

## 平成27年9月期 決算短信 (REIT)

平成27年11月16日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 南 修  
 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 03-5770-8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年12月18日 分配金支払開始予定日 平成27年12月15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27年9月期の運用、資産の状況 (平成27年4月1日～平成27年9月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年9月期	6,411	2.0	2,743	△2.5	2,211	△4.1	2,209	△4.0
27年3月期	6,286	12.4	2,814	14.2	2,305	18.0	2,302	18.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年9月期	2,170	2.4	1.1	34.5
27年3月期	2,289	2.7	1.2	36.7

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年9月期	2,122	2,160	0	0	97.7	2.4
27年3月期	2,185	2,224	0	0	96.6	2.5

(注1) 1口当たり分配金は、平成27年3月期においては当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(77百万円)を控除した金額を、平成27年9月期においては当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(49百万円)を控除した金額をそれぞれ各期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 配当性向は、小数第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 平成27年3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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

### (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
27年9月期	195,280	91,213	46.7	89,590
27年3月期	194,035	91,227	47.0	89,605

### (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
27年9月期	6,804	△6,039	△723	8,111
27年3月期	4,772	△19,587	14,520	8,069

2. 平成28年3月期の運用状況の予想（平成27年10月1日～平成28年3月31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
28年3月期	6,458	0.7	2,701	△1.5	2,160	△2.3	2,158	△2.3	2,120	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成28年3月期） 2,119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) 発行済投資口の総口数

- |                          |        |             |        |             |
|--------------------------|--------|-------------|--------|-------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 27年9月期 | 1,018,110 口 | 27年3月期 | 1,018,110 口 |
| ② 期末自己投資口数               | 27年9月期 | 0 口         | 27年3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、25ページ記載の「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 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。

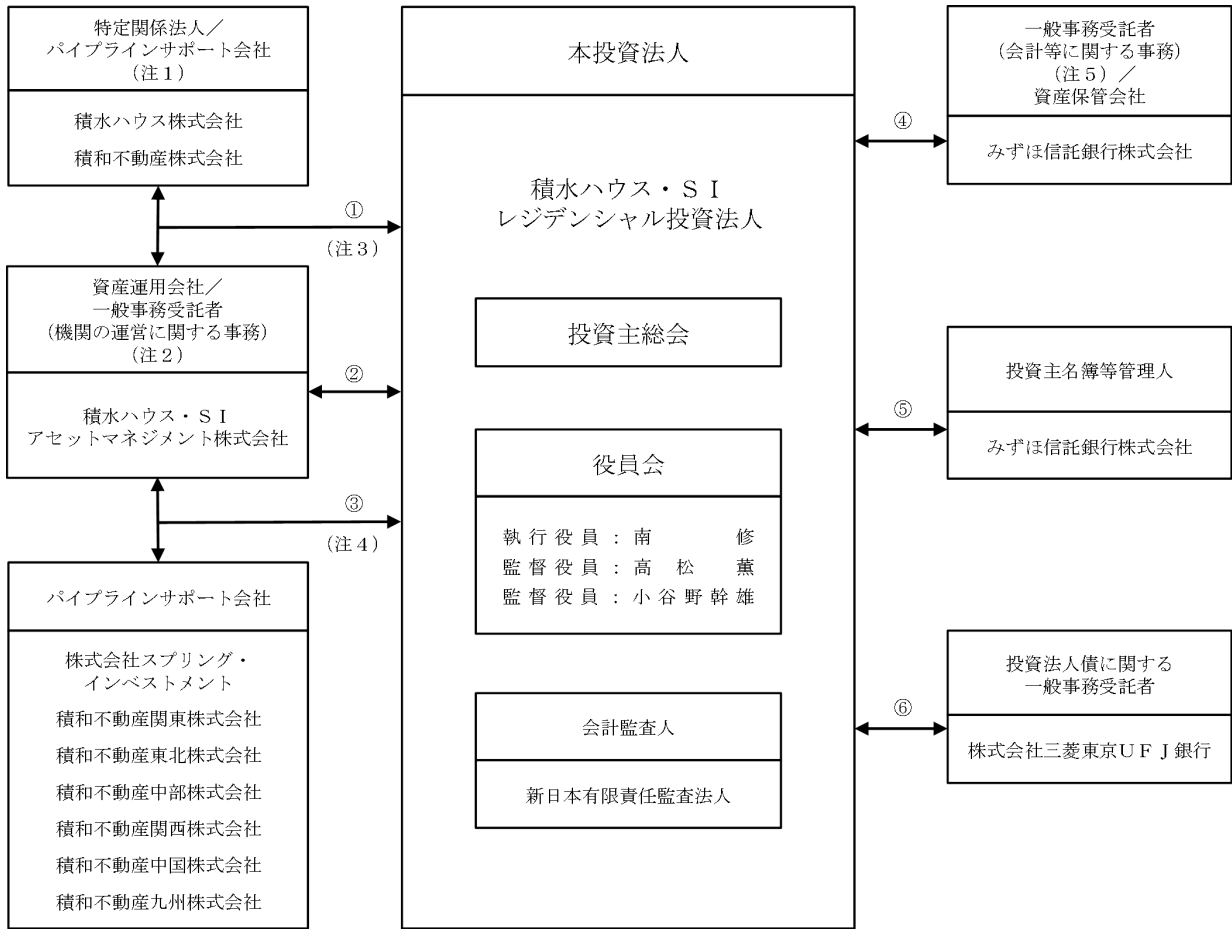
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・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 レジデンシャル投資法人（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、13ページ記載の「平成28年3月期（第21期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「本投資法人の仕組み図」は、以下のとおりです。

本投資法人の仕組み図



番号	契約名
①	優先交渉権等に関する契約(注3)
②	資産運用委託契約/機関運営事務委託契約
③	物件情報優先提供に関する契約/優先交渉権等に関する契約/優先交渉権に関する契約(注4)
④	一般事務委託契約/資産保管業務委託契約
⑤	事務委託契約(投資口事務受託契約)
⑥	財務代理契約

- (注1) 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、積水ハウス株式会社及び積和不動産株式会社(以下、それぞれ「積水ハウス」及び「積和不動産」といいます。)です。積水ハウスは、本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・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。)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あり、平成27年9月末日(第20期末)現在において、本投資法人の保有資産48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 ③ その他投資資産の主要なもの (二) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。
- (注2) 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3) 本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結し、(i)積水ハウス又は積和不動産が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ii)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス又は積和不動産が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供するように努めることに合意しています。
- (注4) 本投資法人及び資産運用会社は、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」を締結し、(i)スプリング・インベストメントが投資一任業務又は投資助言業務を受託し又は受託しようとしている顧客の物件のうち一定のものを、当該顧客のために売却しようとする場合、原則として、第三者に通知する前に、当該売却関連の情報を資産運用会社に提供すること、及び、(ii)売主等が運用若しくは保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する場合、原則として、第三者に通知する前に当該売却関連情報を資産運用会社に提供するように努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産関東株式会社(以下「積和不動産関東」といいます。)との間で「優先交渉権に関する契約」を締結し、(i)積和不動産関東が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ii)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積和不動産関東が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供するように努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、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(以下、それぞれ「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。)との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結し、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国又は積和不動産九州が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与することに合意しています。
- (注5) 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。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成27年6月19日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (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株式会社スプリング・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きました。

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、平成22年3月8日には、本投資法人が資産の運用を委託する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。

その後、本投資法人は、平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会において、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、主たる用途(注1)が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とするべく本投資法人の規約の一部変更を行うとともに、当該投資対象の変更を強く訴求するため、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」に変更しました。

本投資法人は、積水ハウスグループ(注2)が開発する高品質な賃貸住宅を基軸とした、安定性の高いポートフォリオを構築し、財務基盤の強化も図ることにより、投資主利益の最大化に努め、住宅系リーディングカンパニーを目指しています。

(注1)「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を占める用途をいいます。

(注2)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社194社及び関連会社20社で構成される企業集団をいいます(平成27年7月末日現在)。以下同じです。

##### (ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられるものの、企業収益の改善等を背景に設備投資が緩やかに増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善により、緩やかな回復が続いていると考えられます。

こうした環境のなか、当期における東証REIT指数は、6月末にかけて概ね1,800~1,900ポイントのレンジ内で堅調に推移していましたが、7月以降はギリシャの債務問題や中国の株式市場における急落の影響によって投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどから同指数は大幅に下落しました。その後不動産ファンダメンタルズに着実な改善が見られることや長期金利が低位安定していることを受けて、9月は月間ベースで5か月ぶりの上昇となりました。

地価動向については、平成27年7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国平均では、住宅地、商業地ともに下落傾向が継続していますが、下落幅自体は縮小しています。これは低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、金融緩和による良好な資金調達環境を背景とした不動産投資意欲の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、商業地の上昇幅が拡大しているほか、住宅地も小幅ながら上昇を継続しており、商業地は7割弱の地点、住宅地は4割以上の地点でそれぞれ上昇しています。一方、地方圏では住宅地・商業地ともに7割以上の地点が下落しているものの、上昇・横ばいの地点が増加しており、特に地方中枢都市では住宅地、商業地ともに上昇率が拡大しています。

賃貸住宅の需要動向については、東京圏や政令指定都市などの一部の大都市において、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、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だことにより、引き続き若年層を中心とした持家志向が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、賃貸住宅の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27年9月分)によると、昨年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響が薄れ、前年同月比で5か月連続の増加となっていますが、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。

また、日本銀行の金融経済月報(平成27年10月)によると、労働需給面においては、新規求人倍率、有効求人倍率ともに改善傾向が明確となっており、雇用者所得も緩やかに増加しています。個人消費は雇用・所得環境の着実な改善を背景に底堅く推移しており、個人消費の動向の影響を受ける傾向にある店舗賃料に関しては、横ばいまたは回復傾向で推移しているものと考えられます。

(ハ) 運用実績

A. 投資主利益の最大化に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成27年3月期末に保有していた107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188,771百万円で運用を開始しました。平成27年4月に住居2物件を取得し、その後、同年5月及び7月にそれぞれ住居1物件（取得価格の合計5,301百万円）を取得しました。その一方で、平成27年4月に商業施設1物件の一部、同年6月に商業施設1物件（取得価格の合計3,052百万円）を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は110物件（住居104物件、商業施設6物件）、取得価格の合計は191,020百万円（住居177,579百万円、商業施設13,441百万円）となりました。

なお、当期中に取得又は譲渡した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	1,005	平成27年4月2日
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森	745	平成27年4月2日
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘	871	平成27年5月14日
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	2,680	平成27年7月10日

<譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ（株式会社コジマ賃借部分）（注）	大阪府泉南郡田尻町 他	1,150	平成27年4月28日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	2,050	平成27年6月12日

(注) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、コーナン商事株式会社、イオンタウン株式会社及び株式会社コジマがそれぞれ賃借人として事業用定期借地権を有する3つの区画から構成される商業施設で、それぞれの区画が道路を隔てて区分されています。りんくう羽倉崎プラザのうち当期において譲渡した部分は、前述の株式会社コジマが譲渡日時点において賃借人として事業用定期借地権を有する区画に係る不動産信託受益権です。

[積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした住居ポートフォリオの構築]

本投資法人は、平成27年4月に積和不動産中部から「マスト」シリーズ2物件を取得する一方、平成27年5月及び7月に資産運用会社の独自ルートにより2物件を取得しました。また、平成27年4月に商業施設1物件の一部、同年6月に商業施設1物件を譲渡しました。本投資法人は、これらの一連の取組みにより、住居ポートフォリオの充実による収益基盤の安定性強化を推進することができたと考えています。

[ポートフォリオの状況]

平成27年9月末日（第20期末）現在及び本書の日付（平成27年11月16日）現在の保有資産の用途別の投資比率、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、小数第二位を四捨五入しています。したがって、以下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. 用途別投資比率

用途区分	平成27年9月末日 (第20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	177,579	93.0	178,869	93.0
その他信託不動産(商業施設)	13,441	7.0	13,441	7.0
ポートフォリオ合計	191,020	100.0	192,310	100.0

ii. 地域別分散状況(住居のみ)

投資エリア区分	平成27年9月末日 (第20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 (重点投資エリア)	122,457	69.0	122,457	68.5
東京圏その他都市部	6,140	3.5	7,430	4.2
全国主要都市	48,982	27.6	48,982	27.4
ポートフォリオ合計	177,579	100.0	178,869	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部(重点投資エリア)、東京圏その他都市部及び全国主要都市への投資比率は、平成27年9月末日(第20期末)現在において、それぞれ64.9%、4.8%及び30.2%、本書の日付現在において、それぞれ64.5%、5.5%及び30.0%となっています。

iii. 築年数別分散状況

築年数区分	平成27年9月末日 (第20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	17,103	9.1	17,103	9.1
5年以上10年未満	122,435	65.3	123,725	65.6
10年以上	47,857	25.5	47,857	25.4
ポートフォリオ合計	187,396	100.0	188,686	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は含めていません。

iv. 用途別平均築年数

用途区分	平成27年9月末日 (第20期末) 現在	本書の日付現在
住居	8.7年	8.8年
その他信託不動産(商業施設)	14.5年	14.6年
ポートフォリオ全体	9.0年	9.1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及び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た諸施策を実施しました。具体的には、リーシング強化策として専有部の老朽化・陳腐化に対する適切な時期のリフォームやアメニティ向上を企図した新たな設備の導入で附加価値を創出したほか、モデルルームの設置を実施しました。また、入居者アンケートの実施結果を検証し、改善可能なものは各物件にフィードバックするなどテナント満足度向上にも努めています。その結果として住居全体の稼働率は当期末現在96.0%となりました。また、携帯電話基地局設置等による付帯収入の増加、テナント入替え時及び更新契約時の賃料水準の維持を図りながら、より競争力の高い住戸においては積極的な賃料引き上げを実施し成果が表れています。また、共用部へのLED照明の導入や節水機器の設置といった環境に配慮しつつ物件の運用コスト削減にも寄与する施策を実施しました。

また、商業施設については、期初から稼働が安定しており、商業施設全体の稼働率は当期末現在100.0%となっています。

その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在96.7%となっています。

C. CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、平成27年3月期(第19期)に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定しました。その上で、当該方針に基づき、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境省から認定を受けたメインスポンサーである積水ハウスとの協働により、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、時代のニーズに即した省エネルギー・環境配慮への対応を推進してきました。

また、本投資法人は、環境配慮への取組みにおける自社の位置づけを把握し、今後の取組みの参考とすべく、外部評価機関による環境認証や評価を取得しています。前期の「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」との評価を受けたDBJ Green Building認証の取得に続き、当期は、Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) (注)の不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査に参加し、住宅系J-REITとしては初となる最高位の評価「Green Star」を受けるとともに、アジアの住宅セクターにおいて「Sector Leader」(1位)に選出されました。

本投資法人は、今後も引き続き環境負荷軽減策をはじめとするサステナブル社会の実現に向けた取組みをより一層推進し、本投資法人の基本理念である「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」及び「豊かで充実した暮らしの創造」の実現を目指します。

(注) Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークをいいます。

(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27年4月に短期借入金1,800百万円(借入期間:約11か月)、同年7月に長期借入金2,800百万円(借入期間:約1年2か月)を新規に借り入れました。その一方で、商業施設の譲渡による譲渡代金を活用し、平成27年5月及び同年6月に借入金の期限前返済(合計3,100百万円)を行いました。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は100,609百万円(短期借入金4,650百万円、長期借入金81,459百万円(うち1年内返済予定の長期借入金6,350百万円)及び投資法人債14,500百万円)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、以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	発行体格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
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6,411百万円、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2,743百万円となり、経常利益は2,211百万円、当期純利益は2,209百万円を計上しました。



なお、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第66条の2）の適用により、「りんくう羽倉崎プラザ」の一部（株式会社コジマを賃借人とする区画）及び「b-toss池袋」の譲渡により生じた譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である49百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、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全額を分配することとしています。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,122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27年10月)によると、日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。輸出は、当面横ばい圏内の動きを続けるとみられますが、その後は、新興国経済が減速した状態から脱していくにつれて、緩やかに増加していくと考えられます。国内需要の面では企業の前向きな投資スタンスが維持されているほか、個人消費が底堅く推移しているなど、家計・企業の両部門において、所得から支出への前向きな循環メカニズムがしっかりと作用し続けていくと考えられます。但し、中国経済の減速懸念や米国の金融政策の動向など世界的な金融環境の変化による影響については引き続き注意が必要と考えます。

不動産取引市場においては、取引参加者の多様化による取得競争や賃料の上昇局面のなかで、日本銀行が平成26年10月31日に公表した「量的・質的金融緩和」の拡大による金融緩和政策に依拠した不動産価格の上昇が今後も継続するものと考えられます。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、建築コストの上昇などを主因とし、中期的に低位で推移していくものとみられ、より一層厳しさが増していく取得環境の中で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取得・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を中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築し、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、主要大都市圏をはじめとする「全国主要都市」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、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

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を基軸とし、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ます。不動産マーケットが高騰している中でも、エリアや物件特性を踏まえ、本投資法人の収益性向上に寄与すると判断した物件について、適正な利回り目線を保ちつつ取得を行うことで、着実に良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大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つつ、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、これまでも適宜実施してきた館内リノベーション・室内リフォーム工事に加え大規模修繕を計画的に実施していきます。併せて共用部照明のLED化をはじめとした取組みを継続することにより物件の競争力の向上及び運用コストの削減を図っていきます。また、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、稼働率の向上及び契約更新率の維持・向上を図り、新規契約時及び更新時の賃料増額、並びに新規契約時の礼金取得に注力していきます。更に、駐車場稼働率の向上を図り、収益の増加を目指します。

本投資法人が積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、積和不動産グループ(注)のうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで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、全国で約55.6万室の賃貸管理実績(平成27年7月末日現在)に裏付けられたプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、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「エスティメゾン」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。

(注) 「積和不動産グループ」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積和不動産各社が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。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」、「積和不動産関東」、「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」の7社をいいます。

〈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 (エスティメゾン)	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 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;">積和不動産グループ 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・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅</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接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することにより、施設の価値の維持・向上を図ります。

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。一方で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いきます。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 新規資産の取得

平成27年10月1日付で、以下の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-111	マストライフ日野	東京都日野市新町	1,290	平成27年10月1日

B. 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27年10月1日	400	0.30500% (注)	変動	平成28年8月31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		400						
株式会社 三菱東京UFJ銀行		400						
合 計		1,200						

(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28年3月期(第21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28年3月期(第21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	6,458百万円	1口当たり分配金	2,120円
経常利益	2,160百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,158百万円		

(注) 上記予想数値は本書の日付現在において一定の前提条件のもと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譲渡、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28年3月期(第21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28年3月期(第21期)：平成27年10月1日～平成28年3月31日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年9月期末現在保有している110物件に、前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) A. 新規資産の取得」に記載した1物件を加えた111物件について、平成28年3月期末までに異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)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27年10月1日付で取得した上記1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27年9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27年9月期末現在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602百万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28年3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374百万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28年3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1百万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、付随費用及び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1,448百万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519百万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22百万円を想定しています。</li> </ul>

項 目	前 提 条 件
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は、平成27年9月期末現在、100,609百万円の有利子負債残高（短期借入金4,650百万円、長期借入金81,459百万円（うち1年内返済予定の長期借入金6,350百万円）及び投資法人債14,500百万円）を有しています。</li> <li>・ 平成27年10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1,200百万円の借入れを実施しています。</li> <li>・ 平成28年3月期中に返済期限が到来する借入金は8,200百万円ありますが、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を行わない前提です。これにより、有利子負債比率は53.4%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>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在の1,018,110口を前提としており、その後、平成28年3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>
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27年3月31日)	当期 (平成27年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,941,105	3,141,338
信託現金及び信託預金	5,128,664	4,969,752
営業未収入金	177,233	131,308
前払費用	139,619	162,509
繰延税金資産	132	56
未収消費税等	39,852	—
その他	392	2,272
貸倒引当金	△1,965	△1,092
流動資産合計	8,425,035	8,406,145
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	91,755,319	94,630,254
減価償却累計額	△11,426,535	△12,698,031
信託建物(純額)	80,328,783	81,932,222
信託構築物	709,720	760,950
減価償却累計額	△161,054	△181,940
信託構築物(純額)	548,666	579,009
信託機械及び装置	1,733,045	1,769,631
減価償却累計額	△381,382	△443,633
信託機械及び装置(純額)	1,351,662	1,325,998
信託工具、器具及び備品	135,744	171,783
減価償却累計額	△51,990	△62,591
信託工具、器具及び備品(純額)	83,753	109,192
信託土地	102,216,751	101,906,410
有形固定資産合計	184,529,619	185,852,834
無形固定資産		
信託借地権	152,037	150,019
商標権	865	511
その他	535	201
無形固定資産合計	153,438	150,732
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,667	242,672
長期前払費用	417,468	370,621
その他	125,152	130,382
投資その他の資産合計	778,288	743,675
固定資産合計	185,461,345	186,747,242
繰延資産		
投資法人債発行費	82,379	74,833
投資口交付費	67,202	52,699
繰延資産合計	149,582	127,532
資産合計	194,035,963	195,280,920

(単位：千円)

	前期 (平成27年3月31日)	当期 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	413,818	256,505
短期借入金	3,850,000	4,650,000
1年内返済予定の長期借入金	5,650,000	6,350,000
未払金	538,448	562,861
未払費用	58,090	55,361
未払法人税等	2,545	1,476
未払消費税等	—	38,632
前受金	286,678	290,336
その他	13,128	5,851
流動負債合計	10,812,711	12,211,025
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	75,109,500	75,109,500
信託預り敷金及び保証金	2,385,824	2,247,305
固定負債合計	91,995,324	91,856,805
負債合計	102,808,035	104,067,831
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	88,925,149	88,925,149
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	77,988
任意積立金合計	—	77,988
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,302,778	2,209,951
剰余金合計	2,302,778	2,287,939
投資主資本合計	91,227,928	91,213,089
純資産合計	※1 91,227,928	※1 91,213,089
負債純資産合計	194,035,963	195,280,920



(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,134,681	※1 6,330,724
不動産等売却益	※2 152,133	※2 81,031
営業収益合計	6,286,815	6,411,756
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,835,075	※1 2,975,490
資産運用報酬	417,097	458,937
資産保管手数料	14,751	15,900
一般事務委託手数料	33,940	36,269
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	467	1,040
その他営業費用	167,141	176,719
営業費用合計	3,472,074	3,667,959
営業利益	2,814,740	2,743,797
<b>営業外収益</b>		
受取利息	863	760
未払分配金戻入	226	254
還付加算金	39	15
受取補償金	—	2,500
その他	—	31
営業外収益合計	1,129	3,562
<b>営業外費用</b>		
支払利息	371,253	389,721
投資法人債利息	56,058	56,677
投資法人債発行費償却	7,505	7,546
融資関連費用	62,345	67,364
投資口交付費償却	13,547	14,503
その他	108	109
営業外費用合計	510,820	535,922
経常利益	2,305,049	2,211,437
税引前当期純利益	2,305,049	2,211,437
法人税、住民税及び事業税	2,721	1,630
法人税等調整額	△33	76
法人税等合計	2,687	1,706
当期純利益	2,302,362	2,209,731
前期繰越利益	416	220
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,302,778	2,209,951

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年10月1日 至 平成27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	79,059,711	1,950,792	1,950,792	81,010,504	81,010,504
当期変動額					
新投資口の発行	9,865,438			9,865,438	9,865,438
剰余金の配当		△1,950,376	△1,950,376	△1,950,376	△1,950,376
当期純利益		2,302,362	2,302,362	2,302,362	2,302,362
当期変動額合計	9,865,438	351,985	351,985	10,217,424	10,217,424
当期末残高	88,925,149	2,302,778	2,302,778	91,227,928	91,227,928

当期(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)			
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	88,925,149	—	—	2,302,778	2,302,778	91,227,928	91,227,928
当期変動額							
圧縮積立金の積立		77,988	77,988	△77,988	—	—	—
剰余金の配当				△2,224,570	△2,224,570	△2,224,570	△2,224,570
当期純利益				2,209,731	2,209,731	2,209,731	2,209,731
当期変動額合計	—	77,988	77,988	△92,827	△14,839	△14,839	△14,839
当期末残高	88,925,149	77,988	77,988	2,209,951	2,287,939	91,213,089	91,213,089

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
I 当期末処分利益	2,302,778,596円	2,209,951,548円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,224,570,350円 (2,185円)	2,160,429,420円 (2,122円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	77,988,021円	49,435,695円
IV 次期繰越利益	220,225円	86,433円
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ています。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、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、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2,224,570,350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ています。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、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、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2,160,429,420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 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,305,049	2,211,437
減価償却費	1,370,428	1,431,514
投資法人債発行費償却	7,505	7,546
投資口交付費償却	13,547	14,503
貸倒引当金の増減額(△は減少)	283	△872
受取利息	△863	△760
支払利息	427,312	446,398
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32,197	45,924
前払費用の増減額(△は増加)	16,166	△27,728
未収消費税等の増減額(△は増加)	29,234	39,852
営業未払金の増減額(△は減少)	104,169	△96,361
未払金の増減額(△は減少)	64,100	49,596
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	38,632
前受金の増減額(△は減少)	△17,248	3,657
信託有形固定資産の売却による減少額	1,013,276	3,050,207
長期前払費用の増減額(△は増加)	△94,576	51,685
その他	639	△9,412
小計	5,206,827	7,255,821
利息の受取額	863	760
利息の支払額	△433,413	△449,127
法人税等の支払額	△2,255	△2,699
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,772,022	6,804,754
<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	△19,664,034	△5,888,720
無形固定資産の取得による支出	△1,084	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	257,606	175,051
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△175,589	△313,570
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△4,782	△12,234
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,587,884	△6,039,473
<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	3,850,000	1,800,000
短期借入金の返済による支出	△8,700,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	18,150,000	2,800,000
長期借入金の返済による支出	△6,650,000	△2,100,000
投資口の発行による収入	9,819,679	—
分配金の支払額	△1,949,232	△2,223,959
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,520,447	△723,959
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△295,414	41,321
現金及び現金同等物の期首残高	8,365,184	8,069,769
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,069,769	※1 8,111,090

(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>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～36年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～29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	3～66年	信託構築物	3～36年	信託機械及び装置	3～29年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～66年								
信託構築物	3～36年								
信託機械及び装置	3～29年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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。 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17,432千円、当期25,707千円です。</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	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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。</p>								
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。 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せん。</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27年3月31日)	当 期 (平成27年9月30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26年10月1日 至 平成27年3月31日	当 期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	5,911,526	6,141,793
その他賃貸事業収入	223,154	188,931
不動産賃貸事業収益合計	6,134,681	6,330,724
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	559,345	572,913
水道光熱費	123,823	114,778
保険料	6,670	7,148
修繕費	165,718	171,157
固定資産税等	287,329	379,071
信託報酬	45,247	46,373
その他賃貸事業費用	277,351	253,043
減価償却費	1,369,589	1,431,003
不動産賃貸事業費用合計	2,835,075	2,975,490
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,299,606	3,355,234

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

b-town神宮前II		
不動産等売却収入		1,200,000
不動産等売却原価	1,013,276	
その他売却費用	34,590	1,047,866
不動産等売却益		152,133

当期(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)

(単位:千円)

りんくう羽倉崎プラザ (株式会社コジマ賃借部分)		
不動産等売却収入		1,150,000
不動産等売却原価	1,081,515	
その他売却費用	10,762	1,092,277
不動産等売却益		57,722
<hr/>		
b-toss池袋		
不動産等売却収入		2,050,000
不動産等売却原価	1,968,522	
その他売却費用	58,168	2,026,691
不動産等売却益		23,308

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 自平成26年10月1日 至平成27年3月31日	当 期 自平成27年4月1日 至平成27年9月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,018,110口	1,018,110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 自平成26年10月1日 至平成27年3月31日	当 期 自平成27年4月1日 至平成27年9月30日
現金及び預金	2,941,105	3,141,338
信託現金及び信託預金	5,128,664	4,969,752
現金及び現金同等物	8,069,769	8,111,090

[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26年10月1日 至平成27年3月31日)  
該当事項はありません。

当期(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)  
該当事項はありません。

当期(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成26年10月1日 至平成27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	南 修	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)	516,937(注2)	未払金	474,053
				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	1,512

(注1) 南修が第三者(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90,240千円及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬9,600千円が含まれています。

(注3) 南修が第三者(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) 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27年4月1日 至平成27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	南 修	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)	519,950(注2)	未払金	495,652
				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	1,512

(注1) 南修が第三者(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35,412千円及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬25,600千円が含まれています。

(注3) 南修が第三者(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) 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。



[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前 期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	当 期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日
1口当たり純資産額	89,605	89,590
1口当たり当期純利益	2,289	2,170

(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) 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。

期 別	前 期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	当 期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日
項 目		
当期純利益(千円)	2,302,362	2,209,731
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)	2,302,362	2,209,731
期中平均投資口数(口)	1,005,513	1,018,110

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注1)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注2)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注3)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注4)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注5)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注6)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注7)
平成26年10月22日	公募増資	97,970	1,013,210	9,395	88,455	(注8)
平成26年11月18日	第三者割当増資	4,900	1,018,110	469	88,925	(注9)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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。

(注5) 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。

(注6) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844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7) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844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8) 1口当たり発行価格99,157円(引受価額95,902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9) 平成26年10月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額95,902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. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の異動はありません。

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27年3月31日)		当期 (平成27年9月30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 (重点投資エリア)	117,516	60.6	119,592	61.2
		東京圏その他都市部	4,746	2.4	5,634	2.9
		全国主要都市	46,223	23.8	47,662	24.4
	住居 計		168,486	86.8	172,889	88.5
	その他信託不動産(商業施設)		16,195	8.3	13,113	6.7
	その他信託不動産 計		16,195	8.3	13,113	6.7
小計			184,681	95.2	186,002	95.2
預金・その他の資産			9,354	4.8	9,277	4.8
資産総額計			194,035	100.0	195,280	100.0

	前期 (平成27年3月31日)		当期 (平成27年9月30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	102,808	53.0	104,067	53.3
純資産総額	91,227	47.0	91,213	46.7

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京都23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県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。)、神奈川県及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市並びにその通勤圏(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)及び上記以外の政令指定都市等(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(現：施行時特例市)及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)を表します。

(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 投資有価証券の主要な銘柄

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

② 投資不動産物件

不動産信託受益権は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

なお、前記「① 投資有価証券の主要な銘柄」及び後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載の投資資産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人の平成27年9月末日(第20期末)現在において保有する資産は全て不動産を信託財産とする信託受益権です。資産の概要は、以下のとおりです。

(イ) 信託不動産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	2.8	4,786	5,970	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	0.9	1,632	1,660	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	1.0	1,839	1,870	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	0.4	646	807	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	0.7	1,239	1,460	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	0.7	1,184	1,460	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	1.0	1,667	2,000	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	0.7	1,110	1,470	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	1.1	1,858	2,320	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	266	204	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	0.5	941	1,190	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	1.1	1,935	2,060	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	0.9	1,446	1,450	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	0.5	804	1,030	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	0.7	1,185	1,140	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	0.8	1,470	1,580	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	1.5	2,366	2,770	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	0.6	1,130	1,050	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	0.4	731	855	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	0.6	963	998	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	1.6	2,787	2,830	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北	2,440	1.3	2,254	2,540	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	1.2	2,008	2,010	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	0.7	1,211	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	0.6	993	954	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	0.7	1,135	1,050	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	1.0	1,750	1,950	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	1.4	2,618	2,610	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	0.5	927	943	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	0.5	807	823	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	0.2	391	389	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	0.4	736	718	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	0.7	1,312	1,140	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	1.4	2,479	2,370	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	0.5	903	855	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	1.2	1,971	1,880	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	1.4	2,519	2,540	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	0.5	963	1,050	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	0.4	724	709	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	1.2	2,222	1,990	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	1.2	2,071	2,440	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	0.5	831	856	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	0.5	850	840	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	0.8	1,508	1,850	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	0.6	1,070	1,400	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	0.3	611	756	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	0.4	683	819	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	1.2	2,160	2,430	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	1.0	1,853	2,380	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	0.5	1,057	1,230	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	0.8	1,470	1,630	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	0.9	1,579	1,820	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	810	0.4	780	904	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	0.3	519	594	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	0.9	1,799	1,970	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	0.8	1,533	1,860	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	1.5	2,810	3,060	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	2.7	5,085	5,740	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	0.5	883	985	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	0.4	696	768	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-67	プライムメゾン照葉	1,110	0.6	1,078	1,240	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	0.7	1,307	1,490	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	0.6	1,098	1,240	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	1.0	1,908	2,060	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	0.7	1,392	1,600	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	0.9	1,613	1,830	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	0.8	1,416	1,610	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	1.0	1,982	2,230	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	0.7	1,381	1,520	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	0.6	1,190	1,440	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	0.4	744	804	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	0.4	856	957	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	0.8	1,561	1,720	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	0.4	858	934	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	0.5	876	940	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	0.5	964	1,100	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	0.5	975	1,090	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	1.0	1,973	2,300	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	1.4	2,749	3,050	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	0.7	1,391	1,520	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,280	0.7	1,276	1,490	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	プライムメゾン八丁堀	1,160	0.6	1,155	1,350	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	プライムメゾン神保町	1,640	0.9	1,635	1,790	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	2,120	1.1	2,127	2,570	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-91	マストラライフ秋葉原	480	0.3	485	511	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	1.1	2,164	2,320	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	1.1	2,089	2,260	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年3月28日	無
住居-94	エスティメゾン錦糸町II	6,720	3.5	6,861	7,720	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居-95	エスティメゾン大島	7,120	3.7	7,261	8,340	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,755	0.9	1,799	1,930	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居-97	エスティメゾン鶴舞	3,760	2.0	3,889	4,160	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5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-98	プライムメゾン森下	1,720	0.9	1,776	1,830	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年11月4日	無
住居-99	プライムメゾン品川	1,680	0.9	1,728	1,790	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年11月4日	無
住居-100	プライムメゾン大通公園	2,660	1.4	2,745	2,980	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-101	プライムメゾン南2条	1,470	0.8	1,528	1,780	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-102	プライムメゾン鴨々川	970	0.5	1,011	1,160	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	2,230	1.2	2,326	2,273	株式会社 立地評価研究所	平成26年11月4日	無
住居-104	マストライフ八広	1,670	0.9	1,729	1,770	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年11月4日	無
住居-105	プライムメゾン恵比寿	3,585	1.9	3,672	4,070	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年1月15日	無
住居-106	エステイメゾン芝浦	2,730	1.4	2,850	2,780	株式会社 中央不動産鑑定所	平成27年3月31日	無
住居-107	グランマスト金沢西泉	1,005	0.5	1,069	1,050	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年4月2日	無
住居-108	グランマスト鶴の森	745	0.4	788	771	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年4月2日	無
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘	871	0.5	926	909	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年5月14日	無
住居-110	エステイメゾン港北綱島	2,680	1.4	2,882	2,708	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年7月10日	無
住居 小計		177,579	93.0	172,889	189,194			
商業-1	浜松プラザ(注4)	3,820	2.0	3,631	2,440	株式会社 立地評価研究所	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注5)	3,624	1.9	3,653	4,010	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	0.8	1,501	1,140	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×ビックカメラ 上福岡店(注6)	1,300	0.7	1,247	1,140	森井総合鑑定 株式会社	平成18年5月17日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	0.9	1,702	1,580	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7)	1,355	0.7	1,375	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
その他信託不動産(商業施設) 小計		13,441	7.0	13,113	11,500			
合計		191,020	100.0	186,002	200,694			

- (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27年9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又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。
- (注3) 「担保設定の有無」欄には、平成27年9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(以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。)。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日付でその一部を積水ハウスに譲渡しており、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。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の雨水排水のためにイトーヨーカ堂棟地下貯水槽等を使用していることから、本投資法人及び積水ハウスは、今後、関係法令等に定める雨水排水の必要調整量を確認する必要がある場合には、そのための費用について協議することに合意しています。また、イトーヨーカ堂棟において株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗は、平成27年1月18日付で閉店しています。

- (注5) りんくう羽倉崎プラザは、その一部を当期中に譲渡しており、上記表中には平成27年9月末日(第20期末)時点において継続保有しているコーナン商事株式会社賃借部分及びイオンタウン株式会社賃借部分に係る内容を記載しています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況 ①当期の概況(ハ)運用実績 A. 投資主利益の最大化に向けた諸施策[資産規模の推移]」をご参照ください。
- (注6) 「コジマ×ビックカメラ上福岡店」の物件名称は、「コジマNEW上福岡店」でしたが、平成27年6月22日付で物件名称を変更しています。以下同じです。
- (注7) 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8) 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27年9月末日(第20期末)現在の保有資産にかかる信託不動産は、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
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

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-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	R C、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	R C、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	S R C、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	S R C、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	R C、 12F/B 1 F	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	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	R C・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 四谷坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	S R C、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 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	R C、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	R C、5F	平成20年1月28日
住居-54	エステイメゾン板橋C 6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	R C、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	S R C、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	R C、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	S R C・R C、 13F/B 1 F	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 市昭和区阿由 知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	S R C、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	R C、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	R C、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	R C、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	R C、 12F/B 1 F	平成18年2月24日
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	R C、10F	平成16年9月7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-64	ブライムメゾン 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	R C、 14F/B 1 F	平成18年2月28日
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	R C、12F	平成20年8月27日
住居-66	ブ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	R C・S R C、 12F	平成19年7月18日
住居-67	ブライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	R C、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	S R C、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	R C、5 F	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	R C、3 F	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	R C、7 F	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	R C、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	R C、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	R C、 7 F/B 1 F	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	R C、6 F	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	R C、5 F	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	R C、3 F	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	R C、5 F	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	R C、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	R C、4 F	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	R C、3 F	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	R C、8 F	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	R C、3 F	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	R C、7 F	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	S R C、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	R C、16F	平成22年7月6日
住居-87	ブ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	R C、 13F/B 1 F	平成24年11月8日
住居-88	ブ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	R C、9 F	平成24年11月16日
住居-89	ブ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	R C、14F	平成25年3月1日
住居-90	ブライムメゾン 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	R C、 4 F/B 1 F	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	R C、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	R C、14F	平成19年10月3日
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	R C、15F ; R C、11F	平成18年2月2日
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区 江東橋	共同住宅、 店舗	1,679.75	11,160.19	R C、15F	平成20年1月17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-95	エステイメゾン大島	東京都江東区 大島	共同住宅、 店舗	3,003.87	11,940.22	R C、15F	平成19年9月13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	共同住宅	4,882.14	6,173.03	R C、4F	平成19年4月24日
住居-97	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋 市中区千代田	共同住宅、 店舗	3,470.05	21,577.20	S R C・S、 14F/B 2 F	平成11年11月27日
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区 森下	共同住宅	461.60	2,668.30	R C、12F	平成25年5月14日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区 北品川	共同住宅、 店舗	972.94	2,693.31	R C、6F	平成26年2月18日
住居-100	プラムメゾン大通公園	北海道札幌市 中央区大通西	共同住宅、 店舗	1,007.42	11,090.88	R C、 18F/B 1 F	平成20年12月15日
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市 中央区南2条 西	共同住宅	1,085.66	8,477.68	R C、14F	平成21年11月30日
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市 中央区南七条 西	共同住宅	754.61	6,160.49	R C、13F	平成21年10月30日
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク (注6)	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	5,000.02	10,249.72	R C、14F	平成23年2月3日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区 八広	共同住宅、 店舗	1,296.64	4,012.49	R C、13F	平成23年1月14日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿	共同住宅、 店舗	587.16	3,798.12	R C、12F	平成26年6月5日
住居-106	エステイメゾン芝浦	東京都港区 芝浦	共同住宅	1,217.25	4,855.53	S R C、10F	平成8年8月26日
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市 西泉	共同住宅	1,633.40	5,181.40	R C、14F	平成19年9月14日
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市 市鶴の森	共同住宅	790.45	2,444.91	R C、8F	平成21年4月13日
住居-109	エステイメゾン つつじヶ丘	東京都調布市 西つつじヶ丘	共同住宅	1,503.25	2,456.48	R C、 5F/B 1 F	平成14年3月9日
住居-110	エステイメゾン港北綱島 (注7)	神奈川県横浜 市港北区新吉 田東	共同住宅	5,632.35	7,408.15	R C、5F	平成14年3月11日、 平成14年9月19日 及び 平成14年10月23日
住居 小計				117,166.40	404,531.77		
商業-1	浜松プラザ(注8)	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-3	りんくう羽倉崎プラザ (注9)	大阪府泉南郡 田尻町	宅地	40,457.00	—	—	—
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	R C、 3F/B 1 F	平成18年2月28日
商業-5	コジマ×ビックカメラ 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-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10)	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
その他信託不動産(商業施設) 小計				148,387.20	28,051.11		
合計				265,553.60	432,582.88		

- (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) エスティメゾン五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティ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) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番23番32)は貸地であり、貸地上の建物は借地人所有となっているため、当該建物(店舗)の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注7) エスティメゾン港北綱島は、合計3棟の建物(イースト(平成14年3月11日に建築)、ウエスト(平成14年10月23日に建築)及びアネックス(平成14年9月19日に建築))から構成されています。3棟の建物の構造・階数は全て同じです。
- (注8) 前記「(イ) 信託不動産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、浜松プラザについて、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、当該建物(店舗)の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注9) 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。また、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、りんくう羽倉崎プラザは、その一部を当期中に譲渡しており、上記表中には平成27年9月末日(第20期末)時点において継続保有しているコーナン商事株式会社賃借部分及びイオンタウン株式会社賃借部分に係る内容を記載しています。
- (注10) 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(いずれも平成4年11月30日に建築)、レストラン棟(平成18年7月12日に建築)及びクリスタル広場別棟(平成24年6月26日に建築))から構成されています。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

保有資産に関し、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
エステイメゾン浅草駒形 (東京都台東区)	大規模改修工事	自 平成27年12月 至 平成28年3月	66	—	—
エステイメゾン芝浦 (東京都港区)	大規模改修工事	自 平成27年12月 至 平成28年3月	53	—	—
プライムメゾン照葉他5物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成27年10月 至 平成27年10月	17	—	—
エステイメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	専有部 リノベーション工事	自 平成27年10月 至 平成28年3月	11	—	—

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97百万円であり、当期費用に区分された修繕費171百万円と合わせて268百万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)
エステイメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	専有部リノベーション工事	自 平成27年4月 至 平成27年9月	18
マスト博多他5物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	16
その他			63
合計			97

C. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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16期	第17期	第18期	第19期	第20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	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日
当期首積立金残高	70	76	34	101	45
当期積立額	50	15	75	27	170
当期積立金取崩額	44	57	8	83	31
次期繰越額	76	34	101	45	184

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成27年9月末日(第20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	134	131	5,515.43	5,384.30	97.6
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	積和不動産	46	45	2,019.10	1,978.63	98.0
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1	積和不動産	42	35	2,062.10	1,727.30	83.8
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産	27	26	781.02	750.27	96.1
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産	68	64	1,706.54	1,591.31	93.2
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産	41	40	1,881.19	1,846.10	98.1
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	積和不動産	86	82	2,978.28	2,847.82	95.6
住居-11	エステイメゾン町田	1	積和不動産	95	90	3,090.89	2,960.35	95.8
住居-12	エステイメゾン川崎	1	積和不動産	146	137	3,741.01	3,515.85	94.0
住居-13	エステイメゾン今池	1	東急住宅リース株式会社	49	44	1,296.22	1,185.26	91.4
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	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	87	77	2,279.21	2,042.35	89.6
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産	37	36	1,070.13	1,043.08	97.5
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	52	4,815.26	4,402.18	91.4
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	35	2,619.17	2,423.27	92.5
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	155	4,613.04	4,331.29	93.9
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産	30	27	1,656.02	1,486.65	89.8
住居-22	エステイメゾン白楽	1	積和不動産	57	53	1,285.83	1,194.42	92.9
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	積和不動産関西	60	57	1,804.48	1,720.79	95.4
住居-24	エステイメゾン五反田	1	積和不動産	83	76	3,871.15	3,533.15	91.3
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	積和不動産	83	82	2,979.85	2,956.12	99.2
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産	110	101	2,602.30	2,371.71	91.1
住居-27	エステイメゾン南麻布	1	積和不動産	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	64	60	2,065.92	1,933.44	93.6
住居-29	エステイメゾン塚本	1	積和不動産関西	96	92	2,321.04	2,224.32	95.8
住居-30	エステイメゾン川崎II	1	積和不動産	99	93	2,824.86	2,641.61	93.5
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	積和不動産	60	54	1,755.31	1,626.11	92.6

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-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	53	1,274.49	1,136.63	89.2
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	53	1,362.36	1,269.48	93.2
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	39	1,058.82	989.78	93.5
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	78	1,943.72	1,849.24	95.1
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1	株式会社 長谷エライブネット	87	83	2,261.28	2,160.83	95.6
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産	94	87	2,936.72	2,710.23	92.3
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	積和不動産	86	82	2,155.16	2,054.92	95.3
住居-41	エステイメゾン西中島	1	積和不動産関西	120	112	3,643.42	3,389.30	93.0
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産	124	118	3,915.81	3,725.82	95.1
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	株式会社 長谷エライブネット	50	48	1,176.78	1,129.19	96.0
住居-44	エステイメゾン千駄木	1	株式会社 長谷エライブネット	39	38	897.30	859.99	95.8
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	57	2,453.17	2,372.95	96.7
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	151	9,106.08	8,620.40	94.7
住居-47	エステイメゾン上呉服	1	株式会社 長谷エライブネット	62	58	2,261.91	2,092.50	92.5
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	36	36	856.08	856.08	100.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産	77	74	3,924.58	3,782.01	96.4
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部	64	61	3,118.11	2,987.32	95.8
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部	27	25	2,163.98	1,999.28	92.4
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	積和不動産	24	21	894.64	815.64	91.2
住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	積和不動産	120	108	4,036.66	3,676.51	91.1
住居-55	マスト博多(注7)	1	積和不動産九州	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	54	52	1,611.54	1,566.24	97.2
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	93	2,275.24	2,208.49	97.1
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	56	4,427.65	4,280.11	96.7
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西	26	26	2,040.35	2,040.35	100.0
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和不動産関西	26	24	1,798.97	1,644.46	91.4
住居-61	プライムメゾン百道浜 (注7)	1	積和不動産九州	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	79	77	2,324.65	2,266.45	97.5
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産	90	80	3,701.70	3,266.34	88.2
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	137	6,177.20	5,948.00	96.3



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-65	ブライムメゾン高見	1	積和不動産中部	28	25	2,016.79	1,800.18	89.3
住居-66	ブライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部	26	25	2,168.59	2,075.95	95.7
住居-67	ブライムメゾン照葉 (注7)	1	積和不動産九州	100	100	6,728.20	6,728.20	100.0
住居-68	エスティメゾン東白壁 (注7)	1	積和不動産中部	45	45	4,014.07	4,014.07	100.0
住居-69	エスティメゾン千石	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	1,473.79	98.4
住居-70	エスティメゾン代沢	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	68	2,352.90	2,245.22	95.4
住居-71	エスティメゾン戸越	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	83	1,943.17	1,943.17	100.0
住居-72	エスティメゾン瓦町	1	積和不動産関西	85	81	3,486.48	3,294.74	94.5
住居-73	エスティメゾン西天満	1	積和不動産関西	83	79	2,877.90	2,749.14	95.5
住居-74	エスティメゾン白金台	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	2,564.07	95.8
住居-75	エスティメゾン東新宿	1	東急住宅リース株式会社	50	49	1,889.50	1,849.59	97.9
住居-76	エスティメゾン元麻布	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	エスティメゾン都立大学	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	18	1,035.78	901.96	87.1
住居-78	エスティメゾン武蔵小山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	41	1,073.59	1,073.59	100.0
住居-79	エスティメゾン中野	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	58	2,023.72	1,926.24	95.2
住居-80	エスティメゾン新中野	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	1,085.83	98.0
住居-81	エスティメゾン 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	34	1,299.60	1,179.60	90.8
住居-82	エスティメゾン哲学堂	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	43	1,531.89	1,378.29	90.0
住居-83	エスティメゾン高円寺	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	34	1,527.52	1,475.12	96.6
住居-84	エスティメゾン押上	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	100	3,180.90	3,131.42	98.4
住居-85	エスティメゾン赤羽	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	120	4,302.84	4,302.84	100.0
住居-86	エスティメゾン王子	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	65	2,289.44	2,160.40	94.4
住居-87	ブライムメゾン早稲田	1	積和不動産	60	59	1,650.66	1,625.66	98.5
住居-88	ブライムメゾン八丁堀	1	積和不動産	45	44	1,382.32	1,339.44	96.9
住居-89	ブライムメゾン神保町	1	積和不動産	63	63	1,819.90	1,819.90	100.0
住居-90	ブライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産	22	21	2,512.91	2,393.82	95.3

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-91	マストライフ秋葉原 (注7)	1	積和不動産	22	22	803.36	803.36	100.0
住居-92	エステイメゾン葵	1	積和不動産中部	72	66	4,809.68	4,476.36	93.1
住居-93	エステイメゾン薬院	1	株式会社三好不動産	168	163	5,213.51	5,050.64	96.9
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	1	株式会社 長谷工ライブネット	294	286	9,469.65	9,139.06	96.5
住居-95	エステイメゾン大島	1	株式会社 長谷工ライブネット	313	308	9,905.97	9,795.21	98.9
住居-96	プライムメゾン富士見台	1	積和不動産中部	66	61	5,704.63	5,273.01	92.4
住居-97	エステイメゾン鶴舞 (注7)	1	積和不動産中部	183	183	13,812.40	13,812.40	100.0
住居-98	プライムメゾン森下	1	積和不動産	86	84	2,180.78	2,130.76	97.7
住居-99	プライムメゾン品川	1	積和不動産	49	47	2,107.88	2,022.76	96.0
住居-100	プライムメゾン大通公園	1	積和不動産	125	115	7,360.37	6,687.70	90.9
住居-101	プライムメゾン南2条	1	積和不動産	117	117	6,019.09	6,019.09	100.0
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1	積和不動産	96	94	4,102.08	3,995.04	97.4
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	1	積和不動産九州	136	128	10,268.74	9,685.09	94.3
住居-104	マストライフ八広(注7)	1	積和不動産	102	102	3,409.16	3,409.16	100.0
住居-105	プライムメゾン恵比寿	1	積和不動産	98	97	3,010.66	2,985.40	99.2
住居-106	エステイメゾン芝浦	1	積和不動産	69	63	3,795.82	3,476.52	91.6
住居-107	グランマスト金沢西泉 (注7)	1	積和不動産中部	60	60	4,634.50	4,634.50	100.0
住居-108	グランマスト鶴の森 (注7)	1	積和不動産中部	76	76	2,280.00	2,280.00	100.0
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘	1	積和不動産	28	26	1,849.70	1,706.70	92.3
住居-110	エステイメゾン港北綱島 (注7)	1	株式会社コスモスイニシア	149	149	6,867.48	6,867.48	100.0
住居 小計		104		8,119	7,784	331,401.40	318,150.62	96.0
商業-1	浜松ブラザ(注8)	4	—	0	0	14,117.13	14,117.13	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ (注9)	2	—	0	0	39,931.54	39,931.54	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×ビックカメラ 上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
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	ベルブラザ 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
その他信託不動産(商業施設) 小計		10		3	3	68,809.05	68,809.05	100.0
合計		114		8,122	7,787	400,210.45	386,959.67	96.7

- (注1) 「テナント数」については、平成27年9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借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 小計」、「その他信託不動産(商業施設) 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、本書の日付現在、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貸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借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。
- (注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成27年9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27年9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、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森及びエスティメゾン港北綱島に関しては、下記(注7)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27年9月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、浜松プラザに関しては、下記(注8)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27年9月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、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。但し、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、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森及びエスティメゾン港北綱島に関しては下記(注7)を、浜松プラザに関しては下記(注8)をご参照下さい。
- (注6) 「稼働率」には、平成27年9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、「住居小計」、「その他信託不動産(商業施設) 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、小数第二位を四捨五入しています。
- (注7) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森及びエスティメゾン港北綱島は、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。また、エスティメゾン鶴舞及びマストライフ八広は、マスターリース会社との間で店舗部分についてはマスターリース契約・パススルー型、住居部分については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」には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」には店舗部分に係るエンドテナントの賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積と合算した数値を、それぞれ記載しています。
- なお、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社とその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約を、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借するものから受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。
- (注8) 前記「(イ) 信託不動産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、浜松プラザについて、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、小数第三位を切り上げて算出しています。
- (注9) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、りんくう羽倉崎プラザは、その一部を当期中に譲渡しており、上記表中には平成27年9月末日(第20期末)時点において継続保有しているコーナン商事株式会社賃借部分及びイオンタウン株式会社賃借部分に係る内容を記載しています。

B. 主要なテナントの概要

平成27年9月末日（第20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) ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積（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。）の割合が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貸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	不動産販売及び賃貸業	48物件	(注5)	5,317	44.4	697	121,080.32
積和不動産中部	不動産販売及び賃貸業	11物件	(注6)	1,144	9.5	261	47,633.18
積和不動産関西	不動産販売及び賃貸業	8物件	(注7)	615	5.1	55	18,996.54
積和不動産九州	不動産販売及び賃貸業	4物件	(注8)	543	4.5	59	33,542.85
主要なテナントの合計				7,620	63.6	1,073	221,252.89
ポートフォリオの合計				11,988	100.0	2,247	386,959.67

(注1) 「年間賃料」は、平成27年9月末日現在の各保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成27年9月の月額賃料（但し、住居、店舗及び事務所等の用に供されている賃料（共益費を含みます。）に限り、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ッ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。なお、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・パススルー型の賃貸借契約を締結している保有資産については、マスターリース会社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントからマスターリース会社に対して支払われる賃料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基づく月額賃料をもとに算出しています。また、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗除く）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁、エステメゾン鶴舞（店舗除く）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉については、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・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、賃貸借契約に表示されている月額賃料をもとに算出しています。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（下記（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27年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づいています。

(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、小数第二位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸面積」は、平成27年9月末日現在の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（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。）を記載しています。但し、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、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図等をもとに記載しています。なお、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗除く）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁、エステメゾン鶴舞（店舗除く）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉については、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・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関わらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積としています。

(注5) 積和不動産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1月30日	エステイメゾン亀戸	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1月31日	エステイメゾン目黒	
平成28年3月22日	エステイメゾン八王子みなみ野	
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31年11月3日	マストライフ八広	
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	
平成36年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	
平成37年1月31日	プライムメゾン恵比寿	
平成37年3月31日	エステイメゾン芝浦	
平成37年5月31日	エステイメゾンつつじヶ丘	

(注6) 積和不動産中部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31年4月30日	エステイメゾン鶴舞	
平成32年3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森	
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	
平成36年4月30日	プライムメゾン富士見台	

(注7) 積和不動産関西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8) 積和不動産九州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	
平成36年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	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

C. 上位10テナント

平成27年9月末日(第20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	(注3)		121,080.32	31.3
2. 積和不動産中部	(注4)		47,633.18	12.3
3. 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28年1月31日	33,910.25	8.8
	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		
	エステイメゾン錦糸町Ⅱ、 エステイメゾン大島	平成36年4月30日		
4. 積和不動産九州	(注5)		33,542.85	8.7
5. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ	平成41年1月31日	27,815.03	7.2
6. 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	25,477.33	6.6
	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		
7. 積和不動産関西	(注6)		18,996.54	4.9
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	16,510.06	4.3
	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. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ	平成36年5月5日	12,116.51	3.1
10. 東京美装興業株式会社	ジョイスクエア湯河原、 ベルプラザショッピングセンター	平成28年2月28日	10,577.05	2.7
上位10テナントの合計			347,659.12	89.8
ポートフォリオの合計			386,959.67	100.0

(注1) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注4)をご参照下さい。

(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) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(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。

(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27年9月末日(第20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、50年間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	5.33	
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	2.92	
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	6.11	
住居-5	エステイメゾン恵比寿	5.54	
住居-6	エステイメゾン神田	4.81	
住居-8	エステイメゾン北新宿	5.08	
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	4.40	
住居-11	エステイメゾン町田	2.72	
住居-12	エステイメゾン川崎	6.73	
住居-13	エステイメゾン今池	10.14	
住居-14	エステイメゾン新川崎	3.65	
住居-15	エステイメゾン横浜	4.57	
住居-16	エステイメゾン亀戸	3.95	
住居-17	エステイメゾン目黒	9.24	
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	4.18	
住居-19	エステイメゾン巣鴨	3.49	
住居-20	エステイメゾン京橋	8.75	
住居-21	エステイメゾン目黒本町	5.11	
住居-22	エステイメゾン白楽	12.06	
住居-23	エステイメゾン南堀江	5.24	
住居-24	エステイメゾン五反田(注2)	6.11	
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	3.45	
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	I	5.50
		II	5.50
		III	7.32
住居-27	エステイメゾン南麻布	7.30	
住居-28	エステイメゾン城東	8.22	
住居-29	エステイメゾン塚本	7.29	
住居-30	エステイメゾン川崎II	9.41	
住居-31	エステイメゾン麻布十番	6.27	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	6.23	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	7.52	
住居-35	エステイメゾン天神東I	0.98	
住居-36	エステイメゾン天神東II	1.01	
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	2.52	
住居-39	エステイメゾン東品川	10.28	



物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	11.07
住居-41	エステイメゾン西中島	11.08
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	3.70
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注2)	9.11
住居-44	エステイメゾン千駄木(注2)	3.90
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注2)	6.43
住居-46	エステイメゾン博多東	1.01
住居-47	エステイメゾン上呉服	3.65
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	9.95
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	7.77
住居-51	プライムメゾン東桜	10.30
住居-52	プライムメゾン萱場公園	11.11
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋II	8.47
住居-54	エステイメゾン板橋C6	3.97
住居-55	マスト博多	3.40
住居-56	エステイメゾン錦糸町	3.84
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	6.45
住居-58	プライムメゾン御器所	9.76
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	7.32
住居-60	プライムメゾン北田辺	11.24
住居-61	プライムメゾン百道浜	2.00
住居-62	エステイメゾン秋葉原	12.17
住居-63	エステイメゾン笹塚	6.44
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	3.80
住居-65	プライムメゾン高見	12.12
住居-66	プライムメゾン矢田南	12.47
住居-67	プライムメゾン照葉	1.96
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.82
住居-69	エステイメゾン千石	9.96
住居-70	エステイメゾン代沢	8.05
住居-71	エステイメゾン戸越	11.03
住居-72	エステイメゾン瓦町	7.89
住居-73	エステイメゾン西天満	2.20
住居-74	エステイメゾン白金台	10.50
住居-75	エステイメゾン東新宿	10.44
住居-76	エステイメゾン元麻布	10.32
住居-77	エステイメゾン都立大学	11.61
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	7.92
住居-79	エステイメゾン中野	6.37
住居-80	エステイメゾン新中野	11.99
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	9.35
住居-82	エステイメゾン哲学堂	6.95
住居-83	エステイメゾン高円寺	9.68
住居-84	エステイメゾン押上	3.37
住居-85	エステイメゾン赤羽	5.66

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居-86	エステイメゾン王子	5.51	
住居-87	プライムメゾン早稲田	4.00	
住居-88	プライムメゾン八丁堀	5.19	
住居-89	プライムメゾン神保町	5.64	
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	9.35	
住居-91	マストライフ秋葉原	13.70	
住居-92	エステイメゾン葵	9.64	
住居-93	エステイメゾン薬院	7.09	
住居-94	エステイメゾン錦糸町II	6.53	
住居-95	エステイメゾン大島	6.49	
住居-96	プライムメゾン富士見台	10.58	
住居-97	エステイメゾン鶴舞	10.23	
住居-98	プライムメゾン森下	7.76	
住居-99	プライムメゾン品川	6.98	
住居-100	プライムメゾン大通公園	0.05	
住居-101	プライムメゾン南2条	0.02	
住居-102	プライムメゾン鴨々川	0.02	
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	2.84	
住居-104	マストライフ八広	5.88	
住居-105	プライムメゾン恵比寿	5.15	
住居-106	エステイメゾン芝浦	5.76	
住居-107	グランマスト金沢西泉	1.13	
住居-108	グランマスト鶴の森	13.50	
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘	10.80	
住居-110	エステイメゾン港北綱島	イースト	3.48
		ウエスト	3.69
		アネックス	4.13
商業-1	浜松プラザ(注2)	赤ちゃん本舗棟 ゼビオ棟	9.01
		管理棟	10.62
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注3)	-	
商業-4	b-town南青山	7.43	
商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	6.08	
商業-8	ジョイスクエア湯河原	9.51	
商業-9	バルプラザ ショッピングセンター	センター棟 ショップ棟 レストラン棟	4.82
		クリスタル広場別棟	5.04
ポートフォリオ全体(注1)		2.56	

(注1) 「予想最大損失率(PML)」については、平成27年9月の調査時点の数値です。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、赤ちゃん本舗棟及びゼビオ棟並びに管理棟の建物全体についてそれぞれ記載しており、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、「運用期間」欄に記載の各信託不動産の運用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。

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成27年9月期決算短信

(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27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	173,590	46,077	50,777	24,174	44,795
賃貸料収入	167,005	44,031	49,178	23,172	42,549
その他賃貸事業収入	6,585	2,045	1,598	1,001	2,245
(B) 賃貸事業費用 小計	34,415	14,697	15,417	6,125	10,451
管理業務費	15,608	4,989	4,519	2,651	4,185
水道光熱費	1,456	808	669	394	690
保険料	160	51	49	19	42
修繕費	3,017	1,379	4,077	394	1,811
固定資産税等	9,484	2,880	2,629	998	1,981
信託報酬	440	440	440	489	440
その他賃貸事業費用	4,246	4,147	3,030	1,177	1,298
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	139,175	31,379	35,359	18,048	34,343
(D) 減価償却費	30,714	9,527	9,000	3,573	7,603
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	108,460	21,851	26,359	14,474	26,740
(F) 資本的支出	2,737	-	4,454	-	4,644
(G) NCF = (C) - (F)	136,438	31,379	30,904	18,048	29,699

(単位：千円)

物件番号	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12	住居-13
物件名称	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	エステイメゾン 今池
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	46,021	64,191	53,431	75,978	14,546
賃貸料収入	44,000	62,166	52,131	72,861	13,826
その他賃貸事業収入	2,021	2,025	1,300	3,117	719
(B) 賃貸事業費用 小計	15,818	17,303	15,683	17,666	6,491
管理業務費	6,217	6,837	5,669	7,199	2,238
水道光熱費	620	651	1,017	1,413	633
保険料	39	73	79	80	26
修繕費	2,627	2,743	2,337	2,851	1,229
固定資産税等	2,062	3,674	4,067	3,374	1,102
信託報酬	431	440	440	440	389
その他賃貸事業費用	3,820	2,882	2,072	2,306	871
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,202	46,887	37,748	58,312	8,054
(D) 減価償却費	7,019	12,292	15,003	16,177	2,159
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,182	34,595	22,744	42,134	5,895
(F) 資本的支出	930	1,082	528	237	117
(G) NCF = (C) - (F)	29,272	45,805	37,219	58,074	7,936

(単位：千円)

物件番号	住居-14	住居-15	住居-16	住居-17	住居-18
物件名称	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	エステイメゾン 八千代緑が丘
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	32,134	65,732	51,804	30,106	43,749
賃貸料収入	31,998	65,732	50,431	28,788	40,862
その他賃貸事業収入	136	-	1,373	1,318	2,887
(B) 賃貸事業費用 小計	4,064	9,043	12,428	9,347	12,557
管理業務費	-	3,931	5,028	3,860	5,006
水道光熱費	-	678	657	264	1,483
保険料	64	73	56	25	81
修繕費	70	83	1,720	1,058	984
固定資産税等	3,215	3,263	2,889	1,504	3,493
信託報酬	377	452	452	377	452
その他賃貸事業費用	337	560	1,624	2,257	1,055
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,069	56,689	39,375	20,758	31,191
(D) 減価償却費	5,450	17,160	13,782	5,471	9,086
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,618	39,529	25,593	15,286	22,105
(F) 資本的支出	-	499	-	-	3,963
(G) NCF = (C) - (F)	28,069	56,189	39,375	20,758	27,227

(単位：千円)

物件番号	住居-19	住居-20	住居-21	住居-22	住居-23
物件名称	エステイメゾン 巣鴨	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	エステイメゾン 南堀江
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	47,061	84,929	32,933	30,284	34,793
賃貸料収入	44,540	79,997	31,754	29,452	34,035
その他賃貸事業収入	2,520	4,931	1,179	831	757
(B) 賃貸事業費用 小計	13,682	20,344	7,703	8,148	8,703
管理業務費	5,377	5,644	2,834	3,261	3,763
水道光熱費	509	2,449	365	523	505
保険料	47	94	34	36	38
修繕費	1,175	2,574	1,289	1,045	869
固定資産税等	2,600	4,703	1,762	1,498	1,871
信託報酬	452	452	418	377	452
その他賃貸事業費用	3,519	4,425	998	1,404	1,203
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,378	64,584	25,229	22,136	26,089
(D) 減価償却費	8,194	31,593	6,677	7,723	7,754
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,184	32,990	18,551	14,413	18,335
(F) 資本的支出	195	165	1,000	246	-
(G) NCF = (C) - (F)	33,182	64,419	24,228	21,890	26,089

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成27年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-24	住居-25	住居-26	住居-27	住居-28
物件名称	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	エステイメゾン 城東
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	90,101	78,528	63,546	35,540	32,027
賃貸料収入	87,804	76,222	61,910	34,871	30,647
その他賃貸事業収入	2,297	2,305	1,636	669	1,380
(B) 賃貸事業費用 小計	21,419	16,438	16,136	7,587	9,950
管理業務費	4,599	7,317	6,568	4,004	2,768
水道光熱費	2	553	972	315	907
保険料	82	67	62	27	37
修繕費	2,543	2,342	2,300	259	2,020
固定資産税等	5,589	3,640	3,678	1,609	1,717
信託報酬	452	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	8,149	2,064	2,101	918	2,046
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	68,682	62,089	47,410	27,952	22,077
(D) 減価償却費	17,438	12,789	14,411	6,757	7,078
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	51,243	49,300	32,998	21,194	14,998
(F) 資本的支出	-	107	498	321	-
(G) NCF = (C) - (F)	68,682	61,981	46,911	27,631	22,077

(単位：千円)

物件番号	住居-29	住居-30	住居-31	住居-33	住居-34
物件名称	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	エステイメゾン 大泉学園
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	39,291	61,541	66,139	27,844	24,588
賃貸料収入	37,339	59,708	63,558	27,729	24,326
その他賃貸事業収入	1,951	1,833	2,581	115	262
(B) 賃貸事業費用 小計	13,406	14,500	14,168	6,575	7,648
管理業務費	3,991	5,573	6,262	2,690	2,732
水道光熱費	1,291	640	667	397	464
保険料	46	62	44	31	30
修繕費	1,846	2,834	2,026	768	721
固定資産税等	2,120	3,175	2,408	1,539	1,649
信託報酬	452	452	451	452	452
その他賃貸事業費用	3,658	1,761	2,306	696	1,597
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,884	47,040	51,971	21,268	16,940
(D) 減価償却費	8,646	12,103	7,518	6,117	5,937
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,237	34,937	44,452	15,151	11,003
(F) 資本的支出	192	1,725	-	107	291
(G) NCF = (C) - (F)	25,691	45,315	51,971	21,160	16,648

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成27年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-35	住居-36	住居-37	住居-39	住居-40
物件名称	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	エステイメゾン 八王子みなみ野
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	15,685	28,320	40,342	68,111	33,098
賃貸料収入	15,105	27,794	38,315	65,819	32,176
その他賃貸事業収入	579	526	2,027	2,292	921
(B) 賃貸事業費用 小計	5,329	6,961	12,856	17,557	6,613
管理業務費	1,379	1,893	3,462	6,412	2,874
水道光熱費	471	505	1,436	387	390
保険料	29	46	74	57	38
修繕費	928	884	1,150	2,493	432
固定資産税等	1,025	1,873	2,741	3,403	1,829
信託報酬	750	750	750	750	452
その他賃貸事業費用	743	1,007	3,241	4,053	595
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,356	21,359	27,485	50,553	26,484
(D) 減価償却費	5,152	9,595	12,646	16,485	8,390
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,203	11,763	14,838	34,068	18,094
(F) 資本的支出	173	-	4,960	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,182	21,359	22,525	50,553	26,484

(単位：千円)

物件番号	住居-41	住居-42	住居-43	住居-44	住居-45
物件名称	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	エステイメゾン 四谷坂町
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	63,541	76,119	31,419	21,352	58,005
賃貸料収入	59,952	73,278	30,295	20,763	56,807
その他賃貸事業収入	3,589	2,840	1,124	589	1,198
(B) 賃貸事業費用 小計	17,613	22,637	6,344	6,111	11,571
管理業務費	4,711	7,709	1,666	1,256	3,050
水道光熱費	1,817	668	-	-	18
保険料	77	86	22	24	53
修繕費	2,827	3,648	433	414	978
固定資産税等	3,227	3,558	1,631	1,127	2,879
信託報酬	452	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	4,499	6,513	2,137	2,834	4,138
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,928	53,481	25,075	15,241	46,434
(D) 減価償却費	24,441	17,536	7,673	5,700	15,425
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,486	35,945	17,402	9,540	31,009
(F) 資本的支出	333	2,284	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	45,595	51,196	25,075	15,241	46,434

(単位：千円)

物件番号	住居-46	住居-47	住居-48	住居-50	住居-51
物件名称	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	84,235	28,201	23,787	62,352	51,681
賃貸料収入	82,980	27,721	23,166	60,312	50,345
その他賃貸事業収入	1,254	479	621	2,040	1,336
(B) 賃貸事業費用 小計	16,259	9,247	6,798	13,520	16,443
管理業務費	6,095	2,834	2,610	6,341	6,872
水道光熱費	830	597	303	527	512
保険料	124	57	21	77	70
修繕費	2,480	1,198	891	1,475	2,692
固定資産税等	4,885	1,964	960	3,953	3,835
信託報酬	750	750	552	325	325
その他賃貸事業費用	1,092	1,844	1,459	819	2,134
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	67,976	18,953	16,988	48,831	35,237
(D) 減価償却費	21,394	9,780	6,281	9,594	12,360
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,581	9,173	10,707	39,237	22,877
(F) 資本的支出	2,944	-	-	-	253
(G) NCF = (C) - (F)	65,031	18,953	16,988	48,831	34,984

(単位：千円)

物件番号	住居-52	住居-53	住居-54	住居-55	住居-56
物件名称	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	エステイメゾン 錦糸町
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	28,309	23,003	77,902	93,866	35,092
賃貸料収入	28,278	22,783	75,685	93,733	34,103
その他賃貸事業収入	31	219	2,217	133	988
(B) 賃貸事業費用 小計	6,296	6,335	18,600	32,750	8,463
管理業務費	2,339	2,132	6,722	3,208	2,953
水道光熱費	285	186	930	730	579
保険料	41	21	97	140	29
修繕費	601	1,324	2,141	7,567	828
固定資産税等	2,232	1,124	4,897	7,647	1,605
信託報酬	325	350	400	350	400
その他賃貸事業費用	469	1,196	3,410	13,105	2,067
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,013	16,668	59,302	61,116	26,629
(D) 減価償却費	5,864	6,237	21,775	27,592	10,988
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,149	10,430	37,527	33,523	15,640
(F) 資本的支出	169	-	228	5,007	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,844	16,668	59,074	56,108	26,629



積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成27年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-57	住居-58	住居-59	住居-60	住居-61
物件名称	エスティメゾン 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	プライムメゾン 百道浜
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,590	64,110	31,148	21,956	69,018
賃貸料収入	50,103	62,656	30,458	21,247	69,018
その他賃貸事業収入	1,486	1,454	690	708	-
(B) 賃貸事業費用 小計	13,340	15,095	7,698	7,361	15,742
管理業務費	5,353	5,858	2,956	2,422	3,419
水道光熱費	1,011	657	300	727	1,146
保険料	44	90	42	35	140
修繕費	1,116	1,690	931	1,164	3,324
固定資産税等	2,574	4,960	2,039	1,734	6,876
信託報酬	350	350	400	400	350
その他賃貸事業費用	2,889	1,488	1,028	877	485
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,249	49,015	23,449	14,594	53,276
(D) 減価償却費	11,427	18,346	9,128	6,436	11,327
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,822	30,668	14,321	8,158	41,949
(F) 資本的支出	560	-	307	340	4,233
(G) NCF = (C) - (F)	37,689	49,015	23,142	14,254	49,043

(単位：千円)

物件番号	住居-62	住居-63	住居-64	住居-65	住居-66
物件名称	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	56,152	86,923	162,056	31,917	27,029
賃貸料収入	54,526	83,020	157,061	30,608	26,187
その他賃貸事業収入	1,626	3,902	4,994	1,308	842
(B) 賃貸事業費用 小計	10,551	20,403	40,342	9,784	10,159
管理業務費	5,112	7,309	16,229	3,884	3,285
水道光熱費	652	847	1,608	573	424
保険料	55	68	146	45	40
修繕費	574	3,856	4,799	1,083	1,355
固定資産税等	2,584	4,411	8,231	2,476	2,258
信託報酬	400	400	400	350	350
その他賃貸事業費用	1,172	3,510	8,926	1,371	2,445
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,600	66,519	121,714	22,133	16,869
(D) 減価償却費	17,185	15,547	43,630	8,978	7,781
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,414	50,972	78,083	13,154	9,088
(F) 資本的支出	160	1,334	3,159	191	-
(G) NCF = (C) - (F)	45,439	65,185	118,554	21,941	16,869

(単位：千円)

物件番号	住居-67	住居-68	住居-69	住居-70	住居-71
物件名称	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石	エステイメゾン 代沢	エステイメゾン 戸越
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,974	47,362	35,899	56,974	49,441
賃貸料収入	51,846	47,294	35,102	55,383	46,442
その他賃貸事業収入	128	67	797	1,591	2,998
(B) 賃貸事業費用 小計	16,568	8,548	12,710	12,179	11,934
管理業務費	4,959	2,439	5,622	5,294	5,828
水道光熱費	1,101	744	399	465	556
保険料	108	70	35	50	44
修繕費	3,566	793	1,002	796	1,161
固定資産税等	6,021	3,618	2,324	3,092	2,883
信託報酬	400	350	400	400	400
その他賃貸事業費用	411	532	2,925	2,080	1,059
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,406	38,813	23,189	44,794	37,507
(D) 減価償却費	14,850	16,140	6,559	9,879	10,158
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,556	22,673	16,629	34,914	27,349
(F) 資本的支出	1,967	267	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	33,439	38,545	23,189	44,794	37,507

(単位：千円)

物件番号	住居-72	住居-73	住居-74	住居-75	住居-76
物件名称	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	エステイメゾン 元麻布
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	60,876	52,183	60,629	44,726	41,088
賃貸料収入	60,389	50,040	60,620	43,628	39,988
その他賃貸事業収入	486	2,143	8	1,098	1,100
(B) 賃貸事業費用 小計	15,578	15,029	14,813	11,270	12,351
管理業務費	5,876	4,857	5,481	5,321	4,157
水道光熱費	787	1,685	777	435	423
保険料	89	71	55	44	39
修繕費	2,498	1,216	1,710	996	786
固定資産税等	3,712	3,762	3,176	2,544	2,543
信託報酬	350	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,265	3,035	3,212	1,527	4,000
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,298	37,154	45,815	33,455	28,737
(D) 減価償却費	18,934	16,000	10,866	12,277	7,068
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,363	21,153	34,949	21,177	21,668
(F) 資本的支出	4,146	782	475	296	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,152	36,371	45,339	33,158	28,737

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成27年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-77	住居-78	住居-79	住居-80	住居-81
物件名称	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
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	22,381	30,696	50,530	28,396	26,415
賃貸料収入	21,582	27,992	48,698	27,879	25,475
その他賃貸事業収入	799	2,704	1,832	517	939
(B) 賃貸事業費用 小計	6,037	7,709	12,026	6,184	10,005
管理業務費	2,453	4,034	5,995	2,869	3,882
水道光熱費	461	329	531	280	418
保険料	23	27	45	28	28
修繕費	567	657	832	132	600
固定資産税等	1,616	1,597	2,693	1,611	1,858
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	513	662	1,527	862	2,816
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,344	22,987	38,503	22,212	16,409
(D) 減価償却費	4,536	6,696	12,173	6,662	6,181
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,808	16,290	26,330	15,549	10,227
(F) 資本的支出	848	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,495	22,987	38,503	22,212	16,409

(単位：千円)

物件番号	住居-82	住居-83	住居-84	住居-85	住居-86
物件名称	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
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,708	33,669	67,017	93,099	45,561
賃貸料収入	26,668	31,976	65,524	91,992	43,939
その他賃貸事業収入	1,039	1,693	1,493	1,107	1,622
(B) 賃貸事業費用 小計	9,957	8,424	14,337	15,959	11,246
管理業務費	4,003	3,908	6,739	7,033	4,965
水道光熱費	527	448	699	814	602
保険料	35	33	76	97	51
修繕費	492	718	1,209	948	1,057
固定資産税等	1,837	1,969	3,174	5,621	2,373
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,660	945	2,038	1,043	1,796
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,750	25,245	52,679	77,140	34,315
(D) 減価償却費	8,587	6,309	17,474	28,976	14,286
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,162	18,936	35,204	48,164	20,029
(F) 資本的支出	111	-	2,068	111	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,638	25,245	50,610	77,029	34,315

(単位：千円)

物件番号	住居-87	住居-88	住居-89	住居-90	住居-91
物件名称	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	マストライフ 秋葉原
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	43,942	37,346	53,057	76,245	15,173
賃貸料収入	39,726	36,032	50,159	74,860	15,153
その他賃貸事業収入	4,216	1,314	2,898	1,384	19
(B) 賃貸事業費用 小計	14,112	8,542	10,664	21,369	3,482
管理業務費	7,313	3,866	6,005	11,446	1,288
水道光熱費	398	404	598	1,030	330
保険料	40	33	44	89	16
修繕費	521	204	239	593	101
固定資産税等	2,138	1,612	2,455	5,108	928
信託報酬	350	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	3,349	2,021	919	2,700	416
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,830	28,803	42,393	54,876	11,690
(D) 減価償却費	11,144	11,082	12,960	10,675	3,780
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,685	17,721	29,433	44,200	7,910
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	29,830	28,803	42,393	54,876	11,690

(単位：千円)

物件番号	住居-92	住居-93	住居-94	住居-95	住居-96
物件名称	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院	エスティメゾン 錦糸町Ⅱ	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	71,837	72,180	214,294	238,685	67,609
賃貸料収入	71,480	68,361	211,897	232,474	67,521
その他賃貸事業収入	357	3,818	2,396	6,210	88
(B) 賃貸事業費用 小計	20,594	22,449	40,499	43,765	19,785
管理業務費	8,489	6,082	12,418	17,746	6,993
水道光熱費	629	2,719	2,532	4,534	729
保険料	82	88	195	215	123
修繕費	2,102	4,025	7,014	5,571	1,981
固定資産税等	4,842	4,778	9,880	10,966	5,824
信託報酬	400	400	400	400	300
その他賃貸事業費用	4,047	4,355	8,058	4,330	3,832
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	51,243	49,731	173,794	194,919	47,824
(D) 減価償却費	24,745	20,420	65,127	64,459	16,265
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,497	29,310	108,667	130,460	31,559
(F) 資本的支出	2,460	4,228	306	330	-
(G) NCF = (C) - (F)	48,782	45,502	173,488	194,589	47,824

(単位：千円)

物件番号	住居-97	住居-98	住居-99	住居-100	住居-101
物件名称	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	155,202	57,804	54,624	108,015	64,495
賃貸料収入	155,093	55,389	49,206	107,409	62,150
その他賃貸事業収入	109	2,415	5,417	605	2,344
(B) 賃貸事業費用 小計	37,651	13,228	15,142	36,894	19,870
管理業務費	13,928	6,691	4,734	17,521	7,386
水道光熱費	4,039	526	3,986	3,172	2,321
保険料	262	54	44	135	121
修繕費	4,284	194	70	1,688	483
固定資産税等	14,398	2,998	2,232	10,559	8,037
信託報酬	300	300	300	250	300
その他賃貸事業費用	437	2,463	3,773	3,567	1,220
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	117,551	44,576	39,481	71,121	44,624
(D) 減価償却費	41,766	12,519	9,230	19,771	14,014
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	75,785	32,056	30,250	51,349	30,610
(F) 資本的支出	22,423	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	95,127	44,576	39,481	71,121	44,624

(単位：千円)

物件番号	住居-102	住居-103	住居-104	住居-105	住居-106
物件名称	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 芝浦
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	45,122	77,620	56,268	106,535	77,725
賃貸料収入	43,711	75,428	56,268	104,970	75,489
その他賃貸事業収入	1,410	2,192	-	1,564	2,235
(B) 賃貸事業費用 小計	14,355	24,380	10,502	12,652	14,142
管理業務費	5,339	7,609	4,137	8,449	8,868
水道光熱費	1,130	1,005	550	810	719
保険料	81	157	66	72	81
修繕費	581	4,020	1,701	208	1,793
固定資産税等	5,904	6,078	3,305	-	-
信託報酬	300	240	300	300	301
その他賃貸事業費用	1,018	5,268	441	2,811	2,379
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,767	53,240	45,765	93,882	63,582
(D) 減価償却費	9,805	16,806	11,227	12,813	12,972
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,961	36,433	34,537	81,069	50,609
(F) 資本的支出	-	2,666	-	-	683
(G) NCF = (C) - (F)	30,767	50,574	45,765	93,882	62,898

(単位：千円)

物件番号	住居-107	住居-108	住居-109	住居-110
物件名称	グランマスト 金沢西泉	グランマスト 鶴の森	エステイメゾン つつじヶ丘	エステイメゾン 港北綱島
運用期間 (自)	平成27年4月2日	平成27年4月2日	平成27年5月14日	平成27年7月10日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	40,910	26,617	19,208	36,020
賃貸料収入	40,722	26,563	18,308	36,020
その他賃貸事業収入	187	53	900	-
(B) 賃貸事業費用 小計	8,234	4,056	4,832	1,276
管理業務費	5,806	1,417	2,850	-
水道光熱費	668	305	184	-
保険料	86	38	34	66
修繕費	635	1,643	76	908
固定資産税等	-	-	5	-
信託報酬	288	288	190	131
その他賃貸事業費用	749	362	1,491	169
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,675	22,560	14,375	34,743
(D) 減価償却費	10,913	7,808	5,680	7,278
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,762	14,751	8,695	27,464
(F) 資本的支出	-	-	596	835
(G) NCF = (C) - (F)	32,675	22,560	13,779	33,907

(単位：千円)

物件番号	商業-1	商業-3	商業-4	商業-5	商業-7
物件名称	浜松プラザ	りんくう 羽倉崎プラザ	b-town南青山	コジマ×ビックカメラ 上福岡店	b-toss池袋
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年6月11日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	90,734	151,770	33,556	40,800	23,943
賃貸料収入	90,727	151,770	31,340	40,800	17,771
その他賃貸事業収入	6	-	2,215	-	6,171
(B) 賃貸事業費用 小計	17,171	11,970	7,664	6,147	11,478
管理業務費	5,096	747	1,935	600	2,266
水道光熱費	525	-	2,146	-	5,298
保険料	59	56	15	38	12
修繕費	390	-	105	-	738
固定資産税等	8,761	10,002	2,647	4,757	2,393
信託報酬	857	751	450	440	257
その他賃貸事業費用	1,480	412	363	312	513
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	73,562	139,799	25,891	34,652	12,464
(D) 減価償却費	10,907	-	3,565	3,254	2,102
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	62,655	139,799	22,326	31,397	10,361
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	73,562	139,799	25,891	34,652	12,464

(単位：千円)

物件番号	商業-8	商業-9
物件名称	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザ ショッピングセンター
運用期間 (自)	平成27年4月1日	平成27年4月1日
(至)	平成27年9月30日	平成27年9月30日
損益情報		
(A) 賃貸事業収入 小計	79,844	54,303
賃貸料収入	66,622	48,946
その他賃貸事業収入	13,221	5,357
(B) 賃貸事業費用 小計	31,490	16,484
管理業務費	9,265	3,195
水道光熱費	14,847	5,001
保険料	59	42
修繕費	378	847
固定資産税等	5,066	4,613
信託報酬	450	450
その他賃貸事業費用	1,422	2,333
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,353	37,819
(D) 減価償却費	10,525	3,283
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,828	34,536
(F) 資本的支出	1,266	176
(G) NCF = (C) - (F)	47,087	37,642