

2026年4月期 決算短信(REIT)

2026年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3309 URL <https://sekisuihouse-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大谷 仁誉  
 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) 経営企画部IR室長 (氏名) 齋藤 孝一  
 (TEL) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2026年7月30日 分配金支払開始予定日 2026年7月21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. 2026年4月期の運用、資産の状況 (2025年11月1日～2026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	%
2026年4月期	22,350	15.3	13,526	25.2	12,050	26.6	12,047	26.6
2025年10月期	19,379	△1.1	10,807	△4.1	9,518	△6.0	9,516	△6.0

	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
2026年4月期	円 2,799	% 4.2	% 2.1	% 53.9
2025年10月期	円 2,199	% 3.3	% 1.7	% 49.1

(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
2026年4月期	円 3,407	円 2,799	円 608	百万円 14,663	百万円 12,046	百万円 2,616	% 100.0	% 4.2
2025年10月期	円 2,329	円 2,211	円 118	百万円 10,023	百万円 9,516	百万円 507	% 100.5	% 3.3

(注1) 2026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。)2,616百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2025年10月期の分配金総額は、当期未処分利益にATA507百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2026年4月期	百万円 586,527	百万円 289,995	% 49.4	円 67,378
2025年10月期	百万円 566,471	百万円 287,624	% 50.8	円 66,827

(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
2026年4月期	百万円 38,752	百万円 △37,058	百万円 7,566	百万円 31,620
2025年10月期	百万円 67,356	百万円 △52,610	百万円 △19,299	百万円 22,360

2. 2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027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
2026年10月期	17,416	△22.1	9,754	△27.9	8,078	△33.0	8,075	△33.0	1,908	1,876	32
2027年4月期	17,457	0.2	9,782	0.3	7,956	△1.5	7,953	△1.5	1,880	1,848	32

(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)  
(2026年10月期) 1,876円 (2027年4月期) 1,847円

(注) 予想分配金について、2026年10月期及び2027年4月期については当期未処分利益にATA137百万円をそれぞれ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

2026年4月期	4,303,970 口	2025年10月期	4,303,970 口
2026年4月期	— 口	2025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、33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、10ページ記載の「2026年10月期及び2027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	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	90

## 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、積水ハウスが開発した米国に所在する都市型賃貸住宅を取得することにより、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、海外不動産を保有する米国に所在するLLC4社への出資を通じて海外の住居2物件を取得しています。

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

(注2) 本投資法人合併に伴い、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHA」といいます。）と本投資法人の資産運用会社である「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号：積水ハウス投資顧問株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人合併の効力発生日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、景気が緩やかに回復していますが、中東情勢の影響を注視する必要があります。

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勢いは弱まりをみせているものの、構造的な人手不足や資材価格の上昇を背景に新規供給は減少し需給のひっ迫は継続していることから、テナント入替時や契約更新時における賃料増額幅が拡大し、全てのタイプで賃料の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区では新規供給があったものの企業による立地改善や拡張移転等の動きが活発化し、需要増加により空室率の低下傾向が続いています。賃料水準についても都心部の主要エリアを中心に上昇傾向が継続しました。大阪市中心部においても新規供給はあったものの、堅調な需要により空室率は低下傾向にあり、賃料水準についても交通便利性に優れたグレードの高い物件を中心に上昇傾向が続いています。

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を背景に、期待利回りは引き続き低位で推移しました。

当期における米国経済は、中東情勢の緊迫化に伴うエネルギー価格の上昇等によるインフレ圧力や米国金利の高まりを背景に先行き不透明感がみられるものの、雇用環境及び所得水準は総じて底堅さを維持し、安定成長しています。

このような環境の下、米国不動産賃貸市場における住居については、雇用機会の集積する都市部を中心に人口流入が継続する中、建設コスト及び金利の上昇に伴う新規供給の抑制を背景に、シアトルやワシントンD.C.を含む主要都市圏において賃貸需要は堅調に推移しており、この結果、ハイクラス物件を中心に稼働率は高水準を維持しました。

米国不動産売買市場に関しては、2022年3月以降の金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進み、現在もなお高金利環境が継続しています。これにより、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当面継続するものと見込まれます。

#### (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、国内の住居12物件及びオフィスビル1物件（持分割合100分の10）を譲渡するとともに、国内の住居9物件を取得し、資産の入替を行いました。

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138物件（居住用不動産：133物件、商業用不動産等：5物件）、取得価格(注)の合計は561,102百万円（居住用不動産：480,752百万円、商業用不動産等：80,350百万円）となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については95.8%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.2%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28,290百万円の返済を目的として、借入れにより同額のリファイナンスを行いました。また、2025年12月15日付で公表した国内不動産信託受益権（プライムメゾン用賀砦公園他6物件）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2026年2月2日付で総額15,000百万円の借入れを行いました。そして、2026年2月26日付で公表した国内不動産信託受益権（エステイメゾン川口）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2026年3月5日付で総額2,590百万円の借入れを行いました。なお、リファイナンス28,290百万円のうち4,510百万円及び2026年2月2日付の借入れ15,000百万円については、本投資法人が2022年に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲内でグリーンローンでの調達を行いました。この他、リファイナンス28,290百万円のうち9,200百万円については、株式会社三菱UFJ銀行が策定した「グリーン及びサステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワーク」に基づき、本投資法人として初めてサステナビリティ・リンク・ローンでの調達を行いました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は284,032百万円となり、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48.4%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、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て取組みを推進しています。当期においては、本資産運用会社の環境マネジメントシステム（EMS）について、「エコアクション21」の認証・登録を受けました。

また、本投資法人のマテリアリティである「自然資本の保全、人と自然の共生と資源環境への取組み」の一環として、国内住居物件の一部において共用部へ不用品回収ボックスを設置しました。当該取組みにより、入居者の使わなくなった衣料品や雑貨等の一部についてリユース・リサイクルの機会を創出し、廃棄物焼却に伴うCO<sub>2</sub>排出量の削減に寄与する他、その削減効果を入居者へフィードバックすることで、入居者と協働し、廃棄物の排出抑制や資源循環に取り組んでいます。

本資産運用会社においては、健康経営優良法人制度における「健康経営優良法人2026 中小規模法人部門ネクストブライツ1000」に認定されました。

外部評価については、2025年のCDP気候変動プログラムにおいて、2年連続で最上位の「A」スコアを取得し「Aリスト」に選定されています。また、S&P Global社のThe Sustainability Yearbook 2026においては、Sustainability Yearbook Memberに選定されています。

## 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、全社的なリスク管理体制の下、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、本投資法人の事業活動に与えるリスクと機会を把握し、その財務的影響を評価し対策を検討、実施しています。気候変動に対する目標は以下のとおり設定しており、引き続き目標達成に向けて取り組んでいきます。

GHG総排出量について、2023年を基準年とし

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

エネルギー消費削減目標

- ・エネルギー消費原単位を2028年までに10%削減（2018年対比）

グリーン認証目標

- ・ポートフォリオのグリーン認証取得割合90%以上を維持

## (カ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益22,350百万円、営業利益13,526百万円、経常利益12,050百万円となり、当期純利益は12,047百万円となりました。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12,046百万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、ATA2,616百万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14,663百万円となりました。

## 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るものの、中東情勢の影響を注視する必要があります。また、金融資本市場の変動の影響や米国の通商政策をめぐる動向などに注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、都市部への人口流入や世帯分離は落ち着きを見せ始めているものの、賃貸マンションの供給増加は見込めず、賃料は高止まりで推移すると考えています。事業活動拠点であるオフィスビルについては、東京都心5区を中心に需要は引き続き堅調であり、人材を意識した移転需要が活発です。特に、好立地かつハイスペックなビルが集積するエリアでは賃料上昇が顕著になる等、エリアや物件間の格差拡大が続くものとみています。また、大阪市中心部では今後の新規供給量が限定的となり、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、海外と比較して国内の融資環境は緩和的な水準にあり、国内外の不動産投資家や事業会社の投資意欲も旺盛であることから、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。

今後の米国経済は、エネルギー価格の動向やインフレ圧力、金融政策の不透明性等を背景に下振れリスクには留意が必要なものの、雇用環境及び所得水準は底堅く推移し、経済活動を下支えするものと見込まれます。

このような環境の下、米国不動産賃貸市場における住居については、オフィス回帰等を背景に都市部を中心に人口流入が継続する中、インフレ及び高金利下における持家取得負担の増大を背景に、賃貸住宅への選好は継続するものと見込まれます。加えて、建設コストや金利の高止まり等により新規供給は抑制傾向が続く見込みであり、需給面では底堅い環境が続くとみています。短期的には過去の供給増加の影響により賃料上昇は限定的となるものの、その後は供給の減速に伴い需給環境は徐々に改善し、シアトル及びワシントンD.C.を含む主要都市圏においては、中長期的に安定した市場環境が維持され、賃料水準の上昇が見込まれます。

不動産売買市場に関しては、インフレ圧力等により高金利環境の継続が予想される中、本投資法人が取得を検討可能な期待利回りの水準は、当面維持され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  
該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

以下のとおり2026年6月15日付で住居1物件の取得を決定しています。

物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)	取得予定日	取得先
プライムメゾン 錦糸町	住居	東京都墨田区	4,270	2026年7月1日	積水ハウス 株式会社

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

(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6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7回	2026年10月末	7,000(10%)	2,154	2026年10月期(第24期)
第8回	2027年4月末	7,000(10%)	2,168	2027年4月期(第25期)
第9回	2027年10月末	7,000(10%)	2,182	2027年10月期(第26期)
第10回	2028年4月末	7,000(10%)	2,194	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、2026年5月29日付で、同日に返済期日が到来する借入金3,500百万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(グリーンローン他))

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	800	基準金利 (全銀協1か 月日本円 TIBOR)に 0.170%を加 えた利率 (注6)	2026年 5月29日	左記借入先を 貸付人とする 2026年5月 26日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2027年 5月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	1,400	基準金利 (全銀協1か 月日本円 TIBOR)に 0.295%を加 えた利率 (注6)			2033年 5月31日		
	株式会社みずほ銀行 (注5)	300						
	株式会社三井住友銀行 (注5)	1,000						
合計		3,500	—	—	—	—	—	

(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) 本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行されるグリーンローンによる資金調達となります。グリーンファイナンス・フレームワークの詳細については、本投資法人のESG特設サイト内の「グリーンファイナンス」をご参照ください。

(注6) 利払日は、2026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。

④次期の業績に関する見通し

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027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「2026年10月期及び2027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
2026年10月期	17,416	9,754	8,078	8,075	1,908	1,876	32
2027年 4月期	17,457	9,782	7,956	7,953	1,880	1,848	32

(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。

2026年10月期及び2027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	2026年10月期（第24期）：2026年5月1日～2026年10月31日（184日） 2027年4月期（第25期）：2026年11月1日～2027年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2026年4月期（第23期）末現在において保有している不動産信託受益権（合計136物件）、海外不動産を保有する米国に所在するLLC4社（住居（米国）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（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（参考情報）（ア）資産の取得」に記載の不動産信託受益権（住居（国内）1物件）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び前記「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、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2027年4月期（第25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。取得予定資産の取得の詳細については、本日付けで別途公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（プライムメゾン錦糸町）」をご参照ください。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡予定資産の譲渡に伴う減収及び取得予定資産の取得に伴う増収を見込んでいます。</li> <li>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。また、取得予定資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得時に効力を有する予定の賃貸借契約を基に、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し、算出しています。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡により不動産等売却益として2026年10月期（第24期）に2,154百万円を、2027年4月期（第25期）に2,168百万円をそれぞれ計上することを見込んでいます。</li> <li>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、2026年10月期（第24期）及び2027年4月期（第25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、2026年10月期（第24期）、2027年4月期（第25期）ともに1米ドル=154.91円で円換算することを前提としています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、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。また、取得予定資産は、物件の売主等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得後に効力を有する賃貸借契約等を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>公租公課は、2026年10月期（第24期）に789百万円、2027年4月期（第25期）に800百万円を見込んでいます。</li> <li>一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。なお、取得予定資産の取得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、7,476千円（184日分に相当）と想定しています。また、固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2027年10月期（第26期）から費用計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年10月期（第24期）に2,274百万円、2027年4月期（第25期）に2,301百万円を見込んでいます。</li> <li>資産運用報酬については、2026年10月期（第24期）に1,354百万円、2027年4月期（第25期）に1,301百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2026年10月期（第24期）に1,694百万円、2027年4月期（第25期）に1,825百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年4月期（第23期）末現在における本投資法人の借入金残高は266,532百万円、投資法人債残高は17,500百万円、有利子負債総額は284,032百万円です。</li> <li>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、2026年5月29日付で長期借入金3,500百万円の借入れを実施しており、その調達資金をもって、同日に返済期日の到来した借入金3,500百万円の返済を行っています。</li> <li>上記の他、2026年10月期（第24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9,150百万円並びに2027年4月期（第25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26,577百万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。</li> <li>総資産LTVは2026年10月期（第24期）末において49.0%程度、2027年4月期（第25期）末において49.1%程度で推移するものと試算しています。</li> <li>総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 総資産LTV＝有利子負債総（見込）額÷総資産（見込）額×100</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済である4,303,970口を前提としており、その後、2027年4月期（第25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。</li> </ul>
税会不一致項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費その他の税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。）については、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2026年10月期（第24期）に139百万円及び2027年4月期（第25期）に140百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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、2026年10月期（第24期）及び2027年4月期（第25期）にATA137百万円をそれぞれ計上し分配金に充当することを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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。</li> <li>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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年 4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,493,732	22,210,980
信託現金及び信託預金	9,866,339	9,409,638
営業未収入金	294,708	221,282
未収還付法人税等	1,841	1,421
前払費用	335,446	346,647
デリバティブ債権	—	10,836
その他	8,996	8,650
貸倒引当金	—	△190
流動資産合計	23,001,065	32,209,266
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	157,073,717	155,655,427
減価償却累計額	△26,811,590	△26,341,399
信託建物(純額)	130,262,126	129,314,027
信託構築物	1,556,394	1,579,522
減価償却累計額	△436,454	△427,319
信託構築物(純額)	1,119,940	1,152,203
信託機械及び装置	2,717,831	2,592,478
減価償却累計額	△796,001	△797,279
信託機械及び装置(純額)	1,921,830	1,795,199
信託工具、器具及び備品	1,820,156	1,714,157
減価償却累計額	△892,275	△899,279
信託工具、器具及び備品(純額)	927,881	814,878
信託土地	262,830,787	274,564,725
信託建設仮勘定	—	5,093
有形固定資産合計	397,062,566	407,646,127
無形固定資産		
信託借地権	5,704,053	5,648,935
その他	53,504	46,492
無形固定資産合計	5,757,558	5,695,428
投資その他の資産		
関係会社出資金	137,936,632	137,936,632
投資有価証券	5,401	—
差入敷金及び保証金	1,614,786	1,614,786
長期前払費用	766,191	765,025
繰延税金資産	55	159
デリバティブ債権	71,117	406,586
その他	182,915	188,670
投資その他の資産合計	140,577,101	140,911,860
固定資産合計	543,397,226	554,253,416
繰延資産		
投資法人債発行費	73,004	65,086
繰延資産合計	73,004	65,086
資産合計	566,471,297	586,527,769

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年 4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	826,497	581,671
短期借入金	9,860,000	2,590,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,080,000	34,637,000
未払金	2,777,551	3,332,177
未払費用	445,830	455,151
未払消費税等	409,204	339,586
前受金	671,293	736,940
その他	7,641	9,847
流動負債合計	46,078,020	44,682,375
固定負債		
投資法人債	15,500,000	15,500,000
長期借入金	210,002,000	229,305,000
信託預り敷金及び保証金	7,265,807	7,045,317
デリバティブ債務	590	—
固定負債合計	232,768,397	251,850,317
負債合計	278,846,418	296,532,692
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	165,151,423	165,151,423
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △1,844,317	※4 △2,352,186
その他の出資剰余金控除額	※3 △13,867,947	※3 △13,867,947
出資剰余金控除額合計	△15,712,265	△16,220,134
出資剰余金(純額)	112,886,149	112,378,281
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,516,777	12,047,949
剰余金合計	122,402,927	124,426,230
投資主資本合計	287,554,351	289,577,654
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	70,527	417,422
評価・換算差額等合計	70,527	417,422
純資産合計	※1 287,624,879	※1 289,995,076
負債純資産合計	566,471,297	586,527,769

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 12,459,762	※1 12,376,825
その他貸貸事業収入	※1 466,832	※1 487,470
不動産等売却益	※2 5,219,459	※2 7,733,720
受取配当金	※3 1,229,865	※3 1,752,924
匿名組合投資利益	3,894	—
<b>営業収益合計</b>	<b>19,379,814</b>	<b>22,350,940</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 5,850,707	※1 5,727,494
減損損失	※4 338,181	—
匿名組合投資損失	—	1,507
資産運用報酬	1,645,778	2,460,787
資産保管手数料	10,650	10,517
一般事務委託手数料	51,448	51,604
役員報酬	5,400	5,850
貸倒引当金繰入額	—	190
その他営業費用	670,507	565,995
<b>営業費用合計</b>	<b>8,572,675</b>	<b>8,823,948</b>
<b>営業利益</b>	<b>10,807,139</b>	<b>13,526,991</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	22,609	23,245
未払分配金戻入	942	1,071
還付加算金	584	1
その他	123	—
<b>営業外収益合計</b>	<b>24,260</b>	<b>24,318</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,074,320	1,260,006
投資法人債利息	66,267	62,330
融資関連費用	151,797	165,120
投資法人債発行費償却	9,542	7,918
その他	11,207	5,855
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,313,136</b>	<b>1,501,231</b>
<b>経常利益</b>	<b>9,518,263</b>	<b>12,050,078</b>
税引前当期純利益	9,518,263	12,050,078
法人税、住民税及び事業税	1,619	2,932
法人税等調整額	△29	△103
<b>法人税等合計</b>	<b>1,590</b>	<b>2,829</b>
当期純利益	9,516,672	12,047,248
前期繰越利益	105	700
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,516,777	12,047,949

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (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	165,151,423	128,598,415	△1,674,455	△9,868,009	△11,542,465	117,055,950
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△169,861		△169,861	△169,861
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△3,999,938	△3,999,938	△3,999,938
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	△169,861	△3,999,938	△4,169,800	△4,169,800
当期末残高	※1 165,151,423	128,598,415	△1,844,317	△13,867,947	△15,712,265	112,886,149

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計					
当期首残高	10,130,833	127,186,783	—	292,338,207	△1,821,822	△1,821,822	290,516,384
当期変動額							
剰余金の配当	△10,130,727	△10,130,727		△10,130,727			△10,130,727
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△169,861		△169,861			△169,861
当期純利益	9,516,672	9,516,672		9,516,672			9,516,672
自己投資口の取得			△3,999,938	△3,999,938			△3,999,938
自己投資口の消却		△3,999,938	3,999,938	—			—
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					1,892,350	1,892,350	1,892,350
当期変動額合計	△614,055	△4,783,855	—	△4,783,855	1,892,350	1,892,350	△2,891,505
当期末残高	9,516,777	122,402,927	—	287,554,351	70,527	70,527	287,624,879

当期（自 2025年11月1日 至 2026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	165,151,423	128,598,415	△1,844,317	△13,867,947	△15,712,265	112,886,149
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△507,868		△507,868	△507,868
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	—	—	△507,868	—	△507,868	△507,868
当期末残高	※1 165,151,423	128,598,415	△2,352,186	△13,867,947	△16,220,134	112,378,281

(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	9,516,777	122,402,927	287,554,351	70,527	70,527	287,624,879
当期変動額						
剰余金の配当	△9,516,077	△9,516,077	△9,516,077			△9,516,077
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△507,868	△507,868			△507,868
当期純利益	12,047,248	12,047,248	12,047,248			12,047,248
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				346,894	346,894	346,894
当期変動額合計	2,531,171	2,023,302	2,023,302	346,894	346,894	2,370,197
当期末残高	12,047,949	124,426,230	289,577,654	417,422	417,422	289,995,076

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自	2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
I. 当期末処分利益		9,516,777,964円		12,047,949,263円
II. 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		507,868,460円		2,616,813,760円
III. 分配金の額		10,023,946,130円		14,663,625,790円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,329円)		(3,407円)
うち利益分配金		9,516,077,670円		12,046,812,030円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,211円)		(2,799円)
うち一時差異等調整引当額		507,868,460円		2,616,813,760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))		(118円)		(608円)
IV. 次期繰越利益		700,294円		1,137,233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9,516,077,670円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額507,868,460円を分配することとしました。</p>		<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12,046,812,030円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額2,616,813,760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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,518,263	12,050,078
減価償却費	2,336,351	2,321,425
投資法人債発行費償却	9,542	7,918
減損損失	338,181	—
受取利息	△22,609	△23,245
支払利息	1,140,588	1,322,337
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△51,216	73,426
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)	△2,132	△11,197
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△6,205	1,166
営業未払金の増減額 (△は減少)	40,979	20,116
未払金の増減額 (△は減少)	△25,520	554,102
未払消費税等の増減額 (△は減少)	409,204	△69,618
前受金の増減額 (△は減少)	△94,850	65,647
信託有形固定資産の売却による減少額	54,619,882	23,724,011
その他	△3,388	8,900
小計	68,422,190	40,045,068
利息の受取額	22,609	23,245
利息の支払額	△1,093,337	△1,312,834
法人税等の支払額	4,709	△2,512
営業活動によるキャッシュ・フロー	67,356,172	38,752,966
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,951,976	△36,831,856
無形固定資産の取得による支出	△20,395	△139
関係会社出資金の払込による支出	△42,953,287	—
投資有価証券の払戻による収入	198,881	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	221,844	368,429
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,098,886	△588,918
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△6,819	△6,262
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,610,639	△37,058,748
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	2,590,000
短期借入金の返済による支出	△8,500,000	△9,860,000
長期借入れによる収入	24,913,000	43,290,000
長期借入金の返済による支出	△17,413,000	△18,430,000
投資法人債の償還による支出	△4,000,000	—
自己投資口の取得による支出	△3,999,938	—
分配金の支払額	△10,299,833	△10,023,670
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,299,771	7,566,329
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,554,238	9,260,547
現金及び現金同等物の期首残高	26,914,310	22,360,071
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,360,071	※1 31,620,619

(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	<p>有価証券</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="596 689 1043 819"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～61年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～70年	信託構築物	2～52年	信託機械及び装置	2～61年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	2～70年								
信託構築物	2～52年								
信託機械及び装置	2～61年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。</p>								
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>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。</p>								
6. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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6,170千円、当期は25,244千円です。</p>								

7. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
減損損失	338,181	—
有形固定資産	397,062,566	407,646,127
無形固定資産	5,757,558	5,695,428

## 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(2025年10月31日)

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

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を1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(2026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1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 (2025年10月31日)	当期 (2026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 (2025年10月31日)	当期 (2026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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
総消却口数	127,163口	127,163口
消却総額	9,999,829千円	9,999,829千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

## ※4 一時差異等調整引当額

前期 (2025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	1,048,962	829,219	219,743	—	1,048,962	—
不動産等売却益	分割売却に おける売却 費用の一括 計上	945,000	735,000	△105,000	—	630,000	該当物件の 売却
信託借地権	信託借地権 の償却	165,355	110,236	55,118	—	165,355	—
合計		2,159,317	1,674,455	169,861	—	1,844,317	

## 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。
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 (2026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	1,268,530	1,048,962	219,568	—	1,268,530	—
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	630,000	△105,000	—	525,000	該当物件の売却
信託土地等	減損損失の計上	338,181	—	338,181	—	338,181	—
信託借地権	信託借地権の償却	220,473	165,355	55,118	—	220,473	—
合計		2,772,186	1,844,317	507,868	—	2,352,186	

## 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。
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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日		自 2025年11月 1日 至 2026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	12,071,403		11,989,545	
その他	388,359	12,459,762	387,279	12,376,825
その他賃貸事業収入				
附加使用料	186,235		133,964	
その他	280,597	466,832	353,505	487,470
不動産賃貸事業収益合計		12,926,595		12,864,295
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	566,694		560,451	
管理委託料	510,445		529,507	
信託報酬	51,921		41,522	
水道光熱費	323,854		265,748	
公租公課	901,432		808,680	
損害保険料	19,957		20,084	
修繕費	414,592		433,713	
減価償却費	2,329,257		2,314,026	
その他賃貸事業費用	732,551	5,850,707	753,759	5,727,494
不動産賃貸事業費用合計		5,850,707		5,727,494
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		7,075,887		7,136,800

## ※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位:千円)

赤坂ガーデンシティ	
不動産等売却収入	54,600,000
不動産等売却原価	49,767,373
その他の売却費用	1,741,676
不動産等売却益	3,090,949

(単位:千円)

御殿山SHビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,850,340
その他の売却費用	21,150
不動産等売却益	2,128,509

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

(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	4,837,434
その他の売却費用	21,120
不動産等売却益	2,141,445

(単位:千円)

エステイメゾン恵比寿	
エステイメゾン川崎	
エステイメゾン京橋	
エステイメゾン品川シーサイド	
エステイメゾン板橋本町	
プライムメゾン東桜	
エステイメゾン錦糸町	
エステイメゾン東白壁	
エステイメゾン葵	
エステイメゾン鶴の森	
エステイメゾン静岡鷹匠	
エステイメゾン東別院	
不動産等売却収入	25,200,000
不動産等売却原価	18,886,576
その他の売却費用	721,148
不動産等売却益	5,592,274

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

## ※3 受取配当金の内訳

前期(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

米国に所在する海外不動産保有法人2社の2025年6月期決算に基づく配当可能限度額11,369,288米ドル(1,693,114千円)のうち8,581,005米ドル(1,229,865千円)が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

SHR Boren Avenue Partners I, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠(自 2024年8月1日 至 2025年6月30日)

(単位:米ドル(千円))

不動産賃貸収益	8,153,754	(1,214,257)
不動産賃貸費用	2,781,156	(414,169)
その他収益	239,493	(35,665)
その他費用	327,007	(48,697)
投資不動産評価益	3,175,669	(472,920)
賃料保証資産評価益	94,892	(14,131)
税引前当期純利益	8,555,645	(1,274,106)
法人税等	1,796,686	(267,562)
配当可能限度額	6,758,959	(1,006,544)
配当金(注3)	5,404,905	(781,251)

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

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場(1米ドル=148.92円(小数第3位を切り捨て))により円換算しています。

(注3) 配当金は、2025年5月12日に締結した為替予約レート(1米ドル=143.39円)、2025年5月19日に締結した為替予約レート(1米ドル=142.74円)及び2025年10月30日の為替レート(1米ドル=152.76円)により円換算しています。

SHR Ridge Square Partners II, LLC

損益計算書項目及び配当金算定根拠(自 2024年8月1日 至 2025年6月30日)

(単位:米ドル(千円))

不動産賃貸収益	5,302,289	(789,616)
不動産賃貸費用	2,094,368	(311,893)
その他収益	61,930	(9,222)
その他費用	163,521	(24,351)
投資不動産評価益	3,092,416	(460,522)
賃料保証資産評価益	162,955	(24,267)
税引前当期純利益	6,361,701	(947,384)
法人税等	1,751,371	(260,814)
配当可能限度額	4,610,330	(686,570)
配当金(注3)	3,176,100	(448,613)

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

(注2) 為替レートは、期中平均為替相場(1米ドル=148.92円(小数第3位を切り捨て))により円換算しています。

(注3) 配当金は、2025年5月19日に締結した為替予約レート(1米ドル=142.74円)、2025年5月26日に締結した為替予約レート(1米ドル=140.10円)及び2025年10月30日の為替レート(1米ドル=152.76円)により円換算しています。

当期（自 2025年11月1日 至 2026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12月期決算に基づく配当可能限度額23,055,328米ドル（3,435,705千円）のうち11,592,289米ドル（1,752,924千円）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 2025年2月1日 至 2025年12月31日）

（単位：米ドル（千円））

不動産賃貸収益	8,211,101	(1,223,618)
不動産賃貸費用	2,810,078	(418,757)
その他収益	498,292	(74,255)
その他費用	311,351	(46,397)
投資不動産評価益	13,441,817	(2,003,099)
賃料保証資産評価益	293,660	(43,761)
税引前当期純利益	19,323,440	(2,879,579)
法人税等	4,057,923	(604,711)
配当可能限度額	15,265,517	(2,274,867)
配当金（注3）	5,099,541	(771,125)

（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=149.02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、2025年11月5日に締結した為替予約レート（1米ドル=150.73円）及び2026年3月27日に締結した為替予約レート（1米ドル=159.19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 2025年2月1日 至 2025年12月31日）

（単位：米ドル（千円））

不動産賃貸収益	11,742,897	(1,749,926)
不動産賃貸費用	4,889,759	(728,671)
その他収益	100,897	(15,035)
その他費用	527,626	(78,626)
投資不動産評価損	1,067,335	(159,054)
賃料保証資産評価益	5,411,425	(806,410)
税引前当期純利益	10,770,499	(1,605,019)
法人税等	2,980,688	(444,182)
配当可能限度額	7,789,811	(1,160,837)
配当金（注3）	6,492,747	(981,798)

（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=149.02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、2025年11月5日に締結した為替予約レート（1米ドル=150.73円）及び2026年3月27日に締結した為替予約レート（1米ドル=159.19円）により円換算しています。

## ※4 減損損失

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位：千円)

物件名	場所	種類	減損損失
エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	信託建物	60,956
		信託構築物	289
		信託工具、器具及び備品	869
		信託土地	129,599
		計	191,715
エステイメゾン東別院	愛知県名古屋	信託建物	43,512
		信託構築物	164
		信託機械及び装置	43
		信託工具、器具及び備品	805
		信託土地	101,940
		計	146,466

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ2件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（338,181千円）として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

該当事項はありません。

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026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	4,303,970口	4,303,970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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	219,568
信託土地等	減損損失の計上	338,181
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
	合計	507,868

## 2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

## 3. 戻入れの具体的な方法

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

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	208,081
信託建物等	合併の影響による売却原価超過額の発生	2,796,795
信託土地等	減損損失の戻入れ	△338,181
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	△105,000
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
	合計	2,616,813

## 2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

該当事項はありません。

## 3. 戻入れの具体的な方法

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

## [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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
現金及び預金	12,493,732	22,210,980
信託現金及び信託預金	9,866,339	9,409,638
現金及び現金同等物	22,360,071	31,620,619

## [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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	61,600,000	(注2) 5,219,459
水道光熱費収入	186,235	186,235
その他	—	13,974,119
合計	61,786,235	19,379,814

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

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

当期(自 2025年11月1日 至 2026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	32,200,000	(注2) 7,733,720
水道光熱費収入	133,964	133,964
その他	—	14,483,255
合計	32,333,964	22,350,940

(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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2025年11月1日 至 2026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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	36,176	40,261
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	40,261	21,749
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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

2025年10月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る35,000,000千円です。

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

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

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

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

2026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28,000,000千円です。

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

(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7回	2026年10月末	7,000,000(10%)	2026年10月期(第24期)
第8回	2027年4月末	7,000,000(10%)	2027年4月期(第25期)
第9回	2027年10月末	7,000,000(10%)	2027年10月期(第26期)
第10回	2028年4月末	7,000,000(10%)	2028年4月期(第27期)

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

[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 2025年5月1日 至 2025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
青山インベストメンツ特定目的会社	3,090,949	不動産賃貸事業
TIS株式会社	2,781,323	不動産賃貸事業

当期（自 2025年11月1日 至 2026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
LJPF合同会社	5,592,274	不動産賃貸事業
TIS株式会社	2,685,339	不動産賃貸事業

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
1口当たり純資産額	66,827円	67,378円
1口当たり当期純利益	2,199円	2,799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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
当期純利益 (千円)	9,516,672	12,047,248
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)	9,516,672	12,047,248
期中平均投資口数 (口)	4,327,036	4,303,970

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [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6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7回	2026年10月末	7,000 (10%)	2,154	2026年10月期 (第24期)
第8回	2027年4月末	7,000 (10%)	2,168	2027年4月期 (第25期)
第9回	2027年10月末	7,000 (10%)	2,182	2027年10月期 (第26期)
第10回	2028年4月末	7,000 (10%)	2,194	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)
2025年10月14日	消却	—	165,151	△51,459	4,303,970	(注8)

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

(注2) 1口当たり発行価額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。

(注8) 2025年6月16日から2025年9月8日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年9月29日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年10月14日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

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 2025年10月31日現在					当期 2026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)		保有総額 (百万円) (注1)	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)			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	268,376	47.4	—	—	—	295,879	50.4	—	—	—
		その他地域	53,977	9.5	—	—	—	42,057	7.2	—	—	—
	商業用 不動産等	三大都市圏	80,412	14.2	—	—	—	75,353	12.8	—	—	—
		その他地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
信託不動産合計			402,766	71.1	—	—	—	413,289	70.5	—	—	—
関係会社出資金 (注4)			137,936	24.4	137,936	3,796	24.4	137,936	23.5	137,936	9,577	23.5
匿名組合出資持分 (注5)			5	0.0	—	—	—	—	—	—	—	—
預金・その他の資産			25,762	4.5	—	—	—	35,301	6.0	—	—	—
資産総額計			566,471	100.0	137,936	3,796	24.4	586,527	100.0	137,936	9,577	23.5
負債総額			278,846	49.2	—	—	—	296,532	50.6	—	—	—
純資産総額			287,624	50.8	—	—	—	289,995	49.4	—	—	—

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第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＝154.10円、当期末時点の為替レートは1米ドル＝160.39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Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分であり、2025年8月29日付で出資の払戻しを受けています。

②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	4.4
関係会社出資金 (注3)	米国	—	SHR Boren Avenue Partners II, LLC	25,854,807	25,854,807	4.4
関係会社出資金 (注4)	米国	—	SHR Ridge Square Partners I, LLC	43,113,509	43,113,509	7.4
関係会社出資金 (注4)	米国	—	SHR Ridge Square Partners II, LLC	43,113,509	43,113,509	7.4

(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、2025年6月6日にそれぞれ所有権の共有持分50%を追加取得しています。

(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	6,564	8,380	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	1,751	2,010	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	2,013	2,630	2003年6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	1,505	2,060	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	1,492	2,040	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	1,997	2,730	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	1,411	1,940	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	1,043	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	1,566	2,200	2007年2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	914	1,030	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	1,086	1,250	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	2,962	3,990	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	2,606	3,160	2006年8月	2018年5月
	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都 港区 南麻布	1,250	0.2	1,278	1,500	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	1,794	2,680	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	2,690	3,320	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	974	1,340	2007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-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	659	904	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	2,038	3,070	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	1,867	2,580	2007年12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	776	980	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	738	1,010	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	2,335	3,190	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	2,132	2,640	2005年1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	1,705	2,310	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	0.3	1,831	2,300	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	874	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	577	760	2006年6月	2018年5月
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.3	1,950	2,390	1996年2月	2018年5月
	R-045	エステイメゾン秋葉原	東京都 台東区 上野	1,930	0.3	1,807	2,360	2006年2月	2018年5月
	R-046	エステイメゾン笹塚	東京都 渋谷区 笹塚	3,340	0.6	3,310	3,930	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	6,003	7,780	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	997	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	807	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	1,113	1,380	2005年8月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居 ／ 国 内	R-052	エステイメゾン千石	東京都 文京区 千石	1,360	0.2	1,295	1,650	2009年8月	2018年5月
	R-053	エステイメゾン代沢	東京都 世田谷区 代沢	2,270	0.4	2,274	2,730	2010年2月	2018年5月
	R-054	エステイメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.3	1,658	2,310	2009年6月	2018年5月
	R-055	エステイメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.3	1,534	1,830	2007年11月	2018年5月
	R-056	エステイメゾン白金台	東京都 品川区 上大崎	2,400	0.4	2,333	3,580	2003年9月	2018年5月
	R-057	エステイメゾン東新宿	東京都 新宿区 新宿	1,680	0.3	1,537	2,320	2009年4月	2018年5月
	R-058	エステイメゾン元麻布	東京都 港区 元麻布	1,540	0.3	1,485	2,260	2009年11月	2018年5月
	R-059	エステイメゾン都立大学	東京都 目黒区 平町	861	0.2	863	1,250	2009年2月	2018年5月
	R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都 品川区 小山	1,030	0.2	957	1,250	2009年5月	2018年5月
	R-061	エステイメゾン中野	東京都 中野区 中央	1,870	0.3	1,834	2,320	2009年6月	2018年5月
	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	944	1,180	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	981	1,220	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	1,056	1,380	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	1,093	1,530	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	2,290	3,240	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	3,079	3,930	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	1,490	1,970	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	1,433	2,130	2012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-070	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区 八丁堀	1,460	0.3	1,302	1,820	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	0.3	1,782	2,340	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	2,863	3,860	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	573	662	2006年10月	2018年5月
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県 福岡市 中央区 平尾	2,430	0.4	2,475	2,740	2006年2月	2018年5月
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.5	7,910	11,900	2008年1月	2018年5月
	R-077	エスティメゾン大島	東京都 江東区 大島	8,630	1.5	8,308	12,600	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	2,064	2,290	2007年4月	2018年5月
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	0.8	4,317	4,860	1999年11月	2018年5月
	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.3	1,732	2,310	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	0.3	1,807	2,330	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	2,903	3,570	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南二条西	1,930	0.3	1,693	2,320	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	1,333	1,430	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	2,319	3,055	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	1,745	2,070	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	4,144	5,880	2014年6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	0.2	1,304	1,840	2010年1月	2018年5月	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住 居 ／ 国 内	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	4,364	5,480	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	1.0	5,246	6,000	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	2,331	3,020	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	2,808	3,550	2014年12月	2018年5月
	R-096	エステメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,016	1,210	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	4,665	5,850	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	3,983	4,640	2015年10月	2018年5月
	R-100	エステメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	606	758	2017年2月	2018年5月
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.4	7,731	11,900	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	3,555	5,000	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	1,628	2,240	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	0.4	2,458	3,570	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	3,356	5,690	2011年1月	2018年5月
	R-106	エステメゾン 豊洲レジデンス(注12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	6,065	8,060	2008年2月	2018年5月
	R-108	エステメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	424	455	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	1,999	2,610	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	2,530	3,200	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	2,116	2,620	2018年11月	2019年6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-112	エステイメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.5	2,926	3,670	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-114	シャームズンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	959	997	2006年1月	2020年4月
	R-116	エステイメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	915	965	2012年2月	2021年4月
	R-117	エステイメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 種木町	660	0.1	668	715	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	2,585	2,940	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	2,308	2,620	2018年8月	2021年9月
	R-120	プライムメゾン両国	東京都 墨田区 亀沢	1,530	0.3	1,531	1,710	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	10,012	11,500	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	4,804	5,430	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	10,372	11,900	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	2,217	2,810	2020年2月	2022年8月
	R-125	エステイメゾン登戸	神奈川県 川崎市 多摩区 登戸新町	490	0.1	519	561	2008年1月	2023年10月
	R-126	エステイメゾン大森	東京都 大田区 大森北	3,600	0.6	3,786	4,040	2024年1月	2024年3月
	R-127	エステイメゾン門前仲町	東京都 江東区 富岡	1,570	0.3	1,657	1,770	2023年1月	2024年3月
	R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	東京都 北区 赤羽	980	0.2	1,034	1,150	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	10,139	10,800	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	5,569	5,850	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	3,265	3,480	2021年3月	2024年4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-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	3,251	3,420	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	2,608	2,600	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	2,217	2,220	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	1,875	1,900	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	1,007	990	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	8,351	8,670	2023年3月	2024年8月
	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	7,489	7,970	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	1,522	1,550	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	1,280	1,280	2022年11月	2024年9月
	R-141	エスティメゾン西横浜	神奈川県 横浜市 西区 南浅間町	580	0.1	626	645	2006年3月	2025年5月
	R-142	エスティメゾン大塚	東京都 豊島区 西巣鴨	1,160	0.2	1,179	1,220	2006年9月	2025年5月
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	埼玉県 さいたま市 浦和区 常盤	1,430	0.3	1,523	1,500	2025年4月	2025年5月
	R-144	エスティメゾン川越	埼玉県 川越市 中原町	898	0.2	974	928	2025年1月	2025年5月
	R-145	エスティメゾン八潮	埼玉県 八潮市 茜町	1,000	0.2	1,032	1,080	2007年2月	2025年7月
	R-146	エスティメゾン 川崎ウエスト	神奈川県 川崎市 幸区 柳町	1,410	0.3	1,501	1,530	2023年2月	2025年10月
	R-147	プライムメゾン用賀砦公園	東京都 世田谷区 瀬田	7,090	1.3	7,247	7,540	2023年10月	2026年2月
	R-148	プライムメゾン蒲田	東京都 大田区 西蒲田	5,640	1.0	5,782	6,140	2023年5月	2026年1月
	R-149	プライムメゾン千葉新町	千葉県 千葉市 中央区 新町	6,160	1.1	6,393	6,200	2024年1月	2026年2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-150	プライムメゾン入谷	東京都台東区入谷	4,010	0.7	4,111	4,140	2024年1月	2026年2月
	R-151	プライムメゾン清澄白河	東京都江東区平野	3,200	0.6	3,282	3,260	2023年5月	2026年1月
	R-152	プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町	2,330	0.4	2,390	2,430	2023年8月	2026年2月
	R-153	プライムメゾン清澄リバーフロント	東京都江東区清澄	1,610	0.3	1,658	1,670	2024年9月	2026年2月
	R-154	エスティメゾン川口	埼玉県川口市本町	2,590	0.5	2,641	2,690	2010年2月	2026年3月
	R-155	エスティメゾン川崎本町	神奈川県川崎市川崎区本町	1,810	0.3	1,918	2,000	2010年2月	2026年3月
		小計		344,894	61.5	337,936	412,953	—	—
住居／海外	A-001	ザ アイビー オンボーレン(注15)	米国ワシントン州シアトル	51,479 (328百万米ドル)	9.2	54,069 (344百万米ドル)	57,419 (358百万米ドル)	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.	84,378 (578百万米ドル)	15.0	86,838 (594百万米ドル)	95,913 (598百万米ドル)	2022年12月	2024年11月 2025年6月
		小計		135,857	24.2	140,907	153,332	—	—
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	20,600	3.7	19,349	25,100	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	7.8	40,915	54,800	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	4,106	7,020	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	5,980	7,270	2011年3月	2016年5月
	0-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区四谷	5,000	0.9	5,001	5,040	1985年6月	2023年12月
		小計		80,350	14.3	75,353	99,230	—	—
		合計		561,102	100.0	554,197	665,515	—	—

(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(百万米ドル未満)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) 「シャーマンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。
- (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(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。。「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、本投資法人が海外不動産保有法人への出資を通じて保有しているため、IFRSに準拠して作成された当該海外LLC2社の財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額の合計額を出資時の為替レートである1米ドル=156.95円にて円換算しています。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル=160.39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、2024年11月15日付で、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF(2,465.18㎡)の所有権を、2025年6月6日付で、2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地55,847 SF(5,188.18㎡)の所有権をそれぞれ取得し、当期末現在6つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地82,383 SF(7,653.38㎡)の所有権を取得しています。「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=145.98円(小数第3位を切捨て)にて円換算しています。「期末帳簿価額」は、本投資法人が海外不動産保有法人への出資を通じて保有しているため、IFRSに準拠して作成された当該海外LLC2社の財務諸表「有形固定資産」の帳簿価額の合計額を出資時の為替レートある1米ドル=146.07円(小数点第3位を切捨て)にて円換算しています。「期末算定価額」は、期末時点の為替レートである1米ドル=160.39円にて円換算しています。「竣工年月」は、便宜上6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。
- (注17) 本投資法人は、「御殿山SHビル」について、2026年4月30日現在、100分の60(60.0%)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40.0%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。

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	178	1.4	1	5,515.43	5,311.54	96.3
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	48	0.4	1	2,019.10	1,764.50	87.4
	R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	61	0.5	1	2,062.10	1,888.28	91.6
	R-004	エステイメゾン恵比寿(注7)	12	0.1	—	—	—	—
	R-005	エステイメゾン神田	48	0.4	1	1,706.54	1,575.72	92.3
	R-006	エステイメゾン北新宿	47	0.4	1	1,881.19	1,620.39	86.1
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	71	0.6	1	2,978.28	2,860.95	96.1
	R-008	エステイメゾン川崎(注7)	38	0.3	—	—	—	—
	R-010	エステイメゾン亀戸	57	0.4	1	2,279.21	2,255.00	98.9
	R-011	エステイメゾン目黒	31	0.2	1	1,070.13	995.49	93.0
	R-012	エステイメゾン巣鴨	48	0.4	1	2,619.17	2,279.98	87.0
	R-013	エステイメゾン京橋(注7)	42	0.3	—	—	—	—
	R-014	エステイメゾン白楽	31	0.2	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エステイメゾン南堀江	34	0.3	1	1,804.48	1,804.48	100.0
	R-016	エステイメゾン五反田	103	0.8	1	3,871.15	3,604.24	93.1
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	81	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(注7)	32	0.3	—	—	—	—
	R-019	エステイメゾン南麻布	37	0.3	1	1,082.12	1,040.50	96.2
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	64	0.5	1	2,824.86	2,801.07	99.2
	R-022	エステイメゾン麻布十番	68	0.5	1	1,755.31	1,686.93	96.1
	R-023	エステイメゾン板橋本町 (注7)	15	0.1	—	—	—	—
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	33	0.3	1	1,176.78	1,135.20	96.5
	R-028	エステイメゾン千駄木	25	0.2	1	897.30	897.30	100.0
R-030	エステイメゾン博多東	92	0.7	1	9,106.08	8,992.22	98.7	
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	69	0.5	1	3,924.58	3,924.58	100.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居 ／ 国 内	R-034	プライムメゾン東桜(注7)	25	0.2	—	—	—	—
	R-035	プライムメゾン萱場公園	30	0.2	1	2,163.98	2,088.74	96.5
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	25	0.2	1	894.64	841.26	94.0
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	86	0.7	1	4,036.66	3,966.42	98.3
	R-038	シャーマメゾンステージ博多	116	0.9	1	9,614.80	9,545.70	99.3
	R-039	エスティメゾン錦糸町(注7)	18	0.1	—	—	—	—
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	59	0.5	1	2,275.24	2,075.39	91.2
	R-041	プライムメゾン御器所	65	0.5	1	4,427.65	4,135.27	93.4
	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	22	0.2	1	1,798.97	1,667.00	92.7
	R-044	プライムメゾン百道浜	70	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	62	0.5	1	2,324.65	2,324.65	100.0
	R-046	エスティメゾン笹塚	94	0.7	1	3,701.70	3,534.00	95.5
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	196	1.5	1	6,177.20	6,003.58	97.2
	R-048	プライムメゾン高見	34	0.3	1	2,016.79	2,016.79	100.0
	R-049	プライムメゾン矢田南	29	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(注7)	22	0.2	—	—	—	—
	R-052	エスティメゾン千石	43	0.3	1	1,498.13	1,498.13	100.0
	R-053	エスティメゾン代沢	66	0.5	1	2,352.90	2,302.17	97.8
	R-054	エスティメゾン戸越	54	0.4	1	1,943.17	1,803.45	92.8
R-055	エスティメゾン西天満	54	0.4	1	2,877.90	2,748.31	95.5	
R-056	エスティメゾン白金台	81	0.6	1	2,675.11	2,543.05	95.1	
R-057	エスティメゾン東新宿	53	0.4	1	1,889.50	1,849.47	97.9	
R-058	エスティメゾン元麻布	51	0.4	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	935.12	90.3	
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	31	0.2	1	1,073.59	1,045.37	97.4	
R-061	エスティメゾン中野	56	0.4	1	2,023.72	1,775.55	87.7	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居 ／ 国 内	R-062	エステイメゾン新中野	30	0.2	1	1,107.57	994.02	89.7
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	30	0.2	1	1,299.60	1,144.61	88.1
	R-064	エステイメゾン哲学堂	37	0.3	1	1,531.89	1,531.89	100.0
	R-065	エステイメゾン高円寺	37	0.3	1	1,527.52	1,471.94	96.4
	R-066	エステイメゾン押上	79	0.6	1	3,180.90	3,141.24	98.8
	R-067	エステイメゾン赤羽	101	0.8	1	4,302.84	4,070.43	94.6
	R-068	エステイメゾン王子	49	0.4	1	2,289.44	2,079.09	90.8
	R-069	プライムメゾン早稲田	48	0.4	1	1,650.66	1,625.66	98.5
	R-070	プライムメゾン八丁堀	40	0.3	1	1,382.32	1,356.42	98.1
	R-071	プライムメゾン神保町	56	0.4	1	1,819.90	1,754.15	96.4
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	98	0.8	1	2,512.91	2,423.71	96.5
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	18	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵(注7)	33	0.3	—	—	—	—
	R-075	エステイメゾン薬院	83	0.6	1	5,213.51	5,141.02	98.6
	R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	241	1.9	1	9,469.65	9,017.46	95.2
	R-077	エステイメゾン大島	277	2.2	1	9,905.97	9,585.18	96.8
	R-078	プライムメゾン富士見台	70	0.6	1	5,704.63	5,303.88	93.0
	R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	155	1.2	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	61	0.5	1	2,180.78	2,005.18	91.9
	R-081	プライムメゾン品川	61	0.5	1	2,107.88	1,937.24	91.9
	R-082	プライムメゾン大通公園	118	0.9	1	7,360.37	6,856.15	93.1
	R-083	プライムメゾン南2条	75	0.6	1	6,019.09	5,766.06	95.8
	R-084	プライムメゾン鴨々川	50	0.4	1	4,102.08	3,980.98	97.0
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	90	0.7	1	10,268.74	9,920.84	96.6
R-086	シャームゾンステージ 八広(注5)	58	0.5	1	3,409.16	3,409.16	100.0	
R-087	プライムメゾン恵比寿	115	0.9	1	3,010.66	2,859.49	95.0	
R-089	エステイメゾン鵜の森(注7)	21	0.2	—	—	—	—	
R-091	シャームゾンステージ 日野	54	0.4	1	2,827.55	2,719.62	96.2	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居 ／ 国 内	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	147	1.1	1	5,461.13	5,435.51	99.5
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.7	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	69	0.5	1	1,972.59	1,947.29	98.7
	R-095	プライムメゾン初台	85	0.7	1	2,879.20	2,777.74	96.5
	R-096	エステメゾン上町台	34	0.3	1	2,225.52	2,116.28	95.1
	R-098	プライムメゾン白金高輪	130	1.0	1	3,923.76	3,852.45	98.2
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	118	0.9	1	4,099.04	3,915.06	95.5
	R-100	エステメゾン森下	20	0.2	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	239	1.9	1	6,772.89	6,443.34	95.1
	R-102	プライムメゾン大塚	122	0.9	1	3,921.35	3,844.80	98.0
	R-103	プライムメゾン浅草橋	55	0.4	1	2,033.06	1,952.04	96.0
	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	134	1.0	1	3,569.73	3,179.12	89.1
	R-106	エステメゾン 豊洲レジデンス	504	3.9	1	23,538.73	21,832.83	92.8
	R-108	エステメゾン井尻	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	63	0.5	1	1,387.12	1,321.90	95.3
	R-110	プライムメゾン本郷	70	0.6	1	2,423.46	2,294.13	94.7
	R-111	プライムメゾン蔵前	64	0.5	1	2,259.40	2,208.88	97.8
	R-112	エステメゾン横浜青葉台	86	0.7	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エステメゾン静岡鷹匠 (注7)	10	0.1	—	—	—	—
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	30	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
R-115	エステメゾン東別院(注7)	33	0.3	—	—	—	—	
R-116	エステメゾン萱場	31	0.2	1	2,170.80	2,170.80	100.0	
R-117	エステメゾン白壁南	20	0.2	1	1,240.28	1,148.21	92.6	
R-118	プライムメゾン下北沢	61	0.5	1	1,991.72	1,876.35	94.2	
R-119	プライムメゾン目黒	49	0.4	1	1,335.62	1,243.46	93.1	
R-120	プライムメゾン両国	40	0.3	1	1,499.10	1,499.10	100.0	
R-121	プライムメゾン中目黒	228	1.8	1	6,033.98	5,816.19	96.4	

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-122	プライムメゾン板橋	123	1.0	1	4,557.89	4,294.13	94.2
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	645	5.0	1	29,048.95	27,750.56	95.5
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	58	0.5	1	1,819.35	1,700.22	93.5
	R-125	エスティメゾン登戸	16	0.1	1	657.79	637.39	96.9
	R-126	エスティメゾン大森	83	0.6	1	2,457.68	2,382.44	96.9
	R-127	エスティメゾン門前仲町	34	0.3	1	1,121.12	1,019.20	90.9
	R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	24	0.2	1	757.80	681.48	89.9
	R-129	プライムメゾン湯島	243	1.9	1	6,671.59	6,469.76	97.0
	R-130	プライムメゾン中野坂上	126	1.0	1	3,428.41	3,211.66	93.7
	R-131	プライムメゾン方南町	76	0.6	1	2,556.36	2,390.79	93.5
	R-132	プライムメゾン門前仲町	78	0.6	1	2,357.28	2,231.57	94.7
	R-133	プライムメゾン西早稲田	55	0.4	1	1,725.98	1,619.07	93.8
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	45	0.4	1	1,640.09	1,573.68	96.0
	R-135	プライムメゾン桜新町	43	0.3	1	1,364.84	1,364.84	100.0
	R-136	エスティメゾン南行徳	24	0.2	1	1,148.19	1,096.86	95.5
	R-137	プライムメゾン 森下ウエスト	187	1.5	1	5,559.57	5,170.79	93.0
	R-138	プライムメゾン 横浜ウエスト	182	1.4	1	5,653.68	5,423.85	95.9
	R-139	エスティメゾン妙典	35	0.3	1	2,433.74	2,373.78	97.5
	R-140	エスティメゾン浦和	26	0.2	1	1,153.67	1,109.67	96.2
	R-141	エスティメゾン西横浜	14	0.1	1	656.40	634.61	96.7
R-142	エスティメゾン大塚	27	0.2	1	944.99	904.77	95.7	
R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	34	0.3	1	1,309.45	1,309.45	100.0	
R-144	エスティメゾン川越	19	0.1	1	1,215.78	1,092.24	89.8	
R-145	エスティメゾン八潮	28	0.2	1	1,496.46	1,468.68	98.1	
R-146	エスティメゾン 川崎ウエスト	32	0.3	1	1,318.72	1,318.72	100.0	
R-147	プライムメゾン用賀砦公園	70	0.5	1	5,029.64	4,669.76	92.8	
R-148	プライムメゾン蒲田	62	0.5	1	3,927.51	3,630.99	92.5	
R-149	プライムメゾン千葉新町	64	0.5	1	6,444.69	6,444.69	100.0	

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居／国内	R-150	プライムメゾン入谷	41	0.3	1	2,736.60	2,521.67	92.1
	R-151	プライムメゾン清澄白河	32	0.3	1	2,129.76	1,981.28	93.0
	R-152	プライムメゾン 日本橋馬喰町	21	0.2	1	1,551.15	1,345.07	86.7
	R-153	プライムメゾン 清澄リバーフロント	16	0.1	1	1,074.64	1,074.64	100.0
	R-154	エステイメゾン川口	16	0.1	1	2,322.28	2,188.68	94.2
	R-155	エステイメゾン川崎本町	8	0.1	1	1,872.10	1,817.30	97.1
		小計	10,512	81.7	11	457,638.95	440,122.03	96.2
住居／海外	A-001	ザ アイビー オン ポーレン(注8)	—	—	393	31,989.96	31,013.21	96.9
	A-002	シティ リッジ(注8)	—	—	640	59,468.66	55,157.33	92.8
		小計	—	—	1,033	91,458.62	86,170.54	94.2
オフィスビル	0-002	御殿山SHビル(注5)	544	4.2	1	7,999.99	7,999.99	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ (注3)	1,301	10.1	1	29,657.53	29,657.53	100.0
	0-005	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	182	1.4	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)	202	1.6	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-008	新宿ヒロセビル	121	0.9	3	3,120.48	3,120.48	100.0
		小計	2,351	18.3	7	49,775.27	49,775.27	100.0
		合計	12,864	100.0	1,051	598,872.84	576,067.84	96.2

- (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 ポーレン」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パススルー型マスターリース契約を締結している「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」及び「広小路ガーデンアベニュー」に係るエンドテナント数の合計は、それぞれ17、7及び8となっています。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(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」、「シャーマンズテージ八広」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パススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、「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」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) 「エステイメゾン恵比寿」、「エステイメゾン川崎」、「エステイメゾン京橋」、「エステイメゾン品川シーサイド」、「エステイメゾン板橋本町」、「プライムメゾン東桜」、「エステイメゾン錦糸町」、「エステイメゾン東白壁」、「エステイメゾン葵」、「エステイメゾン鶴の森」、「エステイメゾン静岡鷹匠」及び「エステイメゾン東別院」は、2026年1月29日付で譲渡しています。そのため、当該

物件に係る上記「不動産賃貸事業収益 [期間中]」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

- (注8) 「ザ アイビー オン ボーレン」及び「シティ リッジ」に係る当期における本投資法人に対して支払われている配当金の算定根拠となる不動産賃貸収益等については、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 シャームゾンPM東京 株式会社	不動産賃貸業	エステイメゾン 銀座 他70物件	226,302.80	39.3	12,136	1,644	(注5)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産賃貸業	エステイメゾン 豊洲レジデンス 他16物件	67,094.55	11.6	3,302	412	(注6)
積水ハウス シャームゾンPM九州 株式会社	不動産賃貸業	シャームゾン ステージ博多 他4物件	35,140.10	6.1	623	46	(注7)
積水ハウス シャームゾンPM中部 株式会社	不動産賃貸業	プライムメゾン 萱場公園 他7物件	32,844.68	5.7	806	115	(注8)
積水ハウス 株式会社	建設業	本町南 ガーデンシティ	29,657.53	5.1	2,536	2,536	(注9)
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	23,601.82	4.1	704	52	(注10)
積水ハウス シャームゾンPM東北 株式会社	不動産賃貸業	シャームゾン ステージ広瀬通	2,552.40	0.4	57	5	(注11)
積水ハウス シャームゾンPM関西 株式会社	不動産賃貸業	エステイメゾン 上町台	2,116.28	0.4	64	4	(注12)
主要なテナントの合計			419,310.16	72.8	20,232	4,818	—
ポートフォリオの合計			576,067.84	100.0	24,276	7,045	—

(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、2025年5月から2026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。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。

(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) 積水ハウスシャーメゾン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	
2026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	
2026年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6		
2026年 6月30日	エステイメゾン秋葉原		
2026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、 エステイメゾン三軒茶屋II		
2026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		
2026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		
2026年10月22日	エステイメゾン南麻布		
2026年10月31日	シャーメゾンステージ日野、プライムメゾン白金高輪、 プライムメゾン市谷山伏町		
2026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		
2027年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通		
2027年 1月30日	エステイメゾン亀戸		
2027年 1月31日	エステイメゾン目黒、プライムメゾン恵比寿		
2027年 3月27日	エステイメゾン川崎II		
2027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、エステイメゾン森下		
2027年 4月 2日	エステイメゾン白楽		
2027年11月30日	シャーメゾンステージ八広		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	シャーメゾンステージ秋葉原		
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		
2035年 5月30日	エステイメゾン西横浜		
2036年 1月31日	プライムメゾン用賀砦公園、プライムメゾン蒲田		

(注6) 株式会社長谷工ライブネットをマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2026年 4月30日	エスティメゾン錦糸町Ⅱ、エスティメゾン大島	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026年 5月29日	エスティメゾン浦和Ⅱ、エスティメゾン川越	
2026年 6月30日	エスティメゾン八潮	
2026年 7月31日	エスティメゾン豊洲レジデンス	契約期間満了3か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2026年 9月29日	エスティメゾン浦和	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 9月30日	エスティメゾン川崎ウエスト	
2026年10月 2日	エスティメゾン登戸	
2026年11月29日	エスティメゾン武蔵小山	契約期間満了1か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2027年 2月 5日	エスティメゾン千駄木	
2027年 2月28日	エスティメゾン白金台	
2027年 2月28日	エスティメゾン大森	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 3月31日	エスティメゾン川崎本町	
2036年 1月31日	プライムメゾン千葉新町、プライムメゾン入谷、	
	プライムメゾン清澄白河	

(注7) 積水ハウスシャーマンズ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
2026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 3月31日	プライムメゾン百道浜	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
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	
2036年 1月31日	シャーマンズステージ博多	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注8) 積水ハウスシャーマンズ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
2026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
2026年 9月30日	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	
2027年 3月31日	プライムメゾン御器所	
2029年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2031年 3月31日	エスティメゾン萱場	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
2036年 3月31日	エスティメゾン白壁南	

(注9) 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
2026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

(注10) 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
2027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
2027年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2027年 3月31日	プライムメゾン太陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2028年 3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注11) 積水ハウスシャーマンズ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	シャーマンズステージ広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注12) 積水ハウスシャーマンズ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	8,380	8,680	3.2	8,250	3.4	3.4	288
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,010	2,040	3.3	1,990	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	2,630	2,710	3.3	2,600	3.4	3.5	94
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,060	2,120	3.3	2,040	3.4	3.5	76
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	2,070	3.5	2,020	3.5	3.7	76
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,730	2,770	3.5	2,710	3.5	3.7	103
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,940	1,970	3.8	1,930	3.6	4.0	83
	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	1,480	3.2	1,450	3.0	3.3	50
	R-012	エステイメゾン巣鴨	JLL森井鑑定 株式会社	2,200	2,250	3.4	2,150	3.2	3.6	83
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	1,030	1,040	4.0	1,020	3.8	4.2	45
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,250	1,270	3.7	1,220	3.5	3.9	52
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,990	4,050	3.7	3,960	3.5	3.9	160
	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	3,160	3,220	3.5	3,140	3.3	3.7	119
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,500	1,530	3.1	1,460	2.9	3.3	51
	R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定 株式会社	2,680	2,730	3.6	2,620	3.4	3.8	99
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,320	3,400	3.1	3,240	2.9	3.3	106
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,340	1,370	3.5	1,310	3.3	3.7	49
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	904	921	3.5	887	3.3	3.7	34
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	3,070	3,120	4.0	3,050	4.0	4.1	138

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-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,580	2,600	3.9	2,570	3.8	4.1	108
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	980	990	4.1	975	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	1,010	1,040	3.4	1,000	3.5	3.6	37
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	3,190	3,230	3.6	3,170	3.4	3.8	124
	R-038	シャームゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,640	2,640	5.3	2,640	3.7	6.4	158
	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	2,310	2,370	3.6	2,290	3.7	3.8	90
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,300	2,330	4.1	2,290	4.1	4.3	101
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200	1,210	3.8	1,190	3.6	3.9	47
	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	760	764	4.0	755	3.8	4.1	32
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,390	2,390	4.2	2,390	3.9	4.4	115
	R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,360	2,390	3.5	2,350	3.3	3.7	89
	R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,930	4,000	3.5	3,900	3.3	3.7	148
	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	7,780	7,910	3.4	7,730	3.2	3.6	277
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,210	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	977	4.1	964	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	4.7	1,380	4.5	4.9	72
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,650	1,680	3.3	1,640	3.1	3.5	59
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,730	2,780	3.4	2,710	3.2	3.6	99
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,310	2,370	3.3	2,280	3.4	3.5	81
R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,830	1,870	3.7	1,810	3.8	3.9	76	

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-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	3,580	3,610	3.2	3,540	3.0	3.3	119
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,320	2,380	3.3	2,290	3.4	3.5	82
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,310	3.1	2,240	3.2	3.3	74
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,250	1,290	3.2	1,230	3.3	3.4	42
	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	1,250	1,280	3.4	1,240	3.2	3.6	46
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,320	2,360	3.4	2,300	3.2	3.6	84
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,180	1,190	3.5	1,170	3.3	3.7	44
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,220	1,230	3.4	1,210	3.5	3.6	44
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,380	1,400	3.5	1,370	3.3	3.7	52
	R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,530	1,560	3.3	1,520	3.4	3.5	53
	R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,240	3,300	3.5	3,220	3.5	3.7	121
	R-067	エステイメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,930	3,990	3.6	3,910	3.4	3.8	151
	R-068	エステイメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,970	2,000	3.6	1,950	3.4	3.8	79
	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	2,130	2,150	3.2	2,100	3.0	3.3	71
	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	1,820	1,840	3.2	1,800	3.0	3.3	61
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,340	2,370	3.4	2,330	3.2	3.6	84
	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	3,860	3,820	3.2	3,880	3.0	3.4	129
	R-073	シャーメゾンステージ 秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	662	670	3.6	658	3.4	3.8	26
	R-075	エステイメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,740	2,800	3.8	2,720	3.9	4.0	118
	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	11,900	12,000	3.3	11,800	3.1	3.4	405

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-077	エステイメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	12,600	12,700	3.3	12,400	3.1	3.4	437
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.3	2,270	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	4,860	4,880	4.4	4,850	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	2,310	2,360	3.5	2,290	3.5	3.7	87
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,330	2,370	3.5	2,310	3.3	3.7	86
	R-082	プライムメゾン大通公園	一般財団法人 日本不動産研究所	3,570	3,580	3.8	3,550	3.6	3.9	155
	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	2,320	2,330	3.9	2,310	3.7	4.0	107
	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	1,430	1,430	3.9	1,420	3.7	4.0	67
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注3)	株式会社 立地評価研究所	3,055	2,870	4.3	2,870	4.1	4.4	136
	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	2,070	2,080	3.8	2,060	3.6	4.0	86
	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	5,880	5,950	3.0	5,800	2.8	3.1	186
	R-091	シャームゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,840	1,850	4.0	1,840	3.8	4.1	79
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,480	5,590	3.7	5,370	3.5	3.9	217
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,000	6,020	4.3	5,980	4.1	4.4	306
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	3,020	3,090	3.3	2,950	3.1	3.5	104
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,550	3,630	3.4	3,470	3.2	3.6	127
	R-096	エステイメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,210	1,220	3.8	1,200	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	5,850	5,980	3.3	5,710	3.1	3.5	203
	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	4,640	4,750	3.3	4,590	3.1	3.5	165
	R-100	エステイメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	758	766	3.6	754	3.4	3.8	28

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-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	11,900	12,200	3.1	11,700	3.2	3.3	387	
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,000	5,100	3.3	4,950	3.4	3.5	175	
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,240	2,300	3.3	2,220	3.4	3.5	79	
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,570	3,680	3.1	3,520	3.2	3.3	116	
	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	5,690	5,860	3.2	5,620	3.3	3.4	193	
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス(注4)	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,060	8,150	—	8,020	3.6	—	387	
	R-108	エステイメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	455	461	4.3	452	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	2,610	2,640	3.4	2,590	3.2	3.6	93	
	R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	3,200	3,270	3.4	3,170	3.2	3.6	113	
	R-111	プライムメゾン蔵前	株式会社 中央不動産鑑定所	2,620	2,670	3.5	2,600	3.3	3.7	99	
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注5)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,670	1,730	3.9	1,690	3.7	4.1	155
			サウス			2,000	4.0	1,960	3.8	4.2	
	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	997	1,010	4.0	992	3.8	4.2	47	
	R-116	エステイメゾン萱場	大和不動産鑑定 株式会社	965	973	4.3	962	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	715	718	4.2	714	4.0	4.4	31	
	R-118	プライムメゾン下北沢	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,940	3,020	3.1	2,900	3.2	3.3	94	
	R-119	プライムメゾン目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,620	2,690	3.1	2,590	3.2	3.3	84	
	R-120	プライムメゾン両国	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	1,740	3.3	1,690	3.4	3.5	58	
	R-121	プライムメゾン中目黒	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,500	11,900	3.1	11,300	3.2	3.3	370	
	R-122	プライムメゾン板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,430	5,540	3.3	5,380	3.4	3.5	185	
	R-123	プライムメゾン 江古田の杜(注6)	株式会社 立地評価研究所	11,900	11,700	—	12,000	3.9	—	585	

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-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	2,810	2,830	3.1	2,790	2.9	3.2	87
	R-125	エステイメゾン登戸	JLL森井鑑定 株式会社	561	571	3.7	551	3.5	3.9	22
	R-126	エステイメゾン大森	株式会社 中央不動産鑑定所	4,040	4,100	3.1	4,010	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	1,770	1,780	3.1	1,770	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	1,150	1,180	3.1	1,140	2.9	3.3	36
	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	10,800	10,900	3.3	10,700	3.1	3.4	367
	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	5,850	5,900	3.3	5,790	3.1	3.4	198
	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	3,480	3,510	3.3	3,440	3.1	3.4	118
	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	3,420	3,450	3.4	3,390	3.2	3.5	119
	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	2,600	2,620	3.3	2,570	3.1	3.4	88
	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	2,220	2,240	3.4	2,190	3.2	3.5	77
	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	1,900	1,920	3.4	1,880	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	990	991	3.7	989	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	312
	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	7,970	8,120	3.4	7,900	3.2	3.6	283
	R-139	エステイメゾン妙典	JLL森井鑑定 株式会社	1,550	1,580	3.9	1,510	3.5	4.0	67
	R-140	エステイメゾン浦和	大和不動産鑑定 株式会社	1,280	1,310	3.5	1,260	3.3	3.7	46
	R-141	エステイメゾン西横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	645	655	3.6	640	3.4	3.8	23
	R-142	エステイメゾン大塚	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220	1,230	3.4	1,200	3.2	3.5	44
R-143	エステイメゾン浦和Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	1,540	3.5	1,480	3.3	3.7	54	

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-144	エステイメゾン川越	大和不動産鑑定 株式会社	928	952	4.0	917	3.8	4.2	38
	R-145	エステイメゾン八潮	JLL森井鑑定 株式会社	1,080	1,090	3.8	1,070	3.6	4.0	42
	R-146	エステイメゾン 川崎ウエスト	一般財団法人 日本不動産研究所	1,530	1,550	3.4	1,510	3.2	3.5	53
	R-147	プライムメゾン 用賀砦公園	一般財団法人 日本不動産研究所	7,540	7,590	3.2	7,480	2.9	3.3	245
	R-148	プライムメゾン蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	6,140	6,190	3.3	6,080	3.0	3.4	206
	R-149	プライムメゾン千葉新町	一般財団法人 日本不動産研究所	6,200	6,240	4.0	6,160	3.7	4.1	253
	R-150	プライムメゾン入谷	一般財団法人 日本不動産研究所	4,140	4,170	3.4	4,110	3.1	3.5	143
	R-151	プライムメゾン清澄白河	一般財団法人 日本不動産研究所	3,260	3,290	3.3	3,230	3.0	3.4	109
	R-152	プライムメゾン 日本橋馬喰町	一般財団法人 日本不動産研究所	2,430	2,460	3.2	2,400	3.0	3.3	79
	R-153	プライムメゾン 清澄リバーフロント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,670	1,690	3.2	1,650	3.0	3.3	54
	R-154	エステイメゾン川口	JLL森井鑑定 株式会社	2,690	2,750	3.6	2,630	3.4	3.8	102
	R-155	エステイメゾン川崎本町	JLL森井鑑定 株式会社	2,000	2,030	3.7	1,970	3.5	3.9	78
	小計				412,953	418,719	—	408,780	—	—
住 居 ／ 海 外	A-001	ザ アイビー オン ポーレン(注7)	大和不動産鑑定 株式会社	57,419 (358百万 米ドル)	57,259 (357百万 米ドル)	4.00	57,580 (359百万 米ドル)	6.25	4.25	2,305 (14百万 米ドル)
	A-002	シティ リッジ(注8)	大和不動産鑑定 株式会社	95,913 (598百万 米ドル)	93,988 (586百万 米ドル)	4.25	96,715 (603百万 米ドル)	6.25	4.50	4,016 (25百万 米ドル)
	小計				153,332	151,247	—	154,295	—	—

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9)	株式会社 谷澤総合鑑定所	25,100	25,900	3.2	24,800	3.2	3.4	821
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	54,800	56,700	3.4	54,000	3.1	3.6	1,978
	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	7,020	7,240	3.5	6,920	3.6	3.7	265
	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	7,210	3.6	4.0	288
	0-008	新宿ヒロセビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,040	5,330	3.2	4,910	3.3	3.4	175
小計				99,230	102,570	—	97,840	—	—	3,528
合計				665,515	672,536	—	660,915	—	—	25,356

(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) 「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4) 「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5) 「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6) 「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7) 「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=160.39円にて円換算しています。

(注8) 「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=160.39円にて円換算しています。

(注9) 「御殿山SHビル」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せん。

## 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	—	—	15,498	2,448	株式会社 ERIソリューション	2025年10月	4.3
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	—	—	10,393	936	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2026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-005	エステイメゾン神田	—	—	8,457	768	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2026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-010	エステイメゾン亀戸	—	—	11,345	1,096	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年10月	6.0
	R-011	エステイメゾン目黒	—	—	4,462	379	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10月	5.2
	R-012	エステイメゾン巢鴨	—	—	10,106	886	大和不動産鑑定 株式会社	2026年3月	6.5
	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	—	—	7,826	722	株式会社 ERIソリューション	2026年3月	4.5
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	—	—	15,366	1,490	株式会社 ERIソリューション	2026年3月	7.6
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	—	—	11,588	1,313	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2026年4月	3.6
	R-019	エステイメゾン南麻布	—	—	6,322	530	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2026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
	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-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

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-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	エスティメゾン三軒茶屋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	エスティメゾン板橋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	シャームズンステージ博多	—	—	22,549	2,821	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.1未満
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	—	—	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	エスティメゾン秋葉原	—	—	7,840	884	株式会社 ERIソリューション	2023年4月	8.8
	R-046	エスティメゾン笹塚	—	—	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
	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-052	エスティメゾン千石	—	—	4,253	578	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	7.5
	R-053	エスティメゾン代沢	—	220	5,630	805	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	4.7
	R-054	エスティメゾン戸越	—	—	4,833	693	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	9.9
	R-055	エスティメゾン西天満	—	—	9,599	1,076	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	2.0
	R-056	エスティメゾン白金台	—	—	6,646	789	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	5.6
R-057	エスティメゾン東新宿	—	—	4,942	581	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3	
R-058	エスティメゾン元麻布	—	—	4,894	499	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.1	

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-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
	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-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	—	—	6,768	850	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10月	5.9	
R-081	プライムメゾン品川	—	—	5,780	756	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10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-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)	—	—	10,059	2,812	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年10月	0.4
	R-086	シャームゾンステージ八広	—	—	10,352	1,168	大和不動産鑑定 株式会社	2025年10月	5.7
	R-087	プライムメゾン恵比寿	—	—	11,803	1,418	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2025年10月	3.8
	R-091	シャームゾンステージ日野	—	—	7,535	965	大和不動産鑑定 株式会社	2025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	—	—	66,715	6,643	大和不動産鑑定 株式会社	2026年3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	エスティメゾン上町台	—	—	6,690	905	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2026年3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	エスティメゾン森下	—	—	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	エスティメゾン 豊洲レジデンス	—	—	39,644	8,369	株式会社 ERIソリューション	2025年10月	6.8	

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-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
	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-114	シャームメゾンステージ 広瀬通		—	—	7,053	878	株式会社 ERIソリューション	2026年3月	1.0
	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	

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-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
	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
	R-141	エスティメゾン西横浜	—	—	1,079	198	日本建築検査協会 株式会社	2024年12月	6.9
	R-142	エスティメゾン大塚	—	—	3,538	329	株式会社 東京建築検査機構	2025年4月	4.4
	R-143	エスティメゾン浦和Ⅱ	—	—	1,271	361	日本建築検査協会 株式会社	2025年5月	4.9
	R-144	エスティメゾン川越	—	—	1,256	319	日本建築検査協会 株式会社	2025年4月	5.2
	R-145	エスティメゾン八潮	—	—	2,504	501	株式会社 東京建築検査機構	2025年6月	7.1
	R-146	エスティメゾン 川崎ウエスト	—	—	1,149	400	日本建築検査協会 株式会社	2025年9月	7.8
	R-147	プライムメゾン用賀砦公園	—	—	4,241	1,734	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	6.1
	R-148	プライムメゾン蒲田	—	—	4,280	1,619	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	6.2
	R-149	プライムメゾン千葉新町	—	—	5,903	2,305	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	5.7
	R-150	プライムメゾン入谷	—	—	2,576	1,036	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	5.4
	R-151	プライムメゾン清澄白河	—	—	2,125	848	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	8.7
R-152	プライムメゾン 日本橋馬喰町	—	—	1,595	602	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	5.6	
R-153	プライムメゾン 清澄リバーフロント	—	—	1,161	455	大和不動産鑑定 株式会社	2025年12月	7.6	

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-154	エステイメゾン川口	—	—	4,565	758	株式会社 ERIソリューション	2026年2月	7.0
	R-155	エステイメゾン川崎本町	50	50	5,260	863	株式会社 ERIソリューション	2026年3月	6.6
	小計			602	320	947,806	166,291	—	—
住居 ／ 海外	A-001	ザ アイビー オン ポーレン(注9)	1,195 (7千米 ドル)	—	6,537 (40千 米ドル)	37,409 (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)	481 (3千米 ドル)	—	19,705 (122千 米ドル)	48,620 (303百 万米ドル)	大和不動産鑑定 株式会社	2025年3月	—
	小計			1,677	—	26,243	86,029	—	—
オフィ スビ ル	0-002	御殿山SHビル(注11)	—	—	2,388	3,399	株式会社 ERIソリューション	2025年10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)	—	—	18,434	2,866	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2026年3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
	0-008	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			800	—	145,160	27,388	—	—	—
合計			3,079	320	1,119,209	279,708	—	—	2.7

(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 ポーレン」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、2026年4月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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なく、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 ポーレン」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＝160.39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＝160.39円にて円換算しています。
- (注11) 「御殿山SHビル」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

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

## f. 個別物件の収支の状況

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

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	178,733	48,806	61,562	12,393
賃貸事業収入	172,300	46,475	57,960	11,475
その他賃貸事業収入	6,433	2,330	3,601	917
B. 不動産賃貸事業費用 小計	83,151	20,180	24,071	7,314
外注委託費	6,216	1,728	1,727	682
管理委託料	11,614	2,674	3,940	939
信託報酬	325	325	325	158
水道光熱費	1,771	630	719	212
公租公課	10,926	3,299	2,922	1,405
損害保険料	224	72	76	25
修繕費	16,369	3,569	2,917	987
減価償却費	22,138	6,494	9,136	1,990
その他賃貸事業費用	13,565	1,386	2,305	911
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	95,582	28,626	37,490	5,079

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	48,254	47,246	71,061	38,359
賃貸事業収入	44,708	44,384	68,814	36,342
その他賃貸事業収入	3,545	2,862	2,247	2,016
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,455	26,276	35,799	23,103
外注委託費	1,632	2,436	3,036	1,578
管理委託料	3,151	3,272	3,925	1,985
信託報酬	325	325	325	158
水道光熱費	738	351	512	800
公租公課	2,073	2,192	3,858	1,740
損害保険料	63	70	106	117
修繕費	3,030	5,069	3,391	2,016
減価償却費	10,289	10,873	17,661	13,464
その他賃貸事業費用	3,152	1,686	2,981	1,242
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,798	20,969	35,261	15,255

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	57,653	31,592	48,633	42,995
賃貸事業収入	54,547	30,147	47,215	41,158
その他賃貸事業収入	3,105	1,444	1,418	1,837
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,980	15,843	23,465	25,256
外注委託費	2,418	1,410	2,130	708
管理委託料	3,658	1,830	2,776	1,768
信託報酬	250	250	250	121
水道光熱費	570	324	437	1,235
公租公課	3,013	1,656	2,832	2,366
損害保険料	93	36	73	138
修繕費	2,464	3,679	6,378	3,689
減価償却費	14,327	5,659	7,953	13,775
その他賃貸事業費用	3,184	997	633	1,451
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,672	15,749	25,167	17,739

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,985	34,225	103,467	81,392
賃貸事業収入	30,148	34,108	98,380	78,240
その他賃貸事業収入	1,837	117	5,087	3,152
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,390	18,616	44,199	39,521
外注委託費	1,630	2,044	81	3,084
管理委託料	1,958	2,026	6,640	5,040
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	524	430	52	547
公租公課	1,551	2,053	6,088	3,851
損害保険料	46	56	69	102
修繕費	4,264	2,115	7,706	6,207
減価償却費	8,620	7,530	15,819	17,693
その他賃貸事業費用	543	2,109	7,490	2,744
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,594	15,609	59,268	41,871

(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)	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	32,942	37,801	64,617	68,274
賃貸事業収入	32,459	35,993	62,699	66,023
その他賃貸事業収入	483	1,807	1,918	2,250
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,619	13,272	32,365	22,142
外注委託費	1,456	2,388	2,383	2,442
管理委託料	1,238	2,012	3,367	3,250
信託報酬	121	250	250	325
水道光熱費	581	285	788	431
公租公課	4,503	1,864	3,381	2,649
損害保険料	79	43	90	62
修繕費	1,634	1,444	3,032	4,756
減価償却費	6,720	4,227	17,252	6,608
その他賃貸事業費用	1,283	755	1,819	1,616
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,323	24,529	32,252	46,131

(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)	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	15,324	33,196	25,456	92,990
賃貸事業収入	14,879	31,136	23,737	91,019
その他賃貸事業収入	444	2,059	1,719	1,971
B. 不動産賃貸事業費用 小計	9,516	15,152	8,708	50,745
外注委託費	761	—	—	2,820
管理委託料	687	2,198	1,486	4,067
信託報酬	158	325	325	325
水道光熱費	264	—	—	709
公租公課	1,874	1,725	1,209	5,195
損害保険料	37	19	16	226
修繕費	949	1,860	—	6,629
減価償却費	4,054	5,967	3,578	27,834
その他賃貸事業費用	728	3,055	2,092	2,937
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,807	18,044	16,747	42,245

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	69,138	25,237	30,970	25,770
賃貸事業収入	66,549	25,182	30,608	24,927
その他賃貸事業収入	2,589	54	362	843
B. 不動産賃貸事業費用 小計	35,286	13,997	14,940	10,297
外注委託費	2,694	1,568	1,320	1,050
管理委託料	4,830	556	1,104	1,378
信託報酬	275	158	325	275
水道光熱費	439	430	409	183
公租公課	4,101	1,948	2,252	1,136
損害保険料	123	86	63	33
修繕費	1,932	267	119	507
減価償却費	16,312	8,162	9,174	4,601
その他賃貸事業費用	4,578	817	172	1,132
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	33,852	11,239	16,030	15,472

(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	シャームメゾン 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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	86,251	116,258	18,782	59,676
賃貸事業収入	82,326	104,414	18,145	57,238
その他賃貸事業収入	3,924	11,844	637	2,438
B. 不動産賃貸事業費用 小計	38,551	77,521	10,451	21,956
外注委託費	2,612	1,986	549	2,614
管理委託料	4,943	2,931	613	3,095
信託報酬	250	275	121	275
水道光熱費	1,092	755	531	696
公租公課	4,993	7,781	1,934	2,713
損害保険料	134	272	54	70
修繕費	2,578	4,189	636	1,764
減価償却費	19,797	44,479	5,649	8,940
その他賃貸事業費用	2,148	14,849	359	1,787
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	47,699	38,737	8,331	37,719

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,195	31,034	22,821	70,267
賃貸事業収入	63,748	29,758	21,980	70,062
その他賃貸事業収入	1,447	1,276	840	205
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,781	16,204	13,187	29,883
外注委託費	1,881	1,600	1,582	2,780
管理委託料	3,723	1,567	856	358
信託報酬	275	250	250	275
水道光熱費	675	256	689	791
公租公課	5,090	2,099	1,735	7,012
損害保険料	127	57	50	238
修繕費	1,289	1,442	651	5,329
減価償却費	20,841	7,465	6,779	12,897
その他賃貸事業費用	3,877	1,465	594	200
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	27,413	14,830	9,633	40,383

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	62,382	94,363	196,539	34,577
賃貸事業収入	59,949	90,886	187,602	34,158
その他賃貸事業収入	2,432	3,476	8,936	418
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,444	34,649	78,962	18,922
外注委託費	2,659	2,427	6,054	1,569
管理委託料	3,147	5,081	10,562	1,407
信託報酬	250	250	250	275
水道光熱費	547	639	1,726	503
公租公課	2,679	4,734	9,154	2,587
損害保険料	89	102	242	64
修繕費	989	4,942	5,202	638
減価償却費	17,185	13,716	42,675	10,519
その他賃貸事業費用	1,895	2,755	3,094	1,356
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,937	59,714	117,577	15,654

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	29,454	53,371	22,639	43,529
賃貸事業収入	28,918	53,286	22,584	40,855
その他賃貸事業収入	535	85	54	2,674
B. 不動産賃貸事業費用 小計	18,817	33,400	13,311	17,990
外注委託費	1,300	4,818	937	2,933
管理委託料	1,417	—	60	3,057
信託報酬	275	250	134	250
水道光熱費	394	771	474	262
公租公課	2,301	6,297	1,782	2,404
損害保険料	61	229	99	58
修繕費	1,767	3,591	115	1,744
減価償却費	9,963	16,637	9,223	6,308
その他賃貸事業費用	1,336	805	485	970
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,636	19,971	9,327	25,539

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,632	54,017	54,458	81,732
賃貸事業収入	63,891	51,899	53,299	78,736
その他賃貸事業収入	2,740	2,118	1,159	2,996
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,745	20,586	29,149	32,546
外注委託費	1,560	2,490	2,221	2,628
管理委託料	4,511	2,667	2,751	3,966
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	445	393	1,503	475
公租公課	3,635	2,884	3,991	3,478
損害保険料	83	70	110	86
修繕費	2,018	2,059	2,366	4,442
減価償却費	9,735	9,213	12,882	11,782
その他賃貸事業費用	1,504	557	3,074	5,437
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	42,886	33,430	25,308	49,186

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	53,031	51,803	26,066	31,990
賃貸事業収入	51,092	50,753	24,410	30,476
その他賃貸事業収入	1,938	1,050	1,656	1,514
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,363	17,084	12,246	14,144
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,646
管理委託料	3,074	2,749	1,962	2,058
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	291	325	269	231
公租公課	2,370	2,971	1,686	1,656
損害保険料	67	53	33	40
修繕費	1,216	613	934	1,531
減価償却費	12,360	8,165	4,977	6,126
その他賃貸事業費用	1,220	289	890	603
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	30,667	34,719	13,819	17,845

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	56,401	30,680	30,064	37,531
賃貸事業収入	54,265	29,004	28,649	35,293
その他賃貸事業収入	2,136	1,676	1,415	2,238
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,116	14,158	16,226	17,974
外注委託費	2,934	2,190	2,116	2,217
管理委託料	3,042	1,851	2,260	2,265
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	452	282	219	623
公租公課	2,863	1,639	1,880	1,837
損害保険料	77	42	43	49
修繕費	2,353	1,164	1,728	1,216
減価償却費	11,363	6,566	6,351	8,722
その他賃貸事業費用	778	171	1,376	792
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	32,285	16,522	13,838	19,557

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	37,966	79,718	101,921	49,027
賃貸事業収入	36,676	77,316	96,432	46,293
その他賃貸事業収入	1,289	2,401	5,488	2,733
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,980	29,473	51,711	25,731
外注委託費	1,716	3,147	3,468	1,924
管理委託料	1,773	3,658	6,879	3,751
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	357	866	734	854
公租公課	2,108	4,053	5,735	2,853
損害保険料	46	139	157	75
修繕費	1,645	737	4,926	2,054
減価償却費	6,626	16,290	26,788	12,260
その他賃貸事業費用	456	330	2,771	1,706
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	22,986	50,244	50,210	23,295

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	48,368	40,531	56,849	98,929
賃貸事業収入	45,763	39,461	54,181	96,419
その他賃貸事業収入	2,604	1,069	2,667	2,510
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,702	18,793	22,846	38,306
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,494
管理委託料	3,028	1,975	2,430	4,563
信託報酬	350	400	250	250
水道光熱費	552	460	509	1,357
公租公課	2,446	1,959	2,889	6,199
損害保険料	64	53	69	128
修繕費	2,354	733	1,018	3,551
減価償却費	10,553	10,150	12,607	12,649
その他賃貸事業費用	2,221	1,446	917	2,111
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	23,666	21,737	34,002	60,623

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	18,472	33,645	83,290	241,276
賃貸事業収入	17,733	33,183	77,764	229,999
その他賃貸事業収入	739	462	5,525	11,277
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,521	17,853	45,367	112,553
外注委託費	1,174	2,032	1,710	6,048
管理委託料	1,062	1,076	4,321	9,793
信託報酬	250	145	250	250
水道光熱費	276	659	2,315	2,670
公租公課	990	2,403	4,995	10,372
損害保険料	26	117	158	326
修繕費	778	906	7,979	21,881
減価償却費	3,438	9,502	19,250	53,263
その他賃貸事業費用	523	1,009	4,386	7,945
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,951	15,792	37,922	128,723

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	277,211	70,979	155,659	61,246
賃貸事業収入	261,177	70,625	155,550	57,406
その他賃貸事業収入	16,034	354	108	3,840
B. 不動産賃貸事業費用 小計	117,695	39,783	87,566	30,223
外注委託費	9,981	2,728	12,234	3,216
管理委託料	10,366	3,930	801	3,965
信託報酬	250	250	350	350
水道光熱費	4,789	716	1,994	595
公租公課	11,345	5,970	15,331	3,008
損害保険料	358	169	356	84
修繕費	14,963	3,950	3,882	2,563
減価償却費	61,681	17,909	41,488	13,084
その他賃貸事業費用	3,958	4,157	11,128	3,355
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	159,516	31,196	68,092	31,022

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	61,954	118,978	75,295	50,337
賃貸事業収入	54,833	115,594	72,901	49,333
その他賃貸事業収入	7,121	3,384	2,394	1,004
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,879	65,430	43,286	33,563
外注委託費	1,875	11,199	4,166	3,054
管理委託料	2,840	5,912	3,429	2,316
信託報酬	350	350	350	300
水道光熱費	3,963	5,974	3,688	2,033
公租公課	2,774	11,269	7,978	5,815
損害保険料	67	236	197	142
修繕費	1,076	2,091	2,140	936
減価償却費	10,059	24,064	19,458	17,371
その他賃貸事業費用	872	4,331	1,876	1,593
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,075	53,548	32,009	16,773

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	90,894	58,266	115,383	21,572
賃貸事業収入	88,711	58,036	112,495	13,637
その他賃貸事業収入	2,182	230	2,888	7,935
B. 不動産賃貸事業費用 小計	55,207	28,642	40,141	15,564
外注委託費	3,191	3,770	4,256	557
管理委託料	3,725	210	7,053	—
信託報酬	350	300	350	170
水道光熱費	789	596	516	203
公租公課	9,395	4,059	4,718	754
損害保険料	219	107	117	48
修繕費	3,235	3,413	5,029	7,263
減価償却費	31,336	14,819	13,946	5,492
その他賃貸事業費用	2,964	1,365	4,152	1,074
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	35,686	29,624	75,242	6,008

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,250	147,594	221,354	69,298
賃貸事業収入	51,898	143,190	220,238	66,526
その他賃貸事業収入	2,352	4,404	1,116	2,771
B. 不動産賃貸事業費用 小計	28,269	63,757	133,352	21,520
外注委託費	3,922	5,931	23,256	2,865
管理委託料	3,237	7,520	55	3,873
信託報酬	350	897	1,055	880
水道光熱費	446	2,187	8,113	454
公租公課	3,181	8,623	16,921	3,468
損害保険料	88	260	530	72
修繕費	1,048	2,118	16,797	1,734
減価償却費	14,434	34,140	64,487	6,603
その他賃貸事業費用	1,559	2,079	2,135	1,569
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	25,980	83,836	88,001	47,777

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	85,428	34,849	130,419	118,271
賃貸事業収入	82,154	33,210	124,590	114,197
その他賃貸事業収入	3,274	1,638	5,828	4,074
B. 不動産賃貸事業費用 小計	31,884	17,836	49,344	42,203
外注委託費	3,226	2,205	4,292	6,115
管理委託料	4,718	1,597	9,070	6,780
信託報酬	940	1,040	240	240
水道光熱費	926	747	616	659
公租公課	4,559	2,258	7,404	6,555
損害保険料	104	69	151	155
修繕費	2,017	1,612	6,729	2,970
減価償却費	12,884	7,271	15,443	15,500
その他賃貸事業費用	2,506	1,033	5,396	3,226
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	53,544	17,013	81,075	76,068

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	20,480	239,694	122,024	55,134
賃貸事業収入	19,813	230,259	119,075	52,725
その他賃貸事業収入	667	9,435	2,949	2,409
B. 不動産賃貸事業費用 小計	7,255	93,677	43,806	20,360
外注委託費	1,498	10,648	5,400	3,317
管理委託料	804	16,818	6,859	3,428
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	212	1,304	1,009	631
公租公課	1,101	11,741	7,085	2,926
損害保険料	29	284	165	79
修繕費	54	16,444	2,491	1,692
減価償却費	3,116	24,510	15,044	5,647
その他賃貸事業費用	197	11,685	5,510	2,397
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,225	146,017	78,218	34,773

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	78,573	134,108	504,348	13,570
賃貸事業収入	74,405	131,938	492,327	13,570
その他賃貸事業収入	4,168	2,170	12,021	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,588	43,361	422,297	8,255
外注委託費	2,655	8,262	22,910	719
管理委託料	5,128	4,958	25,608	—
信託報酬	240	240	325	235
水道光熱費	543	1,686	3,788	—
公租公課	3,779	7,989	22,187	1,497
損害保険料	89	210	716	38
修繕費	—	3,875	25,340	1,444
減価償却費	6,871	15,187	100,297	4,239
その他賃貸事業費用	2,281	950	221,123	80
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	56,985	90,746	82,050	5,315

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	63,454	70,895	64,985	86,288
賃貸事業収入	61,245	68,621	63,183	86,288
その他賃貸事業収入	2,209	2,274	1,802	—
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,452	26,719	22,026	18,014
外注委託費	2,115	3,475	3,241	—
管理委託料	2,962	4,218	3,065	1,078
信託報酬	240	240	240	480
水道光熱費	449	545	613	—
公租公課	3,344	3,786	3,582	5,609
損害保険料	61	82	81	161
修繕費	395	3,138	1,168	70
減価償却費	5,437	9,028	8,776	10,574
その他賃貸事業費用	1,445	2,204	1,258	40
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	47,001	44,176	42,958	68,273

(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	シャームメゾン 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)	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 1月28日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	10,885	30,573	33,730	31,613
賃貸事業収入	10,313	30,573	33,709	30,980
その他賃貸事業収入	571	—	20	633
B. 不動産賃貸事業費用 小計	11,146	13,442	26,181	11,547
外注委託費	913	1,050	2,961	1,554
管理委託料	—	—	—	1,352
信託報酬	117	240	117	240
水道光熱費	387	367	683	351
公租公課	788	2,548	2,916	2,225
損害保険料	40	66	131	61
修繕費	291	1,257	889	186
減価償却費	8,156	7,538	17,982	5,348
その他賃貸事業費用	451	373	498	228
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	△260	17,130	7,548	20,066

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	20,957	61,282	49,656	40,110
賃貸事業収入	20,676	57,177	48,262	38,842
その他賃貸事業収入	281	4,105	1,394	1,268
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,371	23,415	23,082	16,136
外注委託費	1,287	3,438	2,144	1,980
管理委託料	217	4,590	3,534	2,388
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	394	464	481	391
公租公課	1,821	3,833	2,950	2,139
損害保険料	37	72	54	54
修繕費	530	714	990	1,401
減価償却費	3,562	7,958	7,332	6,174
その他賃貸事業費用	279	2,103	5,354	1,366
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,585	37,867	26,573	23,973

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	228,300	123,948	645,031	58,179
賃貸事業収入	215,437	115,789	629,504	56,600
その他賃貸事業収入	12,863	8,159	15,526	1,579
B. 不動産賃貸事業費用 小計	72,088	59,995	467,456	21,939
外注委託費	4,200	4,740	42,084	3,000
管理委託料	12,423	9,103	18,782	3,955
信託報酬	275	240	400	240
水道光熱費	4,900	2,187	19,040	439
公租公課	10,578	8,054	39,544	3,190
損害保険料	230	171	1,024	69
修繕費	4,691	4,764	15,838	1,386
減価償却費	28,727	23,323	117,505	6,439
その他賃貸事業費用	6,061	7,410	213,235	3,218
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	156,211	63,953	177,575	36,239

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	16,356	83,617	34,880	24,251
賃貸事業収入	15,174	75,079	32,257	22,656
その他賃貸事業収入	1,182	8,538	2,623	1,595
B. 不動産賃貸事業費用 小計	7,951	24,907	14,094	9,224
外注委託費	822	2,634	1,752	1,770
管理委託料	1,285	3,991	3,101	1,745
信託報酬	240	250	250	250
水道光熱費	235	557	425	320
公租公課	835	4,066	1,815	1,380
損害保険料	25	94	46	34
修繕費	1,839	294	367	117
減価償却費	1,739	10,392	4,785	2,873
その他賃貸事業費用	927	2,626	1,550	732
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,405	58,709	20,786	15,027

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	243,587	126,350	76,647	78,318
賃貸事業収入	226,429	122,471	71,869	74,733
その他賃貸事業収入	17,157	3,879	4,778	3,585
B. 不動産賃貸事業費用 小計	73,150	37,252	30,818	30,852
外注委託費	6,505	3,815	3,265	3,895
管理委託料	10,667	6,717	4,794	5,204
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	10,969	648	3,187	1,595
公租公課	11,882	6,471	3,624	4,327
損害保険料	280	132	92	97
修繕費	1,443	2,426	2,228	1,760
減価償却費	28,333	14,057	9,561	9,373
その他賃貸事業費用	2,818	2,732	3,814	4,347
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	170,436	89,097	45,829	47,466

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	55,854	45,681	43,015	24,225
賃貸事業収入	54,788	44,947	42,048	22,394
その他賃貸事業収入	1,066	734	967	1,831
B. 不動産賃貸事業費用 小計	17,020	17,221	15,597	12,749
外注委託費	2,802	2,169	2,175	986
管理委託料	2,538	2,333	2,523	1,489
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	658	599	533	258
公租公課	2,609	2,623	2,360	1,203
損害保険料	64	69	53	40
修繕費	686	1,236	554	4,143
減価償却費	6,107	6,216	5,253	3,202
その他賃貸事業費用	1,302	1,722	1,891	1,175
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	38,833	28,459	27,418	11,475

(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)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	187,874	182,254	35,030	26,066
賃貸事業収入	176,558	173,898	34,395	25,010
その他賃貸事業収入	11,316	8,355	635	1,056
B. 不動産賃貸事業費用 小計	65,509	63,279	17,840	9,559
外注委託費	4,774	7,800	1,465	1,314
管理委託料	8,937	8,762	1,293	1,191
信託報酬	250	250	300	350
水道光熱費	5,736	5,772	341	224
公租公課	9,307	12,097	2,234	1,522
損害保険料	224	272	71	39
修繕費	2,351	819	6,511	287
減価償却費	26,329	23,740	4,959	3,994
その他賃貸事業費用	7,598	3,765	663	636
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	122,365	118,974	17,190	16,507

(単位：千円)

物件番号	R-141	R-142	R-143	R-144
物件名称	エステイメゾン 西横浜	エステイメゾン 大塚	エステイメゾン 浦和Ⅱ	エステイメゾン 川越
運用期間 (自) (至)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	14,271	27,828	34,153	19,004
賃貸事業収入	13,520	25,960	34,043	18,310
その他賃貸事業収入	750	1,867	110	694
B. 不動産賃貸事業費用 小計	7,300	8,880	7,487	9,532
外注委託費	570	1,452	1,218	1,338
管理委託料	882	1,764	775	1,337
信託報酬	300	450	350	350
水道光熱費	245	162	303	234
公租公課	594	—	—	—
損害保険料	16	34	37	45
修繕費	2,005	1,630	7	20
減価償却費	2,472	2,453	4,421	5,260
その他賃貸事業費用	213	933	374	946
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,971	18,947	26,665	9,472

(単位：千円)

物件番号	R-145	R-146	R-147	R-148
物件名称	エステイメゾン 八潮	エステイメゾン 川崎ウエスト	プライムメゾン 用賀砦公園	プライムメゾン 蒲田
運用期間 (自) (至)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2026年 2月 2日 2026年 4月30日	2026年 1月30日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	28,259	32,846	70,224	62,926
賃貸事業収入	26,877	31,858	65,326	58,337
その他賃貸事業収入	1,382	988	4,898	4,589
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,503	11,393	19,391	22,649
外注委託費	1,476	1,446	2,249	2,105
管理委託料	1,088	1,463	4,301	5,351
信託報酬	400	469	120	124
水道光熱費	386	318	206	197
公租公課	—	1,557	—	—
損害保険料	49	44	85	80
修繕費	402	530	1,203	1,495
減価償却費	4,670	4,730	9,045	11,423
その他賃貸事業費用	29	831	2,178	1,870
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	19,755	21,452	50,832	40,276

(単位：千円)

物件番号	R-149	R-150	R-151	R-152
物件名称	プライムメゾン 千葉新町	プライムメゾン 入谷	プライムメゾン 清澄白河	プライムメゾン 日本橋馬喰町
運用期間 (自) (至)	2026年 2月 2日 2026年 4月30日	2026年 2月 2日 2026年 4月30日	2026年 1月30日 2026年 4月30日	2026年 2月 2日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,129	41,843	32,264	21,237
賃貸事業収入	63,597	38,699	30,827	20,540
その他賃貸事業収入	532	3,143	1,437	697
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,227	13,034	10,915	5,849
外注委託費	2,543	1,965	1,379	825
管理委託料	1,168	2,266	1,370	661
信託報酬	120	120	124	120
水道光熱費	783	516	222	115
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	106	52	45	30
修繕費	—	335	274	145
減価償却費	14,418	6,183	6,391	3,239
その他賃貸事業費用	86	1,592	1,107	710
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	44,902	28,809	21,348	15,388

(単位：千円)

物件番号	R-153	R-154	R-155	0-002
物件名称	プライムメゾン 清澄リバーフロント	エステイメゾン 川口	エステイメゾン 川崎本町	御殿山SHビル
運用期間 (自) (至)	2026年 2月 2日 2026年 4月30日	2026年 3月 5日 2026年 4月30日	2026年 3月26日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	16,598	16,148	8,035	544,392
賃貸事業収入	16,298	15,784	7,995	543,894
その他賃貸事業収入	300	363	40	498
B. 不動産賃貸事業費用 小計	4,613	2,952	2,475	103,624
外注委託費	987	272	368	—
管理委託料	397	595	202	599
信託報酬	120	—	—	199
水道光熱費	107	53	26	—
公租公課	—	—	—	30,100
損害保険料	23	66	16	573
修繕費	57	81	—	420
減価償却費	2,626	1,683	1,709	70,150
その他賃貸事業費用	293	200	152	1,580
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,984	13,195	5,560	440,768

(単位：千円)

物件番号	0-003	0-005	0-006	0-008
物件名称	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	新宿ヒロセビル
運用期間 (自) (至)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	1,301,208	182,307	202,387	121,495
賃貸事業収入	1,260,032	171,923	191,156	108,954
その他賃貸事業収入	41,176	10,384	11,231	12,540
B. 不動産賃貸事業費用 小計	510,867	67,043	81,074	44,974
外注委託費	69,762	9,435	12,820	4,873
管理委託料	14,425	2,194	3,298	2,416
信託報酬	500	240	225	350
水道光熱費	73,088	11,010	11,351	11,137
公租公課	142,618	14,418	23,554	9,972
損害保険料	1,929	618	415	281
修繕費	7,608	1,932	2,086	7,690
減価償却費	198,711	25,777	26,655	8,185
その他賃貸事業費用	2,221	1,416	668	66
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	790,341	115,264	121,313	76,520

## (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
プライムメゾン大通公園 (北海道札幌市中央区大通西)	大規模修繕工事	自 2026年 3月 至 2026年10月	357	—	—
エスティメゾン五反田 (東京都品川区西五反田)	大規模修繕工事	自 2026年11月 至 2027年 4月	88	—	—
エスティメゾン王子 (東京都北区王子)	大規模修繕工事	自 2026年11月 至 2027年 4月	81	—	—

(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433百万円を合わせて1,515百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
エスティメゾン錦糸町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	314
エスティメゾン白楽 (神奈川県横浜市神奈川区六角橋)	大規模修繕工事	自 2025年11月 至 2026年 2月	58
エスティメゾン中野富士見町 (東京都中野区弥生町)	大規模修繕工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	53
その他の資本的支出			655
合計			1,081