

## 平成26年3月期 決算短信 (REIT)

平成26年5月14日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I 投資法人 上場取引所 東  
 コーポ番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 坂本 光司  
 資産運用会社名 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 南 修  
 問合せ先責任者 管理部長 浅本 誠  
 TEL 03-5215-8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月26日 分配金支払開始予定日 平成26年6月16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. 平成26年3月期の運用、資産の状況 (平成25年10月1日～平成26年3月31日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	4,952	5.6	2,242	2.9	1,767	5.0	1,765	5.0
25年9月期	4,688	16.1	2,179	14.2	1,684	17.3	1,681	17.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年3月期	2,212	2.5	1.2	35.7
25年9月期	2,144	2.6	1.2	35.9

(注) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年3月期	11,062	1,765	0	0	100.0	2.5
25年9月期	10,537	1,681	0	0	99.9	2.4

(注1) 配当性向は、小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 平成25年9月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年3月期	156,878	70,059	44.7	87,791
25年9月期	148,871	69,976	47.0	87,686

(注) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	3,270	△11,211	6,071	7,616
25年9月期	4,928	△16,677	13,962	9,486

2. 平成26年9月期の運用状況の予想（平成26年4月1日～平成26年9月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年9月期	5,588	12.8	2,466	10.0	1,942	9.9	1,940	9.9	2,120	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成26年9月期） 2,152円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- |                       |        |          |        |          |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 26年3月期 | 159,605口 | 25年9月期 | 159,605口 |
| ② 期末自己投資口数            | 26年3月期 | 0口       | 25年9月期 | 0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、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 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、14ページ記載の「平成26年9月期（第18期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

・本投資法人は、平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

また、本投資法人は、平成26年4月3日及び同年4月14日開催の役員会において、公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口については、平成26年4月21日に払込が完了し、第三者割当による新投資口については、平成26年5月22日に払込を予定しています。

上記「2. 平成26年9月期の運用状況の予想（平成26年4月1日～平成26年9月30日）」については、投資口分割後の発行済投資口数798,025口に、公募による新投資口の発行口数111,600口と第三者割当による新投資口の発行口数の上限である5,615口を加えた915,240口を前提としています。

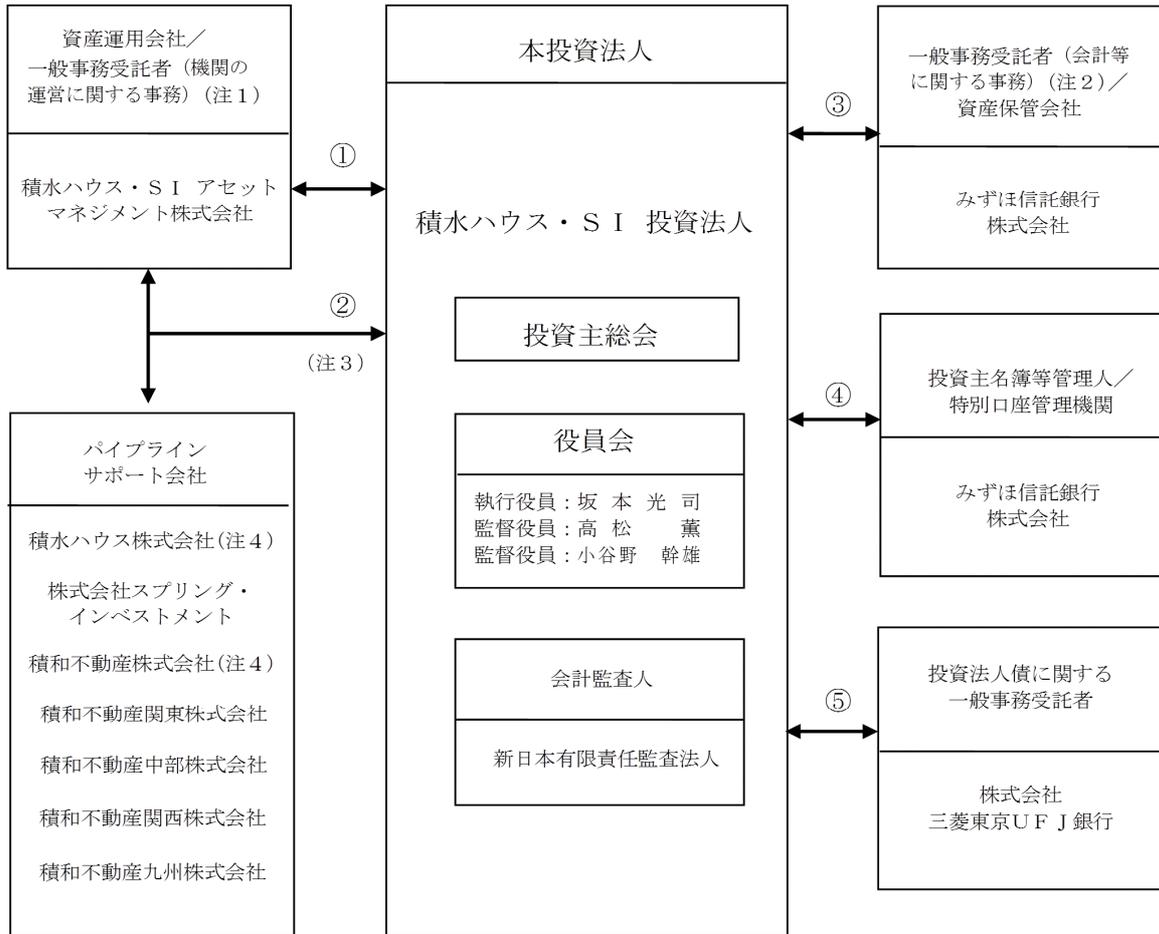
1. 投資法人の関係法人

＜当期中における変更事項＞

平成26年3月20日付で本投資法人の執行役員井上順一が辞任し、また、同日付で本投資法人の補欠執行役員である坂本光司が執行役員に就任しています。

上記を反映した本投資法人の仕組図は次のとおりです。

本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約／機関運営事務委託契約
②	優先交渉権等に関する契約／物件情報優先提供に関する契約／優先交渉権に関する契約（注3）
③	一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
④	事務委託契約（投資口事務受託契約）／特別口座の管理に関する契約
⑤	財務代理契約

（注1）機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。）、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

（注2）会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

（注3）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）、積和不動産株式会社及び積和不動産関東株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を、株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）との間で「物件情報優先提供に関する契約」を、積和不動産中部株式

会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結しています。

- (注4) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。)は、積水ハウス及び積和不動産株式会社です。積水ハウスは、資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。積和不動産株式会社は、資産運用会社の利害関係人等(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。)であって、金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人です。積和不動産株式会社は、本投資法人の取得資産39物件に係るプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社です。なお、詳細については、後記「5. 参考情報(2) 投資資産 ① 投資不動産物件 (二) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、平成26年6月11日に開催される予定の本投資法人の第6回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、メインスポンサーである積水ハウスとの協働体制のもと投資対象を「住居」のみとし、また、「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」への転換を図ることを強く訴求するために、本投資法人の商号を「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」に変更することなどを内容とする、資産運用の方針の改定を含む規約の一部変更議案（以下「本規約変更議案」といいます。）を付議する予定であり、本規約変更議案が承認可決された場合には、当該変更併せて資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインの変更を予定しています。

なお、運用方針の主な変更内容は、以下のとおりです。

#### ① 投資対象とする用途

安定的収益の確保及びリスク分散効果を高める観点から、主たる用途(注)が住居である不動産関連資産を本投資法人の投資対象として位置付け、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外します。上記変更時点において保有する商業施設（以下「既存商業施設」といいます。）については、メインスポンサーである積水ハウスの協力も得ながら安定運用に努めるとともに、原則として売却することを検討します。

なお、これまで学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設を「運営型住居」と定義し住居に含め、そのリスク特性から組入比率をポートフォリオ全体の10%を上限の目処としていましたが、上記変更にあたり「運営型住居」という定義は削除するとともに、学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅のみ「住居」に含まれることを明確化します。

(注)「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半数を占める用途をいいます。

#### ② 投資対象とする地域

資産運用会社は、これまで運用ガイドラインにより、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。）については、地域特性により「東京圏主要都市部」及び「東京圏その他都市部」の2つの投資対象エリアに分類し、中でも賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれるとして「東京圏主要都市部」を主な投資対象地域として設定し、安定した収益の確保を目指してきました。

この東京圏への投資姿勢については実質的な変更はなく、従来どおり「東京圏主要都市部」を重点投資エリアとしつつ、本投資法人の収益の安定性の更なる向上を図るため、東京圏以外の投資エリア区分に「全国主要都市」という新たな投資エリア区分を設定します。

具体的には、東京圏への一極集中リスクを軽減するため、これまで「地方主要都市部」の不動産関連資産に対して、住居ポートフォリオ全体の20%程度を目処に投資を行うこととしていましたが、その組入比率は維持しつつ、当該投資エリアを広域的に設定して「全国主要都市」とし、「主要大都市圏」の他「その他の全国主要都市」の不動産関連資産に対して投資を行うこととします。

これにより、これまで投資対象エリアとしてきた東京圏以外の政令指定都市の他、中核市、特例市又は県庁所在地のいずれかに該当するエリアも投資対象に含まれることとなります。

「全国主要都市」は、積水ハウスグループ（注）の知名度・実績・ノウハウや積水ハウスの100%子会社である積和不動産各社（注）の全国的な不動産賃貸ネットワークの活用効果が「東京圏」と同様に期待できる投資エリアであると本投資法人は考えており、地域別分散投資の観点から積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用していきます。

(注)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社174社及び関連会社19社で構成される企業集団をいいます。また、「積和不動産各社」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の7社をいいます（平成26年1月末日現在）。

なお、これらの変更を踏まえた、エリア別分散投資の組入比率は、以下の割合を目処として資産運用を行うこととします。

## &lt;投資不動産の地域区分(変更後)&gt;

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率(注3) (取得価格ベース)
東京圏	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	①東京都:23区、武蔵野市、 三鷹市、小金井市 ②神奈川県:横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏その他都市部	①上記以外の東京都全域 (ただし、島しょ部を除く。) 及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	東京圏主要都市部と合わせて 80%程度
全国主要都市	主要大都市圏	①札幌市、仙台市、名古屋市、 京都市、大阪市、神戸市、 広島市、福岡市 ②上記①の通勤圏(注1)	20%程度
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等 (注2)	〔その他の全国主要都市は、 おおよそ10%まで〕

(注1) 「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。

(注2) 「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

(注3) 組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。

(注4) 既存商業施設については上記の組入比率の計算から除外します。

## (2) 運用状況

## ① 当期の概況

## (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスと、国際的なファンド・マネージャーであるスプリング・インベストメントをスポンサーとする投資法人であり、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、平成17年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後、本投資法人の新たなスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、平成22年3月8日、資産運用会社の発行済株式のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメントが取得(以下、かかる新たなスポンサーによる株式の取得を「スポンサー変更」といいます。)し、両社を本投資法人及び資産運用会社の共同スポンサーとする協働体制が確立されました。

本投資法人は、かかるスポンサー変更後、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心に、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

## (ロ) 運用環境

日本銀行の全国企業短期経済観測調査(短観:2014年3月)によると、平成25年度の全規模全産業における売上高は4年連続の増加、経常利益は2年連続の増加が見込まれ企業収益が改善していることや、企業の業況判断は幅広く改善し、雇用情勢が着実に改善していることなどから、当期における日本の景気は、緩やかに回復していると考えられます。また、企業収益が改善するなかで、企業の設備投資の動きも持ち直しが明確になっており、海外経済についても、一部になお緩慢さを残していますが、先進国を中心に回復しつつあり、先行きの輸出についても、緩やかに増加していくと考えられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、不動産投資法人(J-REIT)の公募増資や新規上場による活発な資金調達により短期的に需給環境が軟化したものの、日本銀行によるJ-REIT投資口の取得や長期金利の低下を受けてJ-REITの配当利回りの高さが評価され、堅調に推移しています。

他方、地価動向については、平成26年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では下落は継続しているものの、下落率は4年連続で縮小しており、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均の変動率は、住宅地・商業地とも6年振りに上昇に転じています。また、三大都市圏では、上昇地点数の割合も大幅に増加しており、住宅地の約2分の1の地点、商業地の約3分の2の地点で上昇しています。特に商業地では、オフィスビル市況の回復や再開発の進展を要因とした上昇が目立っています。

## A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京圏や政令指定都市などの一部の大都市においては、他地域からの人口流入により若年者を中核とした単身世帯が増加しているとともに、車離れ・マイホーム離れといったマインドの変化や生活スタイルの多様化が進んでおり、若年層を中心に持家志向は引き続き低下しているなかで、賃貸住宅への潜在需要は底堅く、立地や品質に優れた賃貸マンションは安定した稼働がみられます。

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告(平成26年3月分)によると、住宅着工戸数は、緩やかな持ち直しの動きが継続しているものの、19か月ぶりに前年同月の水準を下回るなど、依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き概ね良好な状況にあると考えられます。

## B. 商業施設の市場動向

日本銀行の金融経済月報(2014年4月)によると、個人消費は、消費税率引き上げの影響による振れはあるものの、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移していると考えられます。例えば、乗用車の新車登録台数及び家電販売額は、強めの動きとなっていることや、全国百貨店売上高は、年初の初売り・セールが良好な地合となったほか、高額品を中心に増加しています。全国スーパー売上高は、下げ止まり傾向にあるものの、他の業態と比べると弱めに推移していますが、コンビニエンスストア売上高については、緩やかな増加傾向を続けています。

店舗賃料に関しては、銀座や表参道、新宿などの一部のエリアでは回復傾向が継続し、その他のエリアにおいては横ばいで推移しており、空室消化と出店意欲の回復が窺える中、全体的には、横ばいが継続しているものと考えられます。

## (ハ) 運用実績

## A. 資産規模拡大に向けた諸施策

## [資産規模の推移]

当期は、平成25年9月期末に保有していた89物件、取得価格（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）の合計141,472百万円で運用を開始し、平成25年10月に住居4物件、平成26年1月に住居2物件、平成26年3月に住居1物件、計7物件（取得価格の合計10,848百万円）を取得しました。また、平成26年2月に住居1物件（譲渡価格600百万円（取得価格576百万円））の譲渡を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は95物件（住居87物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は151,744百万円（住居134,207百万円、商業施設17,536百万円）となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

## &lt;新規取得物件&gt;

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	1,280	平成25年10月1日
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	1,160	平成25年10月1日
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	1,640	平成25年10月1日
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	2,120	平成25年10月1日
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	480	平成26年1月21日
住居-92	エスティメゾン葵（注）	愛知県名古屋市中区葵	2,160	平成26年1月31日
住居-93	エスティメゾン薬院（注）	福岡県福岡市中央区平尾	2,008	平成26年3月28日

(注) 「エスティメゾン葵」及び「エスティメゾン薬院」の物件名称は、本書の日付現在において、それぞれ「N. S. Z E A L 葵」及び「シスタス薬院」ですが、入居者に対し一定期間の周知を行った後、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」に変更する予定のため、本書においては変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

## [多様な物件取得ルート・取得手法の活用]

本投資法人は、平成25年10月に積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ4物件を取得し、平成26年1月に積和不動産株式会社から「マスト」シリーズ1物件を取得する一方、平成26年1月及び3月に資産運用会社の独自ルートにより2物件を取得しており、これまでの活動によって構築してきた多様な物件取得ルートを活用しました。

また、物件取得手法の多様化の一環として、平成25年3月に合同会社AQUA2から住居2物件の取得に係る優先交渉権を獲得していましたが、平成26年4月(第18期)に、公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金及び手許資金により、同年5月1日付で上記2物件及び積水ハウスグループからの住居2物件の合計4物件を取得しています。

[運用資産の入替え完了]

本投資法人は、前期の平成25年9月に、商業施設である浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権のうち、イトーヨーカ堂棟及びその敷地(以下「浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の本投資法人持分の全て(準共有持分49%)を積水ハウスへ譲渡し、本投資法人は、これに併せて、当期の同年10月に積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ4物件を取得しました。

これにより、積水ハウスと浜松プラザの運営に関する協力体制をさらに強固にするとともに、住居物件との入替えを完了しました。

[ポートフォリオの分散状況]

平成26年3月末日(第17期末)現在及び本書の日付(平成26年5月14日)現在の保有資産の用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

i. 用途別分散状況

用途区分	平成26年3月末日 (第17期末)現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
住居	134,207	88.4	153,562	89.8
商業施設等	17,536	11.6	17,536	10.2
ポートフォリオ合計	151,744	100.0	171,099	100.0

ii. 地域別分散状況(住居のみ)

投資エリア区分	平成26年3月末日 (第17期末)現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京圏主要都市部	94,552	70.5	108,392	70.6
東京圏その他都市部	5,268	3.9	5,268	3.4
地方主要都市部	34,387	25.6	39,902	26.0
ポートフォリオ合計	134,207	100.0	153,562	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部への投資比率は、平成26年3月末日(第17期末)現在においてそれぞれ65.3%、5.5%及び29.2%、本書の日付現在においては、それぞれ66.0%、4.9%及び29.1%となっています。

## iii. 築年数別分散状況

築年数区分	平成26年3月末日 (第17期末) 現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	23,318	15.9	21,948	13.2
5年以上10年未満	104,503	71.1	121,468	73.0
10年以上	19,226	13.1	22,986	13.8
ポートフォリオ合計	147,047	100.0	166,402	100.0

(注) 築年数別分散状況には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含めていません。

## iv. 用途別平均築年数

用途区分	平成26年3月末日 (第17期末) 現在	本書の日付現在
住居	7.3年	7.5年
商業施設等	12.0年	12.1年
ポートフォリオ全体	7.7年	7.9年

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てて記載しています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

## B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。これに加えて前期から継続して、積水ハウスグループの総合力を活用し、本投資法人が保有する住居物件の中長期的なパフォーマンスの維持・向上を図ることを目的として、積水ハウスの不動産部門を全国で展開する積和不動産グループへプロパティ・マネジメント会社を順次集約してきました。これにより、当期末(平成26年3月末日)において保有する住居87物件のうち57物件、本書の日付現在において保有する住居91物件のうち59物件を積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

また、商業施設については、プロパティ・マネジメント会社との間で連携強化を図り、前期において空区画が生じていたb-toss池袋のリーシングが進み、空区画は残り1区画となりました。

その結果、当期末(平成26年3月末日)の稼働率は住居全体で96.6%、商業施設全体で99.8%、ポートフォリオ全体で97.5%となっています。

## (二) 資金調達概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成25年10月に短期借入金3,300百万円(期間:約11か月)、平成26年1月に本投資法人上場以来最長となる借入期間約8年1か月の長期借入金1,800百万円、同年3月に長期借入金2,100百万円(期間:約7年)を新規に借入れました。平成26年2月には、返済期日の到来した借入金(総額15,037百万円)の借換え資金として、借入期間約8年で4,680百万円を、借入期間約7年で3,900百万円を、借入期間約6年で1,550百万円を借入れるとともに、償還期間5年の投資法人債2,500百万円、本投資法人初となる償還期間10年の投資法人債3,000百万円を発行し、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。これらの投資法人債発行時においては、5年債、10年債ともに、同年限の投資法人債と比べて過去最低水準のクーポンでの発行となりました。更に、長期借入については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は83,768百万円(短期借入金3,300百万円、長期借入金68,968百万円(うち1年内返済予定の長期借入金16,159百万円)、投資法人債11,500百万円)となっています。

また、本投資法人は、このような取組みの結果として構築された安定的な財務基盤を背景に、本書の日付現在において、株式会社日本格付研究所より「AA- (安定的)」、株式会社格付投資情報センターより「A+ (安定的)」の信用格付を取得しています。

本書の日付現在における本投資法人の格付に関する状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付	長期個別債務格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)	AA- (安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (安定的)	-

## (ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,952百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,242百万円となり、経常利益は1,767百万円、当期純利益は1,765百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は11,062円となりました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成26年4月)によると、日本経済の先行きについては、国内需要が堅調さを維持する中で、輸出も緩やかながら増加していくと見込まれ、生産・所得・支出の好循環は持続すると考えられます。平成26年度については、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響から、個人消費を中心に、いったん落ち込むことが予想されますが、雇用・所得環境の改善に支えられて、個人消費は底堅く推移し、夏場以降には駆け込み需要の反動の影響も減衰していくと考えられます。但し、新興国経済の先行きや欧州債務問題、米国経済の回復ペースなどの海外経済の動向や、消費税率引き上げの影響、企業・家計の中長期的な成長期待の変化等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があり、これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、大胆な金融政策や機動的な財政政策による金融緩和と円高是正が株高につながっていることなどを材料に、内外投資資金がリスクオンの姿勢となり、リスクプレミアムが圧縮されることで、不動産価格の上昇が続いています。一方で良質な賃貸住宅をはじめとする新規物件等の供給は未だ十分とはいえない状況にあることから、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

## (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

## A. 外部成長戦略

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスとの協働のもと、積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズを基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略としています。この基本戦略をより強固に展開していくため、前記「(1)運用方針」に記載のとおり、本投資法人の投資対象を「住居」のみとすることを含む規約の一部変更を予定しており、併せて、資産運用会社において運用ガイドラインを変更します。本投資法人は、これらに定める運用方針のもと、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指します。

その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。更に、東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用し、東京圏以外に所在する物件についても、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象として運用を行います。

更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用に加え、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努め、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

また、既存商業施設については、積水ハウスの協力も得ながら安定運用に努めるとともに、原則として売却することを検討します。

B. 内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。また、積水ハウスグループより取得する住居物件については、原則として、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することとしており、既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約してきたことで、全国で52.6万室の賃貸管理実績（平成26年1月末日現在）に裏付けられたプロパティ・マネジメントノウハウ及び全国ネットワークを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エステイメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エステイメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">積水ハウスグループ ブランド</div> <p>積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">本投資法人独自 ブランド</div> <p>原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">積水ハウスグループ ブランド</div> <p>原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社が企画・開発した高品質な賃貸住宅</p>

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応していきます。また、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図るとともに、リーシング活動の更なる強化を図ります。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっていますが、従前からの方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、53.4%であった本投資法人のLTVは、前述の公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された物件取得余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行ってまいります。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

A. 投資口の分割

本投資法人は、平成26年1月29日付役員会の決議により、平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました（以下「本投資口分割」といいます。）。

本投資口分割による本投資法人の発行済投資口数の増加及び発行可能投資口総口数は、以下のとおりです。

・分割前の本投資法人発行済投資口数	:	159,605口
・本投資口分割により増加した投資口数	:	638,420口
・本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	:	798,025口
・本投資口分割後の発行可能投資口総口数	:	10,000,000口

B. 新投資口の発行

平成26年4月3日及び同年4月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年4月21日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は78,544,007,145円、発行済投資口数の総数は909,625口となっています。  
また、第三者割当による新投資口については、平成26年5月22日の払込を予定しています。

【公募による投資口の発行】（一般募集）

発行投資口数	:	111,600口
発行価格	:	1口当たり95,062円
発行価格の総額	:	10,608,919,200円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり91,844円
払込金額（発行価額）の総額	:	10,249,790,400円
払込期日	:	平成26年4月21日
分配金起算日	:	平成26年4月1日

【第三者割当による投資口の発行】（注）

発行投資口数	:	5,615口（上限）
払込金額（発行価額）	:	1口当たり91,844円
払込金額（発行価額）の総額	:	515,704,060円（上限）
払込期日	:	平成26年5月22日
分配金起算日	:	平成26年4月1日
割当先	:	みずほ証券株式会社

（注）上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（参考情報）

A. 規約の一部変更

投信法第81条の3第2項により適用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資主総会の決議によらず役員会の決議により本投資法人の規約を平成26年4月1日付で一部変更しました。

（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後
第6条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>2,000,000</u> 口とする。	第6条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>10,000,000</u> 口とする。

## B. 取得済資産

平成26年5月1日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ(注)	東京都墨田区江東橋	6,720	平成26年5月1日
住居-95	エステイメゾン大島(注)	東京都江東区大島	7,120	平成26年5月1日
住居-96	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	1,755	平成26年5月1日
住居-97	エステイメゾン鶴舞(注)	愛知県名古屋市中区千代田	3,760	平成26年5月1日

(注) 「エステイメゾン錦糸町Ⅱ」、「エステイメゾン大島」及び「エステイメゾン鶴舞」の物件名称は、本書の日付現在において、それぞれ「リエトコート錦糸町」、「リエトコート大島」及び「ソルシェ鶴舞」ですが、入居者に対し一定期間の周知を行った後、物件名称のブランド名を「エステイメゾン」に変更する予定のため、本書においては変更後の物件名称を記載しています。

## C. 資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	平成26年5月1日	4,350	0.34636% (注)	変動	平成27年2月27日	期限 一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		4,350						
合 計		8,700						

(注) 利率については、本書の日付現在において適用される利率を記載しています。

## (二) 運用状況の見通し

平成26年9月期(第18期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成26年9月期(第18期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,588百万円	1口当たり分配金	2,120円
経常利益	1,942百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	1,940百万円		

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

## 平成26年9月期(第18期)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成26年9月期(第18期)：平成26年4月1日～平成26年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年3月期末現在保有している95物件に、前記「(ハ)決算後に生じた重要な事実(参考情報)A.取得済資産」に記載した4物件を加えた99物件について、平成26年9月期末までに異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年5月1日付で取得した上記4物件の取得に伴う増収を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業収入については、平成26年3月期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成26年3月期末現在における情報又は取得時点における情報に基づき、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>管理業務費は、約494百万円を想定しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、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。平成26年9月期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約287百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成26年9月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約52百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、当該計算期間において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、予想し難い要因に基づく修繕費が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、当該計算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、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、約1,249百万円を想定しています。</li> </ul>
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融資関連費用は、総額約509百万円を想定しています。</li> <li>投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却は、総額約15百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成26年3月期末現在、83,768百万円の有利子負債残高(短期借入金：3,300百万円、長期借入金：68,968百万円(うち1年内返済予定の長期借入金：16,159百万円)、投資法人債：11,500百万円)を有しています。</li> <li>平成26年5月1日に前記「(ハ)決算後に生じた重要な事実(参考情報)B.資金の借入れ」に記載した8,700百万円の借入れを実施しています。</li> <li>平成26年9月期中に返済期限が到来する借入金は12,809百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。これにより、有利子負債比率は53.9%程度となる見込みです。</li> <li>有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第二位を四捨五入しています。有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数909,625口に、前記「(ハ)決算後に生じた重要な事実 B.新投資口の発行」に記載した第三者割当による発行投資口数の上限5,615口を加えた915,240口を前提としており、その後、平成26年9月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配すること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等を含む種々の要因により、1口当たり分配金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>• 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行わ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>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,343,086	3,442,531
信託現金及び信託預金	4,143,479	4,174,220
営業未収入金	83,716	159,587
前払費用	130,812	116,460
繰延税金資産	96	83
未収消費税等	37,511	13,486
その他	20,927	337
貸倒引当金	△1,339	△870
流動資産合計	9,758,289	7,905,837
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,368,969	71,913,979
減価償却累計額	△8,049,806	△9,013,788
信託建物(純額)	58,319,163	62,900,190
信託構築物	487,532	551,871
減価償却累計額	△106,256	△122,933
信託構築物(純額)	381,275	428,937
信託機械及び装置	837,969	961,624
減価償却累計額	△235,809	△270,751
信託機械及び装置(純額)	602,160	690,872
信託工具、器具及び備品	76,300	86,395
減価償却累計額	△32,850	△38,322
信託工具、器具及び備品(純額)	43,449	48,072
信託土地	79,003,339	84,024,725
有形固定資産合計	138,349,389	148,092,799
無形固定資産		
信託借地権	158,091	156,073
その他	2,422	1,793
無形固定資産合計	160,514	157,867
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,707	235,682
長期前払費用	224,200	299,924
その他	109,931	115,450
投資その他の資産合計	569,839	651,056
固定資産合計	139,079,743	148,901,723
繰延資産		
投資法人債発行費	33,288	70,665
繰延資産合計	33,288	70,665
資産合計	148,871,322	156,878,226

(単位:千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	217,781	305,654
短期借入金	4,900,000	3,300,000
1年内返済予定の長期借入金	19,646,000	16,159,000
未払金	368,504	416,881
未払費用	79,981	69,827
未払法人税等	1,102	2,005
前受金	333,045	258,338
その他	16,245	29,553
流動負債合計	25,562,661	20,541,260
固定負債		
投資法人債	6,000,000	11,500,000
長期借入金	45,429,500	52,809,500
信託預り敷金及び保証金	1,903,097	1,967,645
固定負債合計	53,332,597	66,277,145
負債合計	78,895,258	86,818,405
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,294,216	68,294,216
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,681,846	1,765,604
剰余金合計	1,681,846	1,765,604
投資主資本合計	69,976,063	70,059,821
純資産合計	※1 69,976,063	※1 70,059,821
負債純資産合計	148,871,322	156,878,226

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,683,756	※1 4,917,718
不動産等売却益	—	※2 35,189
匿名組合分配金	4,344	—
営業収益合計	4,688,100	4,952,907
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,066,164	※1 2,233,689
不動産等売却損	※3 8,592	—
資産運用報酬	295,570	326,184
資産保管手数料	12,307	13,167
一般事務委託手数料	28,577	30,636
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	170	870
その他営業費用	93,266	102,244
営業費用合計	2,508,248	2,710,393
営業利益	2,179,852	2,242,513
営業外収益		
受取利息	746	665
未払分配金戻入	298	139
還付加算金	127	80
受取補償金	428	5,674
その他	426	38
営業外収益合計	2,027	6,598
営業外費用		
支払利息	387,948	389,965
投資法人債利息	22,782	25,964
投資法人債発行費償却	3,346	3,837
融資関連費用	62,551	61,631
投資口交付費	21,138	—
その他	47	45
営業外費用合計	497,813	481,443
経常利益	1,684,066	1,767,668
税引前当期純利益	1,684,066	1,767,668
法人税、住民税及び事業税	2,227	2,140
法人税等調整額	△6	12
法人税等合計	2,221	2,153
当期純利益	1,681,845	1,765,515
前期繰越利益	1	88
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,681,846	1,765,604

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	57,755,115	1,433,616	1,433,616	59,188,732	59,188,732
当期変動額					
新投資口の発行	10,539,101			10,539,101	10,539,101
剰余金の配当		△1,433,615	△1,433,615	△1,433,615	△1,433,615
当期純利益		1,681,845	1,681,845	1,681,845	1,681,845
当期変動額合計	10,539,101	248,230	248,230	10,787,331	10,787,331
当期末残高	68,294,216	1,681,846	1,681,846	69,976,063	69,976,063

当期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	68,294,216	1,681,846	1,681,846	69,976,063	69,976,063
当期変動額					
剰余金の配当		△1,681,757	△1,681,757	△1,681,757	△1,681,757
当期純利益		1,765,515	1,765,515	1,765,515	1,765,515
当期変動額合計	—	83,757	83,757	83,757	83,757
当期末残高	68,294,216	1,765,604	1,765,604	70,059,821	70,059,821

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区分	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
I 当期末処分利益	1,681,846,853	1,765,604,403
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,681,757,885 (10,537)	1,765,550,510 (11,062)
III 次期繰越利益	88,968	53,893
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15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、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,681,757,885円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15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、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,765,550,510円を利益分配金として分配しています。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成25年4月1日 平成25年9月30日)	(自 至	平成25年10月1日 平成26年3月31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		1,684,066		1,767,668
減価償却費		1,019,355		1,074,178
投資法人債発行費償却		3,346		3,837
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△397		△469
受取利息		△746		△665
支払利息		410,730		415,929
営業未収入金の増減額(△は増加)		△21,847		△75,870
前払費用の増減額(△は増加)		△14,908		16,378
未収消費税等の増減額(△は増加)		22,737		24,025
営業未払金の増減額(△は減少)		19,613		21,709
未払金の増減額(△は減少)		53,262		28,259
前受金の増減額(△は減少)		△50,320		△74,706
信託有形固定資産の売却による減少額		2,232,652		541,099
長期前払費用の増減額(△は増加)		△33,784		△77,749
その他		16,005		33,757
小計		5,339,766		3,697,381
利息の受取額		746		665
利息の支払額		△409,483		△426,084
法人税等の支払額		△2,233		△1,237
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,928,795		3,270,725
<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		△16,246,779		△11,270,645
投資有価証券の払戻による収入		159,652		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		219,841		182,627
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△803,875		△118,079
投資その他の資産の増減額(△は増加)		△5,879		△5,493
投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,677,039		△11,211,591
<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		4,900,000		3,300,000
短期借入金の返済による支出		—		△4,900,000
長期借入れによる収入		8,000,000		14,030,000
長期借入金の返済による支出		△8,000,000		△10,137,000
投資法人債の発行による収入		—		5,458,785
投資口の発行による収入		10,495,206		—
分配金の支払額		△1,432,656		△1,680,732
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,962,550		6,071,052
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,214,306		△1,869,813
現金及び現金同等物の期首残高		7,272,258		9,486,565
現金及び現金同等物の期末残高		※1 9,486,565		※1 7,616,751

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15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、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	3～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～60年								
信託構築物	3～20年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	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。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に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37,033千円、当期23,828千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3) 信託借地権</li> <li>(4) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>								

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(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、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成25年9月30日)	当 期 (平成26年3月31日)
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	当 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	4,520,152	4,730,488
その他賃貸事業収入	163,604	187,229
不動産賃貸事業収益合計	4,683,756	4,917,718
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	394,802	455,559
水道光熱費	90,879	92,975
保険料	11,032	5,833
修繕費	101,622	134,577
固定資産税等	242,086	225,664
信託報酬	47,511	46,046
その他賃貸事業費用	159,494	199,475
減価償却費	1,018,733	1,073,556
不動産賃貸事業費用合計	2,066,164	2,233,689
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,617,592	2,684,028

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

エステイメゾン千駄ヶ谷		
不動産等売却収入		600,000
不動産等売却原価	541,099	
その他売却費用	23,711	564,810
不動産等売却益		35,189

## ※3. 不動産等売却損の内訳

前期(自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)

(単位:千円)

浜松プラザ		
不動産等売却収入		2,240,000
不動産等売却原価	2,232,652	
その他売却費用	15,939	2,248,592
不動産等売却損		8,592

当期(自平成25年10月1日 至平成26年3月31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数

	前期	当期
	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	159,605口	159,605口

〔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	当期
	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日
現金及び預金	5,343,086	3,442,531
信託現金及び信託預金	4,143,479	4,174,220
現金及び現金同等物	9,486,565	7,616,751

〔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（自平成25年4月1日 至平成25年9月30日）  
該当事項はありません。

当期（自平成25年10月1日 至平成26年3月31日）  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自平成25年4月1日 至平成25年9月30日）  
該当事項はありません。

当期（自平成25年10月1日 至平成26年3月31日）  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成25年4月1日 至平成25年9月30日）  
該当事項はありません。

当期（自平成25年10月1日 至平成26年3月31日）  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自平成25年4月1日 至平成25年9月30日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社代表取締役	—	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会 社への資産運用報酬の支払 (注1)	427,210 (注2)	未払金	319,756
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会 社への機関運営事務報酬の支払 (注3)	1,400	未払金	1,470
				ベルプラザショッピングセンタ ー損害賠償金収 入(注4)	428	—	—

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

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬122,680千円及びその他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬8,960千円が含まれています。

(注3) 井上順一が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

(注4) 井上順一が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の保有資産であるベルプラザショッピングセンターの取得に係る不動産取得税等の過払い分相当額を資産運用委託契約に基づき請求したものです。

(注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社代表取締役	—	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	391,048 （注2）	未払金	359,361
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払（注3）	1,400	未払金	1,470
				浜松プラザ他損害賠償金収入（注4）	5,674	—	—

- (注1) 井上順一が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬60,064千円及びその他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬4,800千円が含まれています。
- (注3) 井上順一が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。
- (注4) 井上順一が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の保有資産である浜松プラザ他6物件に係る固定資産税及び都市計画税の過払い分相当額を資産運用委託契約に基づき請求したものです。
- (注5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注6) 井上順一は平成26年3月20日付で執行役員を辞任し、同日付で坂本光司が執行役員に就任しました。取引金額には、坂本光司の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。なお、井上順一は平成26年3月20日付で積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社の代表取締役を辞任し、同日付で南修が代表取締役に就任しました。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
1口当たり純資産額	87,686円	87,791円
1口当たり当期純利益	2,144円	2,212円

- (注1) 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いません。
- (注2) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、平成25年9月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
- (注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
当期純利益（千円）	1,681,845	1,765,515
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）	1,681,845	1,765,515
期中平均投資口数（口）	784,159	798,025

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 1. 投資口の分割

本投資法人は、平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口を分割しました。

## A. 分割の目的

本投資法人は、従来より、個人投資家向けIRを積極的に実施していますが、平成26年1月より「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口の分割を実施しました。

## B. 分割の方法

平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

## C. 分割により増加した投資口数等

・分割前の本投資法人発行投資口数	：	159,605口
・今回の分割により増加した投資口数	：	638,420口
・分割後の本投資法人発行済投資口数	：	798,025口
・分割後の発行可能投資口総口数	：	10,000,000口

なお、平成25年9月期期首に本投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、前記「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

## 2. 新投資口の発行

平成26年4月3日及び同年4月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年4月21日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は78,544,007,145円、発行済投資口数の総数は909,625口となっています。また、第三者割当による新投資口については、平成26年5月22日の払込を予定しています。

## 【公募による投資口の発行】(一般募集)

発行投資口数	：	111,600口
発行価格	：	1口当たり95,062円
発行価格の総額	：	10,608,919,200円
払込金額(発行価額)	：	1口当たり91,844円
払込金額(発行価額)の総額	：	10,249,790,400円
払込期日	：	平成26年4月21日
分配金起算日	：	平成26年4月1日

## 【第三者割当による投資口の発行】(注)

発行投資口数	：	5,615口(上限)
払込金額(発行価額)	：	1口当たり91,844円
払込金額(発行価額)の総額	：	515,704,060円(上限)
払込期日	：	平成26年5月22日
分配金起算日	：	平成26年4月1日
割当先	：	みずほ証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## (9) 発行済投資口数の増減

平成26年3月期中の発行済投資口の増減はありません。なお、当期末までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年4月2日	第三者割当増資	1,819,334千円	50,523,341千円	10,400口	115,070口	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	6,725,549千円	57,248,891千円	20,460口	135,530口	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	506,224千円	57,755,115千円	1,540口	137,070口	(注3)
平成25年4月22日	公募増資	10,022,318千円	67,777,433千円	21,430口	158,500口	(注4)
平成25年5月23日	第三者割当増資	516,783千円	68,294,216千円	1,105口	159,605口	(注5)

(注1) 1口当たり発行価額174,936円にて、本投資法人が平成19年3月に発行した第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格340,957円(引受価額328,717円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成26年3月20日付で本投資法人の執行役員であった井上順一が辞任し、同日付で本投資法人の補欠執行役員であった坂本光司が執行役員に就任しました。

平成26年3月20日付で就任した執行役員の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	坂本 光司	平成3年4月 平成11年1月 平成11年4月  平成15年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成17年12月 平成18年6月 平成20年1月  平成22年6月 平成24年5月  平成26年3月	株式会社大京 入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社ジョイント・ランド(現 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産) 転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(現 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社) 転籍 代表取締役社長就任 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 専務取締役就任(現任) 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任(現任)

なお、平成26年6月11日開催予定の第6回投資主総会において以下のとおり役員の変任議案を付議する予定です。

① 執行役員1名選任について

執行役員坂本光司の任期は、平成26年6月11日をもって満了となりますので、新たに執行役員1名(候補者：南修)の選任をお願いするものであります。本議案において、執行役員の変任は、現行規約第17条第2項の定めにより、就任する平成26年6月12日より2年となります。

執行役員候補者の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員候補者	南 修	昭和58年4月  平成3年8月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月 平成22年5月 平成24年5月 平成24年6月 平成26年3月  平成26年3月 平成26年4月	積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 開発企画部長 同社 東日本開発企画部長 同社 東日本開発事業部長 同社 開発事業部 部長 日本郵政株式会社 出向 不動産企画部 部付部長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 代表取締役社長就任(現任) 同社 転籍

② 補欠執行役員1名選任について

執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名(候補者:佐藤信義)の選任をお願いするものであります。本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、現行規約第17条第3項の定めにより、上記執行役員選任議案における執行役員の就任日である平成26年6月12日より2年となります。

補欠執行役員候補者の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
補欠執行役員候補者	佐藤 信義	平成6年4月	オリックス株式会社 入社 不動産鑑定部
		平成10年3月	同社 大阪営業第二部
		平成14年3月	同社 プロジェクトファイナンス部
		平成17年3月	同社 ストラクチャードファイナンス部
		平成19年4月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社 (現 ラサール不動産投資顧問株式会社) 入社 投資営業部 アソシエイトディレクター
		平成21年4月	株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ (現 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社) 出向 IR・財務部 担当部長
		平成21年4月	同社 IR・財務部長
		平成22年3月	同社 転籍 IR・財務部長
		平成26年3月	同社 取締役副社長就任(現任)

③ 監督役員2名選任について

監督役員高松薫及び小谷野幹雄の2名の任期は、平成26年6月11日をもって満了となりますので、改めて監督役員2名の選任をお願いするものであります。本議案において、監督役員の任期は、現行規約第17条第2項の定めにより、就任する平成26年6月12日より2年となります。

監督役員候補者の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
監督役員候補者	高松 薫	昭和53年4月	弁護士登録/第二東京弁護士会
		昭和63年9月	日欧産業協力センター 講師(現任)
		平成4年11月	岡本・鈴木・高松法律事務所(現 隼あすか法律事務所) 設立 パートナー弁護士(現任)
		平成14年8月	産業能率大学 講師(現任)
		平成17年4月	ジョイント・リート投資法人(現 積水ハウス・S I 投資法人) 監督役員就任(現任)
		平成25年6月	株式会社Resort & Medical Investment(現 株式会社リゾート&メディカル) 監査役就任(現任)
		平成25年11月	株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任(現任)

役職名	氏名	主要略歴	
監督役員候補者	小谷野 幹雄	昭和60年4月 平成6年9月 平成11年4月 平成12年6月 平成12年7月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年6月 平成17年10月 平成18年6月 平成20年6月 平成23年9月 平成24年2月 平成25年5月 平成25年11月 平成26年1月	大和証券株式会社 入社 小谷野公認会計士事務所開業 所長就任(現任) 有限会社小谷野事務所(現 株式会社財経総合研究所)設立 代表取締役就任(現任) ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任(現任) 有限会社スリープ 取締役社長(現 株式会社パートナーズ 代表取締役) 就任(現任) 公益財団法人船井情報科学振興財団 監事就任(現任) 日本システムウエア株式会社 非常勤監査役就任 ジョイント・リート投資法人(現 積水ハウス・S I 投資法人) 監督役員就任(現任) 株式会社小谷野事務所(現 株式会社NBY・パートナーズ) 代表取締役就任(現任) 株式会社ナノオプトニクス研究所(現 株式会社ナノオプトニクス・エナジー) 非常勤取締役就任(現任) 株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役就任(現任) 日本システムウエア株式会社 非常勤取締役就任(現任) 一般財団法人UNITED SPORTS FOUNDATION 監事就任(現任) 東工株式会社 取締役就任(現任) 公益財団法人高齢者眼疾患研究財団 監事就任(現任) 株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任(現任) 株式会社小谷野事務所設立 代表取締役就任(現任)

(2) 資産運用会社の役員

資産運用会社において、代表取締役社長であった井上順一が平成26年3月20日付で辞任し、同日付で南修が代表取締役社長に就任しました。

また、平成26年3月20日付で佐藤信義が資産運用会社の取締役副社長に就任し、資産運用会社の取締役(非常勤)であった木田敦宏が平成26年3月20日付で辞任するとともに、資産運用会社の監査役であった吉本継蔵が平成26年3月20日付で辞任し、同日付で河村直樹が監査役に就任しました。

平成26年3月20日付で就任した代表取締役社長、取締役副社長及び監査役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	南 修	前記「(1) 本投資法人の役員」をご参照ください。	
取締役副社長	佐藤 信義	前記「(1) 本投資法人の役員」をご参照ください。	
監査役(非常勤)	河村 直樹	平成8年4月 平成14年8月 平成22年4月 平成26年3月	積水ハウス株式会社 入社 総務部 同社 法務部 同社 法務部 課長(現職) 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤)就任(現任)

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成25年9月30日)		当期 (平成26年3月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部	86,937	58.4	92,683	59.1
		東京圏その他都市部	4,873	3.3	4,825	3.1
		地方主要都市部	29,431	19.8	33,503	21.4
	コア・アセット 計		121,242	81.4	131,013	83.5
	商業施設等		17,264	11.6	17,235	11.0
	バランス・アセット 計		17,264	11.6	17,235	11.0
小計			138,507	93.0	148,249	94.5
預金・その他の資産			10,363	7.0	8,629	5.5
資産総額計			148,871	100.0	156,878	100.0

	前期 (平成25年9月30日)		当期 (平成26年3月31日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	78,895	53.0	86,818	55.3
純資産総額	69,976	47.0	70,059	44.7

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部」とは、東京都23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域（但し、島しょ部を除きます。）及び神奈川県、千葉県、埼玉県並びにその周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

## (2) 投資資産

## ① 投資不動産物件

本投資法人の平成26年3月末日(第17期末)現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

## (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	3.5	4,867	5,680	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,730	1.1	1,658	1,560	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1,960	1.3	1,859	1,790	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	エステイメゾン恵比寿	700	0.5	657	775	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	エステイメゾン神田	1,360	0.9	1,255	1,360	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,290	0.9	1,203	1,440	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1,870	1.2	1,703	1,940	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	エステイメゾン町田	1,360	0.9	1,151	1,420	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	エステイメゾン川崎	2,130	1.4	1,905	2,280	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	エステイメゾン今池	300	0.2	272	192	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,018	0.7	947	1,090	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	エステイメゾン横浜	2,090	1.4	1,977	1,980	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,650	1.1	1,487	1,380	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	エステイメゾン目黒	887	0.6	821	974	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1,348	0.9	1,208	1,110	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1,510	1.0	1,495	1,450	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	エステイメゾン京橋	2,774	1.8	2,456	2,700	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,220	0.8	1,148	996	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	エステイメゾン白楽	844	0.6	754	837	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	エステイメゾン南堀江	1,055	0.7	985	982	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	エステイメゾン五反田	3,043	2.0	2,839	2,720	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	2,440	1.6	2,292	2,420	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	2,200	1.4	2,050	2,050	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,300	0.9	1,231	1,180	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	エステイメゾン城東	1,075	0.7	1,014	930	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居-29	エステイメゾン塚本	1,250	0.8	1,161	1,060	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1日	無
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1,900	1.3	1,785	1,940	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,700	1.8	2,641	2,410	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	0.7	945	882	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	0.6	822	790	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	445	0.3	407	370	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	840	0.6	765	687	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,420	0.9	1,339	1,050	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	2,610	1.7	2,528	2,270	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1,000	0.7	928	957	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	2,250	1.5	2,043	1,920	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	2,700	1.8	2,569	2,380	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	0.7	986	964	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	エステイメゾン千駄木	757	0.5	741	652	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	1.5	2,268	1,850	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	2,250	1.5	2,130	2,270	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	900	0.6	857	803	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	871	0.6	868	806	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1.0	1,537	1,750	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	0.8	1,105	1,310	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.4	628	721	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	0.5	702	794	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,260	1.5	2,224	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	1,920	1.3	1,929	2,230	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,050	0.7	1,089	1,150	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	1.0	1,500	1,610	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1.1	1,632	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	810	0.5	805	847	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	0.4	538	547	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1.2	1,826	1,930	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,560	1.0	1,584	1,700	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,830	1.9	2,854	2,950	大和不動産鑑定株式会社	平成24年9月5日	無
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	5,205	3.4	5,207	5,410	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-65	プライムメゾン高見	905	0.6	909	948	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-66	ブライムメゾン矢田南	715	0.5	719	748	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	ブライムメゾン照葉	1,110	0.7	1,116	1,200	大和不動産鑑定株式会社	平成24年10月1日	無
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,350	0.9	1,353	1,420	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エスティメゾン千石	1,075	0.7	1,117	1,180	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エスティメゾン代沢	1,870	1.2	1,937	1,960	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エスティメゾン戸越	1,370	0.9	1,422	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	1.1	1,662	1,770	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エスティメゾン西天満	1,440	0.9	1,464	1,570	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エスティメゾン白金台	1,900	1.3	1,987	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,370	0.9	1,417	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,170	0.8	1,211	1,280	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-77	エスティメゾン都立大学	729	0.5	756	784	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	844	0.6	876	901	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-79	エスティメゾン中野	1,540	1.0	1,597	1,650	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-80	エスティメゾン新中野	847	0.6	878	906	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	863	0.6	895	934	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エスティメゾン哲学堂	954	0.6	989	1,090	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-83	エスティメゾン高円寺	958	0.6	993	1,070	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エスティメゾン押上	1,950	1.3	2,023	2,160	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-85	エスティメゾン赤羽	2,730	1.8	2,834	2,900	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-86	エスティメゾン王子	1,380	0.9	1,434	1,450	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-87	ブライムメゾン早稲田	1,280	0.8	1,310	1,370	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居-88	ブライムメゾン八丁堀	1,160	0.8	1,189	1,230	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居-89	ブライムメゾン神保町	1,640	1.1	1,674	1,670	株式会社中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-90	ブライムメゾン 御殿山イースト	2,120	1.4	2,158	2,420	株式会社中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-91	マストライフ秋葉原	480	0.3	496	497	大和不動産鑑定株式会社	平成26年1月21日	無
住居-92	エスティメゾン葵	2,160	1.4	2,234	2,230	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年1月31日	無
住居-93	エスティメゾン薬院	2,008	1.3	2,144	2,140	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年3月28日	無
住居(コア・アセット) 小計		134,207	88.4	131,013	134,874			

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
商業-1	浜松プラザ(注4)	3,820	2.5	3,663	2,224	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	無
商業-2	b-town神宮前II	1,043	0.7	1,016	939	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	3.1	4,734	4,960	一般財団法人日本不動産研究所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	1,530	1.0	1,512	1,120	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	0.9	1,257	1,290	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	1.3	1,963	1,610	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.2	1,705	1,530	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注5)	1,355	0.9	1,382	1,190	株式会社立地評価研究所	平成19年12月3日、 平成21年8月31日 及び 平成24年6月29日	無
商業施設等(バランス・アセット) 小計		17,536	11.6	17,235	14,863			
合計		151,744	100.0	148,249	149,737			

(注1) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各保有資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成26年3月末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記載しています。

(注3) 「担保設定の有無」欄には、平成26年3月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。

(注4) 浜松プラザは、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されている複合型商業施設です。本投資法人は、このうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を、平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付でその一部を譲渡しており、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注5) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し運用開始したのですが、平成21年8月31日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で追加取得しています。また、敷地内に増築した建物を平成24年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成26年3月末日(第17期末)現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	エステイメゾン五反田(注4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年3月2日
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	共同住宅、店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	I、II RC、7F III RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日
住居-28	エステイメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居-29	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	共同住宅、店舗	380.26	2,097.45	RC、12F/B1F	平成19年2月22日
住居-33	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	共同住宅、診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	平成19年2月27日
住居-34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年2月22日
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年5月23日
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年5月23日
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年4月18日
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注4)	東京都品川区荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居-44	エステイメゾン千駄木(注4)	東京都文京区千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、15F	平成20年1月9日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注4)	東京都新宿区坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	平成20年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	RC、3F	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	SRC、14F	平成20年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	RC、10F	平成18年11月7日
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	共同住宅、店舗	473.85	1,006.89	RC、5F	平成20年1月28日
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	共同住宅、事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20年3月12日
住居-55	マスト博多(注5)	福岡県福岡市博多区博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年1月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年9月6日
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	共同住宅、店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、13F/B1F	平成17年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	RC、14F	平成19年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	共同住宅	640.92	2,112.46	RC、10F	平成18年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	RC、13F	平成8年2月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区上野	共同住宅	458.32	2,821.47	RC、12F/B1F	平成18年2月24日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	東京都中央区 築地	共同住宅、 店舗	969.10	8,724.48	RC、 14F/B1F	平成18年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	RC、12F	平成20年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋 市東区矢田南	共同住宅	1,148.53	2,430.23	RC・SRC、 12F	平成19年7月18日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	RC、10F	平成17年8月31日
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区 千石	共同住宅	1,002.14	2,068.21	RC、5F	平成21年8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	RC、3F	平成22年2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	RC、7F	平成21年6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	RC、14F	平成18年10月17日
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市 北区西天満	共同住宅	519.65	4,514.05	RC、23F	平成19年11月30日
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	RC、 7F/B1F	平成15年9月16日
住居-75	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区 新宿	共同住宅	704.82	2,227.87	RC、6F	平成21年4月17日
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	RC、5F	平成21年11月9日
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	RC、3F	平成21年2月23日
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	東京都品川区 小山	共同住宅	609.81	1,436.58	RC、5F	平成21年5月25日
住居-79	エステイメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅 店舗	687.47	2,608.04	RC、10F	平成21年6月24日
住居-80	エステイメゾン新中野	東京都中野区 本町	共同住宅	747.64	1,508.07	RC、4F	平成21年10月22日
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	東京都中野区 弥生町	共同住宅	907.66	1,531.56	RC、3F	平成21年2月16日
住居-82	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区 松が丘	共同住宅	686.93	1,858.00	RC、8F	平成21年10月21日
住居-83	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区 高円寺南	共同住宅	1,100.15	1,977.24	RC、3F	平成21年3月10日
住居-84	エステイメゾン押上	東京都墨田区 業平	共同住宅	1,134.70	4,344.84	RC、7F	平成22年4月23日
住居-85	エステイメゾン赤羽	東京都北区 赤羽	共同住宅	1,157.02	5,675.18	SRC、13F	平成21年11月25日
住居-86	エステイメゾン王子	東京都北区 王子	共同住宅	518.87	2,939.76	RC、16F	平成22年7月6日
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区 早稲田鶴巻町	共同住宅	358.54	1,914.93	RC、 13F/B1F	平成24年11月8日
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区 八丁堀	共同住宅	302.07	1,901.58	RC、9F	平成24年11月16日
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田 区神田神保町	共同住宅	389.48	2,341.30	RC、14F	平成25年3月1日
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都品川区 北品川	共同住宅	2,167.60	3,727.89	RC、 4F/B1F	平成23年1月18日
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田 区神田佐久間 河岸	共同住宅	151.48	939.79	RC、12F	平成18年10月3日
住居-92	エステイメゾン葵	愛知県名古屋 市東区葵	共同住宅、 店舗	906.67	5,107.47	RC、14F	平成19年10月3日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-93	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	共同住宅、店舗	1,342.00	5,590.13	RC、15F； RC、11F	平成18年2月2日
住居(コア・アセット)小計				82,187.84	282,183.67		
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1F； S、2F； S、2F	平成12年11月7日 及び 平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、 2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	店舗、共同住宅	385.32	797.63	RC、 3F/B1F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	店舗	223.38	1,474.21	RC、 9F/B1F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注8)	長野県上田市中丸子	店舗	23,304.57	6,283.76	S、1F	平成4年11月30日、 平成18年7月12日 及び 平成24年6月26日
商業施設等(バランス・アセット)小計				161,669.07	30,024.99		
合計				243,856.91	312,208.66		

- (注1) 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注2) 「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得に係る部分における主要なものを記載しています。
- (注3) 「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。
- (注4) 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エステイメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
- (注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。
- (注6) 浜松プラザは、前記「(イ)投資不動産物件の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・フレスポ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、上記表中において「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注7) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。
- (注8) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、合計4棟の建物(センター棟、ショップ棟、レストラン棟及びクリスタル広場別棟)により構成されています。4棟の建物の構造・階数は全て同じです。

## (ハ) 運用資産の資本的支出

## A. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、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経理される部分が含まれています。

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)		
			総額	当期支払額	既支払総額
b-toss池袋 (東京都豊島区)	外壁 リニューアル工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	12	-	-
エステイメゾン鶴舞他1物件 (愛知県名古屋市他)	専有部 リニューアル工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	7	-	-
プライムメゾン銀座イースト 他1物件 (東京都中央区)	LED化工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	7	-	-
エステイメゾン笹塚他14物件 (東京都渋谷区他)	共用部電子ブレイ カー設置工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	5	-	-
エステイメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器 交換工事	自 平成26年7月 至 平成26年9月	5	-	-

## B. 期中に行った資本的支出について

当期において、本投資法人が信託不動産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86百万円であり、当期費用に区分された修繕費134百万円と合わせて221百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
エステイメゾン麻布永坂 (東京都港区)	大規模改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	44
エステイメゾン白金台 (東京都品川区)	エントランスリニューアル工事	自 平成26年2月 至 平成26年2月	9
エステイメゾン浅草駒形 (東京都台東区)	外装改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年1月	5
b-town南青山 (東京都港区)	壁面改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	4
その他			22
合計			86

## C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
当期首積立金残高	150	38	88	70	76
当期積立額	13	65	31	50	15
当期積立金取崩額	126	15	49	44	57
次期繰越額	38	88	70	76	34

## (二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成26年3月末日(第17期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

## A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	エステイメゾン銀座	1	積和不動産株式会社 (注7)	134	130	5,515.43	5,348.54	97.0
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	積和不動産株式会社 (注7)	46	45	2,019.10	1,992.07	98.7
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1	積和不動産株式会社 (注7)	42	39	2,062.10	1,882.80	91.3
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産株式会社 (注7)	27	26	781.02	755.74	96.8
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産株式会社 (注7)	68	66	1,706.54	1,662.48	97.4
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産株式会社 (注7)	41	38	1,881.19	1,661.70	88.3
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	積和不動産株式会社 (注7)	86	85	2,978.28	2,936.50	98.6
住居-11	エステイメゾン町田	1	積和不動産株式会社 (注7)	95	91	3,090.89	2,978.04	96.3
住居-12	エステイメゾン川崎	1	積和不動産株式会社 (注7)	146	144	3,741.01	3,693.09	98.7
住居-13	エステイメゾン今池	1	株式会社東急コミュニ ティー(注7)	49	45	1,296.22	1,191.68	91.9
住居-14	エステイメゾン新川崎	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	1	積和不動産株式会社 (注7)	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	積和不動産株式会社 (注7)	87	87	2,279.21	2,279.21	100.0
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産株式会社 (注7)	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1	株式会社長谷工ライブ ネット	53	49	4,815.26	4,505.23	93.6
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	37	2,619.17	2,546.07	97.2
住居-20	エステイメゾン京橋	1	株式会社長谷工ライブ ネット	166	159	4,613.04	4,401.76	95.4
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産株式会社 (注7)	30	29	1,656.02	1,597.03	96.4
住居-22	エステイメゾン白楽	1	積和不動産株式会社 (注7)	57	54	1,285.83	1,218.09	94.7
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	積和不動産関西株式会社 (注7)	60	59	1,804.48	1,779.11	98.6
住居-24	エステイメゾン五反田	1	積和不動産株式会社 (注7)	83	80	3,871.15	3,715.61	96.0
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	積和不動産株式会社 (注7)	83	81	2,979.85	2,902.19	97.4
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産株式会社 (注7)	110	107	2,602.30	2,530.49	97.2
住居-27	エステイメゾン南麻布	1	積和不動産株式会社 (注7)	52	51	1,082.12	1,061.31	98.1
住居-28	エステイメゾン城東	1	積和不動産関西株式会社 (注7)	64	63	2,065.92	2,034.30	98.5
住居-29	エステイメゾン塚本	1	積和不動産関西株式会社 (注7)	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1	積和不動産株式会社 (注7)	99	98	2,824.86	2,803.45	99.2

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	積和不動産株式会社 (注7)	60	59	1,755.31	1,733.30	98.7
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産株式会社 (注7)	60	58	1,274.49	1,235.29	96.9
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産株式会社 (注7)	57	55	1,362.36	1,307.03	95.9
住居-35	エステイメゾン天神東 I	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	100.0
住居-36	エステイメゾン天神東 II	1	株式会社三好不動産	82	82	1,943.72	1,943.72	100.0
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブ ネット	87	85	2,261.28	2,206.14	97.6
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産株式会社 (注7)	94	91	2,936.72	2,831.36	96.4
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	積和不動産株式会社 (注7)	86	79	2,155.16	1,979.74	91.9
住居-41	エステイメゾン西中島	1	積和不動産関西株式会社 (注7)	120	116	3,643.42	3,500.94	96.1
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産株式会社 (注7)	124	124	3,915.81	3,915.81	100.0
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブ ネット	50	47	1,176.78	1,115.13	94.8
住居-44	エステイメゾン千駄木	1	株式会社長谷工ライブ ネット	39	39	897.30	897.30	100.0
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	三井不動産住宅リース 株式会社	59	54	2,453.17	2,277.70	92.8
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	156	9,106.08	8,912.76	97.9
住居-47	エステイメゾン上呉服	1	株式会社長谷工ライブ ネット	62	57	2,261.91	2,028.96	89.7
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産株式会社 (注7)	36	32	856.08	760.57	88.8
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	76	3,924.58	3,872.35	98.7
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部株式会社	64	60	3,118.11	2,920.11	93.6
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部株式会社	27	27	2,163.98	2,163.98	100.0
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋 II	1	積和不動産株式会社 (注7)	24	23	894.64	868.21	97.0
住居-54	エステイメゾン板橋 C 6	1	積和不動産株式会社	120	113	4,036.66	3,765.03	93.3
住居-55	マスト博多(注8)	1	積和不動産九州株式会社	156	156	9,614.80	9,614.80	100.0
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	積和不動産株式会社 (注7)	54	53	1,611.54	1,567.44	97.3
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産株式会社	96	89	2,275.24	2,119.76	93.2
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部株式会社	58	56	4,427.65	4,289.05	96.9
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西株式会社	26	24	2,040.35	1,893.57	92.8
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和不動産関西株式会社	26	26	1,798.97	1,798.97	100.0
住居-61	プライムメゾン百道浜 (注8)	1	積和不動産九州株式会社	100	100	7,514.76	7,514.76	100.0
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1	積和不動産株式会社 (注7)	79	77	2,324.65	2,265.67	97.5
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産株式会社	90	89	3,701.70	3,665.95	99.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産株式会社	143	136	6,177.20	5,866.58	95.0
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部株式会社	28	24	2,016.79	1,731.79	85.9
住居-66	プライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部株式会社	26	24	2,168.59	2,000.87	92.3
住居-67	プライムメゾン照葉 (注8)	1	積和不動産九州株式会社	100	100	6,728.20	6,728.20	100.0
住居-68	エステイメゾン東白壁 (注8)	1	積和不動産中部株式会社	45	45	4,014.07	4,014.07	100.0
住居-69	エステイメゾン千石	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	56	55	1,498.13	1,458.28	97.3
住居-70	エステイメゾン代沢	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	71	71	2,352.90	2,352.90	100.0
住居-71	エステイメゾン戸越	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	83	80	1,943.17	1,882.01	96.9
住居-72	エステイメゾン瓦町	1	積和不動産関西株式会社	85	80	3,486.48	3,287.93	94.3
住居-73	エステイメゾン西天満	1	積和不動産関西株式会社	83	78	2,877.90	2,703.01	93.9
住居-74	エステイメゾン白金台	1	アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	37	35	2,675.11	2,470.59	92.4
住居-75	エステイメゾン東新宿	1	株式会社東急コミュニ ティー	50	48	1,889.50	1,826.44	96.7
住居-76	エステイメゾン元麻布	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	7	7	1,199.86	1,199.86	100.0
住居-77	エステイメゾン都立大学	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	20	20	1,035.78	1,035.78	100.0
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	41	40	1,073.59	1,045.12	97.3
住居-79	エステイメゾン中野	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	62	59	2,023.72	1,917.60	94.8
住居-80	エステイメゾン新中野	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	41	40	1,107.57	1,059.80	95.7
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	38	37	1,299.60	1,269.45	97.7
住居-82	エステイメゾン哲学堂	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	48	48	1,531.89	1,531.89	100.0
住居-83	エステイメゾン高円寺	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	35	33	1,527.52	1,452.37	95.1
住居-84	エステイメゾン押上	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	102	99	3,180.90	3,083.76	96.9
住居-85	エステイメゾン赤羽	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	120	118	4,302.84	4,201.24	97.6
住居-86	エステイメゾン王子	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	68	66	2,289.44	2,212.07	96.6
住居-87	プライムメゾン早稲田	1	積和不動産株式会社	60	58	1,650.66	1,597.12	96.8
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1	積和不動産株式会社	45	43	1,382.32	1,296.56	93.8
住居-89	プライムメゾン神保町	1	積和不動産株式会社	63	61	1,819.90	1,754.09	96.4

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産株式会社	22	21	2,512.91	2,405.56	95.7
住居-91	マストライフ秋葉原 (注8)	1	積和不動産株式会社	22	22	803.36	803.36	100.0
住居-92	エスティメゾン葵	1	積和不動産中部株式会社	72	66	4,809.68	4,268.14	88.7
住居-93	エスティメゾン薬院	1	株式会社三好不動産	168	157	5,207.49	4,800.23	92.2
住居(コア・アセット) 小計		87		6,072	5,879	234,616.47	226,709.75	96.6
商業-1	浜松プラザ(注9)	4	—	0	0	14,117.13	14,117.13	100.0
商業-2	b-town神宮前II	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,275.73	53,275.73	100.0
商業-4	b-town南青山	1	アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	3	3	769.93	769.93	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社スペーストラスト	0	0	1,332.88	1,183.19	88.8
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	東京美装興業株式会社	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセ ンター	1	東京美装興業株式会社	0	0	6,172.70	6,172.70	100.0
商業施設等(バランス・アセット) 小計		13		3	3	83,985.79	83,836.10	99.8
合計		100		6,075	5,882	318,602.26	310,545.85	97.5

(注1)「テナント数」については、平成26年3月末日現在、各保有資産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の数を記載しています。但し、各保有資産に係る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、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居(コア・アセット)小計」、「商業施設等(バランス・アセット)小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している又は締結を予定している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本書の日付現在、マスターリース会社との間で第三者に転賃することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転賃人及び本投資法人又は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(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとします。ただし、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁及びマストライフ秋葉原に関しては、後記(注8)をご参照下さい。

(注2)「住居賃貸可能戸数」には、平成26年3月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3)「住居賃貸戸数」には、平成26年3月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁及びマストライフ秋葉原に関しては、後記(注8)をご参照下さい。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成26年3月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、浜松プラザに関しては、後記(注9)をご参照下さい。

(注5)「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成26年3月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁及びマストライフ秋葉原に関しては、後記(注8)、浜松プラザに関しては、後記(注9)をご参照下さい。

(注6)「稼働率」には、平成26年3月末日現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、「住居(コア・アセット)小計」、「商業施設等(バランス・アセット)小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産について、その総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。割合は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注7)平成25年9月期(第16期)及び平成26年3月期(第17期)中において34物件のマスターリース会社の変更を実施し、そのうち33物件のマスターリース会社を積和不動産グループに集約しています。その概要は、以下のとおりです。

変更日	対象物件	変更前	変更後
平成25年6月1日	エステイメゾン銀座	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン横浜		
	エステイメゾン大井仙台坂		
	エステイメゾン南堀江	株式会社東急コミュニティー	積和不動産関西株式会社
平成25年7月1日	エステイメゾン北新宿	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン目黒		
	エステイメゾン東品川	株式会社長谷工ライブネット	積和不動産関西株式会社
	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東急リパブル株式会社	
	エステイメゾン城東	株式会社ジョイント・プロパティ	
	エステイメゾン塚本		
エステイメゾン西中島			
平成25年8月1日	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン目黒本町		
	エステイメゾン南麻布		
平成25年9月1日	エステイメゾン神田	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン亀戸		
	エステイメゾン板橋本町		
	エステイメゾン板橋区役所前	株式会社長谷工ライブネット	
	エステイメゾン今池	株式会社ジョイント・プロパティ	株式会社東急コミュニティー
平成25年10月1日	エステイメゾン町田	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン川崎		
	エステイメゾン白楽		
	エステイメゾン麻布十番		
	エステイメゾン大泉学園		
平成25年11月1日	エステイメゾン恵比寿	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン浅草駒形		
	エステイメゾン五反田		
	エステイメゾン品川シーサイド		
	エステイメゾン八王子みなみ野		
平成25年12月1日	エステイメゾン麻布永坂	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エステイメゾン川崎Ⅱ		
	エステイメゾン三軒茶屋		
	エステイメゾン錦糸町	ファーストブラザーズ リアルエステート株式会社	
	エステイメゾン秋葉原	株式会社長谷工ライブネット	

- (注8) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁及びマストライフ秋葉原は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。
- (注9) 前記「(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数点第三位を切り上げて算出しています。なお、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分のテナントに対して、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地上に存する共用平面駐車場を賃貸していますが、平成25年9月30日付で浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権準共有持分を譲渡したため、当該テナントは上記テナント数に含まれていません。

## B. 主要なテナントの概要

平成26年3月末日(第17期末)現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- (i) 賃貸面積(マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(マスターリース会社を含みます。)
- (ii) 上記(i)以外で、利害関係者であるテナント(マスターリース会社から転賃を受けている場合を含みます。)

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積和不動産株式会社	不動産販売及び賃貸業	39物件	(注5)	4,275	45.1	590	90,522.98
積和不動産関西株式会社	不動産販売及び賃貸業	8物件	(注6)	634	6.7	56	19,318.87
積和不動産中部株式会社	不動産販売及び賃貸業	7物件	(注7)	589	6.2	76	21,388.01
積和不動産九州株式会社	不動産販売及び賃貸業	3物件	(注8)	391	4.1	47	23,857.76
主要なテナントの合計				5,890	62.1	771	155,087.62
ポートフォリオの合計				9,484	100.0	1,967	310,545.85

(注1) 「年間賃料」については、平成26年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成26年3月の月額賃料(共益費を含みますが、当該賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトランクルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を記載しています。積和不動産株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件のうちマストライフ秋葉原以外の38物件及び積和不動産関西株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件並びに積和不動産中部株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件のうちエスティメゾン東白壁以外の6物件については、各社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています(注2)及び(注4)において同様です。)

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成26年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

(注3) 「比率」については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する各主要なテナントの年間賃料の割合を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸面積」については、平成26年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。積和不動産株式会社については、マストライフ秋葉原のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マストライフ秋葉原については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、マストライフ秋葉原以外の38物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。積和不動産関西株式会社については、同社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、積和不動産中部株式会社については、エスティメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エスティメゾン東白壁については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エスティメゾン東白壁以外の6物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。更に、積和不動産九州株式会社については、各物件に係る信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、各物件に係るエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積とし、その合計を記載しています。

(注5) 積和不動産株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件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	賃貸物件	契約更改の方法
平成27年3月22日	エステイメゾン八王子みなみ野	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成27年7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田、エステイメゾン川崎	
平成28年1月30日	エステイメゾン亀戸	
平成28年1月31日	エステイメゾン目黒	
平成28年3月31日	エステイメゾン目黒本町	
平成28年4月2日	エステイメゾン白楽	
平成28年9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、エステイメゾン品川シーサイド	
平成28年10月22日	エステイメゾン南麻布	
平成29年2月27日	エステイメゾン横浜	
平成29年3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ	
平成29年5月10日	エステイメゾン麻布十番	
平成29年8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園	
平成29年10月31日	エステイメゾン板橋区役所前	
平成30年6月29日	エステイメゾン東品川	
平成30年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋	
平成31年1月20日	マストライフ秋葉原	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成32年9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成33年6月10日	エステイメゾン板橋C6	
平成33年7月31日	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	
平成34年1月31日	エステイメゾン錦糸町	
平成34年3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
平成34年6月30日	エステイメゾン秋葉原	
平成34年9月30日	エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
平成35年9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト	

(注6) 積和不動産関西株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件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	賃貸物件	契約更改の方法
平成28年8月31日	エステイメゾン塚本	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成28年11月14日	エステイメゾン城東	
平成29年3月8日	エステイメゾン南堀江	
平成29年7月30日	エステイメゾン西中島	
平成34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	
平成35年2月28日	エステイメゾン瓦町、エステイメゾン西天満	

(注7) 積和不動産中部株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件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	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年9月30日	エステイメゾン東白壁	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成32年9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成34年3月31日	プライムメゾン御器所	
平成34年9月30日	プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	
平成36年1月31日	エステイメゾン葵	

(注8) 積和不動産九州株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件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	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年1月31日	マスト博多	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成29年3月31日	プライムメゾン百道浜	
平成29年9月30日	プライムメゾン照葉	

### C. 上位10テナント

平成26年3月末日(第17期末)現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1. 積和不動産株式会社	(注3)		90,522.98	29.1
2. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成41年1月31日	27,815.03	9.0
3. パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	エステイメゾン千石、エステイメゾン代沢、エステイメゾン戸越	平成35年2月28日	25,702.13	8.3
	エステイメゾン元麻布、エステイメゾン都立大学、エステイメゾン武蔵小山II、エステイメゾン中野、エステイメゾン新中野、エステイメゾン中野富士見町、エステイメゾン哲学堂、エステイメゾン高円寺、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	平成35年4月30日		
4. 積和不動産九州株式会社	(注5)		23,857.76	7.7
5. 積和不動産中部株式会社	(注6)		21,388.01	6.9
6. 積和不動産関西株式会社	(注7)		19,318.87	6.2
7. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成28年3月8日	16,757.59	5.4
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)(注8)	平成34年7月4日		
8. 株式会社三好不動産	エステイメゾン天神東I、エステイメゾン天神東II	平成29年9月30日	16,715.53	5.4
	エステイメゾン博多東	平成30年3月25日		
	エステイメゾン薬院	平成36年3月31日		
9. 株式会社長谷工ライブネット	エステイメゾン八千代緑が丘	平成27年1月31日	15,154.52	4.9
	エステイメゾン京橋	平成28年3月31日		
	エステイメゾン武蔵小山	平成29年11月29日		
	エステイメゾン千駄木	平成30年2月5日		
	エステイメゾン四条西洞院、エステイメゾン上呉服	平成30年4月24日		
10. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	3.9
上位10テナントの合計			269,348.93	86.7
ポートフォリオの合計			310,545.85	100.0

(注1) 平成26年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。積和不動産株式会社については、マストライフ秋葉原のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マストライフ秋葉原については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、マストライフ秋葉原以外の38物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社、積和不動産関西株式会社、株式会社

三好不動産及び株式会社長谷工ライブネットについては、各社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州株式会社については、各物件に係る信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を賃貸面積とし、その合計を記載しています。積和不動産中部株式会社については、エステメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステメゾン東白壁については、エンドテナントとの間の賃貸借契約の有無にかかわらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステメゾン東白壁以外の6物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

- (注2) ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位10テナントの賃貸面積の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。
- (注4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。
- (注5) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注8)をご参照下さい。
- (注6) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。
- (注7) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。
- (注8) 本書の日付現在において、りんくう羽倉崎プラザの建物所有者である株式会社コジマより平成26年7月27日付で閉店予定である旨の通知を受領しています。また、資産運用会社及び当該物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社は、当該閉店と併せ、当該テナントと信託受託者との事業用借地権設定契約に基づき本件建物に入居する賃借人を募集することについて承諾しています。

## (ホ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成26年3月末日(第17期末)現在の各保有資産について、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社から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。

ポートフォリオ地震PML評価報告書記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。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(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居-1	エステイメゾン銀座	5.0	
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	3.6	
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	8.8	
住居-5	エステイメゾン恵比寿	4.1	
住居-6	エステイメゾン神田	6.6	
住居-8	エステイメゾン北新宿	5.1	
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	6.1	
住居-11	エステイメゾン町田	3.2	
住居-12	エステイメゾン川崎	8.3	
住居-13	エステイメゾン今池	12.7	
住居-14	エステイメゾン新川崎	5.0	
住居-15	エステイメゾン横浜	8.2	
住居-16	エステイメゾン亀戸	4.8	
住居-17	エステイメゾン目黒	8.4	
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	6.1	
住居-19	エステイメゾン巣鴨	4.7	
住居-20	エステイメゾン京橋	12.5	
住居-21	エステイメゾン目黒本町	4.9	
住居-22	エステイメゾン白楽	12.0	
住居-23	エステイメゾン南堀江	5.3	
住居-24	エステイメゾン五反田(注2)	4.7	
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	5.9	
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	I	8.8
		II	9.7
		III	10.3
住居-27	エステイメゾン南麻布	10.3	
住居-28	エステイメゾン城東	13.5	
住居-29	エステイメゾン塚本	11.9	
住居-30	エステイメゾン川崎II	6.4	
住居-31	エステイメゾン麻布十番	5.8	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6	
住居-35	エステイメゾン天神東I	0.7	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	0.7
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	4.1
住居-39	エステイメゾン東品川	11.9
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	14.2
住居-41	エステイメゾン西中島	13.6
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2.9
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注2)	8.3
住居-44	エステイメゾン千駄木(注2)	4.4
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注2)	5.6
住居-46	エステイメゾン博多東	1.5
住居-47	エステイメゾン上呉服	4.6
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	13.6
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	9.3
住居-51	プライムメゾン東桜	11.4
住居-52	プライムメゾン萱場公園	12.1
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	9.7
住居-54	エステイメゾン板橋C6	5.3
住居-55	マスト博多	3.8
住居-56	エステイメゾン錦糸町	4.5
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	8.1
住居-58	プライムメゾン御器所	11.6
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	9.4
住居-60	プライムメゾン北田辺	13.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	4.3
住居-62	エステイメゾン秋葉原	11.1
住居-63	エステイメゾン笹塚	8.5
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6.2
住居-65	プライムメゾン高見	13.9
住居-66	プライムメゾン矢田南	13.0
住居-67	プライムメゾン照葉	4.4
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.9
住居-69	エステイメゾン千石	8.5
住居-70	エステイメゾン代沢	4.1
住居-71	エステイメゾン戸越	13.2
住居-72	エステイメゾン瓦町	10.7
住居-73	エステイメゾン西天満	2.7
住居-74	エステイメゾン白金台	7.3
住居-75	エステイメゾン東新宿	8.0
住居-76	エステイメゾン元麻布	13.4
住居-77	エステイメゾン都立大学	11.8
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	7.2
住居-79	エステイメゾン中野	3.6

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-80	エステイメゾン新中野		10.1
住居-81	エステイメゾン中野富士見町		11.4
住居-82	エステイメゾン哲学堂		5.5
住居-83	エステイメゾン高円寺		11.0
住居-84	エステイメゾン押上		5.8
住居-85	エステイメゾン赤羽		4.5
住居-86	エステイメゾン王子		4.7
住居-87	プライムメゾン早稲田		1.6
住居-88	プライムメゾン八丁堀		8.0
住居-89	プライムメゾン神保町		5.6
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト		10.5
住居-91	マストライフ秋葉原		12.7
住居-92	エステイメゾン葵		11.0
住居-93	エステイメゾン薬院		12.5
商業-1	浜松プラザ(注2)	赤ちゃん本舗棟	6.4
		ゼビオ棟	
		管理棟	
商業-2	b-town神宮前II		6.2
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注3)		—
商業-4	b-town南青山		7.2
商業-5	コジマNEW上福岡店		5.1
商業-7	b-toss池袋		4.4
商業-8	ジョイスクエア湯河原		14.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	センター棟	4.6
		ショップ棟	
		レストラン棟	
		クリスタル広場別棟	3.4
ポートフォリオ全体(注1)			4.9

(注1) 「予想最大損失率(PML)」については、平成26年3月の調査時点の数値であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません(下記(注3)をご参照下さい。)

(注2) 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エステイメゾン四谷坂町に関する予想最大損失率(PML)は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した不動産信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。また、浜松プラザに関する予想最大損失率(PML)は、建物全体について記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。

(注3) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率(PML)は存在しません。

## (へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

## 「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成25年10月1日以降（期中において取得した資産については、取得した時点以降）平成26年3月末日（期中において売却した資産については売却した時点）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
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	エステイメゾン 神田
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	167,594	50,115	54,317	24,427	45,278
賃貸料収入	161,326	48,592	52,515	23,491	43,308
その他賃貸事業収入	6,268	1,522	1,802	936	1,970
(B) 賃貸事業費用 小計	33,519	23,322	13,928	5,006	8,958
管理業務費	15,269	3,880	5,259	2,060	3,914
水道光熱費	1,844	766	543	460	539
保険料	160	51	49	19	41
修繕費	1,655	12,749	2,096	324	710
固定資産税等	9,303	2,844	2,579	962	1,972
信託報酬	477	727	477	627	460
その他賃貸事業費用	4,807	2,302	2,921	550	1,319
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	134,075	26,792	40,389	19,421	36,319
(D) 減価償却費	30,406	8,977	8,767	3,573	7,465
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	103,669	17,815	31,621	15,847	28,854
(F) 資本的支出	-	46,985	1,046	-	642
(G) NCF = (C) - (F)	134,075	△ 20,192	39,342	19,421	35,677

(単位：千円)

物件番号	住居-7	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12
物件名称	エステイメゾン 千駄ヶ谷	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 町田	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年2月27日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	14,512	46,112	63,979	52,435	77,715
賃貸料収入	13,777	43,610	61,471	50,268	73,989
その他賃貸事業収入	734	2,501	2,508	2,166	3,726
(B) 賃貸事業費用 小計	6,676	13,797	18,966	14,951	17,075
管理業務費	2,030	5,700	7,030	5,909	7,552
水道光熱費	303	660	656	743	1,388
保険料	16	39	73	79	80
修繕費	624	2,959	3,362	1,139	1,496
固定資産税等	1,197	2,064	3,686	4,080	3,362
信託報酬	528	439	727	460	477
その他賃貸事業費用	1,974	1,933	3,429	2,537	2,718
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,835	32,314	45,013	37,484	60,639
(D) 減価償却費	2,472	6,983	12,234	14,954	16,086
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,362	25,331	32,778	22,529	44,553
(F) 資本的支出	-	-	5,894	135	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,835	32,314	39,118	37,348	60,639

(単位：千円)

物件番号	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16	住居-17
物件名称	エステイメゾン 今池	エステイメゾン 新川崎	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	15,441	32,019	77,252	53,556	30,389
賃貸料収入	14,702	31,998	68,506	50,872	28,585
その他賃貸事業収入	739	21	8,746	2,683	1,804
(B) 賃貸事業費用 小計	5,993	3,980	13,473	13,246	9,035
管理業務費	2,036	-	8,360	6,066	3,989
水道光熱費	640	-	702	594	267
保険料	26	64	73	56	25
修繕費	956	68	33	923	1,463
固定資産税等	946	3,192	3,276	2,888	1,474
信託報酬	377	377	477	477	377
その他賃貸事業費用	1,008	277	549	2,241	1,437
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,447	28,039	63,779	40,309	21,354
(D) 減価償却費	2,263	8,858	16,964	13,789	5,471
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,184	19,181	46,814	26,520	15,882
(F) 資本的支出	827	343	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,620	27,695	63,779	40,309	21,354

(単位：千円)

物件番号	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21	住居-22
物件名称	エステイメゾン 八千代緑が丘	エステイメゾン 巢鴨	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 目黒本町	エステイメゾン 白楽
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	42,803	47,488	89,189	32,053	31,710
賃貸料収入	40,534	46,276	84,843	31,253	29,270
その他賃貸事業収入	2,268	1,212	4,345	800	2,439
(B) 賃貸事業費用 小計	19,266	11,752	17,347	8,808	8,751
管理業務費	4,722	4,225	5,120	3,346	4,118
水道光熱費	1,905	535	3,037	407	456
保険料	80	47	94	34	37
修繕費	7,485	1,463	1,396	931	694
固定資産税等	3,468	2,559	4,686	1,733	1,514
信託報酬	456	477	477	418	377
その他賃貸事業費用	1,145	2,441	2,534	1,936	1,553
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,536	35,736	71,841	23,245	22,958
(D) 減価償却費	15,899	8,175	31,426	6,618	7,717
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,637	27,560	40,414	16,626	15,241
(F) 資本的支出	900	909	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,636	34,827	71,841	23,245	22,958

(単位：千円)

物件番号	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26	住居-27
物件名称	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	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	35,716	93,236	78,717	64,307	34,623
賃貸料収入	35,116	89,675	75,405	61,970	32,929
その他賃貸事業収入	600	3,560	3,311	2,336	1,693
(B) 賃貸事業費用 小計	8,628	17,557	17,486	15,595	11,195
管理業務費	3,691	4,390	8,302	6,612	5,193
水道光熱費	502	3	550	783	334
保険料	38	82	67	60	27
修繕費	1,009	1,032	1,150	1,235	1,606
固定資産税等	1,885	5,505	3,621	3,682	1,568
信託報酬	477	727	477	727	477
その他賃貸事業費用	1,023	5,814	3,317	2,491	1,986
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,088	75,679	61,230	48,712	23,428
(D) 減価償却費	7,710	17,436	12,753	14,410	6,750
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,377	58,243	48,477	34,302	16,677
(F) 資本的支出	134	107	-	364	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,953	75,571	61,230	48,347	23,428

(単位：千円)

物件番号	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31	住居-33
物件名称	エステイメゾン 城東	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎II	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	34,045	40,595	61,950	67,415	28,024
賃貸料収入	32,285	38,108	59,858	65,392	26,859
その他賃貸事業収入	1,760	2,487	2,092	2,023	1,165
(B) 賃貸事業費用 小計	8,557	10,858	13,203	10,286	9,924
管理業務費	2,651	3,537	5,546	5,677	3,910
水道光熱費	932	1,382	579	559	384
保険料	37	46	62	44	31
修繕費	1,433	1,698	1,111	150	1,119
固定資産税等	1,724	2,120	3,189	2,411	1,533
信託報酬	477	477	727	476	477
その他賃貸事業費用	1,300	1,595	1,986	966	2,467
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,487	29,737	48,746	57,128	18,100
(D) 減価償却費	7,069	8,632	12,068	7,510	6,117
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,418	21,104	36,678	49,618	11,983
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,487	29,737	48,746	57,128	18,100

(単位:千円)

物件番号	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37	住居-39
物件名称	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 天神東 I	エステイメゾン 天神東 II	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	24,495	16,031	28,052	41,451	71,848
賃貸料収入	24,148	15,169	27,907	39,886	69,440
その他賃貸事業収入	347	861	145	1,564	2,407
(B) 賃貸事業費用 小計	8,716	5,243	7,147	11,749	12,592
管理業務費	3,082	1,462	2,092	3,285	5,400
水道光熱費	378	546	518	1,436	390
保険料	30	29	46	74	57
修繕費	721	673	801	682	839
固定資産税等	1,657	1,028	1,876	2,539	2,941
信託報酬	477	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2,368	753	1,063	2,981	2,213
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,779	10,787	20,904	29,702	59,255
(D) 減価償却費	5,898	5,194	9,673	12,285	16,485
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,880	5,593	11,230	17,416	42,770
(F) 資本的支出	169	-	-	1,327	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,609	10,787	20,904	28,374	59,255

(単位:千円)

物件番号	住居-40	住居-41	住居-42	住居-43	住居-44
物件名称	エステイメゾン 八王子みなみ野	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	34,233	67,892	75,576	31,952	23,778
賃貸料収入	32,638	64,152	71,006	29,070	21,531
その他賃貸事業収入	1,594	3,740	4,570	2,881	2,247
(B) 賃貸事業費用 小計	10,424	16,338	24,429	7,950	5,871
管理業務費	4,081	4,732	9,382	2,512	1,969
水道光熱費	406	1,895	649	-	1
保険料	38	77	86	22	24
修繕費	2,194	2,806	2,297	975	△ 0
固定資産税等	1,808	3,295	3,555	1,633	1,064
信託報酬	727	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	1,167	3,053	7,979	2,329	2,334
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,808	51,554	51,147	24,001	17,907
(D) 減価償却費	8,375	24,405	17,466	7,673	5,700
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,433	27,148	33,681	16,328	12,206
(F) 資本的支出	117	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,691	51,554	51,147	24,001	17,907

(単位:千円)

物件番号	住居-45	住居-46	住居-47	住居-48	住居-50
物件名称	エステイメゾン 四谷坂町	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	57,821	85,487	28,918	24,856	62,809
賃貸料収入	56,820	82,891	28,449	23,470	59,195
その他賃貸事業収入	1,001	2,595	469	1,386	3,614
(B) 賃貸事業費用 小計	11,838	18,725	7,327	6,291	15,798
管理業務費	3,604	7,090	2,354	2,397	8,244
水道光熱費	28	1,040	630	267	588
保険料	53	123	57	21	76
修繕費	644	3,338	797	1,129	1,175
固定資産税等	2,463	4,873	1,862	980	2,814
信託報酬	477	750	750	727	325
その他賃貸事業費用	4,567	1,508	873	767	2,574
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,983	66,761	21,591	18,564	47,011
(D) 減価償却費	15,425	21,167	9,721	6,266	9,594
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,558	45,593	11,870	12,297	37,416
(F) 資本的支出	-	116	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	45,983	66,644	21,591	18,564	47,011

(単位:千円)

物件番号	住居-51	住居-52	住居-53	住居-54	住居-55
物件名称	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋II	エステイメゾン 板橋C6	マスト博多
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	52,421	29,074	24,649	76,043	93,336
賃貸料収入	51,305	28,884	24,214	73,512	93,264
その他賃貸事業収入	1,115	189	435	2,530	71
(B) 賃貸事業費用 小計	11,887	6,184	4,506	23,859	28,932
管理業務費	6,558	2,548	1,919	8,111	3,378
水道光熱費	581	302	191	1,048	864
保険料	70	41	21	96	139
修繕費	1,083	221	345	3,361	3,783
固定資産税等	2,187	2,222	1,023	4,212	7,714
信託報酬	325	325	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,081	524	603	6,629	12,651
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	40,533	22,889	20,143	52,183	64,403
(D) 減価償却費	12,294	5,850	6,237	21,738	27,672
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,238	17,039	13,905	30,444	36,731
(F) 資本的支出	-	-	-	-	620
(G) NCF = (C) - (F)	40,533	22,889	20,143	52,183	63,783

(単位：千円)

物件番号	住居-56	住居-57	住居-58	住居-59	住居-60
物件名称	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	33,898	54,523	62,496	30,345	22,599
賃貸料収入	32,558	52,829	61,297	29,987	20,892
その他賃貸事業収入	1,339	1,694	1,198	358	1,707
(B) 賃貸事業費用 小計	9,326	13,033	12,306	7,535	9,358
管理業務費	3,435	5,358	5,568	2,737	2,935
水道光熱費	409	1,035	670	317	769
保険料	29	44	90	42	35
修繕費	1,013	1,906	1,094	1,173	1,571
固定資産税等	1,606	2,560	3,166	2,044	1,756
信託報酬	650	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,181	1,727	1,314	820	1,889
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,572	41,489	50,190	22,810	13,240
(D) 減価償却費	10,890	11,371	18,308	9,011	6,407
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,681	30,118	31,882	13,798	6,833
(F) 資本的支出	677	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,894	41,489	50,190	22,810	13,240

(単位：千円)

物件番号	住居-61	住居-62	住居-63	住居-64	住居-65
物件名称	プライムメゾン 百道浜	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)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	69,183	53,146	87,079	160,842	32,012
賃貸料収入	69,183	51,265	82,254	154,373	30,612
その他賃貸事業収入	-	1,880	4,825	6,468	1,400
(B) 賃貸事業費用 小計	14,348	13,959	22,053	40,439	8,856
管理業務費	3,332	6,416	8,305	16,108	3,950
水道光熱費	1,165	584	942	2,068	576
保険料	139	55	68	146	45
修繕費	1,671	1,110	2,614	3,315	799
固定資産税等	6,869	2,622	4,333	8,320	1,679
信託報酬	400	650	400	400	400
その他賃貸事業費用	769	2,520	5,389	10,080	1,406
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,835	39,186	65,026	120,403	23,156
(D) 減価償却費	12,219	17,145	15,433	43,382	8,947
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,615	22,040	49,592	77,020	14,209
(F) 資本的支出	2,121	328	351	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	52,713	38,857	64,674	120,403	23,156

(単位：千円)

物件番号	住居-66	住居-67	住居-68	住居-69	住居-70
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	エステイメゾン 代沢
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,261	51,763	47,524	37,345	60,792
賃貸料収入	26,454	51,724	47,454	36,182	59,221
その他賃貸事業収入	806	38	70	1,163	1,571
(B) 賃貸事業費用 小計	7,625	16,993	8,318	6,827	8,525
管理業務費	2,744	4,959	2,437	4,892	5,295
水道光熱費	410	1,231	749	409	519
保険料	39	107	69	35	50
修繕費	477	2,080	458	240	636
固定資産税等	2,265	6,048	3,674	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,287	2,166	528	849	1,624
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,635	34,769	39,206	30,517	52,266
(D) 減価償却費	7,781	14,495	16,007	6,550	9,867
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,854	20,274	23,199	23,967	42,399
(F) 資本的支出	-	148	1,027	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,635	34,621	38,178	30,517	52,266

(単位：千円)

物件番号	住居-71	住居-72	住居-73	住居-74	住居-75
物件名称	エステイメゾン 戸越	エステイメゾン 瓦町	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台	エステイメゾン 東新宿
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,296	59,047	53,325	60,113	46,398
賃貸料収入	46,174	57,558	51,501	59,433	44,458
その他賃貸事業収入	2,122	1,489	1,823	680	1,939
(B) 賃貸事業費用 小計	7,634	14,304	11,057	12,390	7,527
管理業務費	5,150	6,752	5,109	5,239	5,168
水道光熱費	544	736	1,677	924	423
保険料	44	88	71	55	43
修繕費	365	2,429	1,203	2,742	601
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,130	3,897	2,596	3,029	890
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	40,662	44,743	42,267	47,723	38,870
(D) 減価償却費	10,158	18,785	15,973	10,448	12,275
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,503	25,957	26,293	37,274	26,595
(F) 資本的支出	-	635	-	9,514	264
(G) NCF = (C) - (F)	40,662	44,107	42,267	38,208	38,605

(単位：千円)

物件番号	住居-76	住居-77	住居-78	住居-79	住居-80
物件名称	エステイメゾン 元麻布	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	33,932	21,881	28,513	51,984	30,580
賃貸料収入	33,932	20,922	28,073	49,620	27,906
その他賃貸事業収入	-	959	440	2,364	2,674
(B) 賃貸事業費用 小計	6,924	6,352	4,828	8,942	6,955
管理業務費	3,751	2,890	2,989	5,930	4,336
水道光熱費	492	457	298	617	294
保険料	39	23	27	44	27
修繕費	263	456	459	800	374
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,977	2,125	654	1,149	1,521
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,007	15,529	23,684	43,041	23,625
(D) 減価償却費	7,063	4,516	6,696	12,160	6,662
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,944	11,012	16,987	30,880	16,962
(F) 資本的支出	-	705	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	27,007	14,823	23,684	43,041	23,625

(単位：千円)

物件番号	住居-81	住居-82	住居-83	住居-84	住居-85
物件名称	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,447	34,498	33,510	66,696	93,794
賃貸料収入	27,147	33,355	32,065	65,772	91,492
その他賃貸事業収入	300	1,142	1,445	924	2,302
(B) 賃貸事業費用 小計	7,693	6,958	5,778	11,675	10,328
管理業務費	3,657	3,877	3,426	7,082	7,723
水道光熱費	441	578	467	1,021	1,123
保険料	28	35	32	76	97
修繕費	1,099	579	797	1,013	130
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,066	1,487	654	2,080	854
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,754	27,539	27,732	55,020	83,466
(D) 減価償却費	6,181	8,574	6,304	17,395	28,896
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,572	18,965	21,428	37,625	54,569
(F) 資本的支出	-	-	-	411	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,754	27,539	27,732	54,609	83,466

(単位：千円)

物件番号	住居-86	住居-87	住居-88	住居-89	住居-90
物件名称	エステイメゾン 王子	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)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	47,930	42,704	34,571	50,231	68,116
賃貸料収入	46,866	41,967	32,853	49,774	68,116
その他賃貸事業収入	1,064	737	1,718	457	-
(B) 賃貸事業費用 小計	6,387	7,304	8,773	5,798	18,653
管理業務費	4,024	5,232	4,627	4,259	12,324
水道光熱費	709	301	282	396	683
保険料	51	35	29	38	81
修繕費	251	21	204	-	1,290
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	951	1,313	3,230	703	3,873
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,543	35,400	25,798	44,432	49,462
(D) 減価償却費	14,275	11,144	11,082	12,960	10,518
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,267	24,255	14,716	31,472	38,943
(F) 資本的支出	411	-	-	-	351
(G) NCF = (C) - (F)	41,131	35,400	25,798	44,432	49,110

(単位：千円)

物件番号	住居-91	住居-92	住居-93	商業-1	商業-2
物件名称	マストライフ 秋葉原	エステイメゾン 葵	エステイメゾン 薬院	浜松プラザ	b-town神宮前II
運用期間 (自)	平成26年1月21日	平成26年1月31日	平成26年3月28日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	5,947	24,192	1,668	107,390	23,814
賃貸料収入	5,947	24,059	1,498	107,390	23,814
その他賃貸事業収入	-	132	169	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	831	7,151	120	28,910	3,818
管理業務費	458	3,803	118	11,148	879
水道光熱費	-	107	-	501	-
保険料	5	25	1	709	8
修繕費	230	582	-	5,976	-
固定資産税等	-	-	-	9,024	1,906
信託報酬	115	133	-	865	375
その他賃貸事業費用	21	2,498	-	684	649
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,115	17,040	1,547	78,480	19,995
(D) 減価償却費	1,860	12,313	3,367	10,893	2,354
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,255	4,727	△ 1,819	67,587	17,640
(F) 資本的支出	750	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,365	17,040	1,547	78,480	19,995

(単位：千円)

物件番号	商業-3	商業-4	商業-5	商業-7	商業-8
物件名称	りんくう 羽倉崎プラザ	b-town南青山	コジマNEW 上福岡店	b-toss池袋	ジョイスクエア 湯河原
運用期間 (自)	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日	平成26年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	182,280	33,143	48,000	52,823	81,174
賃貸料収入	182,280	31,319	48,000	40,950	66,711
その他賃貸事業収入	-	1,824	-	11,873	14,463
(B) 賃貸事業費用 小計	14,877	14,149	6,746	23,360	31,570
管理業務費	600	3,697	600	4,394	9,252
水道光熱費	6	2,005	-	10,843	15,617
保険料	82	15	37	22	59
修繕費	-	4,878	185	4,716	350
固定資産税等	10,907	2,455	4,832	2,685	5,238
信託報酬	1,500	475	440	475	475
その他賃貸事業費用	1,780	621	652	222	577
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	167,402	18,993	41,253	29,462	49,604
(D) 減価償却費	-	3,559	3,343	3,992	10,110
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	167,402	15,434	37,910	25,470	39,494
(F) 資本的支出	-	4,526	-	425	2,985
(G) NCF = (C) - (F)	167,402	14,466	41,253	29,037	46,619

(単位：千円)

物件番号	商業-9
物件名称	ベルプラザショッピングセンター
運用期間 (自)	平成25年10月1日
(至)	平成26年3月31日
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	55,138
賃貸料収入	49,471
その他賃貸事業収入	5,666
(B) 賃貸事業費用 小計	15,850
管理業務費	4,253
水道光熱費	5,324
保険料	42
修繕費	453
固定資産税等	4,874
信託報酬	475
その他賃貸事業費用	427
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,287
(D) 減価償却費	3,171
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,116
(F) 資本的支出	312
(G) NCF = (C) - (F)	38,975