,058,748
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	－	2,590,000
短期借入金の返済による支出	△8,500,000	△9,860,000
長期借入れによる収入	24,913,000	43,290,000
長期借入金の返済による支出	△17,413,000	△18,430,000
投資法人債の償還による支出	△4,000,000	－
自己投資口の取得による支出	△3,999,938	－
分配金の支払額	△10,299,833	△10,023,670
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,299,771	7,566,329
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,554,238	9,260,547
現金及び現金同等物の期首残高	26,914,310	22,360,071
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,360,071	※1 31,620,619

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

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考） 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （2025年10月31日現在） 現金及び預金　12,493,732 千円 信託現金及び信託預金　9,866,339 千円 現金及び現金同等物　22,360,071 千円	※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 （2026年4月30日現在） 現金及び預金　22,210,980 千円 信託現金及び信託預金　9,409,638 千円 現金及び現金同等物　31,620,619 千円

ミックス
紙 | 責任ある森林
管理を支えています
FSC® C022915
www.fsc.org

UD FONT
見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。