

2025年4月期 決算短信(REIT)

2025年6月13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 URL <https://sekisuihouse-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 木田 敦宏
 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) 藤原 寿光
 問合せ先責任者 (役職名) IR部長 (氏名) 齋藤 孝一
 (TEL) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2025年7月30日 分配金支払開始予定日 2025年7月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年4月期の運用、資産の状況 (2024年11月1日~2025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 | % |
| 2025年4月期 | 19,601 | △9.9 | 11,267 | △12.3 | 10,129 | △14.3 | 10,128 | △14.3 |
| 2024年10月期 | 21,751 | △1.5 | 12,849 | 117.9 | 11,824 | 138.6 | 11,824 | 138.7 |

| | 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 |
|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| 2025年4月期 | 円 2,320 | % 3.5 | % 1.8 | % 51.7 |
| 2024年10月期 | 円 2,698 | % 4.0 | % 2.1 | % 54.4 |

(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 過分配金を含 む) | 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 | 分配金総額 (利益超過分 配金を含む) | 分配金総額 (利益超過分 配金は含まな い) | 利益超過分配 金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|-----------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|------------|----------|
| 2025年4月期 | 円 2,365 | 円 2,326 | 円 39 | 百万円 10,300 | 百万円 10,130 | 百万円 169 | % 100.3 | % 3.5 |
| 2024年10月期 | 円 1,817 | 円 1,817 | 円 0 | 百万円 7,961 | 百万円 7,961 | 百万円 0 | % 67.3 | % 2.7 |

(注1) 2025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引当額(以下「ATA」といいます。)169百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2024年10月期の分配金総額は、当期未処分利益からATA3,861百万円を戻入れ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 |
|-----------|----------------|----------------|-----------|-------------|
| 2025年4月期 | 百万円 577,558 | 百万円 290,516 | % 50.3 | 円 66,702 |
| 2024年10月期 | 百万円 568,345 | 百万円 294,657 | % 51.8 | 円 67,250 |

(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 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 2025年4月期 | 百万円 28,350 | 百万円 △40,784 | 百万円 9,203 | 百万円 26,914 |
| 2024年10月期 | 百万円 72,589 | 百万円 △79,793 | 百万円 △14,176 | 百万円 30,145 |

2. 2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026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 分配金を含 む) | 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 | 円 |
| 2025年10月期 | 19,183 | △2.1 | 10,846 | △3.7 | 9,486 | △6.3 | 9,484 | △6.4 | 2,216 | 2,177 | 39 |
| 2026年4月期 | 16,474 | △14.1 | 8,953 | △17.5 | 7,360 | △22.4 | 7,359 | △22.4 | 1,731 | 1,690 | 41 |

(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)
(2025年10月期) 2,177円 (2026年4月期) 1,689円

(注) 予想分配金について、2025年10月期については当期末処分利益にATA169百万円を加算した金額、2026年4月期については当期末処分利益にATA178百万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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(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

| | | | |
|----------|-------------|-----------|-------------|
| 2025年4月期 | 4,355,429 口 | 2024年10月期 | 4,381,482 口 |
| 2025年4月期 | — 口 | 2024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、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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、12ページ記載の「2025年10月期及び2026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. 財務諸表 | 14 |
| (1) 貸借対照表 | 14 |
| (2) 損益計算書 | 16 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 17 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 19 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 20 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 21 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 21 |
| (8) 財務諸表に関する注記 | 23 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 37 |
| 3. 参考情報 | 38 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 | 38 |
| (2) 資本的支出の状況 | 91 |

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月にはメインスポンサーを積水ハウス、共同スポンサーを株式会社スプリング・インベストメントとする協働体制を敷き、2010年6月には「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へと商号を変更した後、2014年6月には住居のみを投資対象とする規約変更を行い、「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。その後、2017年3月に積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行したことに伴い、2017年6月にSHIは「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。

両投資法人は、いずれも積水ハウスグループ(注1)のサポートのもと、それぞれの特徴を生かし継続的な投資主価値の向上を目指して資産規模の拡大とともに安定収益の確保に努めた運用を行ってまいりましたが、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。

また、当期においては、積水ハウスが開発した米国に所在する都市型賃貸住宅を取得することにより、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社への出資を通じて海外の住居1物件を取得しました。

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

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

(注3) 「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*)、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

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

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

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、緩やかに回復しているものの、米国の通商政策等による不透明感がみられます。

このような環境の下、国内不動産賃貸市場における住居については、雇用環境の改善を背景とした経済規模の大きい都市部への人口流入の継続により需給はひっ迫している状況が続いており、新築稼働率も堅調に推移するなか、テナント入替時や契約更新時における賃料増額への取り組み効果もあり、賃料は全てのタイプで上昇が継続しました。また、オフィスビルについては、東京都心5区では企業の立地改善や拡張移転等の需要回復により、立地の良い物件を中心に空室率は低下傾向、賃料水準も上昇に転じる動きが広がる一方、立地面で苦戦する物件では空室率は高止まりとなっており、賃料水準も弱含みで推移しました。大阪市中心部では新規供給により一時的に上昇した空室率は堅調な需要により低下傾向、賃料水準も安定的に推移しました。

また、国内不動産売買市場においては、金利が上昇するなかでも緩和的な金融環境は維持されており、国内の優良物件に対する不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢は維持されたことから、期待利回りは継続して低位で推移しました。

当期における米国経済は、名目GDP（米ドルベース）が2019年時点で日本の3.2倍程度であったのに対し、2024年時点では日本の6.2倍程度となり、日本と比較して米国は高い成長率を維持しています。また、2024年末の米国の人口は2022年末から1.8%増加し、3.4億人を超え、人口増加率はコロナ禍後上昇しています。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況はしばらく継続するものと考えています。また、賃貸住宅市場においては、賃料は2015年から2023年の間に30.9%増加していることに加え、米国全体の世帯収入中央値も同期間で37.5%増加しており、継続的な賃料増加が実現しています。

(ウ) 運用実績

前記「(イ) 運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、オフィスビル2物件（持分割合100分の35、持分割合100分の10）を譲渡するとともに、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社への出資を通じて海外の住居1物件を取得しました。

当期末現在において本投資法人が保有する物件（海外不動産を含みます。）は136物件（居住用不動産：130物件、商業用不動産等：6物件）、取得価格(注)の合計は555,972百万円（居住用不動産：415,322百万円、商業用不動産等：140,650百万円）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96.4%、商業用不動産等については98.1%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.6%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。なお、海外不動産については、取得時の為替レート又は平均為替レートにて円換算しています。以下同じです。

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、当期中に返済期日が到来した借入金18,960百万円の返済を目的として同額のリファイナンスを行うとともに、2024年8月22日付で公表した海外不動産保有法人への出資金の原資及び関連費用の一部に充当するため、2024年11月13日付で総額14,200百万円の短期借入金を調達しました。なお、リファイナンス総額18,960百万円のうち11,500百万円は、本投資法人が2022年に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲内でグリーンローンでの調達を行いました。また、当期中に償還期日が到来した投資法人債5,000百万円の償還を目的として、同額の投資法人債を起債しリファイナンスを行いました。こちらもローン同様、グリーン適格負債額の範囲内で全額グリーンボンドでの起債を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は271,442百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は47.0%となっています。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(オ) ESGへの取組み

a. 当期の概況

本投資法人は、事業活動を通じたサステナビリティへの取組みについて、より具体性を持って推進するため、マテリアリティ（重要課題）を特定し、それぞれの課題解決に向けた目標（KPI）を設定しています。

当期はKPIの見直しを実施し、環境面では、継続的に環境性能に優れた不動産へ投資するために強固な財務基盤を構築すべく「有利子負債のサステナビリティファイナンス割合を2030年までに50%以上達成」を新規設定しました。社会面では、本資産運用会社のKPIについて、女性管理職比率を「7%以上」から「10%以上」に上方修正し、達成時期を2030年までとする目標としたほか、「女性従業員比率：35%以上」を新規設定しています。ガバナンス面では「役員会の非利害関係者比率：75%以上を維持」を新たにKPIとして設定し、課題解決に向けた取組みを更に加速していく方針です。

本投資法人のESGへの取組みは社外からも高く評価されており、本投資法人は2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、最上位の「A」スコアを取得し、初めてCDP気候変動「Aリスト」に選定されました。また、前期に引き続きMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数、Dow Jones Best-in-Class Asia Pacific Index（注）、FTSE4Good Index Seriesの構成銘柄にも選定されています。

（注）Dow Jones Best-in-Class Asia Pacific Indexの名称は、2025年2月にDow Jones Sustainability Asia Pacific Indexから変更されています。

b. 気候変動への取組み

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

更に本投資法人は、全社的なリスク管理体制の下、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、事業活動に与えるリスクと機会を把握し、その財務的影響を評価し対応策を検討、実施しています。

本投資法人は、気候変動に対する目標を以下のとおり設定しています。なお、GHG排出削減目標についてはSBT認定（注）を取得しています。

GHG排出削減目標

GHG総排出量について、2023年を基準年とし

- ・中期目標 2030年までに
 - ・Scope1、Scope2を42%削減
 - ・Scope3を25%削減
- ・長期目標 2050年までに
 - ・ネットゼロを達成
 - ・Scope1、Scope2及びScope3を90%以上削減し、残留排出量を中和する

エネルギー消費削減目標

- ・エネルギー消費原単位を2028年までに10%削減（2018年対比）

グリーン認証目標

- ・ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持

（注）SBTは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）によって2015年に設立された国際的な共同イニシアチブであるSBTiにより認定される科学的根拠に基づいたGHG排出削減目標です。SBTは、GHG排出削減目標をパリ協定が求める水準（世界の平均気温の上昇を産業革命前と比べて2℃以下に抑え、1.5℃に抑える努力をする）に整合させることが求められます。

(カ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益19,601百万円、営業利益11,267百万円、経常利益10,129百万円となり、当期純利益は

10,128百万円となりました。また、分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち10,130百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、ATA169百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は10,300百万円となりました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっており、加えて物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、雇用・所得環境の改善により、都市部への人口流入や世帯分離が今後も継続するものと考えられ、賃料上昇傾向も続く見込みであることから好調を維持するとみていますが、インフレや金利の動向については引き続き注視していく必要があると考えています。事業活動拠点であるオフィスについては、東京都心5区では需要は引き続き堅調であり、好立地かつハイスペックなビルが集積するエリアでの賃料上昇が顕著になる等、エリアや物件間の格差が広がりを見せ、また、大阪市中心部では今後の新規供給量は減少する見込みであり、需要も堅調ではあることから安定したマーケット環境が続くものと考えています。

国内不動産売買市場に関しては、米国の通商政策を取り巻く不透明感は落ち着きを見せ、海外と比べた国内の融資環境は緩和的な水準であり、不動産投資家や事業会社の投資意欲も衰えていないことから、不動産市況は依然として良好で、期待利回りは低位で推移するものと考えています。

今後の米国の経済は、米連邦準備制度理事会が過去2年間に金融引き締め政策を実施したにも関わらず、米国の景気は悪化することなく、2024年後半も経済成長を続けており、今後も中長期的に経済成長が期待できると考えられます。不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人が取得検討可能な期待利回りで推移する状況はしばらく継続す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株式会社(以下「積水ハウス不動産」といいます。)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

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

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

また、積水ハウス不動産との間で優先交渉権等に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積水ハウス不動産が保有又は開発する物件の売却に関する優先交渉権の付与、及び第三者が保有又は開発する物件に関する情報提供といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積水ハウス不動産から受けることができます。

積水ハウス及び積水ハウス不動産グループ(注2)は、(a) テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント力、(b) 不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c) 様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結することにより、保有資産の運用に関わる(i) テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii) 本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii) 商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。本投資法人は、国内不動産を中心とする本投資法人のポートフォリオに海外不動産を組み込むことによって、国内の安定成長に加えて、当該海外不動産の所在する地域の積極

的成長を取り込むことができ、かつ当該地域で事業展開を行っているスポンサーである積水ハウスと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

(注1) 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

(注2) 「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産及び積水ハウスシャーメゾンPM各社(6社)(*)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。

(*) 「積水ハウスシャーメゾンPM各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資する積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの賃貸事業部門を担う積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社(以下「積水ハウスシャーメゾンPM東北」といいます。)、積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社(以下「積水ハウスシャーメゾンPM東京」といいます。)、積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社(以下「積水ハウスシャーメゾンPM中部」といいます。)、積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社(以下「積水ハウスシャーメゾンPM関西」といいます。)、積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社(以下「積水ハウスシャーメゾンPM九州」といいます。))の総称です。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、当面は巡航レンジを45%から50%とし、資金余力の確保に留意しながら、保守的に運営する方針です。

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

③決算後に生じた重要な事実

(ア) 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（以下「本海外LLC2社」といいます。）への追加出資を通じて、以下の海外不動産（以下「本資産取得」といいます。）を追加取得しました。

a. 本海外LLC2社への追加出資

| 名称 | 所在地 | 出資日 | 出資額 | 出資割合 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|--------|
| SHR Ridge Square Partners I, LLC | 米国 デラウェア州 | 2025年3月17日(注1) | 7百万米ドル (1,114百万円)(注2) | — |
| | | 2025年5月1日 | 7百万米ドル (1,107百万円)(注3) | |
| | | 2025年6月4日 | 137百万米ドル (20,369百万円)(注4) | |
| | | 合計 | 152百万米ドル (22,591百万円) | 100.0% |
| SHR Ridge Square Partners II, LLC | 米国 デラウェア州 | 2025年3月17日(注1) | 7百万米ドル (1,114百万円)(注2) | — |
| | | 2025年5月1日 | 7百万米ドル (1,107百万円)(注3) | |
| | | 2025年6月4日 | 137百万米ドル (20,369百万円)(注4) | |
| | | 合計 | 152百万米ドル (22,591百万円) | 100.0% |

(注1) 2025年4月期(第21期)中に追加出資を完了しています。

(注2) 出資時の為替レートである1米ドル=149.11円にて円換算しています。

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

(注4) 2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=147.82円にて円換算しています。

b. 本海外LLC2社が取得した海外不動産

| 物件名称 | 用途 | 所在地 | 取得価格(注1) | 取得日 | 取得先 |
|-----------------------|----|-----------------|-------------------------|---------------|--------------------------------------|
| シティ リッジ (追加取得)(注2) | 住居 | 米国 ワシントンD.C. | 299百万米ドル (44,221百万円) | 2025年 6月6日 | NASH-Roadside 3900 Wisconsin, LLC |

(注1) 取得価格のうち、14,950千米ドル(5%)については出資時の為替レートである1米ドル=149.11円、14,950千米ドル(5%)については2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=148.10円、269,100千米ドル(90%)については2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=147.82円により円換算しています。

(注2) 本海外LLC2社は、本物件の複合型施設のうち、2024年11月15日付で4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF(2,465.18㎡)の所有権を取得しています。本資産取得は、本物件の複合型施設のうち2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地55,847 SF(5,188.18㎡)の所有権を追加取得するものです。なお、本海外LLC2社は、それぞれ取得資産の所有権の共有持分50%を取得しています。

(注3) 敷地面積は1 SFを0.09290㎡とし、換算しています。以下同じです。

(イ) 資産の譲渡

以下のとおり2024年10月11日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本(イ)において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、2025年5月30日付で譲渡を完了しています。2025年10月期（自2025年5月1日至2025年10月31日）において、不動産等売却益3,086百万円を計上する予定です。

| 物件名称 | 用途 | 所在地 | 譲渡価格 (百万円) (注1) | 譲渡日 | 譲渡先 |
|-------------------|--------|-------|-----------------------|------------|----------------------|
| 赤坂ガーデンシティ (注2) | オフィスビル | 東京都港区 | 54,600 | 2025年5月30日 | 青山インベストメンツ 特定目的会社 |

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

(注2) 本資産譲渡は、本物件のうち、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%及び5階から9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273,490（約27.3%））と10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権が対象となります。

(ウ) 自己投資口取得に係る事項の決定

本投資法人は、2025年6月13日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年10月期中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により1口当たりNAV（Net Asset Value）を上昇させること及び1口当たり分配金を向上させることが投資主価値の向上に資するものと判断したものです。

b. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：60,000口（上限）

投資口の取得価額の総額：4,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2025年6月16日から2025年9月30日まで

(参考情報)

(ア) 資産の取得

以下のとおり2025年5月16日付で住居1物件、2025年5月30日付で住居3物件を取得しました。

| 物件名称 | 用途 | 所在地 | 取得価格 (百万円) (注1) | 取得日 | 取得先 |
|------------|----|----------|--------------------|------------|----------------------|
| エステイメゾン大塚 | 住居 | 東京都豊島区 | 1,160 | 2025年5月16日 | 非開示 (注2) |
| エステイメゾン西横浜 | 住居 | 神奈川県横浜市 | 580 | 2025年5月30日 | 株式会社 リビングクリエイト |
| エステイメゾン浦和Ⅱ | 住居 | 埼玉県さいたま市 | 1,430 | | |
| エステイメゾン川越 | 住居 | 埼玉県川越市 | 898 | | 株式会社ロイヤル コーポレーション |
| 合計 | | | 4,068 | | |

(注1) 「取得価格」は、本投資法人と取得先との間で締結された各信託受益権譲渡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。

(注2) 取得先は、国内の特定目的会社ですが、当該取得先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、取得先は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

(イ) 資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本（イ）において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第4回までの譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

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

(単位：百万円)

| | 譲渡予定日 (注2) | 譲渡予定価格 (注1) | 譲渡益（見込） (注3) | 計算期間 |
|------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| 第5回 | 2025年10月末 | 7,000 (10%) | 2,121 | 2025年10月期 (第22期) |
| 第6回 | 2026年4月末 | 7,000 (10%) | 2,134 | 2026年4月期 (第23期) |
| 第7回 | 2026年10月末 | 7,000 (10%) | 2,148 | 2026年10月期 (第24期) |
| 第8回 | 2027年4月末 | 7,000 (10%) | 2,162 | 2027年4月期 (第25期) |
| 第9回 | 2027年10月末 | 7,000 (10%) | 2,176 | 2027年10月期 (第26期) |
| 第10回 | 2028年4月末 | 7,000 (10%) | 2,190 | 2028年4月期 (第27期) |

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

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

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

(ウ) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年5月30日付で、2026年2月27日に返済期日が到来する総額500百万円の短期借入金の期限前返済の資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ)

| 区分 | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 (注1) (注2) | 借入 実行日 | 借入方法 | 返済期日 (注3) | 返済 方法 (注4) | 担保 |
|----|-----------|---------------|--|----------------|--|----------------|------------------|------------|
| 長期 | 株式会社八十二銀行 | 500 | 基準金利（全銀協1 か月日本円TIBOR） に0.300%を加えた 利率(注5) (注6) | 2025年 5月30日 | 左記借入先を貸 付人とする2025 年5月22日付の個 別ローン契約に 基づく借入れ | 2034年 5月31日 | 期限 一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| 合計 | | 500 | — | — | — | — | — | — |

- (注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。
- (注3) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
- (注4) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
- (注5) 利払日は、2025年6月末日を初回とし、以降1か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
- (注6) 金利スワップ契約により金利は実質的に1.8129%で固定されています。

(エ) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年5月30日付で、同日に返済期日が到来する短期借入金3,000百万円及び長期借入金2,580百万円の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ)

| 区分 | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 (注1)(注2) | 借入 実行日 | 借入方法 | 返済期日 (注3) | 返済 方法 (注4) | 担保 |
|------------|------------------|---------------|---|----------------|--|----------------|------------------|------------|
| 長期 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 300 | 基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)に0.190% を加えた利率(注 5)(注6) | 2025年 5月30日 | 左記借入先を貸 付人とする2025 年5月27日付の個 別ローン契約に 基づく借入れ | 2029年 5月31日 | 期限 一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 100 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 800 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式 会社 | 1,380 | | | | | | |
| | 信金中央金庫 | 600 | 基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)に0.195% を加えた利率(注 5)(注7) | | | 2030年 5月31日 | | |
| | 株式会社山口銀行 | 600 | | | | | | |
| | 株式会社西日本シテイ 銀行 | 600 | | | | | | |
| | 株式会社常陽銀行 | 600 | | | | | | |
| 株式会社十八親和銀行 | 600 | | | | | | | |
| 合計 | 5,580 | — | — | — | — | — | — | |

- (注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。
- (注3) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
- (注4) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
- (注5) 利払日は、2025年6月末日を初回とし、以降1か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
- (注6) 金利スワップ契約により金利は実質的に1.427%で固定されています。
- (注7) 金利スワップ契約により金利は実質的に1.490%で固定されています。

④次期の業績に関する見通し

2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026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「2025年10月期及び2026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 金を含む) | 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 | 円 |
| 2025年10月期 | 19,183 | 10,846 | 9,486 | 9,484 | 2,216 | 2,177 | 39 |
| 2026年 4月期 | 16,474 | 8,953 | 7,360 | 7,359 | 1,731 | 1,690 | 41 |

(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（利益超過分配金を含む）、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。

2025年10月期及び2026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 | 2025年10月期（第22期）：2025年5月1日～2025年10月31日（184日） 2026年4月期（第23期）：2025年11月1日～2026年4月30日（181日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2025年4月期（第21期）末現在において保有している不動産信託受益権（合計134物件）、海外不動産を保有する米国に所在するLLC4社（海外（米国）・住居2物件「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」）に対する出資持分及び匿名組合出資持分（以下「既保有資産」といいます。）に、前記「③決算後に生じた重要な事実（ア）資産の取得」に記載の海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（海外（米国）・住居1物件「シティ リッジ（追加取得）」）への追加出資及び前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の取得」に記載の不動産信託受益権（国内・住居4物件）の取得（「シティ リッジ（追加取得）」を含み、これら住居5物件を個別に又は総称して、以下「新規取得資産」といいます。）及び前記「③決算後に生じた重要な事実（イ）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（オフィスビル1物件「赤坂ガーデンシティ」）及び「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（オフィスビル1物件「御殿山SHビル」）（以下「譲渡（予定）資産」といいます。）の譲渡を前提としています。なお、新規取得資産の取得及び譲渡（予定）資産の譲渡を除き、2026年4月期（第23期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。新規取得資産の取得の詳細については、2025年3月17日付で別途公表した「海外不動産保有法人への追加出資に関するお知らせ（シティ リッジ（追加取得）」）、2024年12月27日付で別途公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（エステイメゾン西横浜他2物件の取得）」、2025年3月28日付で別途公表した「国内不動産信託受益権の取得に係る取得予定日の変更に関するお知らせ（エステイメゾン西横浜）」及び2025年4月28日付で別途公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（エステイメゾン大塚の取得）」をご参照ください。 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"> 譲渡（予定）資産の譲渡に伴う減収及び新規取得資産の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収益は、既保有資産については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 譲渡（予定）資産の譲渡により不動産等売却益として2025年10月期（第22期）に5,207百万円を、2026年4月期（第23期）に2,134百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。 海外不動産を保有する米国に所在するLLC各社に係る受取配当金については、2025年10月期（第22期）及び2026年4月期（第23期）中にそれぞれ配当金を受領することを前提に算出しています。なお、2025年10月期（第22期）、2026年4月期（第23期）ともに1米ドル=142.07円で円換算することを前提としています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既保有資産は、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、2025年10月期（第22期）に902百万円、2026年4月期（第23期）に822百万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、2025年5月16日に取得した住居1物件及び2025年5月30日に取得した住居3物件について取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税の金額は、「エステイメゾン大塚」が1,406千円（230日分に相当）、「エステイメゾン西横浜」が1,013千円（216日分に相当）、「エステイメゾン浦和Ⅱ」が667千円（216日分に相当）、「エステイメゾン川越」が539千円（216日分に相当）と想定しています。「エステイメゾン西横浜」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2026年4月期（第23期）から費用計上することを、「エステイメゾン大塚」、「エステイメゾン浦和Ⅱ」及び「エステイメゾン川越」の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2026年10月期（第24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、2025年10月期（第22期）に2,330百万円、2026年4月期（第23期）に2,353百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2025年10月期（第22期）に1,627百万円、2026年4月期（第23期）に1,127百万円を見込んでいます。 |

| 項目 | 前提条件 |
|------------------------|--|
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 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、2025年10月期（第22期）に1,346百万円、2026年4月期（第23期）に1,580百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 2025年4月期（第21期）末現在における本投資法人の借入金残高は249,942百万円、投資法人債残高は21,500百万円、有利子負債総額は271,442百万円です。 前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ウ）資金の借入れ」に記載のとおり、2025年5月30日付で長期借入金500百万円の借入れを実施しており、その調達資金をもって、2026年2月27日に返済期日が到来する短期借入金500百万円の期限前返済を行っています。また、前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（エ）資金の借入れ」に記載のとおり、2025年5月30日付で長期借入金5,580百万円の借入れを実施し、その調達資金をもって、同日に返済期日が到来した短期借入金3,000百万円及び長期借入金2,580百万円の期限一括返済を行っています。 上記の他、2025年10月期（第22期）中に返済期限及び償還日が到来する借入金及び投資法人債の総額18,833百万円並びに2026年4月期（第23期）中に返済期限が到来する借入金の総額33,290百万円の返済資金については、全額借入金又は投資法人債発行により調達することを前提としています。 2025年10月期（第22期）末及び2026年4月期（第23期）末の総資産LTVはそれぞれ47.2%程度、47.5%程度で推移するものと試算しています。 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。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総(見込)額} \div \text{総資産(見込)額} \times 100$ |
| 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4,355,429口を前提としており、その後、2026年4月期（第23期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却による投資口数の変動がないことを前提としています。 前記「③決算後に生じた重要な事実（ウ）自己投資口取得に係る事項の決定」に記載の自己投資口の取得・消却は考慮していません。 |
| 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、所得超過税会不一致（税務上の所得が会計上の利益を超える場合の税会不一致のことをいいます。以下同じです。）として2025年10月期（第22期）に170百万円、2026年4月期（第23期）に178百万円を見込んでいます。 上記の所得超過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）」及び「1口当たり利益超過分配金」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。 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"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針を前提として算出しています。 利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、所得超過税会不一致の合計額を、法人税等の課税負担の発生を回避する目的のため、ATAとして分配することを前提として算出しています。 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所得超過税会不一致相当額に係る利益超過分配として、2025年10月期（第22期）にATA169百万円、2026年4月期（第23期）にATA178百万円を計上し分配金に充当することを前提としています。 |
| 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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (2024年10月31日) | 当期 (2025年 4月30日) |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 14,645,874 | 15,269,933 |
| 信託現金及び信託預金 | 15,500,004 | 11,644,376 |
| 営業未収入金 | 684,692 | 243,492 |
| 未収還付法人税等 | 773 | 8,171 |
| 前払費用 | 330,466 | 333,316 |
| デリバティブ債権 | 2,486,077 | — |
| その他 | 5,013,550 | 232,038 |
| 貸倒引当金 | △185 | — |
| 流動資産合計 | 38,661,255 | 27,731,329 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 166,469,042 | 160,725,683 |
| 減価償却累計額 | △25,264,310 | △25,763,110 |
| 信託建物（純額） | 141,204,731 | 134,962,572 |
| 信託構築物 | 1,638,991 | 1,569,984 |
| 減価償却累計額 | △407,065 | △422,392 |
| 信託構築物（純額） | 1,231,926 | 1,147,591 |
| 信託機械及び装置 | 2,606,291 | 2,663,375 |
| 減価償却累計額 | △659,290 | △725,729 |
| 信託機械及び装置（純額） | 1,947,001 | 1,937,646 |
| 信託工具、器具及び備品 | 1,472,841 | 1,633,464 |
| 減価償却累計額 | △642,962 | △763,450 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 829,879 | 870,013 |
| 信託土地 | 319,490,912 | 307,283,419 |
| 有形固定資産合計 | 464,704,451 | 446,201,244 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 5,814,290 | 5,759,171 |
| その他 | 16,827 | 43,239 |
| 無形固定資産合計 | 5,831,117 | 5,802,411 |
| 投資その他の資産 | | |
| 関係会社出資金 | 55,878,304 | 94,983,345 |
| 投資有価証券 | 673,283 | 200,389 |
| 差入敷金及び保証金 | 1,614,786 | 1,614,786 |
| 長期前払費用 | 750,519 | 759,986 |
| 繰延税金資産 | — | 26 |
| その他 | 175,309 | 182,298 |
| 投資その他の資産合計 | 59,092,202 | 97,740,832 |
| 固定資産合計 | 529,627,771 | 549,744,488 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 56,217 | 82,547 |
| 繰延資産合計 | 56,217 | 82,547 |
| 資産合計 | 568,345,244 | 577,558,365 |

(単位：千円)

| | 前期 (2024年10月31日) | 当期 (2025年 4月30日) |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,435,894 | 659,390 |
| 短期借入金 | 5,160,000 | 18,360,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 9,000,000 | 4,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 34,213,000 | 35,843,000 |
| 未払金 | 3,608,679 | 2,802,316 |
| 未払費用 | 372,418 | 398,397 |
| 未払消費税等 | 218,884 | — |
| 前受金 | 737,032 | 766,143 |
| デリバティブ債務 | — | 1,821,822 |
| その他 | 5,366 | 9,061 |
| 流動負債合計 | 54,751,276 | 64,660,132 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 12,500,000 | 17,500,000 |
| 長期借入金 | 196,369,000 | 195,739,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 10,067,735 | 9,142,849 |
| 固定負債合計 | 218,936,735 | 222,381,849 |
| 負債合計 | 273,688,012 | 287,041,981 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 161,290,403 | 165,151,423 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 128,598,415 | 128,598,415 |
| 出資剰余金控除額 | | |
| 一時差異等調整引当額 | ※4 △5,535,475 | ※4 △1,674,455 |
| その他の出資剰余金控除額 | ※3 △4,007,063 | ※3 △9,868,009 |
| 出資剰余金控除額合計 | △9,542,539 | △11,542,465 |
| 出資剰余金(純額) | 119,055,875 | 117,055,950 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 11,824,874 | 10,130,833 |
| 剰余金合計 | 130,880,750 | 127,186,783 |
| 投資主資本合計 | 292,171,154 | 292,338,207 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | 2,486,077 | △1,821,822 |
| 評価・換算差額等合計 | 2,486,077 | △1,821,822 |
| 純資産合計 | ※1 294,657,231 | ※1 290,516,384 |
| 負債純資産合計 | 568,345,244 | 577,558,365 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日) | 当期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日) |
|----------------------------|--|--|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 13,176,423 | ※1 13,109,291 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 529,316 | ※1 489,123 |
| 不動産等売却益 | ※2 7,859,061 | ※2 5,264,505 |
| 受取配当金 | ※3 148,847 | ※3 738,583 |
| 匿名組合投資利益 | 38,171 | — |
| 営業収益合計 | 21,751,820 | 19,601,504 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 6,017,167 | ※1 6,031,594 |
| 匿名組合投資損失 | — | 1,592 |
| 資産運用報酬 | 2,287,424 | 1,740,052 |
| 資産保管手数料 | 10,500 | 10,540 |
| 一般事務委託手数料 | 50,107 | 50,340 |
| 役員報酬 | 5,400 | 5,400 |
| その他営業費用 | 532,155 | 494,088 |
| 営業費用合計 | 8,902,754 | 8,333,607 |
| 営業利益 | 12,849,065 | 11,267,896 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 4,458 | 13,243 |
| 未払分配金戻入 | 947 | 721 |
| 貸倒引当金戻入額 | 125 | — |
| 還付加算金 | — | 109 |
| 営業外収益合計 | 5,530 | 14,074 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 801,538 | 920,927 |
| 投資法人債利息 | 51,364 | 67,162 |
| 融資関連費用 | 142,236 | 148,846 |
| 投資口交付費償却 | 8,400 | — |
| 投資法人債発行費償却 | 11,582 | 10,355 |
| その他 | 14,600 | 5,427 |
| 営業外費用合計 | 1,029,722 | 1,152,719 |
| 経常利益 | 11,824,874 | 10,129,251 |
| 税引前当期純利益 | 11,824,874 | 10,129,251 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 605 | 1,146 |
| 法人税等調整額 | 7 | △26 |
| 法人税等合計 | 612 | 1,120 |
| 当期純利益 | 11,824,261 | 10,128,131 |
| 前期繰越利益 | 612 | 2,702 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 11,824,874 | 10,130,833 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | | |
|------------------------------|------------------|-------------|------------|------------|------------|----------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | |
| | | 出資剰余金 | | | | |
| | | 出資剰余金 | 出資剰余金控除額 | | | 出資剰余金 控除額合計 |
| 一時差異等 調整引当額 | その他の出資 剰余金控除額 | | | | | |
| 当期首残高 | 161,287,627 | 128,598,415 | △1,314,502 | △4,004,287 | △5,318,790 | 123,279,624 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | |
| 一時差異等調整引当額 の戻入 | 2,775 | | 2,775 | △2,775 | — | — |
| 一時差異等調整引当額 による利益超過分配 | | | △4,223,748 | | △4,223,748 | △4,223,748 |
| 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 | 2,775 | — | △4,220,972 | △2,775 | △4,223,748 | △4,223,748 |
| 当期末残高 | ※1 161,290,403 | 128,598,415 | △5,535,475 | △4,007,063 | △9,542,539 | 119,055,875 |

(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 | 4,958,844 | 128,238,469 | 289,526,097 | — | — | 289,526,097 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | △4,955,456 | △4,955,456 | △4,955,456 | | | △4,955,456 |
| 一時差異等調整引当額 の戻入 | △2,775 | △2,775 | — | | | — |
| 一時差異等調整引当額 による利益超過分配 | | △4,223,748 | △4,223,748 | | | △4,223,748 |
| 当期純利益 | 11,824,261 | 11,824,261 | 11,824,261 | | | 11,824,261 |
| 投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額) | | | | 2,486,077 | 2,486,077 | 2,486,077 |
| 当期変動額合計 | 6,866,029 | 2,642,281 | 2,645,056 | 2,486,077 | 2,486,077 | 5,131,134 |
| 当期末残高 | 11,824,874 | 130,880,750 | 292,171,154 | 2,486,077 | 2,486,077 | 294,657,231 |

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 前期 | | 当期 | |
|---------------------------------------|---|------------------------------|--|------------------------------|
| | 自 | 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | 自 | 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日 |
| I. 当期末処分利益 | | 11,824,874,642円 | | 10,130,833,206円 |
| II. 利益超過分配金加算額 | | | | |
| 一時差異等調整引当額 | | －円 | | 169,861,731円 |
| III. 出資総額組入額 | | 3,861,019,787円 | | －円 |
| うち一時差異等調整引当額戻入額 | | 3,861,019,787円 | | －円 |
| IV. 分配金の額 | | 7,961,152,794円 | | 10,300,589,585円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | | (1,817円) | | (2,365円) |
| うち利益分配金 | | 7,961,152,794円 | | 10,130,727,854円 |
| (うち1口当たり利益分配金) | | (1,817円) | | (2,326円) |
| うち一時差異等調整引当額 | | －円 | | 169,861,731円 |
| (うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)) | | (－円) | | (39円) |
| V. 次期繰越利益 | | 2,702,061円 | | 105,352円 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち、3,861,019,787円を一時差異等調整引当額に戻入れ、7,961,152,794円を利益分配金として分配することとしました。</p> | | <p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち10,130,727,854円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額169,861,731円を分配することとしました。</p> | |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日) | 当期 (自 2024年11月 1日 至 2025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 | 11,824,874 | 10,129,251 |
| 減価償却費 | 2,385,888 | 2,371,812 |
| 投資法人債発行費償却 | 11,582 | 10,355 |
| 投資口交付費償却 | 8,400 | — |
| 受取利息 | △4,458 | △13,243 |
| 支払利息 | 852,902 | 988,090 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | △463,173 | 441,200 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | — | △215,119 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △33,891 | △2,701 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △127,567 | △9,467 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 510,795 | △674,835 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 1,460,116 | △807,167 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △1,145,386 | △218,884 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 15,225 | 29,111 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 57,841,266 | 17,241,585 |
| その他 | 252,928 | 37,660 |
| 小計 | 73,389,502 | 29,307,647 |
| 利息の受取額 | 4,458 | 13,243 |
| 利息の支払額 | △803,867 | △962,074 |
| 法人税等の支払額 | △501 | △8,544 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 72,589,591 | 28,350,272 |
| 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 | △21,117,510 | △1,154,562 |
| 無形固定資産の取得による支出 | — | △28,808 |
| 関係会社出資金の払込による支出 | △55,878,304 | △39,105,041 |
| 投資有価証券の払戻による収入 | 10,482 | 435,601 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 1,029,339 | 206,334 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △3,745,343 | △1,131,221 |
| 投資その他の資産の増減額 (△は増加) | △91,746 | △7,182 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △79,793,082 | △40,784,880 |
| 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 | 3,000,000 | 15,360,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △3,000,000 | △2,160,000 |
| 長期借入れによる収入 | 22,705,000 | 17,800,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △15,705,000 | △16,800,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | — | 4,963,314 |
| 投資法人債の償還による支出 | △12,000,000 | — |
| 自己投資口の取得による支出 | — | △1,999,925 |
| 分配金の支払額 | △9,176,129 | △7,960,349 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △14,176,129 | 9,203,039 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △21,379,620 | △3,231,568 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 51,525,500 | 30,145,879 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 30,145,879 | ※1 26,914,310 |

(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. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券 ①関係会社出資金 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人への出資で、移動平均法による原価法で評価していません。 ②その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用していません。 |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | ①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～69年 信託構築物 2～52年 信託機械及び装置 2～61年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。 |
| 3. 繰延資産の処理方法 | ①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。 |
| 4. 引当金の計上基準 | 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 |
| 5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準 | 外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しています。 |
| 6. 収益及び費用の計上基準 | ①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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75,353千円です。 |

| | |
|--------------------------|---|
| 7. ヘッジ会計の方法 | <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p> |
| 8. 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> |
| 9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項 | <p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> |

(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。

[重要な会計上の見積りに関する注記]

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

| | 前期 (2024年10月31日) | 当期 (2025年4月30日) |
|--------|---------------------|--------------------|
| 減損損失 | — | — |
| 有形固定資産 | 464,704,451 | 446,201,244 |
| 無形固定資産 | 5,831,117 | 5,802,411 |

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期 (2024年10月31日)

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

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

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

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

当期 (2025年4月30日)

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

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

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

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

[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 (2024年10月31日) | 当期 (2025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 (2024年10月31日) | 当期 (2025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 自己投資口の消却の状況

| | 前期 (2024年10月31日) | 当期 (2025年4月30日) |
|-------|---------------------|--------------------|
| 総消却口数 | 49,651口 | 75,704口 |
| 消却総額 | 3,999,964千円 | 5,999,890千円 |

(注) 当期中の自己投資口の消却は以下のとおりです。

| | |
|------|-------------|
| 消却口数 | 26,053口 |
| 消却額 | 1,999,925千円 |

※4 一時差異等調整引当額

前期(2024年10月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

| 発生した資産等 | 引当ての発生事由 | 当初発生額 | 当期首残高 | 当期引当額 | 当期戻入額 | 当期末残高 | 戻入れの発生事由 |
|---------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|----------------|
| 信託建物等 | 合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生 | 598,533 | 366,727 | 231,806 | — | 598,533 | — |
| 繰延ヘッジ損益 | 金利スワップ評価損の発生 | 7,099 | 2,775 | — | 2,775 | — | デリバティブ取引の時価の変動 |
| 不動産等売却益 | 分割売却における売却費用の一括計上 | 945,000 | 945,000 | △105,000 | — | 840,000 | 該当物件の売却 |
| 信託土地等 | 減損損失の計上 | 3,991,040 | — | 3,991,040 | — | 3,991,040 | — |
| 信託建物等 | 減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生 | 50,783 | — | 50,783 | — | 50,783 | — |
| 信託借地権 | 信託借地権の償却 | 55,118 | — | 55,118 | — | 55,118 | — |
| 合計 | | 5,647,574 | 1,314,502 | 4,223,748 | 2,775 | 5,535,475 | |

2. 戻入れの具体的な方法

| 項目 | 戻入れの方法 |
|---------|-------------------------------------|
| 信託建物等 | 合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。 |
| 繰延ヘッジ損益 | ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。 |
| 不動産等売却益 | 該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。 |
| 減損損失 | 該当物件の売却時点において戻入れる予定です。 |
| 減損処理償却額 | 減損処理を実施した物件の売却時点において戻入れる予定です。 |
| 信託借地権 | 該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。 |

当期 (2025年4月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

| 発生した資産等 | 引当ての発生事由 | 当初発生額 | 当期首残高 | 当期引当額 | 当期戻入額 | 当期末残高 | 戻入れの発生事由 |
|---------|-------------------------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|----------|
| 信託建物等 | 合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生 | 829,219 | 598,533 | — | △230,685 | 829,219 | — |
| 不動産等売却益 | 分割売却における売却費用の一括計上 | 945,000 | 840,000 | — | 105,000 | 735,000 | 該当物件の売却 |
| 信託土地等 | 減損損失の計上 | 3,991,040 | 3,991,040 | — | 3,991,040 | — | 該当物件の売却 |
| 信託建物等 | 減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生 | 50,783 | 50,783 | — | 50,783 | — | 該当物件の売却 |
| 信託借地権 | 信託借地権の償却 | 110,236 | 55,118 | — | △55,118 | 110,236 | — |
| 合計 | | 5,926,279 | 5,535,475 | — | 3,861,019 | 1,674,455 | |

2. 戻入れの具体的な方法

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

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|--------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| | 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | | 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日 | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃料収入等 | 12,805,015 | | 12,725,182 | |
| その他 | 371,408 | 13,176,423 | 384,108 | 13,109,291 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 附加使用料 | 244,206 | | 196,064 | |
| その他 | 285,110 | 529,316 | 293,059 | 489,123 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 13,705,740 | | 13,598,414 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 外注委託費 | 548,995 | | 563,628 | |
| 管理委託料 | 510,048 | | 539,346 | |
| 信託報酬 | 37,137 | | 43,797 | |
| 水道光熱費 | 384,986 | | 367,500 | |
| 公租公課 | 891,295 | | 857,858 | |
| 損害保険料 | 18,407 | | 19,512 | |
| 修繕費 | 426,469 | | 417,801 | |
| 減価償却費 | 2,383,416 | | 2,366,891 | |
| その他賃貸事業費用 | 816,411 | 6,017,167 | 855,257 | 6,031,594 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 6,017,167 | | 6,031,594 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | | 7,688,573 | | 7,566,820 |

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

| | |
|--------------|------------|
| ガーデンシティ品川御殿山 | |
| 不動産等売却収入 | 29,890,000 |
| 不動産等売却原価 | 29,874,040 |
| その他の売却費用 | 3,991 |
| 不動産等売却益 | 11,968 |

(単位:千円)

| | |
|----------------------|------------|
| 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) | |
| 不動産等売却収入 | 28,925,000 |
| 不動産等売却原価 | 23,090,398 |
| その他の売却費用 | 89,470 |
| 不動産等売却益 | 5,745,130 |

(単位:千円)

| | |
|----------|-----------|
| 御殿山SHビル | |
| 不動産等売却収入 | 7,000,000 |
| 不動産等売却原価 | 4,876,827 |
| その他の売却費用 | 21,210 |
| 不動産等売却益 | 2,101,962 |

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

| | |
|---------------------|------------|
| 本町ガーデンシティ（オフィスビル部分） | |
| 不動産等売却収入 | 15,575,000 |
| 不動産等売却原価 | 12,377,228 |
| その他の売却費用 | 47,728 |
| 不動産等売却益 | 3,150,042 |

(単位：千円)

| | |
|----------|-----------|
| 御殿山SHビル | |
| 不動産等売却収入 | 7,000,000 |
| 不動産等売却原価 | 4,864,356 |
| その他の売却費用 | 21,180 |
| 不動産等売却益 | 2,114,463 |

※3 受取配当金の内訳

前期（自2024年5月1日 至2024年10月31日）

米国に所在する海外不動産保有法人1社の2024年7月期決算に基づく配当可能限度額968,717米ドル（148,847千円）の全額が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners I, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自2024年4月4日 至2024年7月31日）

(単位：米ドル（千円）)

| | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 不動産賃貸収益 | 1,637,432 | (256,470) |
| 不動産賃貸費用 | 541,311 | (84,785) |
| その他費用 | 55,609 | (8,710) |
| 投資不動産評価益 | 526,496 | (82,465) |
| 賃料保証資産評価損 | 340,784 | (53,376) |
| 税引前当期純利益 | 1,226,224 | (192,063) |
| 法人税等 | 257,507 | (40,333) |
| 配当可能限度額（注3） | 968,717 | (148,847) |
| 配当金（注3） | 968,717 | (148,847) |

(注1) 上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル=156.63円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2024年10月30日の為替レート（1米ドル=153.654円）により円換算しています。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

米国に所在する海外不動産保有法人2社の2025年1月期決算に基づく配当可能限度額5,943,664米ドル（908,405千円）のうち4,854,637米ドル（738,583千円）が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners II, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2024年4月4日 至 2025年1月31日）

（単位：米ドル（千円））

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

（注1）上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）

（注2）為替レートは、期中平均為替相場（1米ドル=153.02円（小数第3位を切り捨て））により円換算しています。

（注3）配当金は、2024年11月15日に締結した為替予約レート（1米ドル=153.44円）及び2025年4月25日の為替レート（1米ドル=143.40円）により円換算しています。

SHR Ridge Square Partners I, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2024年6月18日 至 2025年1月31日）

（単位：米ドル（千円））

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

（注1）上表は、国際会計基準（IFRS）に準拠しています。（ただし、表示・開示は除きます。）

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

（注3）配当金は、2024年11月15日に締結した為替予約レート（1米ドル=153.44円）及び2025年4月25日の為替レート（1米ドル=143.06円）により円換算しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

| | 前期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | 当期 自 2024年11月 1日 至 2025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 | 4,381,482口 | 4,355,429口 |

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

該当事項はありません。

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

| 発生した資産等 | 戻入れの発生事由 | 一時差異等調整引当額 |
|---------|-------------------------|------------|
| 信託建物等 | 合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生 | △230,685 |
| 信託土地等 | 減損損失の計上 | 3,991,040 |
| 不動産等売却益 | 分割売却における売却費用の一括計上 | 105,000 |
| 信託建物等 | 減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生 | 50,783 |
| 信託借地権 | 信託借地権の償却 | △55,118 |
| 合計 | | 3,861,019 |

3. 戻入れの具体的な方法

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

当期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

| 発生した資産等 | 戻入れの発生事由 | 一時差異等調整引当額 |
|---------|-------------------------|------------|
| 信託建物等 | 合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生 | 219,743 |
| 不動産等売却益 | 分割売却における売却費用の一括計上 | △105,000 |
| 信託借地権 | 信託借地権の償却 | 55,118 |
| 合計 | | 169,861 |

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

3. 戻入れの具体的な方法

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

[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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | 当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日 |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 現金及び預金 | 14,645,874 | 15,269,933 |
| 信託現金及び信託預金 | 15,500,004 | 11,644,376 |
| 現金及び現金同等物 | 30,145,879 | 26,914,310 |

[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 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025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 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

| | 顧客との契約から生じる収益(注1) | 外部顧客への売上高 |
|---------|-------------------|----------------|
| 不動産等の売却 | 65,815,000 | (注2) 7,859,061 |
| 水道光熱費収入 | 244,206 | 244,206 |
| その他 | — | 13,648,552 |
| 合計 | 66,059,206 | 21,751,820 |

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

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

当期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位:千円)

| | 顧客との契約から生じる収益(注1) | 外部顧客への売上高 |
|---------|-------------------|----------------|
| 不動産等の売却 | 22,575,000 | (注2) 5,264,505 |
| 水道光熱費収入 | 196,064 | 196,064 |
| その他 | — | 14,140,934 |
| 合計 | 22,771,064 | 19,601,504 |

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

| | 前期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | 当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 顧客との契約から生じた債権(期首残高) | 35,535 | 50,279 |
| 顧客との契約から生じた債権(期末残高) | 50,279 | 36,176 |
| 契約資産(期首残高) | — | — |
| 契約資産(期末残高) | — | — |
| 契約負債(期首残高) | — | — |
| 契約負債(期末残高) | — | — |

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

2024年10月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る49,000,000千円、2024年3月19日に売買契約を締結した不動産等に係る15,575,000千円、2024年10月11日に売買契約を締結した不動産等に係る54,600,000千円です。

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

(単位：千円)

①2023年3月29日契約分

| | 譲渡予定日 | 譲渡予定価格 | 収益を認識する計算期間 |
|------|-----------|-----------------|-----------------|
| 第4回 | 2025年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2025年4月期(第21期) |
| 第5回 | 2025年10月末 | 7,000,000 (10%) | 2025年10月期(第22期) |
| 第6回 | 2026年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2026年4月期(第23期) |
| 第7回 | 2026年10月末 | 7,000,000 (10%) | 2026年10月期(第24期) |
| 第8回 | 2027年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2027年4月期(第25期) |
| 第9回 | 2027年10月末 | 7,000,000 (10%) | 2027年10月期(第26期) |
| 第10回 | 2028年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2028年4月期(第27期) |

②2024年3月19日契約分

| | 譲渡予定日 | 譲渡予定価格 | 収益を認識する計算期間 |
|--|------------|------------|----------------|
| | 2024年11月1日 | 15,575,000 | 2025年4月期(第21期) |

③2024年10月11日契約分

| | 譲渡予定日 | 譲渡予定価格 | 収益を認識する計算期間 |
|--|------------|------------|-----------------|
| | 2025年5月30日 | 54,600,000 | 2025年10月期(第22期) |

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

当期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

2025年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る42,000,000千円、2024年10月11日に売買契約を締結した不動産等に係る54,600,000千円です。

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

(単位：千円)

①2023年3月29日契約分

| | 譲渡予定日 | 譲渡予定価格 | 収益を認識する計算期間 |
|------|-----------|-----------------|-----------------|
| 第5回 | 2025年10月末 | 7,000,000 (10%) | 2025年10月期(第22期) |
| 第6回 | 2026年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2026年4月期(第23期) |
| 第7回 | 2026年10月末 | 7,000,000 (10%) | 2026年10月期(第24期) |
| 第8回 | 2027年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2027年4月期(第25期) |
| 第9回 | 2027年10月末 | 7,000,000 (10%) | 2027年10月期(第26期) |
| 第10回 | 2028年4月末 | 7,000,000 (10%) | 2028年4月期(第27期) |

②2024年10月11日契約分

| | 譲渡予定日 | 譲渡予定価格 | 収益を認識する計算期間 |
|--|------------|------------|-----------------|
| | 2025年5月30日 | 54,600,000 | 2025年10月期(第22期) |

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

[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 2024年5月1日 至 2024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 |
|---------|-----------|------------|
| 合同会社ポトス | 5,745,130 | 不動産賃貸事業 |
| TIS株式会社 | 2,972,575 | 不動産賃貸事業 |

当期（自 2024年11月1日 至 2025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 |
|---------|-----------|------------|
| 合同会社ポトス | 3,150,042 | 不動産賃貸事業 |
| TIS株式会社 | 2,876,157 | 不動産賃貸事業 |

[1口当たり情報に関する注記]

| | 前期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | 当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日 |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 67,250円 | 66,702円 |
| 1口当たり当期純利益 | 2,698円 | 2,320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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日 | 当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日 |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期純利益 (千円) | 11,824,261 | 10,128,131 |
| 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) | 11,824,261 | 10,128,131 |
| 期中平均投資口数 (口) | 4,381,482 | 4,364,768 |

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社（以下「本海外LLC2社」といいます。）への追加出資を通じて、以下の海外不動産（以下「本資産取得」といいます。）を追加取得しました。

(1) 本海外LLC2社への追加出資

| 名称 | 所在地 | 出資日 | 出資額 | 出資割合 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|--------|
| SHR Ridge Square Partners I, LLC | 米国 デラウェア州 | 2025年3月17日(注1) | 7百万米ドル (1,114百万円)(注2) | — |
| | | 2025年5月1日 | 7百万米ドル (1,107百万円)(注3) | |
| | | 2025年6月4日 | 137百万米ドル (20,369百万円)(注4) | |
| | | 合計 | 152百万米ドル (22,591百万円) | 100.0% |
| SHR Ridge Square Partners II, LLC | 米国 デラウェア州 | 2025年3月17日(注1) | 7百万米ドル (1,114百万円)(注2) | — |
| | | 2025年5月1日 | 7百万米ドル (1,107百万円)(注3) | |
| | | 2025年6月4日 | 137百万米ドル (20,369百万円)(注4) | |
| | | 合計 | 152百万米ドル (22,591百万円) | 100.0% |

(注1) 第21期中に出資を完了しています。

(注2) 出資時の為替レートである1米ドル=149.11円にて円換算しています。

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

(注4) 2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=147.82円にて円換算しています。

(2) 本海外LLC2社が取得した海外不動産

| 物件名称 | 用途 | 所在地 | 取得価格(注1) | 取得日 | 取得先 |
|------------------------|----|-----------------|-------------------------|---------------|--------------------------------------|
| シティ リッジ (追加取得) (注2) | 住居 | 米国 ワシントンD.C. | 299百万米ドル (44,221百万円) | 2025年 6月6日 | NASH-Roadside 3900 Wisconsin, LLC |

(注1) 取得価格のうち、14,950千米ドル(5%)については出資時の為替レートである1米ドル=149.11円、14,950千米ドル(5%)については2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=148.10円、269,100千米ドル(90%)については2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=147.82円により円換算しています。

(注2) 本海外LLC2社は、本物件の複合型施設のうち、2024年11月15日付で4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF(2,465.18㎡)の所有権を取得しています。本資産取得は、本物件の複合型施設のうち2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地55,847 SF(5,188.18㎡)の所有権を追加取得するものです。なお、本海外LLC2社は、それぞれ取得資産の所有権の共有持分50%を取得しています。

(注3) 敷地面積は1 SFを0.09290㎡とし、換算しています。以下同じです。

2. 資産の譲渡

以下のとおり2024年10月11日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本2.において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、2025年5月30日付で譲渡を完了しています。2025年10月期（自2025年5月1日至2025年10月31日）において、不動産等売却益3,086百万円を計上する予定です。

| 物件名称 | 用途 | 所在地 | 譲渡価格 (百万円)(注1) | 譲渡日 | 譲渡先 |
|-------------------|--------|-------|-------------------|------------|----------------------|
| 赤坂ガーデンシティ (注2) | オフィスビル | 東京都港区 | 54,600 | 2025年5月30日 | 青山インベストメンツ 特定目的会社 |

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

(注2) 本資産譲渡は、本物件のうち、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これに伴う敷地権（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%及び5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とこれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））と10階の専有部分の全てに係る区分所有権とこれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権が対象となります。

3. 自己投資口取得に係る事項の決定

本投資法人は、2025年6月13日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198

号。その後の改正を含みます。) 第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年10月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により1口当たりNAV (Net Asset Value) を上昇させること及び1口当たり分配金を向上させることが投資主価値の向上に資するものと判断したものです。

(2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：60,000口（上限）

投資口の取得価額の総額：4,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2025年6月16日から2025年9月30日まで

[追加情報]

1. 資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下、本1.において「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第4回までの譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

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

(単位：百万円)

| | 譲渡予定日 (注2) | 譲渡予定価格 (注1) | 譲渡益（見込） (注3) | 計算期間 |
|------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| 第5回 | 2025年10月末 | 7,000 (10%) | 2,121 | 2025年10月期 (第22期) |
| 第6回 | 2026年4月末 | 7,000 (10%) | 2,134 | 2026年4月期 (第23期) |
| 第7回 | 2026年10月末 | 7,000 (10%) | 2,148 | 2026年10月期 (第24期) |
| 第8回 | 2027年4月末 | 7,000 (10%) | 2,162 | 2027年4月期 (第25期) |
| 第9回 | 2027年10月末 | 7,000 (10%) | 2,176 | 2027年10月期 (第26期) |
| 第10回 | 2028年4月末 | 7,000 (10%) | 2,190 | 2028年4月期 (第27期) |

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

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

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末から最近5年間に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 | |
| 2021年11月1日 | 公募増資 | 11,652 | 160,862 | 137,500 | 4,426,166 | (注1) |
| 2021年11月29日 | 第三者割当増資 | 420 | 161,283 | 4,967 | 4,431,133 | (注2) |
| 2022年10月17日 | 消却 | — | 161,283 | △49,651 | 4,381,482 | (注3) |
| 2023年12月21日 | 一時差異等調整 引当額戻入 | 4 | 161,287 | — | 4,381,482 | (注4) |
| 2024年6月14日 | 一時差異等調整 引当額戻入 | 2 | 161,290 | — | 4,381,482 | (注5) |
| 2024年12月16日 | 一時差異等調整 引当額戻入 | 3,861 | 165,151 | — | 4,381,482 | (注6) |
| 2025年3月14日 | 消却 | — | 165,151 | △26,053 | 4,355,429 | (注7) |

(注1) 1口当たり発行価格87,574円(発行価額84,744円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額84,744円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注4) 2023年12月21日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注5) 2024年6月14日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注6) 2024年12月16日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注7) 2024年12月17日から2025年1月29日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年2月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年3月14日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

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 2024年10月31日現在 | | | | | 当期 2025年4月30日現在 | | | | |
|---------------|---------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|--------|------|
| | | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産 比率 (%) (注2) | 外貨建資産保有額 (百万円) | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産 比率 (%) (注2) | 外貨建資産保有額 (百万円) | | | |
| | | | | | 為替評価 差損益 (百万円) (注3) | 対総資産 比率 (%) (注2) | | | 為替評価 差損益 (百万円) (注3) | 対総資産 比率 (%) (注2) | | |
| 信託不動産 | 居住用 不動産 | 東京圏 | 263,207 | 46.3 | — | — | — | 262,164 | 45.4 | — | — | — |
| | | その他地域 | 54,351 | 9.6 | — | — | — | 54,452 | 9.4 | — | — | — |
| | 商業用 不動産等 | 三大都市圏 | 152,960 | 26.9 | — | — | — | 135,344 | 23.4 | — | — | — |
| | | その他地域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 信託不動産合計 | | | 470,519 | 82.8 | — | — | — | 451,960 | 78.3 | — | — | — |
| 関係会社出資金 (注4) | | | 55,878 | 9.8 | 55,878 | △857 | 9.8 | 94,983 | 16.4 | 94,983 | △5,272 | 16.4 |
| 匿名組合出資持分 (注5) | | | 673 | 0.1 | — | — | — | 200 | 0.0 | — | — | — |
| 預金・その他の資産 | | | 41,274 | 7.3 | — | — | — | 30,413 | 5.3 | — | — | — |
| 資産総額計 | | | 568,345 | 100.0 | 55,878 | △857 | 9.8 | 577,558 | 100.0 | 94,983 | △5,272 | 16.4 |
| 負債総額 | | | 273,688 | 48.2 | — | — | — | 287,041 | 49.7 | — | — | — |
| 純資産総額 | | | 294,657 | 51.8 | — | — | — | 290,516 | 50.3 | — | — | — |

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「為替評価差損益」は、期末時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額から取得時点の為替レートで評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、前期末時点の為替レートは1米ドル＝153.64円、当期末時点の為替レートは1米ドル＝142.57円を用いています。

(注4) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される法人（海外不動産保有法人）への出資です。

(注5) 前期は合同会社Gemini1及び合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分であり、2024年10月11日付で出資の払戻しを受けることが決定されています。当期は合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分です。

②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

| 種類 | 地域 | 数量 | 銘柄名 | 帳簿価額 (千円) | 評価額 (千円) (注1) | 対総資産比率 (%) (注2) |
|------------------|----|----|--------------------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| 関係会社出資金 (注3) | 米国 | — | SHR Boren Avenue Partners I, LLC | 25,854,807 | 25,854,807 | 4.5 |
| 関係会社出資金 (注3) | 米国 | — | SHR Boren Avenue Partners II, LLC | 25,854,807 | 25,854,807 | 4.5 |
| 関係会社出資金 (注4) | 米国 | — | SHR Ridge Square Partners I, LLC | 21,636,865 | 21,636,865 | 3.7 |
| 関係会社出資金 (注4) | 米国 | — | SHR Ridge Square Partners II, LLC | 21,636,865 | 21,636,865 | 3.7 |
| 匿名組合出資持分 (注5) | 国内 | — | 合同会社Gemini2を営業者 とする匿名組合出資持分 | 200,389 | 200,389 | 0.0 |

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(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) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「ザ アイビー オン ボーレン」です。2024年5月29日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得しています。

(注4) 海外不動産保有法人への出資であり、海外不動産保有法人の取得資産は、「シティ リッジ」です。2024年11月15日にそれぞれ所有権の共有持分50%を取得しています。

(注5) 裏付資産は、「人形町PREX」に係る不動産信託受益権です。

(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 ／ 国 内 | R-001 | エステイメゾン銀座 | 東京都 中央区 銀座 | 6,540 | 1.2 | 6,578 | 8,220 | 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 | 1,749 | 2,020 | 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 | 2,018 | 2,560 | 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 | 912 | 984 | 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 | 1,519 | 2,070 | 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 | 1,495 | 1,960 | 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 | 2,024 | 2,630 | 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 | 0.4 | 2,308 | 2,880 | 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 | 1,421 | 2,020 | 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 | 1,048 | 1,470 | 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 | 1,570 | 2,140 | 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 | 0.5 | 2,791 | 3,320 | 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 | 859 | 1,020 | 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 | 1,087 | 1,230 | 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 | 2,981 | 3,890 | 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 | 2,632 | 3,230 | 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 | 2,104 | 2,690 | 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 ／ 国 内 | R-019 | エステイメゾン南麻布 | 東京都 港区 南麻布 | 1,250 | 0.2 | 1,286 | 1,520 | 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 | 0.3 | 1,817 | 2,630 | 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 | 2,697 | 3,220 | 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 | 943 | 1,110 | 2007年2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 | 978 | 1,290 | 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 | 662 | 882 | 2008年1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 | 0.4 | 2,086 | 2,920 | 2007年11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 | 1,884 | 2,510 | 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 | 1,498 | 1,820 | 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 | 0.1 | 791 | 981 | 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 | 743 | 988 | 2008年1月 | 2018年5月 |
| | R-037 | エステイメゾン板橋C 6 | 東京都 板橋区 大山東町 | 2,560 | 0.5 | 2,370 | 3,130 | 2008年3月 | 2018年5月 |
| | R-038 | シャームゾンステージ博多 (注10) | 福岡県 福岡市 博多区 博多駅前 | 2,360 | 0.4 | 2,176 | 2,610 | 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 | 1,156 | 1,540 | 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 | 1,709 | 2,240 | 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 | 1,868 | 2,290 | 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 | 1,200 | 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 | 587 | 775 | 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 ／ 国 内 | 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 | 0.3 | 1,959 | 2,410 | 1996年2月 | 2018年5月 |
| | R-045 | エスティメゾン秋葉原 | 東京都 台東区 上野 | 1,930 | 0.3 | 1,839 | 2,330 | 2006年2月 | 2018年5月 |
| | R-046 | エスティメゾン笹塚 | 東京都 渋谷区 笹塚 | 3,340 | 0.6 | 3,324 | 3,850 | 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 | 1.1 | 6,067 | 7,510 | 2006年2月 | 2018年5月 |
| | R-048 | プライムメゾン高見 | 愛知県 名古屋市 千種区 高見 | 1,050 | 0.2 | 1,017 | 1,180 | 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 | 0.1 | 822 | 968 | 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 | 1,138 | 1,380 | 2005年8月 | 2018年5月 |
| | R-051 | エスティメゾン東白壁 | 愛知県 名古屋市 東区 芳野 | 1,580 | 0.3 | 1,659 | 1,880 | 2006年2月 | 2018年5月 |
| | R-052 | エスティメゾン千石 | 東京都 文京区 千石 | 1,360 | 0.2 | 1,305 | 1,550 | 2009年8月 | 2018年5月 |
| | R-053 | エスティメゾン代沢 | 東京都 世田谷区 代沢 | 2,270 | 0.4 | 2,185 | 2,690 | 2010年2月 | 2018年5月 |
| | R-054 | エスティメゾン戸越 | 東京都 品川区 戸越 | 1,770 | 0.3 | 1,674 | 2,230 | 2009年6月 | 2018年5月 |
| | R-055 | エスティメゾン西天満 | 大阪府 大阪市 北区 西天満 | 1,680 | 0.3 | 1,550 | 1,780 | 2007年11月 | 2018年5月 |
| | R-056 | エスティメゾン白金台 | 東京都 品川区 上大崎 | 2,400 | 0.4 | 2,346 | 3,410 | 2003年9月 | 2018年5月 |
| | R-057 | エスティメゾン東新宿 | 東京都 新宿区 新宿 | 1,680 | 0.3 | 1,556 | 2,240 | 2009年4月 | 2018年5月 |
| | R-058 | エスティメゾン元麻布 | 東京都 港区 元麻布 | 1,540 | 0.3 | 1,486 | 2,130 | 2009年11月 | 2018年5月 |
| | R-059 | エスティメゾン都立大学 | 東京都 目黒区 平町 | 861 | 0.2 | 871 | 1,170 | 2009年2月 | 2018年5月 |
| | R-060 | エスティメゾン武蔵小山Ⅱ | 東京都 品川区 小山 | 1,030 | 0.2 | 967 | 1,230 | 2009年5月 | 2018年5月 |
| R-061 | エスティメゾン中野 | 東京都 中野区 中央 | 1,870 | 0.3 | 1,841 | 2,280 | 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 ／ 国 内 | R-062 | エステイメゾン新中野 | 東京都 中野区 本町 | 1,020 | 0.2 | 951 | 1,140 | 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 | 933 | 1,140 | 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 | 1,069 | 1,350 | 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 | 1,102 | 1,460 | 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 | 0.4 | 2,320 | 3,140 | 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 | 3,124 | 3,870 | 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 | 1,509 | 1,910 | 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 | 1,452 | 2,060 | 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 | 1,321 | 1,730 | 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 | 1,805 | 2,310 | 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 | 2,847 | 3,750 | 2011年1月 | 2018年5月 |
| | R-073 | シャームゾンステージ 秋葉原 | 東京都 千代田区 神田佐久間 河岸 | 555 | 0.1 | 577 | 659 | 2006年10月 | 2018年5月 |
| | R-074 | エステイメゾン葵 | 愛知県 名古屋市 東区 葵 | 2,460 | 0.4 | 2,271 | 2,580 | 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 | 0.4 | 2,506 | 2,640 | 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 | 7,648 | 11,200 | 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 | 8,058 | 12,100 | 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 | 2,089 | 2,280 | 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 | 4,381 | 4,840 | 1999年11月 | 2018年5月 |

| 用途 | 物件 番号 (注1) | 物件名称 | 所在地 (注2) | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (%) (注3) | 期末 帳簿価額 (百万円) (注4) | 期末 算定価額 (百万円) (注5) | 竣工年月 (注2) | 取得年月 (注6) |
|-----------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| 住 居 ／ 国 内 | R-080 | プライムメゾン森下 | 東京都 江東区 森下 | 1,930 | 0.3 | 1,758 | 2,250 | 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 | 1,827 | 2,320 | 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 | 2,935 | 3,490 | 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 | 0.3 | 1,722 | 2,240 | 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 | 1,111 | 1,360 | 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11) | 福岡県 福岡市 東区 香椎照葉 | 2,309 | 0.4 | 2,326 | 2,675 | 2011年2月 | 2018年5月 |
| | R-086 | シャームゾンステージ八広 | 東京都 墨田区 八広 | 1,910 | 0.3 | 1,767 | 2,150 | 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 | 4,171 | 5,900 | 2014年6月 | 2018年5月 |
| | R-089 | エスティメゾン鶴の森 | 三重県 四日市市 鶴の森 | 830 | 0.1 | 713 | 835 | 2009年4月 | 2018年5月 |
| | R-091 | シャームゾンステージ日野 | 東京都 日野市 新町 | 1,390 | 0.3 | 1,324 | 1,700 | 2010年1月 | 2018年5月 |
| | R-092 | プライムメゾン 横濱日本大通 | 神奈川県 横浜市 中区 本町 | 4,870 | 0.9 | 4,423 | 5,320 | 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 | 5,363 | 6,370 | 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 | 0.4 | 2,342 | 2,840 | 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 | 0.5 | 2,834 | 3,430 | 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 | 1,026 | 1,280 | 2005年8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 | 4,694 | 5,710 | 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 | 4,011 | 4,470 | 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 | 612 | 744 | 2017年2月 | 2018年5月 | |

| 用途 | 物件番号 (注1) | 物件名称 | 所在地 (注2) | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (%) (注3) | 期末 帳簿価額 (百万円) (注4) | 期末 算定価額 (百万円) (注5) | 竣工年月 (注2) | 取得年月 (注6) |
|-----------------------|--------------|-------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------|
| 住 居 ／ 国 内 | 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 | 1.4 | 7,778 | 11,600 | 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 | 3,584 | 4,850 | 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 | 1,639 | 2,160 | 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 | 2,472 | 3,550 | 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 | 3,360 | 5,260 | 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12) | 東京都 江東区 豊洲 | 6,050 | 1.1 | 6,152 | 7,960 | 2008年2月 | 2018年5月 |
| | R-108 | エスティメゾン井尻 | 福岡県 福岡市 南区 井尻 | 390 | 0.1 | 429 | 452 | 2008年1月 | 2019年1月 |
| | R-109 | プライムメゾン三田綱町 | 東京都 港区 三田 | 2,040 | 0.4 | 2,010 | 2,560 | 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 | 2,548 | 3,120 | 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 | 2,133 | 2,610 | 2018年11月 | 2019年6月 |
| | R-112 | エスティメゾン横浜青葉台 (注13) | 神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台 | 3,020 | 0.5 | 2,946 | 3,680 | 1990年7月 | 2019年6月 2019年9月 |
| | R-113 | エスティメゾン静岡鷹匠 | 静岡県 静岡市 葵区 鷹匠 | 660 | 0.1 | 719 | 618 | 2006年2月 | 2020年1月 |
| | R-114 | シャームゾンステージ 広瀬通 | 宮城県 仙台市 青葉区 立町 | 865 | 0.2 | 958 | 1,030 | 2006年1月 | 2020年4月 |
| | R-115 | エスティメゾン東別院 | 愛知県 名古屋市 中区 松原 | 2,190 | 0.4 | 2,375 | 2,240 | 2009年2月 | 2021年4月 |
| | R-116 | エスティメゾン萱場 | 愛知県 名古屋市 千種区 萱場 | 900 | 0.2 | 925 | 958 | 2012年2月 | 2021年4月 |
| | R-117 | エスティメゾン白壁南 | 愛知県 名古屋市 東区 檀木町 | 660 | 0.1 | 670 | 711 | 2014年1月 | 2021年4月 |
| | R-118 | プライムメゾン下北沢 | 東京都 世田谷区 代沢 | 2,580 | 0.5 | 2,601 | 2,850 | 2019年12月 | 2021年9月 |
| | R-119 | プライムメゾン目黒 | 東京都 目黒区 三田 | 2,310 | 0.4 | 2,323 | 2,560 | 2018年8月 | 2021年9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 ／ 国 内 | R-120 | プライムメゾン両国 | 東京都 墨田区 亀沢 | 1,530 | 0.3 | 1,543 | 1,650 | 2019年2月 | 2021年9月 |
| | R-121 | プライムメゾン中目黒 | 東京都 目黒区 中目黒 | 10,000 | 1.8 | 10,070 | 11,300 | 2019年11月 | 2022年2月 |
| | R-122 | プライムメゾン板橋 | 東京都 板橋区 板橋 | 4,800 | 0.9 | 4,850 | 5,330 | 2019年2月 | 2022年2月 |
| | R-123 | プライムメゾン江古田の杜 (注14) | 東京都 中野区 江古田 | 10,500 | 1.9 | 10,597 | 11,400 | 2018年7月 | 2022年8月 |
| | R-124 | プライムメゾン早稲田通り | 東京都 新宿区 早稲田町 | 2,200 | 0.4 | 2,230 | 2,720 | 2020年2月 | 2022年8月 |
| | R-125 | エスティメゾン登戸 | 神奈川県 川崎市 多摩区 登戸新町 | 490 | 0.1 | 518 | 518 | 2008年1月 | 2023年10月 |
| | R-126 | エスティメゾン大森 | 東京都 大田区 大森北 | 3,600 | 0.6 | 3,807 | 4,020 | 2024年1月 | 2024年3月 |
| | R-127 | エスティメゾン門前仲町 | 東京都 江東区 富岡 | 1,570 | 0.3 | 1,666 | 1,750 | 2023年1月 | 2024年3月 |
| | R-128 | エスティメゾン赤羽Ⅱ | 東京都 北区 赤羽 | 980 | 0.2 | 1,040 | 1,130 | 2023年4月 | 2024年3月 |
| | R-129 | プライムメゾン湯島 | 東京都 文京区 湯島 | 10,000 | 1.8 | 10,195 | 10,600 | 2022年2月 | 2024年4月 |
| | R-130 | プライムメゾン中野坂上 | 東京都 中野区 中央 | 5,490 | 1.0 | 5,597 | 5,620 | 2022年1月 | 2024年4月 |
| | R-131 | プライムメゾン方南町 | 東京都 中野区 弥生町 | 3,220 | 0.6 | 3,284 | 3,370 | 2021年3月 | 2024年4月 |
| | R-132 | プライムメゾン門前仲町 | 東京都 江東区 門前仲町 | 3,200 | 0.6 | 3,269 | 3,330 | 2021年10月 | 2024年4月 |
| | R-133 | プライムメゾン西早稲田 | 東京都 新宿区 西早稲田 | 2,570 | 0.5 | 2,620 | 2,580 | 2022年8月 | 2024年4月 |
| | R-134 | プライムメゾン 浅草イースト | 東京都 墨田区 本所 | 2,180 | 0.4 | 2,229 | 2,230 | 2022年6月 | 2024年4月 |
| | R-135 | プライムメゾン桜新町 | 東京都 世田谷区 用賀 | 1,840 | 0.3 | 1,885 | 1,890 | 2022年8月 | 2024年4月 |
| | R-136 | エスティメゾン南行徳 | 千葉県 市川市 相之川 | 950 | 0.2 | 1,009 | 984 | 2008年6月 | 2024年5月 |
| R-137 | プライムメゾン 森下ウエスト | 東京都 江東区 新大橋 | 8,200 | 1.5 | 8,404 | 8,670 | 2023年3月 | 2024年8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／国内 | R-138 | プライムメゾン 横浜ウエスト | 神奈川県 横浜市 西区 南幸 | 7,350 | 1.3 | 7,537 | 7,870 | 2023年1月 | 2024年8月 |
| | R-139 | エスティメゾン妙典 | 千葉県 市川市 妙典 | 1,450 | 0.3 | 1,529 | 1,520 | 2000年8月 | 2024年9月 |
| | R-140 | エスティメゾン浦和 | 埼玉県 さいたま市 浦和区 仲町 | 1,210 | 0.2 | 1,288 | 1,270 | 2022年11月 | 2024年9月 |
| | 小計 | | | | 323,686 | 58.2 | 316,616 | 383,972 | — |
| 住居／海外 | A-001 | ザ アイビー オン ポーレン(注15) | 米国 ワシントン州 シアトル | 51,479 (328百万 米ドル) | 9.3 | — | 47,475 (333百万 米ドル) | 2022年10月 | 2024年5月 |
| | A-002 | シティ リッジ(注16) | 米国 ワシントン D.C. | 40,156 (279百万 米ドル) | 7.2 | — | 40,917 (287百万 米ドル) | 2022年12月 | 2024年11月 |
| | 小計 | | | | 91,636 | 16.5 | — | 88,393 | — |
| オフィスビル | 0-002 | 御殿山SHビル(注17) | 東京都 品川区 北品川 | 30,900 | 5.6 | 29,186 | 38,100 | 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 | 7.9 | 41,214 | 54,700 | 2011年2月 | 2014年12月 2019年6月 |
| | 0-005 | HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注18) | 大阪府 大阪市 中央区 伏見町 | 4,400 | 0.8 | 4,119 | 7,190 | 2015年7月 | 2016年5月 |
| | 0-006 | 広小路ガーデンアベニュー | 愛知県 名古屋市 中村区 名駅 | 6,350 | 1.1 | 6,027 | 7,270 | 2011年3月 | 2016年5月 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ(注19) | 東京都 港区 赤坂 | 50,000 | 9.0 | 49,779 | 50,400 | 2006年1月 | 2019年6月 2021年11月 |
| | 0-008 | 新宿ヒロセビル | 東京都 新宿区 四谷 | 5,000 | 0.9 | 5,016 | 5,230 | 1985年6月 | 2023年12月 |
| 小計 | | | | 140,650 | 25.3 | 135,344 | 162,890 | — | — |
| 合計 | | | | 555,972 | 100.0 | 451,960 | 635,255 | — | — |

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居（国内）を、Aは住居（海外）を、0はオフィスビルをそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2) 「所在地」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」は、当期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満（百万米ドル未満）を切り捨てて記載しています。
- (注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に基づき記載しています。
- (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) 「シャームズステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注11) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上的の建物（店舗）は借地人所有となっていることから、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12) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注13) 「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14) 「プライムメゾン江古田の杜」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件です。
- (注15) 本投資法人は、「ザ アイビー オン ボーレン」について、海外不動産保有法人であるSHR Boren Avenue Partners I, LLC及びSHR Boren Avenue Partners II, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本建物のうち5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 SF（1,972.63㎡）に持分割合89.51%を乗じた19,007 SF（1,765.75㎡）相当の所有権を取得しています。「所在地」は、建築図面に該当する資料に表示されているものを記載しています。「取得価格」は、取得時の為替レートである1米ドル＝156.95円にて円換算しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝142.57円にて円換算しています。「竣工年月」は、検査済証（Certificate of Occupancy）の表示に基づき記載しています。
- (注16) 本投資法人は、「シティ リッジ」について、海外不動産保有法人であるSHR Ridge Square Partners I, LLC及びSHR Ridge Square Partners II, LLCへの出資を通じて保有しています。当該海外LLC2社は、本物件の複合型施設のうち、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てにかかる所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF（2,465.18㎡）の所有権を取得しています。「所在地」は、売買契約書又は鑑定評価書に表示されているものを記載しています。「取得価格」は、取得時の平均為替レートである1米ドル＝143.93円にて円換算しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝142.57円にて円換算しています。「竣工年月」は、便宜上4つの棟のうち最も古い竣工年月を検査済証（Certificate of Occupancy）の表示に基づき記載しています。なお、前記「1.運用状況 (1) 運用状況 ③決算後に生じた重要な事実 (ア) 資産の取得 b. 本海外LLC2社が取得した海外不動産」に記載のとおり、2025年6月6日付で追加取得しています。
- (注17) 本投資法人は、「御殿山SHビル」について、2025年4月30日現在、100分の40（40.0%）の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分60.0%を保有しています。したがって、「御殿山SHビル」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18) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注19) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、2019年6月10日付で、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%（以下「赤坂ガーデンシティ（第1回取得部分）」ということがあります。）を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9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273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権（以下「赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）」ということがあります。）をそれぞれ取得しています。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部分に対応する金額を記載しています。なお、前記「1.運用状況 (1) 運用状況 ③決算後に生じた重要な事実 (イ) 資産の譲渡」に記載のとおり、2024年10月11日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2025年5月30日付で譲渡しています。

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 ／ 国 内 | R-001 | エステイメゾン銀座 | 175 | 1.3 | 1 | 5,515.43 | 5,051.84 | 91.6 |
| | R-002 | エステイメゾン麻布永坂 | 48 | 0.4 | 1 | 2,019.10 | 1,844.97 | 91.4 |
| | R-003 | エステイメゾン恵比寿Ⅱ | 59 | 0.4 | 1 | 2,062.10 | 2,062.10 | 100.0 |
| | R-004 | エステイメゾン恵比寿 | 23 | 0.2 | 1 | 781.02 | 750.27 | 96.1 |
| | R-005 | エステイメゾン神田 | 47 | 0.4 | 1 | 1,706.54 | 1,661.89 | 97.4 |
| | R-006 | エステイメゾン北新宿 | 49 | 0.4 | 1 | 1,881.19 | 1,826.27 | 97.1 |
| | R-007 | エステイメゾン浅草駒形 | 69 | 0.5 | 1 | 2,978.28 | 2,880.28 | 96.7 |
| | R-008 | エステイメゾン川崎 | 78 | 0.6 | 1 | 3,741.01 | 3,615.99 | 96.7 |
| | R-010 | エステイメゾン亀戸 | 54 | 0.4 | 1 | 2,279.21 | 2,279.21 | 100.0 |
| | R-011 | エステイメゾン目黒 | 33 | 0.2 | 1 | 1,070.13 | 1,043.08 | 97.5 |
| | R-012 | エステイメゾン巣鴨 | 55 | 0.4 | 1 | 2,619.17 | 2,619.17 | 100.0 |
| | R-013 | エステイメゾン京橋 | 92 | 0.7 | 1 | 4,613.04 | 4,459.15 | 96.7 |
| | R-014 | エステイメゾン白楽 | 31 | 0.2 | 1 | 1,285.83 | 1,240.67 | 96.5 |
| | R-015 | エステイメゾン南堀江 | 35 | 0.3 | 1 | 1,804.48 | 1,804.48 | 100.0 |
| | R-016 | エステイメゾン五反田 | 100 | 0.7 | 1 | 3,871.15 | 3,652.58 | 94.4 |
| | R-017 | エステイメゾン大井仙台坂 | 80 | 0.6 | 1 | 2,979.85 | 2,916.67 | 97.9 |
| | R-018 | エステイメゾン 品川シーサイド | 68 | 0.5 | 1 | 2,602.30 | 2,479.32 | 95.3 |
| | R-019 | エステイメゾン南麻布 | 36 | 0.3 | 1 | 1,082.12 | 1,061.31 | 98.1 |
| | R-021 | エステイメゾン川崎Ⅱ | 66 | 0.5 | 1 | 2,824.86 | 2,754.95 | 97.5 |
| | R-022 | エステイメゾン麻布十番 | 67 | 0.5 | 1 | 1,755.31 | 1,630.80 | 92.9 |
| | R-023 | エステイメゾン板橋本町 | 31 | 0.2 | 1 | 1,274.49 | 1,215.15 | 95.3 |
| | R-027 | エステイメゾン武蔵小山 | 32 | 0.2 | 1 | 1,176.78 | 1,136.58 | 96.6 |
| | R-028 | エステイメゾン千駄木 | 23 | 0.2 | 1 | 897.30 | 872.83 | 97.3 |
| R-030 | エステイメゾン博多東 | 90 | 0.7 | 1 | 9,106.08 | 9,060.08 | 99.5 | |
| R-033 | プライムメゾン武蔵野の杜 | 67 | 0.5 | 1 | 3,924.58 | 3,664.76 | 93.4 | |

| 用途 | 物件 番号 | 物件名称 | 不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1) | 対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2) | テナント 総数 (注3) | 賃貸 可能面積 (㎡) (注4) | 賃貸面積 (㎡) (注5) | 稼働率 (%) (注6) |
|-----------------------|--------------|-------------------|---|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| 住 居 ／ 国 内 | R-034 | プライムメゾン東桜 | 50 | 0.4 | 1 | 3,118.11 | 3,071.31 | 98.5 |
| | R-035 | プライムメゾン萱場公園 | 29 | 0.2 | 1 | 2,163.98 | 2,082.98 | 96.3 |
| | R-036 | エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ | 25 | 0.2 | 1 | 894.64 | 864.20 | 96.6 |
| | R-037 | エスティメゾン板橋C 6 | 81 | 0.6 | 1 | 4,036.66 | 3,868.59 | 95.8 |
| | R-038 | シャームゾンステージ博多 | 95 | 0.7 | 1 | 9,614.80 | 9,614.80 | 100.0 |
| | R-039 | エスティメゾン錦糸町 | 38 | 0.3 | 1 | 1,611.54 | 1,544.67 | 95.9 |
| | R-040 | エスティメゾン武蔵小金井 | 58 | 0.4 | 1 | 2,275.24 | 2,208.89 | 97.1 |
| | R-041 | プライムメゾン御器所 | 65 | 0.5 | 1 | 4,427.65 | 4,202.38 | 94.9 |
| | R-042 | プライムメゾンタ陽ヶ丘 | 31 | 0.2 | 1 | 2,040.35 | 2,040.35 | 100.0 |
| | R-043 | プライムメゾン北田辺 | 23 | 0.2 | 1 | 1,798.97 | 1,798.97 | 100.0 |
| | R-044 | プライムメゾン百道浜 | 71 | 0.5 | 1 | 7,514.76 | 7,514.76 | 100.0 |
| | R-045 | エスティメゾン秋葉原 | 60 | 0.4 | 1 | 2,324.65 | 2,265.25 | 97.4 |
| | R-046 | エスティメゾン笹塚 | 95 | 0.7 | 1 | 3,701.70 | 3,659.21 | 98.9 |
| | R-047 | プライムメゾン 銀座イースト | 175 | 1.3 | 1 | 6,177.20 | 5,974.30 | 96.7 |
| | R-048 | プライムメゾン高見 | 33 | 0.2 | 1 | 2,016.79 | 2,016.79 | 100.0 |
| | R-049 | プライムメゾン矢田南 | 25 | 0.2 | 1 | 2,168.59 | 2,168.59 | 100.0 |
| | R-050 | プライムメゾン照葉 | 53 | 0.4 | 1 | 6,728.20 | 6,728.20 | 100.0 |
| | R-051 | エスティメゾン東白壁 | 46 | 0.3 | 1 | 4,014.07 | 4,014.07 | 100.0 |
| | R-052 | エスティメゾン千石 | 41 | 0.3 | 1 | 1,498.13 | 1,498.13 | 100.0 |
| | R-053 | エスティメゾン代沢 | 64 | 0.5 | 1 | 2,352.90 | 2,219.79 | 94.3 |
| | R-054 | エスティメゾン戸越 | 52 | 0.4 | 1 | 1,943.17 | 1,923.25 | 99.0 |
| R-055 | エスティメゾン西天満 | 53 | 0.4 | 1 | 2,877.90 | 2,820.33 | 98.0 | |
| R-056 | エスティメゾン白金台 | 78 | 0.6 | 1 | 2,675.11 | 2,616.72 | 97.8 | |
| R-057 | エスティメゾン東新宿 | 50 | 0.4 | 1 | 1,889.50 | 1,849.59 | 97.9 | |
| R-058 | エスティメゾン元麻布 | 47 | 0.3 | 1 | 1,199.86 | 1,199.86 | 100.0 | |
| R-059 | エスティメゾン都立大学 | 26 | 0.2 | 1 | 1,035.78 | 944.52 | 91.2 | |
| R-060 | エスティメゾン武蔵小山Ⅱ | 30 | 0.2 | 1 | 1,073.59 | 1,050.13 | 97.8 | |
| R-061 | エスティメゾン中野 | 56 | 0.4 | 1 | 2,023.72 | 1,998.63 | 98.8 | |

| 用途 | 物件 番号 | 物件名称 | 不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1) | 対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2) | テナント 総数 (注3) | 賃貸 可能面積 (㎡) (注4) | 賃貸面積 (㎡) (注5) | 稼働率 (%) (注6) |
|-----------------------|----------------------|--------------------|---|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| 住 居 ／ 国 内 | R-062 | エステイメゾン新中野 | 30 | 0.2 | 1 | 1,107.57 | 1,085.83 | 98.0 |
| | R-063 | エステイメゾン 中野富士見町 | 30 | 0.2 | 1 | 1,299.60 | 1,299.60 | 100.0 |
| | R-064 | エステイメゾン哲学堂 | 36 | 0.3 | 1 | 1,531.89 | 1,484.25 | 96.9 |
| | R-065 | エステイメゾン高円寺 | 37 | 0.3 | 1 | 1,527.52 | 1,486.96 | 97.3 |
| | R-066 | エステイメゾン押上 | 76 | 0.6 | 1 | 3,180.90 | 3,060.88 | 96.2 |
| | R-067 | エステイメゾン赤羽 | 102 | 0.8 | 1 | 4,302.84 | 4,149.51 | 96.4 |
| | R-068 | エステイメゾン王子 | 52 | 0.4 | 1 | 2,289.44 | 2,263.79 | 98.9 |
| | R-069 | プライムメゾン早稲田 | 46 | 0.3 | 1 | 1,650.66 | 1,650.66 | 100.0 |
| | R-070 | プライムメゾン八丁堀 | 40 | 0.3 | 1 | 1,382.32 | 1,382.32 | 100.0 |
| | R-071 | プライムメゾン神保町 | 54 | 0.4 | 1 | 1,819.90 | 1,779.10 | 97.8 |
| | R-072 | プライムメゾン 御殿山イースト | 95 | 0.7 | 1 | 2,512.91 | 2,289.77 | 91.1 |
| | R-073 | シャームゾンステージ 秋葉原 | 18 | 0.1 | 1 | 803.36 | 762.94 | 95.0 |
| | R-074 | エステイメゾン葵 | 65 | 0.5 | 1 | 4,809.68 | 4,517.18 | 93.9 |
| | R-075 | エステイメゾン薬院 | 79 | 0.6 | 1 | 5,213.51 | 5,189.31 | 99.5 |
| | R-076 | エステイメゾン錦糸町Ⅱ | 239 | 1.8 | 1 | 9,469.65 | 9,090.01 | 96.0 |
| | R-077 | エステイメゾン大島 | 267 | 2.0 | 1 | 9,905.97 | 9,603.27 | 96.9 |
| | R-078 | プライムメゾン富士見台 | 74 | 0.5 | 1 | 5,704.63 | 5,534.60 | 97.0 |
| | 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 | 56 | 0.4 | 1 | 2,180.78 | 2,155.36 | 98.8 |
| | R-081 | プライムメゾン品川 | 60 | 0.4 | 1 | 2,107.88 | 2,107.88 | 100.0 |
| | R-082 | プライムメゾン大通公園 | 114 | 0.8 | 1 | 7,360.37 | 6,855.90 | 93.1 |
| R-083 | プライムメゾン南2条 | 76 | 0.6 | 1 | 6,019.09 | 5,774.47 | 95.9 | |
| R-084 | プライムメゾン鴨々川 | 49 | 0.4 | 1 | 4,102.08 | 3,904.93 | 95.2 | |
| R-085 | プライムメゾン セントラルパーク | 91 | 0.7 | 1 | 10,268.74 | 10,189.10 | 99.2 | |
| R-086 | シャームゾンステージ八広 (注5) | 57 | 0.4 | 1 | 3,409.16 | 3,409.16 | 100.0 | |
| R-087 | プライムメゾン恵比寿 | 115 | 0.8 | 1 | 3,010.66 | 2,934.88 | 97.5 | |
| R-089 | エステイメゾン鶉の森 | 27 | 0.2 | 1 | 2,280.00 | 2,280.00 | 100.0 | |
| R-091 | シャームゾンステージ日野 | 53 | 0.4 | 1 | 2,827.55 | 2,773.62 | 98.1 | |

| 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 ／ 国 内 | R-092 | プライムメゾン 横濱日本大通 | 144 | 1.1 | 1 | 5,461.13 | 5,290.38 | 96.9 |
| | R-093 | 神戸女子学生会館(注5) | 221 | 1.6 | 1 | 15,341.68 | 15,341.68 | 100.0 |
| | R-094 | プライムメゾン渋谷 | 66 | 0.5 | 1 | 1,972.59 | 1,947.11 | 98.7 |
| | R-095 | プライムメゾン初台 | 82 | 0.6 | 1 | 2,879.20 | 2,748.70 | 95.5 |
| | R-096 | エスティメゾン上町台 | 34 | 0.3 | 1 | 2,225.52 | 2,111.98 | 94.9 |
| | R-098 | プライムメゾン白金高輪 | 125 | 0.9 | 1 | 3,923.76 | 3,845.70 | 98.0 |
| | R-099 | プライムメゾン市谷山伏町 | 104 | 0.8 | 1 | 4,099.04 | 3,894.87 | 95.0 |
| | R-100 | エスティメゾン森下 | 21 | 0.2 | 1 | 748.92 | 748.92 | 100.0 |
| | R-101 | プライムメゾン 白金台タワー | 242 | 1.8 | 1 | 6,772.89 | 6,494.08 | 95.9 |
| | R-102 | プライムメゾン大塚 | 112 | 0.8 | 1 | 3,921.35 | 3,768.19 | 96.1 |
| | R-103 | プライムメゾン浅草橋 | 55 | 0.4 | 1 | 2,033.06 | 1,926.72 | 94.8 |
| | R-104 | プライムメゾン代官山 | 78 | 0.6 | 1 | 1,779.17 | 1,779.17 | 100.0 |
| | R-105 | プライムメゾン 御殿山ウエスト | 135 | 1.0 | 1 | 3,569.73 | 3,569.73 | 100.0 |
| | R-106 | エスティメゾン 豊洲レジデンス | 508 | 3.7 | 1 | 23,538.73 | 23,100.18 | 98.1 |
| | R-108 | エスティメゾン井尻 | 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 | 62 | 0.5 | 1 | 1,387.12 | 1,242.99 | 89.6 |
| | R-110 | プライムメゾン本郷 | 71 | 0.5 | 1 | 2,423.46 | 2,423.46 | 100.0 |
| | R-111 | プライムメゾン蔵前 | 63 | 0.5 | 1 | 2,259.40 | 2,181.18 | 96.5 |
| | R-112 | エスティメゾン横浜青葉台 | 86 | 0.6 | 1 | 6,808.84 | 6,808.84 | 100.0 |
| | R-113 | エスティメゾン静岡鷹匠 | 22 | 0.2 | 1 | 1,731.52 | 1,731.52 | 100.0 |
| | R-114 | シャームゾンステージ 広瀬通 | 29 | 0.2 | 1 | 2,552.40 | 2,552.40 | 100.0 |
| R-115 | エスティメゾン東別院 | 69 | 0.5 | 1 | 4,856.22 | 4,856.22 | 100.0 | |
| R-116 | エスティメゾン萱場 | 28 | 0.2 | 1 | 2,170.80 | 2,092.80 | 96.4 | |
| R-117 | エスティメゾン白壁南 | 20 | 0.1 | 1 | 1,240.28 | 1,240.28 | 100.0 | |
| R-118 | プライムメゾン下北沢 | 59 | 0.4 | 1 | 1,991.72 | 1,903.59 | 95.6 | |
| R-119 | プライムメゾン目黒 | 49 | 0.4 | 1 | 1,335.62 | 1,075.07 | 80.5 | |
| R-120 | プライムメゾン両国 | 37 | 0.3 | 1 | 1,499.10 | 1,440.22 | 96.1 | |
| R-121 | プライムメゾン中目黒 | 224 | 1.6 | 1 | 6,033.98 | 5,854.42 | 97.0 | |

| 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 ／ 国 内 | R-122 | プライムメゾン板橋 | 125 | 0.9 | 1 | 4,557.89 | 4,477.86 | 98.2 |
| | R-123 | プライムメゾン江古田の杜 | 613 | 4.5 | 1 | 29,048.95 | 27,884.15 | 96.0 |
| | R-124 | プライムメゾン早稲田通り | 57 | 0.4 | 1 | 1,819.35 | 1,819.35 | 100.0 |
| | R-125 | エスティメゾン登戸 | 15 | 0.1 | 1 | 657.79 | 657.79 | 100.0 |
| | R-126 | エスティメゾン大森 | 78 | 0.6 | 1 | 2,457.68 | 2,432.64 | 99.0 |
| | R-127 | エスティメゾン門前仲町 | 35 | 0.3 | 1 | 1,121.12 | 1,070.16 | 95.5 |
| | R-128 | エスティメゾン赤羽Ⅱ | 23 | 0.2 | 1 | 757.80 | 757.80 | 100.0 |
| | R-129 | プライムメゾン湯島 | 235 | 1.7 | 1 | 6,671.59 | 6,525.57 | 97.8 |
| | R-130 | プライムメゾン中野坂上 | 117 | 0.9 | 1 | 3,428.41 | 3,071.77 | 89.6 |
| | R-131 | プライムメゾン方南町 | 74 | 0.6 | 1 | 2,556.36 | 2,462.18 | 96.3 |
| | R-132 | プライムメゾン門前仲町 | 76 | 0.6 | 1 | 2,357.28 | 2,231.99 | 94.7 |
| | R-133 | プライムメゾン西早稲田 | 54 | 0.4 | 1 | 1,725.98 | 1,606.76 | 93.1 |
| | R-134 | プライムメゾン 浅草イースト | 41 | 0.3 | 1 | 1,640.09 | 1,470.34 | 89.6 |
| | R-135 | プライムメゾン桜新町 | 37 | 0.3 | 1 | 1,364.84 | 1,266.48 | 92.8 |
| | R-136 | エスティメゾン南行徳 | 24 | 0.2 | 1 | 1,148.19 | 1,063.51 | 92.6 |
| | R-137 | プライムメゾン 森下ウエスト | 161 | 1.2 | 1 | 5,559.57 | 5,319.31 | 95.7 |
| | R-138 | プライムメゾン 横浜ウエスト | 175 | 1.3 | 1 | 5,653.68 | 5,425.38 | 96.0 |
| | R-139 | エスティメゾン妙典 | 32 | 0.2 | 1 | 2,433.74 | 2,253.86 | 92.6 |
| | R-140 | エスティメゾン浦和 | 27 | 0.2 | 1 | 1,153.67 | 1,109.67 | 96.2 |
| | | 小計 | 10,068 | 74.0 | 12 | 459,041.78 | 446,478.91 | 97.3 |
| 住 居 ／ 海 外 | A-001 | ザ アイビー オン ポーレン | (注7)－ | － | 378 | 31,989.96 | 29,426.33 | 92.0 |
| | A-002 | シティ リッジ | (注7)－ | － | 307 | 30,678.12 | 26,902.00 | 87.7 |
| | | 小計 | － | － | 685 | 62,668.08 | 56,328.33 | 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) |
|--------|-------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| オフィスビル | 0-002 | 御殿山SHビル(注5) | 761 | 5.6 | 1 | 11,999.98 | 11,999.98 | 100.0 |
| | 0-003 | 本町南ガーデンシティ(注3) | 1,278 | 9.4 | 1 | 29,657.53 | 29,470.35 | 99.4 |
| | 0-005 | HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3) | 167 | 1.2 | 1 | 4,554.52 | 4,554.52 | 100.0 |
| | 0-006 | 広小路 ガーデンアベニュー(注3) | 201 | 1.5 | 1 | 4,442.75 | 4,240.25 | 95.4 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ (注3)(注5) | 998 | 7.3 | 1 | 21,735.42 | 20,718.33 | 95.3 |
| | 0-008 | 新宿ヒロセビル | 121 | 0.9 | 3 | 3,120.48 | 3,120.48 | 100.0 |
| | | 小計 | 3,529 | 26.0 | 7 | 75,510.68 | 74,103.91 | 98.1 |
| | | 合計 | 13,598 | 100.0 | 704 | 597,220.54 | 576,911.15 | 96.6 |

(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、「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティリッジ」を除き、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてバススルー型マスターリース契約を締結している「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ16、7、7及び20となっています。

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

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(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、「エステイメゾン鶴舞」、「シャーメゾンステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等についてバ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、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効な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、「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。

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

(注7) 当期において、本投資法人に対して支払われている配当金の算定根拠となる不動産賃貸収益等については、前記「2. 財務諸表(8) 財務諸表に関する注記 損益計算書に関する注記 ※3 受取配当金の内訳」をご参照ください。

(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 シャームゼンPM東京 株式会社 | 不動産賃貸業 | エステイメゾン 銀座 他72物件 | 227,620.06 | 39.5 | 11,833 | 1,620 | (注5) |
| 積水ハウス シャームゼンPM中部 株式会社 | 不動産賃貸業 | プライムメゾン 東桜 他13物件 | 53,621.12 | 9.3 | 1,354 | 164 | (注6) |
| 積水ハウス 株式会社 | 建設業 | 赤坂ガーデンシテ ィ 他1物件 | 50,188.68 | 8.7 | 4,502 | 4,087 | (注7) |
| 積水ハウス シャームゼンPM九州 株式会社 | 不動産賃貸業 | シャームゼン ステージ博多 他4物件 | 35,477.46 | 6.1 | 587 | 62 | (注8) |
| 積水ハウス GMパートナーズ 株式会社 | 不動産管理業 | エステイメゾン 南堀江 他4物件 | 23,805.81 | 4.1 | 703 | 52 | (注9) |
| 積水ハウス シャームゼンPM東北 株式会社 | 不動産賃貸業 | シャームゼン ステージ広瀬通 | 2,552.40 | 0.4 | 54 | 5 | (注10) |
| 積水ハウス シャームゼンPM関西 株式会社 | 不動産賃貸業 | エステイメゾン 上町台 | 2,111.98 | 0.4 | 62 | 4 | (注11) |
| 主要なテナントの合計 | | | 395,377.51 | 68.5 | 19,100 | 5,999 | — |
| ポートフォリオの合計 | | | 576,911.15 | 100.0 | 25,775 | 9,142 | — |

(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みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。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、2024年5月から2025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」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部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) 積水ハウスシャーマンPM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 | |
|-------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 2025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 | |
| 2025年 6月10日 | エステイメゾン板橋C 6 | | |
| 2025年 6月30日 | エステイメゾン秋葉原 | | |
| 2025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、 エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ | | |
| 2025年 8月20日 | エステイメゾン板橋本町 | | |
| 2025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 | | |
| 2025年 9月30日 | プライムメゾン武蔵野の杜、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 | | |
| 2025年10月22日 | エステイメゾン南麻布 | | |
| 2025年10月31日 | シャーマンズステージ日野、プライムメゾン白金高輪 | | |
| 2025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 | | |
| 2026年 1月28日 | プライムメゾン横濱日本大通 | | |
| 2026年 1月30日 | エステイメゾン亀戸 | | |
| 2026年 1月31日 | エステイメゾン目黒、エステイメゾン錦糸町、 プライムメゾン恵比寿 | | |
| 2026年 3月27日 | エステイメゾン川崎Ⅱ | | |
| 2026年 3月31日 | エステイメゾン武蔵小金井、プライムメゾン渋谷、 プライムメゾン初台 | | |
| 2026年 4月 2日 | エステイメゾン白楽 | | |
| 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 | | |
| 2027年11月30日 | シャーマンズステージ八広 | | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 |
| 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 | | 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 |
| 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 | | |
| 2031年 8月31日 | プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒 | | |
| 2031年 9月30日 | プライムメゾン両国 | | |
| 2032年 1月31日 | プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋 | | |
| 2032年 8月31日 | プライムメゾン江古田の杜 | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 | |
| 2032年 8月31日 | プライムメゾン早稲田通り | 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 | |
| 2034年 1月31日 | シャーマンズステージ秋葉原 | | |
| 2034年 4月30日 | プライムメゾン湯島、プライムメゾン中野坂上、 プライムメゾン方南町、プライムメゾン門前仲町、 プライムメゾン西早稲田、プライムメゾン浅草イースト、 プライムメゾン桜新町 | | |
| 2034年 5月31日 | エステイメゾン南行徳 | | |
| 2034年 8月31日 | プライムメゾン森下ウエスト、 プライムメゾン横浜ウエスト | | |
| 2034年 9月30日 | エステイメゾン妙典 | | |

(注6) 積水ハウスシャーメゾンPM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 |
|-------------|--|-------------------------------|
| 2025年 4月30日 | プライムメゾン富士見台 | 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 9月30日 | プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園、 プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南 | |
| 2026年 1月31日 | エスティメゾン葵 | |
| 2026年 3月31日 | プライムメゾン御器所 | |
| 2026年 3月31日 | エスティメゾン東別院、エスティメゾン白壁南 | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 |
| 2027年 3月31日 | エスティメゾン鶴の森 | |
| 2027年 9月30日 | エスティメゾン東白壁 | |
| 2029年 4月30日 | エスティメゾン鶴舞 | |
| 2030年 1月31日 | エスティメゾン静岡鷹匠 | 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 |
| 2031年 3月31日 | エスティメゾン萱場 | |

(注7) 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 |
|-------------|-------------------------|---|
| 2025年12月 2日 | 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 |
| 2026年 3月31日 | 赤坂ガーデンシティ (第2回取得部分) (*) | 契約期間満了の3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 (第1回取得部分) (*) | 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 |

(*) 前記「1.運用状況(1)運用状況 ③決算後に生じた重要な事実(イ)資産の譲渡」に記載のとおり、2024年10月11日付で不動産信託受益権売買契約を締結し2025年5月30日に譲渡済みであり、2025年5月30日に終了しています。

(注8) 積水ハウスシャーメゾンPM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 |
|-------------|-----------------|-------------------------------|
| 2025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 |
| 2027年 1月31日 | シャーメゾンステージ博多 | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 |
| 2027年 3月31日 | プライムメゾン百道浜 | |
| 2027年 9月30日 | プライムメゾン照葉 | |
| 2029年 1月31日 | エスティメゾン井尻 | |

(注9) 積水ハウスGMパートナー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 2月28日 | エスティメゾン西天満 | 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 |
| 2026年 3月 8日 | エスティメゾン南堀江 | |
| 2026年 3月31日 | プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺 | |
| 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) 積水ハウスシャーメゾンPM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 |
|-------------|---------------|------------------------|
| 2027年 4月30日 | シャーメゾンステージ広瀬通 | 定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了 |

(注11) 積水ハウスシャーメゾンPM関西をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

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

c. 不動産鑑定評価の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る不動産鑑定評価の概要は、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 ／ 国 内 | R-001 | エステイメゾン銀座 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 8,220 | 8,500 | 3.2 | 8,100 | 3.4 | 3.4 | 280 |
| | R-002 | エステイメゾン麻布永坂 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,020 | 2,080 | 3.3 | 2,000 | 3.4 | 3.5 | 73 |
| | R-003 | エステイメゾン恵比寿Ⅱ | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,560 | 2,620 | 3.3 | 2,530 | 3.4 | 3.5 | 91 |
| | R-004 | エステイメゾン恵比寿 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 984 | 1,010 | 3.2 | 973 | 3.3 | 3.4 | 34 |
| | R-005 | エステイメゾン神田 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,070 | 2,130 | 3.3 | 2,050 | 3.4 | 3.5 | 72 |
| | R-006 | エステイメゾン北新宿 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,960 | 1,990 | 3.5 | 1,940 | 3.5 | 3.7 | 73 |
| | R-007 | エステイメゾン浅草駒形 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,630 | 2,670 | 3.5 | 2,610 | 3.5 | 3.7 | 100 |
| | R-008 | エステイメゾン川崎 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,880 | 2,940 | 3.6 | 2,860 | 3.6 | 3.8 | 115 |
| | R-010 | エステイメゾン亀戸 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,020 | 2,050 | 3.7 | 2,000 | 3.5 | 3.9 | 80 |
| | 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 | 1,470 | 1,490 | 3.1 | 1,450 | 2.9 | 3.2 | 48 |
| | R-012 | エステイメゾン巢鴨 | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,140 | 2,170 | 3.4 | 2,100 | 3.2 | 3.6 | 77 |
| | R-013 | エステイメゾン京橋 | 株式会社 立地評価研究所 | 3,320 | 3,370 | 4.0 | 3,300 | 3.9 | 4.1 | 141 |
| | R-014 | エステイメゾン白楽 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,020 | 1,030 | 3.9 | 1,010 | 3.7 | 4.1 | 44 |
| | R-015 | エステイメゾン南堀江 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,230 | 1,250 | 3.7 | 1,210 | 3.5 | 3.9 | 50 |
| | R-016 | エステイメゾン五反田 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,890 | 3,920 | 3.6 | 3,880 | 3.3 | 3.8 | 146 |
| | 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 | 3,230 | 3,290 | 3.4 | 3,200 | 3.2 | 3.6 | 117 |
| | 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 | 2,690 | 2,750 | 3.4 | 2,630 | 3.2 | 3.6 | 97 |
| | R-019 | エステイメゾン南麻布 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,520 | 1,550 | 3.1 | 1,480 | 2.9 | 3.3 | 50 |

| 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 ／ 国 内 | R-021 | エステイメゾン川崎Ⅱ | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,630 | 2,680 | 3.6 | 2,570 | 3.4 | 3.8 | 98 |
| | R-022 | エステイメゾン麻布十番 | JLL森井鑑定 株式会社 | 3,220 | 3,330 | 3.1 | 3,170 | 2.9 | 3.3 | 104 |
| | R-023 | エステイメゾン板橋本町 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,110 | 1,130 | 3.5 | 1,080 | 3.3 | 3.7 | 42 |
| | R-027 | エステイメゾン武蔵小山 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,290 | 1,320 | 3.5 | 1,260 | 3.3 | 3.7 | 48 |
| | R-028 | エステイメゾン千駄木 | JLL森井鑑定 株式会社 | 882 | 900 | 3.5 | 863 | 3.3 | 3.7 | 33 |
| | R-030 | エステイメゾン博多東 | 株式会社 立地評価研究所 | 2,920 | 2,960 | 4.0 | 2,900 | 4.0 | 4.1 | 131 |
| | 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 | 2,510 | 2,530 | 3.9 | 2,500 | 3.8 | 4.1 | 105 |
| | R-034 | プライムメゾン東桜 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,820 | 1,850 | 3.9 | 1,800 | 3.9 | 4.1 | 77 |
| | R-035 | プライムメゾン萱場公園 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 981 | 991 | 4.1 | 976 | 4.1 | 4.3 | 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 | 988 | 1,010 | 3.4 | 979 | 3.5 | 3.6 | 36 |
| | R-037 | エステイメゾン板橋C6 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,130 | 3,180 | 3.6 | 3,110 | 3.4 | 3.8 | 122 |
| | R-038 | シャームメゾンステージ 博多 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2,610 | 2,610 | 4.9 | 2,600 | 3.6 | 5.6 | 146 |
| | R-039 | エステイメゾン錦糸町 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,540 | 1,560 | 3.5 | 1,530 | 3.3 | 3.7 | 57 |
| | R-040 | エステイメゾン 武蔵小金井 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,240 | 2,300 | 3.6 | 2,220 | 3.7 | 3.8 | 88 |
| | R-041 | プライムメゾン御器所 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,290 | 2,320 | 4.1 | 2,280 | 4.1 | 4.3 | 101 |
| | R-042 | プライムメゾン夕陽ヶ丘 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 1,200 | 1,210 | 3.7 | 1,190 | 3.5 | 3.8 | 46 |
| | 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 | 775 | 780 | 3.9 | 769 | 3.7 | 4.0 | 32 |
| | R-044 | プライムメゾン百道浜 (注2) | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,410 | 2,420 | 4.1 | 2,400 | 3.8 | 4.3 | 114 |
| R-045 | エステイメゾン秋葉原 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 2,330 | 2,360 | 3.5 | 2,310 | 3.3 | 3.7 | 88 | |
| R-046 | エステイメゾン笹塚 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,850 | 3,930 | 3.5 | 3,820 | 3.3 | 3.7 | 146 | |

| 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 ／ 国 内 | 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 | 7,510 | 7,620 | 3.4 | 7,460 | 3.2 | 3.6 | 268 |
| | R-048 | プライムメゾン高見 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,180 | 1,200 | 4.0 | 1,170 | 4.1 | 4.2 | 51 |
| | R-049 | プライムメゾン矢田南 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 968 | 979 | 4.1 | 963 | 4.1 | 4.3 | 42 |
| | R-050 | プライムメゾン照葉 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,380 | 1,380 | 4.6 | 1,380 | 4.4 | 4.8 | 71 |
| | 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 | 1,880 | 1,900 | 4.1 | 1,870 | 4.0 | 4.3 | 81 |
| | R-052 | エステイメゾン千石 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,550 | 1,580 | 3.3 | 1,530 | 3.1 | 3.5 | 56 |
| | R-053 | エステイメゾン代沢 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,690 | 2,750 | 3.4 | 2,670 | 3.2 | 3.6 | 98 |
| | R-054 | エステイメゾン戸越 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,230 | 2,290 | 3.3 | 2,210 | 3.4 | 3.5 | 79 |
| | R-055 | エステイメゾン西天満 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,780 | 1,810 | 3.7 | 1,770 | 3.8 | 3.9 | 74 |
| | 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 | 3,410 | 3,440 | 3.2 | 3,370 | 3.0 | 3.3 | 114 |
| | R-057 | エステイメゾン東新宿 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,240 | 2,300 | 3.3 | 2,210 | 3.4 | 3.5 | 79 |
| | R-058 | エステイメゾン元麻布 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,130 | 2,190 | 3.1 | 2,100 | 3.2 | 3.3 | 70 |
| | R-059 | エステイメゾン都立大学 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,170 | 1,200 | 3.2 | 1,160 | 3.3 | 3.4 | 39 |
| | 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 | 1,230 | 1,260 | 3.4 | 1,220 | 3.2 | 3.6 | 45 |
| | R-061 | エステイメゾン中野 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,280 | 2,320 | 3.4 | 2,260 | 3.2 | 3.6 | 82 |
| | R-062 | エステイメゾン新中野 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,140 | 1,160 | 3.5 | 1,130 | 3.3 | 3.7 | 43 |
| | 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 | 1,140 | 1,170 | 3.4 | 1,130 | 3.5 | 3.6 | 42 |
| | R-064 | エステイメゾン哲学堂 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,350 | 1,370 | 3.5 | 1,340 | 3.3 | 3.7 | 51 |
| R-065 | エステイメゾン高円寺 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,460 | 1,490 | 3.3 | 1,450 | 3.4 | 3.5 | 51 | |
| R-066 | エステイメゾン押上 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 3,140 | 3,190 | 3.5 | 3,120 | 3.5 | 3.7 | 118 | |

| 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 ／ 国 内 | R-067 | エステイメゾン赤羽 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 3,870 | 3,930 | 3.6 | 3,840 | 3.4 | 3.8 | 149 |
| | R-068 | エステイメゾン王子 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,910 | 1,940 | 3.6 | 1,890 | 3.4 | 3.8 | 76 |
| | 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 | 2,060 | 2,080 | 3.2 | 2,030 | 3.0 | 3.3 | 69 |
| | 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 | 1,730 | 1,750 | 3.2 | 1,710 | 3.0 | 3.3 | 58 |
| | R-071 | プライムメゾン神保町 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 2,310 | 2,350 | 3.4 | 2,290 | 3.2 | 3.6 | 83 |
| | R-072 | プライムメゾン 御殿山イースト | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 3,750 | 3,730 | 3.2 | 3,760 | 3.0 | 3.4 | 126 |
| | R-073 | シャームゾンステージ 秋葉原 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 659 | 669 | 3.5 | 654 | 3.3 | 3.7 | 26 |
| | R-074 | エステイメゾン葵 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,580 | 2,610 | 3.9 | 2,560 | 3.9 | 4.1 | 108 |
| | R-075 | エステイメゾン薬院 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,640 | 2,690 | 3.7 | 2,620 | 3.8 | 3.9 | 111 |
| | 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 | 11,200 | 11,300 | 3.3 | 11,100 | 3.1 | 3.4 | 384 |
| | 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 | 12,100 | 12,200 | 3.3 | 11,900 | 3.1 | 3.4 | 420 |
| | R-078 | プライムメゾン富士見台 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,280 | 2,320 | 4.3 | 2,260 | 4.1 | 4.5 | 107 |
| | R-079 | エステイメゾン鶴舞 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 4,840 | 4,890 | 4.4 | 4,820 | 4.2 | 4.6 | 246 |
| | R-080 | プライムメゾン森下 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,250 | 2,280 | 3.5 | 2,230 | 3.5 | 3.7 | 83 |
| | R-081 | プライムメゾン品川 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,320 | 2,360 | 3.5 | 2,300 | 3.3 | 3.7 | 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 | 3,490 | 3,510 | 3.8 | 3,470 | 3.6 | 3.9 | 152 |
| | 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 | 2,240 | 2,250 | 3.9 | 2,230 | 3.7 | 4.0 | 103 |
| | 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 | 1,360 | 1,360 | 3.9 | 1,350 | 3.7 | 4.0 | 64 |
| 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 | 2,675 | 2,530 | 4.3 | 2,520 | 4.1 | 4.4 | 129 | |
| R-086 | シャームゾンステージ 八広 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,150 | 2,180 | 3.8 | 2,140 | 3.6 | 4.0 | 86 | |

| 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 ／ 国 内 | 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 | 5,900 | 5,980 | 3.0 | 5,820 | 2.8 | 3.1 | 183 |
| | R-089 | エスティメゾン鶴の森 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 835 | 843 | 5.0 | 832 | 4.8 | 5.2 | 45 |
| | R-091 | シャームメゾンステージ 日野 | 株式会社 立地評価研究所 | 1,700 | 1,710 | 4.0 | 1,700 | 3.8 | 4.1 | 74 |
| | R-092 | プライムメゾン 横濱日本大通 | JLL森井鑑定 株式会社 | 5,320 | 5,410 | 3.7 | 5,220 | 3.5 | 3.9 | 211 |
| | R-093 | 神戸女子学生会館 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 6,370 | 6,400 | 4.2 | 6,330 | 4.0 | 4.3 | 310 |
| | R-094 | プライムメゾン渋谷 | JLL森井鑑定 株式会社 | 2,840 | 2,900 | 3.3 | 2,770 | 3.1 | 3.5 | 98 |
| | R-095 | プライムメゾン初台 | JLL森井鑑定 株式会社 | 3,430 | 3,500 | 3.4 | 3,350 | 3.2 | 3.6 | 123 |
| | R-096 | エスティメゾン上町台 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,280 | 1,290 | 3.8 | 1,280 | 3.5 | 4.0 | 50 |
| | R-098 | プライムメゾン白金高輪 | JLL森井鑑定 株式会社 | 5,710 | 5,840 | 3.2 | 5,570 | 3.0 | 3.4 | 193 |
| | 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 | 4,470 | 4,580 | 3.3 | 4,420 | 3.1 | 3.5 | 159 |
| | R-100 | エスティメゾン森下 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 744 | 753 | 3.6 | 740 | 3.4 | 3.8 | 27 |
| | 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 | 11,600 | 11,900 | 3.1 | 11,400 | 3.2 | 3.3 | 377 |
| | R-102 | プライムメゾン大塚 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 4,850 | 4,960 | 3.3 | 4,800 | 3.4 | 3.5 | 170 |
| | R-103 | プライムメゾン浅草橋 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,160 | 2,220 | 3.3 | 2,140 | 3.4 | 3.5 | 76 |
| | R-104 | プライムメゾン代官山 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 3,550 | 3,650 | 3.1 | 3,510 | 3.2 | 3.3 | 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 | 5,260 | 5,360 | 3.2 | 5,220 | 3.3 | 3.4 | 177 |
| | R-106 | エスティメゾン 豊洲レジデンス(注5) | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 7,960 | 8,140 | — | 7,880 | 3.6 | — | 378 |
| | R-108 | エスティメゾン井尻 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 452 | 460 | 4.3 | 448 | 4.1 | 4.5 | 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 | 2,560 | 2,600 | 3.4 | 2,540 | 3.2 | 3.6 | 92 | |
| R-110 | プライムメゾン本郷 | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 3,120 | 3,180 | 3.4 | 3,100 | 3.2 | 3.6 | 110 | |

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | | 鑑定機関 | 期末 算定価額 (百万円) | 収益価格 | | | | | 鑑定 NOI (百万円) (注1) |
|-----------------------|-------------|------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------|------------------------|----------------------------|
| | | | | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | |
| | | | | | | 収益 価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 収益 価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終 還元 利回り (%) | |
| 住 居 ／ 国 内 | R-111 | プライムメゾン蔵前 | | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 2,610 | 2,660 | 3.5 | 2,590 | 3.3 | 3.7 | 99 |
| | R-112 | エステイ メゾン 横浜青葉台 (注6) | ノース | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 3,680 | 1,730 | 3.9 | 1,690 | 3.7 | 4.1 | 156 |
| | | | サウス | | | 2,010 | 4.0 | 1,960 | 3.8 | 4.2 | |
| | R-113 | エステイメゾン静岡鷹匠 | | 大和不動産鑑定 株式会社 | 618 | 633 | 4.8 | 612 | 4.6 | 5.0 | 34 |
| | R-114 | シャームゾンステージ 広瀬通 | | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,030 | 1,040 | 4.0 | 1,020 | 3.8 | 4.2 | 45 |
| | R-115 | エステイメゾン東別院 | | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2,240 | 2,260 | 4.1 | 2,230 | 3.9 | 4.3 | 99 |
| | R-116 | エステイメゾン萱場 | | 大和不動産鑑定 株式会社 | 958 | 968 | 4.3 | 953 | 4.1 | 4.5 | 44 |
| | R-117 | エステイメゾン白壁南 | | 大和不動産鑑定 株式会社 | 711 | 714 | 4.2 | 709 | 4.0 | 4.4 | 30 |
| | R-118 | プライムメゾン下北沢 | | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,850 | 2,930 | 3.1 | 2,820 | 3.2 | 3.3 | 92 |
| | R-119 | プライムメゾン目黒 | | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 2,560 | 2,630 | 3.1 | 2,530 | 3.2 | 3.3 | 82 |
| | R-120 | プライムメゾン両国 | | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,650 | 1,680 | 3.3 | 1,640 | 3.4 | 3.5 | 56 |
| | R-121 | プライムメゾン中目黒 | | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 11,300 | 11,600 | 3.1 | 11,200 | 3.2 | 3.3 | 363 |
| | R-122 | プライムメゾン板橋 | | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 5,330 | 5,450 | 3.3 | 5,280 | 3.4 | 3.5 | 182 |
| | R-123 | プライムメゾン 江古田の杜(注7) | | 株式会社 立地評価研究所 | 11,400 | 11,200 | — | 11,500 | 3.9 | — | 558 |
| | R-124 | プライムメゾン 早稲田通り | | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2,720 | 2,720 | 3.1 | 2,710 | 2.9 | 3.2 | 84 |
| | R-125 | エステイメゾン登戸 | | JLL森井鑑定 株式会社 | 518 | 528 | 3.7 | 507 | 3.5 | 3.9 | 21 |
| | R-126 | エステイメゾン大森 | | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 4,020 | 4,100 | 3.1 | 3,980 | 2.9 | 3.3 | 127 |
| | R-127 | エステイメゾン門前仲町 | | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,750 | 1,780 | 3.1 | 1,740 | 2.9 | 3.3 | 55 |
| | R-128 | エステイメゾン赤羽Ⅱ | | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 1,130 | 1,150 | 3.1 | 1,120 | 2.9 | 3.3 | 35 |
| R-129 | プライムメゾン湯島 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 10,600 | 10,700 | 3.3 | 10,500 | 3.1 | 3.4 | 358 | |
| R-130 | プライムメゾン中野坂上 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 5,620 | 5,670 | 3.3 | 5,560 | 3.1 | 3.4 | 190 | |

| 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 ／ 国 内 | R-131 | プライムメゾン方南町 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 3,370 | 3,400 | 3.3 | 3,330 | 3.1 | 3.4 | 114 |
| | R-132 | プライムメゾン門前仲町 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 3,330 | 3,360 | 3.4 | 3,290 | 3.2 | 3.5 | 116 |
| | R-133 | プライムメゾン西早稲田 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2,580 | 2,610 | 3.3 | 2,550 | 3.1 | 3.4 | 87 |
| | R-134 | プライムメゾン 浅草イースト | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2,230 | 2,250 | 3.4 | 2,200 | 3.2 | 3.5 | 78 |
| | R-135 | プライムメゾン桜新町 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 1,890 | 1,910 | 3.4 | 1,870 | 3.2 | 3.5 | 66 |
| | R-136 | エステイメゾン南行徳 | JLL森井鑑定 株式会社 | 984 | 987 | 3.7 | 980 | 3.5 | 3.9 | 38 |
| | R-137 | プライムメゾン 森下ウエスト | 株式会社 立地評価研究所 | 8,670 | 8,750 | 3.5 | 8,630 | 3.3 | 3.6 | 311 |
| | R-138 | プライムメゾン 横浜ウエスト | 株式会社 立地評価研究所 | 7,870 | 8,030 | 3.4 | 7,800 | 3.2 | 3.6 | 279 |
| | R-139 | エステイメゾン妙典 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,520 | 1,580 | 3.9 | 1,490 | 3.5 | 4.0 | 69 |
| | R-140 | エステイメゾン浦和 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,270 | 1,300 | 3.5 | 1,250 | 3.3 | 3.7 | 46 |
| | | 小計 | | 383,972 | 389,715 | — | 380,148 | — | — | 14,526 |
| 住 居 ／ 海 外 | A-001 | ザ アイビー オン ポーレン(注8) | 大和不動産鑑定 株式会社 | 47,475 (333百万 米ドル) | 48,616 (341百万 米ドル) | 4.00 | 47,048 (330百万 米ドル) | 6.25 | 4.50 | 1,953 (13百万 米ドル) |
| | A-002 | シティ リッジ(注9) | 大和不動産鑑定 株式会社 | 40,917 (287百万 米ドル) | 40,775 (286百万 米ドル) | 4.25 | 40,917 (287百万 米ドル) | 6.25 | 4.75 | 1,751 (12百万 米ドル) |
| | | 小計 | | 88,393 | 89,391 | — | 87,965 | — | — | 3,705 |

| 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 | 0-002 | 御殿山SHビル(注10) | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 38,100 | 38,900 | 3.2 | 37,700 | 3.2 | 3.4 | 1,232 |
| | 0-003 | 本町南ガーデンシティ | 株式会社 立地評価研究所 | 54,700 | 56,500 | 3.4 | 53,900 | 3.1 | 3.6 | 1,968 |
| | 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 | 7,190 | 7,350 | 3.5 | 7,120 | 3.6 | 3.7 | 262 |
| | 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 | 7,270 | 7,400 | 3.8 | 7,220 | 3.6 | 4.0 | 287 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ (注10) | 株式会社 中央不動産鑑定所 | 50,400 | 53,800 | 3.1 | 49,000 | 2.9 | 3.3 | 1,659 |
| | 0-008 | 新宿ヒロセビル | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 5,230 | 5,440 | 3.1 | 5,140 | 3.2 | 3.3 | 173 |
| | 小計 | | | | 162,890 | 169,390 | — | 160,080 | — | — |
| 合計 | | | | 635,255 | 648,496 | — | 628,193 | — | — | 23,815 |

(注1) 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価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(百万米ドル未満)を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「プライムメゾン百道浜」は、積水ハウスシャーマゾンPM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、積水ハウスシャーマゾンPM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6) 「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7) 「プライムメゾン江古田の杜」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1年目から10年目までの割引率を記載しています。

(注8) 「ザ アイビー オン ボーレン」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、期末時点の為替レートである1米ドル=142.57円にて円換算しています。

(注9) 「シティ リッジ」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、期末時点の為替レートである1米ドル=142.57円にて円換算しています。

(注10) 「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」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部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 ／ 国 内 | 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 | 4.3 | |
| | 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 | 3.2 | |
| | R-003 | エステイメゾン恵比寿Ⅱ | — | — | 6,106 | 958 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2025年4月 | 4.8 | |
| | R-004 | エステイメゾン恵比寿 | — | — | 2,727 | 310 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 5.5 | |
| | 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 | 4.1 | |
| | R-006 | エステイメゾン北新宿 | — | — | 5,413 | 898 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2025年4月 | 5.4 | |
| | R-007 | エステイメゾン浅草駒形 | — | 50 | 9,318 | 1,376 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2024年10月 | 4.4 | |
| | R-008 | エステイメゾン川崎 | — | — | 14,467 | 1,592 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2024年10月 | 4.2 | |
| | 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 | 6.0 | |
| | 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 | 5.2 | |
| | R-012 | エステイメゾン巢鴨 | — | — | 5,294 | 709 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2020年10月 | 6.5 | |
| | R-013 | エステイメゾン京橋 | — | — | 7,988 | 1,415 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2021年4月 | 2.2 | |
| | R-014 | エステイメゾン白楽 | — | — | 4,771 | 450 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2021年4月 | 8.9 | |
| | 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 | 4.5 | |
| | 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 | 7.6 | |
| | R-017 | エステイメゾン大井仙台坂 | — | — | 7,303 | 992 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2020年10月 | 3.6 | |
| | 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 | 7.3 |
| | | | II | — | — | 2,103 | 312 | | | 7.3 |
| | | | III | — | — | 1,214 | 167 | | | 8.2 |
| | 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 | 7.8 | |
| | R-021 | エステイメゾン川崎Ⅱ | — | — | 2,485 | 793 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2020年10月 | 4.0 | |

| 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 ／ 国 内 | R-022 | エステイメゾン麻布十番 | — | — | 2,087 | 488 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2020年10月 | 6.2 |
| | R-023 | エステイメゾン板橋本町 | — | — | 4,127 | 400 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年4月 | 4.3 |
| | R-027 | エステイメゾン武蔵小山 (注7) | — | — | 2,876 | 318 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2020年10月 | 9.9 |
| | R-028 | エステイメゾン千駄木(注7) | — | — | 3,204 | 270 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年4月 | 3.9 |
| | R-030 | エステイメゾン博多東 | — | — | 15,365 | 2,264 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2021年10月 | 0.8 |
| | R-033 | プライムメゾン武蔵野の杜 | 100 | — | 8,411 | 1,249 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2021年10月 | 4.0 |
| | R-034 | プライムメゾン東桜 | — | — | 7,401 | 980 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年4月 | 1.7 |
| | R-035 | プライムメゾン萱場公園 | — | — | 4,493 | 644 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2022年10月 | 1.7 |
| | R-036 | エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ | — | — | 2,583 | 319 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2022年10月 | 7.2 |
| | R-037 | エステイメゾン板橋C6 | — | — | 8,364 | 1,364 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2022年10月 | 2.6 |
| | R-038 | シャームゾンステージ博多 | — | — | 22,549 | 2,821 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年4月 | 0.1未満 |
| | R-039 | エステイメゾン錦糸町 | — | — | 4,061 | 572 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2022年10月 | 6.0 |
| | R-040 | エステイメゾン武蔵小金井 | — | — | 8,557 | 643 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2022年10月 | 6.0 |
| | R-041 | プライムメゾン御器所 | — | — | 8,652 | 1,292 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2022年10月 | 2.0 |
| | R-042 | プライムメゾンタ陽ヶ丘 | — | — | 2,655 | 572 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年10月 | 1.2 |
| | R-043 | プライムメゾン北田辺 | — | — | 2,592 | 494 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年4月 | 2.6 |
| | R-044 | プライムメゾン百道浜 | — | — | 21,359 | 2,573 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年4月 | 0.2 |
| | R-045 | エステイメゾン秋葉原 | — | — | 7,840 | 884 | 株式会社 ERIソリューション | 2023年4月 | 8.8 |
| | R-046 | エステイメゾン笹塚 | — | — | 9,195 | 937 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年4月 | 5.2 |
| R-047 | プライムメゾン 銀座イースト | — | — | 18,563 | 2,288 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年10月 | 5.6 | |

| 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 ／ 国 内 | R-048 | プライムメゾン高見 | — | — | 3,895 | 670 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年10月 | 1.7 |
| | R-049 | プライムメゾン矢田南 | — | — | 3,293 | 617 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年10月 | 1.4 |
| | R-050 | プライムメゾン照葉 | — | — | 13,825 | 2,550 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2023年10月 | 0.9 |
| | R-051 | エステイメゾン東白壁 | — | — | 4,578 | 1,230 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2023年10月 | 1.0 |
| | R-052 | エステイメゾン千石 | — | — | 4,253 | 578 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年10月 | 7.5 |
| | R-053 | エステイメゾン代沢 | — | 220 | 5,630 | 805 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年10月 | 4.7 |
| | R-054 | エステイメゾン戸越 | — | — | 4,833 | 693 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年10月 | 9.9 |
| | R-055 | エステイメゾン西天満 | — | — | 9,599 | 1,076 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年4月 | 2.0 |
| | R-056 | エステイメゾン白金台 | — | — | 6,646 | 789 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年4月 | 5.6 |
| | R-057 | エステイメゾン東新宿 | — | — | 4,942 | 581 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年4月 | 7.3 |
| | R-058 | エステイメゾン元麻布 | — | — | 4,894 | 499 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2023年10月 | 5.1 |
| | R-059 | エステイメゾン都立大学 | — | — | 1,280 | 345 | 日本建築検査協会 株式会社 | 2024年10月 | 4.3 |
| | R-060 | エステイメゾン武蔵小山II | — | — | 3,569 | 385 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年4月 | 7.3 |
| | R-061 | エステイメゾン中野 | — | — | 4,356 | 746 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年4月 | 7.0 |
| | R-062 | エステイメゾン新中野 | — | — | 3,541 | 415 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年4月 | 7.8 |
| | R-063 | エステイメゾン 中野富士見町 | 392 | — | 3,527 | 418 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年4月 | 4.6 |
| | R-064 | エステイメゾン哲学堂 | — | — | 4,737 | 504 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年10月 | 9.7 |
| | R-065 | エステイメゾン高円寺 | — | — | 3,013 | 470 | 日本建築検査協会 株式会社 | 2024年10月 | 4.7 |
| | R-066 | エステイメゾン押上 | — | — | 8,133 | 1,288 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年4月 | 7.0 |
| R-067 | エステイメゾン赤羽 | — | — | 8,842 | 1,577 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年10月 | 5.9 | |

| 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 ／ 国 内 | R-068 | エステイメゾン王子 | — | — | 7,443 | 841 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年10月 | 4.9 |
| | R-069 | プライムメゾン早稲田 | — | — | 4,465 | 769 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2025年4月 | 6.6 |
| | R-070 | プライムメゾン八丁堀 | — | — | 4,096 | 635 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2025年4月 | 6.1 |
| | R-071 | プライムメゾン神保町 | — | — | 5,113 | 830 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2025年4月 | 6.4 |
| | R-072 | プライムメゾン 御殿山イースト | — | — | 8,773 | 1,631 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 5.6 |
| | R-073 | シャームゾンステージ 秋葉原 | — | — | 2,863 | 294 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 8.5 |
| | 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 | 1.6 |
| | R-075 | エステイメゾン薬院 | — | — | 19,087 | 1,584 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2024年4月 | 0.2 |
| | 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 | 5.5 |
| | R-077 | エステイメゾン大島 | — | — | 28,583 | 3,383 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年10月 | 4.9 |
| | R-078 | プライムメゾン富士見台 | — | — | 8,558 | 2,130 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 2.9 |
| | R-079 | エステイメゾン鶴舞 | — | — | 32,186 | 4,268 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 2.0 |
| | 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 | 5.9 |
| | 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 | 6.9 |
| | R-082 | プライムメゾン大通公園 | — | — | 27,003 | 3,042 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2024年10月 | 0.2 |
| | R-083 | プライムメゾン南2条 | — | — | 22,835 | 2,709 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2024年10月 | 0.3 |
| | R-084 | プライムメゾン鴨々川 | — | — | 16,806 | 1,970 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2024年10月 | 0.7 |
| | 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 | 0.4 |
| | R-086 | シャームゾンステージ八広 | — | — | 6,768 | 962 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2019年9月 | 5.7 |
| 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 | 3.8 | |

| 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 ／ 国 内 | R-089 | エステイメゾン鶴の森 | — | — | 4,522 | 526 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年4月 | 7.8 |
| | R-091 | シャームゾンステージ日野 | — | — | 6,224 | 867 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2020年10月 | 3.1 |
| | R-092 | プライムメゾン 横濱日本大通 | — | — | 16,317 | 2,705 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2020年10月 | 4.9 |
| | R-093 | 神戸女子学生会館 | — | — | 58,200 | 5,442 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年10月 | 3.6 |
| | R-094 | プライムメゾン渋谷 | — | — | 4,218 | 649 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2021年4月 | 4.5 |
| | R-095 | プライムメゾン初台 | — | — | 6,858 | 1,008 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年10月 | 3.6 |
| | R-096 | エステイメゾン上町台 | — | — | 2,717 | 721 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2021年4月 | 2.0 |
| | R-098 | プライムメゾン白金高輪 | — | — | 9,136 | 1,433 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2022年4月 | 6.2 |
| | R-099 | プライムメゾン市谷山伏町 | — | — | 9,855 | 1,534 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2022年4月 | 3.6 |
| | R-100 | エステイメゾン森下 | — | — | 1,669 | 254 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2022年10月 | 4.9 |
| | R-101 | プライムメゾン 白金台タワー | — | — | 13,083 | 2,760 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年10月 | 1.2 |
| | R-102 | プライムメゾン大塚 | — | — | 10,995 | 1,629 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年4月 | 4.6 |
| | R-103 | プライムメゾン浅草橋 | — | — | 5,446 | 773 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年4月 | 8.0 |
| | R-104 | プライムメゾン代官山 | — | — | 3,649 | 852 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年4月 | 5.6 |
| | R-105 | プライムメゾン 御殿山ウエスト | — | — | 8,110 | 2,204 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年10月 | 5.2 |
| | 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 | 6.8 |
| | R-108 | エステイメゾン井尻 | — | — | 2,663 | 574 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2025年4月 | 0.6 |
| | R-109 | プライムメゾン三田綱町 | — | — | 4,865 | 647 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 6.5 |
| R-110 | プライムメゾン本郷 | — | — | 5,631 | 881 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2025年4月 | 3.4 | |
| R-111 | プライムメゾン蔵前 | — | — | 6,146 | 833 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2025年4月 | 3.2 | |

| 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 ／ 国 内 | R-112 | エステイメゾン 横浜青葉台 | ノース | — | — | 3,298 | 786 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2025年4月 | 6.4 |
| | | | サウス | — | — | 7,743 | 1,109 | | 2025年4月 | 5.8 |
| | 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 | 6.5 |
| | R-114 | シャームズンステージ 広瀬通 | | — | — | 5,376 | 716 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2020年3月 | 1.0 |
| | R-115 | エステイメゾン東別院 | | — | — | 10,514 | 1,581 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年3月 | 2.7 |
| | R-116 | エステイメゾン萱場 | | — | — | 3,403 | 616 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年3月 | 2.7 |
| | R-117 | エステイメゾン白壁南 | | — | — | 1,732 | 377 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2021年3月 | 4.6 |
| | R-118 | プライムメゾン下北沢 | | — | — | 153 | 663 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2021年7月 | 5.6 |
| | R-119 | プライムメゾン目黒 | | — | — | 402 | 484 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2021年7月 | 6.3 |
| | R-120 | プライムメゾン両国 | | — | — | 132 | 471 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2021年7月 | 8.9 |
| | R-121 | プライムメゾン中目黒 | | — | — | 797 | 2,072 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2022年1月 | 3.4 |
| | R-122 | プライムメゾン板橋 | | — | — | 741 | 1,665 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2022年1月 | 2.3 |
| | R-123 | プライムメゾン江古田の杜 | | — | — | 3,772 | 10,249 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2022年6月 | 4.5 |
| | R-124 | プライムメゾン早稲田通り | | — | — | 157 | 644 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2022年6月 | 3.3 |
| | R-125 | エステイメゾン登戸 | | — | — | 2,227 | 216 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2023年9月 | 7.4 |
| | R-126 | エステイメゾン大森 | | — | — | 510 | 846 | 株式会社 ERIソリューション | 2024年2月 | 4.6 |
| | R-127 | エステイメゾン門前仲町 | | — | — | 520 | 429 | 株式会社 ERIソリューション | 2023年12月 | 7.4 |
| | R-128 | エステイメゾン赤羽Ⅱ | | 60 | — | 480 | 300 | 株式会社 ERIソリューション | 2023年12月 | 5.3 |
| | R-129 | プライムメゾン湯島 | | — | — | 759 | 2,643 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 2.0 |
| | R-130 | プライムメゾン中野坂上 | | — | — | 342 | 1,223 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 3.8 |
| R-131 | プライムメゾン方南町 | | — | — | 272 | 858 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 7.6 | |
| R-132 | プライムメゾン門前仲町 | | — | — | 298 | 851 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 6.9 | |

| 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／国内 | R-133 | プライムメゾン西早稲田 | — | — | 160 | 595 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 5.8 |
| | R-134 | プライムメゾン 浅草イースト | — | — | 180 | 615 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 6.1 |
| | R-135 | プライムメゾン桜新町 | — | — | 150 | 513 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年3月 | 8.2 |
| | R-136 | エスティメゾン南行徳 | — | — | 2,740 | 395 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年5月 | 7.9 |
| | R-137 | プライムメゾン 森下ウエスト | — | — | 583 | 2,002 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年7月 | 7.3 |
| | R-138 | プライムメゾン 横浜ウエスト | — | — | 913 | 2,435 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年7月 | 7.0 |
| | R-139 | エスティメゾン妙典 | — | — | 5,448 | 754 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年9月 | 8.0 |
| | R-140 | エスティメゾン浦和 | — | — | 127 | 409 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2024年9月 | 4.9 |
| | | 小計 | 552 | 370 | 925,042 | 158,189 | — | — | — |
| 住居／海外 | A-001 | ザ アイビー オン ポーレン(注9) | 1,063 (7千米 ドル) | — | 5,811 (40千米 ドル) | 33,252 (233百万 米ドル) | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年5月 | 9.0 |
| | A-002 | シティ リッジ(注10) | — | — | 9,050 (63千米 ドル) | 21,003 (147百万 米ドル) | 大和不動産鑑定 株式会社 | 2024年7月 | — |
| | | 小計 | 1,063 | — | 14,861 | 54,256 | — | — | — |
| オフィスビル | 0-002 | 御殿山SHビル(注11) | 60 | — | 4,278 | 4,321 | 株式会社 ERIソリューション | 2020年4月 | 1.2 |
| | 0-003 | 本町南ガーデンシティ | — | — | 101,600 | 17,404 | 東京海上ディーアール 株式会社 | 2024年4月 | 1.0 |
| | 0-005 | HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7) | — | — | 11,235 | 2,277 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2022年4月 | 3.0 |
| | 0-006 | 広小路 ガーデンアベニュー | — | — | 14,428 | 2,337 | SOMPO リスクマネジメント 株式会社 | 2021年10月 | 3.7 |
| | 0-007 | 赤坂ガーデンシティ(注11) | — | — | 21,917 | 10,577 | 株式会社 東京建築検査機構 | 2021年9月 | 4.3 |
| | 0-008 | 新宿ヒロセビル | 800 | — | 8,310 | 1,381 | 株式会社 ERIソリューション | 2023年12月 | 6.3 |
| | | 小計 | 860 | — | 161,768 | 38,298 | — | — | — |
| | | 合計 | 2,475 | 370 | 1,101,671 | 250,744 | — | — | 2.5 |

(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（千米ドル未満）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（千米ドル未満）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（百万米ドル未満）を切り捨ててそれぞれ記載しています。
- (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、「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」を除き、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2025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、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）を示したものです。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。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、PARTNER Engineering and Science, Inc.が行ったPMLの算出結果を転記した大和不動産鑑定株式会社作成の建物状況調査報告書に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものととどまり、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。また、「合計」欄については「ザ アイビー オン ボーレン」を除くPMLを記載しています。なお、「シティ リッジ」については、米国における地震リスクは西海岸エリアに限定されるため、東海岸の建物について地震リスクに関する調査を行う慣行がありません。そのため、本物件についてはPMLを査定していません。
- (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」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。
- (注8)「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、かかる貸地上の建物（店舗）は借地人が所有しています。そのため、当該建物（店舗）以外の建物に係る「予想最大損失率（PML）」のみを記載しています。
- (注9)「ザ アイビー オン ボーレン」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝142.57円にて円換算しています。
- (注10)「シティ リッジ」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、期末時点の為替レートである1米ドル＝142.57円にて円換算しています。
- (注11)「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」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部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

該当事項はありません。

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) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 175,552 | 48,704 | 59,621 | 23,764 |
| 賃貸事業収入 | 166,440 | 46,434 | 57,152 | 23,048 |
| その他賃貸事業収入 | 9,111 | 2,270 | 2,469 | 716 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 72,962 | 25,613 | 21,995 | 9,532 |
| 外注委託費 | 6,216 | 1,728 | 1,727 | 1,206 |
| 管理委託料 | 11,443 | 2,421 | 3,358 | 1,253 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 2,084 | 710 | 735 | 324 |
| 公租公課 | 10,632 | 3,245 | 2,895 | 1,184 |
| 損害保険料 | 205 | 69 | 74 | 27 |
| 修繕費 | 10,858 | 7,589 | 1,700 | 632 |
| 減価償却費 | 21,524 | 7,096 | 8,986 | 3,838 |
| その他賃貸事業費用 | 9,672 | 2,428 | 2,192 | 740 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 102,589 | 23,091 | 37,626 | 14,232 |

(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) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 47,598 | 49,841 | 69,267 | 78,079 |
| 賃貸事業収入 | 45,586 | 48,699 | 65,746 | 73,844 |
| その他賃貸事業収入 | 2,011 | 1,142 | 3,521 | 4,234 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 20,835 | 20,015 | 35,061 | 49,258 |
| 外注委託費 | 1,632 | 2,436 | 3,036 | 2,618 |
| 管理委託料 | 2,714 | 2,325 | 3,816 | 5,012 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 761 | 340 | 531 | 1,161 |
| 公租公課 | 2,056 | 2,168 | 3,815 | 3,567 |
| 損害保険料 | 58 | 67 | 101 | 118 |
| 修繕費 | 2,202 | 944 | 3,259 | 6,782 |
| 減価償却費 | 10,079 | 10,746 | 17,386 | 26,460 |
| その他賃貸事業費用 | 1,005 | 662 | 2,790 | 3,211 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 26,762 | 29,826 | 34,206 | 28,820 |

(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) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 54,882 | 33,011 | 55,041 | 92,227 |
| 賃貸事業収入 | 53,403 | 31,130 | 52,112 | 86,550 |
| その他賃貸事業収入 | 1,478 | 1,880 | 2,929 | 5,676 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 26,816 | 12,230 | 19,417 | 49,623 |
| 外注委託費 | 2,418 | 1,410 | 2,130 | 1,464 |
| 管理委託料 | 2,619 | 2,032 | 2,925 | 3,876 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 540 | 289 | 437 | 2,299 |
| 公租公課 | 2,983 | 1,641 | 2,796 | 4,858 |
| 損害保険料 | 81 | 35 | 70 | 138 |
| 修繕費 | 1,419 | 488 | 2,119 | 6,204 |
| 減価償却費 | 13,906 | 5,554 | 7,872 | 27,469 |
| その他賃貸事業費用 | 2,523 | 452 | 739 | 2,986 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 28,066 | 20,781 | 35,624 | 42,604 |

(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) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 31,448 | 35,126 | 100,134 | 80,270 |
| 賃貸事業収入 | 30,001 | 35,008 | 95,817 | 77,705 |
| その他賃貸事業収入 | 1,446 | 117 | 4,316 | 2,565 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 15,176 | 17,127 | 35,344 | 36,447 |
| 外注委託費 | 1,630 | 2,044 | 81 | 3,084 |
| 管理委託料 | 1,712 | 1,664 | 5,209 | 4,345 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 510 | 443 | 30 | 565 |
| 公租公課 | 1,535 | 2,031 | 6,011 | 3,817 |
| 損害保険料 | 44 | 51 | 63 | 98 |
| 修繕費 | 737 | 2,049 | 3,250 | 4,496 |
| 減価償却費 | 8,053 | 7,070 | 15,661 | 17,337 |
| その他賃貸事業費用 | 626 | 1,446 | 4,709 | 2,376 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 16,272 | 17,999 | 64,790 | 43,822 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-018 | R-019 | R-021 | R-022 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 川崎Ⅱ | エステイメゾン 麻布十番 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 68,059 | 36,788 | 66,299 | 67,183 |
| 賃貸事業収入 | 64,779 | 35,242 | 62,540 | 64,827 |
| その他賃貸事業収入 | 3,280 | 1,545 | 3,758 | 2,356 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 31,120 | 13,515 | 32,718 | 19,675 |
| 外注委託費 | 3,085 | 2,388 | 2,383 | 2,442 |
| 管理委託料 | 3,927 | 2,169 | 3,661 | 3,473 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 752 | 308 | 760 | 442 |
| 公租公課 | 3,864 | 1,829 | 3,248 | 2,610 |
| 損害保険料 | 82 | 41 | 79 | 57 |
| 修繕費 | 4,035 | 1,223 | 3,700 | 2,693 |
| 減価償却費 | 12,424 | 3,988 | 16,838 | 6,038 |
| その他賃貸事業費用 | 2,622 | 1,241 | 1,721 | 1,593 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 36,938 | 23,272 | 33,580 | 47,508 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-023 | R-027 | R-028 | R-030 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 板橋本町 | 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 博多東 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 31,680 | 32,225 | 23,538 | 90,436 |
| 賃貸事業収入 | 29,457 | 30,998 | 22,667 | 87,798 |
| その他賃貸事業収入 | 2,222 | 1,227 | 871 | 2,638 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 19,183 | 12,775 | 10,479 | 49,900 |
| 外注委託費 | 1,710 | — | — | 2,820 |
| 管理委託料 | 2,490 | 1,732 | 1,328 | 4,116 |
| 信託報酬 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| 水道光熱費 | 369 | 0 | — | 756 |
| 公租公課 | 1,599 | 1,714 | 1,190 | 5,143 |
| 損害保険料 | 41 | 18 | 15 | 208 |
| 修繕費 | 2,762 | 977 | 1,209 | 6,483 |
| 減価償却費 | 8,067 | 5,767 | 3,433 | 27,538 |
| その他賃貸事業費用 | 1,818 | 2,240 | 2,977 | 2,507 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 12,496 | 19,450 | 13,058 | 40,535 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-033 | R-034 | R-035 | R-036 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 武蔵野の杜 | プライムメゾン 東桜 | プライムメゾン 萱場公園 | エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 67,739 | 50,756 | 29,022 | 25,466 |
| 賃貸事業収入 | 64,808 | 50,373 | 28,462 | 24,489 |
| その他賃貸事業収入 | 2,931 | 383 | 559 | 977 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 33,978 | 31,908 | 16,889 | 10,209 |
| 外注委託費 | 2,694 | 3,374 | 1,320 | 1,050 |
| 管理委託料 | 3,931 | 2,758 | 1,589 | 1,237 |
| 信託報酬 | 275 | 325 | 325 | 275 |
| 水道光熱費 | 454 | 763 | 448 | 182 |
| 公租公課 | 4,049 | 3,998 | 2,257 | 1,138 |
| 損害保険料 | 118 | 92 | 59 | 32 |
| 修繕費 | 3,245 | 1,380 | 725 | 354 |
| 減価償却費 | 16,391 | 16,374 | 9,129 | 4,822 |
| その他賃貸事業費用 | 2,818 | 2,840 | 1,033 | 1,116 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 33,761 | 18,848 | 12,132 | 15,256 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-037 | R-038 | R-039 | R-040 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 板橋C6 | シャームゾン ステージ博多 | エステイメゾン 錦糸町 | エステイメゾン 武蔵小金井 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 81,597 | 95,370 | 38,324 | 58,990 |
| 賃貸事業収入 | 78,122 | 95,306 | 35,871 | 54,900 |
| その他賃貸事業収入 | 3,475 | 64 | 2,452 | 4,090 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 42,144 | 73,291 | 20,531 | 24,114 |
| 外注委託費 | 2,612 | 2,709 | 1,194 | 2,614 |
| 管理委託料 | 5,053 | 264 | 2,539 | 4,261 |
| 信託報酬 | 250 | 275 | 250 | 275 |
| 水道光熱費 | 1,042 | 737 | 674 | 748 |
| 公租公課 | 4,982 | 7,700 | 1,668 | 2,706 |
| 損害保険料 | 130 | 254 | 54 | 65 |
| 修繕費 | 4,818 | 4,555 | 1,421 | 2,343 |
| 減価償却費 | 19,696 | 42,079 | 11,154 | 8,649 |
| その他賃貸事業費用 | 3,557 | 14,714 | 1,574 | 2,449 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 39,453 | 22,078 | 17,792 | 34,876 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-041 | R-042 | R-043 | R-044 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 御器所 | プライムメゾン 夕陽ヶ丘 | プライムメゾン 北田辺 | プライムメゾン 百道浜 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 65,803 | 31,098 | 23,307 | 71,305 |
| 賃貸事業収入 | 65,372 | 30,831 | 22,594 | 69,608 |
| その他賃貸事業収入 | 431 | 267 | 712 | 1,696 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 35,105 | 13,745 | 13,444 | 29,589 |
| 外注委託費 | 1,977 | 1,600 | 1,582 | 2,850 |
| 管理委託料 | 2,741 | 1,200 | 1,011 | 501 |
| 信託報酬 | 275 | 250 | 250 | 275 |
| 水道光熱費 | 631 | 269 | 781 | 862 |
| 公租公課 | 5,072 | 2,099 | 1,736 | 6,933 |
| 損害保険料 | 120 | 54 | 47 | 225 |
| 修繕費 | 2,238 | 434 | 305 | 3,974 |
| 減価償却費 | 20,594 | 7,380 | 6,686 | 13,053 |
| その他賃貸事業費用 | 1,453 | 456 | 1,044 | 913 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 30,698 | 17,352 | 9,863 | 41,715 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-045 | R-046 | R-047 | R-048 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 秋葉原 | エステイメゾン 笹塚 | プライムメゾン 銀座イースト | プライムメゾン 高見 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 60,060 | 95,775 | 175,151 | 33,910 |
| 賃貸事業収入 | 57,975 | 90,404 | 167,673 | 33,877 |
| その他賃貸事業収入 | 2,085 | 5,371 | 7,477 | 33 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 29,070 | 37,387 | 97,786 | 19,381 |
| 外注委託費 | 2,659 | 2,427 | 6,054 | 1,629 |
| 管理委託料 | 2,864 | 5,900 | 10,786 | 1,562 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 275 |
| 水道光熱費 | 552 | 664 | 2,320 | 684 |
| 公租公課 | 2,678 | 4,723 | 9,050 | 2,593 |
| 損害保険料 | 84 | 98 | 228 | 63 |
| 修繕費 | 1,691 | 6,982 | 18,367 | 535 |
| 減価償却費 | 17,148 | 13,549 | 41,923 | 10,745 |
| その他賃貸事業費用 | 1,141 | 2,791 | 8,804 | 1,290 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 30,989 | 58,387 | 77,364 | 14,529 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-049 | R-050 | R-051 | R-052 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 矢田南 | プライムメゾン 照葉 | エステイメゾン 東白壁 | エステイメゾン 千石 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 25,986 | 53,373 | 46,895 | 41,134 |
| 賃貸事業収入 | 25,957 | 53,286 | 46,819 | 39,438 |
| その他賃貸事業収入 | 29 | 87 | 75 | 1,696 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 22,468 | 33,703 | 26,135 | 17,014 |
| 外注委託費 | 1,300 | 4,710 | 1,938 | 2,933 |
| 管理委託料 | 1,845 | — | 250 | 2,193 |
| 信託報酬 | 275 | 250 | 275 | 250 |
| 水道光熱費 | 428 | 864 | 489 | 285 |
| 公租公課 | 2,309 | 6,207 | 3,671 | 2,371 |
| 損害保険料 | 58 | 219 | 110 | 56 |
| 修繕費 | 2,669 | 3,573 | 684 | 1,859 |
| 減価償却費 | 10,144 | 16,244 | 18,138 | 6,206 |
| その他賃貸事業費用 | 3,437 | 1,634 | 576 | 856 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 3,518 | 19,670 | 20,759 | 24,120 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-053 | R-054 | R-055 | R-056 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 代沢 | エステイメゾン 戸越 | エステイメゾン 西天満 | エステイメゾン 白金台 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 64,105 | 52,688 | 53,675 | 78,875 |
| 賃貸事業収入 | 62,665 | 50,312 | 52,339 | 75,327 |
| その他賃貸事業収入 | 1,439 | 2,376 | 1,335 | 3,548 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 18,815 | 20,223 | 28,937 | 31,679 |
| 外注委託費 | 1,560 | 2,490 | 2,221 | 2,628 |
| 管理委託料 | 2,776 | 3,004 | 2,704 | 3,846 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 750 |
| 水道光熱費 | 458 | 418 | 1,767 | 536 |
| 公租公課 | 3,677 | 2,866 | 3,958 | 3,445 |
| 損害保険料 | 80 | 68 | 102 | 82 |
| 修繕費 | 856 | 1,346 | 1,559 | 4,125 |
| 減価償却費 | 8,422 | 9,051 | 13,198 | 12,571 |
| その他賃貸事業費用 | 734 | 727 | 3,174 | 3,693 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 45,289 | 32,464 | 24,737 | 47,195 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-057 | R-058 | R-059 | R-060 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 東新宿 | エステイメゾン 元麻布 | エステイメゾン 都立大学 | エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 50,623 | 47,400 | 26,658 | 30,530 |
| 賃貸事業収入 | 48,866 | 47,400 | 25,824 | 29,335 |
| その他賃貸事業収入 | 1,757 | — | 834 | 1,195 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 21,130 | 14,370 | 10,070 | 13,546 |
| 外注委託費 | 1,513 | 1,665 | 1,242 | 1,646 |
| 管理委託料 | 2,711 | 1,422 | 1,181 | 1,800 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 304 | 382 | 333 | 213 |
| 公租公課 | 2,359 | 2,925 | 1,669 | 1,638 |
| 損害保険料 | 59 | 51 | 32 | 39 |
| 修繕費 | 961 | 129 | 279 | 1,274 |
| 減価償却費 | 12,242 | 7,294 | 4,892 | 6,068 |
| その他賃貸事業費用 | 729 | 250 | 188 | 614 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 29,493 | 33,029 | 16,588 | 16,984 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-061 | R-062 | R-063 | R-064 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 中野 | エステイメゾン 新中野 | エステイメゾン 中野富士見町 | エステイメゾン 哲学堂 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 56,520 | 30,229 | 30,577 | 36,527 |
| 賃貸事業収入 | 53,615 | 29,331 | 29,511 | 34,568 |
| その他賃貸事業収入 | 2,905 | 898 | 1,066 | 1,959 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 23,980 | 13,012 | 13,959 | 17,707 |
| 外注委託費 | 2,934 | 2,190 | 2,116 | 2,217 |
| 管理委託料 | 3,611 | 1,337 | 1,898 | 2,081 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 473 | 288 | 224 | 654 |
| 公租公課 | 2,830 | 1,638 | 1,906 | 1,832 |
| 損害保険料 | 73 | 41 | 41 | 47 |
| 修繕費 | 1,590 | 655 | 931 | 1,437 |
| 減価償却費 | 10,918 | 6,328 | 5,949 | 8,504 |
| その他賃貸事業費用 | 1,298 | 283 | 641 | 682 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 32,540 | 17,217 | 16,618 | 18,819 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-065 | R-066 | R-067 | R-068 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 高円寺 | エステイメゾン 押上 | エステイメゾン 赤羽 | エステイメゾン 王子 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 37,155 | 76,524 | 102,017 | 52,261 |
| 賃貸事業収入 | 34,629 | 72,505 | 97,189 | 50,042 |
| その他賃貸事業収入 | 2,526 | 4,019 | 4,827 | 2,219 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 14,499 | 35,355 | 48,891 | 22,283 |
| 外注委託費 | 1,716 | 3,147 | 3,468 | 1,924 |
| 管理委託料 | 2,452 | 4,717 | 6,326 | 2,530 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 375 | 849 | 762 | 832 |
| 公租公課 | 2,093 | 4,035 | 5,578 | 2,804 |
| 損害保険料 | 44 | 122 | 133 | 70 |
| 修繕費 | 319 | 3,976 | 3,468 | 1,213 |
| 減価償却費 | 6,513 | 16,085 | 26,370 | 11,945 |
| その他賃貸事業費用 | 734 | 2,171 | 2,534 | 710 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 22,655 | 41,168 | 53,125 | 29,978 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-069 | R-070 | R-071 | R-072 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 早稲田 | プライムメゾン 八丁堀 | プライムメゾン 神保町 | プライムメゾン 御殿山イースト |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 46,904 | 40,503 | 54,530 | 95,819 |
| 賃貸事業収入 | 44,656 | 38,392 | 50,872 | 92,983 |
| その他賃貸事業収入 | 2,247 | 2,111 | 3,658 | 2,836 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 25,051 | 19,278 | 26,052 | 37,236 |
| 外注委託費 | 3,132 | 1,614 | 2,154 | 7,494 |
| 管理委託料 | 2,997 | 2,533 | 4,149 | 4,664 |
| 信託報酬 | 350 | 400 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 614 | 443 | 549 | 1,321 |
| 公租公課 | 2,415 | 1,935 | 2,843 | 6,194 |
| 損害保険料 | 59 | 50 | 65 | 124 |
| 修繕費 | 2,457 | 852 | 1,529 | 4,036 |
| 減価償却費 | 10,482 | 10,132 | 12,364 | 11,584 |
| その他賃貸事業費用 | 2,543 | 1,317 | 2,146 | 1,566 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 21,852 | 21,225 | 28,478 | 58,582 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-073 | R-074 | R-075 | R-076 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | シャームゾン ステージ秋葉原 | エステイメゾン 葵 | エステイメゾン 薬院 | エステイメゾン 錦糸町Ⅱ |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 18,755 | 65,015 | 79,487 | 239,286 |
| 賃貸事業収入 | 17,924 | 64,603 | 75,821 | 230,704 |
| その他賃貸事業収入 | 831 | 411 | 3,666 | 8,582 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 8,050 | 43,164 | 41,399 | 100,050 |
| 外注委託費 | 1,174 | 4,200 | 1,710 | 5,825 |
| 管理委託料 | 809 | 3,732 | 4,022 | 7,971 |
| 信託報酬 | 250 | 300 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 314 | 1,047 | 2,672 | 3,274 |
| 公租公課 | 981 | 4,929 | 4,874 | 10,155 |
| 損害保険料 | 25 | 128 | 147 | 272 |
| 修繕費 | 952 | 3,668 | 6,210 | 14,901 |
| 減価償却費 | 3,405 | 20,205 | 18,070 | 52,084 |
| その他賃貸事業費用 | 136 | 4,952 | 3,440 | 5,315 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 10,705 | 21,850 | 38,088 | 139,236 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-077 | R-078 | R-079 | R-080 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 大島 | プライムメゾン 富士見台 | エステイメゾン 鶴舞 | プライムメゾン 森下 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 267,186 | 74,187 | 155,659 | 56,788 |
| 賃貸事業収入 | 255,173 | 71,702 | 155,550 | 55,749 |
| その他賃貸事業収入 | 12,012 | 2,485 | 108 | 1,039 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 109,485 | 35,535 | 77,664 | 29,765 |
| 外注委託費 | 9,786 | 2,728 | 12,234 | 3,216 |
| 管理委託料 | 9,882 | 3,349 | 801 | 3,479 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 350 | 823 |
| 水道光熱費 | 5,970 | 750 | 2,087 | 592 |
| 公租公課 | 11,406 | 5,970 | 15,200 | 2,994 |
| 損害保険料 | 299 | 165 | 348 | 74 |
| 修繕費 | 9,920 | 1,754 | 5,092 | 2,282 |
| 減価償却費 | 57,698 | 17,784 | 40,815 | 13,054 |
| その他賃貸事業費用 | 4,270 | 2,782 | 735 | 3,248 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 157,700 | 38,652 | 77,994 | 27,023 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-081 | R-082 | R-083 | R-084 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 品川 | プライムメゾン 大通公園 | プライムメゾン 南2条 | プライムメゾン 鴨々川 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 60,258 | 114,563 | 76,623 | 49,828 |
| 賃貸事業収入 | 54,185 | 112,092 | 73,508 | 47,126 |
| その他賃貸事業収入 | 6,072 | 2,471 | 3,115 | 2,702 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 25,174 | 65,984 | 43,025 | 32,889 |
| 外注委託費 | 1,875 | 12,143 | 4,166 | 3,054 |
| 管理委託料 | 2,933 | 4,768 | 3,325 | 2,257 |
| 信託報酬 | 823 | 1,134 | 823 | 950 |
| 水道光熱費 | 4,131 | 5,319 | 3,749 | 2,114 |
| 公租公課 | 2,752 | 11,089 | 8,000 | 5,917 |
| 損害保険料 | 64 | 227 | 192 | 139 |
| 修繕費 | 1,443 | 4,247 | 2,185 | 1,225 |
| 減価償却費 | 10,037 | 23,559 | 19,428 | 14,961 |
| その他賃貸事業費用 | 1,112 | 3,492 | 1,152 | 2,269 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 35,083 | 48,579 | 33,598 | 16,939 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-085 | R-086 | R-087 | R-089 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン セントラルパーク | シャームゾン ステージ八広 | プライムメゾン 恵比寿 | エスティメゾン 鶴の森 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 91,021 | 57,999 | 115,362 | 27,339 |
| 賃貸事業収入 | 89,729 | 57,999 | 111,824 | 27,339 |
| その他賃貸事業収入 | 1,292 | — | 3,538 | — |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 53,057 | 26,070 | 35,556 | 16,284 |
| 外注委託費 | 3,072 | 3,770 | 4,256 | 1,152 |
| 管理委託料 | 3,333 | 81 | 5,758 | — |
| 信託報酬 | 813 | 1,250 | 805 | 776 |
| 水道光熱費 | 848 | 576 | 630 | 303 |
| 公租公課 | 9,077 | 4,079 | 4,701 | 1,567 |
| 損害保険料 | 202 | 93 | 112 | 50 |
| 修繕費 | 4,710 | 1,386 | 2,267 | 378 |
| 減価償却費 | 28,354 | 14,364 | 13,889 | 10,973 |
| その他賃貸事業費用 | 2,644 | 466 | 3,134 | 1,082 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 37,963 | 31,929 | 79,806 | 11,055 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-091 | R-092 | R-093 | R-094 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | シャームゾン ステージ日野 | プライムメゾン 横濱日本大通 | 神戸女子学生会館 | プライムメゾン 渋谷 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 53,460 | 144,452 | 221,380 | 66,608 |
| 賃貸事業収入 | 50,923 | 138,772 | 220,313 | 64,172 |
| その他賃貸事業収入 | 2,537 | 5,679 | 1,066 | 2,436 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 29,224 | 65,027 | 133,174 | 19,957 |
| 外注委託費 | 4,104 | 5,931 | 23,256 | 2,865 |
| 管理委託料 | 3,392 | 8,157 | 244 | 3,425 |
| 信託報酬 | 290 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 435 | 2,308 | 8,209 | 515 |
| 公租公課 | 3,178 | 8,574 | 16,936 | 3,401 |
| 損害保険料 | 83 | 251 | 502 | 67 |
| 修繕費 | 2,989 | 2,181 | 19,472 | 1,500 |
| 減価償却費 | 14,069 | 33,623 | 62,084 | 6,496 |
| その他賃貸事業費用 | 681 | 3,760 | 2,228 | 1,444 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 24,236 | 79,425 | 88,205 | 46,651 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-095 | R-096 | R-098 | R-099 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 初台 | エスティメゾン 上町台 | プライムメゾン 白金高輪 | プライムメゾン 市谷山伏町 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 82,901 | 34,206 | 125,944 | 104,263 |
| 賃貸事業収入 | 78,803 | 32,917 | 120,883 | 101,979 |
| その他賃貸事業収入 | 4,098 | 1,289 | 5,061 | 2,284 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 34,262 | 15,852 | 48,023 | 49,138 |
| 外注委託費 | 3,226 | 2,205 | 4,292 | 6,115 |
| 管理委託料 | 5,429 | 1,460 | 8,238 | 7,325 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 966 | 920 | 706 | 736 |
| 公租公課 | 4,499 | 2,218 | 7,325 | 6,582 |
| 損害保険料 | 101 | 67 | 145 | 150 |
| 修繕費 | 3,399 | 914 | 6,209 | 6,581 |
| 減価償却費 | 12,838 | 7,146 | 15,396 | 15,387 |
| その他賃貸事業費用 | 3,561 | 679 | 5,469 | 6,019 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 48,639 | 18,354 | 77,920 | 55,125 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-100 | R-101 | R-102 | R-103 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 森下 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 21,062 | 242,945 | 112,847 | 55,207 |
| 賃貸事業収入 | 19,257 | 232,399 | 106,954 | 52,659 |
| その他賃貸事業収入 | 1,805 | 10,546 | 5,893 | 2,548 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 8,357 | 75,756 | 59,423 | 18,937 |
| 外注委託費 | 1,498 | 10,648 | 5,400 | 3,317 |
| 管理委託料 | 1,569 | 14,019 | 9,748 | 3,280 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 223 | 1,668 | 1,093 | 682 |
| 公租公課 | 1,096 | 11,650 | 7,044 | 2,904 |
| 損害保険料 | 26 | 274 | 157 | 75 |
| 修繕費 | 120 | 5,523 | 8,326 | 1,334 |
| 減価償却費 | 3,116 | 24,441 | 15,013 | 5,635 |
| その他賃貸事業費用 | 466 | 7,288 | 12,399 | 1,467 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 12,705 | 167,189 | 53,424 | 36,269 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-104 | R-105 | R-106 | R-108 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 代官山 | プライムメゾン 御殿山ウエスト | エステイメゾン 豊洲レジデンス | エステイメゾン 井尻 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 78,111 | 135,878 | 508,596 | 13,570 |
| 賃貸事業収入 | 75,959 | 135,078 | 493,599 | 13,570 |
| その他賃貸事業収入 | 2,152 | 800 | 14,997 | — |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 20,276 | 40,251 | 420,739 | 7,430 |
| 外注委託費 | 2,655 | 8,262 | 22,910 | 729 |
| 管理委託料 | 4,180 | 4,504 | 25,235 | — |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 325 | 235 |
| 水道光熱費 | 582 | 2,054 | 4,307 | — |
| 公租公課 | 3,792 | 7,955 | 21,129 | 1,484 |
| 損害保険料 | 85 | 204 | 663 | 37 |
| 修繕費 | 718 | 1,860 | 32,379 | 479 |
| 減価償却費 | 6,922 | 14,672 | 94,715 | 4,041 |
| その他賃貸事業費用 | 1,100 | 496 | 219,073 | 423 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 57,834 | 95,627 | 87,856 | 6,140 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-109 | R-110 | R-111 | R-112 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 62,715 | 71,524 | 63,541 | 86,288 |
| 賃貸事業収入 | 59,802 | 69,374 | 61,645 | 86,288 |
| その他賃貸事業収入 | 2,913 | 2,150 | 1,895 | — |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 17,497 | 25,175 | 22,729 | 18,057 |
| 外注委託費 | 2,115 | 3,475 | 3,241 | — |
| 管理委託料 | 2,984 | 3,830 | 3,374 | 1,078 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 480 |
| 水道光熱費 | 604 | 631 | 708 | — |
| 公租公課 | 3,358 | 3,773 | 3,578 | 5,658 |
| 損害保険料 | 58 | 79 | 71 | 157 |
| 修繕費 | 1,217 | 1,640 | 1,423 | — |
| 減価償却費 | 5,437 | 9,028 | 8,748 | 10,641 |
| その他賃貸事業費用 | 1,482 | 2,474 | 1,341 | 41 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 45,217 | 46,349 | 40,811 | 68,230 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-113 | R-114 | R-115 | R-116 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 静岡鷹匠 | シャーマゾン ステージ広瀬通 | エステイメゾン 東別院 | エステイメゾン 萱場 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 22,335 | 29,025 | 69,753 | 28,257 |
| 賃貸事業収入 | 22,335 | 29,025 | 69,666 | 27,665 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 87 | 591 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 11,895 | 15,697 | 39,286 | 13,954 |
| 外注委託費 | 2,025 | 1,050 | 6,300 | 1,782 |
| 管理委託料 | — | — | 82 | 1,768 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 581 | 400 | 1,277 | 401 |
| 公租公課 | 1,619 | 2,523 | 5,992 | 2,236 |
| 損害保険料 | 45 | 65 | 147 | 58 |
| 修繕費 | 687 | 3,942 | 8,880 | 628 |
| 減価償却費 | 6,481 | 6,267 | 15,675 | 5,302 |
| その他賃貸事業費用 | 215 | 1,207 | 689 | 1,536 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 10,439 | 13,327 | 30,467 | 14,302 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-117 | R-118 | R-119 | R-120 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 白壁南 | プライムメゾン 下北沢 | プライムメゾン 目黒 | プライムメゾン 両国 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 20,260 | 59,878 | 49,141 | 37,910 |
| 賃貸事業収入 | 20,260 | 58,180 | 48,167 | 36,504 |
| その他賃貸事業収入 | — | 1,698 | 974 | 1,406 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 7,558 | 19,676 | 22,400 | 18,673 |
| 外注委託費 | 1,413 | 3,438 | 2,144 | 1,980 |
| 管理委託料 | — | 2,674 | 2,908 | 3,118 |
| 信託報酬 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 水道光熱費 | 424 | 430 | 513 | 370 |
| 公租公課 | 1,806 | 3,373 | 2,990 | 1,728 |
| 損害保険料 | 36 | 68 | 52 | 48 |
| 修繕費 | 50 | 748 | 2,393 | 1,871 |
| 減価償却費 | 3,521 | 7,958 | 7,286 | 6,174 |
| その他賃貸事業費用 | 65 | 743 | 3,872 | 3,142 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 12,701 | 40,201 | 26,740 | 19,237 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-121 | R-122 | R-123 | R-124 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 中目黒 | プライムメゾン 板橋 | プライムメゾン 江古田の杜 | プライムメゾン 早稲田通り |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 224,207 | 125,469 | 613,679 | 57,051 |
| 賃貸事業収入 | 210,372 | 119,261 | 605,080 | 55,604 |
| その他賃貸事業収入 | 13,834 | 6,207 | 8,599 | 1,447 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 74,673 | 53,940 | 484,447 | 22,589 |
| 外注委託費 | 4,200 | 4,740 | 42,084 | 3,000 |
| 管理委託料 | 12,544 | 7,657 | 23,305 | 4,194 |
| 信託報酬 | 275 | 240 | 400 | 240 |
| 水道光熱費 | 5,976 | 2,586 | 21,107 | 452 |
| 公租公課 | 8,837 | 7,198 | 40,344 | 3,182 |
| 損害保険料 | 219 | 166 | 997 | 66 |
| 修繕費 | 3,638 | 2,886 | 17,897 | 812 |
| 減価償却費 | 28,727 | 23,260 | 116,883 | 6,439 |
| その他賃貸事業費用 | 10,254 | 5,204 | 221,428 | 4,200 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 149,534 | 71,528 | 129,231 | 34,461 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-125 | R-126 | R-127 | R-128 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | エステイメゾン 登戸 | エステイメゾン 大森 | エステイメゾン 門前仲町 | エステイメゾン 赤羽Ⅱ |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 15,418 | 78,807 | 35,094 | 23,120 |
| 賃貸事業収入 | 14,510 | 74,168 | 34,860 | 22,772 |
| その他賃貸事業収入 | 908 | 4,639 | 234 | 348 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 6,550 | 24,085 | 8,470 | 6,297 |
| 外注委託費 | 822 | 2,634 | 1,752 | 1,770 |
| 管理委託料 | 1,032 | 4,519 | 820 | 644 |
| 信託報酬 | 240 | 250 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 242 | 572 | 358 | 326 |
| 公租公課 | 827 | — | — | — |
| 損害保険料 | 21 | 86 | 43 | 30 |
| 修繕費 | 1,156 | 592 | 34 | 37 |
| 減価償却費 | 1,588 | 10,392 | 4,785 | 2,873 |
| その他賃貸事業費用 | 619 | 5,037 | 425 | 365 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 8,867 | 54,721 | 26,624 | 16,823 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-129 | R-130 | R-131 | R-132 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 湯島 | プライムメゾン 中野坂上 | プライムメゾン 方南町 | プライムメゾン 門前仲町 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 235,676 | 117,645 | 74,799 | 76,742 |
| 賃貸事業収入 | 217,052 | 115,222 | 71,335 | 74,903 |
| その他賃貸事業収入 | 18,624 | 2,423 | 3,464 | 1,838 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 64,538 | 34,181 | 24,941 | 23,579 |
| 外注委託費 | 6,527 | 3,849 | 3,300 | 3,906 |
| 管理委託料 | 11,287 | 7,249 | 3,868 | 4,065 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 11,971 | 708 | 3,537 | 1,675 |
| 公租公課 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 損害保険料 | 270 | 126 | 88 | 89 |
| 修繕費 | 1,338 | 2,141 | 1,068 | 1,404 |
| 減価償却費 | 28,333 | 14,057 | 9,561 | 9,345 |
| その他賃貸事業費用 | 4,559 | 5,797 | 3,265 | 2,843 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 171,138 | 83,464 | 49,858 | 53,162 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-133 | R-134 | R-135 | R-136 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 西早稲田 | プライムメゾン 浅草イースト | プライムメゾン 桜新町 | エステイメゾン 南行徳 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 54,289 | 41,160 | 37,005 | 24,268 |
| 賃貸事業収入 | 51,628 | 39,116 | 34,827 | 22,668 |
| その他賃貸事業収入 | 2,661 | 2,044 | 2,177 | 1,600 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 18,070 | 19,954 | 18,556 | 10,644 |
| 外注委託費 | 2,802 | 2,169 | 2,175 | 986 |
| 管理委託料 | 3,881 | 4,098 | 3,470 | 1,404 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 水道光熱費 | 702 | 620 | 854 | 227 |
| 公租公課 | — | — | — | 792 |
| 損害保険料 | 62 | 62 | 52 | 38 |
| 修繕費 | 1,024 | 1,174 | 1,398 | 3,304 |
| 減価償却費 | 6,107 | 6,195 | 5,145 | 2,981 |
| その他賃貸事業費用 | 3,240 | 5,384 | 5,210 | 658 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 36,219 | 21,206 | 18,448 | 13,624 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-137 | R-138 | R-139 | R-140 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | プライムメゾン 森下ウエスト | プライムメゾン 横浜ウエスト | エステイメゾン 妙典 | エステイメゾン 浦和 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 161,598 | 175,448 | 32,388 | 27,288 |
| 賃貸事業収入 | 154,495 | 168,855 | 31,292 | 24,655 |
| その他賃貸事業収入 | 7,102 | 6,593 | 1,095 | 2,633 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 73,905 | 58,873 | 12,638 | 10,781 |
| 外注委託費 | 4,774 | 7,800 | 1,465 | 1,314 |
| 管理委託料 | 13,080 | 9,329 | 1,289 | 1,998 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 300 | 412 |
| 水道光熱費 | 6,237 | 5,342 | 352 | 247 |
| 公租公課 | — | 8,173 | 1,485 | — |
| 損害保険料 | 209 | 247 | 67 | 37 |
| 修繕費 | 2,371 | 734 | 2,311 | 2,098 |
| 減価償却費 | 26,426 | 23,731 | 4,643 | 3,994 |
| その他賃貸事業費用 | 20,556 | 3,264 | 721 | 678 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 87,692 | 116,574 | 19,749 | 16,506 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-002 | 0-003 | 0-005 | 0-006 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 御殿山SHビル | 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 |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 761,693 | 1,278,533 | 167,521 | 201,655 |
| 賃貸事業収入 | 761,693 | 1,236,145 | 157,135 | 190,892 |
| その他賃貸事業収入 | — | 42,388 | 10,385 | 10,763 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 142,660 | 521,782 | 74,338 | 84,199 |
| 外注委託費 | — | 75,406 | 9,451 | 13,007 |
| 管理委託料 | 839 | 14,377 | 12,275 | 1,260 |
| 信託報酬 | 279 | 500 | 240 | 225 |
| 水道光熱費 | — | 86,911 | 11,416 | 12,095 |
| 公租公課 | 40,840 | 138,715 | 14,012 | 22,230 |
| 損害保険料 | 608 | 1,965 | 548 | 415 |
| 修繕費 | 350 | 5,696 | 570 | 7,724 |
| 減価償却費 | 98,054 | 195,806 | 24,726 | 26,453 |
| その他賃貸事業費用 | 1,688 | 2,402 | 1,096 | 787 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 619,032 | 756,751 | 93,182 | 117,455 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-007 | 0-008 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名称 | 赤坂ガーデンシティ | 新宿ヒロセビル |
| 運用期間 (自) (至) | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 | 2024年11月 1日 2025年 4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 小計 | 998,990 | 121,437 |
| 賃貸事業収入 | 940,071 | 108,934 |
| その他賃貸事業収入 | 58,918 | 12,503 |
| B. 不動産賃貸事業費用 小計 | 351,762 | 42,723 |
| 外注委託費 | — | 4,944 |
| 管理委託料 | 19,013 | 2,418 |
| 信託報酬 | 730 | 350 |
| 水道光熱費 | 74,626 | 11,357 |
| 公租公課 | 96,081 | 9,978 |
| 損害保険料 | 955 | 281 |
| 修繕費 | 1,639 | 1,305 |
| 減価償却費 | 73,365 | 12,022 |
| その他賃貸事業費用 | 85,349 | 65 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 647,228 | 78,714 |

(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 |
| エステイメゾン大島 (東京都江東区大島) | 大規模修繕工事 | 自 2025年 1月 至 2025年 9月 | 307 | — | — |
| エステイメゾン錦糸町Ⅱ (東京都墨田区江東橋) | 大規模修繕工事 | 自 2025年 7月 至 2026年 4月 | 277 | — | — |
| プライムメゾン鴨々川 (北海道札幌市中央区南七条西) | 大規模修繕工事 | 自 2025年 3月 至 2025年10月 | 211 | — | — |
| エステイメゾン代沢 (東京都世田谷区代沢) | 大規模修繕工事 | 自 2025年 5月 至 2025年10月 | 82 | — | — |
| エステイメゾン白楽 (神奈川県横浜市神奈川区六角橋) | 大規模修繕工事 | 自 2025年11月 至 2026年 4月 | 61 | — | — |
| エステイメゾン中野富士見町 (東京都中野区弥生町) | 大規模修繕工事 | 自 2025年11月 至 2026年 4月 | 53 | — | — |

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

②期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は1,081百万円であり、当期の費用に区分された修繕費417百万円を合わせて1,499百万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) |
|-----------------------------|---------|--------------------------|---------------|
| 神戸女子学生会館 (兵庫県神戸市東灘区向洋町中) | 大規模修繕工事 | 自 2024年 6月 至 2025年 2月 | 315 |
| エステイメゾン東別院 (愛知県名古屋市中区松原) | 大規模修繕工事 | 自 2024年10月 至 2025年 4月 | 135 |
| その他の資本的支出 | | | 630 |
| 合計 | | | 1,081 |