

平成29年9月期 決算短信 (REIT)

平成29年11月15日

不動産投資信託証券発行者名	積水ハウス・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.shi-reit.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	南 修
資産運用会社名	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	南 修
問合せ先責任者	(役職名) 管理部長	(氏名)	磯 浩一
	TEL 03-5770-8973 (代表)		

有価証券報告書提出予定日 平成29年12月26日 分配金支払開始予定日 平成29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29年9月期の運用、資産の状況 (平成29年4月1日～平成29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	%
29年9月期	6,916	△0.0	3,001	△1.9	2,494	△0.3	2,493	△0.3
29年3月期	6,919	3.4	3,060	11.7	2,502	14.1	2,501	14.1

	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	%	%	%
29年9月期	2,255	2.5	1.2	36.1
29年3月期	2,288	2.6	1.2	36.2

(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	%	%
29年9月期	2,255	2,492	0	0	100.0	2.5
29年3月期	2,234	2,469	0	0	98.7	2.5

(注1) 平成29年3月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(31百万円)を控除した金額を、期末における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29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
29年9月期	210,009	101,341	48.3	91,669
29年3月期	210,166	101,318	48.2	91,648

(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
29年9月期	4,127	△452	△2,646	9,918
29年3月期	5,150	△9,747	4,477	8,889

2. 平成30年3月期（平成29年10月1日～平成30年3月31日）及び平成30年9月期（平成30年4月1日～平成30年9月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年3月期	6,965	0.7	2,986	△0.5	2,467	△1.1	2,465	△1.1	2,230	0
30年9月期	6,902	△0.9	2,950	△1.2	2,434	△1.3	2,432	△1.3	2,200	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成30年3月期）2,230円、（平成30年9月期）2,200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） | 29年9月期 | 1,105,510口 | 29年3月期 | 1,105,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 29年9月期 | 0口 | 29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、23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（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）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

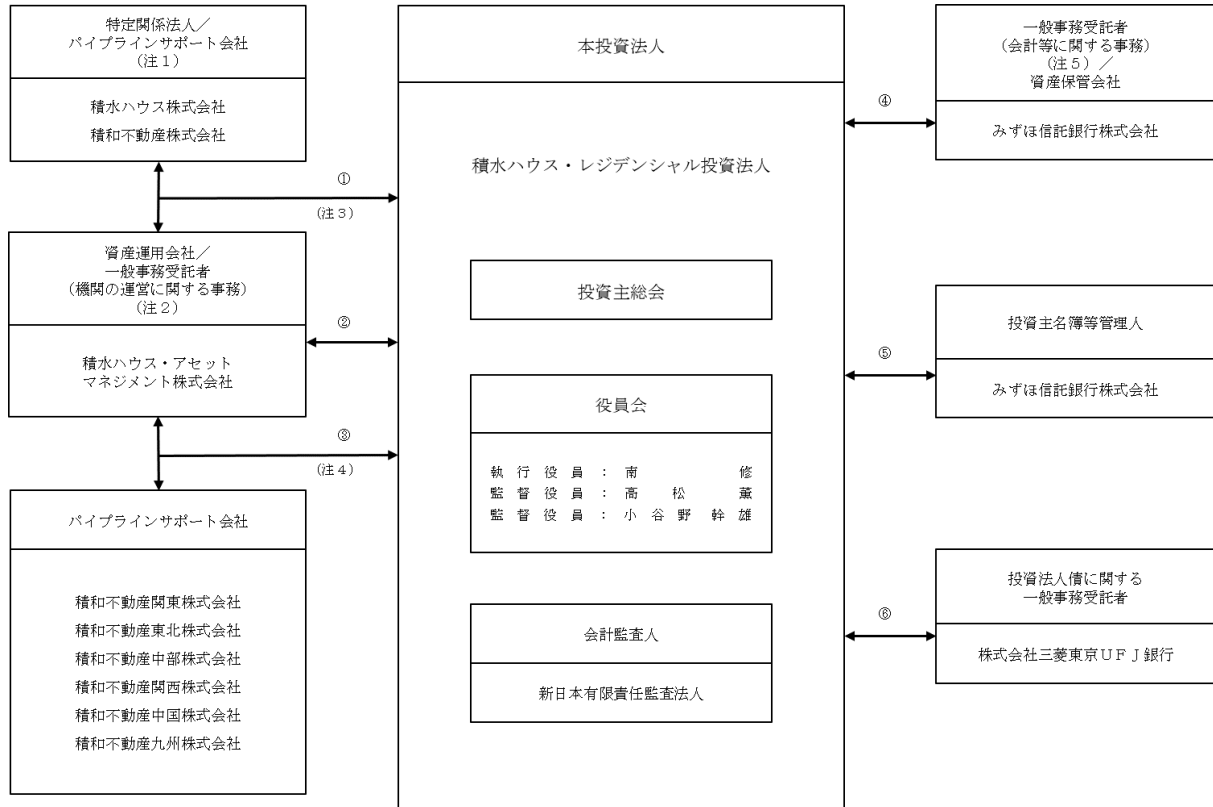
- 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「平成30年3月期（第25期）及び平成30年9月期（第26期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは以下のとおりです。

なお、本投資法人は、平成29年3月29日付で積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）が単独スポンサーとなったことに伴い、平成29年6月7日に開催した第8回投資主総会において、商号変更を内容とする規約の一部変更について付議し、承認可決されたことをもってその商号を「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」から「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」に変更しています。

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	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、積水ハウス及び積和不動産株式会社(以下「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・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。以下同じです。)第201条第1項に規定する利害関係人等を含みます。)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29年9月末日(第24期末)現在において、本投資法人の保有資産55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「優先交渉権等に関する契約」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、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「優先交渉権等に関する契約」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「優先交渉権等に関する契約」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29年6月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「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、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(J-REIT市場)に上場しました。その後、平成22年からは、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスをスポンサーとする投資法人として、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。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は、住居特化型リートへの転換を行うため、そ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い、投資対象を住居のみに限定しました。

本投資法人は、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注2)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することを基本戦略とし、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。

(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225社及び関連会社26社で構成される企業集団をいいます(平成29年1月末日現在)。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期における日本の景気は、企業収益が改善するなかで、設備投資が緩やかな増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅さを増していることなどから、緩やかな回復基調を続けています。

地価動向については、平成29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、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は昨年の横ばいから上昇に転じています。これは雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等の施策による住宅需要の下支え効果に加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要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)において、商業地は総じて上昇基調を強めています。住宅地は東京圏・名古屋圏において、小幅ながら前年並みの上昇を継続している一方、大阪圏では横ばいで推移しています。また、地方圏では地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)において、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇が見られており、その他の地域についても下落幅の縮小傾向が継続しています。

賃貸住宅市場に関しては、特に本投資法人が重点投資エリアとする東京圏主要都市部において、他地域からの人口流入が継続していることに加え、賃貸マンションの供給は低位で推移していることなどから、良好な需給環境が継続しています。

不動産売買市場については、海外投資家が売買高を押し上げ、活発な不動産取引が継続しています。一方で、J-REIT市場においては、不動産全体の取引価格水準が高値で推移していることを背景に公募増資による資金調達額が減少しています。

このような環境下において、当期は新規物件の取得はありませんでしたが、本投資法人は取得対象となりうる物件情報の収集及び保有物件にかかる収益基盤の強化(収益性の向上)に努め、当期の住居ポートフォリオの稼働率は非繁忙期である9月期において上場来過去最高(期中平均稼働率:96.8%、期末稼働率:97.0%)となり、ポートフォリオ全体でも高い水準(期中平均稼働率:96.9%、期末稼働率:97.1%)となりました。また、賃料の引上げについても、前期から引き続き賃料の増加傾向が継続しています。

(ハ) 資産規模の推移

当期は資産の取得又は譲渡を行っていないため、本投資法人の保有資産は当期首からの異動はなく、当期末における保有資産は113物件(住居:112物件、商業施設:1物件)、取得価格の合計は206,943百万円(住居:203,122百万円、商業施設:3,820百万円)となっています。

[住居ポートフォリオの状況]

平成29年9月末日(第24期末)現在の住居ポートフォリオの地域別及び築年数別の分散状況の概要は、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、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。

<住居ポートフォリオの地域別分散状況>

投資エリア区分	平成29年9月末日 (第24期末) 現在	
	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)	140,738	69.3
東京圏その他都市部	6,081	3.0
全国主要都市	56,302	27.7
住居ポートフォリオ合計	203,122	100.0

<住居ポートフォリオの築年数別分散状況>

築年数区分	平成29年9月末日 (第24期末) 現在	
	取得価格(百万円)	投資比率(%)
5年未満	29,353	14.5
5年以上10年未満	61,297	30.2
10年以上	112,471	55.4
住居ポートフォリオ合計	203,122	100.0

(二) CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境大臣から認定を受けた積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、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。当該方針等に基づき、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CSR・環境活動の取組みを推進しています。また、資産運用会社はサステナブル委員会を設置し、遵守状況及び実施した施策の効果測定を定期的に行うとともに、環境配慮への取組みにおける自社の位置付けを把握するため外部評価機関による環境認証や評価を取得し、継続的にCSR・サステナブル社会実現への取組みができる体制を整えています。

当期においては、CSR・環境活動の取組みとして、これまでも適宜実施してきたLED照明の導入、省エネルギーエアコンの導入及び節水機器の設置等を推進しました。また、外部評価機関による環境認証の取得においては、平成29年に実施されたGlobal Real Estate Sustainability Benchmark(以下「GRESB」といいます。)

(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おいて、昨年に引き続き「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」において、「4スター」(5段階で表現され最上位は「5スター」)を取得しています。また、GRESBは各地域・セクターにおいて、サステナビリティに関する取組みが傑出しており、最も高い評価を受けた不動産会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しており、本投資法人は、アジアの住宅セクターにおいて3年連続で「Sector Leader」(1位)に選出されました。更に、本年度より、FTSE EPRA / NAREIT Developed Indexの構成銘柄全てを含む450社以上の上場不動産会社等を対象とした環境・社会・企業統治(ESG)に関する情報の開示について評価する「GRESB開示評価(「A」～「E」の5段階評価)」が導入され、本投資法人はグローバルの平均レベルである「C」を取得しています。

本投資法人は、引き続き上記方針等に基づく取組みを実施することで、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」を推進します。

(注)「GRESB」は、責任投資原則(PRI)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・企業統治(ESG)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です。

(ホ) 資金調達概要

当期において本投資法人は、平成29年8月に返済期日の到来した総額2,705百万円の借入金（借入期間5年1か月）の返済資金の一部として、借入期間8年で2,528百万円を借り入れ、借入期間の長期化を図りました。なお、上記返済額と借入金額との差額である177百万円は手許資金にて返済しています。

その結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は105,532百万円（長期借入金91,032百万円（うち1年内返済予定の長期借入金4,600百万円）及び投資法人債14,500百万円（うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円））となり、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（以下「総資産有利子負債比率（LTV）」といいます。）は50.3%となっています。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間でコミットメント極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しています。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
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)

(ヘ) 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6,916百万円、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3,001百万円となり、経常利益は2,494百万円、当期純利益は2,493百万円を計上しました。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2,255円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

今後の日本経済においては、極めて緩和的な金融環境や政府の大型経済対策による財政支出などを背景に、企業・家計の両部門において所得から支出への前向きの循環メカニズムが持続するもとで国内需要が増加基調をたどり、緩やかな拡大を続けていくことが期待されます。

但し、米国の経済政策運営が国際金融市場に及ぼす影響、英国のEU離脱交渉の展開やその影響、及び地政学的リスクなどが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。

国内の不動産売買市場においては、金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、安定した賃貸収入が得られる不動産への投資需要の強さが継続し、厳しい取得環境が継続するものと予想されます。また、賃貸住宅市場については、当期同様に良好な環境が継続するものと見込まれます。

このような状況において、本投資法人としては、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、投資主価値の最大化を図るべく、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からの運用資産の取得を基軸としたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域的要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられる不動産関連資産について、その生み出すキャッシュフローの予測並びにそれに基づく収益価格等の検討及び判断を行います。

また、本投資法人が本書の日付現在において保有する唯一の既存商業施設（注）である浜松プラザについては、安定運用に努めるとともに、積水ハウスと協働して施設全体の魅力度・資産価値の向上を図り、時機を見て売却の判断を行うことを検討します。

（注）本投資法人が保有を継続している主として商業施設の用に供される不動産関連資産をいいます。

B. 内部成長戦略




本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の収益性・資産価値を向上させるための諸施策を引き続き実施します。

本投資法人が保有する物件について、適切な時期のリフォーム・リノベーションを実施しリーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化を防ぐことで、運用資産の品質管理の徹底を図る等、費用対効果の最大化を意識した各種修繕工事の実施等を推進し、資産価値の維持・向上を図ります。

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、当該物件の所在地を営業地域とする積和不動産グループ(注)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、適宜、積和不動産グループに集約しており、全国で約59.5万室の賃貸管理実績(平成29年7月末日現在)に裏付けられた積和不動産グループのプロパティ・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。今後かかる方針を維持することで、運用資産に係る収益性の向上を図ります。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。なお、商業施設である浜松プラザについては、積水ハウスが保有する敷地にコストコ浜松倉庫店が平成29年9月1日に開業しています。これに伴い、既存テナントへの相乗効果を企図した施設の改善等を通じて、引き続き安定運用に努めます。

(注)「積和不動産グループ」とは、積和不動産各社(7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。なお、「積和不動産各社(7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。以下同じです。

〈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(7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>

C. 財務戦略等

総資産有利子負債比率(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%となっておりますが、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。今後の借入れについては、これまでと同じく、長期・固定・分散を意識した資金調達を基本としつつも、固定・変動金利の最適なバランスに十分留意し、調達コストの削減を意識した取組みを継続していきます。

(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)

コミットメントラインの設定

平成29年10月6日付で、以下のとおりコミットメントライン契約を締結しています。なお、当該契約の締結は、平成28年10月7日付で締結したコミットメントライン契約が平成29年10月31日にコミットメント期間の終了日を迎えることに伴い、改めてコミットメントラインの設定を行うものです。

コミットメント極度額	10,000百万円
コミットメント開始日	平成29年11月1日
コミットメント終了日	平成30年10月31日
担保の有無	無担保・無保証
契約締結先	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 及び株式会社三井住友銀行
資金用途	物件取得資金、リファイナンス資金（投資法人債の償還を含みます。）及び保有不動産の改修・修繕工事資金

(ニ) 運用状況の見通し

平成30年3月期（第25期）及び平成30年9月期（第26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30年3月期（第25期）及び平成30年9月期（第26期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

※平成30年3月期（第25期）

営業収益	6,965百万円	1口当たり分配金	2,230円
経常利益	2,467百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,465百万円		

※平成30年9月期（第26期）

営業収益	6,902百万円	1口当たり分配金	2,200円
経常利益	2,434百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,432百万円		

(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30年3月期(第25期)及び平成30年9月期(第26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30年3月期(第25期):平成29年10月1日～平成30年3月31日(182日) 平成30年9月期(第26期):平成30年4月1日～平成30年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年9月期末現在保有している113物件について、平成30年9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。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、平成29年9月期末現在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。 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。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成29年9月期末現在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。 管理業務費は、平成30年3月期において約671百万円を、平成30年9月期において約656百万円をそれぞれ想定しています。 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。賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、平成30年3月期において約427百万円を、平成30年9月期において約431百万円をそれぞれ想定しています。 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。また、平成29年1月1日以降に取得した運用資産に係る平成30年分の固定資産税及び都市計画税等は、平成30年3月期の賃貸事業費用としては計上されず、平成30年9月期から賃貸事業費用として費用処理されることとなります。 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。 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、平成30年3月期において約1,603百万円を、平成30年9月期において約1,615百万円をそれぞれ想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、平成30年3月期において総額約503百万円を、平成30年9月期において総額約502百万円をそれぞれ想定しています。 投資法人債発行費償却は、平成30年3月期において約7百万円を、平成30年9月期において約5百万円をそれぞれ想定しています。 投資口交付費償却については、平成30年3月期において約8百万円を、平成30年9月期において約7百万円をそれぞれ想定しています。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、平成29年9月期末現在、105,532百万円の有利子負債残高（長期借入金91,032百万円（うち1年内返済予定の長期借入金4,600百万円）及び投資法人債14,500百万円（うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円））を有しており、総資産有利子負債比率（LTV）は50.3%となっています。 ・ 平成30年3月期中に返済期限が到来する借入金2,100百万円及び償還期限の到来する投資法人債4,000百万円、平成30年9月期中に返済期限が到来する借入金2,500百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 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、平成30年3月期及び平成30年9月期の総資産有利子負債比率（LTV）は平成29年9月期末現在と同程度の水準で推移することを前提としています。 ・ 総資産有利子負債比率（LTV）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。 総資産有利子負債比率（LTV）＝有利子負債総額÷総資産額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在の1,105,510口を前提としており、その後、平成30年9月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,793,152	5,259,432
信託現金及び信託預金	5,096,818	4,658,956
営業未収入金	146,649	115,509
前払費用	150,392	167,210
繰延税金資産	32	76
その他	87	623
貸倒引当金	△2,628	△2,499
流動資産合計	9,184,504	10,199,308
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	106,007,452	106,390,873
減価償却累計額	△16,309,706	△17,796,436
信託建物(純額)	89,697,745	88,594,437
信託構築物	983,036	987,265
減価償却累計額	△243,251	△269,583
信託構築物(純額)	739,785	717,682
信託機械及び装置	2,022,031	2,029,841
減価償却累計額	△618,529	△685,360
信託機械及び装置(純額)	1,403,501	1,344,481
信託工具、器具及び備品	298,133	349,478
減価償却累計額	△100,337	△120,455
信託工具、器具及び備品(純額)	197,795	229,023
信託土地	107,827,854	107,828,487
信託建設仮勘定	-	35,856
有形固定資産合計	199,866,683	198,749,967
無形固定資産		
信託借地権	143,964	141,946
その他	110	98
無形固定資産合計	144,075	142,044
投資その他の資産		
差入敷金保証金	242,672	242,662
長期前払費用	473,891	438,169
その他	152,239	158,778
投資その他の資産合計	868,802	839,609
固定資産合計	200,879,561	199,731,621
繰延資産		
投資法人債発行費	52,234	44,688
投資口交付費	49,813	33,512
繰延資産合計	102,048	78,201
資産合計	210,166,114	210,009,131

(単位：千円)

	前期 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	314,916	249,227
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,805,000	4,600,000
未払金	569,457	657,587
未払費用	54,222	52,886
未払法人税等	1,261	1,917
未払消費税等	11,147	19,927
前受金	230,640	245,694
その他	10,332	4,423
流動負債合計	9,996,979	9,831,663
固定負債		
投資法人債	10,500,000	10,500,000
長期借入金	86,404,500	86,432,500
信託預り敷金及び保証金	1,946,227	1,903,196
固定負債合計	98,850,727	98,835,696
負債合計	108,847,707	108,667,360
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,633,978	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,091	214,718
任意積立金合計	183,091	214,718
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,501,336	2,493,073
剰余金合計	2,684,427	2,707,792
投資主資本合計	101,318,406	101,341,771
純資産合計	※1 101,318,406	※1 101,341,771
負債純資産合計	210,166,114	210,009,131

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,886,897	※1 6,916,462
不動産等売却益	※2 32,176	-
営業収益合計	6,919,074	6,916,462
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,259,096	※1 3,298,248
資産運用報酬	360,581	364,317
資産保管手数料	16,135	16,529
一般事務委託手数料	36,151	37,232
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	1,583	1,672
その他営業費用	181,193	193,109
営業費用合計	3,858,342	3,914,711
営業利益	3,060,731	3,001,751
営業外収益		
受取利息	46	44
未払分配金戻入	616	255
受取和解金	-	30,000
その他	18	215
営業外収益合計	680	30,515
営業外費用		
支払利息	394,811	379,879
投資法人債利息	56,060	56,689
投資法人債発行費償却	7,505	7,546
融資関連費用	79,099	76,787
投資口交付費償却	21,211	16,301
その他	117	108
営業外費用合計	558,806	537,313
経常利益	2,502,606	2,494,953
税引前当期純利益	2,502,606	2,494,953
法人税、住民税及び事業税	1,268	1,923
法人税等調整額	2	△44
法人税等合計	1,270	1,879
当期純利益	2,501,336	2,493,073
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,501,336	2,493,073

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年10月1日 至 平成29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		
		任意積立金	当期未処分 利益又は当 期未処理損 失(△)	剰余金合計			
圧縮積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	88,925,149	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087
当期変動額							
新投資口の発行	9,708,829					9,708,829	9,708,829
圧縮積立金の積立		8,570	8,570	△8,570	-	-	-
剰余金の配当				△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845
当期純利益				2,501,336	2,501,336	2,501,336	2,501,336
当期変動額合計	9,708,829	8,570	8,570	308,919	317,490	10,026,319	10,026,319
当期末残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406

当期(自 平成29年4月1日 至 平成29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		
		任意積立金	当期未処分 利益又は当 期未処理損 失(△)	剰余金合計			
圧縮積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406
当期変動額							
圧縮積立金の積立		31,626	31,626	△31,626	-	-	-
剰余金の配当				△2,469,709	△2,469,709	△2,469,709	△2,469,709
当期純利益				2,493,073	2,493,073	2,493,073	2,493,073
当期変動額合計	-	31,626	31,626	△8,262	23,364	23,364	23,364
当期末残高	98,633,978	214,718	214,718	2,493,073	2,707,792	101,341,771	101,341,771

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
I 当期末処分利益	2,501,336,041円	2,493,073,959円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,469,709,340円 (2,234円)	2,492,925,050円 (2,255円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	31,626,701円	0円
IV 次期繰越利益	0円	148,909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、当期末処分利益の全額である2,469,709,340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、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2,492,925,050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28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,502,606	2,494,953
減価償却費	1,606,450	1,602,040
投資法人債発行費償却	7,505	7,546
投資口交付費償却	21,211	16,301
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,190	△128
受取利息	△46	△44
支払利息	450,872	436,568
営業未収入金の増減額(△は増加)	△33,687	31,140
前払費用の増減額(△は増加)	23,708	△16,368
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,264	-
営業未払金の増減額(△は減少)	24,544	△62,881
未払金の増減額(△は減少)	△141,153	4,769
未払消費税等の増減額(△は減少)	11,147	8,779
前受金の増減額(△は減少)	△6,156	15,053
信託有形固定資産の売却による減少額	1,168,045	-
長期前払費用の増減額(△は増加)	△28,452	35,271
その他	△2,799	△6,701
小計	5,603,871	4,566,300
利息の受取額	46	44
利息の支払額	△452,590	△437,904
法人税等の支払額	△1,302	△1,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,150,025	4,127,172
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,751,609	△402,755
無形固定資産の取得による支出	△125	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	155,193	119,201
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△143,522	△162,232
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△7,412	△6,528
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,747,475	△452,315
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	-
長期借入れによる収入	9,500,000	2,528,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△2,705,000
投資口の発行による収入	9,661,495	-
分配金の支払額	△2,183,802	△2,469,439
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,477,693	△2,646,439
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△119,757	1,028,417
現金及び現金同等物の期首残高	9,009,728	8,889,971
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,889,971	※1 9,918,388

(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>3～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>7～48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	3～50年	信託機械及び装置	7～48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	3～50年								
信託機械及び装置	7～48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3,952千円、当期632千円です。</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か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"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 <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29年3月31日)	当 期 (平成29年9月30日)
	50,000	50,000

2. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前 期 (平成29年3月31日)	当 期 (平成29年9月30日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	10,000,000	10,000,000

[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28年10月1日 至 平成29年3月31日	当 期 自 平成29年4月1日 至 平成29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	6,668,229	6,710,863
その他賃貸事業収入	218,667	205,599
不動産賃貸事業収益合計	6,886,897	6,916,462
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	656,606	641,120
水道光熱費	84,388	88,192
保険料	8,013	7,988
修繕費	201,751	211,070
固定資産税等	377,346	427,505
信託報酬	43,196	42,881
その他賃貸事業費用	281,374	277,462
減価償却費	1,606,420	1,602,027
不動産賃貸事業費用合計	3,259,096	3,298,248
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,627,800	3,618,213

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自平成28年10月1日 至平成29年3月31日)

(単位:千円)

エスティメゾン八千代緑が丘		
不動産等売却収入		1,250,000
不動産等売却原価	1,168,146	
その他売却費用	49,676	1,217,823
不動産等売却益		32,176

当期(自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期	当 期
	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日	自平成29年4月1日 至平成29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	1,105,510口	1,105,510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28年10月1日 至 平成29年3月31日	自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
現金及び預金	3,793,152	5,259,432
信託現金及び信託預金	5,096,818	4,658,956
現金及び現金同等物	8,889,971	9,918,388

[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28年10月1日 至 平成29年3月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29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28年10月1日 至 平成29年3月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29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28年10月1日 至 平成29年3月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29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28年10月1日至平成29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・アセットマネジメント株式会社代表取締役	—	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	409,597(注2)	未払金	394,845
				積水ハウス・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・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39,016千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10,000千円が含まれています。
- (注3) 南修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、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29年4月1日至平成29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・アセットマネジメント株式会社代表取締役	—	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	364,317(注2)	未払金	393,463
				積水ハウス・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)	6,100	未払金	1,512

- (注1) 南修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (注2) 当期中に取得及び譲渡した物件はないため、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はありません。
- (注3) 南修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、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28年10月1日 至 平成29年3月31日	当 期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
1口当たり純資産額	91,648	91,669
1口当たり当期純利益	2,288	2,255

(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28年10月1日 至 平成29年3月31日	当 期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
項 目		
当期純利益(千円)	2,501,336	2,493,073
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)	2,501,336	2,493,073
期中平均投資口数(口)	1,093,070	1,105,510

[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)
平成28年10月26日	公募増資	83,240	1,101,350	9,246	98,171	(注10)
平成28年11月14日	第三者割当増資	4,160	1,105,510	462	98,633	(注11)

(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、新規物件の購入資金の一部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。

(注10) 1口当たり発行価格114,855円(引受価額111,085円)にて、新規物件の取得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11) 平成28年10月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額111,085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

当期中における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありません。

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29年3月31日)		当期 (平成29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)	136,294	64.9	135,485	64.5
		東京圏その他都市部	5,752	2.7	5,757	2.7
		全国主要都市	54,249	25.8	53,907	25.7
	住居 計		196,296	93.4	195,150	92.9
	その他信託不動産(商業施設)		3,714	1.8	3,705	1.8
	その他信託不動産 計		3,714	1.8	3,705	1.8
小計			200,010	95.2	198,856	94.7
預金・その他の資産			10,155	4.8	11,153	5.3
資産総額計			210,166	100.0	210,009	100.0

	前期 (平成29年3月31日)		当期 (平成29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	108,847	51.8	108,667	51.7
純資産総額	101,318	48.2	101,341	48.3

(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、千葉県及び埼玉県を、「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、福岡市及びそれらの通勤圏(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)、並びに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、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)をいいます。

(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29年9月末日(第24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	2.6	4,687	6,390	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	0.8	1,605	1,760	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	0.9	1,885	2,000	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	0.3	634	855	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	1,260	1,570	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	0.6	1,206	1,550	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	0.9	1,686	2,140	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	1,133	1,550	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	1.0	1,800	2,360	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	919	1,230	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	1.0	1,866	2,130	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	0.8	1,393	1,580	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	0.4	783	1,060	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-19	エステイメゾン巣鴨	1,510	0.7	1,498	1,590	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	1.3	2,246	2,970	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	1,106	1,130	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	701	932	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	0.5	934	1,040	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	1.5	2,719	3,090	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	1.2	2,204	2,730	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	1.1	1,953	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	0.6	1,184	1,220	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	0.5	966	951	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	0.6	1,103	1,080	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	0.9	1,705	1,860	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	1.3	2,589	2,620	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	903	927	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	0.4	783	773	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-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	445	0.2	373	364	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	700	738	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	1,263	1,170	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	1.3	2,413	2,400	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	871	875	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	1.1	1,880	1,900	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	1.3	2,453	2,480	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	932	1,040	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	701	697	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	1.1	2,161	2,090	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	1.1	2,154	2,400	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	0.4	793	821	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	0.4	826	824	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	1,472	1,860	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	1,021	1,490	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	590	787	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	0.3	659	786	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	1.1	2,076	2,640	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	0.9	1,749	2,360	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	1,013	1,220	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	0.7	1,512	1,740	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	0.8	1,507	1,890	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	0.4	744	909	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	495	601	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	1,891	1,900	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	1,473	1,980	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	1.4	2,756	3,350	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	2.5	4,924	6,160	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	0.4	849	1,050	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	0.3	666	821	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	0.5	1,027	1,360	大和不動産鑑定 株式会社	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-68	エステイメゾン東白壁	1,350	0.7	1,246	1,580	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エステイメゾン千石	1,075	0.5	1,072	1,360	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エステイメゾン代沢	1,870	0.9	1,869	2,280	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エステイメゾン戸越	1,370	0.7	1,351	1,730	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エステイメゾン瓦町	1,640	0.8	1,546	1,940	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エステイメゾン西天満	1,440	0.7	1,359	1,680	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エステイメゾン白金台	1,900	0.9	1,942	2,390	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	エステイメゾン東新宿 (注4)	1,363	0.7	1,325	1,640	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エステイメゾン元麻布	1,170	0.6	1,162	1,510	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-77	エステイメゾン都立大学	729	0.4	726	842	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	844	0.4	829	1,040	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-79	エステイメゾン中野	1,540	0.7	1,512	1,870	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-80	エステイメゾン新中野	847	0.4	832	1,020	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	863	0.4	852	967	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エステイメゾン哲学堂	954	0.5	930	1,170	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-83	エステイメゾン高円寺	958	0.5	949	1,140	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エステイメゾン押上	1,950	0.9	1,904	2,440	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-85	エステイメゾン赤羽	2,730	1.3	2,637	3,300	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-86	エステイメゾン王子	1,380	0.7	1,335	1,660	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	0.6	1,232	1,580	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	1,112	1,460	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	0.8	1,584	1,920	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	1.0	2,087	2,820	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	0.2	471	555	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年1月21日	無
住居-92	エステイメゾン葵	2,160	1.0	2,066	2,490	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年1月31日	無
住居-93	エステイメゾン薬院	2,008	1.0	2,016	2,370	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年3月28日	無
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	6,720	3.2	6,602	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-95	エステイメゾン大島	7,120	3.4	7,005	8,730	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	0.8	1,756	2,080	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居-97	エステイメゾン鶴舞	3,760	1.8	3,781	4,500	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居-98	プライムメゾン森下	1,720	0.8	1,727	1,920	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年11月4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-99	プライムメゾン品川	1,680	0.8	1,691	1,980	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	1.3	2,675	3,160	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-101	プライムメゾン南2条	1,470	0.7	1,479	1,940	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	979	1,250	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	1.1	2,266	2,309	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	0.8	1,686	1,910	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	1.7	3,622	4,360	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	1.3	2,870	2,910	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	1,031	1,090	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	757	830	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	0.4	955	913	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	1.3	2,833	2,751	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-111	マストライフ日野	1,290	0.6	1,323	1,390	株式会社 立地評価研究所	平成27年10月1日	無
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	4,270	2.1	4,391	4,790	森井総合鑑定 株式会社	平成28年1月29日	無
住居-113	神戸女子学生会館	5,700	2.8	6,006	5,880	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年3月1日	無
住居-114	プライムメゾン渋谷	2,190	1.1	2,232	2,360	森井総合鑑定 株式会社	平成28年4月1日	無
住居-115	プライムメゾン初台	2,700	1.3	2,764	2,940	森井総合鑑定 株式会社	平成28年4月1日	無
住居-116	エステイメゾン上町台	950	0.5	977	1,020	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年4月1日	無
住居-117	エステイメゾン神戸三宮	970	0.5	998	976	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年4月1日	無
住居-118	プライムメゾン白金高輪	4,500	2.2	4,596	4,800	森井総合鑑定 株式会社	平成28年11月1日	無
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	4,000	1.9	4,089	4,220	株式会社 立地評価研究所	平成28年11月1日	無
住居-120	エステイメゾン森下 (注5)	628	0.3	656	643	株式会社 中央不動産鑑定所	平成29年3月17日	無
住居 小計		203,122	98.2	195,150	226,547			
商業-1	浜松プラザ(注6)	3,820	1.8	3,705	2,891	株式会社 立地評価研究所	平成17年7月28日	無
その他信託不動産(商業施設) 小計		3,820	1.8	3,705	2,891			
合計		206,943	100.0	198,856	229,438			

- (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記載しています。
- (注2) 「期末算定価額」欄には、平成29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29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) エステイメゾン東新宿は、平成25年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄の数値には、当該譲渡部分は含んでいません。
- (注5) エステイメゾン森下の「取得価格」欄には、信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額(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。)に、本投資法人による取得前に本投資法人の要請により行った追加工事に係る費用を加えた金額を記載しています。

(注6) 浜松プラザは、平成29年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店を中心とした複合型商業施設であり、本書の日付現在において浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマプラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟(本書の日付現在、解体工事中)及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)から構成されています。本投資法人は、このうち、一部の建物等を除く不動産に係る信託受益権を平成17年7月28日付で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日付で浜松プラザウエストエリアの全部及び浜松プラザイーストエリアの一部を積水ハウスに譲渡しており、本書の日付現在、浜松プラザイーストエリアのうち、コストコ浜松倉庫店棟の敷地及び建物、ハマプラ・フレスポ棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備を除く部分(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、本投資法人が所有する準共有持分49%に対応する金額であり、当該譲渡部分は含んでいません。

(注7) 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29年9月末日(第24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-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-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
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

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-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)	東京都新宿区四谷坂町	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	606.49	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	プライムメゾン夕陽ヶ丘	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
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

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-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	エスティメゾン東白壁	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	エスティメゾン千石	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	エスティメゾン代沢	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	エスティメゾン戸越	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	エスティメゾン瓦町	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	エスティメゾン西天満	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	エスティメゾン白金台	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	エスティメゾン東新宿 (注6)	東京都新宿区 新宿	共同住宅	679.19	2,227.87	RC、6F	平成21年4月17日
住居-76	エスティメゾン元麻布	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	エスティメゾン都立大学	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	エスティメゾン武蔵小山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	エスティメゾン中野	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	エスティメゾン新中野	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	エスティメゾン 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	エスティメゾン哲学堂	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	エスティメゾン高円寺	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	エスティメゾン押上	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	エスティメゾン赤羽	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	エスティメゾン王子	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	エスティメゾン葵	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
住居-93	エスティメゾン薬院	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-94	エスティメゾン錦糸町II	東京都墨田区 江東橋	共同住宅、 店舗	1,679.75	11,160.19	RC、15F	平成20年1月17日
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区 大島	共同住宅、 店舗	3,003.87	11,940.22	RC、15F	平成19年9月13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-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	RC、4F	平成19年4月24日
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋 市中区千代田	共同住宅、 店舗	3,470.05	21,577.20	SRC・S、 14F/B2F	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	RC、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	RC、6F	平成26年2月18日
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市 中央区大通西	共同住宅、 店舗	1,007.42	11,090.88	RC、 18F/B1F	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 南二条西	共同住宅	1,085.66	8,477.68	RC、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	RC、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7)	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	5,000.02	10,249.72	RC、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	RC、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	RC、12F	平成26年6月5日
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区 芝浦	共同住宅	1,217.25	4,855.53	SRC、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	RC、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	RC、8F	平成21年4月13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	共同住宅	1,503.25	2,456.48	RC、 5F/B1F	平成14年3月9日
住居-110	エスティメゾン港北綱島 (注8)	神奈川県 横浜市港北区 新吉田東	共同住宅	5,632.35	7,408.15	RC、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-111	マストライフ日野	東京都日野市 新町	共同住宅、 店舗	600.20	3,341.96	RC、 12F/B1F	平成22年1月13日
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県横浜 市中区本町、 北仲通	共同住宅、 事務所、店舗	887.06	8,196.14	RC、 13F/B1F	平成26年6月27日
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市 東灘区 向洋町中	共同住宅	4,494.55	23,773.26	SRC、 19F/B1F	平成14年2月28日
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区 渋谷	共同住宅	431.80	2,238.04	RC、13F	平成26年7月4日
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区 初台	共同住宅	644.33	3,761.80	RC、 14F/B1F	平成26年12月11日
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市 中央区 上本町西	共同住宅	407.96	2,609.61	SRC、 12F/B1F	平成17年8月17日
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市 中央区 小野柄通	共同住宅	446.71	2,304.05	RC、14F	平成19年3月22日
住居-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区 三田	共同住宅	832.92	5,503.55	RC、 12F/B1F	平成27年6月15日
住居-119	プライムメゾン 市谷山伏町	東京都新宿区 市谷山伏町	共同住宅	1,113.91	5,771.76	RC、 13F/B2F	平成27年10月13日
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区 菊川	共同住宅	263.84	922.68	RC、7F	平成29年2月9日
住居 小計				125,627.31	456,158.33		

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)
商業-1	浜松プラザ(注9)	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
その他信託不動産(商業施設) 小計				73,937.28	11,229.79		
合計				199,564.59	467,388.12		

(注1) 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」欄には、いずれも登記簿上の表示に基づき記載していません。

(注2) 「用途」欄には、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」欄に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係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」欄に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) 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、エスティメゾン東新宿は、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、「敷地面積」欄の数値には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注7) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番23番32)は貸地であり、貸地上の建物(店舗)は借地人所有となっているため、「延床面積」欄の数値には、当該建物(店舗)の面積は含めておらず、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8) 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9) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)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」欄には、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ブラ・プレス棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備については、テナント所有であり、当該敷地が貸地となっているため、上記表中において「延床面積」欄の数値には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(ハ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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
エステイメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自 平成29年10月 至 平成30年7月	205	-	-
プライムメゾン照葉 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	174	-	-
エステイメゾン笹塚 (東京都渋谷区)	大規模改修工事	自 平成29年11月 至 平成30年6月	96	-	-
エステイメゾン板橋C6 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年11月	85	35	-
エステイメゾン亀戸 (東京都江東区)	大規模改修工事	自 平成29年9月 至 平成30年1月	66	-	-
エステイメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	大規模改修工事	自 平成29年11月 至 平成30年3月	43	-	-
エステイメゾン目黒本町 (東京都目黒区)	大規模改修工事	自 平成29年12月 至 平成30年3月	38	-	-
エステイメゾン港北綱島 (神奈川県横浜市)	大規模改修工事	自 平成29年12月 至 平成30年3月	38	-	-
プライムメゾン富士見台他5物件 (愛知県名古屋他)	共用部LED化工事	自 平成29年10月 至 平成30年3月	11	-	-

B. 期中に行った資本的支出

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に該当する工事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446百万円であり、当期費用に区分された修繕費211百万円と合わせて657百万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)
エステイメゾン博多東 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成28年12月 至 平成29年9月	167
エステイメゾン巣鴨 (東京都豊島区)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年9月	59
エステイメゾンつつじヶ丘 (東京都調布市)	大規模改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年9月	51
プライムメゾン百道浜他11物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	22
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年8月	19
その他			124
合計			446

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
当期首積立金残高	45	184	359	489	530
当期積立額	170	329	322	424	900
当期積立金取崩額	31	154	192	383	413
次期繰越額	184	359	489	530	1,017

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成29年9月末日(第24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 ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (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	130	5,515.43	5,370.86	97.4
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	積和不動産	46	43	2,019.10	1,847.17	91.5
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1	積和不動産	42	41	2,062.10	2,017.94	97.9
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産	27	27	781.02	781.02	100.0
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産	68	66	1,706.54	1,644.18	96.3
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	積和不動産	86	81	2,978.28	2,813.17	94.5
住居-11	エステイメゾン町田	1	積和不動産	95	87	3,090.89	2,838.08	91.8
住居-12	エステイメゾン川崎	1	積和不動産	146	139	3,741.01	3,564.15	95.3
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	84	2,279.21	2,211.31	97.0
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産	37	35	1,070.13	1,016.19	95.0
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	38	38	2,619.17	2,619.17	100.0
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	161	4,613.04	4,470.46	96.9
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産	30	26	1,656.02	1,423.43	86.0
住居-22	エステイメゾン白楽	1	積和不動産	57	55	1,285.83	1,240.67	96.5
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	積和管理関西株式会社	60	58	1,804.48	1,746.16	96.8
住居-24	エステイメゾン五反田	1	積和不動産	83	78	3,871.15	3,651.14	94.3
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	2,941.64	98.7
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産	110	103	2,602.30	2,429.85	93.4
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	積和管理関西株式会社	64	60	2,065.92	1,933.44	93.6
住居-29	エステイメゾン塚本	1	積和管理関西株式会社	96	94	2,321.04	2,272.68	97.9
住居-30	エステイメゾン川崎II	1	積和不動産	99	95	2,824.86	2,736.84	96.9
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	1,611.27	91.8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	57	1,274.49	1,215.54	95.4

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 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	51	1,362.36	1,223.04	89.8
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	77	1,943.72	1,825.02	93.9
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	83	2,261.28	2,160.19	95.5
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産	94	90	2,936.72	2,772.50	94.4
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	積和不動産	86	84	2,155.16	2,105.04	97.7
住居-41	エステイメゾン西中島	1	積和管理関西株式会社	120	111	3,643.42	3,353.96	92.1
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産	124	119	3,915.81	3,758.18	96.0
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	50	1,176.78	1,176.78	100.0
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	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	59	57	2,453.17	2,371.40	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	156	9,106.08	8,878.36	97.5
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	61	2,261.91	2,228.13	98.5
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	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	77	74	3,924.58	3,784.66	96.4
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部	64	57	3,118.11	2,773.49	88.9
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	2,013.50	93.0
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	794.20	88.8
住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	積和不動産	120	116	4,036.66	3,916.37	97.0
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	49	1,611.54	1,475.98	91.6
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	94	2,275.24	2,230.74	98.0
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	54	4,427.65	4,103.03	92.7
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1	積和管理関西株式会社	26	26	2,040.35	2,040.35	100.0
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和管理関西株式会社	26	25	1,798.97	1,738.04	96.6
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	88	3,701.70	3,608.33	97.5
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	5,925.78	95.9
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部	28	26	2,016.79	1,872.67	92.9

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-66	ブライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部	26	25	2,168.59	2,084.73	96.1
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	エステイメゾン東白壁 (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	1,473.79	98.4
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	70	2,352.90	2,327.65	98.9
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	81	1,943.17	1,900.13	97.8
住居-72	エステイメゾン瓦町	1	積和管理関西株式会社	85	81	3,486.48	3,311.28	95.0
住居-73	エステイメゾン西天満	1	積和管理関西株式会社	83	81	2,877.90	2,795.20	97.1
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	36	2,675.11	2,616.72	97.8
住居-75	エステイメゾン東新宿	1	東急住宅リース株式会社	50	49	1,889.50	1,847.80	97.8
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	1,050.13	97.8
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	62	2,023.72	2,023.72	100.0
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	1,085.83	98.0
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	38	1,299.60	1,299.60	100.0
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	47	1,531.89	1,484.25	96.9
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	35	1,527.52	1,527.52	100.0
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	102	3,180.90	3,180.90	100.0
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	4,225.37	98.2
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	68	2,289.44	2,289.44	100.0
住居-87	ブライムメゾン早稲田	1	積和不動産	60	58	1,650.66	1,585.63	96.1
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	59	1,819.90	1,704.08	93.6
住居-90	ブライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産	22	20	2,512.91	2,235.81	89.0
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

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-92	エステイメゾン葵	1	積和不動産中部	72	66	4,809.68	4,267.91	88.7
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	5,060.97	97.1
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	288	9,469.65	9,247.00	97.6
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	305	9,905.97	9,706.25	98.0
住居-96	プライムメゾン富士見台	1	積和不動産中部	66	60	5,704.63	5,201.60	91.2
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	81	2,180.78	2,055.73	94.3
住居-99	プライムメゾン品川	1	積和不動産	49	48	2,107.88	2,071.94	98.3
住居-100	プライムメゾン大通公園	1	積和不動産	125	121	7,360.37	7,068.91	96.0
住居-101	プライムメゾン南2条	1	積和不動産	117	113	6,019.09	5,810.76	96.5
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1	積和不動産	96	88	4,102.08	3,792.83	92.5
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	134	10,268.74	10,119.89	98.6
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	92	3,010.66	2,854.68	94.8
住居-106	エステイメゾン芝浦	1	積和不動産	69	68	3,795.82	3,744.32	98.6
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	25	1,849.70	1,658.70	89.7
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-111	マストライフ日野	1	積和不動産	72	72	2,827.55	2,827.55	100.0
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	1	積和不動産	126	120	5,461.13	5,066.87	92.8
住居-113	神戸女子学生会館(注7)	1	積和管理関西株式会社	770	770	15,341.68	15,341.68	100.0
住居-114	プライムメゾン渋谷	1	積和不動産	70	70	1,972.59	1,972.59	100.0
住居-115	プライムメゾン初台	1	積和不動産	106	102	2,879.20	2,780.16	96.6
住居-116	エステイメゾン上町台	1	積和不動産関西	41	41	2,225.52	2,225.52	100.0
住居-117	エステイメゾン神戸三宮	1	積和不動産関西	56	53	2,007.00	1,902.14	94.8
住居-118	プライムメゾン白金高輪	1	積和不動産	147	142	3,923.76	3,801.46	96.9
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	1	積和不動産	117	116	4,099.04	4,073.98	99.4
住居-120	エステイメゾン森下	1	積和不動産	24	24	748.92	748.92	100.0
住居 小計		112		9,546	9,265	366,776.31	355,718.69	97.0

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)
商業-1	浜松プラザ (注8)	5	—	0	0	15,958.49	15,958.49	100.0
その他信託不動産 (商業施設) 小計		5		0	0	15,958.49	15,958.49	100.0
合計		117		9,546	9,265	382,734.80	371,677.18	97.1

(注1) 「テナント数」欄には、平成29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毎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、平成29年9月末日現在、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、平成29年9月末日現在、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。

(注2) 「住居賃貸可能戸数」欄には、平成29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」欄には、平成29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、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては、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、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成29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29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、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては下記（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」欄には、平成29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。また、割合は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(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関わらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」欄には、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、マストライフ八広及び神戸女子学生会館は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所について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関わらず、「住居賃貸戸数」欄には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」欄には店舗部分又は郵便集配所に係るエンドテナント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6)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%のみを保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」欄には、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た数値を記載しています。また、コストコ浜松倉庫店の出店によりコストコ会員向け給油所が併設されることに伴い、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信託受託者とコストコホールセールジャパン株式会社との間で平成29年4月4日付で浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の一部を対象とする事業用定期土地賃貸借契約が締結されたため、「総賃貸可能面積」が14,117.13㎡から15,958.49㎡に変更となっています。なお、コストコ浜松倉庫店は平成29年9月1日に開業し、それに先行してコストコ会員向け給油所が平成29年8月5日に開業しています。

B. 主要なテナントの概要

平成29年9月末日(第24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、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(信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合のマスターリース会社を含みます。)のうち、以下のいずれかの条件に該当する者をいいます。

- (i) ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積の割合が10%以上を占める者
- (ii) 上記(i)以外で、利害関係者に該当する者

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	55物件	(注5)	6,483	49.8	837	143,149.40
積和不動産中部	不動産販売及び賃貸業	11物件	(注6)	1,129	8.7	214	47,057.90
積和管理関西株式会社	不動産管理業	9物件	(注7)	1,055	8.1	79	34,532.79
積和不動産九州	不動産販売及び賃貸業	4物件	(注8)	550	4.2	60	33,977.65
積和不動産関西	不動産販売及び賃貸業	2物件	(注9)	120	0.9	7	4,127.66
主要なテナントの合計				9,339	71.8	1,198	262,845.40
ポートフォリオの合計				13,013	100.0	1,903	371,677.18

(注1) 「年間賃料」は、平成29年9月末日現在の各保有資産に係る賃貸借契約に基づく平成29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。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(店舗部分を除きます。)、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(店舗部分を除きます。)、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、積和管理関西株式会社(以下「積和管理関西」といいます。)をマスターリース会社とする神戸女子学生会館(郵便集配所を除きます。)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29年9月末日現在の保有資産に係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記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、平成29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、店舗及び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、竣工図面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(店舗部分を除きます。)、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(店舗部分を除きます。)、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、積和管理関西をマスターリース会社とする神戸女子学生会館(郵便集配所を除きます。)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30年1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	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30年1月30日	エステイメゾン亀戸	
平成30年1月31日	エステイメゾン目黒	
平成30年2月27日	エステイメゾン横浜	
平成30年3月22日	エステイメゾン八王子みなみ野	
平成30年3月27日	エステイメゾン川崎II	
平成30年3月31日	エステイメゾン目黒本町	
平成30年4月2日	エステイメゾン白楽	
平成30年5月10日	エステイメゾン麻布十番	
平成30年6月29日	エステイメゾン東品川	
平成30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30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30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30年10月22日	エステイメゾン南麻布	
平成30年10月31日	エステイメゾン板橋区役所前、プライムメゾン白金高輪	
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	
平成31年11月3日	マストライフ八広	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32年9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	
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	
平成37年10月31日	マストライフ日野	
平成38年3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
平成38年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
平成39年3月31日	エステイメゾン森下	

(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31年4月30日	エステイメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
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34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36年1月31日	エステイメゾン葵	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36年4月30日	プライムメゾン富士見台	

(注7) 積和管理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30年3月8日	エステイメゾン南堀江	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30年7月30日	エステイメゾン西中島	
平成30年8月31日	エステイメゾン塚本	
平成30年11月14日	エステイメゾン城東	
平成34年3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
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	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成38年3月31日	神戸女子学生会館	

(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34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34年3月31日	プライムメゾン百道浜	
平成34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

(注9) 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38年4月30日	エステイメゾン上町台、エステイメゾン神戸三宮	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29年9月末日(第24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)		143,149.40	38.5	
2. 積和不動産中部	(注4)		47,057.90	12.7	
3. 積和管理関西	(注5)		34,532.79	9.3	
4. 積和不動産九州	(注6)		33,977.65	9.1	
5. 株式会社長谷工ライブネット	エスティメゾン武蔵小山	平成29年11月29日	29,886.11	8.0	
	エスティメゾン千駄木	平成30年2月5日			
	エスティメゾン京橋	平成30年3月31日			
	エスティメゾン四条西洞院、 エスティメゾン上呉服	平成30年4月24日			
	エスティメゾン錦糸町Ⅱ、 エスティメゾン大島	平成36年4月30日			
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	エスティメゾン千石、 エスティメゾン代沢、 エスティメゾン戸越	平成35年2月28日	26,103.97	7.0	
	エスティメゾン元麻布、 エスティメゾン都立大学、 エスティメゾン武蔵小山Ⅱ、 エスティメゾン中野、 エスティメゾン新中野、 エスティメゾン中野富士見町、 エスティメゾン哲学堂、 エスティメゾン高円寺、 エスティメゾン押上、 エスティメゾン赤羽、 エスティメゾン王子	平成35年4月30日			
7. 株式会社三好不動産	エスティメゾン博多東	平成30年3月25日	16,823.17	4.5	
	エスティメゾン天神東Ⅰ、 エスティメゾン天神東Ⅱ	平成30年9月30日			
	エスティメゾン薬院	平成36年3月31日			
8. 大和リース株式会社	浜松プラザ	平成46年11月18日	8,621.12	2.3	
9. 株式会社コスモスイニシア	エスティメゾン港北綱島	イースト	平成30年3月31日	6,867.48	1.8
		ウエスト	平成30年10月22日		
		アネックス	平成30年9月18日		
10. 三井不動産レジデンシャルリース株式会社	エスティメゾン巣鴨	平成30年3月8日	4,990.57	1.3	
	エスティメゾン四谷坂町	平成30年4月24日			
上位10テナントの合計			352,010.16	94.7	
ポートフォリオの合計			371,677.18	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。なお、株式会社コスモスイニシアをマスターリース会社とするエスティメゾン港北綱島については、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、総賃貸可能面積を賃貸面積としています。また、浜松プラザのテナントである大和リース株式会社の賃貸面積については、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)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%のみを保有しているため、賃貸借契約に表示されている賃貸面積に持分割合を乗じ、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テナント及びその合計の賃貸面積の比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

- (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7)をご参照下さい。
- (注6) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注8)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29年9月末日(第24期末)現在の各保有資産について、SOMPOリスクア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とがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間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-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-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	
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	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
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
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

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
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(注3)	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
住居-111	マストライフ日野	2.93	
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	4.60	
住居-113	神戸女子学生会館	3.96	
住居-114	プライムメゾン渋谷	3.58	
住居-115	プライムメゾン初台	3.57	
住居-116	エステイメゾン上町台	6.99	
住居-117	エステイメゾン神戸三宮	2.45	
住居-118	プライムメゾン白金高輪	5.32	
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	2.31	
住居-120	エステイメゾン森下	3.39	
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
		ポートフォリオ全体	2.36

(注1) 「予想最大損失率(PML)」については、平成29年9月の調査時点の数値です。

(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部分に相当する数値ではありません。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割合に相当する数値ではありません。

(注3) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人が所有しています。そのため、当該物件については、建物に係る予想最大損失率(PML)のみを記載しており、借地人が所有する貸地上の建物(店舗)については記載していません。

(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。

「個別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。

(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29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	173,972	48,684	56,777	22,261	45,821
賃貸料収入	166,231	45,708	54,228	21,813	44,045
その他賃貸事業収入	7,740	2,975	2,548	448	1,775
(B) 賃貸事業費用 小計	38,899	13,182	14,065	6,647	10,446
管理業務費	16,159	4,692	5,448	2,778	3,731
水道光熱費	1,418	818	707	295	810
保険料	147	48	49	19	38
修繕費	3,958	2,306	1,538	186	2,569
固定資産税等	9,465	2,915	2,641	1,022	1,973
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	7,389	2,041	3,319	1,983	961
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	135,073	35,501	42,711	15,614	35,375
(D) 減価償却費	31,364	9,571	9,973	3,658	8,226
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	103,709	25,930	32,738	11,955	27,148
(F) 資本的支出	4,802	10,327	20,857	272	2,537
(G) NCF = (C) - (F)	130,270	25,174	21,853	15,341	32,837

(単位：千円)

物件番号	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12	住居-14
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 新川崎
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,709	64,584	51,558	74,261	32,581
賃貸料収入	44,909	63,049	50,436	71,854	31,998
その他賃貸事業収入	3,800	1,534	1,121	2,407	583
(B) 賃貸事業費用 小計	15,582	14,296	17,343	16,902	4,570
管理業務費	5,915	6,029	5,395	7,266	-
水道光熱費	668	677	715	1,208	-
保険料	41	73	67	80	64
修繕費	4,295	1,912	3,423	2,815	543
固定資産税等	2,051	3,659	4,048	3,360	3,204
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	2,249	1,583	3,333	1,811	398
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,127	50,287	34,214	57,359	28,010
(D) 減価償却費	7,676	12,987	15,919	16,567	5,305
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,450	37,299	18,295	40,792	22,704
(F) 資本的支出	1,591	268	3,334	1,746	-
(G) NCF = (C) - (F)	31,536	50,019	30,880	55,612	28,010

(単位：千円)

物件番号	住居-15	住居-16	住居-17	住居-19	住居-20
物件名称	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 巣鴨	エステイメゾン 京橋
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	65,732	54,546	31,557	50,541	89,556
賃貸料収入	65,732	52,443	30,274	48,319	85,216
その他賃貸事業収入	-	2,103	1,283	2,222	4,339
(B) 賃貸事業費用 小計	8,948	10,782	5,823	12,723	16,851
管理業務費	3,811	4,860	2,726	5,106	4,724
水道光熱費	604	682	262	375	2,230
保険料	72	58	25	48	103
修繕費	140	702	318	1,969	2,462
固定資産税等	3,242	2,909	1,504	2,632	4,701
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	715	1,209	626	2,232	2,270
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	56,784	43,764	25,733	37,818	72,704
(D) 減価償却費	17,199	13,779	5,498	8,312	31,777
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	39,585	29,985	20,235	29,505	40,927
(F) 資本的支出	-	280	355	59,636	2,577
(G) NCF = (C) - (F)	56,784	43,484	25,377	△21,817	70,127

(単位：千円)

物件番号	住居-21	住居-22	住居-23	住居-24	住居-25
物件名称	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	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	29,893	30,138	34,188	92,595	77,818
賃貸料収入	29,057	29,193	33,870	89,957	74,414
その他賃貸事業収入	836	945	317	2,638	3,404
(B) 賃貸事業費用 小計	10,651	6,952	8,760	20,781	17,002
管理業務費	3,247	3,177	3,621	5,176	7,582
水道光熱費	342	392	532	19	579
保険料	36	33	38	62	69
修繕費	1,963	640	1,095	1,852	2,634
固定資産税等	1,780	1,482	1,862	5,592	3,632
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	2,922	867	1,249	7,717	2,143
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,241	23,185	25,428	71,813	60,816
(D) 減価償却費	6,917	7,755	7,862	17,521	12,829
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,324	15,430	17,565	54,292	47,986
(F) 資本的支出	521	119	1,667	357	766
(G) NCF = (C) - (F)	18,720	23,066	23,760	71,456	60,049

積水ハウス・レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-26	住居-27	住居-28	住居-29	住居-30
物件名称	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 城東	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎II
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	63,492	35,088	33,435	40,412	61,493
賃貸料収入	61,892	34,358	32,181	38,977	60,107
その他賃貸事業収入	1,600	730	1,253	1,435	1,386
(B) 賃貸事業費用 小計	16,794	7,687	7,753	9,500	11,650
管理業務費	6,397	3,826	2,357	3,115	5,168
水道光熱費	687	256	885	1,042	636
保険料	64	28	39	46	67
修繕費	2,691	649	1,464	1,560	1,131
固定資産税等	3,655	1,632	1,713	2,123	3,165
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	2,937	933	934	1,252	1,121
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	46,698	27,401	25,681	30,911	49,842
(D) 減価償却費	14,517	6,767	6,734	8,740	12,246
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	32,181	20,633	18,947	22,171	37,595
(F) 資本的支出	1,685	-	296	-	2,216
(G) NCF = (C) - (F)	45,012	27,401	25,385	30,911	47,626

(単位：千円)

物件番号	住居-31	住居-33	住居-34	住居-35	住居-36
物件名称	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 天神東I	エステイメゾン 天神東II
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	66,620	28,772	26,150	15,829	28,361
賃貸料収入	65,248	28,589	25,436	14,842	27,579
その他賃貸事業収入	1,372	182	714	986	781
(B) 賃貸事業費用 小計	11,145	7,087	6,391	6,613	8,302
管理業務費	5,268	2,798	2,487	1,826	2,209
水道光熱費	563	326	390	417	479
保険料	44	31	30	29	46
修繕費	927	811	522	1,294	1,250
固定資産税等	2,394	1,539	1,639	1,024	1,867
信託報酬	370	392	392	750	750
その他賃貸事業費用	1,576	1,187	928	1,270	1,698
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	55,474	21,685	19,759	9,215	20,058
(D) 減価償却費	7,568	6,129	5,980	5,230	9,647
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	47,906	15,555	13,778	3,984	10,410
(F) 資本的支出	-	227	-	1,285	1,717
(G) NCF = (C) - (F)	55,474	21,457	19,759	7,929	18,341

積水ハウス・レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-37	住居-39	住居-40	住居-41	住居-42
物件名称	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	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	41,344	71,233	34,087	64,367	76,101
賃貸料収入	38,825	68,777	33,249	61,750	73,951
その他賃貸事業収入	2,518	2,456	837	2,617	2,150
(B) 賃貸事業費用 小計	13,538	15,891	8,921	17,232	21,359
管理業務費	3,822	6,137	3,105	4,313	7,151
水道光熱費	1,429	427	341	1,389	536
保険料	75	61	45	72	86
修繕費	1,219	1,659	2,109	4,014	3,610
固定資産税等	2,751	3,407	1,833	3,187	3,561
信託報酬	750	750	359	392	392
その他賃貸事業費用	3,489	3,446	1,125	3,863	6,019
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,806	55,342	25,166	47,134	54,742
(D) 減価償却費	12,713	16,507	8,466	23,863	17,769
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,092	38,834	16,699	23,271	36,972
(F) 資本的支出	-	-	389	2,571	1,149
(G) NCF = (C) - (F)	27,806	55,342	24,776	44,563	53,592

(単位：千円)

物件番号	住居-43	住居-44	住居-45	住居-46	住居-47
物件名称	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	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,390	22,013	60,308	91,303	28,604
賃貸料収入	30,383	21,336	58,350	81,405	28,340
その他賃貸事業収入	1,007	677	1,958	9,897	264
(B) 賃貸事業費用 小計	6,333	5,580	11,711	23,771	8,396
管理業務費	1,578	1,096	3,718	7,220	2,515
水道光熱費	0	-	15	792	574
保険料	20	15	44	124	57
修繕費	364	216	1,043	7,647	1,304
固定資産税等	1,626	1,128	2,890	4,890	1,951
信託報酬	392	400	400	750	750
その他賃貸事業費用	2,350	2,723	3,598	2,347	1,242
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,057	16,432	48,597	67,532	20,208
(D) 減価償却費	7,673	5,700	15,432	21,706	9,576
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,383	10,732	33,164	45,825	10,631
(F) 資本的支出	-	-	306	168,533	386
(G) NCF = (C) - (F)	25,057	16,432	48,290	△101,001	19,822

(単位：千円)

物件番号	住居-48	住居-50	住居-51	住居-52	住居-53
物件名称	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	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	24,434	63,381	50,896	27,210	23,940
賃貸料収入	23,615	60,061	49,670	27,180	23,483
その他賃貸事業収入	818	3,320	1,225	30	456
(B) 賃貸事業費用 小計	7,118	18,142	15,326	8,961	5,442
管理業務費	2,707	7,098	6,545	2,649	2,094
水道光熱費	271	473	473	255	161
保険料	21	77	70	41	21
修繕費	1,623	2,554	1,764	2,438	643
固定資産税等	947	3,928	3,814	2,225	1,118
信託報酬	400	325	325	325	350
その他賃貸事業費用	1,148	3,683	2,332	1,026	1,053
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,315	45,239	35,570	18,248	18,497
(D) 減価償却費	6,322	9,375	12,376	5,973	6,241
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,992	35,864	23,193	12,275	12,256
(F) 資本的支出	123	874	203	1,083	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,191	44,365	35,366	17,165	18,497

(単位：千円)

物件番号	住居-54	住居-55	住居-56	住居-57	住居-58
物件名称	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	エステイメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	78,201	93,120	35,370	52,617	59,470
賃貸料収入	75,441	93,044	34,372	51,001	57,895
その他賃貸事業収入	2,759	75	997	1,616	1,575
(B) 賃貸事業費用 小計	21,021	29,989	7,656	13,450	17,660
管理業務費	7,093	3,175	2,802	5,342	5,554
水道光熱費	931	625	556	755	601
保険料	98	140	29	45	90
修繕費	1,934	4,287	803	1,947	3,084
固定資産税等	4,891	7,636	1,591	2,586	4,931
信託報酬	400	350	400	350	350
その他賃貸事業費用	5,672	13,773	1,472	2,423	3,048
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	57,179	63,131	27,714	39,166	41,810
(D) 減価償却費	21,883	27,437	10,999	12,608	18,387
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,295	35,693	16,714	26,558	23,422
(F) 資本的支出	144	1,856	-	4,895	694
(G) NCF = (C) - (F)	57,035	61,274	27,714	34,271	41,115

積水ハウス・レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-59	住居-60	住居-61	住居-62	住居-63
物件名称	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜	エステイメゾン 秋葉原	エステイメゾン 笹塚
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,658	23,090	68,980	56,086	88,765
賃貸料収入	30,276	22,578	68,980	54,509	84,860
その他賃貸事業収入	382	512	-	1,576	3,905
(B) 賃貸事業費用 小計	7,301	6,962	16,587	12,012	21,259
管理業務費	2,780	2,351	3,413	5,273	8,252
水道光熱費	233	749	924	678	678
保険料	42	36	140	55	68
修繕費	496	567	4,213	1,372	2,818
固定資産税等	2,028	1,721	6,838	2,560	4,449
信託報酬	400	400	350	400	400
その他賃貸事業費用	1,318	1,135	707	1,671	4,592
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,357	16,127	52,392	44,073	67,505
(D) 減価償却費	9,154	6,447	11,822	17,330	15,857
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,202	9,680	40,570	26,743	51,648
(F) 資本的支出	-	1,051	4,283	1,224	2,659
(G) NCF = (C) - (F)	23,357	15,076	48,109	42,849	64,846

(単位：千円)

物件番号	住居-64	住居-65	住居-66	住居-67	住居-68
物件名称	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	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	165,670	33,981	28,822	53,522	47,999
賃貸料収入	159,424	33,234	28,637	51,792	47,921
その他賃貸事業収入	6,246	747	184	1,730	77
(B) 賃貸事業費用 小計	42,335	8,674	7,025	15,516	8,372
管理業務費	15,706	3,543	2,511	4,790	2,333
水道光熱費	1,822	512	369	707	637
保険料	148	45	40	107	70
修繕費	3,817	625	903	2,584	889
固定資産税等	8,184	2,453	2,256	6,059	3,571
信託報酬	400	350	350	700	350
その他賃貸事業費用	12,256	1,144	594	568	520
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	123,334	25,307	21,796	38,005	39,626
(D) 減価償却費	44,074	9,022	7,824	15,341	16,284
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	79,259	16,285	13,972	22,663	23,341
(F) 資本的支出	4,020	1,295	330	1,587	2,317
(G) NCF = (C) - (F)	119,313	24,012	21,465	36,417	37,308

積水ハウス・レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-69	住居-70	住居-71	住居-72	住居-73
物件名称	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	エステイメゾン 瓦町	エステイメゾン 西天満
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	37,837	59,468	49,792	59,015	51,698
賃貸料収入	36,362	57,785	47,091	58,186	49,826
その他賃貸事業収入	1,475	1,683	2,701	829	1,871
(B) 賃貸事業費用 小計	11,409	12,683	11,729	16,291	14,568
管理業務費	5,313	5,486	5,701	6,303	4,701
水道光熱費	350	421	495	566	1,444
保険料	36	51	44	89	72
修繕費	970	839	1,106	1,940	510
固定資産税等	2,267	3,429	2,816	3,748	3,771
信託報酬	400	400	400	350	400
その他賃貸事業費用	2,070	2,055	1,165	3,293	3,667
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,427	46,784	38,062	42,724	37,130
(D) 減価償却費	6,596	9,909	10,161	19,208	16,207
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,831	36,875	27,901	23,515	20,922
(F) 資本的支出	159	-	-	3,218	1,767
(G) NCF = (C) - (F)	26,268	46,784	38,062	39,505	35,362

(単位：千円)

物件番号	住居-74	住居-75	住居-76	住居-77	住居-78
物件名称	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	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山II
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	66,507	47,242	39,003	21,897	30,790
賃貸料収入	64,025	45,526	39,003	20,816	28,280
その他賃貸事業収入	2,481	1,716	-	1,081	2,510
(B) 賃貸事業費用 小計	15,277	9,921	10,332	7,955	7,662
管理業務費	5,917	4,732	3,680	2,814	3,974
水道光熱費	496	363	351	379	313
保険料	57	43	40	24	27
修繕費	1,763	1,025	1,384	843	645
固定資産税等	3,172	2,405	2,585	1,580	1,563
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	3,471	951	1,889	1,912	738
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	51,230	37,320	28,670	13,942	23,127
(D) 減価償却費	11,054	12,306	7,087	4,541	6,696
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,176	25,014	21,583	9,400	16,430
(F) 資本的支出	1,685	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	49,544	37,320	28,670	13,942	23,127

(単位：千円)

物件番号	住居-79	住居-80	住居-81	住居-82	住居-83
物件名称	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂	エステイメゾン 高円寺
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,825	28,041	29,014	33,556	32,764
賃貸料収入	49,448	27,914	27,966	32,215	31,499
その他賃貸事業収入	2,377	126	1,048	1,340	1,264
(B) 賃貸事業費用 小計	13,330	6,570	8,144	9,086	8,598
管理業務費	6,446	3,083	3,502	3,974	3,878
水道光熱費	468	270	400	592	397
保険料	45	28	29	35	33
修繕費	1,309	386	707	602	734
固定資産税等	2,653	1,580	1,800	1,794	1,933
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,006	821	1,305	1,685	1,220
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,495	21,470	20,869	24,470	24,166
(D) 減価償却費	12,173	6,666	6,190	8,589	6,326
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,321	14,804	14,679	15,880	17,839
(F) 資本的支出	-	-	322	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	38,495	21,470	20,547	24,470	24,166

(単位：千円)

物件番号	住居-84	住居-85	住居-86	住居-87	住居-88
物件名称	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	71,527	93,482	47,120	43,936	37,319
賃貸料収入	68,552	91,662	45,008	40,688	35,474
その他賃貸事業収入	2,975	1,820	2,112	3,247	1,844
(B) 賃貸事業費用 小計	16,066	17,472	12,258	15,165	10,109
管理業務費	7,442	7,635	5,359	6,712	4,040
水道光熱費	633	581	587	353	367
保険料	77	98	52	41	35
修繕費	1,931	1,477	1,204	1,421	754
固定資産税等	3,878	5,513	2,780	2,136	1,612
信託報酬	400	400	400	350	400
その他賃貸事業費用	1,703	1,764	1,874	4,151	2,899
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	55,461	76,009	34,862	28,770	27,210
(D) 減価償却費	17,485	29,098	14,300	11,155	11,108
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,976	46,910	20,562	17,615	16,101
(F) 資本的支出	-	122	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	55,461	75,887	34,862	28,770	27,210

(単位：千円)

物件番号	住居-89	住居-90	住居-91	住居-92	住居-93
物件名称	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	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	52,414	78,834	15,173	75,767	74,753
賃貸料収入	49,305	76,554	15,153	74,547	70,902
その他賃貸事業収入	3,109	2,280	19	1,219	3,851
(B) 賃貸事業費用 小計	12,803	25,448	4,153	19,310	20,713
管理業務費	5,929	12,638	1,174	8,074	5,883
水道光熱費	492	1,078	320	487	2,596
保険料	46	91	17	90	93
修繕費	1,780	602	897	1,926	2,929
固定資産税等	2,448	6,067	924	4,783	4,766
信託報酬	400	400	300	400	400
その他賃貸事業費用	1,706	4,568	518	3,548	4,043
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,611	53,386	11,019	56,456	54,039
(D) 減価償却費	12,984	10,785	3,794	24,834	21,045
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,627	42,600	7,225	31,622	32,994
(F) 資本的支出	-	595	162	1,458	3,731
(G) NCF = (C) - (F)	39,611	52,790	10,856	54,998	50,308

(単位：千円)

物件番号	住居-94	住居-95	住居-96	住居-97	住居-98
物件名称	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	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	215,887	239,501	69,941	155,197	56,687
賃貸料収入	211,189	232,858	69,376	155,093	54,698
その他賃貸事業収入	4,698	6,642	565	103	1,989
(B) 賃貸事業費用 小計	41,198	47,292	20,890	36,625	15,153
管理業務費	13,579	18,531	6,922	13,928	6,656
水道光熱費	2,249	4,061	659	1,765	460
保険料	200	222	127	270	60
修繕費	7,836	7,898	3,434	5,112	1,190
固定資産税等	9,810	10,900	5,873	14,782	3,003
信託報酬	400	400	300	300	300
その他賃貸事業費用	7,121	5,278	3,571	466	3,481
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	174,688	192,209	49,051	118,571	41,534
(D) 減価償却費	65,246	64,659	16,433	37,229	12,645
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	109,442	127,549	32,617	81,342	28,889
(F) 資本的支出	585	486	21,175	12,237	-
(G) NCF = (C) - (F)	174,102	191,723	27,876	106,334	41,534

(単位：千円)

物件番号	住居-99	住居-100	住居-101	住居-102	住居-103
物件名称	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	56,383	116,646	69,156	45,753	87,845
賃貸料収入	51,210	113,712	66,673	45,048	86,387
その他賃貸事業収入	5,173	2,934	2,483	704	1,457
(B) 賃貸事業費用 小計	12,368	36,762	20,128	14,498	21,116
管理業務費	4,537	18,013	7,254	5,096	6,414
水道光熱費	3,567	2,614	2,326	1,016	711
保険料	50	148	124	85	158
修繕費	268	572	1,099	1,285	1,665
固定資産税等	2,208	10,433	7,892	5,827	9,006
信託報酬	300	250	300	300	240
その他賃貸事業費用	1,436	4,729	1,131	887	2,920
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	44,015	79,883	49,027	31,254	66,728
(D) 減価償却費	9,241	20,127	14,400	10,221	17,369
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,773	59,755	34,627	21,033	49,359
(F) 資本的支出	-	1,038	1,813	1,534	276
(G) NCF = (C) - (F)	44,015	78,844	47,213	29,720	66,452

(単位：千円)

物件番号	住居-104	住居-105	住居-106	住居-107	住居-108
物件名称	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	グランマスト 金沢西泉	グランマスト 鶴の森
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	56,268	108,035	78,041	41,143	26,758
賃貸料収入	56,268	105,768	75,708	40,950	26,712
その他賃貸事業収入	-	2,267	2,333	193	46
(B) 賃貸事業費用 小計	10,713	20,265	23,424	21,638	5,809
管理業務費	3,987	9,293	9,546	5,838	1,425
水道光熱費	552	863	1,158	663	316
保険料	72	80	83	83	40
修繕費	1,291	1,290	3,544	10,303	1,699
固定資産税等	3,979	4,129	4,806	4,136	1,487
信託報酬	300	300	300	290	290
その他賃貸事業費用	529	4,308	3,984	321	550
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,554	87,770	54,617	19,505	20,949
(D) 減価償却費	11,317	12,836	14,040	11,196	7,815
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,236	74,933	40,576	8,309	13,133
(F) 資本的支出	667	-	11,731	4,424	-
(G) NCF = (C) - (F)	44,887	87,770	42,886	15,080	20,949

積水ハウス・レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年9月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-109	住居-110	住居-111	住居-112	住居-113
物件名称	エステイメゾン つつじヶ丘	エステイメゾン 港北綱島	マストライフ 日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,725	78,689	48,087	135,531	222,233
賃貸料収入	27,051	78,689	45,119	132,204	221,302
その他賃貸事業収入	673	-	2,968	3,327	930
(B) 賃貸事業費用 小計	9,813	11,127	12,555	26,545	51,194
管理業務費	3,411	-	6,815	12,646	23,719
水道光熱費	502	-	436	1,708	5,968
保険料	45	122	66	171	402
修繕費	1,889	2,666	865	923	1,892
固定資産税等	2,105	7,352	3,173	7,421	17,514
信託報酬	250	290	290	240	240
その他賃貸事業費用	1,608	696	907	3,433	1,456
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,911	67,562	35,531	108,986	171,038
(D) 減価償却費	7,275	15,165	10,815	30,416	81,894
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,636	52,396	24,716	78,569	89,143
(F) 資本的支出	51,840	1,740	-	-	167
(G) NCF = (C) - (F)	△33,928	65,821	35,531	108,986	170,870

(単位：千円)

物件番号	住居-114	住居-115	住居-116	住居-117	住居-118
物件名称	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エステイメゾン 上町台	エステイメゾン 神戸三宮	プライムメゾン 白金高輪
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	62,837	80,925	32,764	29,523	126,793
賃貸料収入	60,736	76,146	31,411	28,213	122,080
その他賃貸事業収入	2,101	4,779	1,352	1,310	4,713
(B) 賃貸事業費用 小計	13,978	17,669	8,778	9,418	24,007
管理業務費	6,433	7,712	3,675	2,856	11,495
水道光熱費	435	1,075	1,018	443	624
保険料	44	75	45	38	93
修繕費	832	805	924	1,626	898
固定資産税等	3,198	4,459	2,126	2,396	7,124
信託報酬	240	240	240	240	240
その他賃貸事業費用	2,793	3,300	748	1,817	3,532
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,859	63,256	23,985	20,104	102,786
(D) 減価償却費	6,489	11,759	6,417	7,387	14,399
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,370	51,497	17,567	12,716	88,386
(F) 資本的支出	-	-	858	625	-
(G) NCF = (C) - (F)	48,859	63,256	23,126	19,478	102,786

(単位：千円)

物件番号	住居-119	住居-120
物件名称	プライムメゾン 市谷山伏町	エスティメゾン 森下
運用期間 (自)	平成29年4月1日	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日	平成29年9月30日
損益情報		
(A) 賃貸事業収入 小計	106,231	18,898
賃貸料収入	105,480	18,880
その他賃貸事業収入	751	18
(B) 賃貸事業費用 小計	29,030	2,792
管理業務費	12,888	1,976
水道光熱費	583	175
保険料	99	18
修繕費	665	-
固定資産税等	5,931	-
信託報酬	240	239
その他賃貸事業費用	8,621	382
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	77,200	16,105
(D) 減価償却費	13,928	3,001
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	63,272	13,104
(F) 資本的支出	107	-
(G) NCF = (C) - (F)	77,093	16,105

(単位：千円)

物件番号	商業-1
物件名称	浜松プラザ
運用期間 (自)	平成29年4月1日
(至)	平成29年9月30日
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	91,770
賃貸料収入	91,768
その他賃貸事業収入	2
(B) 賃貸事業費用 小計	26,662
管理業務費	8,467
水道光熱費	463
保険料	47
修繕費	6,698
固定資産税等	8,939
信託報酬	857
その他賃貸事業費用	1,189
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	65,107
(D) 減価償却費	9,540
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	55,567
(F) 資本的支出	837
(G) NCF = (C) - (F)	64,269