

2018年10月期 決算短信(R E I T)

2018年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3309 U R L <http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 井上 順一
 資 産 運 用 会 社 名 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 井上 順一
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) I R 部長 (氏名) 佐々木 吉弥
 (T E L) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2019年1月28日 分配金支払開始予定日 2019年1月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年10月期の運用、資産の状況 (2018年5月1日～2018年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年10月期	12,174	161.5	5,793	93.5	5,109	94.8	7,402	182.4
2018年 4月期	4,655	1.6	2,994	0.2	2,622	△0.2	2,621	△0.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年10月期	1,967	3.0	1.1	42.0
2018年 4月期	1,352	2.3	1.3	56.3

(注1) 2018年4月期の各数値については、本投資法人合併(後記「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況①当期の概況(ア)投資法人の主な推移」に定義されます。)前の積水ハウス・リート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)のみに関する数値となります。以下同じです。

(注2) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2018年4月期期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年10月期	1,554	5,846	0	0	79.0	2.4
2018年 4月期	2,705	2,621	0	0	100.0	2.3

(注) 2018年10月期の分配金総額は、負ののれん発生益の一部を控除した金額を分配するため、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年10月期	457,588	245,663	53.7	65,299
2018年 4月期	207,450	112,810	54.4	58,209

(注) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2018年4月期期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年10月期	25,821	△27,064	2,326	22,090
2018年 4月期	4,000	△36	△2,625	9,613

2. 2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)及び2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)の運用状況の予想
(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年4月期	12,120	△0.4	6,353	9.7	5,624	10.1	5,624	△24.0	1,537	0
2019年10月期	12,050	△0.6	6,267	△1.4	5,538	△1.5	5,537	△1.5	1,532	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2019年4月期) 1,494円 (2019年10月期) 1,471円

(注) 2019年4月期及び2019年10月期の分配金の支払原資は、それぞれ一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)からの取り崩し金額(2019年4月期158百万円、2019年10月期225百万円)を含めた金額を前提としており、1口当たり分配金は1口当たり予想当期純利益とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2018年10月期	3,762,091 口	2018年4月期	969,000 口
2018年10月期	- 口	2018年4月期	- 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 表示方法の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記	15
(10) 発行済投資口の総口数の増減	22
4. 役員の変動	23
(1) 投資法人の役員	23
(2) 資産運用会社の役員	23
5. 参考情報	24
(1) 投資状況	24
(2) 投資資産	24

1. 投資法人の関係法人

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は最近の有価証券報告書（2018年7月13日提出。以下同じです。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、「投資方針」の財務運営に関する方針において、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45%程度を当面の上限の目処とし運営する方針としていましたが、上限の目処を引き上げ50%程度とする方針へと変更しています。かかる財務運営に関する方針の変更については、後期「(2)運用状況②次期の見通し（ウ）財務戦略」をご参照ください。

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとし、オフィスビル、ホテル及び商業施設等の商業用不動産を中心的な投資対象とする投資法人として、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、住居及び商業施設を中心的な投資対象とする「ジョイント・リート投資法人」として、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（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）とする協働体制を敷き、2010年6月には「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月にスプリング・インベストメントの保有する、SHIの資産運用会社(注1)の株式が積水ハウスに譲渡され、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2)のサポートのもと、それぞれの特徴を生かし継続的な投資主価値の向上を目指して資産規模の拡大とともに安定収益の確保に努めた運用を行ってまいりましたが、資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することで、さらなる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・向上による投資主価値を最大化するために、2018年5月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行いました。

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方針としています。

(注1) 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」（以下「本資産運用会社」といいます。）は、旧商号を「積水ハウス投資顧問株式会社」といい、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHAM」といいます。）との間で、2018年5月1日に本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、商号を変更しました。

(注2) 「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3) 「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*1)(*2)に該当しない家具家電付住居を含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(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（サービスアパートメントを含みます。以下同じです。）及び商業施設等（サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*2)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*1) 「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。以下同じです。

(*2) サービスアパートメント並びにサービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、前期に引き続き、企業収益の改善に伴う設備投資の増加、雇用・所得環境の着実な改善に伴う個人消費の緩やかな増加等を背景とした所得から支出への前向きの循環メカニズムが働くも、景気は緩やかに回復しています。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、住居及びオフィスビルともに良好な需給環境が継続しており、賃貸需要は堅調に推移しています。ホテルについては、相次ぐ自然災害の影響を一時的に受けたものの、訪日外国人旅行者数は依然増加基調にあります。

一方、不動産売買市場においては、良好な金融環境のもと、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は高く、本投資法人が投資対象と考える優良な物件は品薄であり、期待利回りは低位で推移している状況にあります。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、前記「(ア) 投資法人の主な推移」に記載の本投資法人合併に伴い、2018年5月1日付でSHIが保有していた住居112物件及び商業施設1物件の合計113物件を承継し、また、同日付で住居12物件を外部へ譲渡（譲渡価格(注)合計：16,400百万円）するとともに、積水ハウスより住居6物件（取得価格(注)合計：25,300百万円）を取得しました。更に、2018年10月29日付で商業施設である浜松プラザを外部へ譲渡（譲渡価格：2,799百万円）しました。

その結果、2018年10月31日現在（以下「当期末現在」といいます。）において本投資法人が保有する物件は112物件（居住用不動産：106物件、商業用不動産等：6物件）、取得価格の合計は438,145百万円（居住用不動産：237,395百万円、商業用不動産等：200,750百万円）となっています。

また、前記「(イ) 運用環境」に記載の底堅い経済成長を背景とした良好な賃貸需要に下支えされ、本投資法人の運用物件における当期末時点の稼働率は、居住用不動産については97.9%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については98.4%となりました。

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

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、中長期的に安定した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うことを基本方針としています。当期においては、本投資法人合併によりSHIの借入金95,032百万円及び投資法人債10,500百万円を承継しました。また、2018年5月1日付で不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、総額8,000百万円の短期借入金を調達し、この短期借入金は、2018年5月31日付で同額を長期借入金に借換えを実施し、2018年8月31日に返済期日が到来した総額2,500百万円の変動金利の長期借入金については、同額で変動金利の長期借入金に借換えを実施しました。更に、SHIから承継した変動金利借入金4,750百万円に関して、金利上昇リスクに対応するため2018年10月29日付で金利スワップ契約を締結し、実質的な金利の固定化を行いました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の93.0%から当期末現在には93.7%へと上昇しました。当期末現在の有利子負債残高は197,932百万円となり、総資産LTVは43.3%となっています。

また、本投資法人合併によりSHIから承継した極度額10,000百万円のコミットメントライン契約のコミットメント期限が2018年10月31日に到来することから、SHIとの合併に伴う承継により増加した有利子負債総額及び返済期限の状況等を踏まえ、2018年10月29日付で株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行との間で、極度額15,000百万円でコミットメントライン契約を再度締結しました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (ポジティブ)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	債券格付 AA-

(オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益12,174百万円、営業利益5,793百万円、経常利益5,109百万円となり、当期純利益は7,402百万円となりました。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。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち負ののれん発生益の一部を控除した5,846百万円を利益分配金として分配することとしました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済においては、内閣府の「月例経済報告(平成30年10月)」によると、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるとあり、また、相次いでいる自然災害の経済に与える影響にも十分留意する必要があると考えられます。

このような環境を踏まえ、本投資法人は、不動産賃貸市場においては住居及びオフィスビルともに各投資対象地域における需給バランスについて留意する必要があるものの、底堅い需要は継続するものと考えています。一方、ホテルについては、訪日外国人旅行者数の着実な増加と堅調な日本人需要が続くものと考えています。

また、不動産売買市場に関し、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）(注2)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

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

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

また、積和不動産各社（7社）との間で優先交渉権（等）に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積和不動産各社（7社）が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積和不動産各社（7社）から受けることができます。

積水ハウス及び積和不動産グループ(注3)は、(a)テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でPM業務委託契約（以下「PM契約」といいます。）やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a)商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。また、積和不動産グループは、全国ネットワークを活用したテナント募集及び豊富な管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを含めたPM力を有しており、本投資法人は、居住用不動産に関して積和不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積和不動産グループが有するPM力を活用します。

- (注1) 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。
- (注2) 「積和不動産各社(7社)」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社(以下「積和不動産」といいます。)、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社(以下「積和不動産中部」といいます。)、積和不動産関西株式会社(以下「積和不動産関西」といいます。)、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社(以下「積和不動産九州」といいます。))の総称です。以下同じです。
- (注3) 「積和不動産グループ」とは積和不動産各社(7社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(ウ) 財務戦略

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

また、総資産LTVについては、45%程度を当面の上限の目処とし運営する方針としていましたが、保守的な水準で運営する方針は維持しつつ、マーケット環境を踏まえ、資金調達の柔軟性を確保することで物件取得機会を確実に捉えることを企図し、上限の目処を引き上げ、45%程度から50%程度とする方針へと変更しています。なお、当期末現在における総資産LTVは43.3%となっています。

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を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

2018年11月29日付で以下の物件を取得しました。

物件名称	エステイメゾン小倉(注1)
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
区分	住居
取得価格	1,040百万円
取得日	2018年11月29日
取得先	非開示(注2)
所在地(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目2番5号
所有形態	所有権

(注1) 「エステイメゾン小倉」の物件名称は、本書の日付現在において「コスモス小倉駅前」ですが、本投資法人による取得後、入居者に一定期間の周知を行った後、物件のブランド名を「エステイメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。

(注2) 「取得先」は、取得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。

④次期の業績に関する見通し

2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)及び2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2019年4月期	12,120	6,353	5,624	5,624	1,537	0
2019年10月期	12,050	6,267	5,538	5,537	1,532	0

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

2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年 4月期 (第 9期) : 2018年11月1日～2019年 4月30日 (181日) 2019年10月期 (第10期) : 2019年 5月1日～2019年10月31日 (184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2018年10月期 (第8期) 末現在保有する不動産信託受益権 (合計112物件) に、前記「③決算後に生じた重要な事実 (参考情報) (ア) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権 (1物件) (以下「取得完了資産」といいます。) を加えた不動産信託受益権 (合計113物件) について、2019年10月期 (第10期) 末まで運用資産の異動 (新規物件の取得、既存物件の売却等) がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、本投資法人が本書の日付現在保有する資産 (ただし、取得完了資産を除きます。以下「既保有資産」といいます。) については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しており、取得完了資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、既保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しており、取得完了資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、取得完了資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は0百万円 (33日分に相当) と想定しています。取得完了資産の2019年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2019年4月期 (第9期) から費用計上することを想定しています。 公租公課は、2019年4月期 (第9期) に805百万円、2019年10月期 (第10期) に865百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年4月期 (第9期) に2,159百万円、2019年10月期 (第10期) に2,183百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2019年4月期 (第9期) に781百万円、2019年10月期 (第10期) に772百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2019年4月期(第9期)に14百万円、2019年10月期(第10期)に7百万円を見込んでいます。 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2019年4月期(第9期)に735百万円、2019年10月期(第10期)に757百万円を見込んでいますが、2019年4月期(第9期)に103百万円、2019年10月期(第10期)に93百万円が、それぞれ前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年10月期(第8期)末現在における本投資法人の借入金残高は182,432百万円、投資法人債残高は15,500百万円、有利子負債総額は197,932百万円です。 2019年4月期(第9期)中に返済期限が到来する借入金12,382百万円及び2019年4月期(第9期)中に償還期限が到来する投資法人債2,500百万円の返済資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 2018年10月期(第8期)現在における総資産LTVは43.3%であり、2019年4月期(第9期)及び2019年10月期(第10期)末日時点の総資産LTVも同程度で推移することを見込んでいます。 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 総資産LTV=有利子負債総(見込)額÷総資産(見込)額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済である3,762,091口を前提としており、その後、2019年10月期(第10期)末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却による投資口数の変動がないことを前提としています。
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費その他の税会不一致(会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。)については、2019年4月期(第9期)に100百万円、2019年10月期(第10期)に113百万円発生することを見込んでおり、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 本投資法人は、2018年10月期(第8期)に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期(第9期)以降、RTAの残高がある限り、当初積立額の50年(100期)均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩して分配金に充当する方針です。 2019年4月期(第9期)については、上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる税会不一致相当額及び2018年10月期(第8期)に浜松プラザを譲渡し、賃貸事業利益が剥落することに伴い減少が見込まれる利益相当額から、取得完了資産の取得に伴い増加が見込まれる利益相当額を差し引いた残額に係る利益分配として、RTAから158百万円取り崩して分配金に充当することを前提としています。 2019年10月期(第10期)については、上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる税会不一致相当額、2018年10月期(第8期)に浜松プラザを譲渡し、賃貸事業利益が剥落することに伴い減少が見込まれる利益相当額から、取得完了資産の取得に伴い増加が見込まれる利益相当額を差し引いた残額及びエスティメゾン横浜の大ロテナントから解約予告通知を受領したことに伴い減少が見込まれる利益相当額に係る利益分配として、RTAから225百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、本予想の数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,607,767	9,230,651
信託現金及び信託預金	7,005,235	12,859,502
営業未収入金	18,804	145,522
前払費用	96,381	154,213
その他	133	5,114
貸倒引当金	—	△499
流動資産合計	9,728,322	22,394,506
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,654,248	154,045,698
減価償却累計額	△4,121,631	△6,157,456
信託建物（純額）	55,532,616	147,888,242
信託構築物	684,357	1,483,975
減価償却累計額	△61,803	△91,713
信託構築物（純額）	622,554	1,392,261
信託機械及び装置	921	2,093,637
減価償却累計額	△93	△45,276
信託機械及び装置（純額）	827	2,048,361
信託工具、器具及び備品	3,053	59,994
減価償却累計額	△638	△3,391
信託工具、器具及び備品（純額）	2,414	56,602
信託土地	141,218,283	279,918,555
信託建設仮勘定	—	43,344
有形固定資産合計	197,376,695	431,347,368
無形固定資産		
信託借地権	—	2,526,599
その他	2,412	8,346
無形固定資産合計	2,412	2,534,946
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,181	800,700
長期前払費用	246,911	279,284
繰延税金資産	21	—
その他	—	173,347
投資その他の資産合計	267,114	1,253,331
固定資産合計	197,646,222	435,135,646
繰延資産		
投資法人債発行費	32,125	29,205
投資口交付費	43,523	29,139
繰延資産合計	75,648	58,344
資産合計	207,450,193	457,588,497

(単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	143,489	640,450
1年内償還予定の投資法人債	—	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	—	12,382,000
未払金	414,997	623,167
未払費用	91,512	195,311
未払法人税等	1,048	590
未払消費税等	318,392	200,653
前受金	—	311,576
デリバティブ債務	—	15,009
その他	0	201,664
流動負債合計	969,440	17,070,424
固定負債		
投資法人債	5,000,000	13,000,000
長期借入金	79,400,000	170,050,500
信託預り敷金及び保証金	9,269,955	10,964,384
デリバティブ債務	—	511,956
その他	—	327,370
固定負債合計	93,669,955	194,854,211
負債合計	94,639,396	211,924,636
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
出資剰余金	—	128,598,415
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,621,502	7,403,117
剰余金合計	2,621,502	136,001,532
投資主資本合計	112,810,796	246,190,826
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△526,965
評価・換算差額等合計	—	△526,965
純資産合計	※1 112,810,796	※1 245,663,860
負債純資産合計	207,450,193	457,588,497

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,629,845	※1 11,913,550
その他貸貸事業収入	※1 25,742	※1 252,879
不動産等売却益	—	※2 8,114
営業収益合計	4,655,588	12,174,544
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,223,022	※1 4,579,453
資産運用報酬	370,434	517,151
資産保管手数料	3,786	8,486
一般事務委託手数料	12,732	49,959
役員報酬	3,600	3,600
合併関連費用	—	941,174
貸倒引当金繰入額	—	324
その他営業費用	47,548	280,439
営業費用合計	1,661,123	6,380,588
営業利益	2,994,464	5,793,955
営業外収益		
受取利息	39	98
未払分配金戻入	—	1,716
還付消費税等	—	49,862
還付加算金	1,442	—
その他	—	143
営業外収益合計	1,482	51,820
営業外費用		
支払利息	296,306	599,481
投資法人債利息	6,959	51,218
融資関連費用	52,322	67,576
投資口交付費償却	14,384	14,384
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
その他	537	734
営業外費用合計	373,430	736,314
経常利益	2,622,516	5,109,461
特別利益		
負ののれん発生益	—	2,293,923
特別利益合計	—	2,293,923
税引前当期純利益	2,622,516	7,403,385
法人税、住民税及び事業税	1,054	605
法人税等調整額	△14	21
法人税等合計	1,039	626
当期純利益	2,621,476	7,402,759
前期繰越利益	26	357
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,621,502	7,403,117

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	110,189,294	2,626,016	2,626,016	112,815,310	112,815,310
当期変動額					
剰余金の配当		△2,625,990	△2,625,990	△2,625,990	△2,625,990
当期純利益		2,621,476	2,621,476	2,621,476	2,621,476
当期変動額合計	—	△4,513	△4,513	△4,513	△4,513
当期末残高	※1 110,189,294	2,621,502	2,621,502	112,810,796	112,810,796

当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計
	出資総額	剰余金		剰余金合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)		
当期首残高	110,189,294	—	2,621,502	2,621,502	112,810,796
当期変動額					
合併による増加		128,598,415		128,598,415	128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145	△2,621,145	△2,621,145
当期純利益			7,402,759	7,402,759	7,402,759
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	—	128,598,415	4,781,614	133,380,029	133,380,029
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	7,403,117	136,001,532	246,190,826

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	—	112,810,796
当期変動額			
合併による増加			128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145
当期純利益			7,402,759
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△526,965	△526,965	△526,965
当期変動額合計	△526,965	△526,965	132,853,063
当期末残高	△526,965	△526,965	245,663,860

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
I. 当期末処分利益	2,621,502,992円	7,403,117,143円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,621,145,000円 (2,705円)	5,846,289,414円 (1,554円)
III. 任意積立金 一時差異等調整積立金繰入額	－円	※1 1,556,827,729円
IV. 次期繰越利益	357,992円	－円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数969,000口の整数倍の最大値となる2,621,145,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち負ののれん発生益の一部を控除した5,846,289,414円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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	2,622,516	7,403,385
減価償却費	732,273	2,143,819
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
投資口交付費償却	14,384	14,384
負ののれん発生益	—	△2,293,923
受取利息	△39	△98
支払利息	303,266	650,700
営業未収入金の増減額 (△は増加)	526	△6,629
未収消費税等の増減額 (△は増加)	372,744	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△20,182	△40,845
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△19,746	△29,126
営業未払金の増減額 (△は減少)	△43,839	147,997
未払金の増減額 (△は減少)	11,768	△404,864
未払消費税等の増減額 (△は減少)	318,392	△127,643
前受金の増減額 (△は減少)	—	72,781
信託有形固定資産の売却による減少額	—	19,029,353
その他	△133	25,875
小計	4,294,850	26,588,085
利息の受取額	39	98
利息の支払額	△293,992	△763,802
法人税等の支払額	△749	△3,188
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,000,148	25,821,192
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	△38,016	△24,039,880
信託無形固定資産の取得による支出	—	△2,290,065
無形固定資産の取得による支出	—	△7,067
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△537,857
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	12,250	483,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,025	△666,337
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	—	△6,605
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,791	△27,064,065
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	—	8,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△8,000,000
長期借入れによる収入	14,000,000	10,500,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△2,500,000
分配金の支払額	△2,625,348	△5,673,896
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,625,348	2,326,103
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,338,008	1,083,230
現金及び現金同等物の期首残高	8,274,994	9,613,003
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	11,393,919
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,613,003	※1 22,090,154

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>7～40年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10～61年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～69年	信託構築物	7～40年	信託機械及び装置	10～61年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～69年								
信託構築物	7～40年								
信託機械及び装置	10～61年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なく当期は65,915千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 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おります。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>								

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

(8) 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当計算期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」21千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に表示しています。

(9) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

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

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
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

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位:千円)			
	前期		当期	
	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日		自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	4,617,985		11,601,257	
その他	11,860	4,629,845	312,293	11,913,550
その他賃貸事業収入				
附加使用料	19,927		50,897	
その他	5,815	25,742	201,981	252,879
不動産賃貸事業収益合計		4,655,588		12,166,429
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	24,561		381,521	
管理委託料	30,742		383,058	
信託報酬	2,765		40,485	
水道光熱費	19,172		109,791	
公租公課	378,425		806,781	
損害保険料	5,950		14,209	
修繕費	22,728		238,406	
減価償却費	731,538		2,142,602	
その他賃貸事業費用	7,137	1,223,022	462,595	4,579,453
不動産賃貸事業費用合計		1,223,022		4,579,453
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,432,565		7,586,976

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

エステイメゾン町田	
エステイメゾン新川崎	
エステイメゾン目黒本町	
エステイメゾン城東	
エステイメゾン天神東Ⅰ	
エステイメゾン天神東Ⅱ	
エステイメゾン四条西洞院	
エステイメゾン八王子みなみ野	
エステイメゾン西中島	
エステイメゾン瓦町	
エステイメゾン芝浦	
エステイメゾンつつじヶ丘	
不動産等売却収入	16,400,000
不動産等売却原価	16,302,324
その他の売却費用	97,675
不動産等売却損益	-

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

浜松プラザ	
不動産等売却収入	2,799,860
不動産等売却原価	2,727,028
その他の売却費用	64,716
不動産等売却益	8,114

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	969,000口	3,762,091口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1 一時差異等調整積立金

前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
—	当期に計上された負ののれん発生益のうち、1,556,827,729円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取崩し、分配金に充当する予定です。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
現金及び預金	2,607,767	9,230,651
信託現金及び信託預金	7,005,235	12,859,502
現金及び現金同等物	9,613,003	22,090,154

※2 重要な非資金取引の内容

本投資法人合併によりSHIより引継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。なお、本投資法人合併による出資剰余金の増加は128,598,415千円です。

(単位:千円)

	前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
流動資産	—	11,596,391
固定資産	—	231,681,572
資産合計	—	243,277,963
流動負債	—	21,936,953
固定負債	—	90,448,670
負債合計	—	112,385,624

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス投資顧問 株式会社代表取締役	-	積水ハウス投資顧問 株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	370,434	未払金	400,069

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼 積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 代表取締役	-	積水ハウス・ アセットマネジメント 株式会社への資産運用 報酬の支払(注1)	1,499,773 (注2)	未払金	567,595

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

(注2) 物件譲渡に係る運用報酬57,599千円が含まれています。

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

[企業結合に関する注記]

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：積水ハウス・レジデンシャル投資法人

事業の内容：不動産投資信託

(2) 企業結合を行った理由

本投資法人は本投資法人合併を行い、資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することが、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・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、合併契約を2018年1月24日付で締結いたしました。

(3) 企業結合日

2018年5月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

積水ハウス・リート投資法人

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準に基づき、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業として決定しました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2018年5月1日から2018年10月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 128,598,415千円

取得原価 128,598,415千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

SHIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.65口を割当交付しました。なお、本投資法人は2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

(2) 算定方法

本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人は野村証券株式会社を、SHIはみずほ証券株式会社を、それぞれ本投資法人合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

1,824,091口

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	925,022千円

6. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

2,293,923千円

(2) 発生原因

企業結合日におけるSHIの時価純資産額130,892,339千円を下回る128,598,415千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

(単位：千円)

流動資産	11,596,391
固定資産	231,681,572
資産合計	243,277,963
流動負債	21,936,953
固定負債	90,448,670
負債合計	112,385,624

8. 企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,211,225	不動産賃貸事業
非開示(注)	1,088,998	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しません。なお、当該顧客は積水ハウスのグループ会社には該当しません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,212,851	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
1口当たり純資産額	58,209円	65,299円
1口当たり当期純利益	1,352円	1,967円

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

(注2) 本投資法人は2018年5月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
当期純利益 (千円)	2,621,476	7,402,759
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)	2,621,476	7,402,759
期中平均投資口数 (口) (注)	1,938,000	3,762,091

(注) 本投資法人は、2018年5月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算定しています。

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降、当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額 (百万円)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2014年 9月 8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2014年12月 2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
2014年12月24日	第三者 割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
2015年 5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
2015年 6月12日	第三者 割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
2016年 5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
2016年 6月21日	第三者 割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)
2017年 5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注8)
2017年 6月12日	第三者 割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注9)
2018年 5月 1日	投資口の 分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注10)
2018年 5月 1日	合併による 割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注11)

(注1) 2014年9月8日に1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円(発行価額106,150円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金のうち一部を借入金の返済資金の一部に充当し、残余を新規物件の取得資金の一部に充当しました。

(注4) 1口当たり発行価格131,917円(発行価額127,587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5) 1口当たり発行価額127,587円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格127,140円(発行価額122,967円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格139,912円(発行価額135,320円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注11) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の異動はありません。
役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 資産運用会社の役員

本資産運用会社において、2018年10月30日付で取締役坂本光司が辞任しました。
その他の役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	アセット カテゴリー	地域等	前期		当期	
			2018年4月30日現在(注1)		2018年10月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	-	-	182,615	39.9
		その他地域	-	-	54,544	11.9
	商業用不動産等	三大都市圏	197,376	95.1	196,670	43.0
		その他地域	-	-	-	-
信託不動産合計			197,376	95.1	433,830	94.8
預金・その他の資産			10,073	4.9	23,757	5.2
資産総額計			207,450	100.0	457,588	100.0
負債総額			94,639	45.6	211,924	46.3
純資産総額			112,810	54.4	245,663	53.7

(注1) 「前期(2018年4月30日現在)」に記載されている各数値は、本投資法人合併前の本投資法人のみに関する数値となります。

(注2) 「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

(2) 投資資産

- ① 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。
- ② 投資不動産物件
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 物件の概要及び価格・投資比率

本投資法人が当期末現在において保有する物件の概要等は以下のとおりです。

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-001	エステイメゾン銀座	東京都 中央区 銀座	6,540	1.5	6,527	6,700	2005年2月	2018年5月
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都 港区 六本木	1,790	0.4	1,785	1,840	2004年1月	2018年5月
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都 渋谷区 東	2,040	0.5	2,036	2,090	2003年6月	2018年5月
	R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 広尾	873	0.2	870	896	2004年10月	2018年5月
	R-005	エステイメゾン神田	東京都 千代田区 神田多町	1,610	0.4	1,601	1,650	2004年2月	2018年5月
	R-006	エステイメゾン北新宿	東京都 新宿区 北新宿	1,590	0.4	1,580	1,630	2004年8月	2018年5月
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都 台東区 駒形	2,190	0.5	2,175	2,240	2004年7月	2018年5月
	R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県 川崎市 川崎区 小川町	2,400	0.5	2,376	2,530	2004年7月	2018年5月
	R-009	エステイメゾン横浜	神奈川県 横浜市 神奈川区 鶴屋町	2,110	0.5	2,097	2,110	2007年1月	2018年5月
	R-010	エステイメゾン亀戸	東京都 江東区 亀戸	1,580	0.4	1,566	1,590	2005年11月	2018年5月
	R-011	エステイメゾン目黒	東京都 目黒区 三田	1,060	0.2	1,097	1,080	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都 豊島区 巣鴨	1,630	0.4	1,624	1,660	2007年2月	2018年5月
	R-013	エステイメゾン京橋	大阪府 大阪市 都島区 東野田町	2,970	0.7	2,946	3,000	2006年3月	2018年5月
	R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県 横浜市 神奈川区 六角橋	931	0.2	925	932	2006年2月	2018年5月
	R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府 大阪市 西区 南堀江	1,060	0.2	1,056	1,070	2007年2月	2018年5月
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	東京都 品川区 西五反田	3,110	0.7	3,098	3,130	2006年3月	2018年5月
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都 品川区 東大井	2,720	0.6	2,705	2,720	2006年8月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	東京都 品川区 東品川	2,050	0.5	2,042	2,080	2006年6月	2018年5月
	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都 港区 南麻布	1,250	0.3	1,247	1,270	2006年8月	2018年5月
	R-020	エステイメゾン塚本	大阪府 大阪市 淀川区 塚本	1,080	0.2	1,071	1,080	2006年8月	2018年5月
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県 川崎市 川崎区 小川町	1,910	0.4	1,895	1,950	2007年2月	2018年5月
	R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都 港区 麻布十番	2,690	0.6	2,686	2,750	2007年2月	2018年5月
	R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都 板橋区 大和町	937	0.2	930	955	2007年2月	2018年5月
	R-024	エステイメゾン大泉学園	東京都 練馬区 東大泉	790	0.2	786	805	2007年2月	2018年5月
	R-025	エステイメゾン東品川	東京都 品川区 東品川	2,390	0.5	2,373	2,330	2008年5月	2018年5月
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	東京都 板橋区 板橋	2,540	0.6	2,526	2,590	2007年4月	2018年5月
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注8)	東京都 品川区 荏原	1,050	0.2	1,045	1,060	2007年11月	2018年5月
	R-028	エステイメゾン千駄木(注9)	東京都 文京区 千駄木	698	0.2	695	711	2008年1月	2018年5月
	R-029	エステイメゾン四谷坂町 (注10)	東京都 新宿区 四谷坂町	2,090	0.5	2,085	2,140	2008年3月	2018年5月
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県 福岡市 博多区 吉塚	2,400	0.5	2,375	2,420	2007年11月	2018年5月
	R-031	エステイメゾン上呉服	福岡県 福岡市 博多区 上呉服町	821	0.2	814	816	2008年3月	2018年5月
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋	東京都 世田谷区 三軒茶屋	822	0.2	817	830	2008年1月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都 小平市 上水本町	1,850	0.4	1,839	1,880	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県 名古屋市 東区 東桜	1,500	0.3	1,488	1,530	2008年2月	2018年5月
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	801	0.2	794	819	2006年11月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都 世田谷区 下馬	785	0.2	781	804	2008年1月	2018年5月
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	東京都 板橋区 大山東町	2,560	0.6	2,544	2,560	2008年3月	2018年5月
	R-038	マスト博多(注11)	福岡県 福岡市 博多区 博多駅前	2,360	0.5	2,327	2,400	2005年1月	2018年5月
	R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都 墨田区 錦糸	1,260	0.3	1,251	1,270	2006年9月	2018年5月
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都 小金井市 本町	1,790	0.4	1,783	1,870	2005年2月	2018年5月
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県 名古屋市 昭和区 阿由知通	1,950	0.4	1,934	1,950	2008年10月	2018年5月
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府 大阪市 天王寺区 上汐	909	0.2	903	929	2007年2月	2018年5月
	R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府 大阪市 東住吉区 北田辺	601	0.1	596	614	2006年6月	2018年5月
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.4	1,931	1,990	1996年2月	2018年5月
	R-045	エステイメゾン秋葉原	東京都 台東区 上野	1,930	0.4	1,916	1,940	2006年2月	2018年5月
	R-046	エステイメゾン笹塚	東京都 渋谷区 笹塚	3,340	0.8	3,429	3,340	2004年9月	2018年5月
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	東京都 中央区 築地	6,250	1.4	6,219	6,360	2006年2月	2018年5月
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県 名古屋市 千種区 高見	1,050	0.2	1,042	1,050	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県 名古屋市 東区 矢田南	812	0.2	809	820	2007年7月	2018年5月
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	1,260	0.3	1,247	1,240	2005年8月	2018年5月
	R-051	エステイメゾン東白壁	愛知県 名古屋市 東区 芳野	1,580	0.4	1,568	1,590	2006年2月	2018年5月
	R-052	エステイメゾン千石	東京都 文京区 千石	1,360	0.3	1,355	1,330	2009年8月	2018年5月
R-053	エステイメゾン代沢	東京都 世田谷区 代沢	2,270	0.5	2,262	2,240	2010年2月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-054	エステイメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.4	1,762	1,770	2009年6月	2018年5月
	R-055	エステイメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.4	1,670	1,650	2007年11月	2018年5月
	R-056	エステイメゾン白金台	東京都 品川区 上大崎	2,400	0.5	2,392	2,400	2003年9月	2018年5月
	R-057	エステイメゾン東新宿	東京都 新宿区 新宿	1,680	0.4	1,669	1,720	2009年4月	2018年5月
	R-058	エステイメゾン元麻布	東京都 港区 元麻布	1,540	0.4	1,534	1,550	2009年11月	2018年5月
	R-059	エステイメゾン都立大学	東京都 目黒区 平町	861	0.2	857	851	2009年2月	2018年5月
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	東京都 品川区 小山	1,030	0.2	1,024	1,030	2009年5月	2018年5月
	R-061	エステイメゾン中野	東京都 中野区 中央	1,870	0.4	1,861	1,810	2009年6月	2018年5月
	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	1,014	995	2009年10月	2018年5月
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	東京都 中野区 弥生町	984	0.2	979	994	2009年2月	2018年5月
	R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都 中野区 松が丘	1,160	0.3	1,154	1,140	2009年10月	2018年5月
	R-065	エステイメゾン高円寺	東京都 杉並区 高円寺南	1,160	0.3	1,154	1,170	2009年3月	2018年5月
	R-066	エステイメゾン押上	東京都 墨田区 業平	2,490	0.6	2,475	2,440	2010年4月	2018年5月
	R-067	エステイメゾン赤羽	東京都 北区 赤羽	3,290	0.8	3,266	3,240	2009年11月	2018年5月
	R-068	エステイメゾン王子	東京都 北区 王子	1,650	0.4	1,638	1,620	2010年7月	2018年5月
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都 新宿区 早稲田 鶴巻町	1,580	0.4	1,570	1,610	2012年11月	2018年5月
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区 八丁堀	1,460	0.3	1,450	1,490	2012年11月	2018年5月
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都 千代田区 神田神保町	1,960	0.4	1,948	1,970	2013年3月	2018年5月
R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都 品川区 北品川	2,910	0.7	2,902	2,950	2011年1月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-073	マストライフ秋葉原	東京都 千代田区 神田佐久間 河岸	555	0.1	552	551	2006年10月	2018年5月
	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.6	2,444	2,480	2007年10月	2018年5月
	R-075	エステイメゾン薬院	福岡県 福岡市 中央区 平尾	2,430	0.6	2,418	2,470	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.9	8,205	8,420	2008年1月	2018年5月
	R-077	エステイメゾン大島	東京都 江東区 大島	8,630	2.0	8,583	8,790	2007年9月	2018年5月
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県 名古屋市 千種区 富士見台	2,070	0.5	2,061	2,060	2007年4月	2018年5月
	R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	1.0	4,705	4,490	1999年11月	2018年5月
	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.4	1,917	1,970	2013年5月	2018年5月
	R-081	プライムメゾン品川	東京都 品川区 北品川	1,960	0.4	1,950	1,970	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市 中央区 大通西	3,160	0.7	3,154	3,200	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南二条西	1,930	0.4	1,913	1,950	2009年11月	2018年5月
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道 札幌市 中央区 南七条西	1,250	0.3	1,237	1,280	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注12)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.5	2,287	2,362	2011年2月	2018年5月
	R-086	マストライフ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.4	1,897	1,910	2011年1月	2018年5月
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 恵比寿	4,360	1.0	4,346	4,480	2014年6月	2018年5月
	R-088	グランマスト金沢西泉	石川県 金沢市 西泉	1,080	0.2	1,068	1,060	2007年9月	2018年5月
	R-089	グランマスト鶴の森	三重県 四日市市 鶴の森	830	0.2	820	830	2009年4月	2018年5月
	R-090	エステイメゾン港北綱島	神奈川県 横浜市 港北区 新吉田東	2,750	0.6	2,742	2,814	2002年3月 (注13)	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-091	マストライフ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,378	1,410	2010年1月	2018年5月
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	1.1	4,837	4,880	2014年6月	2018年5月
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県 神戸市 東灘区 向洋町中	5,880	1.3	5,795	5,880	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都 渋谷区 渋谷	2,430	0.6	2,423	2,480	2014年7月	2018年5月
	R-095	プライムメゾン初台	東京都 渋谷区 初台	3,010	0.7	2,997	3,070	2014年12月	2018年5月
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,094	1,050	2005年8月	2018年5月
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県 神戸市 中央区 小野柄通	971	0.2	964	971	2007年3月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	1.1	4,884	5,010	2015年6月	2018年5月
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	1.0	4,204	4,250	2015年10月	2018年5月
	R-100	エスティメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	651	658	2017年2月	2018年5月
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.8	8,072	8,950	2016年5月	2018年5月
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都 豊島区 北大塚	3,700	0.8	3,775	4,090	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.4	1,711	1,860	2016年10月	2018年5月
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都 目黒区 青葉台	2,520	0.6	2,560	2,850	2017年1月	2018年5月
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	東京都 品川区 北品川	3,400	0.8	3,459	3,850	2011年1月	2018年5月
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注14)(注15)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.4	6,218	6,510	2008年2月	2018年5月
		小計		237,395	54.2	237,160	242,437	—	—

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山(注16)	東京都 品川区 北品川	59,600	13.6	58,667	71,400	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月
	0-002	御殿山SHビル	東京都 品川区 北品川	51,500	11.8	50,443	60,100	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南 ガーデンシティ(注17)	大阪府 大阪市 中央区 北久宝寺町	23,100	5.3	22,268	29,900	2011年2月	2014年12月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注18)	大阪府 大阪市 中央区 本町	38,600	8.8	37,512	44,700	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注19)	大阪府 大阪市 中央区 伏見町	4,400	1.0	4,346	5,750	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県 名古屋市 中村区 名駅	6,350	1.4	6,286	7,160	2011年3月	2016年5月
小計				183,550	41.9	179,524	219,010	—	—
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注18)	大阪府 大阪市 中央区 本町	17,200	3.9	17,145	17,700	2010年5月	2017年5月
	小計				17,200	3.9	17,145	17,700	—
合計				438,145	100.0	433,830	479,147	—	—

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

(注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日を記載しています。

(注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 426,933分の387,036(約90.7%))に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 127,609分の117,678(約92.2%))に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 103,842分の89,730(約86.4%))に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注10) 本投資法人は、「エスティメゾン四谷坂町」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 329,739分の245,317(約74.4%))に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注11) 「マスト博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。

(注12) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番: 23番32)は貸地であり、貸地上の建物(店舗)は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物(住居)の竣工年月を記載しています。

(注13) 「エスティメゾン港北綱島」は、合計3棟の建物(イースト(2002年3月に竣工)、ウエスト(2002年10月に竣工)及びアネックス(2002年9月に竣工))から構成されていますが、上記「竣工年月」には、便宜上イーストの竣工年月を記載しています。

(注14) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、本投資法人による取得時においては「豊洲レジデンス」でしたが、本投資法人による取得後、2018年10月1日付で現名称へ変更しています。以下同じです。

- (注15) 「エステイ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物件です。
- (注16) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」について、建物のうち2階から4階及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階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：3,857,806分の3,123,640（約81.0%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注17) 本投資法人は、「本町南ガーデンシティ」について、建物のうち13階から24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：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注18) 「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。
- (注19) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(イ) 賃貸借状況の概要

a. 賃貸借状況の概要

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

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	175	1.4	1	5,515.43	5,418.81	98.2
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	51	0.4	1	2,019.10	1,816.52	90.0
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	58	0.5	1	2,062.10	2,017.65	97.8
	R-004	エステイメゾン恵比寿	24	0.2	1	781.02	781.02	100.0
	R-005	エステイメゾン神田	45	0.4	1	1,706.54	1,661.91	97.4
	R-006	エステイメゾン北新宿	47	0.4	1	1,881.19	1,822.41	96.9
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	64	0.5	1	2,978.28	2,955.15	99.2
	R-008	エステイメゾン川崎	77	0.6	1	3,741.01	3,692.20	98.7
	R-009	エステイメゾン横浜	65	0.5	1	2,823.73	2,823.73	100.0
	R-010	エステイメゾン亀戸	53	0.4	1	2,279.21	2,231.60	97.9
	R-011	エステイメゾン目黒	31	0.3	1	1,070.13	1,016.35	95.0
	R-012	エステイメゾン巣鴨	50	0.4	1	2,619.17	2,619.17	100.0
	R-013	エステイメゾン京橋	89	0.7	1	4,613.04	4,502.43	97.6
	R-014	エステイメゾン白楽	30	0.3	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エステイメゾン南堀江	33	0.3	1	1,804.48	1,721.88	95.4
	R-016	エステイメゾン五反田	94	0.8	1	3,871.15	3,733.56	96.4
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	79	0.7	1	2,979.85	2,932.38	98.4
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	65	0.5	1	2,602.30	2,427.69	93.3
	R-019	エステイメゾン南麻布	32	0.3	1	1,082.12	1,061.31	98.1
	R-020	エステイメゾン塚本	38	0.3	1	2,321.04	2,224.32	95.8
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	63	0.5	1	2,824.86	2,824.86	100.0
	R-022	エステイメゾン麻布十番	67	0.6	1	1,755.31	1,649.72	94.0
	R-023	エステイメゾン板橋本町	28	0.2	1	1,274.49	1,235.14	96.9
	R-024	エステイメゾン大泉学園	25	0.2	1	1,362.36	1,339.14	98.3
	R-025	エステイメゾン東品川	69	0.6	1	2,936.72	2,855.41	97.2

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	78	0.6	1	3,915.81	3,601.07	92.0
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	31	0.3	1	1,176.78	1,125.55	95.6
	R-028	エステイメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	897.30	100.0
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	58	0.5	1	2,453.17	2,409.47	98.2
	R-030	エステイメゾン博多東	86	0.7	1	9,106.08	9,106.08	100.0
	R-031	エステイメゾン上呉服	28	0.2	1	2,261.91	2,164.32	95.7
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋	23	0.2	1	856.08	831.91	97.2
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	62	0.5	1	3,924.58	3,763.92	95.9
	R-034	プライムメゾン東桜	52	0.4	1	3,118.11	3,118.11	100.0
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,163.98	100.0
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	23	0.2	1	894.64	868.21	97.0
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	78	0.6	1	4,036.66	3,885.05	96.2
	R-038	マスト博多(注5)	94	0.8	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エステイメゾン錦糸町	36	0.3	1	1,611.54	1,611.54	100.0
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	54	0.4	1	2,275.24	2,230.19	98.0
	R-041	プライムメゾン御器所	64	0.5	1	4,427.65	4,278.92	96.6
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	1,956.79	95.9
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,717.15	95.5
	R-044	プライムメゾン百道浜(注5)	69	0.6	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エステイメゾン秋葉原	56	0.5	1	2,324.65	2,237.35	96.2
	R-046	エステイメゾン笹塚	88	0.7	1	3,701.70	3,611.40	97.6
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	175	1.4	1	6,177.20	6,091.10	98.6
	R-048	プライムメゾン高見	35	0.3	1	2,016.79	1,960.54	97.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	27	0.2	1	2,168.59	2,084.73	96.1
	R-050	プライムメゾン照葉(注5)	51	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エステイメゾン東白壁(注5)	46	0.4	1	4,014.07	4,014.07	100.0
R-052	エステイメゾン千石	36	0.3	1	1,498.13	1,433.39	95.7	
R-053	エステイメゾン代沢	60	0.5	1	2,352.90	2,352.90	100.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-054	エステイメゾン戸越	49	0.4	1	1,943.17	1,920.75	98.8
	R-055	エステイメゾン西天満	56	0.5	1	2,877.90	2,764.64	96.1
	R-056	エステイメゾン白金台	64	0.5	1	2,675.11	2,574.48	96.2
	R-057	エステイメゾン東新宿	46	0.4	1	1,889.50	1,889.50	100.0
	R-058	エステイメゾン元麻布	36	0.3	1	1,199.86	1,022.61	85.2
	R-059	エステイメゾン都立大学	22	0.2	1	1,035.78	1,035.78	100.0
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	29	0.2	1	1,073.59	1,050.13	97.8
	R-061	エステイメゾン中野	52	0.4	1	2,023.72	1,990.92	98.4
	R-062	エステイメゾン新中野	28	0.2	1	1,107.57	1,085.83	98.0
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	30	0.2	1	1,299.60	1,269.45	97.7
	R-064	エステイメゾン哲学堂	33	0.3	1	1,531.89	1,461.38	95.4
	R-065	エステイメゾン高円寺	33	0.3	1	1,527.52	1,527.52	100.0
	R-066	エステイメゾン押上	72	0.6	1	3,180.90	3,108.50	97.7
	R-067	エステイメゾン赤羽	96	0.8	1	4,302.84	4,199.63	97.6
	R-068	エステイメゾン王子	48	0.4	1	2,289.44	2,263.90	98.9
	R-069	プライムメゾン早稲田	41	0.3	1	1,650.66	1,535.10	93.0
	R-070	プライムメゾン八丁堀	37	0.3	1	1,382.32	1,330.11	96.2
	R-071	プライムメゾン神保町	51	0.4	1	1,819.90	1,819.90	100.0
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	84	0.7	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	R-073	マストライフ秋葉原(注5)	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	71	0.6	1	4,809.68	4,441.25	92.3
	R-075	エステイメゾン薬院	75	0.6	1	5,213.51	5,010.45	96.1
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	219	1.8	1	9,469.65	9,346.02	98.7
	R-077	エステイメゾン大島	242	2.0	1	9,905.97	9,817.01	99.1
	R-078	プライムメゾン富士見台	67	0.6	1	5,704.63	5,257.65	92.2
	R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	155	1.3	1	13,812.40	13,812.40	100.0
R-080	プライムメゾン森下	57	0.5	1	2,180.78	2,155.66	98.8	
R-081	プライムメゾン品川	57	0.5	1	2,107.88	2,107.88	100.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-082	プライムメゾン大通公園	115	0.9	1	7,360.37	7,100.92	96.5
	R-083	プライムメゾン南2条	70	0.6	1	6,019.09	5,974.37	99.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	47	0.4	1	4,102.08	4,025.60	98.1
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	88	0.7	1	10,268.74	10,130.62	98.7
	R-086	マストライフ八広(注5)	56	0.5	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	113	0.9	1	3,010.66	2,956.79	98.2
	R-088	グランマスト金沢西泉(注5)	41	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	グランマスト鶉の森(注5)	26	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0
	R-090	エスティメゾン港北綱島 (注5)	82	0.7	1	6,867.48	6,867.48	100.0
	R-091	マストライフ日野	48	0.4	1	2,827.55	2,800.55	99.0
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	136	1.1	1	5,461.13	5,109.36	93.6
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	222	1.8	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	64	0.5	1	1,972.59	1,905.42	96.6
	R-095	プライムメゾン初台	75	0.6	1	2,879.20	2,828.53	98.2
	R-096	エスティメゾン上町台	32	0.3	1	2,225.52	2,225.52	100.0
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	30	0.3	1	2,007.00	1,971.46	98.2
	R-098	プライムメゾン白金高輪	120	1.0	1	3,923.76	3,827.36	97.5
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	109	0.9	1	4,099.04	3,911.51	95.4
	R-100	エスティメゾン森下	18	0.2	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	232	1.9	1	6,772.89	6,540.11	96.6
	R-102	プライムメゾン大塚	105	0.9	1	3,921.35	3,720.93	94.9
R-103	プライムメゾン浅草橋	51	0.4	1	2,033.06	2,033.06	100.0	
R-104	プライムメゾン代官山	68	0.6	1	1,779.17	1,634.03	91.8	
R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	109	0.9	1	3,569.73	3,422.00	95.9	
R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	463	3.8	1	23,538.73	23,159.46	98.4	
		小計	7,399	60.8	12	377,646.54	369,674.47	97.9

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山(注5)	1,318	10.8	1	31,236.34	31,236.34	100.0
	0-002	御殿山SHビル	1,089	9.0	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注5)	586	4.8	1	16,699.46	16,699.46	100.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注5)	903	7.4	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	152	1.3	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	213	1.8	1	4,442.75	4,442.75	100.0
		小計	4,264	35.0	2	93,939.98	93,939.98	100.0
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注5)	402	3.3	1	18,092.98	18,092.98	100.0
		小計	402	3.3	1	18,092.98	18,092.98	100.0
商業施設等	C-001	浜松プラザ(注7)	100	0.8	-	-	-	-
		小計	100	0.8	-	-	-	-
		合計	12,166	100.0	14	489,679.50	481,707.43	98.4

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

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

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。なお、オフィスビルのうち、パズル型マスターリース契約を締結している「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、当期末現在においてそれぞれ7及び8となっています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、「マスト博多」、「プライムメゾン百道浜」、「プライムメゾン照葉」、「エスティメゾン東白壁」、「マストライフ秋葉原」、「グランマスト金沢西泉」、「グランマスト鶴の森」、「エスティメゾン港北綱島」、「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」及び「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」は、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を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、「賃貸面積」欄にはそれぞれの賃貸可能面積を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「マストライフ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所についてパズル型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、「賃貸面積」欄には店舗部分又は郵便集配所に係るエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。以下同じです。

(注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「浜松プラザ」は、2018年10月29日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益[期間中]」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期において本投資法人が保有していた期間に係る数値となります。

b. 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積和不動産 株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 銀座 他54物件	150,505.09	31.2	7,278	948	(注5)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデンシティ 品川御殿山 他4物件	92,032.99	19.1	7,069	5,880	(注6)
株式会社長谷工 ライブネット	不動産管理業	エステイメゾン 京橋 他6物件	51,012.09	10.6	2,095	314	(注7)
積和不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他10物件	48,046.15	10.0	1,150	189	(注8)
積和不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	マスト博多 他3物件	33,988.38	7.1	551	60	(注9)
積和管理関西 株式会社	不動産管理業	エステイメゾン 南堀江 他5物件	25,726.46	5.3	766	58	(注10)
積和不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 上町台 他1物件	4,196.98	0.9	122	7	(注11)
主要なテナントの合計			405,508.14	84.2	19,033	7,460	-
ポートフォリオの合計			481,707.43	100.0	23,286	10,964	-

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各エンドテナントに係る各賃貸借契約書に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。ただし、積和不動産をマスターリース会社とする「マストライフ秋葉原」及び「マストライフ八広」（店舗部分を除きます。）、積水ハウスをマスターリース会社とする「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」及び「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分及びホテル部分）」、積和不動産中部をマスターリース会社とする「エステイメゾン東白壁」、「エステイメゾン鶴舞」（店舗部分を除きます。）、「グランマスト金沢西泉」及び「グランマスト鶴の森」、積和管理関西株式会社（以下「積和管理関西」といいます。）をマスターリース会社とする「神戸女子学生会館」（郵便集配所を除きます。）、積和不動産九州をマスターリース会社とする「マスト博多」、「プライムメゾン百道浜」及び「プライムメゾン照葉」については、各マスターリース会社との間でそれぞれ賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、当該マスターリース契約に表示されている月額賃料を基に算出しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。また、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2017年11月から2018年10月までの期間の実績の平均額を用いています。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に基づき受領し、当期末現在において口屋内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「契約満了日」及び「契約更改の方法」は、いずれも当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づき、それぞれ記載しています。以下同じです。

(注5) 積和不動産をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2018年10月31日	エステイメゾン板橋区役所前、プライムメゾン白金高輪	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2018年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋	
2019年 1月20日	マストライフ秋葉原	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2019年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2019年 1月30日	エステイメゾン亀戸	
2019年 1月31日	エステイメゾン目黒	
2019年 2月27日	エステイメゾン横浜	
2019年 3月27日	エステイメゾン川崎II	
2019年 4月 2日	エステイメゾン白楽	
2019年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	
2019年 6月29日	エステイメゾン東品川	
2019年 7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿II、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン川崎	
2019年 8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園	
2019年 9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド	
2019年10月22日	エステイメゾン南麻布	
2019年11月 3日	マストライフ八広	
2020年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2021年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6	
2021年 7月31日	エステイメゾン三軒茶屋II	
2022年 1月31日	エステイメゾン錦糸町	
2022年 3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
2022年 6月30日	エステイメゾン秋葉原	
2022年 9月30日	エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
2023年 9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、 プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト	
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	
2025年 1月31日	プライムメゾン恵比寿	
2025年10月31日	マストライフ日野	
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
2027年 3月31日	エステイメゾン森下	
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト	

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

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2019年 5月23日	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	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2019年12月 2日	ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ	
2020年 5月18日	本町ガーデンシティ	

(注7) 株式会社長谷工ライブネットをマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2018年11月29日	エステイメゾン武蔵小山	契約期間満了1か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2019年 2月 5日	エステイメゾン千駄木	
2019年 3月31日	エステイメゾン京橋	
2019年 4月24日	エステイメゾン上呉服	契約期間満了3か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2019年 7月31日	エステイメゾン豊洲レジデンス	
2024年 4月30日	エステイメゾン錦糸町Ⅱ、エステイメゾン大島	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注8) 積和不動産中部をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2019年 4月30日	エステイメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2020年 3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶉の森	
2020年 9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 3月31日	プライムメゾン御器所	
2022年 9月30日	プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	
2022年 9月30日	エステイメゾン東白壁	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 1月31日	エステイメゾン葵	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	

(注9) 積和不動産九州をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

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

(注10) 積和管理関西をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2019年 3月 8日	エステイメゾン南堀江	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2019年 8月31日	エステイメゾン塚本	
2022年 3月31日	プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2023年 2月28日	エステイメゾン西天満	
2026年 3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

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

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

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,700	6,870	3.9	6,620	4.1	4.1	272
	R-002	エステイメゾン 麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,840	1,870	4.0	1,820	4.1	4.2	77
	R-003	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,090	2,130	4.0	2,070	4.1	4.2	88
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	896	915	3.9	888	4.0	4.1	37
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,650	1,680	4.0	1,640	4.1	4.2	69
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,630	1,640	4.2	1,620	4.2	4.4	70
	R-007	エステイメゾン 浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,240	2,260	4.2	2,230	4.2	4.4	99
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,530	2,560	4.3	2,520	4.3	4.5	116
	R-009	エステイメゾン横浜	大和不動産鑑定 株式会社	2,110	2,150	4.5	2,090	4.3	4.7	101
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,590	1,610	4.5	1,580	4.3	4.7	77
	R-011	エステイメゾン目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	1,080	1,100	4.1	1,060	3.9	4.3	47
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	1,660	1,690	4.1	1,630	3.9	4.3	72
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,000	3,040	4.6	2,980	4.5	4.7	144
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	932	943	4.6	927	4.4	4.8	46
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,070	1,090	4.4	1,050	4.2	4.6	51
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,130	3,140	4.4	3,120	4.1	4.6	143
	R-017	エステイメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	2,720	2,760	4.2	2,700	4.0	4.4	120
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	JLL森井鑑定 株式会社	2,080	2,120	4.1	2,040	3.9	4.3	94

用途	物件 番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,270	1,300	3.8	1,240	3.6	4.0	52
	R-020	エステイメゾン塚本	一般財団法人 日本不動産研究所	1,080	1,090	4.9	1,070	4.7	5.1	56
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	1,950	1,980	4.3	1,920	4.1	4.5	93
	R-022	エステイメゾン 麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	2,750	2,800	3.8	2,690	3.6	4.0	108
	R-023	エステイメゾン 板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	955	971	4.2	939	4.0	4.4	43
	R-024	エステイメゾン 大泉学園	JLL森井鑑定 株式会社	805	819	4.3	791	4.1	4.5	38
	R-025	エステイメゾン東品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,330	2,360	4.4	2,310	4.2	4.6	110
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	JLL森井鑑定 株式会社	2,590	2,640	4.2	2,540	4.0	4.4	117
	R-027	エステイメゾン 武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,060	1,080	4.2	1,040	4.0	4.4	48
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	711	723	4.2	699	4.0	4.4	32
	R-029	エステイメゾン 四谷坂町	JLL森井鑑定 株式会社	2,140	2,170	4.1	2,100	3.9	4.3	91
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,420	2,440	5.0	2,410	5.0	5.1	130
	R-031	エステイメゾン上呉服	株式会社 立地評価研究所	816	829	4.8	811	4.8	4.9	44
	R-032	エステイメゾン 三軒茶屋	株式会社 谷澤総合鑑定所	830	847	4.1	822	4.2	4.3	37
	R-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,880	1,890	4.7	1,870	4.6	4.9	96
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,530	1,530	4.7	1,530	4.6	4.9	77
	R-035	プライムメゾン 萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	819	817	4.9	820	4.8	5.1	43
	R-036	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	804	819	4.2	797	4.3	4.4	36
R-037	エステイメゾン 板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	2,560	2,590	4.4	2,540	4.2	4.6	120	
R-038	マスト博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,400	2,400	5.0	2,400	4.4	5.2	134	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,270	1,290	4.2	1,260	4.0	4.4	58
	R-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,870	1,900	4.3	1,860	4.4	4.5	84
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,960	4.7	1,950	4.7	4.9	98
	R-042	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	929	940	4.6	917	4.4	4.8	44
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	614	620	4.9	607	4.7	5.1	32
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,990	2,000	4.9	1,990	4.6	5.1	110
	R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	1,940	1,970	4.2	1,930	4.0	4.4	88
	R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,340	3,400	4.2	3,320	4.0	4.4	146
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	6,360	6,440	4.0	6,330	3.8	4.2	265
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	4.5	1,040	4.6	4.7	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	820	819	4.9	820	4.8	5.1	42
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,240	1,250	5.1	1,230	4.9	5.3	74
	R-051	エステイメゾン東白壁 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,590	1,620	4.8	1,580	4.7	5.0	80
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,330	1,350	4.0	1,320	3.8	4.2	56
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,240	2,280	4.0	2,220	3.8	4.2	93
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,770	1,800	4.0	1,750	4.1	4.2	74
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,650	1,670	4.5	1,640	4.6	4.7	79
	R-056	エステイメゾン白金台	一般財団法人 日本不動産研究所	2,400	2,440	4.1	2,360	3.9	4.3	103
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,720	1,750	4.0	1,700	4.1	4.2	72
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,550	1,580	3.8	1,530	3.9	4.0	61

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-059	エステイメゾン 都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	851	872	3.9	842	4.0	4.1	35
	R-060	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,030	1,040	4.1	1,020	3.9	4.3	44
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,810	1,840	4.1	1,800	3.9	4.3	79
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	995	1,010	4.2	989	4.0	4.4	44
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	994	1,010	4.1	987	4.2	4.3	43
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,140	1,160	4.2	1,130	4.0	4.4	50
	R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,170	1,180	4.0	1,160	4.1	4.2	49
	R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,440	2,470	4.2	2,430	4.2	4.4	108
	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,240	3,270	4.3	3,220	4.1	4.5	147
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,620	1,650	4.3	1,610	4.1	4.5	74
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	1,610	1,630	4.0	1,580	3.8	4.2	66
	R-070	プライムメゾン八丁堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,490	1,510	4.0	1,460	3.8	4.2	61
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,970	2,000	4.1	1,960	3.9	4.3	83
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	2,950	2,980	3.9	2,940	3.7	4.1	117
	R-073	マストライフ秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	551	563	4.3	546	4.1	4.5	26
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,480	2,510	4.7	2,470	4.7	4.9	121
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,470	2,500	4.5	2,450	4.6	4.7	116
	R-076	エステイメゾン 錦糸町Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	8,420	8,550	4.2	8,290	4.0	4.4	365
	R-077	エステイメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	8,790	8,920	4.2	8,650	4.0	4.4	381
	R-078	プライムメゾン 富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,060	2,090	5.0	2,050	4.8	5.2	109

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,490	4,510	5.0	4,480	4.8	5.2	234
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,970	1,990	4.2	1,960	4.2	4.4	85
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	1,970	2,010	4.2	1,950	4.0	4.4	86
	R-082	プライムメゾン 大通公園	一般財団法人 日本不動産研究所	3,200	3,230	4.8	3,160	4.6	5.0	161
	R-083	プライムメゾン南2条	一般財団法人 日本不動産研究所	1,950	1,970	4.9	1,930	4.7	5.1	101
	R-084	プライムメゾン鴨々川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,280	1,280	4.9	1,270	4.7	5.1	66
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク (注4)	株式会社 立地評価研究所	2,362	2,240	5.1	2,220	4.9	5.2	131
	R-086	マストライフ八広	大和不動産鑑定 株式会社	1,910	1,940	4.5	1,900	4.3	4.7	89
	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	4,480	4,560	3.9	4,400	3.7	4.1	179
	R-088	グランマスト金沢西泉	大和不動産鑑定 株式会社	1,060	1,070	5.3	1,050	5.1	5.5	59
	R-089	グランマスト鶉の森	大和不動産鑑定 株式会社	830	835	5.2	828	5.0	5.4	46
	R-090	エステイメゾン 港北綱島(注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	2,814	2,842	4.6	2,776	4.4	4.8	140
	R-091	マストライフ日野	株式会社 立地評価研究所	1,410	1,420	4.7	1,400	4.5	4.8	69
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	4,880	4,970	4.2	4,790	4.0	4.4	211
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	5,880	5,930	5.2	5,820	5.0	5.4	325
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,480	2,520	3.9	2,430	3.7	4.1	99
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,070	3,120	4.0	3,010	3.8	4.2	126
	R-096	エステイメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,050	1,070	4.5	1,040	4.2	4.7	51
	R-097	エステイメゾン 神戸三宮	株式会社 中央不動産鑑定所	971	995	4.7	961	4.5	4.9	51
	R-098	プライムメゾン 白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,010	5,110	3.9	4,910	3.7	4.1	201

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-099	プライムメゾン 市谷山伏町	株式会社 立地評価研究所	4,250	4,330	4.0	4,210	3.8	4.2	177
	R-100	エステイメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	658	665	4.3	655	4.1	4.5	28
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,950	9,020	3.9	8,920	4.0	4.1	356
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,090	4,160	4.1	4,060	4.2	4.3	173
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,860	1,890	4.1	1,840	4.2	4.3	78
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,850	2,900	3.9	2,830	4.0	4.1	114
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,850	3,880	3.9	3,830	4.0	4.1	155
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス(注6)	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,510	6,670	-	6,440	4.4	-	338
		小計		242,437	245,684	-	239,932	-	-	11,038
オ フ ィ ス ビ ル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山	大和不動産鑑定 株式会社	71,400	73,500	3.3	70,500	3.0	3.5	2,434
	0-002	御殿山SHビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	60,100	61,400	3.4	59,600	3.4	3.6	2,064
	0-003	本町南 ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	29,900	30,900	3.6	29,400	3.3	3.8	1,128
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	44,700	45,500	3.5	43,800	3.3	3.7	1,594
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,750	6,000	3.9	5,640	3.9	4.0	236
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定 株式会社	7,160	7,250	4.2	7,120	4.0	4.4	308
		小計		219,010	224,550	-	216,060	-	-	7,768
ホ テ ル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,700	18,000	3.8	17,400	3.6	4.0	691
		小計		17,700	18,000	-	17,400	-	-	691
		合計		479,147	488,234	-	473,392	-	-	19,498

- (注1) 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書又は各不動産調査報告書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記「鑑定NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 「プライムメゾン百道浜」は、積和不動産九州との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- (注3) 「エスティメゾン東白壁」は、積和不動産中部との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- (注4) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「収益価格」「還元利回り」「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、上記「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- (注5) 「エスティメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。
- (注6) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

(エ) 建物状況調査報告書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-001	エステイメゾン銀座	-	-	8,532	1,902	株式会社 東京建築検査機構	2013年9月	5.33
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	-	-	4,670	607	株式会社 ERIソリューション	2014年2月	2.92
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	-	-	5,008	657	株式会社 東京建築検査機構	2013年3月	6.11
	R-004	エステイメゾン恵比寿	-	-	2,172	254	株式会社 東京建築検査機構	2013年3月	5.54
	R-005	エステイメゾン神田	-	-	3,330	474	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年1月	4.81
	R-006	エステイメゾン北新宿	-	-	2,150	530	株式会社 ERIソリューション	2013年3月	5.08
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	-	-	8,333	947	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年3月	4.40
	R-008	エステイメゾン川崎	-	-	10,569	1,083	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年3月	6.73
	R-009	エステイメゾン横浜	-	-	8,757	890	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	4.57
	R-010	エステイメゾン亀戸	-	-	9,830	769	株式会社 ERIソリューション	2013年9月	3.95
	R-011	エステイメゾン目黒	-	-	3,740	333	株式会社 ERIソリューション	2013年9月	9.24
	R-012	エステイメゾン巣鴨	-	-	4,917	693	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	3.49
	R-013	エステイメゾン京橋	-	-	6,090	1,295	株式会社 東京建築検査機構	2014年8月	8.75
	R-014	エステイメゾン白楽	-	-	3,396	425	株式会社 東京建築検査機構	2014年8月	12.06
	R-015	エステイメゾン南堀江	-	-	5,325	501	株式会社 東京建築検査機構	2015年3月	5.24
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	-	-	6,495	1,117	株式会社 東京建築検査機構	2014年8月	6.11
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	-	-	4,673	861	株式会社 東京建築検査機構	2014年8月	3.45

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド I	-	-	4,540	296	株式会社 ERIソリューション	2014年8月	5.50
		エステイメゾン 品川シーサイド II	-	-	4,640	298			5.50
		エステイメゾン 品川シーサイド III	-	-	2,460	169			7.32
	R-019	エステイメゾン南麻布	-	-	5,210	351	株式会社 ERIソリューション	2014年8月	7.30
	R-020	エステイメゾン塚本	-	-	4,690	599	株式会社 東京建築検査機構	2015年3月	7.29
	R-021	エステイメゾン川崎II	-	-	12,020	865	株式会社 ERIソリューション	2015年3月	9.41
	R-022	エステイメゾン麻布十番	-	-	3,643	461	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	6.27
	R-023	エステイメゾン板橋本町	-	-	3,855	391	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	6.23
	R-024	エステイメゾン大泉学園	-	-	4,510	413	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	7.52
	R-025	エステイメゾン東品川	-	-	9,750	938	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	10.28
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	-	-	10,454	1,167	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	3.70
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	-	-	3,960	374	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	9.11
	R-028	エステイメゾン千駄木(注7)	-	-	3,294	264	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	3.90
	R-029	エステイメゾン四谷坂町 (注7)	-	-	3,398	570	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	6.43
	R-030	エステイメゾン博多東	-	-	12,374	2,065	大和不動産鑑定 株式会社	2016年9月	1.01
	R-031	エステイメゾン上呉服	-	-	6,172	636	大和不動産鑑定 株式会社	2016年9月	3.65
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋	60	-	4,050	273	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	9.95
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	-	-	13,520	1,009	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	7.77
	R-034	プライムメゾン東桜	-	-	7,205	919	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	10.30
R-035	プライムメゾン萱場公園	-	-	4,775	591	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	11.11	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	50	-	3,990	271	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	8.47
	R-037	エステイメゾン板橋C6	-	-	7,712	1,163	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	3.97
	R-038	マスト博多	-	-	22,604	2,477	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	3.40
	R-039	エステイメゾン錦糸町	-	-	5,070	363	株式会社 ERIソリューション	2017年9月	3.84
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	-	-	3,613	558	株式会社 東京建築検査機構	2017年9月	6.45
	R-041	プライムメゾン御器所	-	-	8,634	1,174	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	9.76
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	-	-	3,703	509	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	7.32
	R-043	プライムメゾン北田辺	-	-	3,457	440	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	11.24
	R-044	プライムメゾン百道浜	-	-	26,058	2,297	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	2.00
	R-045	エステイメゾン秋葉原	-	-	7,810	749	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.17
	R-046	エステイメゾン笹塚	-	-	4,093	804	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	6.44
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	-	-	12,352	2,022	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年3月	3.80
	R-048	プライムメゾン高見	-	-	5,480	625	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.12
	R-049	プライムメゾン矢田南	-	-	4,700	547	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.47
	R-050	プライムメゾン照葉	-	-	14,870	1,455	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	1.96
	R-051	エステイメゾン東白壁	-	-	5,815	976	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	10.82
	R-052	エステイメゾン千石	-	-	2,914	489	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	9.96
	R-053	エステイメゾン代沢	-	-	3,362	708	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	8.05
R-054	エステイメゾン戸越	-	-	4,231	600	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	11.03	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-055	エステイメゾン西天満	-	-	7,713	968	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	2.20
	R-056	エステイメゾン白金台	-	-	5,530	738	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	10.50
	R-057	エステイメゾン東新宿	-	-	4,235	547	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	10.44
	R-058	エステイメゾン元麻布	-	-	3,320	541	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	10.32
	R-059	エステイメゾン都立大学	-	-	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.61
	R-060	エステイメゾン武蔵小山II	-	-	2,250	355	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.92
	R-061	エステイメゾン中野	-	-	4,618	602	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	6.37
	R-062	エステイメゾン新中野	-	-	2,360	370	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.99
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	-	-	2,050	381	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.35
	R-064	エステイメゾン哲学堂	-	-	2,890	473	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	6.95
	R-065	エステイメゾン高円寺	-	-	2,540	435	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.68
	R-066	エステイメゾン押上	-	-	7,330	1,042	大和不動産鑑定 株式会社	2018年10月	3.37
	R-067	エステイメゾン赤羽	-	-	7,318	1,335	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.66
	R-068	エステイメゾン王子	-	-	3,898	712	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.51
	R-069	プライムメゾン早稲田	-	-	1,791	525	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年8月	4.00
	R-070	プライムメゾン八丁堀	-	-	1,228	443	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年8月	5.19
	R-071	プライムメゾン神保町	-	-	1,772	572	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2013年8月	5.64
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	-	-	605	1,254	株式会社 東京建築検査機構	2013年8月	9.35
	R-073	マストライフ秋葉原	-	-	1,955	239	株式会社 東京建築検査機構	2014年1月	13.70

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-074	エステイメゾン葵	-	-	6,030	1,144	株式会社 ERIソリューション	2014年1月	9.64
	R-075	エステイメゾン薬院	-	-	6,434	1,219	株式会社 東京建築検査機構	2014年2月	7.09
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	-	-	9,368	2,544	株式会社 東京建築検査機構	2014年3月	6.53
	R-077	エステイメゾン大島	-	-	10,616	2,829	株式会社 東京建築検査機構	2014年3月	6.49
	R-078	プライムメゾン富士見台	-	-	6,864	1,745	株式会社 東京建築検査機構	2014年3月	10.58
	R-079	エステイメゾン鶴舞	-	-	11,137	3,471	株式会社 東京建築検査機構	2014年3月	10.23
	R-080	プライムメゾン森下	-	-	2,680	782	株式会社 ERIソリューション	2014年9月	7.76
	R-081	プライムメゾン品川	-	-	2,230	629	株式会社 ERIソリューション	2014年9月	6.98
	R-082	プライムメゾン大通公園	-	-	21,020	1,823	株式会社 ERIソリューション	2014年9月	0.05
	R-083	プライムメゾン南2条	-	-	13,520	1,679	株式会社 ERIソリューション	2014年9月	0.02
	R-084	プライムメゾン鴨々川	-	-	8,960	1,132	株式会社 ERIソリューション	2014年9月	0.02
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	-	-	12,820	2,876	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2014年9月	2.84 (注8)
	R-086	マストライフ八広	-	-	5,517	937	大和不動産鑑定 株式会社	2014年9月	5.88
	R-087	プライムメゾン恵比寿	50	-	3,210	977	株式会社 ERIソリューション	2014年12月	5.15
	R-088	グランマスト金沢西泉	-	-	5,878	1,074	大和不動産鑑定 株式会社	2015年3月	1.13
	R-089	グランマスト鶴の森	-	-	3,841	506	大和不動産鑑定 株式会社	2015年3月	13.50
	R-090	エステイメゾン港北綱島 イースト棟	-	-	4,253	728	株式会社 東京建築検査機構	2015年6月	3.48
		エステイメゾン港北綱島 ウエスト棟	-	-	3,598	551			3.69
		エステイメゾン港北綱島 アネックス棟	-	-	2,135	286			4.13
	R-091	マストライフ日野	-	-	4,129	846	大和不動産鑑定 株式会社	2015年9月	2.93

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	-	-	5,890	2,224	株式会社 ERIソリューション	2016年1月	4.60
	R-093	神戸女子学生会館	-	-	31,363	5,151	大和不動産鑑定 株式会社	2016年2月	3.96
	R-094	プライムメゾン渋谷	-	-	1,850	539	株式会社 ERIソリューション	2016年3月	3.58
	R-095	プライムメゾン初台	-	-	2,540	939	株式会社 ERIソリューション	2016年3月	3.57
	R-096	エステイメゾン上町台	-	-	4,770	583	株式会社 ERIソリューション	2016年3月	6.99
	R-097	エステイメゾン神戸三宮	-	-	7,330	480	株式会社 ERIソリューション	2016年3月	2.45
	R-098	プライムメゾン白金高輪	-	-	4,040	1,266	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	5.32
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	-	-	3,990	1,367	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	2.31
	R-100	エステイメゾン森下	-	-	390	220	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	3.39
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	-	-	677	2,389	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	1.61
	R-102	プライムメゾン大塚	-	-	751	1,424	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	3.34
	R-103	プライムメゾン浅草橋	-	-	171	671	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	8.04
	R-104	プライムメゾン代官山	-	-	408	771	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	9.32
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	-	-	7,060	1,883	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.85
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス	-	-	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	4.37
			小計	160	-	691,823	110,485	-	-

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山(注7)	-	-	56,724	16,544	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年4月	0.82
	0-002	御殿山SHビル	-	-	5,580	6,800	株式会社 ERIソリューション	2014年9月	1.35
	0-003	本町南ガーデンシティ(注7)	-	-	10,454	7,840	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年9月	2.28
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	-	-	25,466	8,171	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年4月	2.29
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7)	-	-	7,317	1,988	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2016年3月	7.38
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	-	-	12,910	2,100	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2016年3月	9.16
		小計	-	-	118,451	43,444	-	-	-
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	-	-	11,549	6,182	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年4月	2.29
		小計	-	-	11,549	6,182	-	-	-
		合計	160	-	821,824	160,112	-	-	1.83

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

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

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

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

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

(注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2018年10月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間(一般的な建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接被害に関するものだけでなく、機器、家具、什器等の被害や地震動による水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません

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

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

(オ) 主要な不動産に関する状況

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

(カ) 資本的支出の状況

a. 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
エステイメゾン薬院 (福岡県福岡市中央区平尾)	大規模修繕工事	自 2019年 2月 至 2019年10月	217	-	-
エステイメゾン川崎 (神奈川県川崎市川崎区小川町)	大規模修繕工事	自 2018年 8月 至 2019年 3月	155	-	-
エステイメゾン東白壁 (愛知県名古屋市中区東区芳野)	大規模修繕工事	自 2019年 2月 至 2019年 6月	118	-	-
エステイメゾン品川シーサイド (東京都品川区東品川)	大規模修繕工事	自 2019年 4月 至 2019年10月	108	-	-
エステイメゾン川崎Ⅱ (神奈川県川崎市川崎区小川町)	大規模修繕工事	自 2018年 6月 至 2018年11月	98	39	-

(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に係る不動産信託受益権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不動産信託受益権の持分割合を乗じた金額を記載しています。

b. 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572百万円であり、当期の費用に区分された修繕費238百万円を合わせて810百万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)
エステイメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市中区千代田)	大規模修繕工事	自 2017年10月 至 2018年 9月	239
エステイメゾン笹塚 (東京都渋谷区笹塚)	大規模修繕工事	自 2017年12月 至 2018年 6月	98
エステイメゾン上町台 (大阪府大阪市中央区上本町西)	大規模修繕工事	自 2018年 6月 至 2018年 9月	58
エステイメゾン目黒 (東京都目黒区三田)	大規模修繕工事	自 2018年 6月 至 2018年10月	41
プライムメゾン大通公園 (北海道札幌市中央区大通西)	機械式駐車場設備修繕工事	自 2018年 8月 至 2018年10月	14
その他の資本的支出			119
合計			572

(キ) 個別物件の収支の状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	175,855	51,959	58,279	24,069
賃貸事業収入	166,645	49,942	55,901	22,864
その他賃貸事業収入	9,210	2,017	2,377	1,204
B. 不動産賃貸事業費用 小計	51,739	16,916	17,032	8,597
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	10,329	2,555	3,220	1,470
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,384	574	689	313
公租公課	9,631	2,958	2,676	1,041
損害保険料	146	47	49	19
修繕費	3,252	1,826	1,299	1,143
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	14,168	5,645	5,162	2,186
その他賃貸事業費用	6,284	1,256	1,814	891
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	124,115	35,043	41,247	15,471

(単位：千円)

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エステイメゾン 神田	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	45,331	47,224	64,272	77,277
賃貸事業収入	43,533	45,595	61,189	74,049
その他賃貸事業収入	1,797	1,629	3,082	3,227
B. 不動産賃貸事業費用 小計	20,893	19,520	34,208	41,742
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,445	2,494	4,513	5,070
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	639	586	539	1,342
公租公課	1,987	2,097	3,676	3,379
損害保険料	37	40	72	79
修繕費	2,961	772	2,627	2,312
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,734	9,149	16,317	23,790
その他賃貸事業費用	1,130	1,618	3,027	2,315
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,437	27,704	30,064	35,535

(単位：千円)

物件番号	R-009	R-010	R-011	R-012
物件名称	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 巣鴨
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,732	53,685	31,212	50,154
賃貸事業収入	65,732	52,140	29,941	48,188
その他賃貸事業収入	-	1,545	1,271	1,966
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,381	27,132	12,852	19,517
外注委託費	2,497	2,442	1,410	2,130
管理委託料	1,314	2,608	1,795	3,046
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	617	591	267	453
公租公課	3,241	2,885	1,528	2,628
損害保険料	74	57	25	47
修繕費	203	3,337	2,020	2,617
支払賃料	-	-	-	1,333
減価償却費	13,883	13,132	4,575	6,171
その他賃貸事業費用	224	1,751	903	763
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	43,351	26,553	18,360	30,637

(単位：千円)

物件番号	R-013	R-014	R-015	R-016
物件名称	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	89,035	30,527	33,606	94,984
賃貸事業収入	83,278	29,491	33,127	89,837
その他賃貸事業収入	5,757	1,035	479	5,147
B. 不動産賃貸事業費用 小計	41,766	13,729	13,794	35,323
外注委託費	1,464	1,682	2,044	83
管理委託料	3,720	1,612	1,595	6,477
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	2,226	484	524	30
公租公課	4,719	1,484	1,875	5,650
損害保険料	101	33	39	39
修繕費	1,892	832	1,122	2,704
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	23,989	6,734	4,558	12,855
その他賃貸事業費用	3,327	539	1,708	7,157
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	47,269	16,798	19,812	59,660

(単位：千円)

物件番号	R-017	R-018	R-019	R-020
物件名称	エステイメゾン 大井仙台坂	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 塚本
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	79,186	65,064	32,079	38,985
賃貸事業収入	74,266	62,078	30,294	37,772
その他賃貸事業収入	4,919	2,985	1,785	1,212
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,671	25,724	14,606	19,418
外注委託費	3,084	3,114	2,388	1,617
管理委託料	4,884	4,021	2,790	1,625
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	514	648	308	1,042
公租公課	3,652	3,677	1,657	2,129
損害保険料	68	63	28	46
修繕費	1,847	2,299	2,371	2,298
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	14,566	8,630	2,275	8,702
その他賃貸事業費用	1,728	2,944	2,461	1,632
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,515	39,339	17,473	19,567

(単位：千円)

物件番号	R-021	R-022	R-023	R-024
物件名称	エステイメゾン 川崎Ⅱ	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 大泉学園
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	63,306	67,194	28,912	25,578
賃貸事業収入	61,238	65,199	28,589	25,219
その他賃貸事業収入	2,067	1,995	322	359
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,702	15,224	13,784	12,916
外注委託費	2,383	2,442	1,710	1,380
管理委託料	3,566	3,038	1,227	1,326
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	473	523	338	406
公租公課	3,174	2,428	1,545	1,639
損害保険料	66	44	31	30
修繕費	1,032	1,121	1,559	2,031
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	15,290	4,227	6,152	4,676
その他賃貸事業費用	1,389	1,072	893	1,101
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,603	51,970	15,127	12,661

(単位：千円)

物件番号	R-025	R-026	R-027	R-028
物件名称	エステイメゾン 東品川	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	69,823	78,257	31,255	22,521
賃貸事業収入	67,586	73,397	29,764	22,112
その他賃貸事業収入	2,236	4,860	1,491	409
B. 不動産賃貸事業費用 小計	36,889	36,201	13,918	7,845
外注委託費	1,752	2,688	-	-
管理委託料	4,972	4,218	1,805	958
信託報酬	1,463	325	325	325
水道光熱費	374	537	-	-
公租公課	3,444	3,586	1,637	1,136
損害保険料	61	86	12	9
修繕費	2,843	3,510	1,790	143
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	16,837	17,114	5,702	2,973
その他賃貸事業費用	5,140	4,135	2,644	2,300
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,934	42,056	17,336	14,675

(単位：千円)

物件番号	R-029	R-030	R-031	R-032
物件名称	エステイメゾン 四谷坂町	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	58,548	86,320	28,034	23,524
賃貸事業収入	57,526	84,934	27,512	22,681
その他賃貸事業収入	1,022	1,385	522	842
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,214	40,483	17,636	11,886
外注委託費	-	2,820	1,140	1,272
管理委託料	4,037	3,264	1,540	1,450
信託報酬	325	325	325	400
水道光熱費	36	670	559	271
公租公課	2,930	4,920	1,957	947
損害保険料	42	122	49	21
修繕費	1,390	2,489	2,006	1,073
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	4,267	24,945	8,283	4,697
その他賃貸事業費用	5,183	924	1,774	1,752
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	40,333	45,836	10,398	11,638

(単位：千円)

物件番号	R-033	R-034	R-035	R-036
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,059	52,026	29,737	23,489
賃貸事業収入	59,359	51,701	29,378	22,587
その他賃貸事業収入	2,700	324	359	902
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,618	27,448	14,457	10,639
外注委託費	2,694	3,920	1,320	1,050
管理委託料	3,593	2,836	1,263	1,619
信託報酬	325	325	325	350
水道光熱費	494	515	258	179
公租公課	3,944	3,819	2,264	1,130
損害保険料	78	70	40	21
修繕費	2,462	1,569	1,671	958
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	11,163	12,390	6,848	4,004
その他賃貸事業費用	1,862	2,001	465	1,326
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,440	24,578	15,279	12,849

(単位：千円)

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エステイメゾン 板橋C6	マスト 博多	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	78,427	94,888	36,081	54,012
賃貸事業収入	75,764	93,934	35,125	52,731
その他賃貸事業収入	2,663	953	956	1,281
B. 不動産賃貸事業費用 小計	36,948	65,021	17,366	19,005
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	4,384	383	1,889	2,573
信託報酬	700	350	400	350
水道光熱費	846	642	653	626
公租公課	4,863	7,637	1,594	2,624
損害保険料	97	140	28	44
修繕費	3,593	5,137	986	1,362
支払賃料	-	12,541	-	-
減価償却費	16,502	35,368	9,469	7,513
その他賃貸事業費用	3,348	108	1,149	1,295
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,479	29,866	18,715	35,007

(単位：千円)

物件番号	R-041	R-042	R-043	R-044
物件名称	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,010	30,283	23,230	69,762
賃貸事業収入	62,715	29,797	21,833	69,762
その他賃貸事業収入	1,294	485	1,396	-
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,439	13,874	14,096	22,127
外注委託費	2,279	1,610	1,582	2,850
管理委託料	3,178	1,068	1,077	261
信託報酬	350	400	400	350
水道光熱費	511	347	622	822
公租公課	4,943	2,033	1,718	6,770
損害保険料	92	42	35	140
修繕費	1,042	1,702	1,970	1,832
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	16,668	6,080	5,391	9,014
その他賃貸事業費用	2,373	588	1,298	85
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,571	16,409	9,133	47,635

(単位：千円)

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エステイメゾン 秋葉原	エステイメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,198	88,849	175,530	35,008
賃貸事業収入	53,841	85,176	166,204	34,224
その他賃貸事業収入	2,357	3,672	9,326	783
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,088	31,543	75,816	16,349
外注委託費	2,694	2,427	6,054	1,768
管理委託料	3,091	5,612	11,481	1,842
信託報酬	400	400	400	350
水道光熱費	522	514	1,780	561
公租公課	2,569	4,479	8,277	2,470
損害保険料	55	67	148	46
修繕費	2,626	4,109	3,637	616
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	14,777	10,724	34,282	7,826
その他賃貸事業費用	2,350	3,207	9,756	868
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,110	57,305	99,713	18,659

(単位：千円)

物件番号	R-049	R-050	R-051	R-052
物件名称	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	27,886	51,910	46,861	36,758
賃貸事業収入	27,688	51,792	46,793	35,847
その他賃貸事業収入	198	118	68	911
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,000	29,369	20,696	15,218
外注委託費	1,318	4,710	1,981	2,622
管理委託料	1,008	-	167	2,289
信託報酬	350	400	350	400
水道光熱費	311	753	529	368
公租公課	2,298	6,003	3,567	2,273
損害保険料	39	108	71	35
修繕費	1,241	3,937	1,770	995
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	7,082	13,336	12,102	5,026
その他賃貸事業費用	349	119	156	1,205
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,885	22,540	26,164	21,540

(単位：千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エステイメゾン 代沢	エステイメゾン 戸越	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	60,777	49,952	56,260	64,607
賃貸事業収入	57,023	47,693	49,311	63,251
その他賃貸事業収入	3,753	2,259	6,949	1,356
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,840	19,039	29,608	26,187
外注委託費	1,584	2,490	2,221	2,366
管理委託料	4,581	2,878	2,723	3,736
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	453	507	1,775	422
公租公課	3,449	2,812	3,795	3,213
損害保険料	50	43	72	57
修繕費	1,033	1,268	2,686	3,770
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	7,128	7,863	11,415	9,536
その他賃貸事業費用	3,158	774	4,519	2,684
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,936	30,912	26,651	38,420

(単位：千円)

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エステイメゾン 東新宿	エステイメゾン 元麻布	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	46,081	36,804	22,442	29,487
賃貸事業収入	43,381	36,804	21,494	28,581
その他賃貸事業収入	2,700	-	948	906
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,425	17,177	11,275	11,991
外注委託費	1,957	1,665	1,242	1,716
管理委託料	3,405	2,092	1,408	1,534
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	404	429	406	322
公租公課	2,381	2,629	1,596	1,568
損害保険料	42	40	24	27
修繕費	3,626	3,064	1,226	539
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	10,708	5,486	3,457	5,307
その他賃貸事業費用	1,499	1,370	1,515	575
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	21,656	19,626	11,166	17,495

(単位：千円)

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	52,807	28,093	30,320	33,794
賃貸事業収入	50,948	27,438	28,826	32,492
その他賃貸事業収入	1,859	654	1,494	1,302
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,708	12,425	11,784	17,412
外注委託費	3,000	1,722	1,734	1,866
管理委託料	2,993	1,493	1,514	2,207
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	475	291	427	622
公租公課	2,664	1,588	1,799	1,793
損害保険料	44	27	29	35
修繕費	1,250	831	600	1,486
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	8,649	5,610	4,823	7,474
その他賃貸事業費用	2,230	460	457	1,526
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,098	15,667	18,536	16,381

(単位：千円)

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	33,157	72,234	96,692	48,074
賃貸事業収入	32,328	68,995	92,172	46,622
その他賃貸事業収入	829	3,239	4,520	1,451
B. 不動産賃貸事業費用 小計	12,628	28,114	42,066	22,858
外注委託費	1,716	2,874	3,108	1,974
管理委託料	1,777	4,196	5,536	2,517
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	413	664	621	636
公租公課	1,945	3,882	5,509	2,775
損害保険料	33	77	97	51
修繕費	400	1,074	2,486	2,803
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	5,264	14,050	23,248	11,008
その他賃貸事業費用	678	894	1,058	692
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	20,529	44,119	54,625	25,215

(単位：千円)

物件番号	R-069	R-070	R-071	R-072
物件名称	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	41,759	37,807	51,634	84,731
賃貸事業収入	40,648	36,476	50,033	83,321
その他賃貸事業収入	1,111	1,331	1,601	1,410
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,627	18,527	21,706	30,825
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,752
管理委託料	2,612	1,815	2,592	3,955
信託報酬	350	400	400	400
水道光熱費	385	366	455	996
公租公課	2,330	1,864	2,396	6,056
損害保険料	41	34	45	92
修繕費	1,020	481	700	951
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,823	9,999	11,810	8,415
その他賃貸事業費用	2,933	1,951	1,148	2,206
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	19,131	19,280	29,928	53,905

(単位：千円)

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	マストライフ 秋葉原	エステイメゾン 葵	エステイメゾン 薬院	エステイメゾン 錦糸町Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,153	71,571	75,207	219,285
賃貸事業収入	15,153	70,670	71,406	214,852
その他賃貸事業収入	-	901	3,800	4,433
B. 不動産賃貸事業費用 小計	5,175	34,132	31,526	87,798
外注委託費	1,174	4,560	1,710	5,588
管理委託料	-	3,007	3,708	7,555
信託報酬	300	400	400	400
水道光熱費	296	566	2,597	2,511
公租公課	929	4,778	4,770	9,829
損害保険料	17	89	93	201
修繕費	81	1,657	2,361	9,015
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	2,277	17,098	13,061	47,186
その他賃貸事業費用	96	1,975	2,824	5,509
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,978	37,439	43,680	131,487

(単位：千円)

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	エステイメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エステイメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	242,440	67,349	155,107	57,264
賃貸事業収入	232,699	67,264	155,093	55,970
その他賃貸事業収入	9,740	84	14	1,294
B. 不動産賃貸事業費用 小計	96,268	34,264	74,515	25,420
外注委託費	9,591	2,931	12,234	3,216
管理委託料	8,909	3,642	728	2,672
信託報酬	400	300	300	300
水道光熱費	4,468	558	2,778	471
公租公課	10,925	5,907	14,803	2,912
損害保険料	225	128	269	59
修繕費	7,726	4,356	11,041	874
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	48,721	12,576	32,213	12,656
その他賃貸事業費用	5,301	3,864	146	2,257
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	146,171	33,084	80,592	31,844

(単位：千円)

物件番号	R-081	R-082	R-083	R-084
物件名称	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鴨々川
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	57,233	115,564	70,776	47,593
賃貸事業収入	51,261	114,325	68,380	46,820
その他賃貸事業収入	5,971	1,239	2,395	773
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,150	51,960	36,206	25,131
外注委託費	1,911	12,011	4,338	3,054
管理委託料	2,613	4,216	2,878	1,879
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	3,890	2,338	2,273	850
公租公課	2,088	10,470	7,863	5,801
損害保険料	49	147	127	85
修繕費	364	1,063	561	302
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,781	20,286	17,114	12,313
その他賃貸事業費用	1,151	1,175	749	543
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,082	63,604	34,569	22,462

(単位：千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-088
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿	グランマスト 金沢西泉
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	88,444	56,268	113,687	41,130
賃貸事業収入	85,192	56,268	106,523	40,950
その他賃貸事業収入	3,251	-	7,164	180
B. 不動産賃貸事業費用 小計	46,291	23,212	37,437	26,082
外注委託費	3,072	3,906	4,256	5,838
管理委託料	3,899	81	7,787	-
信託報酬	240	300	300	290
水道光熱費	600	498	869	588
公租公課	8,916	3,989	3,914	4,134
損害保険料	163	72	80	84
修繕費	3,177	1,323	1,829	2,178
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	21,893	12,675	13,692	12,741
その他賃貸事業費用	4,328	365	4,707	226
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,152	33,055	76,249	15,047

(単位：千円)

物件番号	R-089	R-090	R-091	R-092
物件名称	グランマスト 鵜の森	エステイメゾン 港北綱島	マストライフ 日野	プライムメゾン 横濱日本大通
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	26,712	82,286	48,139	136,760
賃貸事業収入	26,712	78,814	46,443	132,674
その他賃貸事業収入	-	3,472	1,696	4,085
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,690	23,766	23,708	58,822
外注委託費	1,152	-	4,104	5,931
管理委託料	-	-	2,523	6,675
信託報酬	290	290	290	240
水道光熱費	322	-	446	1,757
公租公課	1,485	7,405	3,197	7,111
損害保険料	39	120	65	171
修繕費	565	3,674	663	458
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,506	11,181	11,872	32,947
その他賃貸事業費用	328	1,095	546	3,528
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,021	58,520	24,431	77,937

(単位：千円)

物件番号	R-093	R-094	R-095	R-096
物件名称	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エステイメゾン 上町台
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	222,470	64,408	75,751	32,059
賃貸事業収入	221,425	62,000	73,862	30,802
その他賃貸事業収入	1,045	2,407	1,888	1,257
B. 不動産賃貸事業費用 小計	141,071	19,296	34,035	15,432
外注委託費	23,256	2,901	3,247	2,205
管理委託料	103	3,613	5,124	1,571
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	6,919	457	979	1,092
公租公課	17,386	3,009	4,135	2,136
損害保険料	395	44	74	45
修繕費	3,969	1,034	1,006	1,285
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	85,534	6,400	12,717	6,239
その他賃貸事業費用	3,266	1,594	6,509	617
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	81,399	45,111	41,715	16,627

(単位：千円)

物件番号	R-097	R-098	R-099	R-100
物件名称	エステイメゾン 神戸三宮	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町	エステイメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,456	120,856	109,761	18,914
賃貸事業収入	30,022	117,833	107,572	18,694
その他賃貸事業収入	434	3,023	2,189	220
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,582	41,825	43,238	7,548
外注委託費	1,144	4,345	6,275	1,498
管理委託料	1,302	6,911	6,545	848
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	436	714	613	205
公租公課	2,413	6,725	5,565	909
損害保険料	38	100	105	17
修繕費	418	2,069	2,087	113
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	6,752	15,077	15,140	3,067
その他賃貸事業費用	835	5,641	6,664	648
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,874	79,030	66,523	11,366

(単位：千円)

物件番号	R-101	R-102	R-103	R-104
物件名称	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋	プライムメゾン 代官山
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	232,638	105,859	51,664	68,243
賃貸事業収入	225,385	105,621	50,386	65,894
その他賃貸事業収入	7,253	238	1,277	2,349
B. 不動産賃貸事業費用 小計	60,654	40,341	17,708	21,056
外注委託費	10,746	5,400	3,317	2,658
管理委託料	14,518	7,550	3,750	4,460
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	959	592	383	443
公租公課	-	-	-	-
損害保険料	173	105	47	55
修繕費	1,894	226	177	161
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	23,922	14,842	5,609	6,835
その他賃貸事業費用	8,200	11,384	4,180	6,202
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	171,983	65,517	33,956	47,186

(単位：千円)

物件番号	R-105	R-106	0-001	0-002
物件名称	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エステイメゾン 豊洲レジデンス	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	109,082	463,284	1,318,919	1,089,017
賃貸事業収入	108,432	458,398	1,318,132	1,089,017
その他賃貸事業収入	650	4,885	787	-
B. 不動産賃貸事業費用 小計	41,584	335,744	304,104	194,508
外注委託費	8,544	21,954	-	-
管理委託料	7,903	24,895	9,000	1,200
信託報酬	240	325	900	400
水道光熱費	1,575	3,175	-	-
公租公課	-	-	115,285	50,188
損害保険料	130	481	1,716	772
修繕費	1,521	12,425	7,005	33
支払賃料	-	193,164	-	-
減価償却費	11,112	72,723	169,407	139,639
その他賃貸事業費用	10,556	6,599	789	2,275
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	67,498	127,539	1,014,815	894,508

(単位：千円)

物件番号	0-003	0-004	0-005	0-006
物件名称	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー	広小路ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	586,791	903,801	152,172	213,433
賃貸事業収入	586,791	903,801	139,055	194,719
その他賃貸事業収入	-	-	13,116	18,713
B. 不動産賃貸事業費用 小計	187,212	300,568	58,307	69,298
外注委託費	-	-	8,618	15,882
管理委託料	6,000	6,000	1,800	1,200
信託報酬	500	250	240	225
水道光熱費	-	-	10,956	10,302
公租公課	64,786	91,894	12,864	16,854
損害保険料	878	1,027	538	322
修繕費	2,992	5,283	434	418
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	112,026	196,074	22,407	23,932
その他賃貸事業費用	28	38	448	160
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	399,578	603,233	93,864	144,134

(単位:千円)

物件番号	H-001	C-001
物件名称	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	浜松プラザ
運用期間 (自) (至)	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月28日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	402,500	100,024
賃貸事業収入	402,500	99,976
その他賃貸事業収入	-	47
B. 不動産賃貸事業費用 小計	135,049	24,084
外注委託費	-	8,254
管理委託料	1,200	578
信託報酬	250	846
水道光熱費	-	380
公租公課	59,249	8,874
損害保険料	716	51
修繕費	3,826	1,480
支払賃料	-	-
減価償却費	69,774	3,506
その他賃貸事業費用	34	110
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	267,450	75,940

(注) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。