

第22期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自：2025年5月1日

至：2025年10月31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/>

2025 年 10 月 期
(第 22 期)
決 算 説 明 資 料



<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3309/tdnet/2731437/00.pdf>

個人投資家向け特設サイト



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

2025 年 10 月 期
(第 22 期)
決 算 説 明 会 動 画



<https://www.net-presentations.com/3309/20251215/fiibvhg890/>

ESG 特 設 サ イ ト



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

「ザ アイビー オン ボーレン」
プロモーションビデオ



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

I 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	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
営業収益	百万円	16,485	22,078	21,751	19,601	19,379
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(15,384)	(15,216)	(13,705)	(13,598)	(12,926)
営業費用	百万円	8,142	16,181	8,902	8,333	8,572
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(6,596)	(6,783)	(6,017)	(6,031)	(5,850)
営業利益	百万円	8,343	5,896	12,849	11,267	10,807
経常利益	百万円	7,411	4,955	11,824	10,129	9,518
当期純利益	(a) 百万円	7,408	4,954	11,824	10,128	9,516
総資産額	(b) 百万円	569,478	565,030	568,345	577,558	566,471
(対前期比)	%	(0.0)	(△0.8)	(0.6)	(1.6)	(△1.9)
純資産額	(c) 百万円	293,226	289,526	294,657	290,516	287,624
(対前期比)	%	(△0.1)	(△1.3)	(1.8)	(△1.4)	(△1.0)
有利子負債総額	(d) 百万円	257,242	257,242	257,242	271,442	266,442
出資総額	百万円	161,283	161,287	161,290	165,151	165,151
発行済投資口の総口数	(e) 口	4,381,482	4,381,482	4,381,482	4,355,429	4,303,970
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	66,924	66,079	67,250	66,702	66,827
分配金総額	(f) 百万円	8,657	9,179	7,961	10,300	10,023
1口当たり分配金	(f)/(e) 円	1,976	2,095	1,817	2,365	2,329
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,691)	(1,131)	(1,817)	(2,326)	(2,211)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(285)	(964)	(-)	(39)	(118)
総資産経常利益率 ^(注3)	%	1.3	0.9	2.1	1.8	1.7
(年換算値)	%	2.6	1.8	4.1	3.6	3.3
自己資本利益率 ^(注3)	%	2.5	1.7	4.0	3.5	3.3
(年換算値)	%	5.0	3.4	8.0	7.0	6.5
期末自己資本比率 ^(注3)	(c)/(b) %	51.5	51.2	51.8	50.3	50.8
(対前期増減)	%	(△0.1)	(△0.3)	(0.6)	(△1.5)	(0.5)
配当性向 ^(注3)	(f)/(a) %	100.0	100.0	67.3	100.0	100.0

【その他参考情報】

当期運用日数	日	184	182	184	181	184
期末投資物件数 ^(注4)	件	120	131	136	136	141
期末稼働率	%	96.7	96.9	96.5	96.6	96.1
当期減価償却費	百万円	2,637	2,707	2,383	2,366	2,329
当期資本的支出額	百万円	1,016	1,026	1,490	1,081	1,243
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注3)	百万円	11,425	11,140	10,071	9,933	9,405
FFO (Funds from Operation) ^(注3)	百万円	8,951	9,042	6,351	7,235	6,971
1口当たりFFO ^(注3)	円	2,043	2,063	1,449	1,661	1,619
期末総資産有利子負債比率 (LTV) ^(注3) (d)/(b)	%	45.2	45.5	45.3	47.0	47.0

(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」といいます。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ッ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継続法人、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同日付で本資産運用会社を吸収合併継続会社、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、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかに回復しています。

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継続により需給は逼迫している状況が続いており、テナント入替時や契約更新時における賃料増額への取り組み効果により、賃料は全てのタイプで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は低下傾向が続いており、賃料水準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。大阪府中心部では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、賃料水準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きました。

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は維持されたことから、期待利回りは継続して低位で推移しました。

当期における米国経済は、日本と比較して高い成長率を維持しており、2024年末の米国の人口は2022年末から1.8%増加し、3.4億人を超え、人口増加率はコロナ禍後上昇しています。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、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しばらく継続するものと考えています。また、賃貸住宅市場においては、賃料は2015年から2024年の間に32.0%増加していることに加え、米国全体の世帯収入中央値も同期間で44.4%増加しており、継続的な賃料増加が実現しています。

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、オフィスビル2物件（うち1物件は、持分割合100分の10）を譲渡するとともに、国内の住居6物件を取得し、資産の入替えを行いました。また、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LLC2社への追加出資を通じて海外の住居1物件（追加取得）を取得しました。

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141物件（居住用不動産：136物件、商業用不動産等：5物件）、取得価格^(注)の合計は551,522百万円（居住用不動産：466,022百万円、商業用不動産等：85,500百万円）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99.2%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.1%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み、百万円未満を切り捨てていす。）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20,413百万円の返済及び当期中に償還期限が到来した投資法人債4,000百万円の償還を目的として、いずれも借入れにより同額のリファイナンスを行いました。また、2026年2月27日に返済期限が到来する短期借入金500百万円について、2025年5月30日付で期限前返済を行うと同時に同額の長期借入金を調達してリファイナンスを行いました。これらのリファイナンス総額24,913百万円のうち10,033百万円は、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。このほか、2025年11月13日に返済期限が到来する短期借入金14,200百万円のうち5,000百万円について、2025年10月15日付で一部期限前返済を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は266,442百万円となり、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47.0%となっています。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、2025年10月24日付で極度額15,000百万円のコミットメントライン契約を再度締結しました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(4) ESGへの取組み

a. 当期の概況

本投資法人は、環境性能に優れた不動産への投資とその運用に取り組んでおり、保有物件の環境性能を評価するグリーン認証の取得を積極的に進めた結果、当期末現在のポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）は89.5%となり、前期末の81.2%から上昇しました。また、当期に取得したCASBEE不動産評価認証のうち15物件については最上位評価である「Sランク」を取得しています。

また、本投資法人はサステナビリティ・ポリシー「8.ステークホルダーとの協働」に掲げるサプライチェーンを通じた環境・社会配慮を推進するため、「サプライチェーンにおけるサステナビリティガイドライン」（以下「本ガイドライン」といいます。）を制定しました。本ガイドラインはお取引先様に対してその趣旨への理解と協力を要請するものであり、当期においてはプロパティ・マネジメント会社とのエンゲージメントに取り組んでいます。

外部評価については、2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、サプライヤーエンゲージメント評価（SEA）で最高評価の「A」のスコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出されました。その他、2025年のGRESBリアルエステイト評価において「3Stars」を取得し、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、6年連続で最上位である「A」の評価を取得しています。

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70%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19,379百万円、営業利益10,807百万円、経常利益9,518百万円となり、当期純利益は9,516百万円となりました。また、分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち9,516百万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、所得超過税金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。）507百万円を利益超過分配金として分配することとなりました。これにより、分配金総額は10,023百万円となりました。

I 資産運用報告

3. 増資等の状況

当期末から最近5年間に於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口当たり発行価格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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	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
最高 (円)	86,900	84,700	84,200	81,000	82,600
最低 (円)	76,800	73,200	72,500	72,000	75,200

4. 分配金等の実績

当期(第22期)の分配金は、1口当たり2,329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、当期末処分利益のうち9,516百万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、ATA507百万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10,023百万円となりました。

期別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	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
当期末処分利益総額	(千円) 7,417,987	4,958,844	11,824,874	10,130,833	9,516,777
利益留保額	(千円) 4,578	612	2,702	105	700
金銭の分配金総額	(千円) 8,657,808	9,179,204	7,961,152	10,300,589	10,023,946
(1口当たり分配金)	(円) (1,976)	(2,095)	(1,817)	(2,365)	(2,329)
うち利益分配金総額	(千円) 7,409,086	4,955,456	7,961,152	10,130,727	9,516,077
(1口当たり利益分配金)	(円) (1,691)	(1,131)	(1,817)	(2,326)	(2,211)
うち出資払戻総額	(千円) 1,248,722	4,223,748	-	169,861	507,868
(1口当たり出資払戻額)	(円) (285)	(964)	(-)	(39)	(118)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 1,248,722	4,223,748	-	169,861	507,868
(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) (285)	(964)	(-)	(39)	(118)
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ますが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクには留意する必要があります。加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き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継続し、また、賃貸マンションの供給量増加は見込めず、賃料上昇傾向は続くと考えています。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好立地かつハイスペックなビルが集積するエリアでの賃料上昇が顕著になる等、エリアや物件間の格差拡大は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は減少する見込みであり、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、米国の通商政策を取り巻く不透明感は落ち着きをみせており、海外と比べた国内の融資環境は緩やかな水準であり、不動産投資家や事業会社の投資意欲も旺盛なことから、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。

今後の米国の経済は、米連邦準備制度理事会が2022年から2023年にかけて金融引き締め政策を実施し、2024年後半まで政策金利を高水準で維持したにも関わらず堅調で、今後も中長期的に経済成長が期待できると考えられます。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、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継続す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、戦略的に立地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きプロパティ・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マン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。

(*) 「積水ハウスシャーマン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マンPM東北株式会社、積水ハウスシャーマンPM東京株式会社、積水ハウスシャーマンPM中部株式会社、積水ハウスシャーマンPM関西株式会社、積水ハウスシャーマンPM中国四国株式会社及び積水ハウスシャーマン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

(1) 資産の譲渡

以下のとおり2025年12月15日付で住居12物件の譲渡を決定し、2026年1月29日付で譲渡を予定しています。当該譲渡により、2026年4月期（自2025年11月1日至2026年4月30日）において、不動産等売却益5,544百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
エステメゾン恵比寿	住居	東京都渋谷区	非開示	2026年1月29日	LJPF合同会社
エステメゾン川崎		神奈川県川崎市			
エステメゾン京橋		大阪府大阪市			
エステメゾン 品川シーサイド		東京都品川区			
エステメゾン板橋本町		東京都板橋区			
プライムメゾン東桜		愛知県名古屋市			
エステメゾン錦糸町		東京都墨田区			
エステメゾン東白壁		愛知県名古屋市			
エステメゾン葵		愛知県名古屋市			
エステメゾン鶯の森		三重県四日市市			
エステメゾン静岡鷹匠 (注2)		静岡県静岡市			
エステメゾン東別院 (注2)		愛知県名古屋市			
合計			25,200	—	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、単一の売買契約書に記載された売買代金額総額（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。）に記載しています。なお、物件毎の「譲渡予定価格」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2) 当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については後記「V 注記表 損益計算書に関する注記※4 減損損失」をご参照ください。

(参考情報)

(1) 資産の取得

以下のとおり2025年12月15日付で住居7物件の取得を決定しています。なお、プライムメゾン蒲田及びプライムメゾン清澄白河については、2026年1月27日付で取得予定日の変更を決定しました。

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 用賀砦公園	住居	東京都世田谷区	7,090	2026年2月2日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン蒲田		東京都大田区	5,640	2026年1月30日	
プライムメゾン千葉新町		千葉県千葉市	6,160	2026年2月2日	
プライムメゾン入谷		東京都台東区	4,010	2026年2月2日	
プライムメゾン清澄白河		東京都江東区	3,200	2026年1月30日	
プライムメゾン 日本橋馬喰町		東京都中央区	2,330	2026年2月2日	
プライムメゾン 清澄リバーフロント		東京都江東区	1,610	2026年2月2日	
合計			30,040	-	-

(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。）に記載しています。

(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5回までの譲渡について実施済みであり、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S H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6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,140	2026年4月期 (第23期)
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%)	2,196	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。）に記載しています。

(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。

I 資産運用報告

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年11月13日付で、同日に返済期日が到来する借入金9,200百万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 (サステナビリティ・リンク・ローン))

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	1,500	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) に0.245%を加えた利率(注5)(注6)	2025年 11月13日	左記借入先を貸付人とする2025年11月10日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2031年 11月28日	期限一括弁済	無担保 無保証
	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						
	株式会社山口銀行	500						
	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						
	株式会社十八親和銀行	500						
	株式会社常陽銀行	500						
	株式会社山形銀行	500						
株式会社八十二銀行	500							
合計	9,200	-	-	-	-	-	-	

(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) 利払日は、2025年11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。

(注6) 金利スワップ契約により金利は実質的に1.765%~1.785%で固定化されています。

(4) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年11月28日付で、同日に返済期日が到来する借入金3,300百万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)

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	990	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) に0.190%を加えた利率(注5)	2025年 11月28日	左記借入先を貸付人とする2025年11月25日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2027年 11月30日	期限一括弁済	無担保 無保証
	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						
合計	3,300	-	-	-	-	-	-	

(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) 利払日は、2025年12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18期 2023年10月31日現在	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
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	4,381,482	4,355,429	4,303,970
出資総額 (百万円)	161,283	161,287	161,290	165,151	165,151
投資主数 (人)	22,864	25,455	26,663	31,836	33,982

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)	996,075	23.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	663,227	15.41
野村信託銀行株式会社 (投信口)	212,587	4.94
積水ハウス株式会社	200,750	4.66
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	67,012	1.56
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	61,744	1.43
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	60,767	1.41
JP MORGAN CHASE BANK 385781	59,181	1.38
明治安田生命保険相互会社	57,218	1.33
上田八木短資株式会社	53,818	1.25
合 計	2,432,379	56.51

(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。

I 資産運用報告

3. 役員等に関する事項

(1) 役員等の氏名又は名称等

役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	木田 敦宏	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役	—
	矢田 悠	ひふみ総合法律事務所 弁護士	1,800
監督役員	山下 玲	山下玲公認会計士事務所 公認会計士	1,800
	杉浦 綾子	株式会社杉浦総合鑑定 不動産鑑定士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	(注2) (注3) 20,100
	CBIZ, Inc. (旧Marcum LLP) (注4)	—	(注5) 16,887

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 上記記載の報酬の総額は概算額であり、英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。

(注3) 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9,153千円です。

(注4) 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5) 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21期 2025年4月30日現在				第22期 2025年10月31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 損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%) (注2)			為替評価 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	262,164	45.4	—	—	268,376	47.4	—	—		
		その他地域	54,452	9.4	—	—	53,977	9.5	—	—		
		商業用不動産	135,344	23.4	—	—	80,412	14.2	—	—		
		等 その他地域	—	—	—	—	—	—	—	—		
信託不動産 合計			451,960	78.3	—	—	402,766	71.1	—	—		
関係会社出資金 (注4)			94,983	16.4	94,983	△5,272	16.4	137,936	24.4	137,936	3,796	24.4
匿名組合出資持分 (注5)			200	0.0	—	—	5	0.0	—	—	—	—
預金・その他の資産			30,413	5.3	—	—	25,762	4.5	—	—	—	—
資産総額計			577,558	100.0	94,983	△5,272	16.4	566,471	100.0	137,936	3,796	24.4

(注1) 「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後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、小數第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「為替評価損益」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=142.57円、当期末時点の為替レートは1米ドル=154.10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) 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)	86,619 (593百万 米ドル)	59,468.66	54,011.39	90.8	—	住居
ザ アイビー オン ボーレン (注7)	52,107 (332百万 米ドル)	31,989.96	30,163.07	94.3	—	住居
本町南ガーデンシティ	41,047	29,657.53	29,470.35	99.4	10.3	オフィスビル
御殿山S Hビル (注8)	24,251	9,999.99	9,999.99	100.0	5.1	オフィスビル
プライムメゾン江古田の杜	10,487	29,048.95	28,403.59	97.8	5.0	住居
プライムメゾン湯島	10,167	6,671.59	6,574.11	98.5	1.9	住居
プライムメゾン中目黒	10,041	6,033.98	5,880.35	97.5	1.8	住居
プライムメゾン森下ウエスト	8,377	5,559.57	5,423.34	97.5	1.4	住居
エスティメゾン大島	8,352	9,905.97	9,551.04	96.4	2.1	住居
プライムメゾン白金台タワー	7,754	6,772.89	6,435.29	95.0	1.9	住居
合計	259,206	195,109.09	185,912.52	95.3	29.4	—

(注1) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小數第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益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S H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、小數第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、小數第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、小數第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SHR Ridge Square Partners II, LLCの財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額を2倍した金額を出資時の平均為替レートである1米ドル=146.07円（小數第3位を切り捨て）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S Hビル」について、2025年10月31日現在、100分の50（50.0%）の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分50.0%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。

I 資産運用報告

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	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	不動産 信託受益権	6,570	8,260
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	不動産 信託受益権	1,751	2,030
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	不動産 信託受益権	2,012	2,580
	R-004	エステイメゾン恵比寿 (注4)	東京都渋谷区広尾	不動産 信託受益権	910	1,010
	R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	不動産 信託受益権	1,512	2,120
	R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	不動産 信託受益権	1,489	1,990
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	不動産 信託受益権	2,010	2,690
	R-008	エステイメゾン川崎 (注4)	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産 信託受益権	2,286	2,910
	R-010	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	不動産 信託受益権	1,408	1,920
	R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産 信託受益権	1,044	1,400
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	不動産 信託受益権	1,563	2,250
	R-013	エステイメゾン京橋 (注4)	大阪府大阪市都島区東野田町	不動産 信託受益権	2,770	3,320
	R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	不動産 信託受益権	854	1,020
	R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	不動産 信託受益権	1,088	1,240
	R-016	エステイメゾン五反田 (注5)	東京都品川区西五反田	不動産 信託受益権	2,967	3,990
	R-017	エステイメゾン大井仙台北	東京都品川区東大井	不動産 信託受益権	2,619	3,230
	R-018	エステイメゾン品川シーサイド (注4)	東京都品川区東品川	不動産 信託受益権	2,098	2,750
	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布	不動産 信託受益権	1,282	1,550
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産 信託受益権	1,809	2,660
	R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産 信託受益権	2,694	3,290
	R-023	エステイメゾン板橋本町 (注4)	東京都板橋区大和町	不動産 信託受益権	936	1,150
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注6)	東京都品川区荏原	不動産 信託受益権	976	1,320
	R-028	エステイメゾン千駄木 (注7)	東京都文京区千駄木	不動産 信託受益権	662	891
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	不動産 信託受益権	2,063	2,940
	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	1,882	2,510
	R-034	プライムメゾン東桜 (注4)	愛知県名古屋市中区東桜	不動産 信託受益権	1,483	1,820
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中種区萱場	不動産 信託受益権	783	981
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	不動産 信託受益権	742	990
	R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	不動産 信託受益権	2,353	3,190
	R-038	シャームメゾンステージ博多 (注5)	福岡県福岡市博多区博多駅前	不動産 信託受益権	2,164	2,680
	R-039	エステイメゾン錦糸町 (注4)	東京都墨田区錦糸	不動産 信託受益権	1,147	1,550
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	不動産 信託受益権	1,702	2,280
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	不動産 信託受益権	1,851	2,290

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-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	不動産 信託受益権	879	1,210
	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	582	758
	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	1,958	2,430
	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	1,823	2,340
	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	3,312	3,900
	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	6,039	7,720
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中種区高見	不動産 信託受益権	1,006	1,180
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	不動産 信託受益権	813	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	1,126	1,390
	R-051	エスティメゾン東白壁 (注4)	愛知県名古屋市中区芳野	不動産 信託受益権	1,648	1,880
	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	1,300	1,590
	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	2,277	2,710
	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	1,667	2,280
	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	1,543	1,800
	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	2,337	3,500
	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	1,548	2,260
	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	1,483	2,210
	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	868	1,220
	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	962	1,240
	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	1,835	2,300
	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	949	1,160
	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	929	1,150
	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	1,062	1,370
	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	1,098	1,500
	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	2,305	3,210
	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	3,100	3,890
	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	1,500	1,950
	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	1,443	2,110
	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	1,312	1,780
	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	1,794	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	2,854	3,820	
R-073	シャーム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	574	661	
R-074	エスティメゾン葵 (注4)	愛知県名古屋市中区葵	不動産 信託受益権	2,254	2,580	
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	2,488	2,660	
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	7,606	11,200	

I 資産運用報告

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-077	エステイメゾン大島	東京都江東区大島	不動産 信託受益権	8,352	12,200
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中千種区富士見台	不動産 信託受益権	2,075	2,290
	R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	不動産 信託受益権	4,355	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	1,745	2,240
	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	1,817	2,320
	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	2,917	3,520
	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	1,703	2,270
	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	1,338	1,370
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク (注9)	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産 信託受益権	2,322	2,957
	R-086	シャーム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	1,756	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	4,157	5,770
	R-089	エステイメゾン鶴の森 (注4)	三重県四日市市鶴の森	不動産 信託受益権	702	837
	R-091	シャーム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	1,311	1,760
	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	4,394	5,430
	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	5,310	6,370
	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	2,337	2,970
	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	2,821	3,490
	R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	不動産 信託受益権	1,020	1,280
	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	4,680	5,710
	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	3,997	4,560
	R-100	エステイメゾン森下	東京都墨田区菊川	不動産 信託受益権	609	746
	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	7,754	11,700
	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	3,570	4,930
	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	1,634	2,200
	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	2,465	3,560
	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	3,350	5,570
	R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス (注10)	東京都江東区豊洲	不動産 信託受益権	6,130	7,880
	R-108	エステイメゾン井尻	福岡県福岡市南区井尻	不動産 信託受益権	427	453
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田	不動産 信託受益権	2,004	2,590	
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	2,539	3,130	
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	2,125	2,610	
R-112	エステイメゾン横浜青葉台 (注11)	神奈川県横浜市中区青葉台	不動産 信託受益権	2,936	3,690	
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠 (注4)	静岡県静岡市葵区鷹匠	不動産 信託受益権	521	611	
R-114	シャーム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	964	1,070	

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-115	エステイメゾン東別院 ^(注4)	愛知県名古屋市中区松原	不動産 信託受益権	2,221	2,240
	R-116	エステイメゾン営場	愛知県名古屋市中種区営場	不動産 信託受益権	919	960
	R-117	エステイメゾン白壁南	愛知県名古屋市中区檀木町	不動産 信託受益権	667	714
	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	2,593	2,900
	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	2,316	2,610
	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	1,537	1,680
	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	10,041	11,400
	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	4,827	5,370
	R-123	プライムメゾン江古田の杜 ^(注12)	東京都中野区江古田	不動産 信託受益権	10,487	11,700
	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	2,224	2,730
	R-125	エステイメゾン登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸新町	不動産 信託受益権	517	535
	R-126	エステイメゾン大森	東京都大田区大森北	不動産 信託受益権	3,796	4,040
	R-127	エステイメゾン門前仲町	東京都江東区富岡	不動産 信託受益権	1,661	1,750
	R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	東京都北区赤羽	不動産 信託受益権	1,037	1,140
	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	10,167	10,700
	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	5,583	5,650
	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	3,275	3,410
	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	3,260	3,380
	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	2,614	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	2,223	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	1,880	1,900
	R-136	エステイメゾン南行徳	千葉県市川市相之川	不動産 信託受益権	1,008	989
	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	8,377	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	7,513	7,930
R-139	エステイメゾン妙典	千葉県市川市妙典	不動産 信託受益権	1,525	1,540	
R-140	エステイメゾン浦和	埼玉県さいたま市浦和区仲町	不動産 信託受益権	1,284	1,280	
R-141	エステイメゾン西横浜	神奈川県横浜市西区南浅間町	不動産 信託受益権	618	635	
R-142	エステイメゾン大塚	東京都豊島区西巣鴨	不動産 信託受益権	1,181	1,200	
R-143	エステイメゾン浦和Ⅱ	埼玉県さいたま市浦和区常盤	不動産 信託受益権	1,526	1,500	
R-144	エステイメゾン川越	埼玉県川越市中原町	不動産 信託受益権	979	922	
R-145	エステイメゾン八潮	埼玉県八潮市茜町	不動産 信託受益権	1,036	1,080	
R-146	エステイ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	1,506	1,480	
		小計	—	—	322,354	394,938

I 資産運用報告

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13)	米国ワシントン州シアトル	不動産	52,107 (332百万 米ドル)	54,859 (356百万 米ドル)
	A-002	シティ リッジ (注14)	米国ワシントンD.C.	不動産	86,619 (593百万 米ドル)	91,843 (596百万 米ドル)
	小計		—	—	138,726	146,703
オフィス ビル	O-002	御殿山S Hビル	東京都品川区北品川	不動産 信託受益権	24,251	31,600
	O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	不動産 信託受益権	41,047	54,800
	O-005	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー (注15)	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産 信託受益権	4,101	7,200
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	不動産 信託受益権	6,002	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	5,009	5,070
	小計		—	—	80,412	105,940
合計		—	—	541,493	647,581	

- (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」、「エスティメゾン鶴の森」、「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」について、前記「資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実 (1) 資産の譲渡」に記載のとおり、2025年12月15日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2026年1月29日付で譲渡を予定しています。以下同じです。
- (注5) 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6) 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7) 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8) 「シャーマンステージ博多」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的の物件です。
- (注9) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上的の建物（店舗）は借地人所有となっています。
- (注10) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注11) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、本投資法人は、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用しているため、それぞれの棟の数値を合算し記載しています。
- (注12) 「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的の物件です。
- (注13) 「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＝154.10円にて円換算しています。
- (注14) 「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＝154.10円にて円換算しています。
- (注15) 本投資法人は、「H K 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			
			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	エステメゾン銀座	1	91.6	175	1.3	1	92.4	180	1.4
	R-002	エステメゾン麻布永坂	1	91.4	48	0.4	1	97.2	50	0.4
	R-003	エステメゾン恵比寿Ⅱ	1	100.0	59	0.4	1	95.7	61	0.5
	R-004	エステメゾン恵比寿	1	96.1	23	0.2	1	96.1	24	0.2
	R-005	エステメゾン神田	1	97.4	47	0.4	1	92.5	49	0.4
	R-006	エステメゾン北新宿	1	97.1	49	0.4	1	91.9	50	0.4
	R-007	エステメゾン浅草駒形	1	96.7	69	0.5	1	98.4	70	0.5
	R-008	エステメゾン川崎	1	96.7	78	0.6	1	95.4	79	0.6
	R-010	エステメゾン亀戸	1	100.0	54	0.4	1	98.0	55	0.4
	R-011	エステメゾン目黒	1	97.5	33	0.2	1	90.5	31	0.2
	R-012	エステメゾン巣鴨	1	100.0	55	0.4	1	89.8	53	0.4
	R-013	エステメゾン京橋	1	96.7	92	0.7	1	93.3	88	0.7
	R-014	エステメゾン白楽	1	96.5	31	0.2	1	98.2	30	0.2
	R-015	エステメゾン南堀江	1	100.0	35	0.3	1	91.5	35	0.3
	R-016	エステメゾン五反田	1	94.4	100	0.7	1	92.0	101	0.8
	R-017	エステメゾン大井仙台坂	1	97.9	80	0.6	1	93.8	81	0.6
	R-018	エステメゾン品川シーサイド	1	95.3	68	0.5	1	97.3	67	0.5
	R-019	エステメゾン南麻布	1	98.1	36	0.3	1	100.0	36	0.3
	R-021	エステメゾン川崎Ⅱ	1	97.5	66	0.5	1	95.1	65	0.5
	R-022	エステメゾン麻布十番	1	92.9	67	0.5	1	97.6	67	0.5
	R-023	エステメゾン板橋本町	1	95.3	31	0.2	1	98.5	31	0.2
	R-027	エステメゾン武蔵小山	1	96.6	32	0.2	1	97.4	32	0.3
	R-028	エステメゾン千駄木	1	97.3	23	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-030	エステメゾン博多東	1	99.5	90	0.7	1	98.2	90	0.7
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	93.4	67	0.5	1	89.7	65	0.5
	R-034	プライムメゾン東桜	1	98.5	50	0.4	1	97.0	53	0.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	96.3	29	0.2	1	96.5	30	0.2
	R-036	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	96.6	25	0.2	1	95.0	24	0.2
	R-037	エステメゾン板橋C 6	1	95.8	81	0.6	1	98.5	84	0.7
	R-038	シャームメゾンステージ博多	1	100.0	95	0.7	1	100.0	95	0.7
	R-039	エステメゾン錦糸町	1	95.9	38	0.3	1	100.0	38	0.3
	R-040	エステメゾン武蔵小金井	1	97.1	58	0.4	1	98.0	58	0.4
	R-041	プライムメゾン御器所	1	94.9	65	0.5	1	90.1	62	0.5
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1	100.0	31	0.2	1	92.3	30	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	100.0	23	0.2	1	100.0	23	0.2
R-044	プライムメゾン百道浜	1	100.0	71	0.5	1	100.0	70	0.5	
R-045	エステメゾン秋葉原	1	97.4	60	0.4	1	100.0	60	0.5	
R-046	エステメゾン笹塚	1	98.9	95	0.7	1	97.6	95	0.7	
R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	96.7	175	1.3	1	98.5	190	1.5	
R-048	プライムメゾン高見	1	100.0	33	0.2	1	100.0	34	0.3	
R-049	プライムメゾン矢田南	1	100.0	25	0.2	1	96.6	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	エステメゾン東白壁	1	100.0	46	0.3	1	100.0	46	0.4	
R-052	エステメゾン千石	1	100.0	41	0.3	1	96.0	41	0.3	
R-053	エステメゾン代沢	1	94.3	64	0.5	1	93.0	64	0.5	
R-054	エステメゾン戸越	1	99.0	52	0.4	1	99.0	53	0.4	
R-055	エステメゾン西天満	1	98.0	53	0.4	1	97.8	54	0.4	
R-056	エステメゾン白金台	1	97.8	78	0.6	1	96.7	80	0.6	
R-057	エステメゾン東新宿	1	97.9	50	0.4	1	93.8	50	0.4	
R-058	エステメゾン元麻布	1	100.0	47	0.3	1	100.0	45	0.4	
R-059	エステメゾン都立大学	1	91.2	26	0.2	1	94.3	25	0.2	

I 資産運用報告

用途	物件 番号	不動産等の名称	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			
			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)
	R-060	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	1	97.8	30	0.2	1	100.0	32	0.2
	R-061	エステメゾン中野	1	98.8	56	0.4	1	97.9	56	0.4
	R-062	エステメゾン新中野	1	98.0	30	0.2	1	90.6	29	0.2
	R-063	エステメゾン中野富士見町	1	100.0	30	0.2	1	93.7	31	0.2
	R-064	エステメゾン哲学堂	1	96.9	36	0.3	1	97.0	36	0.3
	R-065	エステメゾン高円寺	1	97.3	37	0.3	1	93.3	37	0.3
	R-066	エステメゾン押上	1	96.2	76	0.6	1	98.8	77	0.6
	R-067	エステメゾン赤羽	1	96.4	102	0.8	1	97.6	104	0.8
	R-068	エステメゾン王子	1	98.9	52	0.4	1	89.5	51	0.4
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	100.0	46	0.3	1	92.8	47	0.4
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	100.0	40	0.3	1	98.1	41	0.3
	R-071	プライムメゾン神保町	1	97.8	54	0.4	1	100.0	55	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	91.1	95	0.7	1	100.0	93	0.7
	R-073	シャームゾンステージ秋葉原	1	95.0	18	0.1	1	95.0	17	0.1
	R-074	エステメゾン葵	1	93.9	65	0.5	1	91.6	69	0.5
	R-075	エステメゾン薬院	1	99.5	79	0.6	1	98.1	81	0.6
	R-076	エステメゾン錦糸町Ⅱ	1	96.0	239	1.8	1	92.2	236	1.8
	R-077	エステメゾン大島	1	96.9	267	2.0	1	96.4	274	2.1
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	97.0	74	0.5	1	92.5	72	0.6
	R-079	エステメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.1	1	100.0	155	1.2
	R-080	プライムメゾン森下	1	98.8	56	0.4	1	98.9	58	0.5
	R-081	プライムメゾン品川	1	100.0	60	0.4	1	96.6	61	0.5
住居 / 国内	R-082	プライムメゾン大通公園	1	93.1	114	0.8	1	90.4	114	0.9
	R-083	プライムメゾン南2条	1	95.9	76	0.6	1	93.7	75	0.6
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	95.2	49	0.4	1	95.2	49	0.4
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	99.2	91	0.7	1	96.5	90	0.7
	R-086	シャームゾンステージ八広	1	100.0	57	0.4	1	100.0	58	0.4
	R-087	プライムメゾン恵比寿	1	97.5	115	0.8	1	98.2	115	0.9
	R-089	エステメゾン鵜の森	1	100.0	27	0.2	1	100.0	28	0.2
	R-091	シャームゾンステージ日野	1	98.1	53	0.4	1	97.1	54	0.4
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	96.9	144	1.1	1	97.1	143	1.1
	R-093	神戸女子学生会館	1	100.0	221	1.6	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	66	0.5
	R-095	プライムメゾン初台	1	95.5	82	0.6	1	96.6	84	0.7
	R-096	エステメゾン上町台	1	94.9	34	0.3	1	94.0	33	0.3
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	98.0	125	0.9	1	95.6	128	1.0
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	95.0	104	0.8	1	97.2	112	0.9	
R-100	エステメゾン森下	1	100.0	21	0.2	1	100.0	19	0.2	
R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	95.9	242	1.8	1	95.0	243	1.9	
R-102	プライムメゾン大塚	1	96.1	112	0.8	1	96.9	119	0.9	
R-103	プライムメゾン浅草橋	1	94.8	55	0.4	1	93.4	53	0.4	
R-104	プライムメゾン代官山	1	100.0	78	0.6	1	94.1	79	0.6	
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	100.0	135	1.0	1	96.4	135	1.0	
R-106	エステメゾン豊洲レジデンス	1	98.1	508	3.7	1	95.1	512	4.0	
R-108	エステメゾン井尻	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	89.6	62	0.5	1	100.0	56	0.4	
R-110	プライムメゾン本郷	1	100.0	71	0.5	1	95.0	71	0.5	
R-111	プライムメゾン蔵前	1	96.5	63	0.5	1	96.9	61	0.5	
R-112	エステメゾン横浜青葉台	1	100.0	86	0.6	1	100.0	86	0.7	
R-113	エステメゾン静岡鷹匠	1	100.0	22	0.2	1	100.0	21	0.2	
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	1	100.0	29	0.2	1	100.0	30	0.2	

用途	物件 番号	不動産等の名称	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			
			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	エステイメゾン東別院	1	100.0	69	0.5	1	100.0	69	0.5
	R-116	エステイメゾン萱場	1	96.4	28	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-117	エステイメゾン白壁南	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.2
	R-118	プライムメゾン下北沢	1	95.6	59	0.4	1	93.3	58	0.4
	R-119	プライムメゾン目黒	1	80.5	49	0.4	1	96.3	51	0.4
	R-120	プライムメゾン両国	1	96.1	37	0.3	1	96.7	38	0.3
	R-121	プライムメゾン中目黒	1	97.0	224	1.6	1	97.5	227	1.8
	R-122	プライムメゾン板橋	1	98.2	125	0.9	1	91.2	123	1.0
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	1	96.0	613	4.5	1	97.8	645	5.0
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	1	100.0	57	0.4	1	97.3	59	0.5
	R-125	エステイメゾン登戸	1	100.0	15	0.1	1	90.4	15	0.1
	R-126	エステイメゾン大森	1	99.0	78	0.6	1	96.2	79	0.6
	R-127	エステイメゾン門前仲町	1	95.5	35	0.3	1	93.2	33	0.3
	R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	1	100.0	23	0.2	1	96.7	21	0.2
	R-129	プライムメゾン湯島	1	97.8	235	1.7	1	98.5	241	1.9
	R-130	プライムメゾン中野坂上	1	89.6	117	0.9	1	99.3	117	0.9
	R-131	プライムメゾン方南町	1	96.3	74	0.6	1	96.3	77	0.6
	R-132	プライムメゾン門前仲町	1	94.7	76	0.6	1	96.8	78	0.6
	R-133	プライムメゾン西早稲田	1	93.1	54	0.4	1	98.5	52	0.4
	R-134	プライムメゾン浅草イースト	1	89.6	41	0.3	1	96.9	43	0.3
R-135	プライムメゾン桜新町	1	92.8	37	0.3	1	96.5	40	0.3	
R-136	エステイメゾン南行徳	1	92.6	24	0.2	1	88.9	22	0.2	
R-137	プライムメゾン森下ウエスト	1	95.7	161	1.2	1	97.5	178	1.4	
R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	1	96.0	175	1.3	1	96.1	178	1.4	
R-139	エステイメゾン妙典	1	92.6	32	0.2	1	95.1	33	0.3	
R-140	エステイメゾン浦和	1	96.2	27	0.2	1	100.0	25	0.2	
R-141	エステイメゾン西横浜	—	—	—	—	1	86.7	12	0.1	
R-142	エステイメゾン大塚	—	—	—	—	1	95.6	23	0.2	
R-143	エステイメゾン浦和Ⅱ	—	—	—	—	1	95.2	25	0.2	
R-144	エステイメゾン川越	—	—	—	—	1	67.4	10	0.1	
R-145	エステイメゾン八潮	—	—	—	—	1	100.0	19	0.1	
R-146	エステイメゾン川崎ウエスト	—	—	—	—	1	100.0	5	0.0	
		小計	12	97.3	10,068	74.0	12	96.5	10,291	79.6
住居 ／ 海外	A-001	ザ アイビー オン ボーレン (注5)	378	92.0	—	—	387	94.3	—	—
	A-002	シティ リッジ (注5)	307	87.7	—	—	636	90.8	—	—
		小計	685	89.9	—	—	1,023	92.0	—	—
オフィ スビ ル	O-002	御殿山S Hビル	1	100.0	761	5.6	1	100.0	652	5.1
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	99.4	1,278	9.4	1	99.4	1,331	10.3
	O-005	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	167	1.2	1	100.0	181	1.4
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	95.4	201	1.5	1	95.4	203	1.6
	O-007	赤坂ガーデンシティ (注6)	1	95.3	998	7.3	—	—	142	1.1
	O-008	新宿ヒロセビル	3	100.0	121	0.9	3	100.0	123	1.0
			小計	7	98.1	3,529	26.0	7	99.2	2,635
		合計	704	96.6	13,598	100.0	1,042	96.1	12,926	100.0

I 資産運用報告

- (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、第21期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）未現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「本町南ガーデンシティ」、「HK 淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、それぞれ16、7、7及び20、第22期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）未現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「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、それぞれ16、7及び7となっています。
- (注2) 「稼働率」は、各期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「不動産賃貸事業収益【期間中】」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の各期における不動産賃貸事業収益の割合又は各用途に応じた各物件の各期における不動産賃貸事業収益の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「ザ 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6) 「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、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

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	9,100,000	70,527 (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	80,027,000	67,197,000	- (注3)
合計		89,127,000	76,297,000	70,527

(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	402,766	500,878	77.9	139
米国	(注1) 137,936	(注2) 141,732	22.1	2 (注3)
合計	540,703	642,610	100.0	141

(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=154.10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	368	-	-
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	277	-	-
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 1月 至 2026年10月	77	-	-
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 4月	52	-	-
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 4月	46	-	-

(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1,243百万円であり、当期の費用に区分された修繕費414百万円を合わせて1,657百万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)
エスティメゾン大島 (東京都江東区大島)	大規模修繕工事	自 2025年 1月 至 2025年 9月	348
プライムメゾン鴨々川 (北海道札幌市中央区南七条西)	大規模修繕工事	自 2025年 3月 至 2025年10月	241
エスティメゾン代沢 (東京都世田谷区代沢)	大規模修繕工事	自 2025年 5月 至 2025年10月	93
その他の資本的支出			560
合計			1,243

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。

I 資産運用報告

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21期	第22期
	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
資産運用報酬	1,740,052	1,645,778
資産保管手数料	10,540	10,650
一般事務委託手数料	50,340	51,448
役員報酬	5,400	5,400
その他費用	494,088	670,507
合計	2,300,420	2,383,785

(注)「資産運用報酬」には、上記金額の他、第21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67,725千円、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	用途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月31日	922	-	0.79091	2025年 5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		735	-					
	株式会社三井住友銀行		675	-					
	三井住友信託銀行株式会社		383	-					
	みずほ信託銀行株式会社		285	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 11月13日	5,540	3,590	0.77417	2025年 11月13日 (注5)			
	株式会社みずほ銀行		4,500	2,900					
	株式会社三井住友銀行		4,160	2,710					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月28日	260	260	0.77409	2026年 2月27日			
	株式会社みずほ銀行		210	210					
株式会社三井住友銀行	190		190						
株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月28日	500	-	0.79091	2026年 2月27日 (注4)				
小計		18,360	9,860	-	-	-	-	-	
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	600	-	0.57000	2025年 8月29日	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 8月31日	1,000	-	0.59750	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		800	-					
	株式会社三井住友銀行		800	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月9日	1,810	1,810	0.60500	2026年 9月8日 (注3)			
	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	1,500	0.72500	2026年 2月27日 (注3)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月28日	800	800	0.77880	2026年 2月27日 (注3)			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月31日	176	-	0.61380	2025年 8月29日			
農林中央金庫	2,352		-						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月28日	500	500	0.56500	2026年 2月27日 (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	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月28日	500	500	0.63500	2026年 2月27日 (注3)	期日一括返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 5月31日	1,900	1,900	0.70000	2027年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年	4,200	4,200	0.78300	2027年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	5月31日	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月28日	450	450	0.56500	2027年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 2月28日	1,332	1,332	0.57500	2027年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	みずほ信託銀行株式会社		1,350	1,350					
	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	1,500			0.42000	2026年 2月27日 (注3)	
株式会社三井住友銀行			1,230	1,230					
三井住友信託銀行株式会社			200	200					
みずほ信託銀行株式会社			600	600					
株式会社りそな銀行		800	800						
農林中央金庫		900	900						
株式会社福岡銀行		400	400						
信金中央金庫		300	300						
株式会社七十七銀行		300	300						
株式会社山口銀行		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月30日	1,000	1,000	0.41000	2026年 2月27日 (注3)				
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	900	900	0.44000	2029年 2月28日				
株式会社池田泉州銀行	9月30日	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						

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月29日	1,700	1,700	0.59900	2028年 5月31日	期日 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 11月29日	800	800	0.50000	2028年 5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 2月28日	605	—	0.29150	2025年 8月29日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	800	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月28日	2,500	—	0.28000	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 2月28日	400	400	0.49500	2028年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		545	545					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月28日	1,542	1,542	0.47500	2028年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月31日	990	990	0.46600	2027年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,840	1,840					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月31日	1,370	1,370	0.45000	2027年 8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月31日	400	400	0.36000	2027年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 11月30日	300	—	0.28600	2025年 5月30日			
	株式会社みずほ銀行		100	—					
	株式会社三井住友銀行		800	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,380	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	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		200	—			0.28400	2025年 8月29日	
株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	600	—	0.29400	2025年 8月29日				
株式会社三井住友銀行		500	—						
三井住友信託銀行株式会社		500	—						
株式会社福岡銀行		500	—						
信金中央金庫		1,000	—						
株式会社七十七銀行		500	—						
株式会社静岡銀行		1,000	—						
株式会社三菱UFJ銀行		2021年 2月26日	300			300	0.55850	2029年 2月28日	
株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	700	700	0.56850	2029年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		600	600						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社りそな銀行		500	500						

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	農林中央金庫	2021年 2月26日	500	500	0.56850	2029年 2月28日	期日 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	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	2021年 11月30日	300	300	0.46000	2028年 5月31日			
	農林中央金庫		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,060	1,060					
	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	0.60200	2030年 11月29日				
	農林中央金庫	700	700						
	株式会社三菱UFJ銀行	2,490	2,490						
	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	2022年 2月28日	750	750	0.66500	2030年 2月28日			
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,120	1,120					
	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	0.66500	2029年 5月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	1,100	1,100						
	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	0.55000	2027年 2月26日					
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	550	550							
みずほ信託銀行株式会社	2022年 7月13日	350	350	0.85500	2030年 2月28日				
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		1,400	1,400						
株式会社みずほ銀行	2022年 7月13日	1,050	1,050	0.85500	2030年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		600	600						

I 資産運用報告

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	三井住友信託銀行株式会社	2022年 7月13日	500	500	0.85500	2030年 2月28日	期日 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	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						
	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					
	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			
	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			
	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		500	500					
みずほ信託銀行株式会社	400	400							
農林中央金庫	2023年 2月28日	500	500	1.10500	2030年 2月28日				
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				

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	用途	摘要
長期 借入 金	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	期日 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	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	0.79409	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	990	0.79409	2025年 11月28日 (注3)			
	株式会社みずほ銀行		810	810					
	株式会社三井住友銀行		740	740					
	三井住友信託銀行株式会社		440	440					
	みずほ信託銀行株式会社		320	320					
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
	株式会社みずほ銀行	2023年 11月30日	110	110	0.79409	2027年 11月30日			
	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		230	230					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 11月30日	570	570	1.19500	2030年 11月29日			
	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						
株式会社福岡銀行		200	200						
信金中央金庫		100	100						

I 資産運用報告

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	2024年 2月29日	100	100	1.18000	2031年 8月29日	期日一括返済	(注2)	無担保 無保証
	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	1,160	1,160	1.17500	2030年 8月30日			
	株式会社みずほ銀行	7月11日	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		1,280	1,280					
	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	1,260	1,260	0.89909	2031年 8月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 8月30日	900	900	1.89700	2033年 8月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)		2,000	2,000					
	日本生命保険相互会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	1,520	1,520	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	
株式会社八十二銀行	2025年 5月30日	-	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	1.42700	2029年 5月31日				
株式会社みずほ銀行		-	100						
株式会社三井住友銀行		-	800						
三井住友信託銀行株式会社		-	1,380						

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	信金中央金庫	2025年 5月30日	-	600	1.49000	2030年 5月31日	期日 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		-	600					
	株式会社西日本シティ銀行		-	600					
	株式会社常陽銀行		-	600					
	株式会社十八親和銀行		-	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月29日	-	200	0.78674	2028年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		-	600					
	株式会社三井住友銀行		-	500					
	三井住友信託銀行株式会社		-	500					
	株式会社福岡銀行		-	500					
	信金中央金庫		-	1,000					
	株式会社七十七銀行		-	500					
	株式会社静岡銀行		-	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	4,100					
	株式会社みずほ銀行		-	1,581					
	株式会社三井住友銀行	2025年 8月29日	-	1,600	1.87500	2032年 8月31日			
	農林中央金庫		-	2,352					
	株式会社日本政策投資銀行		-	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		2025年 9月9日	-					
	小計		231,582	239,082	-	-	-	-	-
	合計		249,942	248,942	-	-	-	-	-

(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。

(注4) 2025年5月30日付で、全額期限前返済しています。

(注5) 2025年10月15日付で、一部期限前返済しています。

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7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年9月9日	4,000	-	0.2500	2025年9月9日			
積水ハウス・リート投資法人 第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年9月9日	4,000	4,000	0.5100	2030年9月9日			
積水ハウス・リート投資法人 第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年5月19日	2,000	2,000	0.4600	2031年5月19日			
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。

I 資産運用報告

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)
エステメゾン大塚	2025年 5月16日	1,160	—	—	—	—
赤坂ガーデンシティ	—	—	2025年 5月30日	54,600	49,767	3,090
エステメゾン西横浜	2025年 5月30日	580	—	—	—	—
エステメゾン浦和Ⅱ	2025年 5月30日	1,430	—	—	—	—
エステメゾン川越	2025年 5月30日	898	—	—	—	—
エステメゾン八潮	2025年 7月 1日	1,000	—	—	—	—
エステメゾン川崎ウエスト	2025年10月 1日	1,410	—	—	—	—
SHR Ridge Square Partners I, LLCへの関係会社出資金 (注2)	2025年 5月 1日	1,107 (7百万 米ドル)	—	—	—	—
SHR Ridge Square Partners II, LLCへの関係会社出資金 (注2)	2025年 5月 1日	1,107 (7百万 米ドル)	—	—	—	—
SHR Ridge Square Partners I, LLCへの関係会社出資金 (注3)	2025年 6月 4日	20,369 (137百万 米ドル)	—	—	—	—
SHR Ridge Square Partners II, LLCへの関係会社出資金 (注3)	2025年 6月 4日	20,369 (137百万 米ドル)	—	—	—	—
御殿山S Hビル (準共有持分10.0%)	—	—	2025年10月31日	7,000	4,850	2,128
合計	—	49,431	—	61,600	54,617	5,219

(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) 2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=148.10円にて円換算しています。

(注3) 2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=147.82円にて円換算しています。

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
取得	エステイメゾン大塚	2025年 5月16日	不動産 信託受益権	1,160	1,200	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 4月1日
譲渡	赤坂ガーデンシティ	2025年 5月30日	不動産 信託受益権	54,600	50,200	株式会社 中央不動産鑑定所	2024年 4月30日
取得	エステイメゾン西横浜	2025年 5月30日	不動産 信託受益権	580	631	株式会社 中央不動産鑑定所	2024年 12月1日
取得	エステイメゾン浦和Ⅱ	2025年 5月30日	不動産 信託受益権	1,430	1,450	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 12月1日
取得	エステイメゾン川越	2025年 5月30日	不動産 信託受益権	898	901	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 12月1日
取得	エステイメゾン八潮	2025年 7月 1日	不動産 信託受益権	1,000	1,080	JLL森井鑑定 株式会社	2025年 6月1日
取得	エステイメゾン 川崎ウエスト	2025年10月 1日	不動産 信託受益権	1,410	1,480	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 9月1日
譲渡	御殿山SHビル (準共有持分10.0%)	2025年10月31日	不動産 信託受益権	7,000	(注2)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) 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) 海外不動産保有法人の取得した不動産等（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 (百万米ドル)	鑑定評価額 (百万米ドル) (注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	シティ リッジ	2025年 6月 6日	不動産 (米国)	299	302	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 2月28日

(注) 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。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等 (注1) との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託料等 (注2)	1,076,487	積水ハウスシャーマゾンPM 東京株式会社	599,316	55.7
		積水ハウスシャーマゾンPM 中部株式会社	58,704	5.5
		積水ハウスGMパートナーズ 株式会社	36,316	3.4
		積水ハウスシャーマゾンPM 九州株式会社	17,821	1.7
		積水ハウスシャーマゾンPM 関西株式会社	3,274	0.3
		積水ハウス株式会社	1,319	0.1
		積水ハウスシャーマゾン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投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

積水ハウスシャーマゾンPM東京株式会社	331,540 千円
積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社	63,446 千円
積水ハウスシャーマゾンPM九州株式会社	46,680 千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	40,855 千円
積水ハウス建設中部株式会社	5,867 千円
積水ハウスシャーマゾンPM関西株式会社	1,799 千円
積水ハウスシャーマゾンPM東北株式会社	139 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	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)	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	
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	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)	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	

(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 ポーレン	米国 ワシントン州 シアトル	不動産	54,859 (356百万 米ドル)	387	94.3	(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	91,843 (596百万 米ドル)	636	90.8	(注3) -	-	44,221 (299百万 米ドル)
合計	-	-	146,703	1,023	92.0	-	-	44,221

(注1) 期末時点の為替レートである1米ドル=154.10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
2025年5月22日	資産運用委託契約変更契約書締結の件	2025年5月22日開催の本投資法人第7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受け、同日、資産運用委託契約変更契約書の締結を承認しました。
2025年6月13日	自己投資口の取得に係る買付の委託	投資口買付委託先としてみずほ証券株式会社を選定し、投資口買付委託（自己投資口の取得）に関する契約を締結することを承認しました。なお、当該契約については、2025年9月8日付で終了しています。(注)

(注) 当該契約に基づき、みずほ証券株式会社（住所：東京都千代田区大手町一丁目5番1号）は自己の投資口の取得に関する一般事務を本投資法人より受託していましたが、2025年9月8日に本投資法人による自己投資口の取得が終了し、みずほ証券株式会社との取引一任契約が終了しました。このため、同日時点でみずほ証券株式会社は自己の投資口の取得に関する一般事務受託者に該当しないこととなりました。

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。

II 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,269,933	12,493,732
信託現金及び信託預金	11,644,376	9,866,339
営業未収入金	243,492	294,708
未収還付法人税等	8,171	1,841
前払費用	333,316	335,446
その他	232,038	8,996
流動資産合計	27,731,329	23,001,065
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	160,725,683	157,073,717
減価償却累計額	△25,763,110	△26,811,590
信託建物 (純額)	134,962,572	130,262,126
信託構築物	1,569,984	1,556,394
減価償却累計額	△422,392	△436,454
信託構築物 (純額)	1,147,591	1,119,940
信託機械及び装置	2,663,375	2,717,831
減価償却累計額	△725,729	△796,001
信託機械及び装置 (純額)	1,937,646	1,921,830
信託工具、器具及び備品	1,633,464	1,820,156
減価償却累計額	△763,450	△892,275
信託工具、器具及び備品 (純額)	870,013	927,881
信託土地	307,283,419	262,830,787
有形固定資産合計	446,201,244	397,062,566
無形固定資産		
信託借地権	5,759,171	5,704,053
その他	43,239	53,504
無形固定資産合計	5,802,411	5,757,558
投資その他の資産		
関係会社出資金	94,983,345	137,936,632
投資有価証券	200,389	5,401
差入敷金及び保証金	1,614,786	1,614,786
長期前払費用	759,986	766,191
繰延税金資産	26	55
デリバティブ債権	-	71,117
その他	182,298	182,915
投資その他の資産合計	97,740,832	140,577,101
固定資産合計	549,744,488	543,397,226
繰延資産		
投資法人債発行費	82,547	73,004
繰延資産合計	82,547	73,004
資産合計	577,558,365	566,471,297

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	659,390	826,497
短期借入金	18,360,000	9,860,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	35,843,000	29,080,000
未払金	2,802,316	2,777,551
未払費用	398,397	445,830
未払消費税等	—	409,204
前受金	766,143	671,293
デリバティブ債務	1,821,822	—
その他	9,061	7,641
流動負債合計	64,660,132	46,078,020
固定負債		
投資法人債	17,500,000	15,500,000
長期借入金	195,739,000	210,002,000
信託預り敷金及び保証金	9,142,849	7,265,807
デリバティブ債務	—	590
固定負債合計	222,381,849	232,768,397
負債合計	287,041,981	278,846,418
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 △1,674,455	※4 △1,844,317
その他の出資剰余金控除額	※3 △9,868,009	※3 △13,867,947
出資剰余金控除額合計	△11,542,465	△15,712,265
出資剰余金 (純額)	117,055,950	112,886,149
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	10,130,833	9,516,777
剰余金合計	127,186,783	122,402,927
投資主資本合計	292,338,207	287,554,351
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,821,822	70,527
評価・換算差額等合計	△1,821,822	70,527
純資産合計	※1 290,516,384	※1 287,624,879
負債純資産合計	577,558,365	566,471,297

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,109,291	※1	12,459,762
その他賃貸事業収入	※1	489,123	※1	466,832
不動産等売却益	※2	5,264,505	※2	5,219,459
受取配当金	※3	738,583	※3	1,229,865
匿名組合投資利益		—		3,894
営業収益合計		19,601,504		19,379,814
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,031,594	※1	5,850,707
減損損失		—	※4	338,181
匿名組合投資損失		1,592		—
資産運用報酬		1,740,052		1,645,778
資産保管手数料		10,540		10,650
一般事務委託手数料		50,340		51,448
役員報酬		5,400		5,400
その他営業費用		494,088		670,507
営業費用合計		8,333,607		8,572,675
営業利益		11,267,896		10,807,139
営業外収益				
受取利息		13,243		22,609
未払分配金戻入		721		942
還付加算金		109		584
その他		—		123
営業外収益合計		14,074		24,260
営業外費用				
支払利息		920,927		1,074,320
投資法人債利息		67,162		66,267
融資関連費用		148,846		151,797
投資法人債発行費償却		10,355		9,542
その他		5,427		11,207
営業外費用合計		1,152,719		1,313,136
経常利益		10,129,251		9,518,263
税引前当期純利益		10,129,251		9,518,263
法人税、住民税及び事業税		1,146		1,619
法人税等調整額		△26		△29
法人税等合計		1,120		1,590
当期純利益		10,128,131		9,516,672
前期繰越利益		2,702		105
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		10,130,833		9,516,777

IV 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年11月1日 至 2025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 (純額)
		出資剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計	
一時差異等調整 引当額	その他の出資 剰余金控除額						
当期首残高	161,290,403	128,598,415	△5,535,475	△4,007,063	△9,542,539	119,055,875	
当期変動額							
剰余金の配当							
一時差異等調整引 当額の戻入	3,861,019		3,861,019	△3,861,019	-	-	
当期純利益							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却				△1,999,925	△1,999,925	△1,999,925	
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	3,861,019	-	3,861,019	△5,860,945	△1,999,925	△1,999,925	
当期末残高	*1 165,151,423	128,598,415	△1,674,455	△9,868,009	△11,542,465	117,055,950	

（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	
	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計					
当期首残高	11,824,874	130,880,750	-	292,171,154	2,486,077	2,486,077	294,657,231
当期変動額							
剰余金の配当	△7,961,152	△7,961,152		△7,961,152			△7,961,152
一時差異等調整引 当額の戻入	△3,861,019	△3,861,019		-			-
当期純利益	10,128,131	10,128,131		10,128,131			10,128,131
自己投資口の取得			△1,999,925	△1,999,925			△1,999,925
自己投資口の消却		△1,999,925	1,999,925	-			-
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△4,307,900	△4,307,900	△4,307,900
当期変動額合計	△1,694,041	△3,693,966	-	167,052	△4,307,900	△4,307,900	△4,140,847
当期末残高	10,130,833	127,186,783	-	292,338,207	△1,821,822	△1,821,822	290,516,384

IV 投資主資本等変動計算書

当期 (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 控除額合計
一時差異等調整 引当額	その他の出資 剰余金控除額					
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	
	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	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

V 注記表

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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31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 2～69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收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收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。

V 注記表

項目	前期（ご参考） 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
	<p>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。</p>	<p>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。</p>
7. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 (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</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 (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</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>(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</p>

〔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4月30日）	当期 （2025年10月31日）
減損損失	—	338,181
有形固定資産	446,201,244	397,062,566
無形固定資産	5,802,411	5,757,558

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一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（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一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。

V 注記表

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2025年4月30日)								当期 (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								※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円							
2 コミットメントライン契約 本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 15,000,000 借入実行残高 - 差引額 15,000,000								2 コミットメントライン契約 本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 15,000,000 借入実行残高 - 差引額 15,000,000							
※3 自己投資口の消却の状況 総消却口数 75,704口 消却総額 5,999,890千円 (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 26,053口 消却額 1,999,925千円								※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)								※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	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	829,219	598,533	-	△230,685	829,219	-	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	840,000	-	105,000	735,000	該当物件の売却	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
信託土地等	減損損失の計上	3,991,040	3,991,040	-	3,991,040	-	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	-
信託建物等	減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生	50,783	50,783	-	50,783	-	該当物件の売却	合計	2,159,317	1,674,455	169,861	-	1,844,317		
信託借地権	信託借地権の償却	110,236	55,118	-	△55,118	110,236	-								
合計		5,926,279	5,535,475	-	3,861,019	1,674,455									
2. 戻入れの具体的な方法								2. 戻入れの具体的な方法							
項目	戻入れの方法							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。							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。							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。						
減損処理償却額	減損処理を実施した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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 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)	※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 12,725,182 その他 384,108 13,109,291 その他賃貸事業収入 附加使用料 196,064 その他 293,059 489,123 不動産賃貸事業収益合計 13,598,414	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 563,628 管理委託料 539,346 信託報酬 43,797 水道光熱費 367,500 公租公課 857,858 損害保険料 19,512 修繕費 417,801 減価償却費 2,366,891 その他賃貸事業費用 855,257 6,031,594 不動産賃貸事業費用合計 6,031,594	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) 7,566,820	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)	※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) 不動産等売却収入 15,575,000 不動産等売却原価 12,377,228 その他の売却費用 47,728 不動産等売却益 3,150,042	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S Hビル 不動産等売却収入 7,000,000 不動産等売却原価 4,864,356 その他の売却費用 21,180 不動産等売却益 2,114,463	(単位：千円) 御殿山S H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

V 注記表

※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1月期決算に基づく配当可能限度額5,943,664米ドル (908,405千円)のうち4,854,637米ドル (738,583千円) 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 2024年4月4日 至 2025年1月31日)
(単位:米ドル (千円))

不動産賃貸収益	6,147,677	(940,717)
不動産賃貸費用	2,072,926	(317,199)
その他収益	19,338	(2,959)
その他費用	242,388	(37,090)
投資不動産評価益	1,807,703	(276,614)
賃料保証資産評価益	155,191	(23,747)
税引前当期純利益	5,814,596	(889,749)
法人税等	1,221,065	(186,847)
配当可能限度額	4,593,531	(702,902)
配当金 (注3)	3,987,639	(607,032)

(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=153.02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、2024年11月15日に締結した為替予約レート (1米ドル=153.44円) 及び2025年4月25日の為替レート (1米ドル=143.40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 2024年6月18日 至 2025年1月31日)
(単位:米ドル (千円))

不動産賃貸収益	1,612,609	(245,455)
不動産賃貸費用	715,309	(108,877)
その他収益	32,184	(4,898)
その他費用	51,107	(7,779)
投資不動産評価益	863,595	(131,447)
賃料保証資産評価益	121,000	(18,417)
税引前当期純利益	1,862,973	(283,563)
法人税等	512,841	(78,059)
配当可能限度額	1,350,132	(205,503)
配当金 (注3)	866,998	(131,550)

(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=152.21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、2024年11月15日に締結した為替予約レート (1米ドル=153.44円) 及び2025年4月25日の為替レート (1米ドル=143.06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。

※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)
エステイメゾン 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
エステイメゾン 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せん。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 2024年 11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年 10月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 20,000,000口	発行可能投資口総口数 20,000,000口
発行済投資口の総口数 4,355,429口	発行済投資口の総口数 4,303,970口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2025年4月30日)	当期 (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)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額 1,447,255	合併時受入評価差額 1,442,924
信託借地権償却額 146,681	信託借地権償却額 162,829
分割売却における売却費用 198,198	分割売却における売却費用 165,165
繰延ヘッジ損益 573,145	減損損失 106,392
未払事業税損金不算入額 26	未払事業税損金不算入額 55
繰延税金資産小計 2,365,306	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	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額
評価性引当額小計 △2,365,280	評価性引当額小計 △1,877,311
繰延税金資産合計 26	繰延税金資産合計 55
(繰延税金資産の純額) 26	(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：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.99	支払分配金の損金算入額 △33.13
評価性引当額の増減 0.54	評価性引当額の増減 1.68
その他 0.00	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

V 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025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うべく方針としており、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可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ます。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4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません (注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	4,000,000	3,991,600	△8,400	
(2) 1年内返済予定の長期借入金	35,843,000	35,722,324	△120,676	
(3) 投資法人債	17,500,000	16,891,200	△608,800	
(4) 長期借入金	195,739,000	191,873,261	△3,865,738	
	負債 計	253,082,000	248,478,385	△4,603,614
(5) デリバティブ取引	(1,821,822)	(1,821,822)	—	
	デリバティブ取引 計	(1,821,822)	(1,821,822)	—

※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			
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	2,532,000	67,417,000	(* 1)	—
為替予約の振当処理	為替予約取引 買建・米ドル	関係会社 出資金	42,953,287	—	△1,821,822	(* 2)

- (※1) 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を含めて記載しています(上記(2)(4)参照)。
 (※2) 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日(2025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	4,000,000	2,000,000	—	—	6,700,000	8,800,000
長期借入金	35,843,000	19,637,000	36,290,000	30,487,000	39,130,000	70,195,000

(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94,983,345千円です。

(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200,389千円です。

当期(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、機動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可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。

V 注記表

(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。

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2024年11月1日 至 2025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	
470,519,253	△18,558,383	451,960,870	554,962,000

(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1,050,505千円、主な減少額は、保有物件譲渡17,241,585千円及び減価償却費2,366,891千円によるものです。

(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、赤坂ガーデンシティについては2024年10月11日付の売買契約における2025年5月30日での譲渡価格としています。

当期(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、エスティメゾン鶴の森、エスティメゾン静岡岡匠、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。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考)(自 2024年11月1日 至 2025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2024年7月期 (自 2024年4月4日 至 2024年7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. (旧Marcum LLP) の監査を受けています。当該法令に基づく2024年7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 (2024年7月31日)

(単位: 米ドル(千円))

流動資産合計	2,156,793	(331,369)
固定資産合計	164,189,624	(25,226,093)
(うち投資不動産合計)	164,189,624	(25,226,093)
流動負債合計	726,330	(111,593)
固定負債合計	192,328	(29,549)
純資産合計	165,427,759	(25,416,320)

(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) 期末時点の為替レートである1米ドル=153.64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 2024年7月31日)

(単位: 米ドル(千円))

売上高	1,764,670	(276,400)
税引前当期純利益又は当期純損失 (△)	1,043,087	(163,378)
当期純利益又は当期純損失 (△)	850,759	(133,254)

(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。2024年10月30日に投資法人に対して配当金968,717.58米ドル(148,847千円)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=153.654円です。

(注2) 為替レートは、期中平均為替レート(1米ドル=156.63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。

V 注記表

3. SHR Ridge Square Partners I, LLC

(1) 出資の総額 149,725,000米ドル (21,615,672,250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 149,725,000米ドル (21,615,672,250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

決算日を迎えていないため、該当事項はありません。

当期 (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.(旧Marcum LLP)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。

V 注記表

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 2024年11月1日 至 2025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	4.609	賃貸事業収入	64,507	-	-
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	19,542,226	関係会社出資金	21,615,672
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	19,542,226	関係会社出資金	21,615,672

(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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日		当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	
1口当たり純資産額	66,702円	1口当たり純資産額	66,827円
1口当たり当期純利益	2,320円	1口当たり当期純利益	2,199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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日		当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	
当期純利益 (千円)	10,128,131	当期純利益 (千円)	9,516,672
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)	10,128,131	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	9,516,672
期中平均投資口数 (口)	4,364,768	期中平均投資口数 (口)	4,327,036

[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 2024年11月1日 至 2025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	22,575,000	(注2) 5,264,505
水道光熱費収入	196,064	196,064
その他	-	14,140,934
合計	22,771,064	19,601,504

(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。

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 2024年11月1日 至 2025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。

当期 (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。

V 注記表

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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	50,279	36,176
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	36,176	40,261
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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

2025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42,000,000千円、2024年10月11日に売買契約を締結した不動産等に係る54,600,000千円です。

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 5 回	2025 年 10 月 末	7,000,000 (10%)	2025年10月期 (第22期)
第 6 回	2026 年 4 月 末	7,000,000 (10%)	2026年 4月期 (第23期)
第 7 回	2026 年 10 月 末	7,000,000 (10%)	2026年10月期 (第24期)
第 8 回	2027 年 4 月 末	7,000,000 (10%)	2027年 4月期 (第25期)
第 9 回	2027 年 10 月 末	7,000,000 (10%)	2027年10月期 (第26期)
第10 回	2028 年 4 月 末	7,000,000 (10%)	2028年 4月期 (第27期)

②2024年10月11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
	2025年5月30日	54,600,000	2025年 10月期 (第22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。

[重要な後発事象に関する注記]

1.資産の譲渡

以下のとおり2025年12月15日付で住居12物件の譲渡を決定し、2026年1月29日付で譲渡を予定しています。当該譲渡により、2026年4月期（自2025年11月1日至2026年4月30日）において、不動産等売却益5,544百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定日	譲渡先
エスティメゾン恵比寿	住居	東京都渋谷区	非開示	2026年1月29日	LJPF合同会社
エスティメゾン川崎		神奈川県川崎市			
エスティメゾン京橋		大阪府大阪市			
エスティメゾン 品川シーサイド		東京都品川区			
エスティメゾン板橋本町		東京都板橋区			
プライムメゾン東桜		愛知県名古屋市中区			
エスティメゾン錦糸町		東京都墨田区			
エスティメゾン東白壁		愛知県名古屋市中区			
エスティメゾン葵		愛知県名古屋市中区			
エスティメゾン鶯の森		三重県四日市市			
エスティメゾン静岡鷹匠 (注2)		静岡県静岡市			
エスティメゾン東別院 (注2)		愛知県名古屋市中区			
合計			25,200	—	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、単一の売買契約書に記載された売買代金額総額（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。）に記載しています。なお、物件毎の「譲渡予定価格」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2) 当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については前記「損益計算書に関する注記※4 減損損失」をご参照ください。

[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5回までの譲渡について実施済みであり、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S H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6回	2026年4月末	7,000 (10%)	2,140	2026年4月期 (第23期)
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%)	2,196	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。）に記載しています。

(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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
I. 当期末処分利益	10,130,833,206円	9,516,777,964円
II. 利益超過分配金加算額 一時差異等調整引当額	169,861,731円	507,868,460円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,300,589,585円 (2,365円)	10,023,946,130円 (2,329円)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	10,130,727,854円 (2,326円)	9,516,077,670円 (2,211円)
うち一時差異等調整引当額 (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))	169,861,731円 (39円)	507,868,460円 (118円)
IV. 次期繰越利益	105,352円	700,294円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち10,130,727,854円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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169,861,731円を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち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。</p> <p>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。</p>

[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 2024年11月1日 至 2025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	219,743
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	169,861

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。
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。

独立監査人の監査報告書

2025年12月15日

積水ハウス・リート投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 守屋 貴 浩
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八 幡 正 博
業務執行社員

<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5月1日から2025年10月31日までの第22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を検討すること、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

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

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 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,129,251	9,518,263
減価償却費	2,371,812	2,336,351
投資法人債発行費償却	10,355	9,542
減損損失	－	338,181
受取利息	△13,243	△22,609
支払利息	988,090	1,140,588
営業未収入金の増減額（△は増加）	441,200	△51,216
未収消費税等の増減額（△は増加）	△215,119	215,119
前払費用の増減額（△は増加）	△2,701	△2,132
長期前払費用の増減額（△は増加）	△9,467	△6,205
営業未払金の増減額（△は減少）	△674,835	40,979
未払金の増減額（△は減少）	△807,167	△25,520
未払消費税等の増減額（△は減少）	△218,884	409,204
前受金の増減額（△は減少）	29,111	△94,850
信託有形固定資産の売却による減少額	17,241,585	54,619,882
その他	37,660	△3,388
小計	29,307,647	68,422,190
利息の受取額	13,243	22,609
利息の支払額	△962,074	△1,093,337
法人税等の支払額	△8,544	4,709
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,350,272	67,356,172
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	△1,154,562	△7,951,976
無形固定資産の取得による支出	△28,808	△20,395
関係会社出資金の払込による支出	△39,105,041	△42,953,287
投資有価証券の払戻による収入	435,601	198,881
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	206,334	221,844
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,131,221	△2,098,886
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△7,182	△6,819
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,784,880	△52,610,639
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	15,360,000	－
短期借入金の返済による支出	△2,160,000	△8,500,000
長期借入れによる収入	17,800,000	24,913,000
長期借入金の返済による支出	△16,800,000	△17,413,000
投資法人債の発行による収入	4,963,314	－
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	△1,999,925	△3,999,938
分配金の支払額	△7,960,349	△10,299,833
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,203,039	△19,299,771
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,231,568	△4,554,238
現金及び現金同等物の期首残高	30,145,879	26,914,310
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,914,310	※1 22,360,071

（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)	当期
	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
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)	当期
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2025年4月30日現在)	※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 15,269,933 千円 信託現金及び信託預金 11,644,376 千円 現金及び現金同等物 26,914,310 千円	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

