

2020年4月期 決算短信(R E I T)

2020年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3309 U R L <https://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 2020年7月27日 分配金支払開始予定日 2020年7月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年4月期の運用、資産の状況 (2019年11月1日～2020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	%
2020年 4月期	14,590	△0.6	7,874	△4.3	6,991	△5.6	6,991	△5.6
2019年10月期	14,683	18.7	8,226	24.1	7,406	25.6	7,405	25.6

	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	%	%	%
2020年 4月期	1,630	2.4	1.3	47.9
2019年10月期	1,775	2.8	1.4	50.4

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年 4月期	1,665	7,140	—	—	102.1	2.5
2019年10月期	1,631	6,994	—	—	91.9	2.5

(注1)2020年4月期の分配金総額は、当期未処分利益に、一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)取崩額119百万円及び圧縮積立金取崩額29百万円を加算した金額となっています。

(注2)2019年10月期の分配金総額は、当期未処分利益のうち775百万円を圧縮積立金として留保し、RTA取崩額364百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年 4月期	553,988	286,323	51.7	66,762
2019年10月期	547,989	286,192	52.2	66,732

(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
2020年 4月期	9,769	△6,571	△1,343	26,540
2019年10月期	12,246	△70,577	62,058	24,685

2. 2020年10月期(2020年5月1日～2020年10月31日)及び2021年4月期(2020年11月1日～2021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
2020年10月期	14,847	1.8	7,779	△1.2	6,886	△1.5	6,885	△1.5	1,664	—
2021年 4月期	14,939	0.6	7,897	1.5	6,958	1.1	6,958	1.1	1,663	—

(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)
(2020年10月期) 1,605円 (2021年4月期) 1,622円

(注) 予想分配金について、2020年10月期は当期末処分利益にRTA取崩額137百万円及び圧縮積立金取崩額113百万円を加算した金額、2021年4月期については当期末処分利益にRTA取崩額161百万円及び圧縮積立金取崩額12百万円を加算した金額となっています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2020年 4月期	4,288,666 口	2019年10月期	4,288,666 口
2020年 4月期	— 口	2019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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「2020年10月期及び2021年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(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拡大することで、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上を図り、投資主価値の最大化を目指すことを目的として、2018年5月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行いました(注2)。

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

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

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

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

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

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

(注4) 「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等（サービスアパートメント、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

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

(イ) 運用環境

当期前半(2019年11月から2020年1月の期間を指します。以下同じです。)における日本経済は、輸出や生産において依然弱含みがみられるものの、一部業種を除き高い水準で底堅く推移している企業収益を背景とした設備投資の緩やかな増加、雇用・所得環境の改善のなか、前期に引き続き緩やかに回復してきました。しかし、2019年12月に中国を発端とし世界各国に蔓延している新型コロナウイルス感染症の影響により2020年2月以降、日本経済は急速に悪化しており、先行きが不透明な状況にあります。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、本投資法人がポートフォリオの中核資産として位置付け、2020年4月30日現在(以下「当期末現在」といいます。)ポートフォリオの約93%(取得価格ベース)を構成する住居及びオフィスビルについては、概ね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。一方、本投資法人のポートフォリオの約7%(取得価格ベース)を構成するホテルについては、当期前半は訪日外国人旅行者数の堅調な推移を背景に良好な運営環境が認められましたが、2020年2月以降は新型コロナウイルス感染症に対する各国の渡航・入国規制に伴う訪日外国人旅行者数の減少や国内移動の自粛等に伴いホテル運営に支障をきたす状況にあります。

また、不動産売買市場においては、緩和的な金融環境のもと、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は根強く、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ます。しかし、足元においては新型コロナウイルス感染症の影響により先行きが不透明な状況にあります。

(ウ) 運用実績

本投資法人が投資対象と考える優良な物件が品薄である環境下において、本投資法人はスポンサーである積水ハウス及び同社を中心とする積水ハウスグループのパイプラインサポートを活用し、同社が開発したホテル1物件及び同グループが開発又はその価値を認め保有する住居2物件の合計3物件(うち1物件は追加取得)を取得しました。

その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は121物件(居住用不動産:113物件、商業用不動産等:8物件)、取得価格(注)の合計は532,910百万円(居住用不動産:248,090百万円、商業用不動産等:284,820百万円)となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については96.6%、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97.6%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. 資金の借入れ及び投資法人債の発行について

本投資法人は、2019年11月30日に返済期日の到来した総額14,000百万円の長期借入金について、2019年11月29日付で固定金利の長期借入金(うち13,200百万円については、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。)に借換えを実施しました。また、2020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600百万円の短期借入金を調達し、この短期借入金600百万円の期限前返済及び2020年2月28日に返済期日の到来した長期借入金6,792.5百万円の返済資金の一部に充当するため、同日付で固定金利の長期借入金7,392百万円(うち3,350百万円については、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。)の借入れを実施しました。更に、2020年4月20日付で不動産信託受益権及び不動産信託受益権の準共有持分の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、総額5,100百万円の短期借入金を調達しました。また、投資法人債については、2019年11月1日及び2020年2月28日にそれぞれグリーンボンド(第5回投資法人債、発行総額5,000百万円及び第6回投資法人債、発行総額2,000百万円)を発行し、この調達資金及び手元資金により、2019年6月10日に調達した短期借入金31,160百万円のうち、2019年11月5日に5,000百万円の一部期限前返済を実施し、2020年2月28日に償還期日が到来した投資法人債2,000百万円の償還資金に充当しました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の91.2%から当期末現在には91.4%となりました。当期末現在の有利子負債残高は249,942百万円となり、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45.1%となっています。

b. 格付について

本投資法人は、2019年11月18日付で、株式会社格付投資情報センター（R&I）より新規に格付を取得したことを公表しました。

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益14,590百万円、営業利益7,874百万円、経常利益6,991百万円となり、当期純利益は6,991百万円となりました。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119百万円及び圧縮積立金取崩額29百万円を加算した7,140百万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

日本国政府は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、2020年4月7日付で新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づき新型インフルエンザ等緊急事態宣言を発出し、外出自粛を含む各種施策を7都府県に要請しました。その後、かかる宣言の実施区域の拡大・適用期間の延長や一部の実施区域におけるかかる宣言の解除を経て、2020年5月25日付でかかる宣言は全ての都道府県において解除され、本書の日付現在、感染者数等の動向に応じ、外出自粛等の各種施策を段階的に緩和する判断を行う状況に移行しています。かかる宣言発出期間中を含め、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う、一部の業態の事業者による休業や作業時間短縮等が経済活動に与えた様々な影響は依然として残っており、感染拡大の再現（第2波）への懸念も含め、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前の状況に戻るには一定の期間を要するものと考えられます。

このような環境ではあるものの、本投資法人は、不動産賃貸市場において生活拠点又は事業活動拠点である住居及びオフィスビルについては概ね底堅い需要が継続するものと考えていますが、新型コロナウイルス感染症による影響がテナント動向に与える影響については注視が必要であると考えています。一方、ホテルについては、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延に伴い2020年に開催が予定されていた東京オリンピック・パラリンピックの延期や各国の渡航・入国規制に伴う訪日外国人旅行者数の減少及び国内移動の自粛等によりホテル客室への需要は当面の間は厳しい状況が続くものと考えています。

なお、本投資法人が保有する住居及びオフィスビルにテナントとして入居する店舗の一部並びにホテル2物件において、日本国政府によるかかる宣言発出後、一時的な休業や閉館の対応が見られました。今後、新型コロナウイルス感染症の状況の如何によってはテナントによる同様の対応が想定されることから、新型コロナウイルス感染症の影響がテナントの経済活動に与える影響についても注視が必要であると考えています。

また、不動産売買市場に関しては、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が、新型コロナウイルス感染症の状況（終息に要する期間や終息後の景気回復状況を含みます。）を慎重に見極める必要があるものと考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社（6社）(注2)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

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

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

また、積水ハウス不動産各社（6社）との間で優先交渉権（等）に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積水ハウス不動産各社（6社）が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積水ハウス不動産各社（6社）から受けることができます。

積水ハウス及び積水ハウス不動産グループ(注3)は、(a)テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間で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、積水ハウス不動産グループは、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水ハウス不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積水ハウス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) 「積水ハウス不動産各社(6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水ハウス不動産東京株式会社(以下「積水ハウス不動産東京」といいます。)、積水ハウス不動産東北株式会社(以下「積水ハウス不動産東北」といいます。)、積水ハウス不動産中部株式会社(以下「積水ハウス不動産中部」といいます。)、積水ハウス不動産関西株式会社(以下「積水ハウス不動産関西」といいます。)、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社(以下「積水ハウス不動産九州」といいます。))の総称です。以下同じです。
- (注3) 「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社(6社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(ウ) 財務戦略

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

また、総資産LTVについては、60%を上限の目処としていますが、当面は50%程度を上限の目処とした保守的な運営方針とし、巡航水準を40%台半ばとして資金余力の確保に留意しながら運営する方針です。

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

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年5月29日付で、2020年5月29日に返済期日が到来した総額8,000百万円の短期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3) (注4)(注5)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注6)	返済 方法 (注7)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行	3,109	基準金利 (全銀協1 か月日本 円TIBOR) に0.170% を加えた 利率	2020年 5月29日	左記借入 先を貸付 人とする 2020年5 月26日付 の個別ロ ーン契約 に基づく 借入れ	2021年 5月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2,534						
	株式会社三井住友銀行	2,357						
合計		8,000	—	—	—	—	—	—

(注1) 上記借入れのアレンジャーは株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行です。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日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、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注4) 利払日は、2020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、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注5) 初回の利息計算期間は、2020年5月29日から2020年6月末日です。

(注6) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注7) 上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④次期の業績に関する見通し

2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021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「2020年10月期及び2021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
2020年10月期	14,847	7,779	6,886	6,885	1,664	—
2021年 4月期	14,939	7,897	6,958	6,958	1,663	—

(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。

2020年10月期及び2021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	2020年10月期（第12期）：2020年 5月1日～2020年10月31日（184日） 2021年 4月期（第13期）：2020年11月1日～2021年 4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2020年4月期（第11期）末現在保有する不動産信託受益権（合計121物件）について、2021年4月期(第13期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、2020年4月期（第11期）末現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 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。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用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います。 公租公課は、2020年10月期（第12期）に1,029百万円、2021年4月期（第13期）に1,047百万円を見込んでいます。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、2020年4月期（第11期）中に取得した資産について取得原価に算入した固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は、2020年1月31日付で取得したエステイメゾン静岡鷹匠については281万円（336日分に相当）、2020年4月20日付で取得したグランマスト広瀬通及びザ・リッツ・カールトン京都（準共有持分9%）（追加取得）については合計950万円（256日分に相当）です。また、2020年4月期（第11期）中に取得した資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2021年1月1日から2021年4月30日までの4か月分相当を2021年4月期（第13期）から費用計上することを想定しています。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年10月期（第12期）に2,442百万円、2021年4月期（第13期）に2,460百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2020年10月期（第12期）に967百万円、2021年4月期（第13期）に987百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2020年10月期（第12期）に42百万円、2021年4月期（第13期）に42百万円を見込んでいます。 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2020年10月期（第12期）に841百万円、2021年4月期（第13期）に877百万円を見込んでいますが、2020年10月期（第12期）に75百万円、2021年4月期（第13期）に57百万円が、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。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月期（第11期）末現在における本投資法人の借入金残高は225,442百万円、投資法人債残高は24,500百万円、有利子負債総額は249,942百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）」に記載のとおり、2020年5月29日に返済期日が到来した短期借入金8,000百万円について同額の借換えを行っています。 上記の他、2020年10月期（第12期）中に返済期限が到来する借入金7,100百万円及び2021年4月期（第13期）中に返済期限が到来する借入金26,050百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。 2020年4月期（第11期）末現在における総資産LTVは45.1%であり、2020年10月期（第12期）末及び2021年4月期（第13期）末の総資産LTVは同程度で推移することを見込んでいます。 総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 総資産LTV＝有利子負債総（見込）額÷総資産（見込）額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済である4,288,666口を前提としており、その後、2021年4月期（第13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。
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費その他の税会不一致(会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。)については、2020年10月期（第12期）に137百万円、2021年4月期（第13期）に161百万円発生することを見込んでいます。 上記の税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、下記「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 本投資法人は、2018年10月期（第8期）に特別利益として計上した負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額を、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)で規定されるRTAとして1,556百万円を積み立て、2019年4月期（第9期）以降、RTAの残高がある限り、税会不一致に対する法人税等の課税負担の発生を回避する目的等のため柔軟に活用し、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2020年4月期(第11期)の分配金支払い後におけるRTAの残高は969百万円です。また、RTAの取崩し終了後、継続的に発生が見込まれる税会不一致については、法人税等の課税負担の発生を回避するため一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）として利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）を実施する方針です。 投資信託及び投資法人に関する法律上、圧縮積立金を残したままATAとして利益超過分配を行うことは認められていないため、2019年10月期（第10期）に計上した運用資産の譲渡益の一部を内部留保し積み立てた圧縮積立金775百万円については、RTAの取崩しが終了しATAによる分配が開始するまでの各営業期間において取崩し、分配金水準の安定化を図るため柔軟に活用していく方針です。なお、2020年4月期(第11期)の分配金支払い後における圧縮積立金の残高は746百万円です。 2020年10月期(第12期)及び2021年4月期（第13期）については、上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる税会不一致相当額に係る利益分配として、RTAからそれぞれ137百万円及び161百万円を取り崩すとともに、圧縮積立金からそれぞれ113百万円及び12百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 現時点において利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）を行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、本予想の数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、最近の有価証券報告書(2020年1月27日提出)における「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」のうち、「① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク」及び「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」については、本書の日付現在、以下のとおりとなっています。変更となった箇所は下線で示しています。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所等における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。特に、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、経済活動の停滞が生じ、不動産投資信託証券市場も悪影響を受けています。今後、新型コロナウイルス感染症の影響拡大や長期化等により、本投資口の市場価格も更に大きな影響を受ける可能性があります。

本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格以上で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

(中略)

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

(中略)

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

(中略)

h. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。今後、新型コロナウイルス感染症の感染拡大や長期化等により、外出自粛を含む新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた各施策の要請が長期化又は強化された場合、運用資産におけるテナントの経済活動等に支障が生じ、テナントの賃料負担力の低下等を理由とした賃料支払猶予の要請又は一定期間の賃料減額請求や、賃借面積の縮小又は解約等が生じる可能性や、テナントによる賃料不払又はテナントの倒産等が生じる可能性があります、その結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産の価値等に著しい悪影響が出る可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,551,248	8,712,829
信託現金及び信託預金	17,134,730	17,828,103
営業未収入金	196,322	193,901
前払費用	198,915	219,243
その他	153,267	2,922
貸倒引当金	△778	△1,726
流動資産合計	25,233,705	26,955,273
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	172,504,565	174,333,341
減価償却累計額	△10,454,347	△12,740,101
信託建物(純額)	162,050,217	161,593,240
信託構築物	1,564,478	1,571,922
減価償却累計額	△152,627	△184,087
信託構築物(純額)	1,411,851	1,387,834
信託機械及び装置	2,193,249	2,217,849
減価償却累計額	△133,771	△183,002
信託機械及び装置(純額)	2,059,477	2,034,846
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△19	△57
信託車両運搬具(純額)	134	96
信託工具、器具及び備品	214,116	309,530
減価償却累計額	△24,980	△46,432
信託工具、器具及び備品(純額)	189,135	263,097
信託土地	352,572,801	357,199,586
信託建設仮勘定	5,494	—
有形固定資産合計	518,289,113	522,478,701
無形固定資産		
信託借地権	2,475,748	2,450,322
その他	5,442	4,517
無形固定資産合計	2,481,190	2,454,840
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,700	790,700
長期前払費用	498,514	544,044
その他	403,137	482,274
投資その他の資産合計	1,692,352	1,817,018
固定資産合計	522,462,655	526,750,560
繰延資産		
投資法人債発行費	65,615	105,431
投資口交付費	227,653	177,554
繰延資産合計	293,268	282,986
資産合計	547,989,630	553,988,820

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	974,618	800,601
短期借入金	13,000,000	13,100,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	27,892,500	28,050,000
未払金	1,205,134	1,169,454
未払費用	196,924	185,218
未払法人税等	588	586
未払消費税等	—	474,411
前受金	431,905	430,486
デリバティブ債務	50,959	55,983
その他	269,336	140,795
流動負債合計	46,021,967	44,407,537
固定負債		
投資法人債	17,500,000	24,500,000
長期借入金	183,850,000	184,292,000
信託預り敷金及び保証金	13,836,639	14,074,235
デリバティブ債務	424,718	284,954
その他	163,835	106,366
固定負債合計	215,775,192	223,257,555
負債合計	261,797,160	267,665,093
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	149,210,081	149,210,081
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
圧縮積立金	—	775,495
一時差異等調整積立金	※3 1,454,196	※3 1,089,341
任意積立金合計	1,454,196	1,864,837
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,405,454	6,991,331
剰余金合計	137,458,066	137,454,583
投資主資本合計	286,668,148	286,664,665
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△475,678	△340,937
評価・換算差額等合計	△475,678	△340,937
純資産合計	※1 286,192,469	※1 286,323,727
負債純資産合計	547,989,630	553,988,820

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,539,686	※1 14,196,787
その他貸貸事業収入	※1 339,644	※1 393,545
不動産等売却益	※2 804,126	—
営業収益合計	14,683,458	14,590,332
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,124,966	※1 5,372,698
資産運用報酬	1,036,070	1,015,215
資産保管手数料	9,344	10,295
一般事務委託手数料	43,689	47,879
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	226	947
その他営業費用	239,489	265,655
営業費用合計	6,457,387	6,716,291
営業利益	8,226,071	7,874,041
営業外収益		
受取利息	106	119
未払分配金戻入	1,415	1,238
還付消費税等	49,005	5,468
その他	684	607
営業外収益合計	51,211	7,433
営業外費用		
支払利息	672,439	659,469
投資法人債利息	53,448	61,150
融資関連費用	93,436	105,456
投資口交付費償却	42,905	49,973
投資法人債発行費償却	5,212	9,880
その他	3,779	3,607
営業外費用合計	871,223	889,538
経常利益	7,406,059	6,991,936
税引前当期純利益	7,406,059	6,991,936
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,405,454	6,991,331
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,405,454	6,991,331

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	任意積立金	
			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	1,556,827	1,556,827
当期変動額				
新投資口の発行	39,020,787			
一時差異等調整積立金の取崩			△102,630	△102,630
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	39,020,787	—	△102,630	△102,630
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	1,454,196	1,454,196

(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	5,894,142	136,049,385	246,238,679	△542,929	△542,929	245,695,750
当期変動額						
新投資口の発行			39,020,787			39,020,787
一時差異等調整積立金の取崩	102,630	—	—			—
剰余金の配当	△5,996,773	△5,996,773	△5,996,773			△5,996,773
当期純利益	7,405,454	7,405,454	7,405,454			7,405,454
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				67,251	67,251	67,251
当期変動額合計	1,511,312	1,408,681	40,429,468	67,251	67,251	40,496,719
当期末残高	7,405,454	137,458,066	286,668,148	△475,678	△475,678	286,192,469

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			圧縮積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	149,210,081	128,598,415	—	1,454,196	1,454,196
当期変動額					
圧縮積立金の積立			775,495		775,495
一時差異等調整積立金の取崩				△364,855	△364,855
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	—	—	775,495	△364,855	410,640
当期末残高	※1 149,210,081	128,598,415	775,495	1,089,341	1,864,837

(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	7,405,454	137,458,066	286,668,148	△475,678	△475,678	286,192,469
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△775,495	—	—			—
一時差異等調整積立金の取崩	364,855	—	—			—
剰余金の配当	△6,994,814	△6,994,814	△6,994,814			△6,994,814
当期純利益	6,991,331	6,991,331	6,991,331			6,991,331
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				134,740	134,740	134,740
当期変動額合計	△414,123	△3,482	△3,482	134,740	134,740	131,257
当期末残高	6,991,331	137,454,583	286,664,665	△340,937	△340,937	286,323,727

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日		自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	
I. 当期末処分利益		7,405,454,420円		6,991,331,249円
II. 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		－円		29,325,584円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	364,855,362円	※1	119,972,057円
III. 分配金の額		6,994,814,246円		7,140,628,890円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,631円)		(1,665円)
IV. 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		775,495,536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、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額364,855,362円を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として775,495,536円を留保した後の残額である6,994,814,246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119,972,057円及び圧縮積立金取崩額29,325,584円を加算した7,140,628,890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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,406,059	6,991,936
減価償却費	2,370,528	2,414,284
投資法人債発行費償却	5,212	9,880
投資口交付費償却	42,905	49,973
受取利息	△106	△119
支払利息	725,888	720,620
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△39,188	2,420
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,530	150,619
前払費用の増減額 (△は増加)	△30,629	△20,327
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△101,955	△45,530
営業未払金の増減額 (△は減少)	173,060	△21,310
未払金の増減額 (△は減少)	218,946	△37,507
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	474,411
前受金の増減額 (△は減少)	122,828	△1,419
信託有形固定資産の売却による減少額	2,073,098	—
その他	96,442	△97,429
小計	13,059,560	10,590,501
利息の受取額	106	119
利息の支払額	△812,688	△820,599
法人税等の支払額	△606	△607
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,246,372	9,769,414
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△73,243,672	△6,730,228
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,887,300	382,866
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△198,705	△145,271
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△22,687	△78,645
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,577,764	△6,571,279
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	31,160,000	5,700,000
短期借入金の返済による支出	△24,660,000	△5,600,000
長期借入れによる収入	16,310,000	21,392,000
長期借入金の返済による支出	—	△20,792,500
投資法人債の発行による収入	6,455,456	6,950,303
投資法人債の償還による支出	—	△2,000,000
投資口の発行による収入	38,789,674	—
分配金の支払額	△5,996,933	△6,992,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	62,058,197	△1,343,183
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,726,805	1,854,952
現金及び現金同等物の期首残高	20,959,174	24,685,979
現金及び現金同等物の期末残高	※1 24,685,979	※1 26,540,932

- (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>6～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8～61年</td> </tr> <tr> <td>信託車両運搬具</td> <td>2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	6～52年	信託機械及び装置	8～61年	信託車両運搬具	2年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～69年										
信託構築物	6～52年										
信託機械及び装置	8～61年										
信託車両運搬具	2年										
信託工具、器具及び備品	2～15年										
2. 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。</p> <p>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157,506千円、当期は12,322千円です。</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います。</p> <p>ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>										
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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</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 (2019年10月31日)	当期 (2020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 (2019年10月31日)	当期 (2020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 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
負ののれん発生益(注)		
当初発生額	1,556,827	1,556,827
当期首残高	1,556,827	1,454,196
当期積立額	-	-
当期取崩額	102,630	364,855
当期末残高	1,454,196	1,089,341
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	分配金に充当
	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当する予定です。	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日		自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	13,248,088		13,872,687	
その他	291,597	13,539,686	324,099	14,196,787
その他賃貸事業収入				
附加使用料	115,719		133,486	
その他	223,925	339,644	260,058	393,545
不動産賃貸事業収益合計		13,879,331		14,590,332
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	422,160		513,204	
管理委託料	422,487		425,146	
信託報酬	40,591		41,484	
水道光熱費	180,503		239,615	
公租公課	860,133		912,239	
損害保険料	16,257		16,279	
修繕費	295,336		292,074	
減価償却費	2,369,076		2,413,359	
その他賃貸事業費用	518,418	5,124,966	519,294	5,372,698
不動産賃貸事業費用合計		5,124,966		5,372,698
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		8,754,364		9,217,633

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

エステイメゾン横浜	
不動産等売却収入	3,000,100
不動産等売却原価	2,073,098
その他の売却費用	122,874
不動産等売却益	804,126

当期 (自 2019年11月1日 至 2020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	当期
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,288,666口	4,288,666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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は364,855,362円の取り崩しを行うこととしました。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は119,972,057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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
現金及び預金	7,551,248	8,712,829
信託現金及び信託預金	17,134,730	17,828,103
現金及び現金同等物	24,685,979	26,540,932

[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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019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)	1,045,071 (注2)	未払金	1,133,704

(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9,000千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 2019年11月1日 至 2020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)	1,015,215	未払金	1,116,736

(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) 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。

[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 2019年5月1日 至 2019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	3,270,352	不動産賃貸事業

当期（自 2019年11月1日 至 2020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	2,143,854	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
1口当たり純資産額	66,732円	66,762円
1口当たり当期純利益	1,775円	1,630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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
当期純利益 (千円)	7,405,454	6,991,331
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)	7,405,454	6,991,331
期中平均投資口数 (口)	4,170,241	4,288,666

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額 (百万円)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注1)
2016年6月21日	第三者割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注2)
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注3)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注4)
2018年5月1日	投資口の分割	—	110,189	969,000	1,938,000	(注5)
2018年5月1日	合併による割当交付	—	110,189	1,824,091	3,762,091	(注6)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注7)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注8)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格76,537円(発行価額74,103円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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 2019年10月31日現在		当期 2020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	189,258	34.5	188,641	34.1
		その他地域	55,720	10.2	57,019	10.3
	商業用不動産等	三大都市圏	275,780	50.3	279,267	50.4
		その他地域	—	—	—	—
信託不動産合計			520,759	95.0	524,929	94.8
預金・その他の資産			27,230	5.0	29,059	5.2
資産総額計			547,989	100.0	553,988	100.0
負債総額			261,797	47.8	267,665	48.3
純資産総額			286,192	52.2	286,323	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	1.2	6,494	6,940	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	0.3	1,768	1,860	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	2,023	2,190	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	922	903	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	0.3	1,574	1,740	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	1,556	1,710	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	0.4	2,128	2,370	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	2,467	2,660	2004年7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	1,531	1,760	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	1,084	1,190	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.3	1,607	1,740	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	3,019	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	908	982	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	1,051	1,100	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	0.6	3,065	3,290	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	0.5	2,764	2,860	2006年8月	2018年5月
	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	2,134	2,360	2006年6月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都 港区 南麻布	1,250	0.2	1,242	1,340	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	1,048	1,120	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	1,953	2,070	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	0.5	2,726	2,890	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	913	994	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	0.1	777	838	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	0.4	2,325	2,390	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	0.5	2,481	2,680	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	1,030	1,130	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	0.1	686	753	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	0.4	2,073	2,280	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	2,300	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	791	813	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	807	871	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	0.3	1,806	1,960	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	1,460	1,590	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	843	881	2006年11月	2018年5月
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都 世田谷区 下馬	785	0.1	770	842	2008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-037	エステイメゾン板橋C 6	東京都 板橋区 大山東町	2,560	0.5	2,502	2,690	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	0.4	2,234	2,500	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	0.2	1,228	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	0.3	1,764	1,980	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	1,890	2,050	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	886	980	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	583	635	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	1,924	2,080	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	1,937	2,010	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	0.6	3,402	3,500	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	1.2	6,125	6,650	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	1,036	1,110	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	871	865	2007年7月	2018年5月
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	1,260	0.2	1,211	1,290	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	1,654	1,640	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	1,342	1,380	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	0.4	2,242	2,300	2010年2月	2018年5月
R-054	エステイメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.3	1,740	1,820	2009年6月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-055	エステイメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.3	1,644	1,690	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	2,386	2,580	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	0.3	1,637	1,760	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	1,521	1,610	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	848	870	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	1,009	1,060	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	1,837	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	998	1,030	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	966	1,020	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	0.2	1,132	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	0.2	1,140	1,200	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	2,433	2,520	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	0.6	3,198	3,360	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	0.3	1,608	1,740	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	1,541	1,660	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	1,420	1,520	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	1,913	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	0.5	2,881	2,980	2011年1月	2018年5月
	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	547	569	2006年10月	2018年5月

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.5	2,401	2,440	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	2,607	2,460	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	1.5	8,075	8,800	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	1.6	8,450	9,270	2007年9月	2018年5月
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県 名古屋市 千種区 富士見台	2,070	0.4	2,051	2,120	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	0.8	4,623	4,790	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	1,879	2,020	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	1,921	2,040	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市 中央区 大通西	3,160	0.6	3,100	3,010	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2条西	1,930	0.4	1,865	1,710	2009年11月	2018年5月
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道 札幌市 中央区 南七条西	1,250	0.2	1,226	1,110	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	0.4	2,223	2,295	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	1,860	1,970	2011年1月	2018年5月
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 恵比寿	4,360	0.8	4,305	4,760	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	1,038	1,030	2007年9月	2018年5月
	R-089	グランマスト鶉の森	三重県 四日市市 鶉の森	830	0.2	798	825	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	0.5	2,714	2,922	2002年3月	2018年5月
	R-091	マストライフ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,343	1,410	2010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-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	0.9	4,740	5,010	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	1.1	5,545	6,140	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	2,404	2,610	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	0.6	2,959	3,210	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	1,081	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	944	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	0.9	4,840	5,260	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	0.8	4,160	4,240	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	642	673	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	1.5	8,006	9,650	2016年5月	2018年5月
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都 豊島区 北大塚	3,700	0.7	3,731	4,330	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.3	1,694	1,960	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	0.5	2,540	3,040	2017年1月	2018年5月
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	東京都 品川区 北品川	3,400	0.6	3,433	4,130	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	1.1	6,036	6,800	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	1,086	1,020	2006年2月	2018年11月
	R-108	マスト井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	399	419	2008年1月	2019年1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-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田	2,040	0.4	2,062	2,180	2017年10月	2019年6月
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区本郷	2,600	0.5	2,630	2,690	2018年3月	2019年6月
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区蔵前	2,190	0.4	2,219	2,290	2018年11月	2019年6月
	R-112	エステイメゾン横浜青葉台 (注15)	神奈川県横浜市青葉区青葉台	3,020	0.6	3,051	3,160	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市葵区鷹匠	660	0.1	679	661	2006年2月	2020年1月
	R-114	グランマスト広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町	865	0.2	889	869	2006年1月	2020年4月
小計				248,090	46.6	245,661	262,827	—	—
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	71,950	13.5	70,635	89,100	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山SHビル	東京都品川区北品川	51,500	9.7	50,024	61,700	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	44,000	8.3	43,032	56,400	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (注16)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	7.2	36,987	44,800	2010年5月	2015年5月
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー (注17)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,282	6,360	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市名村区名駅	6,350	1.2	6,232	7,190	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注18)	東京都港区赤坂	28,700	5.4	28,815	30,000	2006年1月	2019年6月
小計				245,500	46.1	240,010	295,550	—	—

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)
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分) (注16)	大阪府 大阪市 中央区 本町	17,200	3.2	16,991	18,000	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 上る鉾田町	22,120	4.2	22,265	24,206	2013年10月	2019年1月 2020年4月
小計				39,320	7.4	39,257	42,206	—	—
合計				532,910	100.0	524,929	600,583	—	—

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日を記載しています。
- (注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注10) 本投資法人は、「エスティメゾン四谷坂町」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：329,739分の245,317（約74.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注11) 「マスト博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注12) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。
- (注13) 「エスティメゾン港北綱島」は、合計3棟の建物（イースト（2002年3月に竣工）、ウエスト（2002年10月に竣工）及びアネックス（2002年9月に竣工））から構成されていますが、上記「竣工年月」には、便宜上イーストの竣工年月を記載しています。
- (注14) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注15) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、合計2棟の建物（2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」（2018年7月に竣工）及び2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」（1990年7月に竣工））から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。上記「竣工年月」には、便宜上「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の竣工年月を記載しています。なお、本書において当該物件の概要等について「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。
- (注16) 「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17) 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18) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、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%を保有しています。したがって、「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注19) 本投資法人は、2020年4月20日付で、「ザ・リッツ・カールトン京都」に係る不動産信託受益権の準共有持分9%を追加取得し、当期末現在において、当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有しています。したがって、「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する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	178	1.2	1	5,515.43	5,262.97	95.4
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	50	0.3	1	2,019.10	1,885.67	93.4
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	57	0.4	1	2,062.10	2,022.78	98.1
	R-004	エステイメゾン恵比寿	22	0.2	1	781.02	674.43	86.4
	R-005	エステイメゾン神田	46	0.3	1	1,706.54	1,554.35	91.1
	R-006	エステイメゾン北新宿	47	0.3	1	1,881.19	1,836.48	97.6
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	65	0.5	1	2,978.28	2,784.41	93.5
	R-008	エステイメゾン川崎	79	0.5	1	3,741.01	3,741.01	100.0
	R-010	エステイメゾン亀戸	55	0.4	1	2,279.21	2,139.68	93.9
	R-011	エステイメゾン目黒	32	0.2	1	1,070.13	1,043.24	97.5
	R-012	エステイメゾン巣鴨	49	0.3	1	2,619.17	2,479.95	94.7
	R-013	エステイメゾン京橋	88	0.6	1	4,613.04	4,486.54	97.3
	R-014	エステイメゾン白楽	31	0.2	1	1,285.83	1,195.51	93.0
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.2	1	1,804.48	1,772.62	98.2
	R-016	エステイメゾン五反田	90	0.6	1	3,871.15	3,578.40	92.4
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	77	0.5	1	2,979.85	2,861.19	96.0
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	65	0.5	1	2,602.30	2,392.47	91.9
	R-019	エステイメゾン南麻布	36	0.2	1	1,082.12	1,082.12	100.0
	R-020	エステイメゾン塚本	39	0.3	1	2,321.04	2,272.68	97.9
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	63	0.4	1	2,824.86	2,801.07	99.2
	R-022	エステイメゾン麻布十番	68	0.5	1	1,755.31	1,711.12	97.5
	R-023	エステイメゾン板橋本町	30	0.2	1	1,274.49	1,274.49	100.0
	R-024	エステイメゾン大泉学園	26	0.2	1	1,362.36	1,266.22	92.9
	R-025	エステイメゾン東品川	71	0.5	1	2,936.72	2,832.94	96.5
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	79	0.5	1	3,915.81	3,726.00	95.2

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-027	エステイメゾン武蔵小山	32	0.2	1	1,176.78	1,148.79	97.6
	R-028	エステイメゾン千駄木	24	0.2	1	897.30	897.30	100.0
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	60	0.4	1	2,453.17	2,364.36	96.4
	R-030	エステイメゾン博多東	86	0.6	1	9,106.08	8,767.72	96.3
	R-031	エステイメゾン上呉服	28	0.2	1	2,261.91	2,228.13	98.5
	R-032	エステイメゾン三軒茶屋	25	0.2	1	856.08	808.91	94.5
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	63	0.4	1	3,924.58	3,829.53	97.6
	R-034	プライムメゾン東桜	54	0.4	1	3,118.11	2,942.10	94.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	28	0.2	1	2,163.98	2,163.98	100.0
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	23	0.2	1	894.64	824.80	92.2
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	82	0.6	1	4,036.66	3,769.89	93.4
	R-038	マスト博多	93	0.6	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	1,611.54	100.0
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	55	0.4	1	2,275.24	2,208.34	97.1
	R-041	プライムメゾン御器所	65	0.4	1	4,427.65	4,036.56	91.2
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	29	0.2	1	2,040.35	1,966.96	96.4
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,798.97	100.0
	R-044	プライムメゾン百道浜	73	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エステイメゾン秋葉原	58	0.4	1	2,324.65	2,237.35	96.2
	R-046	エステイメゾン笹塚	89	0.6	1	3,701.70	3,566.55	96.3
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	180	1.2	1	6,177.20	6,127.02	99.2
	R-048	プライムメゾン高見	32	0.2	1	2,016.79	1,949.84	96.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	1,834.99	84.6
	R-050	プライムメゾン照葉	51	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エステイメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エステイメゾン千石	39	0.3	1	1,498.13	1,477.93	98.7
R-053	エステイメゾン代沢	61	0.4	1	2,352.90	2,270.95	96.5	
R-054	エステイメゾン戸越	50	0.3	1	1,943.17	1,943.17	100.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-055	エステイメゾン西天満	51	0.4	1	2,877.90	2,748.45	95.5
	R-056	エステイメゾン白金台	67	0.5	1	2,675.11	2,571.61	96.1
	R-057	エステイメゾン東新宿	47	0.3	1	1,889.50	1,723.41	91.2
	R-058	エステイメゾン元麻布	43	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	983.42	94.9
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	29	0.2	1	1,073.59	1,016.90	94.7
	R-061	エステイメゾン中野	53	0.4	1	2,023.72	1,998.37	98.7
	R-062	エステイメゾン新中野	30	0.2	1	1,107.57	1,107.57	100.0
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	29	0.2	1	1,299.60	1,299.60	100.0
	R-064	エステイメゾン哲学堂	34	0.2	1	1,531.89	1,458.37	95.2
	R-065	エステイメゾン高円寺	33	0.2	1	1,527.52	1,445.49	94.6
	R-066	エステイメゾン押上	71	0.5	1	3,180.90	3,068.84	96.5
	R-067	エステイメゾン赤羽	97	0.7	1	4,302.84	4,124.02	95.8
	R-068	エステイメゾン王子	49	0.3	1	2,289.44	2,238.36	97.8
	R-069	プライムメゾン早稲田	43	0.3	1	1,650.66	1,575.13	95.4
	R-070	プライムメゾン八丁堀	38	0.3	1	1,382.32	1,270.25	91.9
	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	86	0.6	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	R-073	マストライフ秋葉原	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	69	0.5	1	4,809.68	4,289.91	89.2
	R-075	エステイメゾン薬院	74	0.5	1	5,213.51	5,072.39	97.3
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	225	1.5	1	9,469.65	9,147.33	96.6
	R-077	エステイメゾン大島	246	1.7	1	9,905.97	9,546.83	96.4
	R-078	プライムメゾン富士見台	71	0.5	1	5,704.63	5,281.02	92.6
R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	155	1.1	1	13,812.40	13,812.40	100.0	
R-080	プライムメゾン森下	60	0.4	1	2,180.78	2,105.34	96.5	
R-081	プライムメゾン品川	57	0.4	1	2,107.88	2,107.88	100.0	
R-082	プライムメゾン大通公園	110	0.8	1	7,360.37	6,615.24	89.9	

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-083	プライムメゾン南2条	73	0.5	1	6,019.09	5,966.69	99.1
	R-084	プライムメゾン鴨々川	47	0.3	1	4,102.08	4,062.00	99.0
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	88	0.6	1	10,268.74	9,984.58	97.2
	R-086	マストライフ八広(注5)	55	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	111	0.8	1	3,010.66	2,927.11	97.2
	R-088	グランマスト金沢西泉	40	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	グランマスト鶴の森	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	78	0.5	1	6,867.48	6,867.48	100.0
	R-091	マストライフ日野	49	0.3	1	2,827.55	2,781.14	98.4
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	142	1.0	1	5,461.13	5,183.38	94.9
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.5	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	64	0.4	1	1,972.59	1,779.29	90.2
	R-095	プライムメゾン初台	81	0.6	1	2,879.20	2,739.01	95.1
	R-096	エスティメゾン上町台	32	0.2	1	2,225.52	2,107.89	94.7
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	31	0.2	1	2,007.00	1,889.09	94.1
	R-098	プライムメゾン白金高輪	131	0.9	1	3,923.76	3,744.53	95.4
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	109	0.7	1	4,099.04	3,585.62	87.5
	R-100	エスティメゾン森下	18	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	237	1.6	1	6,772.89	6,548.26	96.7
	R-102	プライムメゾン大塚	116	0.8	1	3,921.35	3,666.67	93.5
	R-103	プライムメゾン浅草橋	52	0.4	1	2,033.06	1,858.77	91.4
R-104	プライムメゾン代官山	72	0.5	1	1,779.17	1,578.63	88.7	
R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	121	0.8	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	475	3.3	1	23,538.73	22,812.34	96.9	
R-107	エスティメゾン小倉	33	0.2	1	3,062.59	2,751.75	89.9	
R-108	マスト井尻	13	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0	
R-109	プライムメゾン三田綱町	49	0.3	1	1,387.12	1,249.15	90.1	
R-110	プライムメゾン本郷	66	0.5	1	2,423.46	2,146.65	88.6	

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居	R-111	プライムメゾン蔵前	61	0.4	1	2,259.40	2,162.87	95.7
	R-112	エステメゾン横浜青葉台	86	0.6	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エステメゾン静岡鷹匠	11	0.1	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	グランマスト広瀬通	1	0.0	1	2,552.40	2,552.40	100.0
	小計			7,797	53.4	13	396,478.74	383,036.66
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注3)	1,776	12.2	1	38,577.99	38,545.79	99.9
	0-002	御殿山SHビル	1,088	7.5	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,261	8.6	1	29,657.53	29,657.53	100.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	903	6.2	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)	149	1.0	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)	213	1.5	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	632	4.3	1	12,472.80	12,472.80	100.0
小計			6,025	41.3	2	126,712.50	126,680.30	100.0
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	410	2.8	1	18,092.98	18,092.98	100.0
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注5)	357	2.4	1	11,496.08	11,496.08	100.0
	小計			767	5.3	2	29,589.06	29,589.06
合計			14,590	100.0	16	552,780.30	539,306.02	97.6

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

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

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ17、16、7、8及び18となっています。なお、「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の一部の賃貸区画について、2019年11月29日付で、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書全面変更契約書を締結しており、それぞれ2020年2月1日付及び2019年12月1日付で、賃料固定型マスターリース契約からパススルー型マスターリース契約に変更しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エステメゾン鶴舞」、「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ススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「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、「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する面積を記載しています。以下同じです。

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

(ii) 主要なテナントの概要

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

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

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積水ハウス不動産 東京株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 銀座 他58物件	157,843.31	29.3	7,625	995	(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5物件	124,773.31	23.1	10,768	8,963	(注6)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他11物件	48,970.89	9.1	1,168	165	(注7)
積水ハウス不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	マスト博多 他4物件	35,272.94	6.5	575	62	(注8)
積和管理関西 株式会社	不動産管理業	エステイメゾン 南堀江 他5物件	25,901.36	4.8	773	56	(注9)
SHホテルシステムズ 株式会社	宿泊業	ザ・リッツ・ カールトン京都	11,496.08	2.1	862	—	(注10)
積水ハウス不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エステイメゾン 上町台 他1物件	3,996.98	0.7	117	8	(注11)
積水ハウス不動産 東北株式会社	不動産販売 及び賃貸業	グランマスト 広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	(注12)
主要なテナントの合計			410,807.27	76.2	21,946	10,256	—
ポートフォリオの合計			539,306.02	100.0	28,348	14,074	—

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含まれません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。また、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。更に、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2019年5月から2020年4月までの期間の実績の平均額（当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。また、「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主

として新規入居時)に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約)に基づき受領し、当期末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。
- (注4) 「契約満了日及び契約更改の方法等」は、いずれも当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約(マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約)に基づき、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注5) 積水ハウス不動産東京をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法	
2020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	
2020年 6月29日	エステイメゾン東品川		
2020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		
2020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		
2020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		
2020年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜		
2020年10月22日	エステイメゾン南麻布		
2020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		
2020年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋		
2021年 1月28日	プライムメゾン横浜日本大通		
2021年 1月30日	エステイメゾン亀戸		
2021年 1月31日	エステイメゾン目黒		
2021年 3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ		
2021年 4月 2日	エステイメゾン白楽		
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 3日	マストライフ八広		
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川		契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 1月31日	プライムメゾン恵比寿		
2025年10月31日	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		
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エステイメゾン横浜青葉台ノース		
2029年 9月30日	エステイメゾン横浜青葉台サウス		

(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
2020年 5月18日	本町ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2021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	
2024年12月 2日	ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2029年 6月30日	赤坂ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新

(注7) 積水ハウス不動産中部をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
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	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2024年 4月30日	エステメゾン鶴舞	
2025年 1月31日	エステメゾン静岡鷹匠	
2025年 3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森	

(注8) 積水ハウス不動産九州をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2022年 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9) 積和管理関西株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2020年 8月31日	エステメゾン塚本	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
2021年 3月 8日	エステメゾン南堀江	
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10) SHホテルシステムズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係る賃貸借契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2021年 4月30日	ザ・リッツ・カールトン京都	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新

(注11) 積水ハウス不動産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	エステメゾン上町台、エステメゾン神戸三宮	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

(注12) 積水ハウス不動産東北をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 4月30日	グランマスト広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

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	6,940	7,140	3.7	6,850	3.9	3.9	272
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,860	1,910	3.8	1,840	3.9	4.0	76
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,190	2,230	3.8	2,170	3.9	4.0	88
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	903	925	3.7	894	3.8	3.9	36
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,740	1,770	3.8	1,730	3.9	4.0	69
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	1,720	4.0	1,700	4.0	4.2	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	2,370	2,390	4.0	2,360	4.0	4.2	99
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,660	2,690	4.1	2,650	4.1	4.3	115
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,760	1,780	4.3	1,750	4.1	4.5	81
	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	1,190	1,210	3.8	1,160	3.6	4.0	47
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	1,740	1,770	3.9	1,710	3.7	4.1	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	3,030	4.6	2,980	4.5	4.7	143
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	982	995	4.4	977	4.2	4.6	46
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,100	1,120	4.2	1,080	4.0	4.4	51
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,290	3,300	4.2	3,280	3.9	4.4	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	2,860	2,890	4.0	2,840	3.8	4.2	119
	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	2,360	2,400	3.9	2,320	3.7	4.1	97
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,340	1,370	3.6	1,310	3.4	3.8	51

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-020	エステイメゾン塚本	一般財団法人 日本不動産研究所	1,120	1,130	4.7	1,110	4.5	4.9	56
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,070	2,100	4.1	2,030	3.9	4.3	94
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	2,890	2,950	3.6	2,830	3.4	3.8	108
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	994	1,010	4.0	978	3.8	4.2	43
	R-024	エステイメゾン大泉学園	JLL森井鑑定 株式会社	838	853	4.1	823	3.9	4.3	38
	R-025	エステイメゾン東品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,390	2,420	4.2	2,370	4.0	4.4	108
	R-026	エステイメゾン 板橋区役所前	JLL森井鑑定 株式会社	2,680	2,730	4.0	2,630	3.8	4.2	116
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,130	1,150	4.0	1,110	3.8	4.2	48
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	753	766	4.0	739	3.8	4.2	32
	R-029	エステイメゾン四谷坂町	JLL森井鑑定 株式会社	2,280	2,320	3.9	2,230	3.7	4.1	92
	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	2,430	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	813	825	4.8	808	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	871	890	3.9	863	4.0	4.1	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	1,960	1,970	4.5	1,960	4.4	4.7	96
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,590	1,590	4.5	1,590	4.4	4.7	76
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	881	880	4.7	881	4.6	4.9	44
	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	842	859	4.0	835	4.1	4.2	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	2,690	2,720	4.2	2,670	4.0	4.4	121
	R-038	マスト博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,500	2,490	4.8	2,500	4.2	5.0	133
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	1,310	4.1	1,290	3.9	4.3	57	

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-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,980	2,010	4.1	1,960	4.2	4.3	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,050	2,070	4.5	2,040	4.5	4.7	99
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	980	992	4.4	967	4.2	4.6	45
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	635	641	4.7	628	4.5	4.9	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	2,080	2,090	4.7	2,080	4.4	4.9	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	2,010	2,040	4.1	2,000	3.9	4.3	89
	R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,500	3,560	4.0	3,480	3.8	4.2	145
	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	6,650	6,730	3.9	6,620	3.7	4.1	270
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,110	1,120	4.3	1,100	4.4	4.5	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	865	866	4.7	865	4.6	4.9	43
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,290	1,300	4.9	1,290	4.7	5.1	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	1,640	1,660	4.6	1,630	4.5	4.8	79
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,380	1,400	3.9	1,370	3.7	4.1	57
	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	1,690	1,710	4.3	1,680	4.4	4.5	77
	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	2,580	2,610	3.9	2,540	3.7	4.1	105
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,760	1,800	3.9	1,740	4.0	4.1	73
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,610	1,640	3.7	1,600	3.8	3.9	62
R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	870	889	3.8	862	3.9	4.0	34	

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-060	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,060	1,070	4.0	1,050	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	1,880	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	1,030	1,040	4.1	1,020	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	1,020	1,040	4.0	1,010	4.1	4.2	42
	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	50
	R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,200	1,210	3.9	1,190	4.0	4.1	49
	R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,520	2,550	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	3,360	3,400	4.2	3,340	4.0	4.4	149
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,740	1,760	4.1	1,730	3.9	4.3	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	1,660	1,690	3.8	1,630	3.6	4.0	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	1,520	1,540	3.8	1,490	3.6	4.0	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	1,960	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	2,980	2,990	3.8	2,970	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	569	579	4.1	565	3.9	4.3	25
	R-074	エステイメゾン葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,440	2,470	4.5	2,420	4.5	4.7	117
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,460	2,500	4.3	2,440	4.4	4.5	114
	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	8,800	8,940	4.0	8,660	3.8	4.2	369
	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	9,270	9,420	4.0	9,120	3.8	4.2	389
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,120	2,140	4.8	2,110	4.6	5.0	109
R-079	エステイメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	4,790	4,830	4.9	4,770	4.7	5.1	250	

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-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,020	2,040	4.0	2,010	4.0	4.2	85	
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,040	2,070	4.0	2,020	3.8	4.2	84	
	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	3,010	3,040	4.7	2,980	4.5	4.9	159	
	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	1,710	1,720	4.8	1,700	4.6	5.0	97	
	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	1,110	1,110	4.8	1,100	4.6	5.0	63	
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注4)	株式会社 立地評価研究所	2,295	2,170	5.1	2,160	4.9	5.2	128	
	R-086	マストライフ八広	大和不動産鑑定 株式会社	1,970	1,990	4.3	1,960	4.1	4.5	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	4,760	4,850	3.6	4,670	3.4	3.8	179	
	R-088	グランマスト金沢西泉	大和不動産鑑定 株式会社	1,030	1,060	5.1	1,020	4.9	5.3	57	
	R-089	グランマスト鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	825	837	5.2	820	5.0	5.4	46	
	R-090	エステイ メゾン 港北綱島 (注5)	イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,922	1,310	4.4	1,280	4.2	4.6	139
			ウエスト			1,050	4.4	1,020	4.2	4.6	
			アネックス			589	4.4	575	4.2	4.6	
	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	1,410	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	5,010	5,090	4.1	4,920	3.9	4.3	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	6,140	6,190	5.0	6,080	4.8	5.2	326	
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,610	2,660	3.7	2,560	3.5	3.9	99	
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,210	3,270	3.8	3,140	3.6	4.0	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	1,070	4.4	1,060	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	997	4.6	969	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	5,260	5,360	3.7	5,150	3.5	3.9	200		
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	4,240	4,320	4.0	4,200	3.8	4.2	177		

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-100	エステイメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	673	681	4.2	670	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	9,650	9,860	3.7	9,560	3.8	3.9	369	
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,330	4,410	3.9	4,290	4.0	4.1	174	
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,960	2,000	3.9	1,940	4.0	4.1	79	
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,040	3,100	3.7	3,010	3.8	3.9	115	
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,130	4,160	3.7	4,110	3.8	3.9	158	
	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	6,800	6,950	—	6,730	4.2	—	344	
	R-107	エステイメゾン小倉	株式会社 立地評価研究所	1,020	1,030	5.0	1,020	4.8	5.1	54	
	R-108	マスト井尻	大和不動産鑑定 株式会社	419	423	4.6	417	4.4	4.8	21	
	R-109	プライムメゾン三田綱町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,180	2,200	4.0	2,170	3.8	4.2	89	
	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	2,690	2,700	4.0	2,680	3.8	4.2	110	
	R-111	プライムメゾン蔵前	株式会社 中央不動産鑑定所	2,290	2,300	4.1	2,280	3.9	4.3	95	
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注7)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,160	1,470	4.5	1,460	4.3	4.7	151
			サウス			1,730	4.6	1,690	4.4	4.8	
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	大和不動産鑑定 株式会社	661	671	5.0	656	4.8	5.2	37		
R-114	グランマスト広瀬通	株式会社 中央不動産鑑定所	869	878	4.6	865	4.4	4.8	45		
小計				262,827	266,386	—	260,127	—	—	11,582	
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	89,100	92,000	3.2	87,800	3.0	3.4	2,962	
	0-002	御殿山SHビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	61,700	63,200	3.3	61,000	3.3	3.5	2,062	
	0-003	本町南 ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	56,400	58,500	3.5	55,500	3.2	3.7	2,073	
	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	44,800	45,600	3.4	43,900	3.2	3.6	1,552	
	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	6,360	6,560	3.6	6,280	3.7	3.8	238	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
オフィスビル	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	7,190	7,290	4.1	7,150	3.9	4.3	302
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注8)	株式会社 中央不動産鑑定所	30,000	30,600	3.4	29,700	3.2	3.6	1,033
	小計			295,550	303,750	—	291,330	—	—	10,225
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	18,000	18,200	3.6	17,700	3.4	3.8	665
	H-002	ザ・リッツ・カールトン 京都(注8)	株式会社 立地評価研究所	24,206	24,696	3.3	24,010	3.1	3.5	936
	小計			42,206	42,896	—	41,710	—	—	1,601
合計				600,583	613,032	—	593,167	—	—	23,408

(注1) 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書又は各不動産調査報告書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記「鑑定NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「プライムメゾン百道浜」は、積水ハウス不動産九州との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注3) 「エスティメゾン東白壁」は、積水ハウス不動産中部との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注4) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「収益価格」「還元利回り」「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、上記「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。

(注5) 「エスティメゾン港北綱島」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」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) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

(注8) 「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する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	—	—	11,658	2,003	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	5.33	
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	—	100	6,678	705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	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	—	—	3,542	581	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4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-010	エステイメゾン亀戸	—	—	6,467	849	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	3.95	
	R-011	エステイメゾン目黒	—	—	3,062	332	大和不動産鑑定 株式会社	2019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	—	—	5,942	534	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	5.24	
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	8,609	1,203	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	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	—	—	2,107	313	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	5.50
			II	—	—	2,103	312			5.50
			III	—	—	1,214	167			7.32
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	3,901	399	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	7.30	
R-020	エステイメゾン塚本	—	—	4,690	599	株式会社 東京建築検査機構	2015年3月	7.29		

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-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
	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

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-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	エスティメゾン秋葉原	—	—	7,810	749	株式会社 ERIソリューション	2018年3月	12.17
	R-046	エスティメゾン笹塚	—	—	4,093	804	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	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	エスティメゾン東白壁	—	—	5,815	976	株式会社 東京建築検査機構	2018年3月	10.82
	R-052	エスティメゾン千石	—	—	2,914	489	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	9.96
	R-053	エスティメゾン代沢	—	—	3,362	708	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年10月	8.05
	R-054	エスティメゾン戸越	—	—	4,231	600	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	11.03
	R-055	エスティメゾン西天満	—	—	7,713	968	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	2.20
	R-056	エスティメゾン白金台	—	—	5,530	738	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	10.50
	R-057	エスティメゾン東新宿	—	—	4,235	547	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	10.44
	R-058	エスティメゾン元麻布	—	—	3,320	541	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	10.32
	R-059	エスティメゾン都立大学	—	—	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	11.61
	R-060	エスティメゾン武蔵小山II	—	—	2,250	355	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	7.92

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-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	マストライフ秋葉原	—	—	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	—	—	9,982	1,345	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4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	—	—	16,804	2,669	株式会社 東京建築検査機構	2019年9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
	R-080	プライムメゾン森下	—	—	4,661	747	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	7.76

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-081	プライムメゾン品川		—	—	3,490	623	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	6.98
	R-082	プライムメゾン大通公園		—	—	23,430	2,374	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2019年9月	0.05
	R-083	プライムメゾン南2条		—	—	20,758	2,118	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2019年9月	0.02
	R-084	プライムメゾン鴨々川		—	—	14,562	1,537	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2019年9月	0.02
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注8)		—	—	17,265	2,162	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2019年9月	2.84
	R-086	マストライフ八広		—	—	6,768	962	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月	5.88
	R-087	プライムメゾン恵比寿		—	—	6,966	1,074	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2019年9月	5.15
	R-088	グランマスト金沢西泉		—	—	5,878	1,074	大和不動産鑑定株式会社	2015年3月	1.13
	R-089	グランマスト鶴の森		—	—	3,841	506	大和不動産鑑定株式会社	2015年3月	13.50
	R-090	エステイメゾン 港北綱島	イースト	—	—	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
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	

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-100	エステイメゾン森下		—	—	390	220	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	3.39
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー		—	—	677	2,389	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	1.61
	R-102	プライムメゾン大塚		—	—	751	1,424	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	3.34
	R-103	プライムメゾン浅草橋		—	—	171	671	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	8.04
	R-104	プライムメゾン代官山		—	—	408	771	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	9.32
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト		—	—	7,060	1,883	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.85
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス		—	—	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	4.37
	R-107	エステイメゾン小倉		—	—	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
	R-109	プライムメゾン三田綱町		—	—	378	540	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	7.23
	R-110	プライムメゾン本郷		—	—	1,640	752	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	3.48
	R-111	プライムメゾン蔵前		—	—	162	692	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.72
	R-112	エステイメゾン 横浜青葉台	ノース	—	—	1,600	736	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	9.64
			サウス	—	—	4,510	950		2019年9月	9.54
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠		—	—	5,433	475	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年1月	18.17	
R-114	グランマスト広瀬通		—	—	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	2.03	
小計				110	100	766,201	118,466	—	—	—

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率(PML)(%) (注6)
			緊急	短期	長期				
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	—	—	95,367	21,175	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	0.82
	0-002	御殿山SHビル	100	—	7,130	7,203	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.35
	0-003	本町南ガーデンシティ	—	—	33,225	15,807	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月	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
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注9)	—	—	16,146	5,872	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	1.59
小計			100	—	197,561	62,318	—	—	—
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)	—	—	5,510	3,469	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	4.19
	小計			—	—	17,059	9,651	—	—
合計			210	100	980,821	190,436	—	—	1.58

- (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」及び「建物再調達価格」に係る調査会社をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「調査時点」は、建物状況調査報告書記載の作成年月をそれぞれ記載しています。
- (注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2020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) 本投資法人が建物の区分所有権とそれに伴う敷地権に係る信託受益権を保有する「エステイメゾン五反田」、「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」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。
- (注8) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人が所有しています。そのため、当該建物(店舗)以外の建物に係る「予想最大損失率(PML)」のみを記載しています。
- (注9) 「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、物件全体の数値を基に本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

e. 主要な不動産に関する状況

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

f. 個別物件の収支の状況

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

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 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)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	178,178	50,124	57,686	22,852
賃貸事業収入	169,378	47,726	55,324	21,811
その他賃貸事業収入	8,800	2,398	2,361	1,041
B. 不動産賃貸事業費用 小計	52,477	18,789	21,050	11,057
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	10,896	3,148	3,717	1,534
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,159	649	679	387
公租公課	9,791	3,008	2,699	1,068
損害保険料	139	43	54	18
修繕費	3,750	2,177	2,496	2,503
減価償却費	14,633	5,692	5,386	2,477
その他賃貸事業費用	5,563	2,016	3,896	1,536
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	125,700	31,335	36,635	11,794

(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)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	46,235	47,491	65,940	79,628
賃貸事業収入	43,941	45,795	63,125	76,806
その他賃貸事業収入	2,294	1,696	2,814	2,821
B. 不動産賃貸事業費用 小計	20,780	20,489	33,194	41,282
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,569	2,554	3,724	4,066
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	609	341	414	1,126
公租公課	2,004	2,090	3,697	3,449
損害保険料	34	48	75	87
修繕費	2,854	2,386	3,256	2,042
減価償却費	9,882	9,320	16,535	25,883
その他賃貸事業費用	869	987	2,056	1,175
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,455	27,001	32,746	38,345

(単位：千円)

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	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	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	55,337	32,360	49,795	88,131
賃貸事業収入	52,102	30,327	48,149	84,503
その他賃貸事業収入	3,234	2,032	1,646	3,627
B. 不動産賃貸事業費用 小計	26,698	13,763	18,398	43,693
外注委託費	2,442	1,410	2,130	1,464
管理委託料	3,480	1,875	2,709	3,183
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	496	258	573	2,198
公租公課	2,890	1,552	2,658	4,752
損害保険料	55	24	49	92
修繕費	1,868	2,219	1,763	4,434
減価償却費	13,280	5,064	6,361	24,856
その他賃貸事業費用	1,857	1,033	1,826	2,387
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	28,639	18,596	31,397	44,437

(単位：千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	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	エステイメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,191	34,463	90,727	77,827
賃貸事業収入	29,180	34,216	85,896	75,135
その他賃貸事業収入	2,010	247	4,831	2,692
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,274	13,097	43,641	33,741
外注委託費	1,682	2,044	81	3,084
管理委託料	2,047	1,260	6,610	4,560
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	385	411	43	502
公租公課	1,498	1,897	5,717	3,676
損害保険料	31	38	38	62
修繕費	1,021	1,246	5,645	4,601
減価償却費	6,979	4,900	13,101	15,150
その他賃貸事業費用	1,303	974	12,078	1,778
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,917	21,365	47,086	44,085

(単位：千円)

物件番号	R-018	R-019	R-020	R-021
物件名称	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	エステイメゾン 川崎Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,753	36,148	39,793	63,794
賃貸事業収入	62,162	34,241	38,247	62,416
その他賃貸事業収入	3,591	1,906	1,545	1,378
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,141	12,053	18,618	27,825
外注委託費	3,114	2,388	1,617	2,383
管理委託料	4,177	2,247	1,518	2,919
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	637	285	1,026	469
公租公課	3,702	1,682	2,131	3,173
損害保険料	56	25	42	63
修繕費	3,582	929	1,968	1,004
減価償却費	9,996	2,310	8,772	16,624
その他賃貸事業費用	3,550	1,859	1,216	863
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	36,612	24,094	21,175	35,969

(単位：千円)

物件番号	R-022	R-023	R-024	R-025
物件名称	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	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	68,729	30,129	26,641	71,994
賃貸事業収入	66,242	29,021	25,338	70,758
その他賃貸事業収入	2,487	1,107	1,302	1,235
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,795	14,741	12,865	32,530
外注委託費	2,442	1,710	1,380	1,752
管理委託料	3,246	1,811	1,683	3,591
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	520	372	425	371
公租公課	2,448	1,551	1,636	3,462
損害保険料	35	27	29	67
修繕費	1,669	1,312	1,250	3,307
減価償却費	4,833	6,211	5,000	16,986
その他賃貸事業費用	1,275	1,418	1,135	2,664
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	51,934	15,388	13,775	39,463

(単位：千円)

物件番号	R-026	R-027	R-028	R-029
物件名称	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	エステイメゾン 四谷坂町
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	79,443	32,626	24,176	60,759
賃貸事業収入	76,471	30,686	22,310	58,975
その他賃貸事業収入	2,972	1,940	1,866	1,784
B. 不動産賃貸事業費用 小計	36,812	13,555	8,634	17,309
外注委託費	2,688	—	—	—
管理委託料	4,411	2,024	1,705	3,598
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	524	—	—	17
公租公課	3,608	1,652	1,143	2,929
損害保険料	83	12	9	37
修繕費	3,196	1,025	69	2,102
減価償却費	17,737	5,806	2,982	4,288
その他賃貸事業費用	4,237	2,708	2,399	4,008
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,631	19,071	15,542	43,450

(単位：千円)

物件番号	R-030	R-031	R-032	R-033
物件名称	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	プライムメゾン 武蔵野の杜
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	86,729	28,783	25,083	63,358
賃貸事業収入	84,471	28,353	23,839	59,884
その他賃貸事業収入	2,258	430	1,244	3,473
B. 不動産賃貸事業費用 小計	41,973	17,805	10,891	28,570
外注委託費	2,820	1,140	1,272	2,694
管理委託料	3,676	1,700	1,375	4,289
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	685	439	269	519
公租公課	4,946	1,962	948	3,934
損害保険料	144	45	19	74
修繕費	3,070	1,746	1,171	2,387
減価償却費	25,010	8,467	4,786	11,268
その他賃貸事業費用	1,294	1,977	723	3,078
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	44,755	10,977	14,192	34,787

(単位：千円)

物件番号	R-034	R-035	R-036	R-037
物件名称	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	エステイメゾン 板橋C6
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,730	28,116	23,123	82,021
賃貸事業収入	53,771	27,532	22,904	77,947
その他賃貸事業収入	958	584	218	4,073
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,586	19,287	10,186	34,403
外注委託費	3,920	1,320	1,050	2,612
管理委託料	2,464	1,689	1,411	4,568
信託報酬	325	325	350	400
水道光熱費	537	300	174	785
公租公課	3,854	2,240	1,139	4,880
損害保険料	67	41	19	84
修繕費	1,643	3,799	465	2,842
減価償却費	12,869	7,873	4,104	16,839
その他賃貸事業費用	1,905	1,698	1,471	1,389
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,143	8,828	12,937	47,618

(単位：千円)

物件番号	R-038	R-039	R-040	R-041
物件名称	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	プライムメゾン 御器所
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	93,044	37,860	55,779	65,379
賃貸事業収入	92,962	34,858	53,446	64,680
その他賃貸事業収入	82	3,002	2,332	699
B. 不動産賃貸事業費用 小計	67,297	17,723	21,328	31,789
外注委託費	2,709	1,194	2,614	2,279
管理委託料	323	2,020	3,161	2,591
信託報酬	350	400	350	350
水道光熱費	647	657	627	524
公租公課	7,717	1,602	2,620	4,966
損害保険料	179	26	40	87
修繕費	5,914	520	2,557	2,766
減価償却費	36,222	9,567	7,735	16,979
その他賃貸事業費用	13,233	1,735	1,621	1,242
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,747	20,136	34,450	33,590

(単位：千円)

物件番号	R-042	R-043	R-044	R-045
物件名称	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	エステイメゾン 秋葉原
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,969	23,474	73,777	58,845
賃貸事業収入	28,475	22,660	69,759	56,162
その他賃貸事業収入	1,494	814	4,018	2,683
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,191	11,942	25,424	28,186
外注委託費	1,610	1,582	2,850	2,694
管理委託料	1,663	825	295	3,040
信託報酬	400	400	350	400
水道光熱費	303	727	846	529
公租公課	2,045	1,719	6,723	2,588
損害保険料	36	31	162	54
修繕費	1,552	696	4,579	2,830
減価償却費	6,140	5,562	9,602	15,152
その他賃貸事業費用	1,439	397	15	896
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,777	11,531	48,352	30,658

(単位：千円)

物件番号	R-046	R-047	R-048	R-049
物件名称	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	プライムメゾン 矢田南
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	89,871	180,606	32,669	28,513
賃貸事業収入	85,683	172,424	30,848	28,483
その他賃貸事業収入	4,187	8,182	1,821	29
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,814	71,924	21,224	15,056
外注委託費	2,427	6,054	1,768	1,318
管理委託料	5,500	10,683	2,657	857
信託報酬	400	400	350	350
水道光熱費	501	1,505	476	368
公租公課	4,521	8,369	2,522	2,307
損害保険料	59	148	46	39
修繕費	3,001	2,851	824	1,207
減価償却費	11,162	34,941	8,800	8,380
その他賃貸事業費用	3,241	6,970	3,778	226
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	59,056	108,681	11,444	13,457

(単位：千円)

物件番号	R-050	R-051	R-052	R-053
物件名称	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	エステイメゾン 代沢
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	51,919	46,866	39,393	61,611
賃貸事業収入	51,792	46,781	37,586	58,934
その他賃貸事業収入	127	84	1,807	2,677
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,778	21,682	15,569	19,564
外注委託費	4,710	1,981	2,622	1,584
管理委託料	—	138	2,342	3,681
信託報酬	400	350	400	400
水道光熱費	758	516	282	391
公租公課	5,986	3,556	2,287	3,475
損害保険料	108	71	35	51
修繕費	1,594	1,034	1,782	1,317
減価償却費	13,486	13,470	5,098	7,180
その他賃貸事業費用	733	561	719	1,482
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,141	25,184	23,823	42,047

(単位：千円)

物件番号	R-054	R-055	R-056	R-057
物件名称	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	エステイメゾン 東新宿
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	50,251	51,795	67,251	47,371
賃貸事業収入	48,122	50,320	65,141	45,558
その他賃貸事業収入	2,129	1,474	2,110	1,813
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,489	28,636	28,222	21,741
外注委託費	2,490	2,221	2,366	1,513
管理委託料	3,028	2,459	3,803	2,662
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	416	1,646	511	397
公租公課	2,812	3,848	3,241	2,347
損害保険料	43	69	54	39
修繕費	1,728	2,705	4,394	2,951
減価償却費	7,932	11,940	10,255	10,733
その他賃貸事業費用	638	3,346	3,195	697
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	30,761	23,158	39,029	25,630

(単位：千円)

物件番号	R-058	R-059	R-060	R-061
物件名称	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	エステイメゾン 中野
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	43,180	23,786	29,622	53,355
賃貸事業収入	42,180	22,777	28,326	50,835
その他賃貸事業収入	1,000	1,008	1,296	2,519
B. 不動産賃貸事業費用 小計	13,905	9,442	12,902	20,108
外注委託費	1,662	1,240	1,716	3,000
管理委託料	1,765	1,348	1,792	2,876
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	400	415	344	419
公租公課	2,675	1,612	1,574	2,678
損害保険料	38	23	25	43
修繕費	920	765	1,253	1,223
減価償却費	5,695	3,478	5,395	8,741
その他賃貸事業費用	347	158	400	725
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	29,274	14,343	16,720	33,246

(単位：千円)

物件番号	R-062	R-063	R-064	R-065
物件名称	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	エステイメゾン 高円寺
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,242	29,868	34,537	33,623
賃貸事業収入	28,097	28,822	32,467	32,113
その他賃貸事業収入	2,144	1,046	2,069	1,510
B. 不動産賃貸事業費用 小計	11,923	11,396	16,506	13,532
外注委託費	1,722	1,734	1,866	1,716
管理委託料	1,933	1,424	1,866	1,945
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	292	372	569	298
公租公課	1,584	1,787	1,780	1,960
損害保険料	26	27	34	31
修繕費	179	612	1,420	1,183
減価償却費	5,613	4,835	7,524	5,304
その他賃貸事業費用	171	202	1,044	692
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	18,318	18,472	18,030	20,090

(単位：千円)

物件番号	R-066	R-067	R-068	R-069
物件名称	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	プライムメゾン 早稲田
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	71,613	97,486	49,290	43,685
賃貸事業収入	68,413	93,361	47,354	42,605
その他賃貸事業収入	3,200	4,125	1,936	1,080
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,726	41,945	21,151	21,544
外注委託費	2,874	3,108	1,974	3,132
管理委託料	4,101	5,254	2,528	2,185
信託報酬	400	400	400	350
水道光熱費	682	650	687	401
公租公課	3,880	5,495	2,765	2,347
損害保険料	75	96	51	42
修繕費	2,619	2,306	1,039	1,138
減価償却費	14,051	23,276	11,134	9,873
その他賃貸事業費用	1,041	1,357	570	2,072
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,886	55,541	28,138	22,141

(単位：千円)

物件番号	R-070	R-071	R-072	R-073
物件名称	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	マストライフ 秋葉原
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	38,244	52,633	86,904	15,153
賃貸事業収入	37,072	50,857	84,834	15,153
その他賃貸事業収入	1,172	1,776	2,070	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,645	21,973	29,142	5,261
外注委託費	1,614	2,154	7,752	1,174
管理委託料	2,055	2,654	3,614	—
信託報酬	400	400	400	300
水道光熱費	413	441	1,119	287
公租公課	1,877	2,734	6,005	935
損害保険料	35	46	92	17
修繕費	973	681	892	99
減価償却費	10,005	11,833	8,832	2,348
その他賃貸事業費用	1,269	1,028	433	98
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	19,598	30,660	57,761	9,891

(単位：千円)

物件番号	R-074	R-075	R-076	R-077
物件名称	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	エステイメゾン 大島
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	69,138	74,914	225,428	246,588
賃貸事業収入	68,399	71,137	218,012	235,683
その他賃貸事業収入	739	3,776	7,415	10,904
B. 不動産賃貸事業費用 小計	41,599	38,367	87,775	94,844
外注委託費	4,560	1,710	5,588	9,591
管理委託料	3,926	4,209	7,873	9,283
信託報酬	400	400	400	400
水道光熱費	669	2,650	2,275	4,073
公租公課	4,769	4,784	9,860	10,930
損害保険料	83	96	190	220
修繕費	3,645	5,217	10,269	7,528
減価償却費	17,435	15,599	48,065	49,680
その他賃貸事業費用	6,108	3,700	3,251	3,136
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,539	36,546	137,653	151,744

(単位：千円)

物件番号	R-078	R-079	R-080	R-081
物件名称	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	プライムメゾン 品川
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	71,528	155,409	60,284	57,686
賃貸事業収入	71,431	155,393	55,935	51,562
その他賃貸事業収入	96	15	4,349	6,124
B. 不動産賃貸事業費用 小計	33,171	71,647	25,688	22,607
外注委託費	2,931	12,234	3,216	1,911
管理委託料	3,368	728	4,089	3,147
信託報酬	300	300	300	300
水道光熱費	542	2,349	489	3,273
公租公課	5,959	14,875	2,937	2,106
損害保険料	127	262	55	45
修繕費	3,206	5,380	493	798
減価償却費	13,740	35,089	12,656	9,792
その他賃貸事業費用	2,994	428	1,451	1,232
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,357	83,761	34,596	35,079

(単位：千円)

物件番号	R-082	R-083	R-084	R-085
物件名称	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	プライムメゾン セントラルパーク
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	110,622	73,479	47,762	88,348
賃貸事業収入	107,649	71,320	46,225	87,066
その他賃貸事業収入	2,973	2,158	1,536	1,281
B. 不動産賃貸事業費用 小計	59,212	37,616	28,939	43,538
外注委託費	12,143	4,338	3,054	3,072
管理委託料	5,556	2,885	2,028	3,155
信託報酬	250	300	300	240
水道光熱費	3,981	2,982	1,618	729
公租公課	10,617	7,833	5,871	8,786
損害保険料	135	126	83	210
修繕費	1,475	1,039	1,304	2,548
減価償却費	20,985	17,437	13,702	22,068
その他賃貸事業費用	4,067	673	976	2,726
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	51,410	35,863	18,822	44,809

(単位：千円)

物件番号	R-086	R-087	R-088	R-089
物件名称	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	グランマスト 鶴の森
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	55,927	111,871	40,872	26,831
賃貸事業収入	55,247	108,292	40,692	26,788
その他賃貸事業収入	679	3,578	180	43
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,048	33,137	27,184	15,275
外注委託費	3,906	4,256	5,838	1,152
管理委託料	508	5,305	—	—
信託報酬	300	300	290	290
水道光熱費	478	855	669	311
公租公課	3,971	3,966	4,136	1,499
損害保険料	67	73	79	35
修繕費	1,792	2,501	2,849	1,144
減価償却費	12,721	13,692	13,121	9,707
その他賃貸事業費用	302	2,186	200	1,133
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	31,878	78,733	13,687	11,556

(単位：千円)

物件番号	R-090	R-091	R-092	R-093
物件名称	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	神戸女子学生会館
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	78,672	49,411	142,331	221,642
賃貸事業収入	78,672	46,162	137,522	220,919
その他賃貸事業収入	—	3,249	4,809	722
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,947	25,326	58,574	141,618
外注委託費	—	4,104	5,931	23,256
管理委託料	—	3,506	6,809	103
信託報酬	290	290	240	240
水道光熱費	—	472	1,725	4,973
公租公課	7,330	3,183	7,997	17,195
損害保険料	110	60	160	359
修繕費	2,249	1,234	1,532	8,956
減価償却費	11,443	11,938	33,003	86,094
その他賃貸事業費用	523	535	1,173	440
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	56,725	24,084	83,757	80,023

(単位：千円)

物件番号	R-094	R-095	R-096	R-097
物件名称	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エステイメゾン 上町台	エステイメゾン 神戸三宮
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,214	81,446	32,705	31,006
賃貸事業収入	60,722	78,129	30,543	30,423
その他賃貸事業収入	3,491	3,316	2,162	583
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,671	30,025	16,913	14,248
外注委託費	2,901	3,247	2,205	1,144
管理委託料	4,387	4,336	1,777	1,281
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	475	810	948	449
公租公課	3,027	4,128	2,155	2,401
損害保険料	40	68	41	35
修繕費	2,185	1,507	1,423	1,144
減価償却費	6,407	12,717	6,947	6,806
その他賃貸事業費用	3,006	2,967	1,174	745
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	41,542	51,420	15,792	16,757

(単位：千円)

物件番号	R-098	R-099	R-100	R-101
物件名称	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町	エスティメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	131,250	109,347	18,922	237,367
賃貸事業収入	121,972	104,729	18,565	227,489
その他賃貸事業収入	9,278	4,618	357	9,878
B. 不動産賃貸事業費用 小計	43,676	43,418	7,934	72,667
外注委託費	4,345	6,275	1,498	10,746
管理委託料	9,021	7,133	997	13,193
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	553	575	213	1,192
公租公課	6,743	5,526	907	10,326
損害保険料	93	99	15	176
修繕費	3,612	2,917	252	4,230
減価償却費	15,112	15,194	3,067	23,970
その他賃貸事業費用	3,954	5,455	743	8,592
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	87,574	65,929	10,987	164,700

(単位：千円)

物件番号	R-102	R-103	R-104	R-105
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	116,445	52,446	72,576	121,646
賃貸事業収入	114,158	50,922	69,291	118,671
その他賃貸事業収入	2,287	1,524	3,285	2,975
B. 不動産賃貸事業費用 小計	40,603	16,258	23,957	40,173
外注委託費	5,400	3,317	2,658	8,544
管理委託料	6,021	2,386	4,316	5,540
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	932	546	568	1,261
公租公課	6,696	2,403	2,825	7,958
損害保険料	106	47	56	134
修繕費	1,539	198	278	2,527
減価償却費	14,842	5,609	6,894	11,497
その他賃貸事業費用	4,824	1,507	6,119	2,469
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	75,842	36,188	48,619	81,472

(単位：千円)

物件番号	R-106	R-107	R-108	R-109
物件名称	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	プライムメゾン 三田綱町
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	475,843	33,677	13,270	49,405
賃貸事業収入	458,775	32,717	13,270	47,900
その他賃貸事業収入	17,068	960	—	1,505
B. 不動産賃貸事業費用 小計	368,309	17,047	6,195	20,623
外注委託費	21,954	840	729	2,124
管理委託料	24,979	1,190	—	4,625
信託報酬	331	240	235	240
水道光熱費	3,997	529	—	486
公租公課	20,776	2,494	1,008	—
損害保険料	491	52	28	40
修繕費	19,838	1,055	1,376	721
減価償却費	74,497	8,297	2,756	5,406
その他賃貸事業費用	201,443	2,347	62	6,979
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	107,534	16,629	7,074	28,781

(単位：千円)

物件番号	R-110	R-111	R-112	R-113
物件名称	プライムメゾン 本郷	プライムメゾン 蔵前	エステイメゾン 横浜青葉台	エステイメゾン 静岡鷹匠
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2020年 1月31日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,046	61,558	86,599	11,812
賃貸事業収入	65,298	60,670	86,288	11,803
その他賃貸事業収入	748	888	311	9
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,674	16,710	15,691	5,376
外注委託費	3,475	3,241	—	1,023
管理委託料	3,025	2,572	1,078	—
信託報酬	240	240	480	119
水道光熱費	565	556	—	209
公租公課	—	—	3,286	—
損害保険料	54	49	117	16
修繕費	350	85	98	954
減価償却費	8,904	8,714	10,601	3,051
その他賃貸事業費用	2,058	1,250	29	1
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	47,372	44,847	70,907	6,435

(単位：千円)

物件番号	R-114	0-001	0-002	0-003
物件名称	グランマスト広瀬通	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
運用期間 (自) (至)	2020年 4月20日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	1,773	1,776,545	1,088,998	1,261,089
賃貸事業収入	1,773	1,739,196	1,088,998	1,227,527
その他賃貸事業収入	—	37,348	—	33,561
B. 不動産賃貸事業費用 小計	912	483,487	193,969	438,038
外注委託費	64	64,857	—	65,741
管理委託料	—	20,264	1,200	12,685
信託報酬	—	1,650	400	800
水道光熱費	—	41,341	—	61,147
公租公課	—	119,130	49,692	100,207
損害保険料	3	1,588	763	1,602
修繕費	—	5,165	—	4,063
減価償却費	770	200,534	139,639	191,382
その他賃貸事業費用	74	28,955	2,274	407
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	861	1,293,057	895,028	823,051

(単位：千円)

物件番号	0-004	0-005	0-006	0-007
物件名称	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー	広小路ガーデン アベニュー	赤坂ガーデンシティ
運用期間 (自) (至)	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	903,801	149,328	213,009	632,390
賃貸事業収入	903,801	139,292	197,486	605,635
その他賃貸事業収入	—	10,035	15,523	26,755
B. 不動産賃貸事業費用 小計	304,976	61,815	72,366	128,611
外注委託費	—	8,620	16,535	—
管理委託料	6,000	6,347	1,431	10,286
信託報酬	250	240	225	327
水道光熱費	—	9,469	9,107	29,519
公租公課	95,367	12,871	18,081	—
損害保険料	1,017	336	280	329
修繕費	2,853	526	1,488	157
減価償却費	198,517	22,459	24,830	40,122
その他賃貸事業費用	970	944	384	47,869
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	598,824	87,513	140,643	503,779

(単位：千円)

物件番号	H-001	H-002
物件名称	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) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	410,592	357,069
賃貸事業収入	410,592	357,069
その他賃貸事業収入	—	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	138,708	77,794
外注委託費	—	—
管理委託料	1,200	243
信託報酬	250	506
水道光熱費	—	—
公租公課	60,141	13,024
損害保険料	707	1,320
修繕費	3,628	15,785
減価償却費	71,909	43,351
その他賃貸事業費用	871	3,563
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	271,884	279,274

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払額
マスト博多 (福岡県福岡市博多区博多駅前)	大規模修繕工事	自 2020年 2月 至 2020年10月	249	—	—
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋千種区富士見台)	大規模修繕工事	自 2020年 6月 至 2020年11月	134	—	—

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

② 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は650百万円であり、当期の費用に区分された修繕費292百万円を合わせて942百万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11月 至 2020年 3月	137
エステイメゾン大井仙台坂 (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	99
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 3月	62
エステイメゾン恵比寿 (東京都渋谷区広尾)	大規模修繕工事	自 2020年 1月 至 2020年 4月	55
その他の資本的支出			295
合計			650