

## 2019年4月期 決算短信(R E I T)

2019年6月18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7月25日 分配金支払開始予定日 2019年7月19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. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019年4月30日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年 4月期	12,369	1.6	6,627	14.4	5,894	15.4	5,894	△20.4
2018年10月期	12,174	161.5	5,793	93.5	5,109	94.8	7,402	182.4

	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	%	%	%
2019年 4月期	1,566	2.4	1.3	47.7
2018年10月期	1,967	3.0	1.1	42.0

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

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年 4月期	1,594	5,996	—	—	101.8	2.4
2018年10月期	1,554	5,846	—	—	79.0	2.4

(注1)2019年4月期の分配金総額は、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額を加算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。

(注2)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したため、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
2019年 4月期	474,985	245,695	51.7	65,308
2018年10月期	457,588	245,663	53.7	65,299

#### (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
2019年 4月期	7,719	△20,005	11,155	20,959
2018年10月期	25,821	△27,064	2,326	22,090

2. 2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況の予想  
(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年10月期	13,849	12.0	7,475	12.8	6,636	12.6	6,635	12.6	1,587	—
2020年4月期	14,395	3.9	7,678	2.7	6,759	1.9	6,758	1.9	1,616	—

(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10月期) 1,547円 (2020年4月期) 1,576円

(注) 2019年10月期及び2020年4月期の分配金の支払原資は、それぞれRTAからの取崩額(2019年10月期170百万円、2020年4月期171百万円)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

2019年4月期	3,762,091 口	2018年10月期	3,762,091 口
2019年4月期	— 口	2018年10月期	— 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。
- ・本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口については2019年6月10日に払込が完了しています。また、第三者割当による新投資口の払込期日は2019年7月9日です。  
上記「2. 2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況の予想」については、2019年4月期末発行済投資口の総口数3,762,091口に、公募による新投資口の発行口数501,500口と第三者割当による新投資口の発行口数の上限である25,075口を加えた4,288,666口を前提としています。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 運用資産等の価格に関する情報	27
(2) 資本的支出の状況	73

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

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

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

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

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

(注1) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人合併に伴い、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHAM」といいます。）と本投資法人の資産運用会社である「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号：積水ハウス投資顧問株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人合併の効力発生日と同日付で本資産運用会社を吸収合併継続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、商号を変更しました。

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

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

(\*2) サービスアパートメントには、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(注4) 「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル（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(\*)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(\*) サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

##### (イ) 運用環境

当期における日本経済は、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が続くなかで、輸出や生産の一部に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調が続きました。

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、前期においては自然災害等の影響で宿泊需要の一時的な減少があったものの、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、期待利回りは継続して低位で推移している状況にあります。

## (ウ) 運用実績

前記「(イ) 運用環境」に記載の環境下において、本投資法人は、ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を図るため、新たに3物件を取得しました。

その結果、2019年4月30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115物件（居住用不動産：108物件、商業用不動産等：7物件）、取得価格(注)の合計は457,375百万円（居住用不動産：238,825百万円、商業用不動産等：218,550百万円）となっています。

また、前述のとおり、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現在の稼働率は、居住用不動産については96.7%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.5%となりました。

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

## (エ) 資金調達の概要

## a. 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、2019年1月31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17,000百万円の短期借入金を調達し、この短期借入金は2019年3月29日付で同額を固定金利の長期借入金（うち12,900百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）に借換えを実施し、2019年2月28日に返済期日が到来した総額12,382百万円の長期借入金及び同日に償還期限が到来した投資法人債2,500百万円については、同日付で、8,382百万円の固定金利の長期借入金（うち6,691百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）及び6,500百万円の変動金利の短期借入金に借換えを実施しました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の93.7%から当期末現在には93.1%となりました。当期末現在の有利子負債残高は214,932百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.3%となっています。

## b. 格付について

本投資法人が株式会社日本格付研究所（JCR）より取得している格付について、本投資法人合併後においても引き続き安定した運営が継続されることが見込まれること等を踏まえ、2019年2月15日付で長期発行体格付及び債券格付が「AA-」から「AA」へと変更されています。

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

## (オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益12,369百万円、営業利益6,627百万円、経常利益5,894百万円となり、当期純利益は5,894百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益にRTA取崩額102百万円を加算した5,996百万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31年4月）」によると、当面、輸出や生産の一部に弱さが残るものの、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。

ただし、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えられています。

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住居及びオフィスビルともに安定的な需要が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(バ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、50%程度を上限の目処とし、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。

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

## ③決算後に生じた重要な事実

## 新投資口の発行

本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に払込が完了しています。この結果、2019年6月10日現在の出資総額は147,351,948,500円、発行済投資口の総口数は4,263,591口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については、2019年7月9日に払込予定となっています。

## i) 公募による新投資口発行 (一般募集)

発行投資口数	: 501,500口 (国内一般募集371,356口、海外一般募集130,144口)
発行価格	: 1口当たり76,537円
発行価格の総額	: 38,383,305,500円
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり74,103円
払込金額 (発行価額) の総額	: 37,162,654,500円
払込期日	: 2019年6月10日
分配金起算日	: 2019年5月1日

## ii) 第三者割当による新投資口発行 (注)

発行投資口数 (上限)	: 25,075口
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり74,103円
払込金額 (発行価額) の総額 (上限)	: 1,858,132,725円
払込期日	: 2019年7月9日
分配金起算日	: 2019年5月1日
割当先	: 野村證券株式会社

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない可能性があります。

## iii) 資金の使途

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)、本町南ガーデンシティ (追加取得部分)、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエステメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

2019年6月10日付で以下のオフィスビル3物件、住居4物件に係る不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
赤坂ガーデンシティ (注1)	オフィス ビル	東京都港区	28,700	積水ハウス 株式会社
ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分) (注2)		東京都品川区	12,350	
本町南ガーデンシティ (追加取得部分) (注3)		大阪府大阪市	20,900	
プライムメゾン三田綱町	住居	東京都港区	2,040	
プライムメゾン本郷		東京都文京区	2,600	
プライムメゾン蔵前		東京都台東区	2,190	
エスティメゾン横浜青葉台ノース		神奈川県横浜市	1,360	
取得価格の合計			70,140	—

(注1) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:1,000,000分の662,768(約66.3%))に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得しています。

(注2) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2014年12月3日付で、4階、7階及び8階の専有部分の全て並びに2階、3階及び6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2,103,349(約54.5%))を取得価格39,700百万円で、2016年5月24日付で、2階、3階、5階及び6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820,252(約21.3%))を取得価格15,900百万円で、更に、2017年5月24日付で、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:3,857,806分の200,039(約5.2%))を取得価格4,000百万円で、それぞれ取得しています。その結果、本投資法人は、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち2階から4階まで及び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。

本投資法人は、前記「③決算後に生じた重要な事実」に記載の公募による新投資口発行に伴い、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、1階の専有部分の全て及び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734,166(約19.0%)) (以下「ガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)」)とすることがあります。)を、2019年6月10日付で追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。

(注3) 本投資法人は、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、2014年12月3日付で、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%))を取得価格23,100百万円で取得し、当期末現在において、これらに係る不動産信託受益権を保有しています。本投資法人は、前記「③決算後に生じた重要な事実」に記載の公募による新投資口発行に伴い、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、1階から12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1,295,807(約43.7%)) (以下「本町南ガーデンシティ(追加取得部分)」)とすることがあります。)を、2019年6月10日付で追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、2019年6月10日付で、前記「(ア) 資産の取得」に記載の資産の取得資金及び関連費用に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2) (注3)(注4)	借入実行日	返済期日 (注5)	返済方法 (注6)	摘要
短期	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	31,160	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.170%	2019年 6月10日	2020年 5月29日	期限一括 返済	無担保 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 利払日は、2019年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注4) 初回の利息計算期間は、2019年6月10日から2019年6月末日であり、当該期間に対応する基準金利は0.06909%です。

(注5) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注6) 本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④次期の業績に関する見通し

2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2019年10月期	13,849	7,475	6,636	6,635	1,587	—
2020年4月期	14,395	7,678	6,759	6,758	1,616	—

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

## 2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年10月期（第10期）：2019年 5月1日～2019年10月31日（184日） 2020年 4月期（第11期）：2019年11月1日～2020年 4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2019年4月期（第9期）末現在保有する不動産信託受益権（合計115物件）に、2019年6月10日付で取得した前記「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（7物件（うち2物件追加取得））（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120物件）について、2020年4月期（第11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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ますが、既保有資産のうち、本町南ガーデンシティ（既保有部分）については、現行の賃料固定型マスターリース契約を、2019年12月以降はパススルー型マスターリース契約に変更することを前提としています。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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ますが、既保有資産のうち、本町南ガーデンシティ（既保有部分）については、現行の賃料固定型マスターリース契約を、2019年12月以降はパススルー型マスターリース契約に変更することを前提としています。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。</li> <li>公租公課は、2019年10月期（第10期）に866百万円、2020年4月期（第11期）に918百万円を見込んでいます。</li> <li>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。2019年4月期（第9期）に取得したザ・リッツ・カールトン京都及びマスト井尻の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2020年1月1日から4月30日までの4か月分相当を2020年4月期（第11期）から費用計上することを想定しています。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155百万円（205日分に相当）と想定しています。取得完了資産のうち赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷及びプライムメゾン蔵前の2020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、2020年10月期（第12期）から費用計上することを想定しており、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの2020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、2020年1月1日から2020年4月30日までの4か月分相当を2020年4月期（第11期）から費用計上することを想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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10月期（第10期）に2,375百万円、2020年4月期（第11期）に2,429百万円を見込んでいます。</li> <li>資産運用報酬については、2019年10月期（第10期）に899百万円、2020年4月期（第11期）に975百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行及び投資口売出しに係るものを含め、投資口交付費償却として、2019年10月期（第10期）に41百万円、2020年4月期（第11期）に48百万円を見込んでいます。</li> <li>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10月期（第10期）に838百万円、2020年4月期（第11期）に871百万円を見込んでいますが、2019年10月期（第10期）に93百万円、2020年4月期（第11期）に88百万円が、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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年4月期（第9期）末現在における本投資法人の借入金残高は201,932百万円、投資法人債残高は13,000百万円、有利子負債総額は214,932百万円です。</li> <li>2019年6月10日に前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）資金の借入」に記載の短期借入金31,160百万円の借入れを実施しましたが、前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口が上限である25,075口発行され、その手取金を原資として上記短期借入金の一部を返済することを前提としています。</li> <li>2020年4月期（第11期）中に返済期限が到来する借入金及び投資法人債の総額29,292百万円の返済資金及び償還資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。</li> <li>2019年4月期（第9期）現在における総資産LTVは45.3%ですが、前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行等により44.7%程度にまで引き下げられると試算しており、その後も同程度で推移することを見込んでいます。</li> <li>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</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年4月期（第9期）末現在発行済である3,762,091口に、前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行（501,500口）を加えた2019年6月10日現在発行済である4,263,591口に加え、前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口発行（上限25,075口）によって新規発行予定口数が全て発行されることを前提としています。</li> <li>上記を除き、2020年4月期（第11期）末までに新投資口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。</li> </ul>
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>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10月期（第10期）に113百万円、2020年4月期（第11期）に121百万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。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>本投資法人は、2018年10月期（第8期）に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期（第9期）以降、RTAの残高がある限り、税会不一致・分配金水準の安定化へ対応するため柔軟に活用し、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。</li> <li>2019年10月期（第10期）及び2020年4月期（第11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エスティメゾン横浜の大口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からそれぞれ170百万円及び171百万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。</li> <li>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。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過 分配金	・利益を超えた金銭の分配(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	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、本予想の数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
営業未収入金	145,522	157,133
前払費用	154,213	168,285
その他	5,114	212,703
貸倒引当金	△499	△973
流動資産合計	22,394,506	21,496,324
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	154,045,698	158,892,235
減価償却累計額	△6,157,456	△8,236,920
信託建物(純額)	147,888,242	150,655,315
信託構築物	1,483,975	1,500,004
減価償却累計額	△91,713	△121,928
信託構築物(純額)	1,392,261	1,378,076
信託機械及び装置	2,093,637	2,153,877
減価償却累計額	△45,276	△91,694
信託機械及び装置(純額)	2,048,361	2,062,182
信託工具、器具及び備品	59,994	117,224
減価償却累計額	△3,391	△10,983
信託工具、器具及び備品(純額)	56,602	106,240
信託土地	279,918,555	295,079,081
信託建設仮勘定	43,344	98,534
有形固定資産合計	431,347,368	449,379,431
無形固定資産		
信託借地権	2,526,599	2,501,173
その他	8,346	6,894
無形固定資産合計	2,534,946	2,508,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	800,700	790,700
長期前払費用	279,284	396,558
その他	173,347	373,282
投資その他の資産合計	1,253,331	1,560,540
固定資産合計	435,135,646	453,448,040
繰延資産		
投資法人債発行費	29,205	26,285
投資口交付費	29,139	14,755
繰延資産合計	58,344	41,040
資産合計	457,588,497	474,985,405

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	640,450	751,690
短期借入金	—	6,500,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	20,792,500
未払金	623,167	986,348
未払費用	195,311	189,758
未払法人税等	590	590
未払消費税等	200,653	—
前受金	311,576	309,077
デリバティブ債務	15,009	27,894
その他	201,664	189,700
流動負債合計	17,070,424	31,747,560
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	170,050,500	174,640,000
信託預り敷金及び保証金	10,964,384	11,148,044
デリバティブ債務	511,956	515,034
その他	327,370	239,015
固定負債合計	194,854,211	197,542,094
負債合計	211,924,636	229,289,654
<b>純資産の部</b>		
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	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	—	※3 1,556,827
任意積立金合計	—	1,556,827
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,403,117	5,894,142
剰余金合計	136,001,532	136,049,385
投資主資本合計	246,190,826	246,238,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△526,965	△542,929
評価・換算差額等合計	△526,965	△542,929
純資産合計	※1 245,663,860	※1 245,695,750
負債純資産合計	457,588,497	474,985,405

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 11,913,550	※1 12,085,814
その他貸貸事業収入	※1 252,879	※1 284,165
不動産等売却益	※2 8,114	—
<b>営業収益合計</b>	<b>12,174,544</b>	<b>12,369,980</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 4,579,453	※1 4,643,232
資産運用報酬	517,151	826,100
資産保管手数料	8,486	9,083
一般事務委託手数料	49,959	42,953
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	483
その他営業費用	280,439	216,612
<b>営業費用合計</b>	<b>6,380,588</b>	<b>5,742,066</b>
<b>営業利益</b>	<b>5,793,955</b>	<b>6,627,913</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	98	111
未払分配金戻入	1,716	1,135
還付消費税等	49,862	30,680
その他	143	—
<b>営業外収益合計</b>	<b>51,820</b>	<b>31,927</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	599,481	607,995
投資法人債利息	51,218	48,755
融資関連費用	67,576	89,904
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	734	1,135
<b>営業外費用合計</b>	<b>736,314</b>	<b>765,094</b>
<b>経常利益</b>	<b>5,109,461</b>	<b>5,894,747</b>
<b>特別利益</b>		
負ののれん発生益	2,293,923	—
<b>特別利益合計</b>	<b>2,293,923</b>	<b>—</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>7,403,385</b>	<b>5,894,747</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	21	—
<b>法人税等合計</b>	<b>626</b>	<b>605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>7,402,759</b>	<b>5,894,142</b>
前期繰越利益	357	—
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>7,403,117</b>	<b>5,894,142</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	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	—	2,621,502	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

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	任意積立金	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	110,189,294	128,598,415	—	—
当期変動額				
一時差異等調整積立金の積立			1,556,827	1,556,827
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	1,556,827	1,556,827
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	1,556,827	1,556,827

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	7,403,117	136,001,532	246,190,826	△526,965	△526,965	245,663,860
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△1,556,827	—	—			—
剰余金の配当	△5,846,289	△5,846,289	△5,846,289			△5,846,289
当期純利益	5,894,142	5,894,142	5,894,142			5,894,142
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△15,963	△15,963	△15,963
当期変動額合計	△1,508,974	47,852	47,852	△15,963	△15,963	31,889
当期末残高	5,894,142	136,049,385	246,238,679	△542,929	△542,929	245,695,750

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日		自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	
I. 当期末処分利益		7,403,117,143円		5,894,142,237円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		－円	※1	102,630,817円
III. 分配金の額		5,846,289,414円		5,996,773,054円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,554円)		(1,594円)
IV. 任意積立金				
一時差異等調整積立金繰入額	※1	1,556,827,729円		－円
V. 次期繰越利益		－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>		<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、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102,630,817円を加算した5,996,773,054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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	7,403,385	5,894,747
減価償却費	2,143,819	2,190,566
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	△98	△111
支払利息	650,700	656,751
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,629	△11,611
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△147,089
前払費用の増減額 (△は増加)	△40,845	△14,072
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△29,126	△117,273
営業未払金の増減額 (△は減少)	147,997	△80,862
未払金の増減額 (△は減少)	△404,864	361,698
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△127,643	△200,653
前受金の増減額 (△は減少)	72,781	△2,499
信託有形固定資産の売却による減少額	19,029,353	—
その他	25,875	△59,850
小計	26,588,085	8,487,044
利息の受取額	98	111
利息の支払額	△763,802	△767,380
法人税等の支払額	△3,188	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,821,192	7,719,170
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△24,039,880	△19,999,067
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	483,748	310,349
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△666,337	△126,690
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△6,605	△189,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,064,065	△20,005,342
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	8,000,000	23,500,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	25,382,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△12,382,000
投資法人債の償還による支出	—	△2,500,000
分配金の支払額	△5,673,896	△5,844,807
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,326,103	11,155,192
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,083,230	△1,130,979
現金及び現金同等物の期首残高	9,613,003	22,090,154
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 22,090,154	※1 20,959,174

- (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>7～45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	7～45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	7～45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65,915千円、当期は39,028千円です。</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) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

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

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	15,000,000	15,000,000

※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負ののれん発生益(注)		
当初発生額	-	1,556,827
当期首残高	-	-
当期積立額	-	1,556,827
当期取崩額	-	-
当期末残高	-	1,556,827
積立て、取崩しの発生事由	-	合併による負ののれん発生益の一部積立て
		(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日		自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	11,601,257		11,812,505	
その他	312,293	11,913,550	273,308	12,085,814
その他賃貸事業収入				
附加使用料	50,897		42,768	
その他	201,981	252,879	241,397	284,165
不動産賃貸事業収益合計		12,166,429		12,369,980
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	381,521		374,236	
管理委託料	383,058		374,765	
信託報酬	40,485		44,181	
水道光熱費	109,791		113,511	
公租公課	806,781		803,144	
損害保険料	14,209		14,533	
修繕費	238,406		282,133	
減価償却費	2,142,602		2,189,114	
その他賃貸事業費用	462,595	4,579,453	447,612	4,643,232
不動産賃貸事業費用合計		4,579,453		4,643,232
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,586,976		7,726,747

## ※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (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	—
<hr/>	
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

(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。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,762,091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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30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%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は102,630,817円の取り崩しを行うこととしました。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
現金及び現金同等物	22,090,154	20,959,174

## 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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30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 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 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。

当期（自 2018年11月1日 至 2019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・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)	829,220 (注2)	未払金	892,188

(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) 物件取得に係る運用報酬3,120千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 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	<u>243,277,963</u>
流動負債	21,936,953
固定負債	90,448,670
負債合計	<u>112,385,624</u>

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。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

[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 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

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

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,214,990	不動産賃貸事業

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
1口当たり純資産額	65,299円	65,308円
1口当たり当期純利益	1,967円	1,566円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期純利益 (千円)	7,402,759	5,894,142
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)	7,402,759	5,894,142
期中平均投資口数 (口)	3,762,091	3,762,091

## [重要な後発事象に関する注記]

本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に払込が完了しています。この結果、2019年6月10日現在の出資総額は147,351,948,500円、発行済投資口の総口数は4,263,591口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については、2019年7月9日に払込予定となっています。

## 公募による新投資口発行 (一般募集)

発行投資口数	: 501,500口 (国内一般募集371,356口、海外一般募集130,144口)
発行価格	: 1口当たり76,537円
発行価格の総額	: 38,383,305,500円
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり74,103円
払込金額 (発行価額) の総額	: 37,162,654,500円
払込期日	: 2019年6月10日
分配金起算日	: 2019年5月1日

## 第三者割当による新投資口発行 (注)

発行投資口数 (上限)	: 25,075口
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり74,103円
払込金額 (発行価額) の総額 (上限)	: 1,858,132,725円
払込期日	: 2019年7月9日
分配金起算日	: 2019年5月1日
割当先	: 野村証券株式会社

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない可能性があります。

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)、本町南ガーデンシティ (追加取得部分)、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

## (9) 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) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

(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3,184百万円のうち、111百万円を借入金の返済資金の一部に充当しましたが、残額3,073百万円については、2015年5月19日の公募増資における手取金と併せて「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」(後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ウ) その他投資資産の主要なもの a. 物件の概要及び価格・投資比率」に定義されます。)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。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①投資状況

資産の種類	アセット カテゴリー	地域等	前期 2018年10月31日現在		当期 2019年4月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	182,615	39.9	182,060	38.3
		その他地域	54,544	11.9	55,768	11.7
	商業用不動産等	三大都市圏	196,670	43.0	213,952	45.0
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			433,830	94.8	451,782	95.1
預金・その他の資産			23,757	5.2	23,203	4.9
資産総額計			457,588	100.0	474,985	100.0
負債総額			211,924	46.3	229,289	48.3
純資産総額			245,663	53.7	245,695	51.7

(注1) 「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

## ②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄  
該当事項はありません。

(イ) 投資不動産物件  
該当事項はありません。

## (ウ) その他投資資産の主要なもの

## a. 物件の概要及び価格・投資比率

本投資法人が当期末現在において保有する物件の概要等は、以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.4	6,514	6,870	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	1,779	1,880	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	0.4	2,031	2,120	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	869	880	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	1,592	1,690	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	0.3	1,573	1,650	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	2,160	2,300	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	2,516	2,600	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	2,084	2,070	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	0.3	1,555	1,620	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	1,093	1,110	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	1,630	0.4	1,618	1,690	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	0.6	2,923	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	918	952	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	1,053	1,090	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	3,085	3,200	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	2,693	2,790	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	0.4	2,033	2,120	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	1,245	1,290	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	1,063	1,100	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	1,983	2,000	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	2,730	2,820	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	924	971	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	782	818	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	2,356	2,380	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	2,513	2,620	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	1,040	1,100	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	692	730	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	2,081	2,190	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	2,350	2,410	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	805	815	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	813	850	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	1,828	1,920	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	1,479	1,570	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	852	835	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	777	822	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	2,528	2,620	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	2,294	2,450	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	1,241	1,300	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	1,777	1,930	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	1,919	1,980	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	897	951	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	592	624	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	1,923	2,050	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	1,902	2,000	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	0.7	3,418	3,420	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	6,188	6,510	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	1,044	1,070	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	880	848	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	1,234	1,260	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	0.3	1,557	1,620	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	1,351	1,360	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	2,255	2,300	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	1,754	1,820	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	1,660	1,660	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	2,388	2,470	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	1,658	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	0.3	1,530	1,580	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	854	853	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	1,019	1,050	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	1,853	1,860	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	1,008	1,020	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	974	995	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	1,146	1,180	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	1,149	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	0.5	2,461	2,510	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	0.7	3,244	3,320	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	1,629	1,700	2010年7月	2018年5月
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都 新宿区 早稲田 鶴巻町	1,580	0.3	1,561	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	1,440	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	1,936	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	0.6	2,895	2,970	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	551	555	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	0.5	2,427	2,510	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	0.5	2,406	2,430	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	1.8	8,160	8,600	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	1.9	8,537	8,810	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	2,051	2,080	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	4,679	4,540	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	1,904	2,010	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	1,940	2,020	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	3,135	3,220	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	1,899	1,990	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	1,227	1,310	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	2,266	2,363	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	1,884	1,950	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	4,332	4,580	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	1,061	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	814	830	2009年4月	2018年5月
	R-090	エステイメゾン港北綱島 (注13)	神奈川県横浜市 港北区 新吉田東	2,750	0.6	2,732	2,877	2002年3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-091	マストライフ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,366	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	4,805	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	5,716	5,990	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	0.5	2,417	2,540	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	2,984	3,120	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	1,088	1,060	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	957	977	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	4,869	5,120	2015年6月	2018年5月
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	0.9	4,189	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	648	672	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	1.7	8,049	9,240	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	3,760	4,200	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	1,706	1,900	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	2,553	2,880	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	0.7	3,449	3,950	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)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.3	6,150	6,560	2008年2月	2018年5月
	R-107	エスティメゾン小倉	福岡県 北九州市 小倉北区 京町	1,040	0.2	1,097	1,050	2006年2月	2018年11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-108	マスト井尻	福岡県福岡市南区井尻	390	0.1	405	409	2008年1月	2019年1月
	小計			238,825	52.2	237,829	248,057	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山(注15)	東京都品川区北品川	59,600	13.0	58,512	71,200	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	11.3	50,303	61,900	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ(注16)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	23,100	5.1	22,168	30,300	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17)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	8.4	37,322	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18)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	1.0	4,324	5,930	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市名区中村区名駅	6,350	1.4	6,267	7,170	2011年3月	2016年5月
小計			183,550	40.1	178,899	221,200	—	—	
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)(注17)	大阪府大阪市中央区本町	17,200	3.8	17,082	17,800	2010年5月	2017年5月
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注19)	京都府京都市中京区二条大橋上る銚田町	17,800	3.9	17,971	18,520	2013年10月	2019年1月
小計			35,000	7.7	35,053	36,320	—	—	
合計			457,375	100.0	451,782	505,577	—	—	

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

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

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

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

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

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

(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的物件です。
- (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、貸地上的建物（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」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15) 本投資法人は、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち2階から4階まで及び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。なお、本投資法人は、2019年6月10日付で、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち1階の専有部分の全て及び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734,166（約19.0%））を追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。
- (注16) 本投資法人は、当期末現在において、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち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。なお、本投資法人は、2019年6月10日付で、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち1階から12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1,295,807（約43.7%））を追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。
- (注17) 「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18) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注19) 本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40%を保有しています。したがって、「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

## b. 賃貸借状況の概要

## (i) 賃貸借状況の概要

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

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	179	1.4	1	5,515.43	5,465.73	99.1
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	50	0.4	1	2,019.10	1,945.64	96.4
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	58	0.5	1	2,062.10	1,838.84	89.2
	R-004	エステイメゾン恵比寿	23	0.2	1	781.02	781.02	100.0
	R-005	エステイメゾン神田	46	0.4	1	1,706.54	1,632.20	95.6
	R-006	エステイメゾン北新宿	47	0.4	1	1,881.19	1,838.19	97.7
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	67	0.5	1	2,978.28	2,909.75	97.7
	R-008	エステイメゾン川崎	76	0.6	1	3,741.01	3,646.24	97.5
	R-009	エステイメゾン横浜(注7)	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	2,256.11	99.0
	R-011	エステイメゾン目黒	31	0.3	1	1,070.13	1,070.13	100.0
	R-012	エステイメゾン巣鴨	49	0.4	1	2,619.17	2,359.36	90.1
	R-013	エステイメゾン京橋	89	0.7	1	4,613.04	4,355.95	94.4
	R-014	エステイメゾン白楽	30	0.2	1	1,285.83	1,195.74	93.0
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.3	1	1,804.48	1,804.48	100.0
	R-016	エステイメゾン五反田	95	0.8	1	3,871.15	3,829.03	98.9
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	77	0.6	1	2,979.85	2,895.19	97.2
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	64	0.5	1	2,602.30	2,469.99	94.9
	R-019	エステイメゾン南麻布	34	0.3	1	1,082.12	998.88	92.3
	R-020	エステイメゾン塚本	38	0.3	1	2,321.04	2,296.86	99.0
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	63	0.5	1	2,824.86	2,626.09	93.0
	R-022	エステイメゾン麻布十番	67	0.5	1	1,755.31	1,710.18	97.4
	R-023	エステイメゾン板橋本町	29	0.2	1	1,274.49	1,274.49	100.0
	R-024	エステイメゾン大泉学園	27	0.2	1	1,362.36	1,315.92	96.6
	R-025	エステイメゾン東品川	70	0.6	1	2,936.72	2,753.85	93.8

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	76	0.6	1	3,915.81	3,915.81	100.0
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	31	0.3	1	1,176.78	1,105.98	94.0
	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	62	0.5	1	2,453.17	2,453.17	100.0
	R-030	エステイメゾン博多東	85	0.7	1	9,106.08	9,004.76	98.9
	R-031	エステイメゾン上呉服	29	0.2	1	2,261.91	2,194.35	97.0
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋	24	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	3,758.76	95.8
	R-034	プライムメゾン東桜	52	0.4	1	3,118.11	2,796.05	89.7
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,082.98	96.3
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	24	0.2	1	894.64	894.64	100.0
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	80	0.6	1	4,036.66	3,914.01	97.0
	R-038	マスト博多(注5)	93	0.8	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エステイメゾン錦糸町	37	0.3	1	1,611.54	1,566.24	97.2
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	55	0.5	1	2,275.24	2,163.99	95.1
	R-041	プライムメゾン御器所	65	0.5	1	4,427.65	4,273.82	96.5
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	2,040.35	100.0
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,738.04	96.6
	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	58	0.5	1	2,324.65	2,295.55	98.7
	R-046	エステイメゾン笹塚	90	0.7	1	3,701.70	3,659.21	98.9
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	174	1.4	1	6,177.20	6,095.65	98.7
	R-048	プライムメゾン高見	34	0.3	1	2,016.79	1,791.41	88.8
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	2,168.59	100.0
	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	38	0.3	1	1,498.13	1,457.73	97.3	
R-053	エステイメゾン代沢	60	0.5	1	2,352.90	2,245.04	95.4	

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	50	0.4	1	1,943.17	1,901.93	97.9
	R-055	エステイメゾン西天満	51	0.4	1	2,877.90	2,788.34	96.9
	R-056	エステイメゾン白金台	66	0.5	1	2,675.11	2,643.97	98.8
	R-057	エステイメゾン東新宿	47	0.4	1	1,889.50	1,889.50	100.0
	R-058	エステイメゾン元麻布	35	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エステイメゾン都立大学	23	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	1,045.37	97.4
	R-061	エステイメゾン中野	52	0.4	1	2,023.72	1,958.51	96.8
	R-062	エステイメゾン新中野	27	0.2	1	1,107.57	1,029.20	92.9
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	29	0.2	1	1,299.60	1,196.78	92.1
	R-064	エステイメゾン哲学堂	33	0.3	1	1,531.89	1,403.06	91.6
	R-065	エステイメゾン高円寺	33	0.3	1	1,527.52	1,471.94	96.4
	R-066	エステイメゾン押上	72	0.6	1	3,180.90	3,102.23	97.5
	R-067	エステイメゾン赤羽	97	0.8	1	4,302.84	4,072.29	94.6
	R-068	エステイメゾン王子	50	0.4	1	2,289.44	2,289.44	100.0
	R-069	プライムメゾン早稲田	44	0.4	1	1,650.66	1,560.63	94.5
	R-070	プライムメゾン八丁堀	39	0.3	1	1,382.32	1,339.44	96.9
	R-071	プライムメゾン神保町	52	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	69	0.6	1	4,809.68	4,124.02	85.7
	R-075	エステイメゾン薬院	76	0.6	1	5,213.51	5,020.37	96.3
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	223	1.8	1	9,469.65	9,063.79	95.7
	R-077	エステイメゾン大島	244	2.0	1	9,905.97	9,678.86	97.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	69	0.6	1	5,704.63	5,367.23	94.1
	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	2,130.76	97.7	
R-081	プライムメゾン品川	56	0.5	1	2,107.88	2,085.14	98.9	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-082	プライムメゾン大通公園	113	0.9	1	7,360.37	6,563.74	89.2
	R-083	プライムメゾン南2条	71	0.6	1	6,019.09	6,019.09	100.0
	R-084	プライムメゾン鴨々川	46	0.4	1	4,102.08	3,643.61	88.8
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	87	0.7	1	10,268.74	9,556.42	93.1
	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	111	0.9	1	3,010.66	2,906.27	96.5
	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	グランマスト鶴の森(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)	78	0.6	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	2,827.55	100.0
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	153	1.2	1	5,461.13	5,338.00	97.7
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	223	1.8	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	65	0.5	1	1,972.59	1,897.24	96.2
	R-095	プライムメゾン初台	82	0.7	1	2,879.20	2,673.79	92.9
	R-096	エスティメゾン上町台	33	0.3	1	2,225.52	2,225.52	100.0
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	31	0.3	1	2,007.00	2,007.00	100.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	122	1.0	1	3,923.76	3,779.16	96.3
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	110	0.9	1	4,099.04	4,011.99	97.9
	R-100	エスティメゾン森下	21	0.2	1	748.92	711.85	95.1
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	238	1.9	1	6,772.89	6,364.05	94.0
R-102	プライムメゾン大塚	115	0.9	1	3,921.35	3,767.63	96.1	
R-103	プライムメゾン浅草橋	56	0.5	1	2,033.06	1,925.10	94.7	
R-104	プライムメゾン代官山	65	0.5	1	1,779.17	1,232.55	69.3	
R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	118	1.0	1	3,569.73	3,436.13	96.3	
R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	467	3.8	1	23,538.73	22,454.05	95.4	
R-107	エスティメゾン小倉	26	0.2	1	3,062.59	2,644.95	86.4	
R-108	マスト井尻(注5)	6	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0	
		小計	7,525	60.8	12	382,139.73	369,606.88	96.7

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山(注5)	1,318	10.7	1	31,236.34	31,236.34	100.0
	0-002	御殿山SHビル	1,088	8.8	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注5)	588	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)	905	7.3	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	148	1.2	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	210	1.7	1	4,442.75	4,442.75	100.0
小計			4,260	34.4	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)	406	3.3	1	18,092.98	18,092.98	100.0
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注5)	178	1.4	1	9,384.56	9,384.56	100.0
小計			584	4.7	2	27,477.54	27,477.54	100.0
合計			12,369	100.0	15	503,557.25	491,024.40	97.5

- (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。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。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」、「マスト井尻」、「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。また、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
- (注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) 「エスティメゾン横浜」については、住居部分の大口テナントとの賃貸借契約(賃貸面積:2,706.49㎡)が2019年5月31日付で終了しています。なお、本書の日付現在、「エスティメゾン横浜」の当該住居部分について、2019年6月1日以降の期間に関する賃貸借契約は締結されていません。

## (ii) 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積和不動産 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	149,131.76	30.4	7,218	950	(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	18.7	7,071	6,070	(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7物件	52,395.23	10.7	2,105	313	(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	47,345.07	9.6	1,127	177	(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4物件	34,844.78	7.1	567	62	(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	26,009.75	5.3	775	58	(注10)
SHホテルシステ ムズ株式会社	宿泊業	ザ・リッツ・カー ルトン京都	9,384.56	1.9	1,103	—	(注11)
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	4,232.52	0.9	123	8	(注12)
主要なテナントの合計			415,376.66	84.6	20,092	7,640	—
ポートフォリオの合計			491,024.40	100.0	24,336	11,148	—

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（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」、「プライムメゾン照葉」及び「マスト井尻」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、2018年5月から2019年4月までの期間の実績の平均額を用いています。また、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約）に基づき受領し、当期

末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注5) 積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	
2019年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
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		
2019年11月 3日	マストライフ八広		定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2019年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋		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
2020年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通		
2020年 1月30日	エステイメゾン亀戸		
2020年 1月31日	エステイメゾン目黒		
2020年 2月27日	エステイメゾン横浜		
2020年 3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ		
2020年 4月 2日	エステイメゾン白楽		
2020年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜		
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 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	
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新	
2025年 1月31日	プライムメゾン恵比寿		
2025年10月31日	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
2019年 7月31日	エスティメゾン豊洲レジデンス	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11月29日	エスティメゾン武蔵小山	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
2020年 2月 5日	エスティメゾン千駄木	
2020年 3月31日	エスティメゾン京橋	
2020年 4月24日	エスティメゾン上呉服	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
2024年 4月30日	エスティメゾン錦糸町Ⅱ、エスティメゾン大島	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
2028年11月30日	エスティメゾン小倉	

(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	エスティメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2020年 3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森	
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	エスティメゾン東白壁	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 1月31日	エスティメゾン葵	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 1月31日	マスト井尻	
2024年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(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 8月31日	エスティメゾン塚本	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
2020年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2022年 3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2023年 2月28日	エスティメゾン西天満	
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) SHホテルシステムズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係る賃貸借契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2021年 4月30日	ザ・リッツ・カールトン京都	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12) 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	エスティメゾン上町台、エスティメゾン神戸三宮	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

## c. 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,870	7,050	3.8	6,790	4.0	4.0	273
	R-002	エステイメゾン 麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,880	1,920	3.9	1,860	4.0	4.1	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	2,120	2,160	3.9	2,100	4.0	4.1	88
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	880	900	3.8	871	3.9	4.0	36
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,690	1,720	3.9	1,680	4.0	4.1	69
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,650	1,660	4.1	1,640	4.1	4.3	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	2,300	2,320	4.1	2,290	4.1	4.3	99
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,600	2,630	4.2	2,590	4.2	4.4	115
	R-009	エステイメゾン横浜	大和不動産鑑定 株式会社	2,070	2,100	4.5	2,060	4.2	4.6	99
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,620	1,640	4.4	1,610	4.2	4.6	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	1,110	1,130	4.0	1,090	3.8	4.2	47
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	1,690	1,720	4.0	1,660	3.8	4.2	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	952	965	4.5	947	4.3	4.7	46
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,090	1,110	4.3	1,070	4.1	4.5	51
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,200	3,210	4.3	3,190	4.0	4.5	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	2,790	2,840	4.1	2,770	3.9	4.3	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	2,120	2,160	4.0	2,080	3.8	4.2	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	1,290	1,320	3.7	1,260	3.5	3.9	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	1,100	1,110	4.8	1,080	4.6	5.0	56
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,000	2,030	4.2	1,960	4.0	4.4	93
	R-022	エステイメゾン 麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	2,820	2,870	3.7	2,760	3.5	3.9	108
	R-023	エステイメゾン 板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	971	988	4.1	954	3.9	4.3	43
	R-024	エステイメゾン 大泉学園	JLL森井鑑定 株式会社	818	832	4.2	803	4.0	4.4	38
	R-025	エステイメゾン東品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,380	2,410	4.3	2,360	4.1	4.5	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	2,620	2,660	4.1	2,570	3.9	4.3	116
	R-027	エステイメゾン 武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,100	1,120	4.1	1,080	3.9	4.3	48
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	730	743	4.1	717	3.9	4.3	32
	R-029	エステイメゾン 四谷坂町	JLL森井鑑定 株式会社	2,190	2,230	4.0	2,150	3.8	4.2	91
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,410	2,440	5.0	2,400	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	815	827	4.8	810	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	850	868	4.0	842	4.1	4.2	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	1,920	1,930	4.6	1,920	4.5	4.8	96
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,570	1,580	4.6	1,570	4.5	4.8	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	835	835	4.8	835	4.7	5.0	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	822	838	4.1	815	4.2	4.3	36
R-037	エステイメゾン 板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	2,620	2,650	4.3	2,600	4.1	4.5	120	
R-038	マスト博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,450	2,440	4.9	2,450	4.3	5.1	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	1,300	1,320	4.1	1,290	3.9	4.3	57
	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	1,930	1,970	4.2	1,910	4.3	4.4	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,980	1,990	4.6	1,970	4.6	4.8	97
	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	951	963	4.5	938	4.3	4.7	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	624	631	4.8	617	4.6	5.0	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	2,050	2,040	4.8	2,050	4.5	5.0	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	2,000	2,030	4.1	1,990	3.9	4.3	88
	R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,420	3,480	4.1	3,400	3.9	4.3	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	6,510	6,600	3.9	6,470	3.7	4.1	265
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,070	1,080	4.4	1,060	4.5	4.6	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	848	849	4.8	847	4.7	5.0	43
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,260	1,270	5.0	1,260	4.8	5.2	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	1,620	1,640	4.7	1,610	4.6	4.9	80
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,360	1,390	3.9	1,350	3.7	4.1	56
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,300	2,340	3.9	2,280	3.7	4.1	93
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,820	1,860	3.9	1,800	4.0	4.1	75
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,660	1,680	4.4	1,650	4.5	4.6	78
	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	2,470	2,510	4.0	2,430	3.8	4.2	104
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	1,710	4.1	4.2	73	
R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,580	1,620	3.7	1,560	3.8	3.9	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	853	870	3.9	846	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	1,050	1,070	4.0	1,040	3.8	4.2	44
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,860	1,890	4.0	1,850	3.8	4.2	79
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,040	4.1	1,010	3.9	4.3	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	995	1,010	4.1	988	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	1,180	1,200	4.1	1,170	3.9	4.3	51
	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	2,510	2,540	4.1	2,500	4.1	4.3	109
	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,320	3,370	4.2	3,300	4.0	4.4	148
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,700	1,720	4.2	1,690	4.0	4.4	75
	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	3.9	1,580	3.7	4.1	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	3.9	1,460	3.7	4.1	60
	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	4.0	1,950	3.8	4.2	82
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	2,970	2,990	3.8	2,960	3.6	4.0	117
	R-073	マストライフ秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	555	566	4.2	550	4.0	4.4	26
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,510	2,530	4.6	2,500	4.6	4.8	120
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,430	2,480	4.4	2,410	4.5	4.6	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	8,600	8,730	4.1	8,460	3.9	4.3	364
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	8,810	8,940	4.1	8,670	3.9	4.3	379	
R-078	プライムメゾン 富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,080	2,100	4.9	2,070	4.7	5.1	110	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,540	4,600	4.9	4,510	4.7	5.1	238
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,010	2,040	4.1	2,000	4.1	4.3	85
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,020	2,060	4.1	2,000	3.9	4.3	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	3,220	3,250	4.8	3,180	4.6	5.0	162
	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	1,990	2,010	4.8	1,970	4.6	5.0	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	1,310	1,320	4.8	1,300	4.6	5.0	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	2,363	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	1,950	1,980	4.4	1,940	4.2	4.6	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	4,580	4,660	3.8	4,500	3.6	4.0	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	5.2	1,050	5.0	5.4	58
	R-089	グランマスト鶉の森	大和不動産鑑定 株式会社	830	838	5.2	826	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	2,877	2,904	4.5	2,830	4.3	4.7	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	212
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	5,990	6,050	5.1	5,930	4.9	5.3	325
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,540	2,590	3.8	2,490	3.6	4.0	99
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,120	3,180	3.9	3,060	3.7	4.1	125
	R-096	エステイメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,060	1,080	4.4	1,050	4.1	4.6	50
	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	977	998	4.6	968	4.4	4.8	50
R-098	プライムメゾン 白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,120	5,220	3.8	5,020	3.6	4.0	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	672	680	4.2	669	4.0	4.4	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	9,240	9,380	3.8	9,180	3.9	4.0	360
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,200	4,280	4.0	4,170	4.1	4.2	173
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,900	1,940	4.0	1,880	4.1	4.2	78
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,880	2,940	3.8	2,850	3.9	4.0	112
	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	3,950	3,980	3.8	3,940	3.9	4.0	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	6,560	6,710	—	6,500	4.3	—	336
	R-107	エステイメゾン小倉	株式会社 立地評価研究所	1,050	1,060	5.0	1,040	4.8	5.1	56
	R-108	マスト井尻	大和不動産鑑定 株式会社	409	415	4.7	406	4.5	4.9	21
		小計		248,057	251,570	—	245,449	—	—	11,108
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	71,200	73,200	3.3	70,300	3.0	3.5	2,430
	0-002	御殿山SHビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	61,900	63,300	3.3	61,300	3.3	3.5	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	30,300	31,000	3.6	30,000	3.3	3.8	1,131
	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	5,930	6,170	3.8	5,820	3.8	3.9	237
	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	7,170	7,270	4.2	7,130	4.0	4.4	309
			小計		221,200	226,440	—	218,350	—	—

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 (%)	
	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	17,800	18,100	3.7	17,500	3.5	3.9	678
ホテル	H-002	ザ・リッツ・カール トン京都(注7)	株式会社 立地評価研究所	18,520	18,720	3.3	18,440	3.1	3.5	711
小計				36,320	36,820	—	35,940	—	—	1,389
合計				505,577	514,830	—	499,739	—	—	20,265

(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。

(注7) 「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

## d. 建物状況調査報告書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)	
			緊急	短期	長期					
住居	R-001	エステイメゾン銀座	—	—	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	—	—	4,683	756	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.11	
	R-004	エステイメゾン恵比寿	—	—	3,023	262	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.54	
	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	—	—	2,456	695	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.08	
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	—	—	5,013	1,065	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.40	
	R-008	エステイメゾン川崎	—	—	7,278	1,241	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	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	エステイメゾン巢鴨	—	—	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	
	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
			II	—	—	4,640	298			5.50
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		

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-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
	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	

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-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	プライムメゾンタ陽ヶ丘	—	—	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
	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	

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-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	—	—	3,697	603	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.00
	R-070	プライムメゾン八丁堀	—	—	2,924	503	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.19
	R-071	プライムメゾン神保町	—	—	4,035	650	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.64
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	—	—	5,291	1,291	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	9.35
	R-073	マストライブ秋葉原	—	—	2,373	246	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	13.70
	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	—	—	8,789	1,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4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	—	—	19,130	2,919	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	6.49
	R-078	プライムメゾン富士見台	—	—	8,225	1,799	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	10.58
R-079	エステイメゾン鶴舞	—	—	14,637	3,581	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	10.23	

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-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(注8)		—	—	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
	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	グランマスト鶉の森		—	—	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	—	—	4,253	728	株式会社 東京建築検査機構	2015年6月	3.48
			ウエスト	—	—	3,598	551			3.69
			アネックス	—	—	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
	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	

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-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	エスティメゾン森下	—	—	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	エスティメゾン 豊洲レジデンス	—	—	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	4.37
	R-107	エスティメゾン小倉	—	—	4,183	755	株式会社 東京建築検査機構	2018年11月	2.09
	R-108	マスト井尻	—	—	3,092	407	大和不動産鑑定 株式会社	2019年1月	0.46
		小計	160	—	720,017	112,826	—	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注7)	—	—	77,247	17,151	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019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)	—	—	18,709	8,901	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月	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	—	—	147,229	45,113	—	—	—
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
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注9)	—	—	3,898	2,881	株式会社 東京建築検査機構	2019年1月	4.19
		小計	—	—	15,447	9,064	—	—	—
		合計	160	—	882,693	167,003	—	—	1.78

- (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作成時点の名称をそれぞれ記載しています。なお、「調査会社」は「調査時点における修繕費」に係る調査会社をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「調査時点」は、建物状況調査報告書記載の作成年月をそれぞれ記載しています。
- (注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2019年4月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、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）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- (注7) 本投資法人が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。
- (注9) 「ザ・リッツ・カールトン京都」の建物再調達価格及び調査時点における修繕費は、物件全体の数値を基に本投資法人の持分の割合に応じたものを記載しています。

## e. 主要な不動産に関する状況

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

## f. 個別物件の収支の状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。なお、金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	179,216	50,572	58,466	23,554
賃貸事業収入	171,047	48,325	56,426	22,603
その他賃貸事業収入	8,169	2,246	2,040	951
B. 不動産賃貸事業費用 小計	49,987	15,822	16,393	10,411
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	8,965	2,396	3,007	1,488
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	1,418	604	690	334
公租公課	9,631	2,958	2,676	1,041
損害保険料	142	46	48	18
修繕費	3,381	407	850	1,467
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	14,312	5,692	5,206	2,220
その他賃貸事業費用	5,577	1,649	1,779	2,295
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	129,229	34,749	42,073	13,143

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	46,357	47,319	67,150	76,866
賃貸事業収入	44,016	45,276	63,792	74,531
その他賃貸事業収入	2,340	2,043	3,357	2,334
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,910	23,079	31,650	48,693
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,551	2,902	3,303	4,844
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	647	602	533	1,301
公租公課	1,987	2,080	3,676	3,423
損害保険料	36	39	70	76
修繕費	1,983	4,163	2,247	8,783
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	9,823	9,194	16,427	24,470
その他賃貸事業費用	908	1,319	1,943	2,326
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	26,446	24,240	35,499	28,172

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,539	53,644	31,340	49,429
賃貸事業収入	65,539	52,059	30,455	48,031
その他賃貸事業収入	—	1,585	885	1,397
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,413	26,051	11,594	18,025
外注委託費	2,497	2,442	1,410	2,130
管理委託料	1,309	2,713	1,629	2,452
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	527	615	267	510
公租公課	3,249	2,885	1,528	2,628
損害保険料	73	56	24	45
修繕費	91	1,456	725	2,117
支払賃料	—	—	—	1,333
減価償却費	13,925	13,156	4,969	6,185
その他賃貸事業費用	399	2,386	700	281
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	43,125	27,593	19,746	31,404

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	89,846	30,702	34,471	95,623
賃貸事業収入	85,282	29,856	34,094	90,800
その他賃貸事業収入	4,563	845	377	4,823
B. 不動産賃貸事業費用 小計	41,607	13,754	13,222	35,220
外注委託費	1,464	1,682	2,044	83
管理委託料	3,290	1,436	1,421	6,064
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	2,247	426	542	16
公租公課	4,736	1,490	1,878	5,650
損害保険料	98	33	40	38
修繕費	2,864	469	798	1,945
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	24,040	6,782	4,586	12,941
その他賃貸事業費用	2,525	1,092	1,571	8,140
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	48,238	16,947	21,249	60,403

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	77,698	64,219	34,099	38,827
賃貸事業収入	74,854	61,937	32,734	37,222
その他賃貸事業収入	2,843	2,282	1,364	1,604
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,787	26,291	12,261	21,209
外注委託費	3,084	3,114	2,388	1,617
管理委託料	3,786	3,837	1,923	1,848
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	555	666	305	1,048
公租公課	3,683	3,739	1,657	2,130
損害保険料	67	61	27	44
修繕費	2,321	1,962	1,430	3,088
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	14,617	8,694	2,288	8,726
その他賃貸事業費用	1,332	3,875	1,901	2,364
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	47,910	37,928	21,837	17,617

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	63,496	67,556	29,949	27,252
賃貸事業収入	60,511	64,761	28,619	26,094
その他賃貸事業収入	2,985	2,795	1,330	1,157
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,837	20,167	18,695	12,325
外注委託費	2,383	2,442	1,710	1,380
管理委託料	4,434	3,943	2,285	1,744
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	522	611	362	432
公租公課	3,172	2,418	1,545	1,639
損害保険料	64	43	30	29
修繕費	4,313	3,577	4,032	1,079
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	16,449	4,435	6,156	4,719
その他賃貸事業費用	1,157	2,355	2,232	961
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	30,659	47,389	11,254	14,927

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	70,458	76,418	31,439	22,971
賃貸事業収入	68,550	74,471	30,146	22,246
その他賃貸事業収入	1,907	1,947	1,293	725
B. 不動産賃貸事業費用 小計	34,902	39,046	12,096	7,764
外注委託費	1,752	2,688	—	—
管理委託料	5,125	4,421	1,795	978
信託報酬	425	340	340	340
水道光熱費	437	571	0	—
公租公課	3,432	3,586	1,637	1,135
損害保険料	60	84	12	9
修繕費	1,955	4,865	450	151
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	16,862	17,331	5,732	2,977
その他賃貸事業費用	4,852	5,158	2,128	2,172
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,555	37,371	19,342	15,206

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,259	85,937	29,050	24,847
賃貸事業収入	59,846	84,181	28,757	24,331
その他賃貸事業収入	2,413	1,756	292	515
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,248	41,192	16,652	10,107
外注委託費	—	2,820	1,140	1,272
管理委託料	3,699	3,607	1,467	1,076
信託報酬	340	325	325	1,009
水道光熱費	10	713	461	272
公租公課	2,930	4,936	1,957	959
損害保険料	41	117	41	21
修繕費	442	2,600	1,671	84
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	4,267	24,959	8,313	4,706
その他賃貸事業費用	3,515	1,112	1,274	704
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	47,011	44,744	12,398	14,740

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,589	52,750	29,169	24,325
賃貸事業収入	59,850	52,200	29,137	23,656
その他賃貸事業収入	2,739	549	31	668
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,423	26,097	15,268	11,281
外注委託費	2,694	3,920	1,320	1,050
管理委託料	4,006	1,965	891	1,288
信託報酬	425	340	340	450
水道光熱費	538	567	284	172
公租公課	3,942	3,834	2,232	1,130
損害保険料	77	69	39	20
修繕費	1,273	1,144	3,096	2,320
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	11,190	12,514	6,986	4,020
その他賃貸事業費用	3,276	1,740	78	828
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,165	26,652	13,900	13,044

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	80,216	93,667	37,467	55,731
賃貸事業収入	77,553	93,578	35,834	52,542
その他賃貸事業収入	2,663	88	1,633	3,189
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,328	66,572	16,740	24,259
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	4,252	351	2,029	3,646
信託報酬	500	450	500	450
水道光熱費	871	665	704	661
公租公課	4,862	7,637	1,594	2,616
損害保険料	94	138	27	42
修繕費	4,731	5,848	459	4,038
支払賃料	—	12,510	—	—
減価償却費	16,568	35,567	9,519	7,595
その他賃貸事業費用	2,834	694	710	2,594
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,888	27,094	20,727	31,471

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,401	30,835	23,070	69,964
賃貸事業収入	64,490	30,057	22,031	69,738
その他賃貸事業収入	911	778	1,039	225
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,844	13,471	11,822	25,584
外注委託費	2,279	1,610	1,582	2,850
管理委託料	2,912	1,335	903	428
信託報酬	450	415	415	450
水道光熱費	542	311	637	834
公租公課	4,955	2,042	1,712	6,747
損害保険料	91	41	35	137
修繕費	1,361	835	566	5,083
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	16,717	6,094	5,445	9,035
その他賃貸事業費用	1,533	784	525	17
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	34,557	17,363	11,247	44,379

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	58,167	90,672	174,975	34,298
賃貸事業収入	55,624	86,945	168,364	33,631
その他賃貸事業収入	2,542	3,727	6,610	667
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,331	29,134	71,470	16,530
外注委託費	2,694	2,427	6,054	1,768
管理委託料	3,148	5,322	9,358	1,728
信託報酬	415	415	415	450
水道光熱費	542	524	1,637	586
公租公課	2,569	4,479	8,277	2,486
損害保険料	54	64	144	45
修繕費	734	2,436	2,630	679
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	14,863	10,941	34,566	7,912
その他賃貸事業費用	1,309	2,522	8,386	872
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,835	61,538	103,504	17,767

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	28,249	51,900	46,503	38,823
賃貸事業収入	27,730	51,792	46,426	37,630
その他賃貸事業収入	519	108	77	1,193
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,799	29,197	22,798	14,525
外注委託費	1,318	4,710	1,981	2,622
管理委託料	1,430	—	225	1,857
信託報酬	450	415	450	415
水道光熱費	435	762	568	382
公租公課	2,281	5,999	3,628	2,273
損害保険料	38	107	70	34
修繕費	3,386	2,838	3,357	744
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	7,351	13,390	12,174	5,061
その他賃貸事業費用	1,105	973	342	1,135
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,449	22,703	23,705	24,297

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	60,209	50,171	51,866	66,633
賃貸事業収入	59,215	47,929	49,698	64,026
その他賃貸事業収入	993	2,242	2,167	2,606
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,116	19,131	29,351	25,882
外注委託費	1,584	2,490	2,221	2,366
管理委託料	2,449	2,878	2,516	4,485
信託報酬	415	415	500	500
水道光熱費	455	567	1,682	500
公租公課	3,449	2,812	3,812	3,210
損害保険料	49	42	70	55
修繕費	927	1,247	3,119	2,177
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	7,128	7,863	11,560	9,639
その他賃貸事業費用	657	813	3,867	2,945
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	43,093	31,040	22,514	40,750

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	47,961	35,200	23,654	29,528
賃貸事業収入	46,295	35,200	22,863	28,757
その他賃貸事業収入	1,665	—	791	771
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,746	14,339	9,591	11,678
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,716
管理委託料	2,226	2,231	1,205	1,389
信託報酬	415	415	415	415
水道光熱費	398	474	437	345
公租公課	2,381	2,629	1,596	1,568
損害保険料	41	39	23	26
修繕費	699	268	802	686
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	10,719	5,511	3,461	5,307
その他賃貸事業費用	351	1,104	407	223
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,215	20,860	14,063	17,850

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	52,382	27,932	29,366	33,084
賃貸事業収入	50,487	27,306	28,607	32,225
その他賃貸事業収入	1,895	626	759	858
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,807	12,190	12,329	18,035
外注委託費	3,000	1,722	1,734	1,866
管理委託料	2,817	1,360	1,507	1,977
信託報酬	415	415	415	415
水道光熱費	502	315	391	565
公租公課	2,664	1,588	1,798	1,793
損害保険料	43	26	28	34
修繕費	1,018	801	969	2,104
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	8,658	5,610	4,824	7,502
その他賃貸事業費用	2,688	351	661	1,776
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	30,574	15,742	17,036	15,048

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	33,484	72,159	97,027	50,462
賃貸事業収入	31,189	69,097	90,436	47,601
その他賃貸事業収入	2,294	3,062	6,591	2,860
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,117	27,662	46,014	21,453
外注委託費	1,716	2,874	3,108	1,974
管理委託料	2,695	3,795	6,524	2,771
信託報酬	415	415	415	415
水道光熱費	443	693	635	818
公租公課	1,945	3,882	5,508	2,774
損害保険料	32	75	95	50
修繕費	2,094	1,206	4,535	1,004
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	5,264	14,050	23,252	11,067
その他賃貸事業費用	1,511	669	1,939	577
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	17,366	44,496	51,013	29,008

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	44,101	39,821	52,943	84,889
賃貸事業収入	42,065	37,193	50,251	84,189
その他賃貸事業収入	2,036	2,628	2,692	700
B. 不動産賃貸事業費用 小計	25,271	20,068	22,525	27,580
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,752
管理委託料	3,082	3,138	3,313	2,947
信託報酬	450	500	415	415
水道光熱費	390	393	464	1,060
公租公課	2,330	1,864	2,396	6,056
損害保険料	39	33	44	90
修繕費	2,170	759	1,134	364
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	9,873	10,005	11,822	8,522
その他賃貸事業費用	3,802	1,759	780	371
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,829	19,752	30,417	57,309

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,173	69,156	76,122	223,031
賃貸事業収入	15,153	68,169	71,581	217,151
その他賃貸事業収入	19	986	4,540	5,880
B. 不動産賃貸事業費用 小計	5,783	36,617	33,594	84,468
外注委託費	1,174	4,560	1,710	5,588
管理委託料	—	3,078	3,709	7,039
信託報酬	615	400	400	415
水道光熱費	284	711	2,637	2,447
公租公課	929	4,783	4,840	9,829
損害保険料	17	87	91	197
修繕費	362	2,722	4,037	6,863
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	2,300	17,179	13,112	47,436
その他賃貸事業費用	100	3,094	3,056	4,650
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,389	32,538	42,527	138,562

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	244,618	69,341	155,461	57,593
賃貸事業収入	231,452	68,617	155,093	55,787
その他賃貸事業収入	13,166	723	367	1,806
B. 不動産賃貸事業費用 小計	101,020	34,974	69,082	26,842
外注委託費	9,591	2,931	12,234	3,216
管理委託料	9,749	3,921	728	3,045
信託報酬	415	315	400	400
水道光熱費	4,426	567	2,830	502
公租公課	10,923	5,917	14,890	2,912
損害保険料	222	125	262	58
修繕費	10,630	3,470	3,418	1,529
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	48,885	12,832	34,312	12,656
その他賃貸事業費用	6,176	4,892	6	2,522
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	143,598	34,367	86,378	30,751

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,617	113,110	71,793	46,947
賃貸事業収入	51,339	111,255	68,574	46,106
その他賃貸事業収入	5,278	1,855	3,218	841
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,417	59,676	39,103	27,577
外注委託費	1,911	12,099	4,338	3,054
管理委託料	2,639	4,785	3,672	2,004
信託報酬	400	350	400	315
水道光熱費	3,456	4,247	3,094	1,620
公租公課	2,088	10,546	7,847	5,787
損害保険料	48	142	126	84
修繕費	1,069	4,356	1,443	1,740
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	9,782	20,792	17,222	12,391
その他賃貸事業費用	1,021	2,354	958	579
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	34,199	53,434	32,689	19,370

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	87,031	56,578	111,005	41,130
賃貸事業収入	85,490	56,081	107,495	40,950
その他賃貸事業収入	1,540	496	3,510	180
B. 不動産賃貸事業費用 小計	45,492	22,975	33,954	26,000
外注委託費	3,072	3,906	4,256	5,838
管理委託料	3,267	81	5,515	—
信託報酬	340	315	400	390
水道光熱費	841	513	859	625
公租公課	8,859	3,989	3,914	4,126
損害保険料	164	70	78	83
修繕費	4,119	1,273	1,712	1,889
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	21,919	12,686	13,692	12,860
その他賃貸事業費用	2,909	139	3,525	186
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,538	33,603	77,051	15,129

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	26,712	78,967	48,531	153,354
賃貸事業収入	26,712	78,967	46,594	133,339
その他賃貸事業収入	—	—	1,936	20,014
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,880	22,985	23,918	61,842
外注委託費	1,152	—	4,104	5,931
管理委託料	—	—	2,333	8,343
信託報酬	390	290	390	255
水道光熱費	332	—	475	1,921
公租公課	1,485	7,370	3,197	7,119
損害保険料	37	116	64	168
修繕費	1,569	2,816	1,280	500
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	9,537	11,297	11,882	32,972
その他賃貸事業費用	375	1,094	191	4,631
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,831	55,981	24,612	91,511

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	223,097	65,699	82,104	33,576
賃貸事業収入	220,994	61,926	77,814	32,020
その他賃貸事業収入	2,102	3,772	4,289	1,556
B. 不動産賃貸事業費用 小計	143,791	20,032	31,027	14,883
外注委託費	23,256	2,901	3,247	2,205
管理委託料	103	4,026	5,160	1,429
信託報酬	340	255	340	340
水道光熱費	5,040	486	945	970
公租公課	17,308	3,009	4,135	2,143
損害保険料	381	43	72	43
修繕費	10,017	797	1,622	593
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	85,968	6,400	12,717	6,696
その他賃貸事業費用	1,375	2,113	2,784	461
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	79,306	45,666	51,076	18,692

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,181	122,163	110,785	21,165
賃貸事業収入	29,554	119,665	109,419	18,664
その他賃貸事業収入	1,627	2,498	1,365	2,501
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,356	37,777	43,191	8,348
外注委託費	1,144	4,345	6,275	1,498
管理委託料	1,937	5,617	6,516	1,866
信託報酬	340	255	340	255
水道光熱費	475	611	692	212
公租公課	2,404	6,725	5,564	909
損害保険料	37	97	102	16
修繕費	1,961	1,436	1,748	92
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	6,766	15,077	15,140	3,067
その他賃貸事業費用	2,289	3,610	6,809	430
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,825	84,386	67,593	12,816

(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11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	238,584	115,293	56,550	65,556
賃貸事業収入	224,867	111,062	51,528	62,482
その他賃貸事業収入	13,717	4,231	5,022	3,074
B. 不動産賃貸事業費用 小計	66,255	38,484	17,745	21,549
外注委託費	10,746	5,400	3,317	2,658
管理委託料	16,320	7,988	4,585	3,705
信託報酬	255	255	255	340
水道光熱費	1,317	1,027	557	577
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	172	103	46	55
修繕費	3,258	824	575	1,261
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	23,931	14,842	5,609	6,840
その他賃貸事業費用	10,253	8,043	2,797	6,111
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	172,329	76,809	38,805	44,007

(単位：千円)

物件番号	R-105	R-106	R-107	R-108
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	エステイメゾン 小倉	マスト井尻
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月29日 2019年 4月30日	2019年 1月31日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	118,121	467,958	26,177	6,706
賃貸事業収入	117,341	460,524	25,059	6,706
その他賃貸事業収入	780	7,434	1,117	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,902	334,267	17,013	2,723
外注委託費	8,544	21,954	709	368
管理委託料	4,880	20,491	1,489	—
信託報酬	255	425	304	215
水道光熱費	1,459	4,237	352	—
公租公課	—	—	1,640	—
損害保険料	128	474	38	11
修繕費	1,908	12,130	2,851	240
支払賃料	—	193,164	—	—
減価償却費	11,212	73,014	7,796	1,837
その他賃貸事業費用	2,514	8,377	1,830	49
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	87,218	133,690	9,164	3,983

(単位：千円)

物件番号	0-001	0-002	0-003	0-004
物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	1,318,132	1,088,998	588,235	905,720
賃貸事業収入	1,318,132	1,088,998	586,791	903,801
その他賃貸事業収入	—	—	1,444	1,918
B. 不動産賃貸事業費用 小計	303,281	194,492	191,653	315,327
外注委託費	—	—	—	—
管理委託料	9,000	1,200	6,000	6,000
信託報酬	900	400	500	250
水道光熱費	—	—	—	—
公租公課	115,285	50,187	65,664	94,223
損害保険料	1,688	759	864	1,012
修繕費	5,437	—	6,088	16,569
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	169,938	139,639	112,340	196,288
その他賃貸事業費用	1,031	2,305	194	983
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,014,851	894,505	396,582	590,393

(単位：千円)

物件番号	0-005	0-006	H-001	H-002
物件名称	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	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	ザ・リッツ・ カールトン京都
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2019年 1月31日 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	148,250	210,795	406,593	178,006
賃貸事業収入	139,082	195,716	404,870	178,006
その他賃貸事業収入	9,167	15,079	1,722	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	57,993	70,236	143,350	28,531
外注委託費	8,617	16,130	—	—
管理委託料	1,800	1,258	1,200	121
信託報酬	240	225	250	246
水道光熱費	10,384	9,734	—	—
公租公課	12,926	17,338	58,862	—
損害保険料	525	316	703	621
修繕費	277	524	11,543	124
支払賃料	—	—	—	—
減価償却費	22,375	24,371	69,907	27,238
その他賃貸事業費用	846	336	882	179
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	90,257	140,559	263,242	149,475

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する物件に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの、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
エステイメゾン横浜 (神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町)	リフォーム工事	自 2019年 6月 至 2019年 8月	226	—	—
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	216	—	—
エステイメゾン京橋 (大阪府大阪市都島区東野田町)	大規模修繕工事	自 2019年10月 至 2020年 4月	128	—	—
エステイメゾン小倉 (福岡県北九州市小倉北区京町)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年 4月	128	—	—
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	116	—	—
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 3月 至 2019年10月	107	—	—
エステイメゾン大井山台坂 (東京都品川区東大井)	大規模修繕工事	自 2019年10月 至 2020年 3月	95	—	—
エステイメゾン秋葉原 (東京都台東区上野)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年 4月	62	—	—
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	氷蓄熱用コイル ユニット新設工事	自 2019年 5月 至 2019年 6月	44	—	—
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	氷蓄熱用コイル ユニット新設工事	自 2019年 5月 至 2019年 6月	40	—	—
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	中央監視装置及び 周辺機器更新	自 2019年11月 至 2020年 4月	27	—	—
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区本町)	中央監視装置及び 周辺機器更新	自 2019年11月 至 2020年 4月	24	—	—

(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。

## ②期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は638百万円であり、当期の費用に区分された修繕費282百万円を合わせて920百万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	162
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	102
プライムメゾン矢田南 (愛知県名古屋市東区矢田南)	大規模修繕工事	自 2018年11月 至 2019年 4月	78
プライムメゾン萱場公園 (愛知県名古屋市千種区萱場)	大規模修繕工事	自 2018年11月 至 2019年 4月	61
エステイメゾン麻布十番 (東京都港区麻布十番)	大規模修繕工事	自 2018年11月 至 2019年 3月	48
その他の資本的支出			185
合計			638