

平成26年9月期 決算短信 (REIT)

平成26年11月17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
 コー下番号 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26年12月25日 分配金支払開始予定日 平成26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26年9月期の運用、資産の状況 (平成26年4月1日～平成26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	%
26年9月期	5,591	12.9	2,463	9.9	1,952	10.5	1,950	10.5
26年3月期	4,952	5.6	2,242	2.9	1,767	5.0	1,765	5.0

	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	%	%	%
26年9月期	2,163	2.6	1.2	34.9
26年3月期	2,212	2.5	1.2	35.7

(注) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。平成26年3月期の1口当たり当期純利益については、平成26年3月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (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	%	%
26年9月期	2,131	1,950	0	0	99.9	2.4
26年3月期	11,062	1,765	0	0	100.0	2.5

(注1) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

(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26年9月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

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

(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
26年9月期	176,892	81,010	45.8	88,512
26年3月期	156,878	70,059	44.7	87,791

(注) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。平成26年3月期の1口当たり純資産については、平成26年3月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年9月期	3,173	△20,051	17,626	8,365
26年3月期	3,270	△11,211	6,071	7,616

2. 平成27年3月期の運用状況の予想（平成26年10月1日～平成27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
27年3月期	6,252	11.8	2,771	12.5	2,249	15.2	2,247	15.2	2,130	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成27年3月期） 2,235円

（注）平成27年3月期の「b-town神宮II」の譲渡益151百万円（予定）については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「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」の両規定が適用される限度内で、78百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 26年9月期 | 915,240口 | 26年3月期 | 159,605口 |
| ② 期末自己投資口数 | 26年9月期 | 0口 | 26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、26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27年3月期（第19期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

- また、本投資法人は、平成26年10月3日及び同年10月15日開催の役員会において、公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口については、平成26年10月22日に払込みが完了しており、第三者割当による新投資口については、平成26年11月12日に割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数（4,900口）の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月18日に払込みを予定しています。

上記「2. 平成27年3月期の運用状況の予想（平成26年10月1日～平成27年3月31日）」については、投資口分割後の発行済投資口数915,240口に、公募による新投資口の発行口数97,970口と第三者割当による新投資口の発行口数4,900口を加えた1,018,110口を前提としています。

1. 投資法人の関係法人

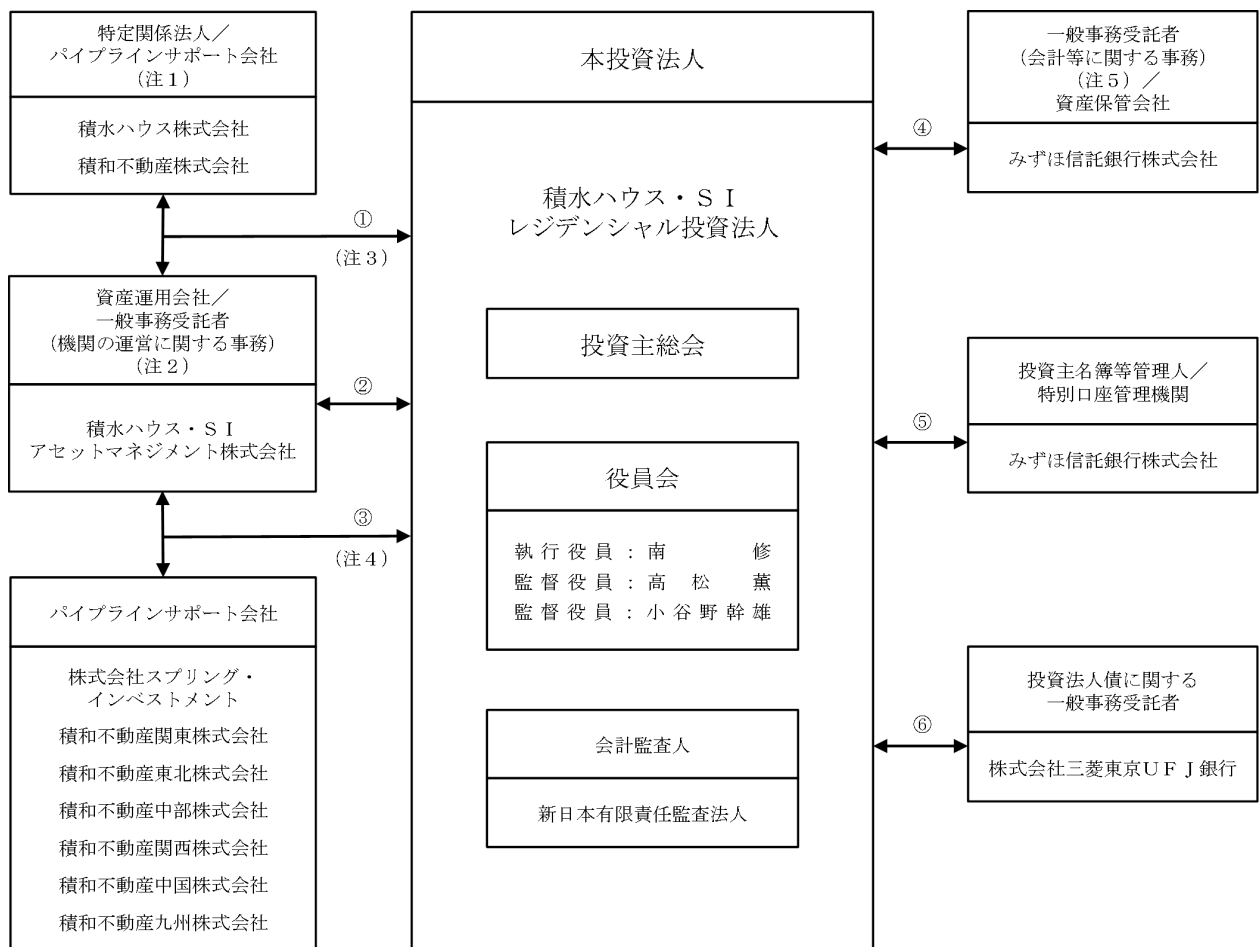
<当期中における変更事項>

本投資法人及び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。）は、平成26年7月31日付で積水ハウスグループ（注）の一員である積和不動産各社（注）のうち、積和不動産東北株式会社及び積和不動産中国株式会社との間で、それぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結しました。

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

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成26年6月26日提出）（平成26年8月19日付訂正報告書により訂正済み。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本投資法人の仕組図は次のとおりです。

本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	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）／特別口座の管理に関する契約
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です。積水ハウスは、資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する親会社をいいます。)であり、後記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) C. 新規資産の取得の決定」に記載のプライムメゾン恵比寿を3,585百万円で譲渡する契約を締結しています。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26年9月末日(第18期末)現在において、本投資法人の取得資産39物件に係るプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社です。なお、詳細については、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ① 投資不動産物件 (ニ) 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し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、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し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、積和不動産関東との間で「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し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、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26年6月26日提出)(平成26年8月19日付訂正報告書により訂正済み。)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、その後、本投資法人の新たなスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、平成22年3月8日、資産運用会社の発行済株式のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメントが取得(以下、かかる新たなスポンサーによる株式の取得を「スポンサー変更」といいます。)し、両社を本投資法人及び資産運用会社の共同スポンサーとする協働体制が確立されました。

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(以下「本投資主総会」といいます。)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)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(以下「規約」といいます。)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、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心に、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

なお、本投資法人は、平成26年1月より「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。

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

(ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から生産面を中心に弱めの動きがみられ、また、ウクライナや中東情勢の緊迫といった海外要因や国内の天候不順などもあり、持ち直しの動きに足踏みがみられる場面もありましたが、企業の業況感総じて良好な水準を維持しており、雇用・所得環境の着実な改善が続く中で、緩やかに回復していると考えられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、国内外の株式市場や長期金利の変動の影響を受け、一時的に下落した局面はあるものの、日本銀行によるJ-REIT投資口の取得や長期金利の低下によるJ-REITの配当利回りの高さが評価され、月間ベースでは平成26年9月まで6か月連続で上昇するなど、堅調に推移しています。

地価動向については、平成26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・商業地ともに下落しているものの、下落率の縮小傾向は継続しており、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地が上昇に転換し、商業地においては上昇率が拡大しています。また、三大都市圏では、住宅地の2分の1弱、商業地の3分の2強の地点で上昇しており、オフィスビル市況が回復傾向にある他、再開発事業の進展や不動産投資の増加などを要因とした回復がみられます。

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、車離れ・マイホーム離れといったマインドの変化や生活スタイルの多様化が進んだことにより、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26年9月分)によると、住宅着工戸数は、前年同月比7か月連続の減少となるなど、依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き概ね良好な状況にあると考えられます。

また、日本銀行の金融経済月報(2014年10月)によると、個人消費は、駆け込み需要の反動の影響は、ばらつきを伴いつつも全体として和らいできており、底堅く推移していると考えられ、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、全体的に横ばいで推移しているものと考えられます。例えば、全国百貨店売上高は、4月に大幅な減少となった後、5月以降は持ち直し、全国スーパー売上高も同様に、4月に大きく減少した

後に5月以降は緩やかな持ち直し傾向にあります。更に、コンビニエンスストア売上高については、駆け込み需要に伴う振れは比較的小さく、緩やかな増加傾向を続けており、銀座や表参道、新宿などのエリアでは一部の高額な賃料での出店事例が賃料上昇を牽引する傾向などもみられます。

(ハ) 運用実績

A. 資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成26年3月期末に保有していた95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151,744百万円で運用を開始し、平成26年5月に住居4物件(取得価格の合計19,355百万円)を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は99物件(住居91物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は171,099百万円(住居153,562百万円、商業施設17,536百万円)となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

<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-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	6,720	平成26年5月1日
住居-95	エステイメゾン大島	東京都江東区大島	7,120	平成26年5月1日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	1,755	平成26年5月1日
住居-97	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	3,760	平成26年5月1日

[多様な物件取得ルート・取得手法の活用]

本投資法人は、物件取得手法の多様化の一環として、平成25年3月に合同会社AQUA2から住居2物件の取得に係る優先交渉権を獲得していましたが、平成26年5月にその優先交渉権を行使することにより2物件、同じく平成26年5月に積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ1物件、積和不動産中部から住居1物件を取得しており、これまでの活動によって構築してきた多様な物件取得ルート・物件取得手法を活用し、物件取得を実施しました。

[2期連続の公募増資を実施]

本投資法人は、平成26年4月に公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、平成26年5月に前述の住居4物件を新規に取得しました。更に、平成26年10月(第19期)には2期連続となる公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ7物件、積和不動産から「マスト」シリーズ1物件の取得を決定しており、そのうち7物件の取得は平成26年11月に完了しました。残る1物件については、平成27年1月に取得する予定です。当該公募増資及び物件取得の詳細については、後記「② 次期の見通し(ハ) 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

[ポートフォリオの状況]

平成26年9月末日(第18期末)現在及び本書の日付(平成26年11月17日)現在並びに平成27年1月15日に取得する予定の「プライムメゾン恵比寿」取得後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、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

i. 用途別投資比率

用途区分	平成26年9月末日 (第18期末)現在		本書の日付現在		平成27年1月15日現在 (予定)	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
住居	153,562	89.8	165,962	91.0	169,547	91.1
その他信託不動産(商業施設)	17,536	10.2	16,493	9.0	16,493	8.9
ポートフォリオ合計	171,099	100.0	182,456	100.0	186,041	100.0

ii. 地域別分散状況(住居のみ)

投資エリア区分	平成26年9月末日 (第18期末)現在		本書の日付現在		平成27年1月15日現在 (予定)	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	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)	108,392	70.6	113,462	68.4	117,047	69.0
東京圏その他都市部	5,268	3.4	5,268	3.2	5,268	3.1
全国主要都市	39,902	26.0	47,232	28.5	47,232	27.9
ポートフォリオ合計	153,562	100.0	165,962	100.0	169,547	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26年9月末日(第18期末)現在においては、それぞれ66.0%、4.9%及び29.1%、本書の日付現在においては、それぞれ64.1%、4.6%及び31.3%となっており、平成27年1月15日現在(予定)においては、それぞれ64.8%、4.5%、30.7%となる予定です。

iii. 築年数別分散状況

築年数区分	平成26年9月末日 (第18期末)現在		本書の日付現在		平成27年1月15日現在 (予定)	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	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	17,119	10.3	22,918	12.9	22,303	12.3
5年以上10年未満	118,177	71.0	123,035	69.2	125,315	69.1
10年以上	31,106	18.7	31,806	17.9	33,726	18.6
ポートフォリオ合計	166,402	100.0	177,759	100.0	181,344	100.0

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

iv. 用途別平均築年数

用途区分	平成26年9月末日 (第18期末)現在	本書の日付現在	平成27年1月15日現在 (予定)
住居	7.9年	7.7年	7.7年
その他信託不動産(商業施設)	12.5年	12.9年	13.0年
ポートフォリオ全体	8.2年	8.0年	8.0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、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。具体的には、リーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化に対する適切な時期のリフォーム、リノベーションの実施や共用部における電気料金の削減を企図したLED照明の導入等により物件価値向上・コスト削減のための施策を実施しました。その結果、住居全体の稼働率は当期末現在96.3%となりました。

また、商業施設については、前期以前より空区画のあったb-toss池袋のリーシングにプロパティ・マネジメント会社との協働のもと注力した結果、リーシングが完了し、商業施設全体の稼働率は当期末現在99.9%となりました。

これらの結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在97.1%となっています。

(二) 資金調達概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成26年5月に短期借入金8,700百万円（借入期間：約10か月）を新規に借り入れました。平成26年8月には、返済期日の到来した借入金（総額12,809百万円）の借換え資金として、借入期間約8年で5,400百万円を、借入期間約7年で4,400百万円を借り入れるとともに、償還期間10年の投資法人債3,000百万円を発行し、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。この投資法人債は、良好な金融環境を捉え、平成26年2月に発行した同年限の投資法人債と比べて0.198ポイント低い適用金利での発行となりました。更に、長期借入れについては、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は92,459百万円（短期借入金8,700百万円、長期借入金69,259百万円（うち1年内返済予定の長期借入金6,650百万円）、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5,591百万円、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2,463百万円となり、経常利益は1,952百万円、当期純利益は1,950百万円を計上しました。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2,131円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成26年10月)によると、日本経済の先行きについては、国内需要が堅調さを維持する中で、輸出も緩やかながら増加していくと見込まれ、家計部門、企業部門ともに所得から支出への前向きな循環メカニズムは持続すると考えられます。平成26年度下期については、個人消費を中心に、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響がしばらく残るものの、雇用・所得環境の着実な改善が続く中で、底堅く推移していくと考えられます。但し、新興国経済の先行きや欧州債務問題、米国経済の回復ペースなどの海外経済の動向や、消費税率引き上げの影響、企業・家計の中長期的な成長期待の変化、財政の中長期的な持続可能性に対する信認等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があり、これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、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、金融緩和政策に依拠した不動産価格の上昇が、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」の拡大や年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が同日に公表した中期計画の変更により、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、建設コストの上昇や用地取得の激化などを主因とし、中期的に低位で推移していくものとみられ、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

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




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

B. 内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。

具体的には、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、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、原則として、積和不動産グループ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53.7万室の賃貸管理実績(平成26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及び全国ネットワークを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エステイメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	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・開発した高品質な賃貸住宅</p>

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

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっておりますが、従前からの方針とおおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、52.3%であった本投資法人のLTVは、前述の公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された借入余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行ってまいります。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

＜新投資口の発行＞

平成26年10月3日及び同年10月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年10月22日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は88,455,230,145円、発行済投資口数の総数は1,013,210口となっております。

また、第三者割当による新投資口については、平成26年11月12日に割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数（4,900口）の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月18日に払込を予定していません。

【公募による投資口の発行】（一般募集）

発行投資口数	: 97,970口
発行価格	: 1口当たり99,157円
発行価格の総額	: 9,714,411,290円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり95,902円
払込金額（発行価額）の総額	: 9,395,518,940円
払込期日	: 平成26年10月22日
分配金起算日	: 平成26年10月1日

【第三者割当による投資口の発行】

発行投資口数	: 4,900口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり95,902円
払込金額(発行価額)の総額	: 469,919,800円
払込期日	: 平成26年11月18日
分配金起算日	: 平成26年10月1日
割当先	: みずほ証券株式会社

(参考情報)

A. 保有資産の譲渡

平成26年10月3日付で、以下の物件(以下「譲渡済資産」といいます。)を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	1,200	平成26年10月3日

B. 新規資産の取得

平成26年11月4日付で、以下の7物件(以下「取得済資産」といいます。)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-98	プライムメゾン 森下	東京都江東区森下	1,720	平成26年11月4日
住居-99	プライムメゾン 品川	東京都品川区北品川	1,680	平成26年11月4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	2,660	平成26年11月4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	1,470	平成26年11月4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	970	平成26年11月4日
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉	2,230	平成26年11月4日
住居-104	マストライフ 八広	東京都墨田区八広	1,670	平成26年11月4日

C. 新規資産の取得の決定

平成26年10月3日付で以下の1物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しました。当該資産については、平成27年1月15日付で取得する予定です。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
住居-105	プライムメゾン 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	3,585	平成27年1月15日

D. 資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	平成26年11月4日	500	0.34000% (注)	変動	平成27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		500						
合計		1,000						

(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27年3月期(第19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27年3月期(第19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	6,252百万円	1口当たり分配金	2,130円
経常利益	2,249百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,247百万円		

(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下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、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27年3月期(第19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27年3月期(第19期)：平成26年10月1日～平成27年3月31日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年9月期末現在保有している99物件に、前記「(ハ)決算後に生じた重要な事実(参考情報)」に記載した取得済資産7物件及び取得予定資産1物件を加え、譲渡済資産1物件を除いた106物件について、平成27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。 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"> 平成26年10月3日付の前記「(ハ)決算後に生じた重要な事実(参考情報) A. 保有資産の譲渡」に記載した1物件の譲渡により発生した譲渡益(151百万円)に伴う増収を見込んでいます。 平成26年11月4日付で取得した上記7物件及び平成27年1月15日付で取得を予定している上記1物件の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収入については、平成26年9月期末現在保有している99物件及び取得済資産についてはそれぞれ平成26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、また、取得予定資産については現所有者より提供を受けた情報(リーシング状況等)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26年9月期末現在保有している99物件及び取得済資産についてはそれぞれ平成26年9月期末現在又は取得時点における情報に基づき、また、取得予定資産については現所有者より提供を受けた情報に基づき、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、約579百万円を想定しています。 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。平成27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287百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成27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10百万円を想定しています。 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、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1,389百万円を想定しています。
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、総額約500百万円を想定しています。 投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却は、総額約21百万円を想定しています。

項 目	前 提 条 件
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、平成26年9月期末現在、92,459百万円の有利子負債残高（短期借入金：8,700百万円、長期借入金：69,259百万円（うち1年内返済予定の長期借入金：6,650百万円）、投資法人債：14,500百万円）を有しています。 ・ 平成26年11月4日に前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実（参考情報）D. 資金の借入れ」に記載した1,000百万円の借入れを実施しています。 ・ 平成27年1月15日付で取得予定の上記1物件の購入資金の調達のために、新規借入れを行う予定です。 ・ 平成27年3月期中に返済期限が到来する借入金は15,350百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 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52.0%程度となる見込みです。 ・ 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
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在の発行済投資口数1,013,210口に、前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実」に記載した第三者割当による発行投資口数4,900口を加えた1,018,110口を前提としており、その後、平成27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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成26年10月3日付の上記1物件の譲渡により発生した譲渡益の一部（78百万円）を圧縮積立金として内部留保する予定です。実際の内部留保額は税法上の限度内で変動する可能性があります。 ・ 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上記積立後の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26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,442,531	3,595,652
信託現金及び信託預金	4,174,220	4,769,531
営業未収入金	159,587	145,036
前払費用	116,460	137,101
繰延税金資産	83	99
未収消費税等	13,486	69,086
その他	337	912
貸倒引当金	△870	△1,681
流動資産合計	7,905,837	8,715,737
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	71,913,979	82,643,364
減価償却累計額	△9,013,788	△10,188,991
信託建物(純額)	62,900,190	72,454,373
信託構築物	551,871	594,179
減価償却累計額	△122,933	△141,133
信託構築物(純額)	428,937	453,045
信託機械及び装置	961,624	1,292,569
減価償却累計額	△270,751	△321,942
信託機械及び装置(純額)	690,872	970,626
信託工具、器具及び備品	86,395	102,935
減価償却累計額	△38,322	△44,439
信託工具、器具及び備品(純額)	48,072	58,496
信託土地	84,024,725	93,263,002
有形固定資産合計	148,092,799	167,199,543
無形固定資産		
信託借地権	156,073	154,055
その他	1,793	1,164
無形固定資産合計	157,867	155,220
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,682	235,682
長期前払費用	299,924	341,576
その他	115,450	120,354
投資その他の資産合計	651,056	697,613
固定資産合計	148,901,723	168,052,377
繰延資産		
投資法人債発行費	70,665	89,884
投資口交付費	—	34,991
繰延資産合計	70,665	124,876
資産合計	156,878,226	176,892,990

(単位：千円)

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	305,654	289,892
短期借入金	3,300,000	8,700,000
1年内返済予定の長期借入金	16,159,000	6,650,000
未払金	416,881	446,304
未払費用	69,827	64,192
未払法人税等	2,005	2,079
前受金	258,338	303,927
その他	29,553	12,782
流動負債合計	20,541,260	16,469,179
固定負債		
投資法人債	11,500,000	14,500,000
長期借入金	52,809,500	62,609,500
信託預り敷金及び保証金	1,967,645	2,303,807
固定負債合計	66,277,145	79,413,307
負債合計	86,818,405	95,882,486
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,294,216	79,059,711
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,765,604	1,950,792
剰余金合計	1,765,604	1,950,792
投資主資本合計	70,059,821	81,010,504
純資産合計	※1 70,059,821	※1 81,010,504
負債純資産合計	156,878,226	176,892,990

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,917,718	※1 5,591,570
不動産等売却益	※2 35,189	—
営業収益合計	4,952,907	5,591,570
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,233,689	※1 2,560,551
資産運用報酬	326,184	360,826
資産保管手数料	13,167	13,752
一般事務委託手数料	30,636	31,116
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	870	1,387
その他営業費用	102,244	156,425
営業費用合計	2,710,393	3,127,659
営業利益	2,242,513	2,463,911
営業外収益		
受取利息	665	770
未払分配金戻入	139	220
還付加算金	80	12
受取補償金	5,674	—
その他	38	160
営業外収益合計	6,598	1,163
営業外費用		
支払利息	389,965	390,802
投資法人債利息	25,964	45,969
投資法人債発行費償却	3,837	6,491
融資関連費用	61,631	62,645
投資口交付費償却	—	6,113
その他	45	93
営業外費用合計	481,443	512,115
経常利益	1,767,668	1,952,959
税引前当期純利益	1,767,668	1,952,959
法人税、住民税及び事業税	2,140	2,236
法人税等調整額	12	△15
法人税等合計	2,153	2,220
当期純利益	1,765,515	1,950,739
前期繰越利益	88	53
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,765,604	1,950,792

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

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

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	68,294,216	1,765,604	1,765,604	70,059,821	70,059,821
当期変動額					
新投資口の発行	10,765,494			10,765,494	10,765,494
剰余金の配当		△1,765,550	△1,765,550	△1,765,550	△1,765,550
当期純利益		1,950,739	1,950,739	1,950,739	1,950,739
当期変動額合計	10,765,494	185,188	185,188	10,950,682	10,950,682
当期末残高	79,059,711	1,950,792	1,950,792	81,010,504	81,010,504

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
I 当期末処分利益	1,765,604,403円	1,950,792,909円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,765,550,510円 (11,062円)	1,950,376,440円 (2,131円)
III 次期繰越利益	53,893円	416,469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、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,765,550,510円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,950,376,440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25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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	1,767,668	1,952,959
減価償却費	1,074,178	1,253,358
投資法人債発行費償却	3,837	6,491
投資口交付費償却	—	6,113
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△469	811
受取利息	△665	△770
支払利息	415,929	436,771
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△75,870	14,550
前払費用の増減額 (△は増加)	16,378	△17,820
未収消費税等の増減額 (△は増加)	24,025	△55,600
営業未払金の増減額 (△は減少)	21,709	△9,730
未払金の増減額 (△は減少)	28,259	46,905
前受金の増減額 (△は減少)	△74,706	45,588
信託有形固定資産の売却による減少額	541,099	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△77,749	△44,472
その他	33,757	△17,565
小計	3,697,381	3,617,591
利息の受取額	665	770
利息の支払額	△426,084	△442,406
法人税等の支払額	△1,237	△2,161
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,270,725	3,173,793
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	△11,270,645	△20,382,717
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	182,627	505,853
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△118,079	△169,690
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△5,493	△4,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,211,591	△20,051,459
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,300,000	8,700,000
短期借入金の返済による支出	△4,900,000	△3,300,000
長期借入れによる収入	14,030,000	9,800,000
長期借入金の返済による支出	△10,137,000	△9,509,000
投資法人債の発行による収入	5,458,785	2,976,428
投資口の発行による収入	—	10,724,389
分配金の支払額	△1,680,732	△1,765,719
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,071,052	17,626,098
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,869,813	748,432
現金及び現金同等物の期首残高	9,486,565	7,616,751
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,616,751	※1 8,365,184

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	3～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～60年								
信託構築物	3～20年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<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23,828千円、当期55,017千円です。</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>								

<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>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul 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(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す。</p>
------------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくな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26年3月31日)	当 期 (平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26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	4,730,488	5,386,820
その他賃貸事業収入	187,229	204,749
不動産賃貸事業収益合計	4,917,718	5,591,570
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	455,559	496,630
水道光熱費	92,975	111,148
保険料	5,833	6,448
修繕費	134,577	135,879
固定資産税等	225,664	288,457
信託報酬	46,046	45,038
その他賃貸事業費用	199,475	224,210
減価償却費	1,073,556	1,252,737
不動産賃貸事業費用合計	2,233,689	2,560,551
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,684,028	3,031,018

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

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

当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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数

	前 期	当 期
	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
発行可能投資口総口数	2,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	159,605口	915,240口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成25年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
現金及び預金	3,442,531	3,595,652
信託現金及び信託預金	4,174,220	4,769,531
現金及び現金同等物	7,616,751	8,365,184

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年4月1日 至 平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年4月1日 至 平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年4月1日 至 平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日)

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

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

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬60,064千円及びその他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬4,800千円が含まれています。

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

(注4) 井上順一が第三者(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、本投資法人の保有資産である浜松プラザ他6物件に係る固定資産税及び都市計画税の過払い分相当額を資産運用委託契約に基づき請求したものです。

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

(注6) 井上順一は平成26年3月20日付で執行役員を辞任し、同日付で坂本光司が執行役員に就任しました。取引金額には、坂本光司の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。なお、井上順一は平成26年3月20日付で積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社の代表取締役を辞任し、同日付で南修が代表取締役に就任しました。

当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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)	493,606 (注2)	未払金	389,692
				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)	6,100	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132,780千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。

(注5) 執行役員坂本光司の任期は平成26年6月11日をもって満了となり、同日開催の投資主総会において執行役員に南修が選任され、平成26年6月12日付で就任しました。取引金額には、坂本光司の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
1口当たり純資産額	87,791	88,512
1口当たり当期純利益	2,212	2,163

(注1) 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

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

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別	前 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
項 目		
当期純利益(千円)	1,765,515	1,950,739
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,765,515	1,950,739
期中平均投資口数(口)	798,025	901,478

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

平成26年10月3日及び同年10月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年10月22日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は88,455,230,145円、発行済投資口数の総数は1,013,210口となっています。

また、第三者割当による新投資口については、平成26年11月12日に割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,900口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月18日に払込を予定しています。

【公募による投資口の発行】(一般募集)

発行投資口数 : 97,970口
発行価格 : 1口当たり99,157円
発行価格の総額 : 9,714,411,290円
払込金額(発行価額) : 1口当たり95,902円
払込金額(発行価額)の総額 : 9,395,518,940円
払込期日 : 平成26年10月22日
分配金起算日 : 平成26年10月1日

【第三者割当による投資口の発行】

発行投資口数 : 4,900口
払込金額(発行価額) : 1口当たり95,902円
払込金額(発行価額)の総額 : 469,919,800円
払込期日 : 平成26年11月18日
分配金起算日 : 平成26年10月1日
割当先 : みずほ証券株式会社

(9) 発行済投資口数の増減

当期において、本投資法人は平成26年4月に公募増資(111,600口)、平成26年5月に第三者割当増資(5,615口)を行い、総額で10,765百万円の資金を調達しました。なお、当期末までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年4月2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注3)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注4)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注5)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注6)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注7)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注8)

- (注1) 1口当たり発行価額174,936円にて、本投資法人が平成19年3月に発行した第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。
- (注2) 1口当たり発行価格340,957円(引受価額328,717円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
- (注3) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注5) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注6) 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7) 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8) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

執行役員坂本光司、監督役員高松薫及び監督役員小谷野幹雄の任期は平成26年6月11日をもって満了となり、本投資主総会において執行役員に南修が選任されるとともに、監督役員2名は再任され、それぞれ平成26年6月12日付で就任しました。また、本投資主総会において、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、資産運用会社の取締役副社長である佐藤信義が補欠執行役員として選任されています。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	南 修	昭和58年4月 平成3年8月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月 平成22年5月 平成24年5月 平成24年6月 平成26年3月 平成26年3月 平成26年4月 平成26年6月	積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 開発企画部長 同社 東日本開発企画部長 同社 東日本開発事業部長 同社 開発事業部 部長 日本郵政株式会社 出向 不動産企画部 部付部長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 代表取締役社長就任(現任) 同社 転籍 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 執行役員 就任(現任)
監督役員	高松 薫	昭和53年4月 昭和63年9月 平成4年11月 平成14年8月 平成17年4月 平成25年6月 平成25年11月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師(現任) 岡本・鈴木・高松法律事務所(現 隼あすか法律事務所) 設立 パートナー弁護士(現任) 産業能率大学 講師(現任) ジョイント・リート投資法人(現 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人) 監督役員就任(現任) 株式会社Resort & Medical Investment(現 株式会社リゾート&メディカル) 監査役就任(現任) 株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任(現任)

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

本書の日付現在における本投資法人の補欠執行役員は以下のとおりです。

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

(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26年3月31日)		当期 (平成26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)	92,683	59.1	106,423	60.2
		東京圏その他都市部	4,825	3.1	4,786	2.7
		全国主要都市	33,503	21.4	38,929	22.0
	住居 計		131,013	83.5	150,139	84.9
	その他信託不動産(商業施設)		17,235	11.0	17,214	9.7
	その他信託不動産 計		17,235	11.0	17,214	9.7
小計			148,249	94.5	167,353	94.6
預金・その他の資産			8,629	5.5	9,539	5.4
資産総額計			156,878	100.0	176,892	100.0

	前期 (平成26年3月31日)		当期 (平成26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	86,818	55.3	95,882	54.2
純資産総額	70,059	44.7	81,010	45.8

(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、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 投資不動産物件

本投資法人の平成26年9月末日(第18期末)現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	3.1	4,842	5,810	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,730	1.0	1,649	1,590	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	1.1	1,850	1,820	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	653	774	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	0.8	1,249	1,380	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	0.8	1,197	1,430	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	1.1	1,690	1,950	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	0.8	1,140	1,450	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	1.2	1,890	2,280	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	エステイメゾン今池	300	0.2	270	195	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	0.6	944	1,150	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	1.2	1,960	2,010	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,650	1.0	1,473	1,410	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	815	987	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	0.8	1,198	1,120	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1,510	0.9	1,486	1,510	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	1.6	2,425	2,700	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,220	0.7	1,142	998	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	0.5	746	829	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	977	1,020	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	1.8	2,822	2,780	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	1.4	2,279	2,450	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	1.3	2,036	1,940	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	0.8	1,224	1,130	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	1,007	940	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	1,153	1,060	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1日	無
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1,900	1.1	1,773	2,010	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	1.6	2,633	2,490	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11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-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	0.6	939	905	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	0.5	816	811	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	445	0.3	401	376	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	0.5	755	698	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	0.8	1,328	1,070	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	1.5	2,511	2,320	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	0.6	919	958	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	1.3	2,019	1,920	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	2,700	1.6	2,551	2,450	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	0.6	978	1,010	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	735	680	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	1.3	2,253	1,930	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	1.3	2,110	2,350	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	850	828	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	862	820	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	0.9	1,527	1,780	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	0.7	1,093	1,340	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.4	622	734	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	696	807	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	1.3	2,202	2,340	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	1.1	1,902	2,280	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	0.6	1,079	1,180	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	1,489	1,610	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1.0	1,615	1,760	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	0.5	797	851	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	532	553	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1.1	1,816	1,950	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	0.9	1,567	1,760	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	1.7	2,839	2,980	大和不動産鑑定株式会社	平成24年9月5日	無
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	5,205	3.0	5,168	5,580	株式会社中央不動産鑑定所	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-65	プライムメゾン高見	905	0.5	901	955	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	712	749	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	0.6	1,103	1,220	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	0.8	1,337	1,440	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	1,111	1,190	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	1.1	1,928	1,970	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	0.8	1,412	1,520	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	1.0	1,646	1,790	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	1,448	1,590	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	1.1	1,977	2,140	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	0.8	1,405	1,490	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,170	0.7	1,204	1,330	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	752	787	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	0.5	869	921	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	0.9	1,585	1,660	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	0.5	872	906	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	863	0.5	888	920	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エスティメゾン哲学堂	954	0.6	981	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	0.6	987	1,070	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エスティメゾン押上	1,950	1.1	2,006	2,210	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	1.6	2,805	2,940	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	0.8	1,420	1,480	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	1,299	1,390	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	0.7	1,178	1,260	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	1.0	1,661	1,710	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	1.2	2,148	2,530	株式会社中央不動 産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-91	マストライフ秋葉原	480	0.3	492	507	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	1.3	2,210	2,240	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	1.2	2,124	2,180	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	3.9	6,987	7,250	一般財団法人日本 不動産研究所	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-95	エステイメゾン大島	7,120	4.2	7,384	7,990	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	1.0	1,832	1,880	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	2.2	3,933	4,090	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居 小計		153,562	89.8	150,139	158,249			
商業-1	浜松プラザ(注4)	3,820	2.2	3,653	2,219	株式会社立地評価 研究所	平成17年7月28日	無
商業-2	b-town神宮前II(注5)	1,043	0.6	1,013	983	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	2.7	4,734	5,040	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	0.9	1,508	1,120	株式会社立地評価 研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	0.8	1,254	1,330	森井総合鑑定 株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	1.2	1,974	1,640	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.1	1,695	1,530	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注6)	1,355	0.8	1,379	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		17,536	10.2	17,214	15,052			
合計		171,099	100.0	167,353	173,301			

(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26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26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、それぞれの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」及び「浜松プラザウエスト」ということがあります。)。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保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。

(注5) b-town神宮前IIは、平成26年10月3日付で譲渡しています。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 ② 次期の見通し (ハ) 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) A. 保有資産の譲渡」をご参照下さい。

(注6) 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26年9月末日(第18期末)現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	R C、 12F/B 1 F	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	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、6 F	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、15 F	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、13 F	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、8 F	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、5 F	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、7 F	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、 15 F	平成20年1月9日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注4)	東京都新宿区坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	R C、7 F	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、9 F	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、3 F	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	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	愛知県名古屋市中区萱場	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、5 F	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、14 F	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	愛知県名古屋市中区阿由知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	S R C、14 F	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	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、13 F	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

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	R C、10F	平成16年9月7日
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、5F	平成21年8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	R C、3F	平成22年2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	R C、7F	平成21年6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	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、 7F/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、6F	平成21年4月17日
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	R C、5F	平成21年11月9日
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	R C、3F	平成21年2月23日
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区 小山	共同住宅	609.81	1,436.58	R C、5F	平成21年5月25日
住居-79	エステイメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅、 店舗	687.47	2,608.04	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、4F	平成21年10月22日
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	東京都中野区 弥生町	共同住宅	907.66	1,531.56	R C、3F	平成21年2月16日
住居-82	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区 松が丘	共同住宅	686.93	1,858.00	R C、8F	平成21年10月21日
住居-83	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区 高円寺南	共同住宅	1,100.15	1,977.24	R C、3F	平成21年3月10日
住居-84	エステイメゾン押上	東京都墨田区 業平	共同住宅	1,134.70	4,344.84	R C、7F	平成22年4月23日
住居-85	エステイメゾン赤羽	東京都北区 赤羽	共同住宅	1,157.02	5,675.18	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、9F	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、 4F/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

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-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
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 市中千代田	共同住宅、 店舗	3,470.05	21,577.20	S R C・S、 14F/B 2F	平成11年11月27日
住居 小計				95,223.65	333,034.31		
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹 町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1F; S、2F; S、2F	平成12年11月7日 及び 平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前Ⅱ(注7)	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	R C、 2F/B 1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注8)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐 野市羽倉崎	宅地	53,231.66	—	—	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3F/B 1F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9F/B 1F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄 下郡湯河原町 中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注9)	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				161,669.07	30,024.99		
合計				256,892.72	363,059.30		

(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) 「R C」は鉄筋コンクリート造、「S R C」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

(注4) エステイメゾン五反田、エステイメゾン武蔵小山、エステイメゾン千駄木及びエステイメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注6) 浜松プラザについて、本投資法人は、前記「(イ)投資不動産物件の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・フレスポ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、上記表中において「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(注7) 前記「(イ)投資不動産物件の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、b-town神宮前Ⅱは、平成26年10月3日付で譲渡しています。

(注8) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

(注9) 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))により構成されています。4棟の建物の構造・階数は全て同じです。

(ハ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
エステイメゾン白金台 (東京都品川区)	共用部 リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	25	-	-
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡)	屋上防水工事	自 平成27年1月 至 平成27年1月	25	-	-
エステイメゾン大島他5物件 (東京都江東区他)	共用部照明器具 LED化工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	19	-	-
エステイメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器 交換工事	自 平成26年11月 至 平成26年12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68百万円であり、当期費用に区分された修繕費135百万円と合わせて204百万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)
b-toss池袋 (東京都豊島区)	外壁リニューアル工事	自 平成26年7月 至 平成26年9月	12
プライムメゾン銀座イースト 他1物件 (東京都中央区)	共用部照明器具LED化工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	8
エステイメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器交換工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	5
エステイメゾン町田 (東京都町田市)	屋上防水工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	4
その他			38
合計			68

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
当期首積立金残高	38	88	70	76	34
当期積立額	65	31	50	15	75
当期積立金取崩額	15	49	44	57	8
次期繰越額	88	70	76	34	101

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成26年9月末日(第18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	129	5,515.43	5,292.58	96.0
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	積和不動産	46	42	2,019.10	1,828.79	90.6
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1	積和不動産	42	37	2,062.10	1,797.72	87.2
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産	27	25	781.02	724.99	92.8
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産	68	65	1,706.54	1,639.32	96.1
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産	41	40	1,881.19	1,856.29	98.7
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	積和不動産	86	84	2,978.28	2,910.92	97.7
住居-11	エステイメゾン町田	1	積和不動産	95	91	3,090.89	2,952.81	95.5
住居-12	エステイメゾン川崎	1	積和不動産	146	141	3,741.01	3,621.49	96.8
住居-13	エステイメゾン今池	1	株式会社東急コミュニ ティ	49	48	1,296.22	1,273.85	98.3
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	2,706.49	95.8
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	積和不動産	87	83	2,279.21	2,188.21	96.0
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産	37	36	1,070.13	1,043.24	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	50	4,815.26	4,589.45	95.3
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	37	2,619.17	2,549.14	97.3
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	165	4,613.04	4,587.24	99.4
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産	30	30	1,656.02	1,656.02	100.0
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	積和不動産関西	60	58	1,804.48	1,753.74	97.2
住居-24	エステイメゾン五反田	1	積和不動産	83	79	3,871.15	3,660.96	94.6
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	積和不動産	83	80	2,979.85	2,862.74	96.1
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産	110	106	2,602.30	2,516.59	96.7
住居-27	エステイメゾン南麻布	1	積和不動産	52	50	1,082.12	1,040.50	96.2
住居-28	エステイメゾン城東	1	積和不動産関西	64	58	2,065.92	1,873.56	90.7
住居-29	エステイメゾン塚本	1	積和不動産関西	96	93	2,321.04	2,248.56	96.9

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-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1	積和不動産	99	94	2,824.86	2,713.20	96.0
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	積和不動産	60	58	1,755.31	1,699.15	96.8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	56	1,274.49	1,195.55	93.8
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	54	1,362.36	1,289.44	94.6
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	41	1,058.82	1,035.80	97.8
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	79	1,943.72	1,872.26	96.3
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	87	2,261.28	2,261.28	100.0
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産	94	91	2,936.72	2,822.03	96.1
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	積和不動産	86	81	2,155.16	2,029.86	94.2
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	3,385.78	92.9
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産	124	114	3,915.81	3,600.44	91.9
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	38	897.30	875.68	97.6
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	51	2,453.17	2,086.77	85.1
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	157	9,106.08	8,958.76	98.4
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	60	2,261.91	2,194.35	97.0
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	36	35	856.08	833.08	97.3
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産	77	72	3,924.58	3,659.64	93.2
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	2,961.03	95.0
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部	27	27	2,163.98	2,163.98	100.0
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	積和不動産	24	21	894.64	815.35	91.1
住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	積和不動産	120	112	4,036.66	3,814.32	94.5
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	51	1,611.54	1,543.93	95.8
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	86	2,275.24	2,053.35	90.2
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	57	4,427.65	4,352.61	98.3
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1	積和不動産関西	26	23	2,040.35	1,789.67	87.7
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	1,655.24	92.0
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

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-62	エステイメゾン秋葉原	1	積和不動産	79	75	2,324.65	2,207.31	95.0
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産	90	86	3,701.70	3,542.97	95.7
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	140	6,177.20	6,058.55	98.1
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部	28	28	2,016.79	2,016.79	100.0
住居-66	プライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部	26	26	2,168.59	2,168.59	100.0
住居-67	プライムメゾン照葉 (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	53	1,498.13	1,413.74	94.4
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	69	2,352.90	2,296.20	97.6
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	83	1,943.17	1,943.17	100.0
住居-72	エステイメゾン瓦町	1	積和不動産関西	85	81	3,486.48	3,314.69	95.1
住居-73	エステイメゾン西天満	1	積和不動産関西	83	79	2,877.90	2,734.10	95.0
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	34	2,675.11	2,409.98	90.1
住居-75	エステイメゾン東新宿	1	株式会社東急コミュニ ティー	50	47	1,889.50	1,775.98	94.0
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	18	1,035.78	961.53	92.8
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	41	1,073.59	1,073.59	100.0
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	57	2,023.72	1,863.85	92.1
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	1,065.43	96.2
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	1,494.90	97.6
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	31	1,527.52	1,360.58	89.1
住居-84	エステイメゾン押上	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	102	98	3,180.90	3,049.67	95.9
住居-85	エステイメゾン赤羽	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	120	118	4,302.84	4,200.31	97.6
住居-86	エステイメゾン王子	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	68	64	2,289.44	2,161.00	94.4
住居-87	プ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

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-88	プライムメゾン八丁堀	1	積和不動産	45	45	1,382.32	1,382.32	100.0
住居-89	プライムメゾン神保町	1	積和不動産	63	59	1,819.90	1,704.03	93.6
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産	22	22	2,512.91	2,512.91	100.0
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
住居-92	エスティメゾン葵	1	積和不動産中部	72	68	4,809.68	4,560.94	94.8
住居-93	エスティメゾン薬院	1	株式会社三好不動産	168	160	5,207.49	4,894.46	94.0
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	株式会社長谷工ライブ ネット	294	278	9,469.65	8,908.17	94.1
住居-95	エスティメゾン大島	1	株式会社長谷工ライブ ネット	313	298	9,905.97	9,403.99	94.9
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	5,261.13	92.2
住居-97	エスティメゾン鶴舞 (注7)	1	積和不動産中部	183	183	13,812.40	13,812.40	100.0
住居 小計		91		6,928	6,657	273,509.12	263,346.26	96.3
商業-1	浜松プラザ(注8)	4	—	0	0	14,117.13	14,117.13	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ(注9)	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,275.73	53,275.73	100.0
商業-4	b-town南青山	1	アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	3	2	769.93	710.68	92.3
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社スペーストラスト	0	0	1,332.88	1,332.88	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	ベルプラザショッピングセ ンター	1	東京美装興業株式会社	0	0	6,172.70	6,172.70	100.0
その他信託不動産(商業施設) 小計		13		3	2	83,985.79	83,926.54	99.9
合計		104		6,931	6,659	357,494.91	347,272.80	97.1

(注1)「テナント数」については、平成26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。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及びエスティメゾン鶴舞に関しては後記(注7)を、浜松プラザに関しては後記(注8)をご参照下さい。

(注2)「住居賃貸可能戸数」には、平成26年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26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及びエスティメゾン鶴舞に関しては、後記(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26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、後記(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26年9月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エステメゾン東白壁、マストライフ秋葉原及びエステメゾン鶴舞に関しては後記(注7)を、浜松プラザに関しては後記(注8)をご参照下さい。
- (注6)「稼働率」には、平成26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、エステメゾン東白壁及びマストライフ秋葉原は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。また、エステメゾン鶴舞は、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・パススルー型の、その他の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、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には、店舗部分についてエンドテナントを基準にした数値を算出し、店舗部分以外の住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積と合算した数値を記載しています。
- (注8)前記「(イ)投資不動産物件の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出しています。なお、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分のテナントに対して、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地上に存する共用平面駐車場を賃貸していますが、平成25年9月30日付で浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権準共有持分を譲渡したため、当該テナントは上記テナント数に含まれていません。
- (注9)前記「(イ)投資不動産物件の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、b-town神宮前IIは、平成26年10月3日付で譲渡しています。

B. 主要なテナントの概要

平成26年9月末日（第18期末）現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積和不動産	不動産販売及び賃貸業	39物件	(注5)	4,222	39.5	558	89,446.78
積和不動産中部	不動産販売及び賃貸業	9物件	(注6)	1,028	9.6	267	41,311.54
積和不動産関西	不動産販売及び賃貸業	8物件	(注7)	613	5.7	54	18,755.34
積和不動産九州	不動産販売及び賃貸業	3物件	(注8)	391	3.7	47	23,857.76
主要なテナントの合計				6,255	58.6	929	173,371.42
ポートフォリオの合計				10,683	100.0	2,303	347,272.80

(注1) 「年間賃料」については、平成26年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成26年9月の月額賃料（共益費を含みますが、当該賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトランクルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。積和不動産をマスターリース会社とする賃貸物件のうちマストライフ秋葉原以外の38物件及び積和不動産中部をマスターリース会社とする賃貸物件のうちエステメゾン東白壁及びエステメゾン鶴舞（店舗部分除く）以外の7物件並びに積和不動産関西をマスターリース会社とする賃貸物件については、各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（注2）及び（注4）において同様です。）。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成26年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

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

(注4) 「賃貸面積」については、平成26年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。積和不動産については、マストライフ秋葉原のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マストライフ秋葉原については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、マストライフ秋葉原以外の38物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。積和不動産中部については、エステメゾン東白壁及びエステメゾン鶴舞（店舗部分除く）のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステメゾン東白壁及びエステメゾン鶴舞（店舗部分除く）については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステメゾン東白壁及びエステメゾン鶴舞（店舗部分除く）以外の7物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。また、積和不動産関西については、同社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。更に、積和不動産九州については、各物件に係る信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、各物件に係るエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積とし、その合計を記載しています。

(注5) 積和不動産をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

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

(注6) 積和不動産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	プライムメゾンタ陽ヶ丘、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	

C. 上位10テナント

平成26年9月末日(第18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)		89,446.78	25.8
2. 積和不動産中部	(注4)		41,311.54	11.9
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27年1月31日	33,996.94	9.8
	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. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成41年1月31日	27,815.03	8.0
5. 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	25,383.43	7.3
	エステイメゾン元麻布、エステイメゾン都立大学、エステイメゾン武蔵小山Ⅱ、エステイメゾン中野、エステイメゾン新中野、エステイメゾン中野富士見町、エステイメゾン哲学堂、エステイメゾン高円寺、エステイメゾン押上、エステイメゾン赤羽、エステイメゾン王子	平成35年4月30日		
6. 積和不動産九州	(注6)		23,857.76	6.9
7. 積和不動産関西	(注7)		18,755.34	5.4
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	16,761.28	4.8
	エステイメゾン博多東	平成30年3月25日		
	エステイメゾン薬院	平成36年3月31日		
9. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成28年3月8日	16,757.59	4.8
	りんくう羽倉崎プラザ(注5)(注8)	平成34年7月4日		
10. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成36年5月5日	12,116.51	3.5
上位10テナントの合計			306,202.20	88.2
ポートフォリオの合計			347,272.80	100.0

(注1) 平成26年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。積和不動産については、マストライフ秋葉原のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マストライフ秋葉原については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、マストライフ秋葉原以外の38物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。積和不動産中部については、エステイメゾン東白壁及びエステイメゾン鶴舞(店舗部分除く)のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステイメゾン東白壁及びエステイメゾン鶴舞(店舗部分除く)については、エンドテナントとの間の賃貸借契約の有無にかかわらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステイメゾン東白壁及びエステイメゾン鶴舞(店舗部分除く)以外の7物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。株式会社長谷工ライブネット及びパシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃

貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州については、各物件に係る信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を賃貸面積とし、その合計を記載しています。積和不動産関西及び株式会社三好不動産については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

- (注2) ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位10テナントの賃貸面積の割合については、小数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) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。
- (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。
- (注7) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。
- (注8) りんくう羽倉崎プラザの建物所有者である株式会社コジマは平成26年7月27日付で当該建物において運営していた店舗を閉店しましたが、本書の日付現在同社との事業用借地権設定契約は変更なく継続しています。また、資産運用会社及び当該物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社は、当該閉店と併せ、信託受託者と株式会社コジマとの間の事業用借地権設定契約に基づき、同社が本件建物に入居する賃借人を募集することについて承諾しています。

(ホ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成26年9月末日(第18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(以下「評価会社」といいます。)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とどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

ポートフォリオ地震PML評価報告書記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

また、平成26年10月に評価会社における地震リスク分析の評価手法が更新されたことに伴い、更新後の予想最大損失率(PML)を併せて記載しています。

物件番号	物件名称	予想最大損失率(PML) (%) (注1)		
		更新前	更新後(注2)	
住居-1	エステイメゾン銀座	5.0	5.3	
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	3.6	2.9	
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	8.8	6.1	
住居-5	エステイメゾン恵比寿	4.1	5.5	
住居-6	エステイメゾン神田	6.6	4.8	
住居-8	エステイメゾン北新宿	5.1	5.1	
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	6.1	4.4	
住居-11	エステイメゾン町田	3.2	2.7	
住居-12	エステイメゾン川崎	8.3	6.7	
住居-13	エステイメゾン今池	12.7	10.1	
住居-14	エステイメゾン新川崎	5.0	3.7	
住居-15	エステイメゾン横浜	8.2	4.6	
住居-16	エステイメゾン亀戸	4.8	4.0	
住居-17	エステイメゾン目黒	8.4	9.2	
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	6.1	4.2	
住居-19	エステイメゾン巣鴨	4.7	3.5	
住居-20	エステイメゾン京橋	12.5	8.8	
住居-21	エステイメゾン目黒本町	4.9	5.1	
住居-22	エステイメゾン白楽	12.0	12.1	
住居-23	エステイメゾン南堀江	5.3	5.2	
住居-24	エステイメゾン五反田(注3)	4.7	6.1	
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	5.9	3.5	
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	I	8.8	5.5
		II	9.7	5.5
		III	10.3	7.3
住居-27	エステイメゾン南麻布	10.3	7.3	
住居-28	エステイメゾン城東	13.5	8.2	
住居-29	エステイメゾン塚本	11.9	7.3	
住居-30	エステイメゾン川崎II	6.4	9.4	
住居-31	エステイメゾン麻布十番	5.8	6.3	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2	6.2	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6	7.5	

物件番号	物件名称	予想最大損失率（PML）（%） （注1）	
		更新前	更新後（注2）
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	0.7	1.0
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	0.7	1.0
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	4.1	2.5
住居-39	エステイメゾン東品川	11.9	10.3
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	14.2	11.1
住居-41	エステイメゾン西中島	13.6	11.1
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2.9	3.7
住居-43	エステイメゾン武蔵小山（注3）	8.3	9.1
住居-44	エステイメゾン千駄木（注3）	4.4	3.9
住居-45	エステイメゾン四谷坂町（注3）	5.6	6.4
住居-46	エステイメゾン博多東	1.5	1.0
住居-47	エステイメゾン上呉服	4.6	3.7
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	13.6	10.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	9.3	7.8
住居-51	プライムメゾン東桜	11.4	10.3
住居-52	プライムメゾン萱場公園	12.1	11.1
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	9.7	8.5
住居-54	エステイメゾン板橋C6	5.3	4.0
住居-55	マスト博多	3.8	3.4
住居-56	エステイメゾン錦糸町	4.5	3.8
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	8.1	6.5
住居-58	プライムメゾン御器所	11.6	9.8
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	9.4	7.3
住居-60	プライムメゾン北田辺	13.0	11.2
住居-61	プライムメゾン百道浜	4.3	2.0
住居-62	エステイメゾン秋葉原	11.1	12.2
住居-63	エステイメゾン笹塚	8.5	6.4
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6.2	3.8
住居-65	プライムメゾン高見	13.9	12.1
住居-66	プライムメゾン矢田南	13.0	12.5
住居-67	プライムメゾン照葉	4.4	2.0
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.9	10.8
住居-69	エステイメゾン千石	8.5	10.0
住居-70	エステイメゾン代沢	4.1	8.1
住居-71	エステイメゾン戸越	13.2	11.0
住居-72	エステイメゾン瓦町	10.7	7.9
住居-73	エステイメゾン西天満	2.7	2.2
住居-74	エステイメゾン白金台	7.3	10.5
住居-75	エステイメゾン東新宿	8.0	10.4
住居-76	エステイメゾン元麻布	13.4	10.3
住居-77	エステイメゾン都立大学	11.8	11.6
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	7.2	7.9
住居-79	エステイメゾン中野	3.6	6.4

物件番号	物件名称		予想最大損失率（PML）（%） （注1）	
			更新前	更新後（注2）
住居-80	エステイメゾン新中野		10.1	12.0
住居-81	エステイメゾン中野富士見町		11.4	9.4
住居-82	エステイメゾン哲学堂		5.5	7.0
住居-83	エステイメゾン高円寺		11.0	9.7
住居-84	エステイメゾン押上		5.8	3.4
住居-85	エステイメゾン赤羽		4.5	5.7
住居-86	エステイメゾン王子		4.7	5.5
住居-87	プライムメゾン早稲田		1.6	4.0
住居-88	プライムメゾン八丁堀		8.0	5.2
住居-89	プライムメゾン神保町		5.6	5.6
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト		10.5	9.4
住居-91	マストライフ秋葉原		12.7	13.7
住居-92	エステイメゾン葵		11.0	9.6
住居-93	エステイメゾン薬院		12.5	7.1
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ		5.1	6.5
住居-95	エステイメゾン大島		5.0	6.5
住居-96	プライムメゾン富士見台		13.5	10.6
住居-97	エステイメゾン鶴舞		11.2	10.2
商業-1	浜松プラザ（注3）	赤ちゃん本舗棟	6.4	9.0
		ゼビオ棟		
		管理棟		
商業-2	b-town神宮前Ⅱ（注4）		6.2	9.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ（注5）		—	—
商業-4	b-town南青山		7.2	7.4
商業-5	コジマNEW上福岡店		5.1	6.1
商業-7	b-toss池袋		4.4	6.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原		14.6	9.5
商業-9	ベルプラザ ショッピングセンター	センター棟	4.6	4.8
		ショップ棟		
		レストラン棟		
		クリスタル広場別棟	3.4	5.0
ポートフォリオ全体（注1）			4.7	2.7

（注1）「予想最大損失率（PML）」には、「更新前」については平成26年9月の調査時点の、「更新後」については平成26年11月の調査時点の数値を、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません（下記（注5）をご参照下さい。）。

（注2）平成26年10月の評価方法の更新について、更新前の予想最大損失率（PML）は、平成19年に評価会社が開発したシステムにより評価したものであり、その後、文部科学省を中心とした地震の研究や諸学会等による地震リスク及び地盤性状の研究の成果により集積された新たな知見・技術と評価会社の地震リスク分析のノウハウを併せて、さらなる適正な地震リスク分析を目的として、評価手法を更新した旨、評価会社から説明を受けています。

（注3）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4）前記「(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率」の（注5）に記載のとおり、b-town神宮前Ⅱは、平成26年10月3日付で譲渡しています。

（注5）りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率（PML）は存在しません。

(へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成26年4月1日以降（期中において取得した資産については、取得した時点以降）平成26年9月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成26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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	170,686	50,501	54,857	22,833	45,204
賃貸料収入	162,239	48,774	52,391	21,892	42,235
その他賃貸事業収入	8,447	1,726	2,465	941	2,969
(B) 賃貸事業費用 小計	40,733	12,609	13,487	5,919	10,960
管理業務費	17,241	4,084	4,672	2,461	4,179
水道光熱費	1,818	750	670	373	681
保険料	161	52	49	19	42
修繕費	3,990	2,535	2,164	622	1,986
固定資産税等	9,384	2,832	2,605	977	1,970
信託報酬	477	477	477	377	460
その他賃貸事業費用	7,659	1,876	2,848	1,086	1,640
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	129,952	37,891	41,369	16,914	34,243
(D) 減価償却費	30,456	9,359	8,784	3,573	7,488
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	99,496	28,532	32,585	13,340	26,755
(F) 資本的支出	5,093	381	280	-	831
(G) NCF = (C) - (F)	124,859	37,510	41,089	16,914	33,411

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	42,813	65,364	53,171	79,616	14,990
賃貸料収入	41,341	62,328	51,237	75,484	14,228
その他賃貸事業収入	1,472	3,036	1,934	4,131	762
(B) 賃貸事業費用 小計	14,311	15,543	13,526	16,245	5,810
管理業務費	5,507	7,172	5,065	7,730	2,226
水道光熱費	634	678	1,017	1,409	635
保険料	39	73	79	80	27
修繕費	2,153	1,525	1,035	1,481	312
固定資産税等	2,056	3,673	4,072	3,363	1,092
信託報酬	439	477	460	477	377
その他賃貸事業費用	3,480	1,941	1,794	1,702	1,138
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,502	49,821	39,645	63,370	9,180
(D) 減価償却費	6,990	12,271	14,963	16,121	2,179
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,511	37,550	24,682	47,249	7,001
(F) 資本的支出	326	-	4,077	919	118
(G) NCF = (C) - (F)	28,176	49,821	35,567	62,450	9,061

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,998	63,003	52,302	30,573	44,961
賃貸料収入	31,998	63,003	51,571	29,599	42,453
その他賃貸事業収入	-	-	731	974	2,508
(B) 賃貸事業費用 小計	4,103	9,053	11,035	7,048	14,367
管理業務費	-	3,855	4,660	3,153	5,085
水道光熱費	-	690	679	276	1,904
保険料	64	74	56	25	81
修繕費	73	117	931	636	2,360
固定資産税等	3,201	3,270	2,890	1,513	3,477
信託報酬	377	477	477	377	456
その他賃貸事業費用	386	569	1,339	1,064	1,002
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,894	53,949	41,267	23,525	30,594
(D) 減価償却費	8,888	16,971	13,789	5,471	10,804
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,005	36,978	27,477	18,053	19,789
(F) 資本的支出	5,132	213	-	-	307
(G) NCF = (C) - (F)	22,761	53,735	41,267	23,525	30,286

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,832	92,841	34,235	30,037	35,284
賃貸料収入	46,938	86,129	32,266	29,167	34,772
その他賃貸事業収入	1,894	6,711	1,969	869	512
(B) 賃貸事業費用 小計	11,656	20,660	8,998	8,381	8,002
管理業務費	4,860	5,821	3,371	3,544	3,533
水道光熱費	515	2,743	402	535	477
保険料	47	94	34	37	39
修繕費	604	1,812	1,000	584	590
固定資産税等	2,583	4,700	1,748	1,500	1,876
信託報酬	477	477	418	377	477
その他賃貸事業費用	2,565	5,009	2,023	1,801	1,008
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,176	72,180	25,237	21,655	27,281
(D) 減価償却費	8,191	31,446	6,629	7,717	7,724
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,984	40,734	18,608	13,938	19,557
(F) 資本的支出	-	444	394	-	351
(G) NCF = (C) - (F)	37,176	71,735	24,843	21,655	26,929

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成26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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	90,196	80,641	65,551	35,434	33,884
賃貸料収入	85,453	75,801	61,683	33,758	31,978
その他賃貸事業収入	4,743	4,840	3,867	1,676	1,905
(B) 賃貸事業費用 小計	25,111	16,988	19,871	10,829	9,397
管理業務費	6,523	8,288	7,521	4,976	2,698
水道光熱費	1	543	984	311	906
保険料	82	68	61	27	38
修繕費	3,049	1,457	2,674	987	2,050
固定資産税等	5,546	3,629	3,676	1,588	1,722
信託報酬	477	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	9,430	2,523	4,476	2,459	1,503
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	65,084	63,653	45,680	24,604	24,486
(D) 減価償却費	17,438	12,756	14,410	6,750	7,074
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	47,646	50,896	31,269	17,854	17,412
(F) 資本的支出	-	117	-	-	122
(G) NCF = (C) - (F)	65,084	63,536	45,680	24,604	24,363

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	40,512	63,515	66,237	28,862	26,174
賃貸料収入	38,842	61,520	64,967	28,540	25,822
その他賃貸事業収入	1,670	1,995	1,270	322	352
(B) 賃貸事業費用 小計	10,359	12,653	12,870	6,798	6,789
管理業務費	3,393	5,822	5,929	2,838	2,475
水道光熱費	1,372	673	773	400	469
保険料	47	62	44	31	30
修繕費	1,314	834	894	779	636
固定資産税等	2,119	3,179	2,397	1,538	1,651
信託報酬	477	477	476	477	477
その他賃貸事業費用	1,634	1,602	2,352	732	1,047
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,152	50,862	53,367	22,064	19,385
(D) 減価償却費	8,632	12,071	7,514	6,117	5,901
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,520	38,790	45,853	15,947	13,483
(F) 資本的支出	-	131	112	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	30,152	50,730	53,255	22,064	19,385

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	15,549	27,915	40,937	71,801	31,116
賃貸料収入	15,299	27,872	39,324	69,775	30,538
その他賃貸事業収入	250	42	1,613	2,025	578
(B) 賃貸事業費用 小計	4,194	8,217	12,270	13,511	7,787
管理業務費	1,218	2,339	3,354	5,667	2,999
水道光熱費	509	506	1,416	396	432
保険料	29	46	75	57	38
修繕費	229	1,326	909	953	998
固定資産税等	1,026	1,873	2,708	3,385	1,823
信託報酬	750	750	750	750	477
その他賃貸事業費用	430	1,375	3,055	2,300	1,017
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,355	19,697	28,666	58,289	23,329
(D) 減価償却費	5,194	9,677	12,328	16,485	8,385
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,160	10,019	16,337	41,803	14,943
(F) 資本的支出	-	417	588	-	120
(G) NCF = (C) - (F)	11,355	19,280	28,078	58,289	23,208

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	66,311	78,379	30,486	21,890	56,918
賃貸料収入	62,975	75,925	29,697	21,807	55,190
その他賃貸事業収入	3,336	2,453	789	83	1,728
(B) 賃貸事業費用 小計	16,667	17,850	7,027	4,821	12,151
管理業務費	4,682	6,565	1,864	727	3,126
水道光熱費	1,868	768	-	-	32
保険料	77	87	22	24	53
修繕費	3,000	2,608	464	131	1,005
固定資産税等	3,260	3,555	1,632	1,121	2,836
信託報酬	477	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	3,301	3,786	2,567	2,337	4,619
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,644	60,528	23,458	17,069	44,766
(D) 減価償却費	24,405	17,467	7,673	5,700	15,425
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,238	43,060	15,785	11,368	29,341
(F) 資本的支出	-	133	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	49,644	60,395	23,458	17,069	44,766

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	82,606	26,144	23,293	63,454	50,317
賃貸料収入	80,329	25,758	21,985	61,320	48,697
その他賃貸事業収入	2,276	386	1,307	2,133	1,619
(B) 賃貸事業費用 小計	21,140	10,273	7,111	12,840	15,587
管理業務費	7,523	3,170	3,194	5,497	6,991
水道光熱費	1,020	598	304	552	621
保険料	124	58	21	77	70
修繕費	4,484	1,193	328	1,418	1,583
固定資産税等	4,874	1,974	969	4,020	3,849
信託報酬	750	750	477	325	325
その他賃貸事業費用	2,362	2,528	1,815	950	2,144
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	61,465	15,871	16,181	50,613	34,730
(D) 減価償却費	21,214	9,737	6,269	9,594	12,302
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,251	6,134	9,911	41,019	22,427
(F) 資本的支出	1,817	2,398	488	-	134
(G) NCF = (C) - (F)	59,648	13,473	15,692	50,613	34,595

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	29,561	23,612	78,318	93,678	35,355
賃貸料収入	29,387	22,609	74,247	93,531	34,608
その他賃貸事業収入	174	1,003	4,070	147	746
(B) 賃貸事業費用 小計	6,656	5,552	19,654	28,701	6,922
管理業務費	2,524	2,264	7,296	3,096	2,826
水道光熱費	289	192	1,028	866	435
保険料	41	21	97	140	29
修繕費	595	478	1,847	3,885	478
固定資産税等	2,228	1,118	4,937	7,667	1,601
信託報酬	325	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	650	1,077	4,047	12,645	1,151
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,905	18,060	58,663	64,977	28,433
(D) 減価償却費	5,854	6,237	21,738	27,397	10,950
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,051	11,822	36,925	37,579	17,482
(F) 資本的支出	176	-	-	508	1,015
(G) NCF = (C) - (F)	22,729	18,060	58,663	64,468	27,417

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成26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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,378	65,564	27,455	22,408	68,455
賃貸料収入	50,322	63,233	26,199	21,267	68,436
その他賃貸事業収入	1,056	2,331	1,256	1,141	19
(B) 賃貸事業費用 小計	12,592	14,136	10,152	8,602	18,918
管理業務費	5,051	5,199	3,147	2,730	3,366
水道光熱費	1,037	685	302	732	1,188
保険料	44	90	42	35	140
修繕費	1,280	1,432	2,372	1,666	3,726
固定資産税等	2,568	4,962	2,034	1,744	6,883
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,209	1,365	1,852	1,293	3,214
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,785	51,428	17,302	13,805	49,537
(D) 減価償却費	11,372	18,314	9,029	6,415	12,255
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,413	33,113	8,272	7,390	37,281
(F) 資本的支出	481	843	1,092	398	2,308
(G) NCF = (C) - (F)	38,304	50,584	16,209	13,407	47,229

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	55,803	87,904	162,173	32,878	27,860
賃貸料収入	52,059	85,069	153,118	31,281	26,844
その他賃貸事業収入	3,744	2,834	9,054	1,597	1,015
(B) 賃貸事業費用 小計	14,035	18,911	45,903	10,229	9,558
管理業務費	6,098	7,532	18,450	4,318	3,151
水道光熱費	676	907	2,111	565	483
保険料	55	68	147	45	40
修繕費	974	2,819	5,369	475	1,414
固定資産税等	2,599	4,373	8,258	2,482	2,258
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	3,230	2,810	11,165	1,941	1,810
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,767	68,992	116,270	22,648	18,302
(D) 減価償却費	17,160	15,444	43,454	8,949	7,781
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,607	53,547	72,815	13,699	10,520
(F) 資本的支出	132	657	4,910	422	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,635	68,334	111,359	22,226	18,302

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成26年9月期決算短信

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,867	47,620	37,367	60,072	47,198
賃貸料収入	51,761	47,545	37,044	57,455	45,520
その他賃貸事業収入	105	75	323	2,617	1,677
(B) 賃貸事業費用 小計	18,631	9,183	7,944	12,780	10,624
管理業務費	4,959	2,337	4,035	6,059	5,133
水道光熱費	1,155	720	407	521	513
保険料	108	70	35	50	44
修繕費	5,566	1,364	350	994	726
固定資産税等	6,024	3,667	2,108	3,189	2,694
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	417	624	607	1,564	1,112
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,235	38,436	29,423	47,292	36,573
(D) 減価償却費	14,532	16,028	6,558	9,869	10,158
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,703	22,408	22,864	37,422	26,415
(F) 資本的支出	1,422	545	369	422	-
(G) NCF = (C) - (F)	31,813	37,891	29,053	46,869	36,573

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	57,666	54,696	58,900	45,284	39,087
賃貸料収入	55,622	50,264	58,102	44,285	39,087
その他賃貸事業収入	2,043	4,432	798	999	-
(B) 賃貸事業費用 小計	19,459	16,661	20,119	10,702	9,915
管理業務費	6,622	4,903	6,509	4,855	4,029
水道光熱費	781	1,734	807	444	457
保険料	89	71	56	44	39
修繕費	3,747	2,625	3,380	1,563	1,322
固定資産税等	3,686	3,748	3,143	2,060	2,262
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	4,131	3,178	5,823	1,333	1,403
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,206	38,035	38,781	34,581	29,171
(D) 減価償却費	18,822	15,973	10,525	12,275	7,068
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,383	22,061	28,255	22,306	22,103
(F) 資本的支出	2,892	-	874	-	207
(G) NCF = (C) - (F)	35,314	38,035	37,906	34,581	28,964

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成26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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	22,206	28,668	49,092	28,899	29,271
賃貸料収入	21,987	27,983	47,654	28,295	28,580
その他賃貸事業収入	219	685	1,438	604	691
(B) 賃貸事業費用 小計	5,536	6,298	11,800	5,941	7,756
管理業務費	2,192	3,078	6,077	3,002	3,389
水道光熱費	458	297	613	293	411
保険料	23	27	45	28	28
修繕費	550	199	820	369	508
固定資産税等	1,198	1,613	2,256	1,368	1,649
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	712	681	1,586	478	1,368
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,669	22,370	37,291	22,957	21,514
(D) 減価償却費	4,528	6,696	12,162	6,662	6,181
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,141	15,673	25,128	16,294	15,332
(F) 資本的支出	238	-	422	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,430	22,370	36,869	22,957	21,514

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	34,189	31,175	68,764	94,831	46,301
賃貸料収入	32,958	30,377	65,447	91,906	45,064
その他賃貸事業収入	1,231	798	3,317	2,925	1,237
(B) 賃貸事業費用 小計	8,689	7,213	15,624	15,568	9,907
管理業務費	3,756	3,399	7,770	7,557	4,539
水道光熱費	580	464	857	1,168	642
保険料	35	33	77	97	51
修繕費	701	636	1,196	704	613
固定資産税等	1,523	1,457	3,312	4,594	2,498
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,692	823	2,010	1,045	1,162
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,499	23,961	53,139	79,262	36,393
(D) 減価償却費	8,576	6,305	17,412	28,896	14,286
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,923	17,655	35,727	50,366	22,107
(F) 資本的支出	422	181	145	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,077	23,780	52,993	79,262	36,393

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成26年9月期決算短信

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	42,659	37,268	49,685	72,904	15,157
賃貸料収入	42,230	36,297	48,944	71,294	15,153
その他賃貸事業収入	429	971	741	1,610	3
(B) 賃貸事業費用 小計	9,661	8,648	9,251	25,782	2,231
管理業務費	4,883	3,757	4,446	12,580	1,168
水道光熱費	401	413	588	1,046	267
保険料	37	30	40	85	15
修繕費	32	144	99	774	51
固定資産税等	2,288	1,730	2,486	5,616	-
信託報酬	400	400	400	400	300
その他賃貸事業費用	1,617	2,171	1,188	5,278	428
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,998	28,620	40,434	47,122	12,925
(D) 減価償却費	11,144	11,082	12,960	10,612	3,761
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,853	17,538	27,474	36,509	9,163
(F) 資本的支出	-	-	-	1,089	249
(G) NCF = (C) - (F)	32,998	28,620	40,434	46,032	12,676

(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26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年5月1日	平成26年5月1日	平成26年5月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	72,884	73,895	170,388	192,158	56,797
賃貸料収入	72,550	68,270	167,579	187,205	56,723
その他賃貸事業収入	333	5,624	2,809	4,952	73
(B) 賃貸事業費用 小計	17,898	15,301	20,114	27,846	11,069
管理業務費	9,120	5,400	9,677	14,800	6,316
水道光熱費	758	1,944	2,255	4,203	557
保険料	80	87	160	181	104
修繕費	2,482	3,867	1,979	2,724	1,149
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	408	333	333	250
その他賃貸事業費用	5,056	3,593	5,706	5,603	2,691
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,985	58,593	150,274	164,311	45,727
(D) 減価償却費	24,639	20,217	54,144	53,552	13,554
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,346	38,375	96,129	110,759	32,173
(F) 資本的支出	752	733	621	562	-
(G) NCF = (C) - (F)	54,232	57,860	149,653	163,749	45,727

(単位：千円)

物件番号	住居-97	商業-1	商業-2	商業-3	商業-4
物件名称	エステイメゾン 鶴舞	浜松プラザ	b-town神宮前Ⅱ	りんくう 羽倉崎プラザ	b-town南青山
運用期間 (自)	平成26年5月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	129,266	109,895	24,104	182,480	33,533
賃貸料収入	129,244	109,895	23,814	182,480	31,211
その他賃貸事業収入	21	-	290	-	2,321
(B) 賃貸事業費用 小計	17,794	22,785	3,725	13,627	7,583
管理業務費	11,728	11,068	879	600	2,038
水道光熱費	3,245	518	-	-	2,241
保険料	222	484	8	84	15
修繕費	2,345	117	200	-	21
固定資産税等	-	9,000	1,902	10,910	2,516
信託報酬	250	857	375	1,500	475
その他賃貸事業費用	2	737	360	532	273
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	111,472	87,109	20,378	168,852	25,950
(D) 減価償却費	33,263	10,893	2,354	-	3,565
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	78,208	76,216	18,024	168,852	22,384
(F) 資本的支出	1,799	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	109,672	87,109	20,378	168,852	25,950

(単位：千円)

物件番号	商業-5	商業-7	商業-8	商業-9
物件名称	コジマNEW 上福岡店	b-toss池袋	ジョイスクエア 湯河原	バルプラザショッピ ングセンター
運用期間 (自)	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日	平成26年4月1日
(至)	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	48,000	60,770	86,685	55,219
賃貸料収入	48,000	45,763	66,620	49,460
その他賃貸事業収入	-	15,006	20,065	5,759
(B) 賃貸事業費用 小計	6,272	21,398	33,949	16,400
管理業務費	600	4,907	9,265	4,501
水道光熱費	-	12,926	16,995	5,587
保険料	38	23	59	42
修繕費	-	126	945	227
固定資産税等	4,831	2,665	5,193	4,777
信託報酬	440	475	475	475
その他賃貸事業費用	362	273	1,015	789
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,727	39,371	52,736	38,819
(D) 減価償却費	3,254	4,033	10,290	3,180
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	38,472	35,338	42,446	35,638
(F) 資本的支出	-	15,706	507	256
(G) NCF = (C) - (F)	41,727	23,665	52,228	38,562