

## 平成28年9月期 決算短信 (REIT)

平成28年11月15日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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 (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28年12月26日 分配金支払開始予定日 平成28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28年9月期の運用、資産の状況 (平成28年4月1日～平成28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   | %    |
| 28年9月期 | 6,693 | 2.3 | 2,739 | △0.1 | 2,193 | △0.9 | 2,192 | △0.8 |
| 28年3月期 | 6,543 | 2.0 | 2,741 | △0.1 | 2,214 | 0.1  | 2,210 | 0.0  |

|        | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|--------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|        | 円              | %              | %            | %             |
| 28年9月期 | 2,153          | 2.4            | 1.1          | 32.8          |
| 28年3月期 | 2,171          | 2.4            | 1.1          | 33.8          |

#### (2) 分配状況

|        | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向 | 純資産<br>配当率 |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|------|------------|
|        | 円                              | 百万円                         | 円                | 百万円           | %    | %          |
| 28年9月期 | 2,145                          | 2,183                       | 0                | 0             | 99.6 | 2.4        |
| 28年3月期 | 2,125                          | 2,163                       | 0                | 0             | 97.8 | 2.4        |

(注1) 1口当たり分配金は、平成28年3月期においては当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(47百万円)を控除した金額を、平成28年9月期においては当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(8百万円)を控除した金額をそれぞれ各期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 配当性向は、小数第一位未満を切り捨てて表示しています。

#### (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        |
| 28年9月期 | 203,257 | 91,292 | 44.9   | 89,668   |
| 28年3月期 | 198,290 | 91,263 | 46.0   | 89,639   |

#### (4) キャッシュ・フローの状況

|        | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|        | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 28年9月期 | 5,226                | △7,498               | 2,837                | 9,009             |
| 28年3月期 | 11,924               | △12,530              | 939                  | 8,444             |

2. 平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29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<br>分配金（利益超過<br>分配金は含まない） | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|--------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------------------------------|------------------|
|        | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 円                              | 円                |
| 29年3月期 | 6,857 | 2.5  | 2,975 | 8.6  | 2,412 | 10.0 | 2,410 | 9.9  | 2,180                          | 0                |
| 29年9月期 | 6,845 | △0.2 | 2,948 | △0.9 | 2,401 | △0.4 | 2,399 | △0.4 | 2,170                          | 0                |

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成29年3月期）2,204円、（平成29年9月期）2,170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） | 28年9月期 | 1,018,110口 | 28年3月期 | 1,018,110口 |
| ② 期末自己投資口数               | 28年9月期 | 0口         | 28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、28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。

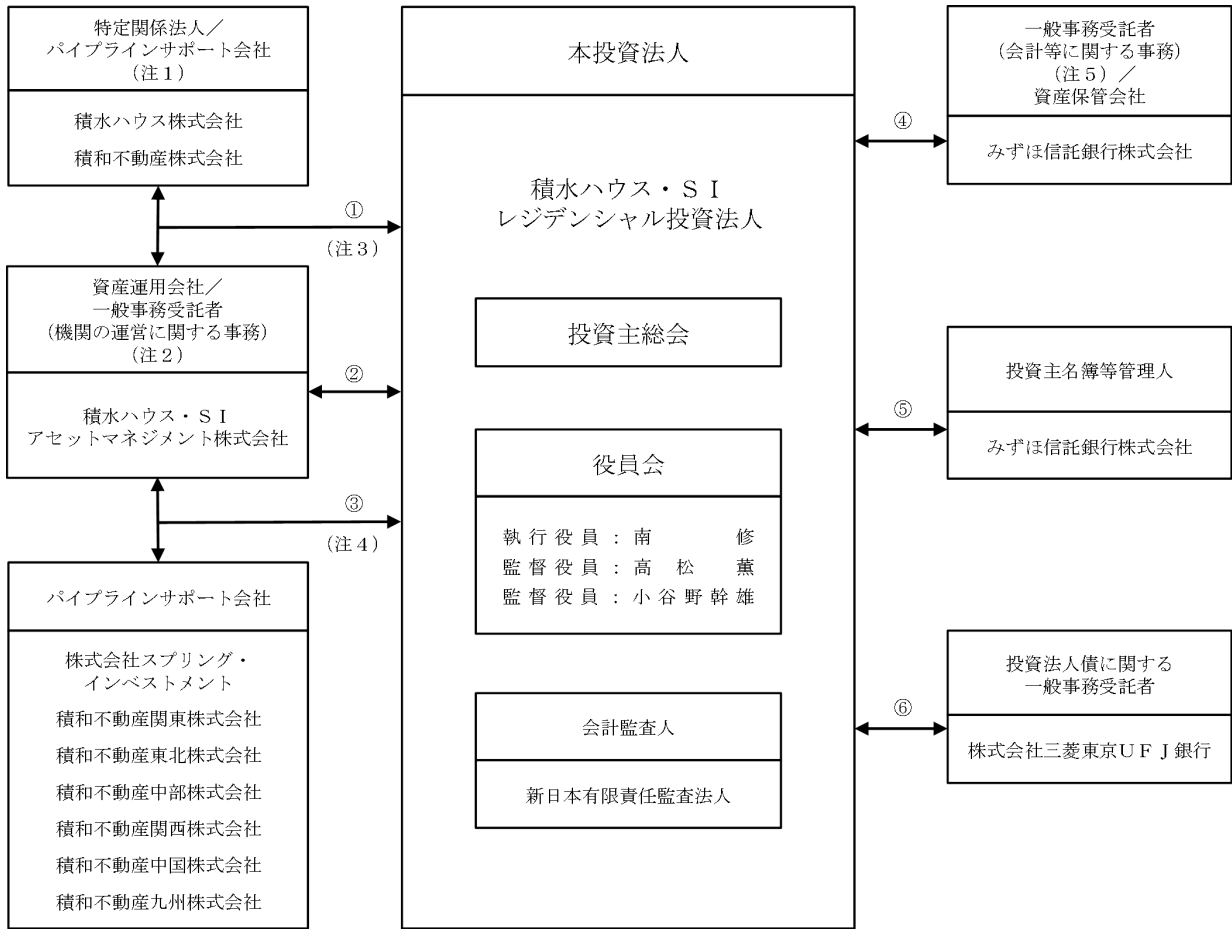
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 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、15ページ記載の「平成29年3月期（第23期）及び平成29年9月期（第24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28年10月7日及び同年10月19日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、公募による新投資口の発行（83,240口）及び第三者割当による新投資口の発行（4,160口）を行いました。公募による新投資口については、平成28年10月26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、割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月14日に払込みが完了しました。詳細については、12ページ記載の「決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。
- なお、上記「2. 平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）の運用状況の予想」における「1口当たり予想当期純利益」は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。

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。

本投資法人の仕組み図



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

- (注1) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。)は、積水ハウス株式会社及び積和不動産株式会社(以下、それぞれ「積水ハウス」及び「積和不動産」といいます。)です。積水ハウスは、本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。積和不動産は、資産運用会社の利害関係人等(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)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28年9月末日(第22期末)現在において、本投資法人の保有資産52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に努めることに合意しています。
- (注4) 本投資法人及び資産運用会社は、株式会社スプリング・インベストメント(以下「スプリング・インベストメント」といいます。)との間で「物件情報優先提供に関する契約」を締結し、(i)スプリング・インベストメントが投資一任業務又は投資助言業務を受託し又は受託しようとしている顧客の物件のうち一定のものを、当該顧客のために売却しようとする場合、原則として、第三者に通知する前に、当該売却関連の情報を資産運用会社に提供すること、及び、(ii)売主等が運用若しくは保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する場合、原則として、第三者に通知する前に当該売却関連情報を資産運用会社に提供するように努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産関東株式会社(以下「積和不動産関東」といいます。)との間で「優先交渉権等に関する契約」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に努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社(以下、それぞれ「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。)との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結し、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国又は積和不動産九州が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与することに合意しています。
- (注5) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成28年6月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスをメインスポンサー(注1)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。

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2)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。併せて、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 投資法人」から「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、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注3)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)「スポンサー」とは、資産運用会社の株主である積水ハウス及びスプリング・インベストメントを意味します。なお、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それぞれ保有しており、積水ハウスが資産運用会社の発行済株式の過半を保有していることから、同社を「メインスポンサー」と記載しています。以下同じです。

(注2)「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3)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社205社及び関連会社23社で構成される企業集団をいいます(平成28年1月末日現在)。以下同じです。

##### (ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さがみられるものの、基調としては緩やかな回復を続けています。

東証REIT指数は、平成28年4月に1,900ポイント前後での横ばいの動きから、日本銀行の追加金融緩和への期待もあり一時1,980ポイントまで上昇しました。5月にはマイナス金利による相場への影響が一巡したことや国内景気の不透明感の高まり、円高に伴う外国人投資家の利益確定売り等の要因により、東証REIT指数は段階的に下落し、6月後半には英国のEU(欧州連合)離脱の決定により世界的なリスク回避姿勢が強まり更に下落しましたが、株式市場全体が厳しい環境の中、長期金利がマイナス圏で低位安定していたことや分配金利回りが上昇したこと等から反発し、6月末には英国のEU離脱前の水準まで回復しました。その後は1,800ポイント台で底堅く推移していましたが、日本銀行が9月20日及び21日の金融政策決定会合において、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入を決定し、長期金利をゼロ%程度に誘導することを発表したことを受け、東証REIT指数は下落し3ヶ月ぶりに一時1,800ポイントを割り込みました。

地価動向については、平成28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、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年までの下落から横ばいに転じています。これは低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、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)平均では、商業地は総じて上昇基調を強めています。住宅地も小幅ながら前年並みの上昇を継続していますが、名古屋圏においては上昇基調の鈍化が見られます。一方、地方圏では地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)は住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を見せており、その他の地域についても下落幅は縮小しています。

賃貸住宅市場に関しては、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの建築増加により需給バランスが崩れたことから、首都圏の賃貸アパートについては空室率が上昇していますが、鉄筋コンクリート造を中心としたJ-REITが保有する賃貸マンションについては稼働率及び賃料水準ともに引き続き安定的に推移しています。また、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は、他地域からの人口流入が継続しており、賃貸マンションへの安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は依然低位で推移していることから、当面良好な需給環境が続くものと思われれます。

(ハ) 運用実績

A. 投資主利益の最大化に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成28年3月期末に保有していた108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193,890百万円で運用を開始し、平成28年4月に住居4物件（取得価格の合計6,810百万円）を取得したことにより、保有物件の取得価格の合計は2,007億円となり、成長戦略の目標として掲げてきた資産規模2,000億円に到達しました。その後、平成28年7月に住居1物件に係る土地の一部及び同年9月に既存商業施設（注）1物件（取得価格の合計1,536百万円）を譲渡した結果、当期末における本投資法人の保有資産は111物件（住居110物件、商業施設1物件）、取得価格の合計は199,163百万円（住居195,342百万円、商業施設3,820百万円）となっています。

（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。以下同じです。

なお、当期中に取得又は譲渡した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

| 物件番号   | 物件名称        | 所在地           | 取得価格<br>(百万円) | 取得日       |
|--------|-------------|---------------|---------------|-----------|
| 住居-114 | プライムメゾン渋谷   | 東京都渋谷区渋谷      | 2,190         | 平成28年4月1日 |
| 住居-115 | プライムメゾン初台   | 東京都渋谷区初台      | 2,700         | 平成28年4月1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 | 950           | 平成28年4月1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 | 970           | 平成28年4月1日 |

<譲渡物件>

| 物件番号  | 物件名称                      | 所在地      | 譲渡価格<br>(百万円) | 譲渡日        |
|-------|---------------------------|----------|---------------|------------|
| 住居-75 | エスティメゾン東新宿<br>(土地の一部) (注) | 東京都新宿区新宿 | 23            | 平成28年7月29日 |
| 商業-4  | b-town南青山                 | 東京都港区南青山 | 1,560         | 平成28年9月16日 |

（注）エスティメゾン東新宿に係る土地の一部（実測面積6.62㎡）を譲渡しました。

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

本投資法人は、積水ハウスグループの物件パイプラインを活用し、平成28年4月には、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ2物件を取得するとともに、初めて積和不動産関西から当社がその価値を認めて保有していた住居2物件を取得しました。その一方で平成28年9月に既存商業施設1物件を譲渡した結果、本書の日付現在において本投資法人が保有する既存商業施設は1物件のみとなっています。

更に、当期末後となる平成28年10月には公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金により同年11月に積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ2物件を取得しました。その結果、本書の日付現在において、本投資法人のポートフォリオの資産規模は、取得価格の合計で2,076億円となり、住居比率も後記[ポートフォリオの状況]に記載のとおり、平成28年3月期末時点の97.2%から本書の日付現在において98.2%にまで向上しています。

本投資法人は、これらの積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした住居ポートフォリオの充実により、将来における運用リスクの低減を図り、ポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化を推進することができたと考えています。

[ポートフォリオの状況]

平成28年9月末日(第22期末)現在及び本書の日付現在の保有資産の用途別の投資比率、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、投資比率については、小数第二位を四捨五入しています。したがって、以下に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

i. 用途別投資比率

| 用途区分           | 平成28年9月末日<br>(第22期末)現在 |             | 本書の日付現在       |             |
|----------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|
|                | 取得価格<br>(百万円)          | 投資比率<br>(%) | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) |
| 住居             | 195,342                | 98.1        | 203,842       | 98.2        |
| その他信託不動産(商業施設) | 3,820                  | 1.9         | 3,820         | 1.8         |
| ポートフォリオ合計      | 199,163                | 100.0       | 207,663       | 100.0       |

ii. 地域別分散状況(住居のみ)

| 投資エリア区分               | 平成28年9月末日<br>(第22期末)現在 |             | 本書の日付現在       |             |
|-----------------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|
|                       | 取得価格<br>(百万円)          | 投資比率<br>(%) | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) |
| 東京圏主要都市部<br>(重点投資エリア) | 131,610                | 67.4        | 140,110       | 68.7        |
| 東京圏その他都市部             | 7,430                  | 3.8         | 7,430         | 3.6         |
| 全国主要都市                | 56,302                 | 28.8        | 56,302        | 27.6        |
| ポートフォリオ合計             | 195,342                | 100.0       | 203,842       | 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28年9月末日(第22期末)現在において、それぞれ66.1%、3.7%及び30.2%、本書の日付現在において、それぞれ67.5%、3.6%及び29.0%となっています。

iii. 築年数別分散状況

| 築年数区分     | 平成28年9月末日<br>(第22期末)現在 |             | 本書の日付現在       |             |
|-----------|------------------------|-------------|---------------|-------------|
|           | 取得価格<br>(百万円)          | 投資比率<br>(%) | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) |
| 5年未満      | 20,225                 | 10.2        | 28,725        | 13.8        |
| 5年以上10年未満 | 96,473                 | 48.4        | 94,193        | 45.4        |
| 10年以上     | 82,465                 | 41.4        | 84,745        | 40.8        |
| ポートフォリオ合計 | 199,163                | 100.0       | 207,663       | 100.0       |

iv. 用途別平均築年数

| 用途区分           | 平成28年9月末日<br>(第22期末)現在 | 本書の日付現在 |
|----------------|------------------------|---------|
| 住居             | 9.4年                   | 9.2年    |
| その他信託不動産(商業施設) | 15.9年                  | 16.0年   |
| ポートフォリオ全体      | 9.5年                   | 9.3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。

## B. リーシング活動の展開及び物件価値向上諸施策の実施

### [リーシング活動の徹底管理]

本投資法人の保有物件は、平成28年9月末日(第22期末)時点において、ポートフォリオ全体で96.8%という高い稼働率を維持するとともに、賃料引き上げやダウンタイムの短縮等、キャッシュ・フロー向上策を行い収益の向上を推進しました。このような高い稼働率は、「築浅」・「駅近」・「シングル・コンパクトタイプ」の住居物件を中心とした競争力の高いポートフォリオに加え、リーシングマネジメントを徹底して実行したことによるものと考えています。

具体的には、リーシング戦略として契約及び解約に係る最新の進捗状況を管理できる体制を整えるとともに、プロパティ・マネジメント会社との連携を強化して募集条件の設定を迅速化し、テナントニーズの動向を適時に掌握し対応することでダウンタイムの短縮化を推進しました。また、長期空室住戸に対しては適切な募集条件への見直し等、機動的な対処により稼働率の向上及び早期収益化を推進するとともに、競争力の高い物件及び住戸においては、テナント入れ替え時及び更新契約時の賃料引上げや新規契約時の礼金取得を積極的に行うことにより、収益の向上に努めました。

### [賃貸事業コストの管理の徹底]

本投資法人及び資産運用会社は、安定的なキャッシュ・フローを確保するために、徹底的なリーシングマネジメントに基づく収益確保に加えて、賃貸事業コストの徹底管理を行っています。

具体的には、電力小売全面自由化に伴い、現状と比較して低廉な電気供給を行う電気事業者への切替えを一部の物件で実施することに加えて、共用部照明のLED化工事を引き続き実施し、コスト削減を実現しました。また、原状回復工事の内容の徹底した精査によりコストの削減に努めました。

### [運用資産の品質管理の徹底]

本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の価値及び物件競争力の維持・向上を企図した最適な修繕を実施することにより、稼働率や賃料水準の維持・向上を目指しています。

当期においては、賃料上昇等の内部成長が見込まれるエステイメンツ銀座の住戸について、テナントニーズに合わせた間取り及び仕様とするべくリノベーション工事を実施しました。加えて、劣化診断調査等の結果を踏まえた計画的な大規模修繕工事を3物件で実施し、保有物件の訴求力の向上に努めました。

また、資産運用会社は、当期において、運用資産の増大に伴い従来「不動産運用部」の職務分掌であった、運用資産に係る長期修繕計画の策定及び修繕工事の検討・管理等の業務を分離し、これらを専門的に担う部署として平成28年7月1日付で「技術管理部」を新設しました。

## C. CSR・サステナブル社会実現への取組み

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

当期においては、環境に配慮した施策として、これまでも適宜実施してきた省エネルギーエアコンの導入、LED照明の導入を推進しました。

本投資法人は、環境配慮への取組みにおける自社の位置づけを把握し、今後の取組みの参考とすべく、外部評価機関による環境認証や評価を取得しています。

当期においては、保有する3物件(プライムメゾン銀座イースト、エステイメンツ大島及びプライムメゾン横浜日本大通)について、株式会社日本政策投資銀行より、DBJ Green Building認証(注1)を取得し、平成27年1月に取得した2物件と合わせて5物件(うち3物件が上位ランクの4 stars)について当該認証を取得しています。

また、平成28年に実施されたGlobal Real Estate Sustainability Benchmark(以下「GRESB」といいます。)(注2)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、平成27年に続いて「Green Star」を取得するとともに、住宅系J-REITとして初めて、2年連続でアジアの住宅セクターにおける「Sector Leader」(1位)に選出されました。加えて、平成28年より総合スコアでの相対評価による「GRESB レーティング」が導入され、本投資法人は「4 stars」(5段階で表現され最上位は「5 stars」)を取得しています。

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

(注1)「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。



(注2)「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・ガバナンス(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。

(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28年4月に長期借入金6,500百万円(借入期間:約7年11か月)を新規に借りました。また、平成28年8月には、返済期日の到来した総額10,000百万円の借入金(借入期間:約1年2か月:28億円、同11か月:12億円、同6か月:60億円)の借換え資金として、借入期間約9年で3,600百万円を、借入期間8年で1,900百万円を、借入期間約1年で4,500百万円を借入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。その一方で、既存商業施設の譲渡による譲渡代金を活用し、平成28年9月に前述の借入期間約1年で借入れた4,500百万円の一部(1,500百万円)について期限前返済を行いました。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は108,709百万円(短期借入金3,000百万円、長期借入金91,209百万円(うち1年内返済予定の長期借入金12,205百万円)及び投資法人債14,500百万円)となっています。

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<br>(JCR)    | 長期発行体格付<br>AA- (安定的) |
| 株式会社格付投資情報センター<br>(R&I) | 発行体格付<br>A+ (安定的)    |

(ホ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は6,693百万円、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2,739百万円となり、経常利益は2,193百万円、当期純利益は2,192百万円を計上しました。

なお、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第66条の2)の適用により、平成28年7月に譲渡した「エステイメゾン東新宿」に係る土地の一部及び平成28年9月に譲渡した「b-town南青山」の譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である8百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することとしています。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,145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28年10月)によると、日本経済の先行きについては、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さが残り、景気回復ペースの鈍化した状態が続くとみられます。その後、家計、企業の両部門において所得から支出への前向きな循環メカニズムが持続するもとで、国内需要が増加基調をたどるとともに、輸出も、新興国経済が減速した状態から脱していくことなどを背景に、緩やかに増加していくと考えられます。但し、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気の下振れや、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まり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。

資金調達環境については、平成28年9月20日及び21日の日本銀行の金融政策決定会合で、金融緩和強化の新しい枠組みとなる「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」が新たに打ち出され、イールドカーブをコントロールする方針が示されました。政策では長期金利をゼロ%程度に誘導することを目標としていることから、同政策により今後は長期金利の過度な低下や上昇を抑制しながら、低金利路線が維持されていくものと考えられ、J-REIT市場においては長期金利の上昇リスクの懸念が低下することが期待されます。

不動産取引市場においては、良好な資金調達環境を背景として、投資家の投資意欲は依然として高く、取得競争の過熱感は継続しています。期待利回りの水準は金融危機前の最低水準に既に到達しており、低下余地は小さくなっているものの、不動産は相対的に高い利回りが期待できる投資対象として、引き続き投資資金が流入することが想定され、不動産価格は緩やかな上昇または高止まりで推移していくと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、マイナス金利環境の今後の影響も含め景気、需給バランス及び国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の取得・運用を行います。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築し、投資主利益の最大化を目指します。

その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、積水ハウスグループの全国ネットワークの活用効果が「東京圏主要都市部」と同様に期待できる「東京圏その他都市部」と「主要大都市圏」を含む「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。また、学生寮、社宅、サービス付き高齢者向け住宅についても、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用を基軸とし、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努めます。不動産マーケットが高騰している中でも、エリアや物件特性を踏まえ、本投資法人の収益性向上に寄与すると判断した物件について、適正な利回り目線を保ちつつ取得を行うことで、良質な賃貸住宅を中心とした着実な資産規模の拡大を目指していきます。

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。また、保有する住居物件のうち、低利回りの物件や、築年数が古く将来的に修繕費等のコスト負担増が見込まれる物件については、ポートフォリオの質的向上を図るべく入替えを検討していきます。

B. 内部成長戦略

資産運用会社は、前述のとおり当期において運用資産に係る長期修繕計画の策定及び修繕工事の検討・管理等を専門的に担う部署として「技術管理部」を新設しました。これにより、本投資法人が保有する物件について、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を始めとする運用資産の品質管理の徹底を図り、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することで、内部成長の強化につなげます。

また、当期において電力小売全面自由化に伴い電気事業者の切替えを実施したことにより来期以降コスト削減が見込める予定であり、更に共用部照明のLED化の推進継続及び原状回復工事の内容及び金額の充分な検証に




より、運用コストの削減を図っていきます。加えて、保有物件の管理業務に係るコストについても、費用対効果を検証し、最適化を図る等のコスト削減策を推進していきます。

更に、プロパティ・マネジメント会社との業務連携を深化させることで、稼働率の向上及びダウンタイムの短縮並びに新規契約時の賃料増額及び礼金取得に注力し、併せて契約更新率の維持・向上、更新時の賃料増額を図り、収益性の向上を目指します。

本投資法人が積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、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、順次、積和不動産グループに集約してきたことで、全国で約57.6万室の賃貸管理実績（平成28年7月末日現在）に裏付けられたプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エステイメゾン」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。

（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<br>(プライムメゾン)  | Esty Maison<br>(エステイメゾン)  | MASTシリーズ<br>(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<br/>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<br/>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<br/>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

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、従前の方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、53.5%であった本投資法人のLTVは、平成28年10月に実施した公募増資により、本書の日付現在では、51%程度まで引下げられていると見込んでいます。

なお、本投資法人は新規物件の取得、既存借入金の返済、投資法人債の償還及び保有物件の改修・修繕工事にあたり機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末後の平成28年10月7日付でコミットメントライン契約を締結しています。

今後もこのような財務基盤の強化に資する施策を継続し、更なる財務基盤の強化を推進していきます。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

<新投資口の発行>

平成28年10月7日及び同年10月19日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用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行いました。なお、公募による新投資口については平成28年10月26日に払込みが完了しており、また、第三者割当による新投資口については、割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,160口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月14日に払込みが完了しました。

この結果、出資総額は98,633,978,945円、発行済投資口の総口数は1,105,510口となっています。

[公募による投資口の発行(一般募集)]

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 発行投資口数        | : 83,240口        |
| 発行価格          | : 1口当たり114,855円  |
| 発行価格の総額       | : 9,560,530,200円 |
| 払込金額(発行価額)    | : 1口当たり111,085円  |
| 払込金額(発行価額)の総額 | : 9,246,715,400円 |
| 払込期日          | : 平成28年10月26日    |
| 分配金起算日        | : 平成28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        | : 4,160口        |
| 払込金額(発行価額)    | : 1口当たり111,085円 |
| 払込金額(発行価額)の総額 | : 462,113,600円  |
| 払込期日          | : 平成28年11月14日   |
| 分配金起算日        | : 平成28年10月1日    |
| 割当先           | : みずほ証券株式会社     |

(参考情報)

A. 新規資産の取得

平成28年11月1日付で、以下の物件を取得しました。

| 物件番号   | 物件名称         | 所在地         | 取得価格<br>(百万円) | 取得日        |
|--------|--------------|-------------|---------------|------------|
| 住居-118 | プライムメゾン白金高輪  | 東京都港区三田     | 4,500         | 平成28年11月1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 | 4,000         | 平成28年11月1日 |

B. コミットメントラインの設定

平成28年10月7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ました。

|            |   |
|------------|---|
| 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28年11月1日  |
| コミットメント終了日 | 平成29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<br>及び株式会社三井住友銀行           |
| 資金使途       | 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 |

(二) 運用状況の見通し

平成29年3月期(第23期)及び平成29年9月期(第24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29年3月期(第23期)及び平成29年9月期(第24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29年3月期(第23期)

|       |          |              |        |
|-------|----------|--------------|--------|
| 営業収益  | 6,857百万円 | 1口当たり分配金     | 2,180円 |
| 経常利益  | 2,412百万円 | 1口当たり利益超過分配金 | 0円     |
| 当期純利益 | 2,410百万円 |              |        |

※平成29年9月期(第24期)

|       |          |              |        |
|-------|----------|--------------|--------|
| 営業収益  | 6,845百万円 | 1口当たり分配金     | 2,170円 |
| 経常利益  | 2,401百万円 | 1口当たり利益超過分配金 | 0円     |
| 当期純利益 | 2,399百万円 |              |        |

(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29年3月期(第23期)及び平成29年9月期(第24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29年3月期(第23期)：平成28年10月1日～平成29年3月31日(182日)<br>平成29年9月期(第24期)：平成29年4月1日～平成29年9月30日(183日)  |
| 運用資産  | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年9月期末現在保有している111物件に、前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) A. 新規資産の取得」に記載した2物件を加えた113物件について、平成29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。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>  |
| 営業収益  | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年11月1日付で取得した上記2物件の取得に伴う増収を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業収入については、平成28年9月期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>  |
| 営業費用  | <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成28年9月期末現在又は取得時点における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費は、平成29年3月期において約651百万円を、平成29年9月期において約649百万円をそれぞれ想定しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。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29年3月期において約376百万円を、平成29年9月期において約421百万円をそれぞれ想定しています。</li> <li>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29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た固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約3百万円を想定しています。また、平成28年1月1日以降に取得した運用資産に係る平成29年分の固定資産税及び都市計画税は、平成29年3月期の賃貸事業費用としては計上されず、平成29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。そのため、上記平成29年9月期の賃貸事業費用として想定する固定資産税及び都市計画税には、平成28年1月1日以降に取得した運用資産に係る金額が含まれています。</li> <li>建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、平成29年3月期において約1,605百万円を、平成29年9月期において約1,605百万円をそれぞれ想定しています。</li> </ul> |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、平成29年3月期において総額約533百万円を、平成29年9月期において総額約522百万円をそれぞれ想定しています。</li> <li>投資法人債発行費償却は、平成29年3月期において約7百万円を、平成29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。</li> <li>投資口交付費償却については、平成29年3月期において約21百万円を、平成29年9月期において約16百万円をそれぞれ想定しています。</li> </ul>  |

| 項 目          | 前 提 条 件  |
|--------------|--|
| 有利子負債        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は、平成28年9月期末現在、108,709百万円の有利子負債残高（短期借入金3,000百万円、長期借入金91,209百万円（うち1年内返済予定の長期借入金12,205百万円）及び投資法人債14,500百万円）を有しています。</li> <li>・ 平成29年3月期中に返済期日が到来する借入金9,500百万円、平成29年9月期中に返済期日が到来する借入金5,705百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。</li> <li>・ 平成28年10月に実施した公募増資後の総資産有利子負債比率（LTV）は51%程度となる見込みであり、平成29年3月期及び平成29年9月期において同程度の水準で推移することを前提としています。</li> <li>・ 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。<br/>総資産有利子負債比率（LTV）＝有利子負債総額÷総資産額（試算値）×100</li> </ul> |
| 発行済投資口の総口数   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在の1,105,510口を前提としており、その後、平成29年9月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>   |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>  |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>   |



3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(平成28年3月31日) | 当期<br>(平成28年9月30日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部            |                    |                    |
| 流動資産            |                    |                    |
| 現金及び預金          | 3,428,890          | 4,001,779          |
| 信託現金及び信託預金      | 5,016,055          | 5,007,948          |
| 営業未収入金          | 153,167            | 112,962            |
| 未収消費税等          | -                  | 1,264              |
| 前払費用            | 129,092            | 169,216            |
| 繰延税金資産          | 238                | 34                 |
| その他             | 10,882             | 249                |
| 貸倒引当金           | △4,503             | △3,818             |
| 流動資産合計          | 8,733,823          | 9,289,637          |
| 固定資産            |                    |                    |
| 有形固定資産          |                    |                    |
| 信託建物            | 101,392,020        | 103,979,697        |
| 減価償却累計額         | △13,697,199        | △15,100,421        |
| 信託建物(純額)        | 87,694,821         | 88,879,276         |
| 信託構築物           | 878,502            | 900,614            |
| 減価償却累計額         | △193,509           | △218,092           |
| 信託構築物(純額)       | 684,992            | 682,522            |
| 信託機械及び装置        | 1,926,908          | 1,972,641          |
| 減価償却累計額         | △506,550           | △572,081           |
| 信託機械及び装置(純額)    | 1,420,357          | 1,400,560          |
| 信託工具、器具及び備品     | 207,186            | 263,641            |
| 減価償却累計額         | △71,023            | △86,492            |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 136,163            | 177,148            |
| 信託土地            | 98,617,010         | 101,708,485        |
| 信託建設仮勘定         | -                  | 52,047             |
| 有形固定資産合計        | 188,553,346        | 192,900,040        |
| 無形固定資産          |                    |                    |
| 信託借地権           | 148,001            | 145,982            |
| 商標権             | 293                | -                  |
| その他             | 162                | 246                |
| 無形固定資産合計        | 148,456            | 146,229            |
| 投資その他の資産        |                    |                    |
| 差入敷金保証金         | 242,672            | 242,672            |
| 長期前払費用          | 367,336            | 450,323            |
| その他             | 138,969            | 144,827            |
| 投資その他の資産合計      | 748,977            | 837,823            |
| 固定資産合計          | 189,450,780        | 193,884,092        |
| 繰延資産            |                    |                    |
| 投資法人債発行費        | 67,286             | 59,740             |
| 投資口交付費          | 38,195             | 23,691             |
| 繰延資産合計          | 105,482            | 83,431             |
| 資産合計            | 198,290,085        | 203,257,161        |

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(平成28年3月31日) | 当期<br>(平成28年9月30日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 負債の部                |                    |                    |
| 流動負債                |                    |                    |
| 営業未払金               | 336,786            | 412,267            |
| 短期借入金               | 7,200,000          | 3,000,000          |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 12,300,000         | 12,205,000         |
| 未払金                 | 638,446            | 601,937            |
| 未払費用                | 54,079             | 55,940             |
| 未払法人税等              | 3,798              | 1,295              |
| 未払消費税等              | 17,913             | -                  |
| 前受金                 | 237,827            | 236,797            |
| その他                 | 12,322             | 12,779             |
| 流動負債合計              | 20,801,174         | 16,526,017         |
| 固定負債                |                    |                    |
| 投資法人債               | 14,500,000         | 14,500,000         |
| 長期借入金               | 69,709,500         | 79,004,500         |
| 信託預り敷金及び保証金         | 2,016,256          | 1,934,556          |
| 固定負債合計              | 86,225,756         | 95,439,056         |
| 負債合計                | 107,026,930        | 111,965,074        |
| 純資産の部               |                    |                    |
| 投資主資本               |                    |                    |
| 出資総額                | 88,925,149         | 88,925,149         |
| 剰余金                 |                    |                    |
| 任意積立金               |                    |                    |
| 圧縮積立金               | 127,423            | 174,521            |
| 任意積立金合計             | 127,423            | 174,521            |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,210,581          | 2,192,416          |
| 剰余金合計               | 2,338,004          | 2,366,937          |
| 投資主資本合計             | 91,263,154         | 91,292,087         |
| 純資産合計               | ※1 91,263,154      | ※1 91,292,087      |
| 負債純資産合計             | 198,290,085        | 203,257,161        |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日) | 当期<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成28年9月30日) |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益                |                                      |                                     |
| 賃貸事業収入              | ※1 6,332,700                         | ※1 6,674,711                        |
| 不動産等売却益             | ※2 210,403                           | ※2 18,431                           |
| 営業収益合計              | 6,543,103                            | 6,693,142                           |
| 営業費用                |                                      |                                     |
| 賃貸事業費用              | ※1 3,065,906                         | ※1 3,218,278                        |
| 資産運用報酬              | 471,120                              | 484,273                             |
| 資産保管手数料             | 15,666                               | 15,847                              |
| 一般事務委託手数料           | 35,447                               | 35,968                              |
| 役員報酬                | 3,600                                | 3,600                               |
| 貸倒引当金繰入額            | 3,638                                | 449                                 |
| その他営業費用             | 205,900                              | 195,040                             |
| 営業費用合計              | 3,801,279                            | 3,953,458                           |
| 営業利益                | 2,741,823                            | 2,739,684                           |
| 営業外収益               |                                      |                                     |
| 受取利息                | 830                                  | 57                                  |
| 未払分配金戻入             | 288                                  | 263                                 |
| その他                 | -                                    | 206                                 |
| 営業外収益合計             | 1,119                                | 527                                 |
| 営業外費用               |                                      |                                     |
| 支払利息                | 382,821                              | 395,333                             |
| 投資法人債利息             | 56,269                               | 56,491                              |
| 投資法人債発行費償却          | 7,546                                | 7,546                               |
| 融資関連費用              | 67,453                               | 72,304                              |
| 投資口交付費償却            | 14,503                               | 14,503                              |
| その他                 | 108                                  | 108                                 |
| 営業外費用合計             | 528,703                              | 546,288                             |
| 経常利益                | 2,214,239                            | 2,193,924                           |
| 税引前当期純利益            | 2,214,239                            | 2,193,924                           |
| 法人税、住民税及び事業税        | 3,925                                | 1,303                               |
| 法人税等調整額             | △181                                 | 203                                 |
| 法人税等合計              | 3,744                                | 1,507                               |
| 当期純利益               | 2,210,494                            | 2,192,416                           |
| 前期繰越利益              | 86                                   | -                                   |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,210,581                            | 2,192,416                           |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28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   | 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 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 | 77,988  | 77,988              | 2,209,951  | 2,287,939  | 91,213,089 | 91,213,089 |
| 当期変動額    |            |         |                     |            |            |            |            |
| 圧縮積立金の積立 |            | 49,435  | 49,435              | △49,435    | -          | -          | -          |
| 剰余金の配当   |            |         |                     | △2,160,429 | △2,160,429 | △2,160,429 | △2,160,429 |
| 当期純利益    |            |         |                     | 2,210,494  | 2,210,494  | 2,210,494  | 2,210,494  |
| 当期変動額合計  | -          | 49,435  | 49,435              | 629        | 50,065     | 50,065     | 50,065     |
| 当期末残高    | 88,925,149 | 127,423 | 127,423             | 2,210,581  | 2,338,004  | 91,263,154 | 91,263,154 |

当期(自 平成28年4月1日 至 平成28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   | 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 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 | 127,423 | 127,423             | 2,210,581  | 2,338,004  | 91,263,154 | 91,263,154 |
| 当期変動額    |            |         |                     |            |            |            |            |
| 圧縮積立金の積立 |            | 47,097  | 47,097              | △47,097    | -          | -          | -          |
| 剰余金の配当   |            |         |                     | △2,163,483 | △2,163,483 | △2,163,483 | △2,163,483 |
| 当期純利益    |            |         |                     | 2,192,416  | 2,192,416  | 2,192,416  | 2,192,416  |
| 当期変動額合計  | -          | 47,097  | 47,097              | △18,164    | 28,932     | 28,932     | 28,932     |
| 当期末残高    | 88,925,149 | 174,521 | 174,521             | 2,192,416  | 2,366,937  | 91,292,087 | 91,292,087 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分                          | 前期<br>(自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日)   | 当期<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成28年9月30日)  |
|-----------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益                   | 2,210,581,192円   | 2,192,416,724円   |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 2,163,483,750円<br>(2,125円)   | 2,183,845,950円<br>(2,145円)   |
| III 任意積立金<br>圧縮積立金繰入額       | 47,097,442円  | 8,570,774円   |
| IV 次期繰越利益                   | 0円   | 0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2,163,483,750円を利益分配金として分配しています。</p> | <p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、当期末処分利益の全額である2,183,845,950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<br>(自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日) | 当期<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成28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            | 2,214,239                            | 2,193,924                           |
| 減価償却費               | 1,468,539                            | 1,582,665                           |
| 投資法人債発行費償却          | 7,546                                | 7,546                               |
| 投資口交付費償却            | 14,503                               | 14,503                              |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)     | 3,411                                | △685                                |
| 受取利息                | △830                                 | △57                                 |
| 支払利息                | 439,091                              | 451,824                             |
| 営業未収入金の増減額(△は増加)    | △21,858                              | 40,205                              |
| 前払費用の増減額(△は増加)      | 27,888                               | △23,556                             |
| 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)     | 22,175                               | △2,656                              |
| 未払金の増減額(△は減少)       | 17,026                               | 23,078                              |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)    | △20,719                              | △17,913                             |
| 前受金の増減額(△は減少)       | △52,508                              | △1,030                              |
| 信託有形固定資産の売却による減少額   | 8,240,718                            | 1,502,287                           |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)    | 8,814                                | △99,555                             |
| その他                 | △2,429                               | 11,080                              |
| 小計                  | 12,365,609                           | 5,680,397                           |
| 利息の受取額              | 830                                  | 57                                  |
| 利息の支払額              | △440,372                             | △449,964                            |
| 法人税等の支払額            | △1,603                               | △3,807                              |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 11,924,463                           | 5,226,683                           |
| 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    | △12,290,967                          | △7,411,375                          |
| 無形固定資産の取得による支出      | —                                    | △43                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 225,239                              | 140,160                             |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △456,288                             | △221,860                            |
| 投資その他の資産の増減額(△は増加)  | △8,587                               | △5,857                              |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △12,530,603                          | △7,498,977                          |
| 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          | 7,200,000                            | 4,500,000                           |
| 短期借入金の返済による支出       | △4,650,000                           | △8,700,000                          |
| 長期借入れによる収入          | 4,100,000                            | 12,000,000                          |
| 長期借入金の返済による支出       | △3,550,000                           | △2,800,000                          |
| 分配金の支払額             | △2,160,005                           | △2,162,923                          |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 939,994                              | 2,837,076                           |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 333,854                              | 564,782                             |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 8,111,090                            | 8,444,945                           |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 8,444,945                         | ※1 9,009,728                        |

(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<br/>定額法を採用しています。<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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29,241千円、当期29,900千円です。</p>   |      |       |       |       |          |       |             |       |
| 5. ヘッジ会計の方法                 | <p>① ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段：金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>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<br/>金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>  |      |       |       |       |          |       |             |       |
| 6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲    | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>   |      |       |       |       |          |       |             |       |
| 7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項 | <p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>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。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(3) 信託借地権</li> <li>(4) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法<br/>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<br>(平成28年3月31日) | 当 期<br>(平成28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<br>自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日 | 当 期<br>自 平成28年4月1日<br>至 平成28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              | 6,120,483                           | 6,470,566                          |
| その他賃貸事業収入          | 212,216                             | 204,144                            |
| 不動産賃貸事業収益合計        | 6,332,700                           | 6,674,711                          |
| B. 不動産賃貸事業費用       |                                     |                                    |
| 賃貸事業費用             |                                     |                                    |
| 管理業務費              | 604,056                             | 631,260                            |
| 水道光熱費              | 92,107                              | 86,735                             |
| 保険料                | 7,334                               | 7,771                              |
| 修繕費                | 225,891                             | 218,848                            |
| 固定資産税等             | 371,609                             | 380,518                            |
| 信託報酬               | 45,297                              | 43,254                             |
| その他賃貸事業費用          | 251,204                             | 267,339                            |
| 減価償却費              | 1,468,403                           | 1,582,549                          |
| 不動産賃貸事業費用合計        | 3,065,906                           | 3,218,278                          |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 3,266,794                           | 3,456,432                          |



※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)

(単位:千円)

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| エステイメゾン今池 |         |         |
| 不動産等売却収入  |         | 300,000 |
| 不動産等売却原価  | 265,338 |         |
| その他売却費用   | 12,475  | 277,813 |
| 不動産等売却益   |         | 22,186  |

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| りんくう羽倉崎プラザ<br>コジマ×ビックカメラ上福岡店<br>ジョイスクエア湯河原<br>ベルプラザショッピングセンター |           |           |
| 不動産等売却収入  |           | 8,500,000 |
| 不動産等売却原価  | 7,975,267 |           |
| その他売却費用   | 336,515   | 8,311,783 |
| 不動産等売却益   |           | 188,216   |

当期(自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)

(単位:千円)

|                       |       |        |
|-----------------------|-------|--------|
| エステイメゾン東新宿<br>(土地の一部) |       |        |
| 不動産等売却収入              |       | 23,500 |
| 不動産等売却原価              | 7,154 |        |
| その他売却費用               | 2,261 | 9,415  |
| 不動産等売却益               |       | 14,084 |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| b-town南青山 |           |           |
| 不動産等売却収入  |           | 1,560,000 |
| 不動産等売却原価  | 1,495,133 |           |
| その他売却費用   | 60,519    | 1,555,653 |
| 不動産等売却益   |           | 4,346     |

[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<br>自平成27年10月1日<br>至平成28年3月31日 | 当期<br>自平成28年4月1日<br>至平成28年9月30日 |
|------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口                      | 10,000,000口                     |
| 発行済投資口の総口数 | 1,018,110口                       | 1,018,110口                      |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

|            | 前 期                          | 当 期                         |
|------------|------------------------------|-----------------------------|
|            | 自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日 | 自 平成28年4月1日<br>至 平成28年9月30日 |
| 現金及び預金     | 3,428,890                    | 4,001,779                   |
| 信託現金及び信託預金 | 5,016,055                    | 5,007,948                   |
| 現金及び現金同等物  | 8,444,945                    | 9,009,728                   |

[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27年10月1日 至 平成28年3月31日 )  
該当事項はありません。

当期 ( 自 平成28年4月1日 至 平成28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27年10月1日 至 平成28年3月31日 )  
該当事項はありません。

当期 ( 自 平成28年4月1日 至 平成28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27年10月1日 至 平成28年3月31日 )  
該当事項はありません。

当期 ( 自 平成28年4月1日 至 平成28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27年10月1日 至 平成28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<br>(被所有) 割合 | 取引の内容                                     | 取引金額<br>(千円)    | 科目  | 期末残高<br>(千円) |
|---------------|-----|---|---------------------|---|-----------------|-----|--------------|
| 役員及び<br>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)   | 609,360<br>(注2) | 未払金 | 558,058      |
|               |     |   |                     | 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払(注3) | 1,400           | 未払金 | 1,512        |

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

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬67,840千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70,400千円が含まれています。

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

(注4) 上記金額のうち、「取引金額」には消費税等は含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

当期 ( 自 平成28年4月1日 至 平成28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<br>(被所有) 割合 | 取引の内容                                     | 取引金額<br>(千円)    | 科目  | 期末残高<br>(千円) |
|---------------|-----|---|---------------------|---|-----------------|-----|--------------|
| 役員及び<br>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)   | 524,181<br>(注2) | 未払金 | 536,493      |
|               |     |   |                     | 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27,240千円及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬12,668千円が含まれています。

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

(注4) 上記金額のうち、「取引金額」には消費税等は含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

|            | 前 期<br>自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日 | 当 期<br>自 平成28年4月1日<br>至 平成28年9月30日 |
|------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 89,639                              | 89,668                             |
| 1口当たり当期純利益 | 2,171                               | 2,153                              |

(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<br>自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日 | 当 期<br>自 平成28年4月1日<br>至 平成28年9月30日 |
|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 項 目               |                                     |                                    |
| 当期純利益(千円)         | 2,210,494                           | 2,192,416                          |
| 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) | 2,210,494                           | 2,192,416                          |
| 期中平均投資口数(口)       | 1,018,110                           | 1,018,110                          |

[重要な後発事象に関する注記]

平成28年10月7日及び同年10月19日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用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行いました。なお、公募による新投資口については平成28年10月26日に払込みが完了しており、また、第三者割当による新投資口については、割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,160口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月14日に払込みが完了しました。

この結果、出資総額は98,633,978,945円、発行済投資口の総口数は1,105,510口となっています。

<公募による投資口の発行> (一般募集)

発行投資口数 : 83,240口  
発行価格 : 1口当たり114,855円  
発行価格の総額 : 9,560,530,200円  
払込金額(発行価額) : 1口当たり111,085円  
払込金額(発行価額)の総額 : 9,246,715,400円  
払込期日 : 平成28年10月26日  
分配金起算日 : 平成28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 : 4,160口  
払込金額(発行価額) : 1口当たり111,085円  
払込金額(発行価額)の総額 : 462,113,600円  
払込期日 : 平成28年11月14日  
分配金起算日 : 平成28年10月1日  
割当先 : みずほ証券株式会社

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

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

(注5) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注6) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844円)にて、新規物件の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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類     | 用途             | 地域等<br>(注1)           | 前期<br>(平成28年3月31日)    |                       | 当期<br>(平成28年9月30日)    |                       |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           |                |                       | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注3) |
| 信託不動産     | 住居             | 東京圏主要都市部<br>(重点投資エリア) | 123,368               | 62.2                  | 127,660               | 62.8                  |
|           |                | 東京圏その他都市部             | 6,948                 | 3.5                   | 6,974                 | 3.4                   |
|           |                | 全国主要都市                | 53,206                | 26.8                  | 54,692                | 26.9                  |
|           | 住居 計           |                       | 183,523               | 92.6                  | 189,327               | 93.1                  |
|           | その他信託不動産(商業施設) |                       | 5,177                 | 2.6                   | 3,666                 | 1.8                   |
|           | その他信託不動産 計     |                       | 5,177                 | 2.6                   | 3,666                 | 1.8                   |
| 小 計       |                |                       | 188,701               | 95.2                  | 192,994               | 95.0                  |
| 預金・その他の資産 |                |                       | 9,588                 | 4.8                   | 10,263                | 5.0                   |
| 資産総額計     |                |                       | 198,290               | 100.0                 | 203,257               | 100.0                 |

|       | 前期<br>(平成28年3月31日) |                       | 当期<br>(平成28年9月30日) |                       |
|-------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|       | 金額<br>(百万円)        | 対総資産比率<br>(%)<br>(注3) | 金額<br>(百万円)        | 対総資産比率<br>(%)<br>(注3) |
| 負債総額  | 107,026            | 54.0                  | 111,965            | 55.1                  |
| 純資産総額 | 91,263             | 46.0                  | 91,292             | 44.9                  |

(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、福岡市並びにその通勤圏(中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部)及び上記以外の政令指定都市等(東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)を表します。

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

(注3) 「対総資産比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要な銘柄

該当事項はありません。

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

② 投資不動産物件

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

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人の平成28年9月末日(第22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<br>(百万円) | 投資比率<br>(%)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 期末<br>算定価額<br>(百万円)<br>(注2) | 鑑定機関               | 取得日         | 担保<br>設定の<br>有無<br>(注3) |
|-------|--------------------|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|
| 住居-1  | エステイメゾン銀座          | 5,290         | 2.7                 | 4,737                 | 6,130                       | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所    | 平成17年8月2日   | 無                       |
| 住居-3  | エステイメゾン麻布永坂        | 1,730         | 0.9                 | 1,614                 | 1,690                       | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所    | 平成17年8月2日   | 無                       |
| 住居-4  | エステイメゾン恵比寿Ⅱ        | 1,960         | 1.0                 | 1,882                 | 1,920                       | 株式会社<br>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                 | 640                   | 815                         | 株式会社<br>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                 | 1,272                 | 1,500                       | 株式会社<br>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                 | 1,170                 | 1,500                       | 株式会社<br>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                 | 1,710                 | 2,040                       | 株式会社<br>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                 | 1,160                 | 1,510                       | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所    | 平成17年8月2日   | 無                       |
| 住居-12 | エステイメゾン川崎          | 2,130         | 1.1                 | 1,830                 | 2,350                       | 株式会社<br>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                 | 930                   | 1,210                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 1,901                 | 2,040                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 1,420                 | 1,520                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 794                   | 1,030                       | 一般財団法人<br>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<br>八千代緑が丘  | 1,348         | 0.7                 | 1,173                 | 1,180                       | 株式会社<br>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         | 0.8                 | 1,454                 | 1,580                       | 森井総合鑑定<br>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         | 1.4                 | 2,307                 | 2,880                       | 株式会社<br>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                 | 1,118                 | 1,100                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 717                   | 898                         | 大和不動産鑑定<br>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                 | 947                   | 1,010                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 2,752                 | 2,960                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 2,229                 | 2,590                       | 大和不動産鑑定<br>株式会社    | 平成18年9月14日  | 無                       |
| 住居-26 | エステイメゾン<br>品川シーサイド | 2,200         | 1.1                 | 1,980                 | 1,980                       | 森井総合鑑定<br>株式会社     | 平成18年9月14日  | 無                       |
| 住居-27 | エステイメゾン南麻布         | 1,300         | 0.7                 | 1,198                 | 1,190                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 979                   | 949                         | 一般財団法人<br>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                 | 1,120                 | 1,050                       | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 平成18年12月1日  | 無                       |
| 住居-30 | エステイメゾン川崎Ⅱ         | 1,900         | 1.0                 | 1,727                 | 1,920                       | 森井総合鑑定<br>株式会社     | 平成19年3月28日  | 無                       |
| 住居-31 | エステイメゾン麻布十番        | 2,700         | 1.4                 | 2,604                 | 2,630                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 915                   | 927                         | 森井総合鑑定<br>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                 | 795                   | 778                         | 森井総合鑑定<br>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<br>(百万円) | 投資比率<br>(%)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 期末<br>算定価額<br>(百万円)<br>(注2) | 鑑定機関               | 取得日         | 担保<br>設定の<br>有無<br>(注3) |
|-------|--------------------|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|
| 住居-35 | エステイメゾン天神東Ⅰ        | 445           | 0.2                 | 381                   | 352                         | 大和不動産鑑定<br>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                 | 717                   | 714                         | 大和不動産鑑定<br>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                 | 1,288                 | 1,190                       | 一般財団法人<br>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                 | 2,446                 | 2,310                       | 大和不動産鑑定<br>株式会社    | 平成20年7月1日   | 無                       |
| 住居-40 | エステイメゾン<br>八王子みなみ野 | 1,000         | 0.5                 | 887                   | 875                         | 株式会社<br>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                 | 1,926                 | 1,900                       | 一般財団法人<br>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<br>板橋区役所前  | 2,700         | 1.4                 | 2,486                 | 2,490                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 948                   | 1,020                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 712                   | 683                         | 森井総合鑑定<br>株式会社     | 平成20年2月6日   | 無                       |
| 住居-45 | エステイメゾン四谷坂町        | 2,300         | 1.2                 | 2,191                 | 2,050                       | 森井総合鑑定<br>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                 | 2,028                 | 2,400                       | 株式会社<br>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                 | 811                   | 803                         | 株式会社<br>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                 | 837                   | 860                         | 株式会社<br>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                 | 1,490                 | 1,780                       | 株式会社<br>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                 | 1,046                 | 1,470                       | 株式会社<br>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                 | 600                   | 797                         | 株式会社<br>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                 | 671                   | 827                         | 株式会社<br>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                 | 2,119                 | 2,540                       | 大和不動産鑑定<br>株式会社    | 平成23年6月10日  | 無                       |
| 住居-55 | マスト博多              | 1,920         | 1.0                 | 1,802                 | 2,440                       | 一般財団法人<br>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                 | 1,035                 | 1,250                       | 株式会社<br>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                 | 1,452                 | 1,700                       | 株式会社<br>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                 | 1,543                 | 1,880                       | 株式会社<br>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                 | 762                   | 917                         | 一般財団法人<br>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                 | 506                   | 594                         | 一般財団法人<br>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                 | 1,787                 | 1,990                       | 株式会社<br>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                 | 1,506                 | 1,930                       | 株式会社<br>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                 | 2,783                 | 3,200                       | 大和不動産鑑定<br>株式会社    | 平成24年9月5日   | 無                       |
| 住居-64 | プライムメゾン<br>銀座イースト  | 5,205         | 2.6                 | 5,004                 | 5,990                       | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 平成24年10月1日  | 無                       |
| 住居-65 | プライムメゾン高見          | 905           | 0.5                 | 865                   | 1,010                       | 株式会社<br>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                 | 681                   | 799                         | 株式会社<br>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                 | 1,055                 | 1,280                       | 大和不動産鑑定<br>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<br>(百万円) | 投資比率<br>(%)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 期末<br>算定価額<br>(百万円)<br>(注2) | 鑑定機関               | 取得日        | 担保<br>設定の<br>有無<br>(注3) |
|-------|--------------------|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|------------|-------------------------|
| 住居-68 | エステイメゾン東白壁         | 1,350         | 0.7                 | 1,276                 | 1,530                       | 株式会社<br>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                 | 1,085                 | 1,300                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 1,888                 | 2,170                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 1,371                 | 1,660                       | 株式会社<br>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                 | 1,581                 | 1,860                       | 株式会社<br>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                 | 1,388                 | 1,630                       | 株式会社<br>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         | 1.0                 | 1,962                 | 2,250                       | 一般財団法人<br>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<br>(注4) | 1,363         | 0.7                 | 1,350                 | 1,550                       | 株式会社<br>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                 | 1,176                 | 1,460                       | 株式会社<br>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                 | 735                   | 816                         | 株式会社<br>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                 | 843                   | 999                         | 大和不動産鑑定<br>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         | 0.8                 | 1,537                 | 1,800                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 845                   | 972                         | 大和不動産鑑定<br>株式会社    | 平成25年5月1日  | 無                       |
| 住居-81 | エステイメゾン<br>中野富士見町  | 863           | 0.4                 | 864                   | 946                         | 株式会社<br>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                 | 947                   | 1,110                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 962                   | 1,100                       | 株式会社<br>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         | 1.0                 | 1,938                 | 2,340                       | 株式会社<br>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         | 1.4                 | 2,692                 | 3,140                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 1,363                 | 1,590                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 1,254                 | 1,520                       | 一般財団法人<br>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                 | 1,134                 | 1,390                       | 一般財団法人<br>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                 | 1,610                 | 1,880                       | 株式会社<br>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<br>御殿山イースト | 2,120         | 1.1                 | 2,107                 | 2,710                       | 株式会社<br>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                 | 478                   | 524                         | 大和不動産鑑定<br>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         | 1.1                 | 2,114                 | 2,410                       | 株式会社<br>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                 | 2,054                 | 2,280                       | 株式会社<br>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         | 3.4                 | 6,731                 | 7,920                       | 一般財団法人<br>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         | 3.6                 | 7,134                 | 8,510                       | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 平成26年5月1日  | 無                       |
| 住居-96 | プライムメゾン富士見台        | 1,755         | 0.9                 | 1,767                 | 2,020                       | 大和不動産鑑定<br>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         | 1.9                 | 3,843                 | 4,340                       | 大和不動産鑑定<br>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         | 0.9                 | 1,753                 | 1,870                       | 株式会社<br>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<br>(百万円) | 投資比率<br>(%)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 期末<br>算定価額<br>(百万円)<br>(注2) | 鑑定機関               | 取得日        | 担保<br>設定の<br>有無<br>(注3) |
|-------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|------------|-------------------------|
| 住居-99             | プライムメゾン品川           | 1,680         | 0.8                 | 1,710                 | 1,890                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 2,713                 | 3,020                       | 一般財団法人<br>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                 | 1,505                 | 1,870                       | 一般財団法人<br>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                 | 996                   | 1,200                       | 一般財団法人<br>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<br>セントラルパーク | 2,230         | 1.1                 | 2,300                 | 2,297                       | 株式会社<br>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                 | 1,707                 | 1,830                       | 大和不動産鑑定<br>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         | 1.8                 | 3,647                 | 4,170                       | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 平成27年1月15日 | 無                       |
| 住居-106            | エステメゾン芝浦            | 2,730         | 1.4                 | 2,884                 | 2,840                       | 株式会社<br>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                 | 1,049                 | 1,070                       | 大和不動産鑑定<br>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                 | 772                   | 801                         | 大和不動産鑑定<br>株式会社    | 平成27年4月2日  | 無                       |
| 住居-109            | エステメゾンつつじヶ丘         | 871           | 0.4                 | 916                   | 901                         | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所    | 平成27年5月14日 | 無                       |
| 住居-110            | エステメゾン港北綱島          | 2,680         | 1.3                 | 2,855                 | 2,700                       | 一般財団法人<br>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                 | 1,345                 | 1,370                       | 株式会社<br>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<br>横濱日本大通   | 4,270         | 2.1                 | 4,451                 | 4,690                       | 森井総合鑑定<br>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         | 2.9                 | 6,169                 | 5,760                       | 一般財団法人<br>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                 | 2,243                 | 2,300                       | 森井総合鑑定<br>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         | 1.4                 | 2,788                 | 2,860                       | 森井総合鑑定<br>株式会社     | 平成28年4月1日  | 無                       |
| 住居-116            | エステメゾン上町台           | 950           | 0.5                 | 988                   | 994                         | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 平成28年4月1日  | 無                       |
| 住居-117            | エステメゾン神戸三宮          | 970           | 0.5                 | 1,011                 | 975                         | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 平成28年4月1日  | 無                       |
| 住居 小計             |                     | 195,342       | 98.1                | 189,327               | 212,053                     |                    |            |                         |
| 商業-1              | 浜松プラザ(注5)           | 3,820         | 1.9                 | 3,666                 | 2,597                       | 株式会社<br>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         | 1.9                 | 3,666                 | 2,597                       |                    |            |                         |
| 合計                |                     | 199,163       | 100.0               | 192,994               | 214,650                     |                    |            |                         |

- (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28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格を記載しています。
- (注3) 「担保設定の有無」欄には、平成28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」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。
- (注5) 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(旧イトーヨーカ堂棟(本書の日付現在において解体工事中です。以下同じです。)、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されている複合型商業施設です(以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。)。本投資法人は、このうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付でその一部を積水ハウスに譲渡しており、浜松プラザイーストの旧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、旧イトーヨーカ堂棟において株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗は、平成27年1月18日付で閉店しています。
- (注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成28年9月末日(第22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<br>(注1)    | 用途<br>(注2)  | 敷地面積<br>(㎡) (注1) | 延床面積<br>(㎡) (注1) | 構造・階数<br>(注1) (注3)            | 建築時期<br>(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-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 | エステイメゾン西五反田(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<br>RC、7F<br>III<br>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   |

| 物件番号  | 物件名称                | 所在地<br>(注1)                       | 用途<br>(注2)   | 敷地面積<br>(㎡) (注1) | 延床面積<br>(㎡) (注1) | 構造・階数<br>(注1) (注3)         | 建築時期<br>(注1) |
|-------|---------------------|-----------------------------------|--------------|------------------|------------------|----------------------------|--------------|
| 住居-34 | エステイメゾン大泉学園         | 東京都練馬区<br>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<br>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<br>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<br>下京区西洞院<br>通四条下る妙<br>伝寺町 | 共同住宅         | 400.59           | 3,374.74         | R C、<br>12 F / 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<br>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<br>八王子みなみ野  | 東京都八王子<br>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<br>東淀川区<br>東中島             | 共同住宅         | 969.02           | 3,947.24         | R C、14 F                   | 平成19年4月18日   |
| 住居-42 | エステイメゾン<br>板橋区役所前   | 東京都板橋区<br>板橋                      | 共同住宅         | 731.71           | 4,322.19         | R C、14 F                   | 平成19年4月22日   |
| 住居-43 | エステイメゾン武蔵小山<br>(注4) | 東京都品川区<br>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<br>(注4)  | 東京都文京区<br>千駄木                     | 共同住宅         | 250.44           | 1,239.10         | R C・S、<br>15 F             | 平成20年1月9日    |
| 住居-45 | エステイメゾン四谷坂町<br>(注4) | 東京都新宿区<br>四谷坂町                    | 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<br>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<br>博多区<br>上呉服町             | 共同住宅         | 593.55           | 2,523.71         | R C、14 F                   | 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<br>区三軒茶屋                   | 共同住宅         | 153.83           | 954.94           | R C、13 F                   | 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<br>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<br>市東区東桜                   | 共同住宅         | 846.05           | 3,517.62         | S R C、14 F                 | 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<br>市千種区萱場                  | 共同住宅         | 1,129.02         | 2,301.42         | R C、10 F                   | 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<br>世田谷区下馬                     | 共同住宅、<br>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<br>大山東町                    | 共同住宅、<br>事務所 | 773.48           | 5,249.34         | R C、14 F                   | 平成20年3月12日   |
| 住居-55 | マスト博多(注5)           | 福岡県福岡市<br>博多区<br>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<br>錦糸                      | 共同住宅         | 338.57           | 1,718.10         | R C、10 F                   | 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<br>小金井市本町                     | 共同住宅、<br>店舗  | 520.25           | 2,676.36         | S R C・R C、<br>13 F / 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<br>市昭和区阿由<br>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 | プライムメゾン太陽ヶ丘         | 大阪府大阪市<br>天王寺区上汐                  | 共同住宅         | 547.15           | 2,336.49         | R C、14 F                   | 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<br>東住吉区<br>北田辺             | 共同住宅         | 640.92           | 2,112.46         | R C、10 F                   | 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<br>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<br>上野                      | 共同住宅         | 458.32           | 2,821.47         | R C、<br>12 F / B 1 F       | 平成18年2月24日   |
| 住居-63 | エステイメゾン笹塚           | 東京都渋谷区<br>笹塚                      | 共同住宅         | 909.33           | 4,263.10         | R C、10 F                   | 平成16年9月7日    |

| 物件番号  | 物件名称               | 所在地<br>(注1)            | 用途<br>(注2)   | 敷地面積<br>(㎡) (注1) | 延床面積<br>(㎡) (注1) | 構造・階数<br>(注1) (注3)   | 建築時期<br>(注1) |
|-------|--------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| 住居-64 | ブライムメゾン<br>銀座イースト  | 東京都中央区<br>築地           | 共同住宅、<br>店舗  | 969.10           | 8,724.48         | R C、<br>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<br>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<br>市東区矢田南       | 共同住宅         | 1,148.53         | 2,430.23         | R C・S R C、<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>中央区瓦町        | 共同住宅、<br>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<br>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<br>上大崎          | 共同住宅         | 1,279.67         | 2,797.66         | R C、<br>7F/B 1 F     | 平成15年9月16日   |
| 住居-75 | エステイメゾン<br>東新宿(注6) | 東京都新宿区<br>新宿           | 共同住宅         | 679.19           | 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<br>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<br>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<br>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<br>中央           | 共同住宅、<br>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<br>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<br>中野富士見町  | 東京都中野区<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>早稲田鶴巻町       | 共同住宅         | 358.54           | 1,914.93         | R C、<br>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<br>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<br>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<br>御殿山イースト | 東京都品川区<br>北品川          | 共同住宅         | 2,167.60         | 3,727.89         | R C、<br>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<br>区神田佐久間<br>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<br>市東区葵         | 共同住宅、<br>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<br>中央区平尾        | 共同住宅、<br>店舗  | 1,342.00         | 5,590.13         | R C、15F ;<br>R C、11F | 平成18年2月2日    |
| 住居-94 | エステイメゾン錦糸町II       | 東京都墨田区<br>江東橋          | 共同住宅、<br>店舗  | 1,679.75         | 11,160.19        | R C、15F              | 平成20年1月17日   |

| 物件番号              | 物件名称                        | 所在地<br>(注1)                     | 用途<br>(注2)      | 敷地面積<br>(㎡) (注1) | 延床面積<br>(㎡) (注1) | 構造・階数<br>(注1) (注3)     | 建築時期<br>(注1)                                   |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------------|--|
| 住居-95             | エステイメゾン大島                   | 東京都江東区<br>大島                    | 共同住宅、<br>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<br>市千種区<br>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<br>市中千代田                 | 共同住宅、<br>店舗     | 3,470.05         | 21,577.20        | S R C・S、<br>14F/B 2F   | 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<br>森下                    | 共同住宅            | 461.60           | 2,668.30         | R C、12F                | 平成25年5月14日                                     |
| 住居-99             | プライムメゾン品川                   | 東京都品川区<br>北品川                   | 共同住宅、<br>店舗     | 972.94           | 2,693.31         | R C、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<br>中央区大通西                | 共同住宅、<br>店舗     | 1,007.42         | 11,090.88        | R C、<br>18F/B 1F       | 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<br>中央区<br>南二条西           | 共同住宅            | 1,085.66         | 8,477.68         | R C、14F                | 平成21年11月30日                                    |
| 住居-102            | プライムメゾン鳴々川                  | 北海道札幌市<br>中央区<br>南七条西           | 共同住宅            | 754.61           | 6,160.49         | R C、13F                | 平成21年10月30日                                    |
| 住居-103            | プライムメゾン<br>セントラルパーク<br>(注7) | 福岡県福岡市<br>東区香椎照葉                | 共同住宅            | 5,000.02         | 10,249.72        | R C、14F                | 平成23年2月3日                                      |
| 住居-104            | マストライフ八広                    | 東京都墨田区<br>八広                    | 共同住宅、<br>店舗     | 1,296.64         | 4,012.49         | R C、13F                | 平成23年1月14日                                     |
| 住居-105            | プライムメゾン恵比寿                  | 東京都渋谷区<br>恵比寿                   | 共同住宅、<br>店舗     | 587.16           | 3,798.12         | R C、12F                | 平成26年6月5日                                      |
| 住居-106            | エステイメゾン芝浦                   | 東京都港区<br>芝浦                     | 共同住宅            | 1,217.25         | 4,855.53         | S R C、10F              | 平成8年8月26日                                      |
| 住居-107            | グランマスト金沢西泉                  | 石川県金沢市<br>西泉                    | 共同住宅            | 1,633.40         | 5,181.40         | R C、14F                | 平成19年9月14日                                     |
| 住居-108            | グランマスト鶴の森                   | 三重県四日市<br>市鶴の森                  | 共同住宅            | 790.45           | 2,444.91         | R C、8F                 | 平成21年4月13日                                     |
| 住居-109            | エステイメゾン<br>つつじヶ丘            | 東京都調布市<br>西つつじヶ丘                | 共同住宅            | 1,503.25         | 2,456.48         | R C、<br>5F/B 1F        | 平成14年3月9日                                      |
| 住居-110            | エステイメゾン港北綱島<br>(注8)         | 神奈川県<br>横浜市港北区<br>新吉田東          | 共同住宅            | 5,632.35         | 7,408.15         | R C、5F                 | 平成14年3月11日、<br>平成14年9月19日<br>及び<br>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<br>新町                    | 共同住宅、<br>店舗     | 600.20           | 3,341.96         | R C、<br>12F/B 1F       | 平成22年1月13日                                     |
| 住居-112            | プライムメゾン<br>横濱日本大通           | 神奈川県横浜<br>市中区本町、<br>北仲通         | 共同住宅、<br>事務所、店舗 | 887.06           | 8,196.14         | R C、<br>13F/B 1F       | 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<br>東灘区<br>向洋町中           | 共同住宅            | 4,494.55         | 23,773.26        | S R C、<br>19F/B 1F     | 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<br>渋谷                    | 共同住宅            | 431.80           | 2,238.04         | R C、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<br>初台                    | 共同住宅            | 644.33           | 3,761.80         | R C、<br>14F/B 1F       | 平成26年12月11日                                    |
| 住居-116            | エステイメゾン上町台                  | 大阪府大阪市<br>中央区<br>上本町西           | 共同住宅            | 407.96           | 2,609.61         | S R C、<br>12F/B 1F     | 平成17年8月17日                                     |
| 住居-117            | エステイメゾン神戸三宮                 | 兵庫県神戸市<br>中央区<br>小野柄通           | 共同住宅            | 446.71           | 2,304.05         | R C、14F                | 平成19年3月22日                                     |
| 住居 小計             |                             |                                 |                 | 124,692.84       | 449,380.87       |                        |  |
| 商業-1              | 浜松プラザ(注9)                   | 静岡県浜松市<br>東区上西町、<br>原島町、<br>宮竹町 | 店舗、事務所          | 73,937.28        | 11,229.79        | S、1F；<br>S、2F；<br>S、2F | 平成12年11月7日<br>及び<br>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                |                             |                                 |                 | 198,630.12       | 460,610.66       |                        |  |

- (注1) 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注2) 「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得に係る部分における主要なものを記載しています。
- (注3) 「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。
- (注4) エスティメゾン五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
- (注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。
- (注6) 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、当該建物(店舗)の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注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5)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・プレスボ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、当該建物(店舗)の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(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<br>(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 |
| プライムメゾン百道浜<br>(福岡県福岡市)      | 大規模改修工事             | 自 平成28年5月<br>至 平成29年1月  | 114         | 49    | 49    |
| エスティメゾン武蔵小金井<br>(東京都小金井市)   | 大規模改修工事             | 自 平成28年11月<br>至 平成29年3月 | 75          | —     | —     |
| 浜松プラザ<br>(静岡県浜松市)           | 南出入口及び北側<br>駐車場改修工事 | 自 平成28年9月<br>至 平成29年3月  | 58          | 1     | 2     |
| エスティメゾン北新宿<br>(東京都新宿区)      | 大規模改修工事             | 自 平成28年11月<br>至 平成29年3月 | 44          | —     | —     |
| プライムメゾン百道浜他6物件<br>(福岡県福岡市他) | 共用部LED化工事           | 自 平成29年3月<br>至 平成29年3月  | 15          | —     | —     |

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302百万円であり、当期費用に区分された修繕費218百万円と合わせて521百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在地)             | 目的           | 期間                     | 支払金額<br>(百万円) |
|------------------------------|--------------|------------------------|---------------|
| エスティメゾン町田<br>(東京都町田市)        | 大規模改修工事      | 自 平成28年5月<br>至 平成28年9月 | 78            |
| エスティメゾン恵比寿Ⅱ<br>(東京都渋谷区)      | 大規模改修工事      | 自 平成28年5月<br>至 平成28年9月 | 60            |
| エスティメゾン神田<br>(東京都千代田区)       | 大規模改修工事      | 自 平成28年5月<br>至 平成28年9月 | 46            |
| エスティメゾン鶴舞<br>(愛知県名古屋市中)      | 専有部リノベーション工事 | 自 平成28年4月<br>至 平成28年9月 | 17            |
| プライムメゾン大通公園他4物件<br>(北海道札幌市他) | 共用部LED化工事    | 自 平成28年8月<br>至 平成28年9月 | 14            |
| その他                          |              |                        | 84            |
| 合計                           |              |                        | 302           |

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18期                        | 第19期                         | 第20期                        | 第21期                         | 第22期                        |
|----------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|          | 自 平成26年4月1日<br>至 平成26年9月30日 | 自 平成26年10月1日<br>至 平成27年3月31日 | 自 平成27年4月1日<br>至 平成27年9月30日 | 自 平成27年10月1日<br>至 平成28年3月31日 | 自 平成28年4月1日<br>至 平成28年9月30日 |
| 当期首積立金残高 | 34                          | 101                          | 45                          | 184                          | 359                         |
| 当期積立額    | 75                          | 27                           | 170                         | 329                          | 322                         |
| 当期積立金取崩額 | 8                           | 83                           | 31                          | 154                          | 192                         |
| 次期繰越額    | 101                         | 45                           | 184                         | 359                          | 489                         |



(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成28年9月末日(第22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<br>(注1) | マスターリース会社               | 住居賃貸<br>可能戸数<br>(注2) | 住居賃貸<br>戸数<br>(注3) | 総賃貸可能<br>面積(m <sup>2</sup> )<br>(注4) | 総賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |
|-------|--------------------|---------------|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 住居-1  | エステイメゾン銀座          | 1             | 積和不動産                   | 134                  | 131                | 5,515.43                             | 5,387.24                           | 97.7               |
| 住居-3  | エステイメゾン麻布永坂        | 1             | 積和不動産                   | 46                   | 41                 | 2,019.10                             | 1,785.63                           | 88.4               |
| 住居-4  | エステイメゾン恵比寿II       | 1             | 積和不動産                   | 42                   | 39                 | 2,062.10                             | 1,893.26                           | 91.8               |
| 住居-5  | エステイメゾン恵比寿         | 1             | 積和不動産                   | 27                   | 26                 | 781.02                               | 750.27                             | 96.1               |
| 住居-6  | エステイメゾン神田          | 1             | 積和不動産                   | 68                   | 65                 | 1,706.54                             | 1,638.77                           | 96.0               |
| 住居-8  | エステイメゾン北新宿         | 1             | 積和不動産                   | 41                   | 39                 | 1,881.19                             | 1,767.49                           | 94.0               |
| 住居-10 | エステイメゾン浅草駒形        | 1             | 積和不動産                   | 86                   | 86                 | 2,978.28                             | 2,978.28                           | 100.0              |
| 住居-11 | エステイメゾン町田          | 1             | 積和不動産                   | 95                   | 86                 | 3,090.89                             | 2,806.82                           | 90.8               |
| 住居-12 | エステイメゾン川崎          | 1             | 積和不動産                   | 146                  | 138                | 3,741.01                             | 3,534.96                           | 94.5               |
| 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                   | 86                 | 2,279.21                             | 2,255.00                           | 98.9               |
| 住居-17 | エステイメゾン目黒          | 1             | 積和不動産                   | 37                   | 34                 | 1,070.13                             | 989.46                             | 92.5               |
| 住居-18 | エステイメゾン<br>八千代緑が丘  | 1             | 株式会社<br>長谷工ライブネット       | 53                   | 52                 | 4,815.26                             | 4,739.99                           | 98.4               |
| 住居-19 | エステイメゾン巢鴨          | 1             | 三井不動産レジデンシャル<br>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<br>長谷工ライブネット       | 166                  | 160                | 4,613.04                             | 4,459.38                           | 96.7               |
| 住居-21 | エステイメゾン目黒本町        | 1             | 積和不動産                   | 30                   | 28                 | 1,656.02                             | 1,539.38                           | 93.0               |
| 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<br>(注7)      | 60                   | 55                 | 1,804.48                             | 1,662.47                           | 92.1               |
| 住居-24 | エステイメゾン五反田         | 1             | 積和不動産                   | 83                   | 82                 | 3,871.15                             | 3,815.93                           | 98.6               |
| 住居-25 | エステイメゾン大井仙台坂       | 1             | 積和不動産                   | 83                   | 83                 | 2,979.85                             | 2,979.85                           | 100.0              |
| 住居-26 | エステイメゾン<br>品川シーサイド | 1             | 積和不動産                   | 110                  | 107                | 2,602.30                             | 2,532.03                           | 97.3               |
| 住居-27 | エステイメゾン南麻布         | 1             | 積和不動産                   | 52                   | 52                 | 1,082.12                             | 1,082.12                           | 100.0              |
| 住居-28 | エステイメゾン城東          | 1             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)      | 64                   | 61                 | 2,065.92                             | 1,972.50                           | 95.5               |
| 住居-29 | エステイメゾン塚本          | 1             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)      | 96                   | 87                 | 2,321.04                             | 2,103.48                           | 90.6               |
| 住居-30 | エステイメゾン川崎II        | 1             | 積和不動産                   | 99                   | 96                 | 2,824.86                             | 2,715.90                           | 96.1               |
| 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                             | 1,604.14                           | 91.4               |

| 物件番号  | 物件名称               | テナント数<br>(注1) | マスターリース会社               | 住居賃貸<br>可能戸数<br>(注2) | 住居賃貸<br>戸数<br>(注3) | 総賃貸可能<br>面積 (㎡)<br>(注4) | 総賃貸面積<br>(㎡)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |
|-------|--------------------|---------------|-------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| 住居-33 | エステイメゾン板橋本町        | 1             | 積和不動産                   | 60                   | 59                 | 1,274.49                | 1,254.71             | 98.4               |
| 住居-34 | エステイメゾン大泉学園        | 1             | 積和不動産                   | 57                   | 55                 | 1,362.36                | 1,315.92             | 96.6               |
| 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                | 1,035.81             | 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                   | 80                 | 1,943.72                | 1,896.14             | 97.6               |
| 住居-37 | エステイメゾン四条西洞院       | 1             | 株式会社<br>長谷工ライブネット       | 87                   | 81                 | 2,261.28                | 2,100.87             | 92.9               |
| 住居-39 | エステイメゾン東品川         | 1             | 積和不動産                   | 94                   | 90                 | 2,936.72                | 2,785.43             | 94.8               |
| 住居-40 | エステイメゾン<br>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             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)      | 120                  | 115                | 3,643.42                | 3,511.78             | 96.4               |
| 住居-42 | エステイメゾン<br>板橋区役所前  | 1             | 積和不動産                   | 124                  | 116                | 3,915.81                | 3,661.93             | 93.5               |
| 住居-43 | エステイメゾン武蔵小山        | 1             | 株式会社<br>長谷工ライブネット       | 50                   | 48                 | 1,176.78                | 1,125.46             | 95.6               |
| 住居-44 | エステイメゾン千駄木         | 1             | 株式会社<br>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<br>リース株式会社 | 59                   | 57                 | 2,453.17                | 2,378.68             | 97.0               |
| 住居-46 | エステイメゾン博多東         | 1             | 株式会社三好不動産               | 160                  | 155                | 9,106.08                | 8,838.80             | 97.1               |
| 住居-47 | エステイメゾン上呉服         | 1             | 株式会社<br>長谷工ライブネット       | 62                   | 62                 | 2,261.91                | 2,261.91             | 100.0              |
| 住居-48 | エステイメゾン三軒茶屋        | 1             | 積和不動産                   | 36                   | 36                 | 856.08                  | 856.08               | 100.0              |
| 住居-50 | プライムメゾン武蔵野の杜       | 1             | 積和不動産                   | 77                   | 74                 | 3,924.58                | 3,787.31             | 96.5               |
| 住居-51 | プライムメゾン東桜          | 1             | 積和不動産中部                 | 64                   | 56                 | 3,118.11                | 2,742.95             | 88.0               |
| 住居-52 | プライムメゾン萱場公園        | 1             | 積和不動産中部                 | 27                   | 26                 | 2,163.98                | 2,088.74             | 96.5               |
| 住居-53 | エステイメゾン三軒茶屋 II     | 1             | 積和不動産                   | 24                   | 24                 | 894.64                  | 894.64               | 100.0              |
| 住居-54 | エステイメゾン板橋C 6       | 1             | 積和不動産                   | 120                  | 114                | 4,036.66                | 3,787.47             | 93.8               |
| 住居-55 | マスト博多(注8)          | 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                   | 54                 | 1,611.54                | 1,611.54             | 100.0              |
| 住居-57 | エステイメゾン武蔵小金井       | 1             | 積和不動産                   | 96                   | 93                 | 2,275.24                | 2,209.10             | 97.1               |
| 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                | 4,356.87             | 98.4               |
| 住居-59 | プライムメゾン夕陽ヶ丘        | 1             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)      | 26                   | 23                 | 2,040.35                | 1,810.01             | 88.7               |
| 住居-60 | プライムメゾン北田辺         | 1             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)      | 26                   | 23                 | 1,798.97                | 1,592.66             | 88.5               |
| 住居-61 | プライムメゾン百道浜<br>(注8) | 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                   | 76                 | 2,324.65                | 2,235.79             | 96.2               |
| 住居-63 | エステイメゾン笹塚          | 1             | 積和不動産                   | 90                   | 88                 | 3,701.70                | 3,611.70             | 97.6               |
| 住居-64 | プライムメゾン<br>銀座イースト  | 1             | 積和不動産                   | 143                  | 135                | 6,177.20                | 5,857.99             | 94.8               |

| 物件番号  | 物件名称               | テナント数<br>(注1) | マスターリース会社                                | 住居賃貸<br>可能戸数<br>(注2) | 住居賃貸<br>戸数<br>(注3) | 総賃貸可能<br>面積 (㎡)<br>(注4) | 総賃貸面積<br>(㎡)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |
|-------|--------------------|---------------|--|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| 住居-65 | ブライムメゾン高見          | 1             | 積和不動産中部                                  | 28                   | 27                 | 2,016.79                | 1,938.74             | 96.1               |
| 住居-66 | ブ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 | ブライムメゾン照葉<br>(注8)  | 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<br>(注8) | 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<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 56                   | 54                 | 1,498.13                | 1,453.59             | 97.0               |
| 住居-70 | エステイメゾン代沢          | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 71                   | 70                 | 2,352.90                | 2,296.02             | 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<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 83                   | 81                 | 1,943.17                | 1,903.33             | 97.9               |
| 住居-72 | エステイメゾン瓦町          | 1             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)                       | 85                   | 81                 | 3,486.48                | 3,357.88             | 96.3               |
| 住居-73 | エステイメゾン西天満         | 1             | 積和管理関西株式会社<br>(注7)                       | 83                   | 80                 | 2,877.90                | 2,770.43             | 96.3               |
| 住居-74 | エステイメゾン白金台         | 1             | アール・エー・アセット・<br>マネジメント株式会社               | 37                   | 35                 | 2,675.11                | 2,516.78             | 94.1               |
| 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                   | 44                 | 1,889.50                | 1,661.38             | 87.9               |
| 住居-76 | エステイメゾン元麻布         | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 7                    | 6                  | 1,199.86                | 1,010.62             | 84.2               |
| 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<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 20                   | 19                 | 1,035.78                | 976.73               | 94.3               |
| 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<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 41                   | 40                 | 1,073.59                | 1,045.12             | 97.3               |
| 住居-79 | エステイメゾン中野          | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 62                   | 60                 | 2,023.72                | 1,928.31             | 95.3               |
| 住居-80 | エステイメゾン新中野         | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 41                   | 41                 | 1,107.57                | 1,107.57             | 100.0              |
| 住居-81 | エステイメゾン<br>中野富士見町  | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 38                   | 36                 | 1,299.60                | 1,241.20             | 95.5               |
| 住居-82 | エステイメゾン哲学堂         | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 48                   | 42                 | 1,531.89                | 1,313.18             | 85.7               |
| 住居-83 | エステイメゾン高円寺         | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 35                   | 33                 | 1,527.52                | 1,463.45             | 95.8               |
| 住居-84 | エステイメゾン押上          | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 102                  | 101                | 3,180.90                | 3,151.56             | 99.1               |
| 住居-85 | エステイメゾン赤羽          | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 120                  | 97                 | 4,302.84                | 3,710.82             | 86.2               |
| 住居-86 | エステイメゾン王子          | 1             | パシフィック・ディベロ<br>ップメント アンド マネー<br>ジメント株式会社 | 68                   | 67                 | 2,289.44                | 2,237.76             | 97.7               |
| 住居-87 | ブライムメゾン早稲田         | 1             | 積和不動産                                    | 60                   | 56                 | 1,650.66                | 1,517.59             | 91.9               |
| 住居-88 | ブライムメゾン八丁堀         | 1             | 積和不動産                                    | 45                   | 43                 | 1,382.32                | 1,313.54             | 95.0               |
| 住居-89 | ブライムメゾン神保町         | 1             | 積和不動産                                    | 63                   | 63                 | 1,819.90                | 1,819.90             | 100.0              |
| 住居-90 | ブライムメゾン<br>御殿山イースト | 1             | 積和不動産                                    | 22                   | 21                 | 2,512.91                | 2,401.05             | 95.5               |

| 物件番号              | 物件名称                | テナント数<br>(注1) | マスターリース会社         | 住居賃貸<br>可能戸数<br>(注2) | 住居賃貸<br>戸数<br>(注3) | 総賃貸可能<br>面積 (㎡)<br>(注4) | 総賃貸面積<br>(㎡)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |
|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| 住居-91             | マストライフ秋葉原<br>(注8)   | 1             | 積和不動産             | 22                   | 22                 | 803.36                  | 803.36               | 100.0              |
| 住居-92             | エステイメゾン葵            | 1             | 積和不動産中部           | 72                   | 67                 | 4,809.68                | 4,586.07             | 95.4               |
| 住居-93             | エステイメゾン薬院           | 1             | 株式会社三好不動産         | 168                  | 161                | 5,213.51                | 4,996.17             | 95.8               |
| 住居-94             | エステイメゾン錦糸町Ⅱ         | 1             | 株式会社<br>長谷工ライブネット | 294                  | 288                | 9,469.65                | 9,299.85             | 98.2               |
| 住居-95             | エステイメゾン大島           | 1             | 株式会社<br>長谷工ライブネット | 313                  | 298                | 9,905.97                | 9,461.21             | 95.5               |
| 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                | 5,196.47             | 91.1               |
| 住居-97             | エステイメゾン鶴舞<br>(注8)   | 1             | 積和不動産中部           | 183                  | 183                | 13,812.40               | 13,812.40            | 100.0              |
| 住居-98             | プライムメゾン森下           | 1             | 積和不動産             | 86                   | 84                 | 2,180.78                | 2,130.35             | 97.7               |
| 住居-99             | プライムメゾン品川           | 1             | 積和不動産             | 49                   | 48                 | 2,107.88                | 2,083.20             | 98.8               |
| 住居-100            | プライムメゾン大通公園         | 1             | 積和不動産             | 125                  | 119                | 7,360.37                | 6,989.41             | 95.0               |
| 住居-101            | プライムメゾン南2条          | 1             | 積和不動産             | 117                  | 117                | 6,019.09                | 6,019.09             | 100.0              |
| 住居-102            | プライムメゾン鴨々川          | 1             | 積和不動産             | 96                   | 95                 | 4,102.08                | 4,067.71             | 99.2               |
| 住居-103            | プライムメゾン<br>セントラルパーク | 1             | 積和不動産九州           | 136                  | 128                | 10,268.74               | 9,695.91             | 94.4               |
| 住居-104            | マストライフ八広(注8)        | 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                   | 93                 | 3,010.66                | 2,873.24             | 95.4               |
| 住居-106            | エステイメゾン芝浦           | 1             | 積和不動産             | 69                   | 64                 | 3,795.82                | 3,522.12             | 92.8               |
| 住居-107            | グランマスト金沢西泉<br>(注8)  | 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<br>(注8)   | 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                   | 28                 | 1,849.70                | 1,849.70             | 100.0              |
| 住居-110            | エステイメゾン港北綱島<br>(注8) | 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<br>横濱日本大通   | 1             | 積和不動産             | 126                  | 119                | 5,461.13                | 5,243.90             | 96.0               |
| 住居-113            | 神戸女子学生会館(注8)        | 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                   | 68                 | 1,972.59                | 1,906.09             | 96.6               |
| 住居-115            | プライムメゾン初台           | 1             | 積和不動産             | 106                  | 106                | 2,879.20                | 2,879.20             | 100.0              |
| 住居-116            | エステイメゾン上町台          | 1             | 積和不動産関西           | 41                   | 38                 | 2,225.52                | 2,091.53             | 94.0               |
| 住居-117            | エステイメゾン神戸三宮         | 1             | 積和不動産関西           | 56                   | 52                 | 2,007.00                | 1,869.84             | 93.2               |
| 住居 小計             |                     | 110           |                   | 9,311                | 8,997              | 362,819.85              | 350,867.00           | 96.7               |
| 商業-1              | 浜松プラザ(注9)           | 4             | —                 | 0                    | 0                  | 14,117.13               | 14,117.13            | 100.0              |
| その他信託不動産(商業施設) 小計 |                     | 4             |                   | 0                    | 0                  | 14,117.13               | 14,117.13            | 100.0              |
| 合計                |                     | 114           |                   | 9,311                | 8,997              | 376,936.98              | 364,984.13           | 96.8               |

- (注1) 「テナント数」については、平成28年9月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数を記載しています。但し、各保有資産に係る信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居 小計」、「その他信託不動産(商業施設) 小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、本書の日付現在、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本書の日付現在、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとします。
- (注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成28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28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8)をご参照下さい。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成28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9)をご参照下さい。
- (注5) 「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成28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ついては下記(注8)を、浜松プラザに関しては下記(注9)をご参照下さい。
- (注6) 「稼働率」には、平成28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います。
- (注7) エスティメゾン南堀江、エスティメゾン城東、エスティメゾン塚本、エスティメゾン西中島、プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺、エスティメゾン瓦町及びエスティメゾン西天満のマスターリース会社は、積和不動産関西の業務体制の見直しに伴い、平成28年5月1日付で積和管理関西株式会社(以下「積和管理関西」といいます。)へ変更しています。なお、積和管理関西は積和不動産関西の100%子会社です。
- (注8) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森及びエスティメゾン港北綱島は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。また、エスティメゾン鶴舞、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・バスルー型、住居部分についてはマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」には店舗部分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が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・バスルー型」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9) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出しています。

B. 主要なテナントの概要

平成28年9月末日（第22期末）現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

- (i) ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の割合が10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）
- (ii) 上記（i）以外で、利害関係者であるテナント（パススルー型マスターリース契約を締結している物件について、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<br>(百万円)<br>(注1)<br>(注2) | 比率<br>(%)<br>(注3) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注4) |
|------------|------------|-------|----------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| 積和不動産      | 不動産販売及び賃貸業 | 52物件  | (注5)           | 6,014                         | 48.0              | 792                     | 135,676.56          |
| 積和不動産中部    | 不動産販売及び賃貸業 | 11物件  | (注6)           | 1,150                         | 9.2               | 240                     | 47,819.40           |
| 積和管理関西     | 不動産管理業     | 9物件   | (注7)           | 1,046                         | 8.4               | 82                      | 34,122.89           |
| 積和不動産九州    | 不動産販売及び賃貸業 | 4物件   | (注8)           | 544                           | 4.3               | 59                      | 33,553.67           |
| 積和不動産関西    | 不動産販売及び賃貸業 | 2物件   | (注9)           | 116                           | 0.9               | 5                       | 3,961.37            |
| 主要なテナントの合計 |            |       |                | 8,871                         | 70.8              | 1,180                   | 255,133.89          |
| ポートフォリオの合計 |            |       |                | 12,522                        | 100.0             | 1,934                   | 364,984.13          |

(注1) 「年間賃料」は、平成28年9月末日現在の各保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成28年9月の月額賃料（但し、住居、店舗及び事務所等の用に供されている賃料（共益費を含みます。）に限り、賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトラックルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。）を、12倍して得られた金額を記載しています。なお、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結している保有資産については、マスターリース会社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントからマスターリース会社に対して支払われる賃料が同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料をもとに算出しています。また、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗除く）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステイメゾン東白壁、エステイメゾン鶴舞（店舗除く）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、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（郵便集配所除く）については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、賃貸借契約に表示されている月額賃料をもとに算出しています。かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（下記（注2）及び（注4）において同様です。）。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成28年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づいています。

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

(注4) 「賃貸面積」は、平成28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（店舗除く）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステイメゾン東白壁、エステイメゾン鶴舞（店舗除く）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、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（郵便集配所除く）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29年1月30日  | エステイメゾン亀戸   | 期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新 |
| 平成29年1月31日  | エステイメゾン目黒   |                                |
| 平成29年2月27日  | エステイメゾン横浜   |                                |
| 平成29年3月22日  | エステイメゾン八王子みなみ野  |                                |
| 平成29年3月27日  | エステイメゾン川崎Ⅱ  |                                |
| 平成29年3月31日  | エステイメゾン目黒本町   |                                |
| 平成29年4月2日   | エステイメゾン白楽   |                                |
| 平成29年5月10日  | エステイメゾン麻布十番   |                                |
| 平成29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、<br>エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、<br>エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、<br>エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田、<br>エステイメゾン川崎 |                                |
| 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、<br>エステイメゾン品川シーサイド  |                                |
| 平成29年10月22日 | エステイメゾン南麻布  |                                |
| 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1月28日  | プライムメゾン横濱日本大通   |                                |
| 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   |                                |
| 平成31年11月3日  | マストライフ八広  |                                |
| 平成32年9月30日  | プライムメゾン武蔵野の杜  | 期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新 |
| 平成33年6月10日  | エステイメゾン板橋C6   |                                |
| 平成33年7月31日  | エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ  |                                |
| 平成34年1月31日  | エステイメゾン錦糸町  |                                |
| 平成34年3月31日  | エステイメゾン武蔵小金井  |                                |
| 平成34年6月30日  | エステイメゾン秋葉原  |                                |
| 平成34年9月30日  | エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト   |                                |
| 平成35年9月30日  | プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、<br>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、<br>プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、<br>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   |                                |

(注6) 積和不動産中部をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

| 契約満了日      | 賃貸物件                  | 契約更改の方法                        |
|------------|-----------------------|--------------------------------|
| 平成29年9月30日 | エステイメゾン東白壁            | 定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了           |
| 平成31年4月30日 | エステイメゾン鶴舞             |                                |
| 平成32年3月31日 | グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森  |                                |
| 平成32年9月30日 | プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園 | 期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新 |
| 平成34年3月31日 | プライムメゾン御器所            |                                |
| 平成34年9月30日 | プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南  |                                |
| 平成36年1月31日 | エステイメゾン葵              |                                |
| 平成36年4月30日 | プライムメゾン富士見台           |                                |

(注7) 積和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。なお、前記「A. 賃貸借状況の概要」の(注7)に記載のとおり、積和不動産関西の業務体制の見直しに伴い、エステイメゾン南堀江、エステイメゾン城東、エステイメゾン塚本、エステイメゾン西中島、プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺、エステイメゾン瓦町及びエステイメゾン西天満のマスターリース契約は、平成28年5月1日付で積和不動産関西から積和管理関西へ承継されています。

| 契約満了日       | 賃貸物件                   | 契約更改の方法                        |
|-------------|------------------------|--------------------------------|
| 平成29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29年7月30日  | エステイメゾン西中島             |                                |
| 平成29年8月31日  | エステイメゾン塚本              |                                |
| 平成29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   |                                |
| 平成38年3月31日  | 神戸女子学生会館               | 定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了           |

(注8) 積和不動産九州をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

| 契約満了日       | 賃貸物件            | 契約更改の方法                        |
|-------------|-----------------|--------------------------------|
| 平成29年1月31日  | マスト博多           | 定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了           |
| 平成29年3月31日  | プライムメゾン百道浜      |                                |
| 平成29年9月30日  | プライムメゾン照葉       |                                |
| 平成36年11月30日 | プライムメゾンセントラルパーク | 期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新 |

(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28年9月末日(第22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 (㎡)<br>(注1) | 比率 (%)<br>(注2) |     |
|-------------------------------------|--|-------------|------------------|----------------|-----|
| 1. 積和不動産                            | (注3)   |             | 135,676.56       | 37.2           |     |
| 2. 積和不動産中部                          | (注4)   |             | 47,819.40        | 13.1           |     |
| 3. 株式会社長谷工ライブネット                    | エスティメゾン八千代緑が丘  | 平成29年1月31日  | 34,345.97        | 9.4            |     |
|                                     | エスティメゾン京橋  | 平成29年3月31日  |                  |                |     |
|                                     | エスティメゾン武蔵小山  | 平成29年11月29日 |                  |                |     |
|                                     | エスティメゾン千駄木   | 平成30年2月5日   |                  |                |     |
|                                     | エスティメゾン四条西洞院、<br>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、<br>エスティメゾン大島  | 平成36年4月30日  |                  |                |     |
| 4. 積和管理関西                           | (注5)   |             | 34,122.89        | 9.3            |     |
| 5. 積和不動産九州                          | (注6)   |             | 33,553.67        | 9.2            |     |
| 6. パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 | エスティメゾン千石、<br>エスティメゾン代沢、<br>エスティメゾン戸越  | 平成35年2月28日  | 24,839.26        | 6.8            |     |
|                                     | エスティメゾン元麻布、<br>エスティメゾン都立大学、<br>エスティメゾン武蔵小山Ⅱ、<br>エスティメゾン中野、<br>エスティメゾン新中野、<br>エスティメゾン中野富士見町、<br>エスティメゾン哲学堂、<br>エスティメゾン高円寺、<br>エスティメゾン押上、<br>エスティメゾン赤羽、<br>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                        | エスティメゾン天神東Ⅰ、<br>エスティメゾン天神東Ⅱ  | 平成29年9月30日  | 16,766.92        | 4.6            |     |
|                                     | エスティメゾン博多東   | 平成30年3月25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         | 2.4            |     |
| 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       | 1.9 |
|                                     |  | ウエスト        | 平成30年10月22日      |                |     |
|                                     |  | アネックス       | 平成29年9月18日       |                |     |
| 10. 三井不動産<br>レジデンシャルリース株式会社         | エスティメゾン巢鴨  | 平成29年3月8日   | 4,997.85         | 1.4            |     |
|                                     | 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                         |  |             | 347,611.12       | 95.2           |     |
| ポートフォリオの合計                          |  |             | 364,984.13       | 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5)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割合については、小数第二位を四捨五入しています。

- (注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。
- (注4) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。
- (注5) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注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28年9月末日(第22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<br>(PML) (%)<br>(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-18 | エステイメゾン八千代緑が丘  | 4.18                         |      |
| 住居-19 | エステイメゾン巣鴨      | 3.49                         |      |
| 住居-20 | エステイメゾン京橋      | 8.75                         |      |
| 住居-21 | エステイメゾン目黒本町    | 5.11                         |      |
| 住居-22 | エステイメゾン白楽      | 12.06                        |      |
| 住居-23 | エステイメゾン南堀江     | 5.24                         |      |
| 住居-24 | エステイメゾン五反田(注2) | 6.11                         |      |
| 住居-25 | エステイメゾン大井仙台坂   | 3.45                         |      |
| 住居-26 | エステイメゾン品川シーサイド | I                            | 5.50 |
|       |                | II                           | 5.50 |
|       |                | III                          | 7.32 |
| 住居-27 | エステイメゾン南麻布     | 7.30                         |      |
| 住居-28 | エステイメゾン城東      | 8.22                         |      |
| 住居-29 | エステイメゾン塚本      | 7.29                         |      |
| 住居-30 | エステイメゾン川崎II    | 9.41                         |      |
| 住居-31 | エステイメゾン麻布十番    | 6.27                         |      |
| 住居-33 | エステイメゾン板橋本町    | 6.23                         |      |
| 住居-34 | エステイメゾン大泉学園    | 7.52                         |      |
| 住居-35 | エステイメゾン天神東I    | 0.98                         |      |
| 住居-36 | エステイメゾン天神東II   | 1.01                         |      |

| 物件番号  | 物件名称            | 予想最大損失率<br>(PML) (%)<br>(注1) |
|-------|-----------------|------------------------------|
| 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                         |
| 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                         |

| 物件番号   | 物件名称                | 予想最大損失率<br>(PML) (%)<br>(注1) |       |
|--------|---------------------|------------------------------|-------|
| 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                         |       |
| 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                         |       |
| 商業-1   | 浜松プラザ(注2)           | 赤ちゃん本舗棟<br>ゼビオ棟              | 9.01  |
|        |                     | 管理棟                          | 10.62 |
|        |                     | ポートフォリオ全体                    | 2.40  |

(注1) 「予想最大損失率(PML)」については、平成28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権のみに関するものではありません。また、浜松プラザに関する予想最大損失率(PML)は、赤ちゃん本舗棟及びゼビオ棟並びに管理棟の建物全体についてそれぞれ記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。

(注3) 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。

「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<br>銀座 | エステイメゾン<br>麻布永坂 | エステイメゾン<br>恵比寿II | エステイメゾン<br>恵比寿 | エステイメゾン<br>神田 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日        | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日     |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日       | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日    |
| 損益情報                   |               |                 |                  |                |               |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 174,080       | 47,815          | 55,434           | 23,027         | 44,586        |
| 賃貸料収入                  | 165,034       | 46,381          | 53,366           | 21,539         | 42,407        |
| その他賃貸事業収入              | 9,046         | 1,434           | 2,068            | 1,488          | 2,179         |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 40,759        | 12,091          | 15,944           | 7,251          | 12,370        |
| 管理業務費                  | 18,203        | 4,056           | 5,040            | 2,798          | 4,106         |
| 水道光熱費                  | 1,169         | 648             | 566              | 303            | 706           |
| 保険料                    | 156           | 50              | 49               | 19             | 40            |
| 修繕費                    | 5,111         | 2,517           | 3,903            | 1,039          | 3,472         |
| 固定資産税等                 | 9,489         | 2,919           | 2,674            | 1,004          | 1,984         |
| 信託報酬                   | 359           | 359             | 359              | 359            | 359           |
| その他賃貸事業費用              | 6,268         | 1,538           | 3,349            | 1,727          | 1,699         |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 133,321       | 35,723          | 39,489           | 15,776         | 32,216        |
| (D) 減価償却費              | 30,993        | 9,560           | 9,268            | 3,597          | 7,765         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 102,328       | 26,163          | 30,221           | 12,178         | 24,450        |
| (F) 資本的支出              | 7,706         | 304             | 61,075           | 1,001          | 47,650        |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 125,615       | 35,419          | △21,585          | 14,774         | △15,433       |

(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<br>北新宿 | エステイメゾン<br>浅草駒形 | エステイメゾン<br>町田 | エステイメゾン<br>川崎 | エステイメゾン<br>新川崎 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                |                 |               |               |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 46,720         | 66,384          | 51,809        | 75,006        | 32,025         |
| 賃貸料収入                  | 45,293         | 62,841          | 50,310        | 71,985        | 31,998         |
| その他賃貸事業収入              | 1,427          | 3,543           | 1,498         | 3,020         | 27             |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 10,148         | 19,299          | 18,842        | 16,829        | 3,981          |
| 管理業務費                  | 4,829          | 7,552           | 5,413         | 7,535         | -              |
| 水道光熱費                  | 531            | 573             | 1,018         | 1,225         | -              |
| 保険料                    | 40             | 73              | 75            | 81            | 64             |
| 修繕費                    | 916            | 4,155           | 5,252         | 2,248         | 9              |
| 固定資産税等                 | 2,051          | 3,663           | 4,082         | 3,359         | 3,210          |
| 信託報酬                   | 359            | 359             | 359           | 359           | 359            |
| その他賃貸事業費用              | 1,419          | 2,922           | 2,641         | 2,019         | 336            |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 36,571         | 47,084          | 32,966        | 58,176        | 28,043         |
| (D) 減価償却費              | 7,101          | 12,906          | 15,168        | 16,356        | 5,356          |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 29,470         | 34,177          | 17,797        | 41,819        | 22,687         |
| (F) 資本的支出              | 221            | 598             | 79,739        | 2,779         | -              |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 36,350         | 46,486          | △46,772       | 55,396        | 28,043         |

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成28年9月期決算短信

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-15         | 住居-16         | 住居-17         | 住居-18             | 住居-19         |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>横浜 | エステイメゾン<br>亀戸 | エステイメゾン<br>目黒 | エステイメゾン<br>八千代緑が丘 | エステイメゾン<br>巣鴨 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日         | 平成28年4月1日     |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日        | 平成28年9月30日    |
| 損益情報                   |               |               |               |                   |               |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 65,732        | 52,900        | 29,344        | 44,775            | 48,698        |
| 賃貸料収入                  | 65,732        | 52,322        | 28,320        | 42,407            | 46,972        |
| その他賃貸事業収入              | -             | 578           | 1,024         | 2,368             | 1,725         |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 9,076         | 11,860        | 7,945         | 13,472            | 14,548        |
| 管理業務費                  | 3,931         | 5,213         | 3,182         | 5,006             | 5,564         |
| 水道光熱費                  | 584           | 534           | 240           | 1,256             | 438           |
| 保険料                    | 73            | 57            | 25            | 86                | 48            |
| 修繕費                    | 292           | 1,022         | 1,093         | 2,300             | 2,648         |
| 固定資産税等                 | 3,259         | 2,885         | 1,507         | 3,505             | 2,600         |
| 信託報酬                   | 359           | 359           | 359           | 359               | 359           |
| その他賃貸事業費用              | 575           | 1,786         | 1,536         | 957               | 2,887         |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 56,656        | 41,040        | 21,398        | 31,302            | 34,149        |
| (D) 減価償却費              | 17,197        | 13,790        | 5,482         | 9,210             | 8,219         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 39,458        | 27,249        | 15,916        | 22,092            | 25,929        |
| (F) 資本的支出              | 77            | 463           | 272           | 1,663             | 197           |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 56,579        | 40,576        | 21,125        | 29,639            | 33,951        |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-20         | 住居-21           | 住居-22         | 住居-23          | 住居-24          |
|------------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>京橋 | エステイメゾン<br>目黒本町 | エステイメゾン<br>白楽 | エステイメゾン<br>南堀江 | エステイメゾン<br>五反田 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |               |                 |               |                |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 92,183        | 31,997          | 31,158        | 33,504         | 93,412         |
| 賃貸料収入                  | 83,794        | 30,786          | 30,054        | 32,677         | 87,739         |
| その他賃貸事業収入              | 8,388         | 1,210           | 1,103         | 826            | 5,673          |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 21,749        | 8,858           | 7,438         | 8,704          | 26,052         |
| 管理業務費                  | 6,032         | 3,034           | 3,239         | 3,468          | 7,327          |
| 水道光熱費                  | 2,357         | 323             | 376           | 485            | 20             |
| 保険料                    | 98            | 35              | 35            | 38             | 86             |
| 修繕費                    | 3,991         | 1,786           | 998           | 1,567          | 2,458          |
| 固定資産税等                 | 4,696         | 1,769           | 1,489         | 1,867          | 5,597          |
| 信託報酬                   | 359           | 359             | 359           | 359            | 359            |
| その他賃貸事業費用              | 4,213         | 1,549           | 939           | 916            | 10,201         |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 70,433        | 23,138          | 23,720        | 24,799         | 67,359         |
| (D) 減価償却費              | 31,649        | 6,813           | 7,747         | 7,754          | 17,451         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 38,783        | 16,325          | 15,972        | 17,045         | 49,908         |
| (F) 資本的支出              | 3,762         | 77              | 373           | -              | 210            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 66,671        | 23,061          | 23,346        | 24,799         | 67,149         |



(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-25            | 住居-26              | 住居-27          | 住居-28         | 住居-29         |
|------------------------|------------------|--------------------|----------------|---------------|---------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>大井仙台坂 | エステイメゾン<br>品川シーサイド | エステイメゾン<br>南麻布 | エステイメゾン<br>城東 | エステイメゾン<br>塚本 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日        | 平成28年4月1日          | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     |
| (至)                    | 平成28年9月30日       | 平成28年9月30日         | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    |
| 損益情報                   |                  |                    |                |               |               |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 81,715           | 66,317             | 36,610         | 32,738        | 38,995        |
| 賃貸料収入                  | 73,604           | 63,068             | 34,598         | 30,865        | 37,687        |
| その他賃貸事業収入              | 8,111            | 3,248              | 2,012          | 1,872         | 1,308         |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 18,552           | 16,488             | 9,034          | 10,583        | 11,782        |
| 管理業務費                  | 8,789            | 7,963              | 4,809          | 2,888         | 3,132         |
| 水道光熱費                  | 482              | 816                | 256            | 934           | 1,247         |
| 保険料                    | 68               | 65                 | 28             | 38            | 47            |
| 修繕費                    | 2,353            | 1,168              | 817            | 2,520         | 3,492         |
| 固定資産税等                 | 3,638            | 3,671              | 1,631          | 1,714         | 2,121         |
| 信託報酬                   | 359              | 359                | 359            | 359           | 359           |
| その他賃貸事業費用              | 2,859            | 2,443              | 1,131          | 2,126         | 1,381         |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 63,163           | 49,829             | 27,576         | 22,154        | 27,213        |
| (D) 減価償却費              | 12,812           | 14,436             | 6,765          | 6,894         | 8,676         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 50,350           | 35,392             | 20,810         | 15,260        | 18,537        |
| (F) 資本的支出              | 77               | 355                | 77             | 64            | 1,910         |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 63,085           | 49,473             | 27,499         | 22,090        | 25,303        |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-30          | 住居-31           | 住居-33           | 住居-34           | 住居-35           |
|------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>川崎Ⅱ | エステイメゾン<br>麻布十番 | エステイメゾン<br>板橋本町 | エステイメゾン<br>大泉学園 | エステイメゾン<br>天神東Ⅰ |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日       |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日      |
| 損益情報                   |                |                 |                 |                 |                 |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 59,701         | 65,188          | 29,671          | 26,519          | 15,390          |
| 賃貸料収入                  | 58,415         | 63,676          | 29,285          | 26,134          | 14,923          |
| その他賃貸事業収入              | 1,286          | 1,512           | 386             | 385             | 466             |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 14,737         | 14,501          | 6,425           | 6,531           | 5,311           |
| 管理業務費                  | 6,112          | 5,585           | 2,893           | 2,597           | 1,443           |
| 水道光熱費                  | 566            | 464             | 344             | 390             | 463             |
| 保険料                    | 64             | 44              | 31              | 30              | 29              |
| 修繕費                    | 2,593          | 3,165           | 571             | 573             | 453             |
| 固定資産税等                 | 3,175          | 2,399           | 1,538           | 1,642           | 1,025           |
| 信託報酬                   | 359            | 400             | 400             | 400             | 750             |
| その他賃貸事業費用              | 1,865          | 2,441           | 645             | 896             | 1,145           |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 44,963         | 50,687          | 23,246          | 19,987          | 10,078          |
| (D) 減価償却費              | 12,163         | 7,561           | 6,120           | 5,965           | 5,155           |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 32,800         | 43,126          | 17,125          | 14,022          | 4,922           |
| (F) 資本的支出              | 594            | 224             | 77              | 347             | 170             |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 44,369         | 50,463          | 23,168          | 19,640          | 9,908           |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-36           | 住居-37            | 住居-39          | 住居-40              | 住居-41          |
|------------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>天神東Ⅱ | エステイメゾン<br>四条西洞院 | エステイメゾン<br>東品川 | エステイメゾン<br>八王子みなみ野 | エステイメゾン<br>西中島 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日        | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日          | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日       | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日         | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                 |                  |                |                    |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 28,652          | 37,840           | 66,914         | 32,227             | 64,963         |
| 賃貸料収入                  | 27,957          | 36,284           | 65,856         | 30,913             | 61,662         |
| その他賃貸事業収入              | 694             | 1,556            | 1,058          | 1,314              | 3,300          |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 7,895           | 14,262           | 16,786         | 9,845              | 18,041         |
| 管理業務費                  | 2,247           | 3,824            | 6,334          | 3,120              | 4,594          |
| 水道光熱費                  | 472             | 1,404            | 327            | 330                | 1,732          |
| 保険料                    | 46              | 75               | 59             | 41                 | 76             |
| 修繕費                    | 948             | 1,789            | 1,312          | 2,729              | 3,898          |
| 固定資産税等                 | 1,870           | 2,767            | 3,408          | 1,828              | 3,206          |
| 信託報酬                   | 750             | 750              | 750            | 359                | 400            |
| その他賃貸事業費用              | 1,560           | 3,651            | 4,593          | 1,435              | 4,133          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 20,756          | 23,578           | 50,127         | 22,381             | 46,921         |
| (D) 減価償却費              | 9,595           | 12,702           | 16,509         | 8,406              | 24,141         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 11,161          | 10,875           | 33,618         | 13,975             | 22,780         |
| (F) 資本的支出              | -               | 1,789            | 544            | 1,223              | 3,406          |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 20,756          | 21,788           | 49,583         | 21,158             | 43,514         |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-42             | 住居-43           | 住居-44          | 住居-45           | 住居-46          |
|------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>板橋区役所前 | エステイメゾン<br>武蔵小山 | エステイメゾン<br>千駄木 | エステイメゾン<br>四谷坂町 | エステイメゾン<br>博多東 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日         | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日        | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                   |                 |                |                 |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 76,751            | 30,873          | 21,913         | 57,802          | 85,255         |
| 賃貸料収入                  | 74,328            | 29,689          | 21,354         | 56,571          | 82,792         |
| その他賃貸事業収入              | 2,422             | 1,183           | 559            | 1,231           | 2,462          |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 20,490            | 7,172           | 5,907          | 12,977          | 21,503         |
| 管理業務費                  | 6,970             | 1,681           | 1,200          | 3,199           | 6,761          |
| 水道光熱費                  | 491               | -               | -              | 26              | 720            |
| 保険料                    | 87                | 24              | 23             | 53              | 124            |
| 修繕費                    | 4,071             | 671             | 420            | 965             | 3,069          |
| 固定資産税等                 | 3,558             | 1,628           | 1,128          | 2,890           | 4,881          |
| 信託報酬                   | 400               | 400             | 400            | 400             | 750            |
| その他賃貸事業費用              | 4,911             | 2,767           | 2,734          | 5,441           | 5,196          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 56,261            | 23,700          | 16,005         | 44,825          | 63,751         |
| (D) 減価償却費              | 17,639            | 7,673           | 5,700          | 15,425          | 21,430         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 38,621            | 16,027          | 10,304         | 29,400          | 42,321         |
| (F) 資本的支出              | 2,069             | -               | -              | -               | 418            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 54,191            | 23,700          | 16,005         | 44,825          | 63,333         |

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成28年9月期決算短信

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-47          | 住居-48           | 住居-50            | 住居-51         | 住居-52           |
|------------------------|----------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>上呉服 | エステイメゾン<br>三軒茶屋 | プライムメゾン<br>武蔵野の杜 | プライムメゾン<br>東桜 | プライムメゾン<br>萱場公園 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日        | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日       |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日       | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日      |
| 損益情報                   |                |                 |                  |               |                 |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 28,679         | 24,437          | 63,041           | 51,887        | 28,408          |
| 賃貸料収入                  | 28,401         | 23,200          | 60,326           | 50,815        | 28,043          |
| その他賃貸事業収入              | 278            | 1,236           | 2,715            | 1,072         | 364             |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 9,273          | 7,586           | 16,130           | 13,424        | 8,191           |
| 管理業務費                  | 2,675          | 2,968           | 6,349            | 6,244         | 2,730           |
| 水道光熱費                  | 568            | 265             | 456              | 421           | 252             |
| 保険料                    | 57             | 21              | 78               | 70            | 41              |
| 修繕費                    | 1,321          | 1,435           | 2,449            | 1,222         | 1,929           |
| 固定資産税等                 | 1,959          | 952             | 3,938            | 3,831         | 2,229           |
| 信託報酬                   | 750            | 400             | 325              | 325           | 325             |
| その他賃貸事業費用              | 1,941          | 1,542           | 2,534            | 1,309         | 682             |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 19,406         | 16,850          | 46,911           | 38,462        | 20,216          |
| (D) 減価償却費              | 9,638          | 6,281           | 9,331            | 12,362        | 5,890           |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 9,767          | 10,568          | 37,579           | 26,100        | 14,326          |
| (F) 資本的支出              | 157            | 77              | 701              | 129           | 819             |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 19,248         | 16,773          | 46,209           | 38,333        | 19,397          |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-53             | 住居-54           | 住居-55      | 住居-56          | 住居-57            |
|------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------------|------------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>三軒茶屋II | エステイメゾン<br>板橋C6 | マスト博多      | エステイメゾン<br>錦糸町 | エステイメゾン<br>武蔵小金井 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日         | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日  | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日        |
| (至)                    | 平成28年9月30日        | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日 | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日       |
| 損益情報                   |                   |                 |            |                |                  |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 23,255            | 79,033          | 93,166     | 35,728         | 50,440           |
| 賃貸料収入                  | 22,609            | 76,116          | 93,025     | 35,182         | 49,529           |
| その他賃貸事業収入              | 645               | 2,916           | 141        | 546            | 911              |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 6,701             | 18,974          | 31,289     | 7,429          | 14,298           |
| 管理業務費                  | 2,462             | 6,635           | 3,221      | 2,868          | 5,295            |
| 水道光熱費                  | 161               | 683             | 589        | 490            | 708              |
| 保険料                    | 21                | 98              | 141        | 29             | 45               |
| 修繕費                    | 903               | 3,751           | 6,359      | 566            | 3,363            |
| 固定資産税等                 | 1,123             | 4,874           | 7,633      | 1,596          | 2,573            |
| 信託報酬                   | 350               | 400             | 350        | 400            | 350              |
| その他賃貸事業費用              | 1,680             | 2,532           | 12,994     | 1,477          | 1,962            |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 16,553            | 60,058          | 61,877     | 28,299         | 36,142           |
| (D) 減価償却費              | 6,238             | 21,841          | 27,799     | 10,991         | 11,628           |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 10,314            | 38,216          | 34,078     | 17,307         | 24,514           |
| (F) 資本的支出              | 265               | 653             | 2,732      | 196            | 1,979            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 16,287            | 59,404          | 59,145     | 28,103         | 34,162           |

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成28年9月期決算短信

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-58          | 住居-59           | 住居-60          | 住居-61          | 住居-62          |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 物件名称                   | プライムメゾン<br>御器所 | プライムメゾン<br>夕陽ヶ丘 | プライムメゾン<br>北田辺 | プライムメゾン<br>百道浜 | エスティメゾン<br>秋葉原 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                |                 |                |                |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 63,608         | 29,086          | 22,512         | 69,146         | 55,430         |
| 賃貸料収入                  | 62,498         | 28,718          | 21,711         | 69,146         | 52,532         |
| その他賃貸事業収入              | 1,110          | 368             | 801            | -              | 2,897          |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 13,666         | 8,259           | 8,208          | 15,567         | 13,825         |
| 管理業務費                  | 5,245          | 2,694           | 2,488          | 3,418          | 5,932          |
| 水道光熱費                  | 635            | 294             | 737            | 1,322          | 571            |
| 保険料                    | 90             | 42              | 36             | 140            | 55             |
| 修繕費                    | 857            | 1,878           | 1,839          | 2,924          | 1,579          |
| 固定資産税等                 | 4,947          | 2,033           | 1,728          | 6,934          | 2,569          |
| 信託報酬                   | 350            | 400             | 400            | 350            | 400            |
| その他賃貸事業費用              | 1,540          | 916             | 978            | 476            | 2,717          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 49,941         | 20,827          | 14,304         | 53,579         | 41,605         |
| (D) 減価償却費              | 18,361         | 9,143           | 6,436          | 10,636         | 17,242         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 31,580         | 11,683          | 7,867          | 42,943         | 24,362         |
| (F) 資本的支出              | 298            | 231             | -              | 3,659          | 5,742          |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 49,643         | 20,595          | 14,304         | 49,920         | 35,862         |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-63         | 住居-64             | 住居-65         | 住居-66          | 住居-67         |
|------------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|
| 物件名称                   | エスティメゾン<br>笹塚 | プライムメゾン<br>銀座イースト | プライムメゾン<br>高見 | プライムメゾン<br>矢田南 | プライムメゾン<br>照葉 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日         | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日     |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日        | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日    |
| 損益情報                   |               |                   |               |                |               |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 89,323        | 166,012           | 33,903        | 29,503         | 51,950        |
| 賃貸料収入                  | 86,040        | 156,513           | 32,973        | 29,303         | 51,792        |
| その他賃貸事業収入              | 3,282         | 9,498             | 930           | 200            | 158           |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 21,455        | 39,708            | 8,992         | 6,666          | 17,685        |
| 管理業務費                  | 8,048         | 17,209            | 3,694         | 2,540          | 4,806         |
| 水道光熱費                  | 542           | 1,369             | 507           | 372            | 778           |
| 保険料                    | 68            | 148               | 45            | 40             | 107           |
| 修繕費                    | 3,732         | 2,565             | 656           | 446            | 4,996         |
| 固定資産税等                 | 4,434         | 8,203             | 2,470         | 2,260          | 6,019         |
| 信託報酬                   | 400           | 400               | 350           | 350            | 400           |
| その他賃貸事業費用              | 4,229         | 9,811             | 1,267         | 655            | 577           |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 67,867        | 126,304           | 24,911        | 22,837         | 34,264        |
| (D) 減価償却費              | 15,773        | 43,830            | 8,988         | 7,798          | 15,211        |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 52,094        | 82,473            | 15,923        | 15,039         | 19,052        |
| (F) 資本的支出              | 631           | 2,166             | -             | 689            | 1,706         |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 67,236        | 124,138           | 24,911        | 22,147         | 32,558        |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-68          | 住居-69         | 住居-70         | 住居-71         | 住居-72         |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>東白壁 | エステイメゾン<br>千石 | エステイメゾン<br>代沢 | エステイメゾン<br>戸越 | エステイメゾン<br>瓦町 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    |
| 損益情報                   |                |               |               |               |               |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 48,021         | 36,016        | 56,405        | 48,616        | 59,620        |
| 賃貸料収入                  | 47,941         | 35,282        | 54,227        | 46,767        | 59,061        |
| その他賃貸事業収入              | 80             | 734           | 2,178         | 1,849         | 558           |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 9,657          | 10,683        | 15,819        | 11,102        | 16,525        |
| 管理業務費                  | 2,390          | 4,985         | 6,565         | 5,213         | 6,246         |
| 水道光熱費                  | 636            | 349           | 404           | 457           | 595           |
| 保険料                    | 70             | 36            | 51            | 44            | 89            |
| 修繕費                    | 1,919          | 700           | 1,895         | 1,126         | 2,952         |
| 固定資産税等                 | 3,603          | 2,299         | 3,465         | 2,848         | 3,732         |
| 信託報酬                   | 350            | 400           | 400           | 400           | 350           |
| その他賃貸事業費用              | 686            | 1,912         | 3,037         | 1,010         | 2,560         |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 38,363         | 25,333        | 40,585        | 37,514        | 43,094        |
| (D) 減価償却費              | 16,232         | 6,580         | 9,889         | 10,158        | 19,025        |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 22,131         | 18,752        | 30,695        | 27,356        | 24,069        |
| (F) 資本的支出              | 267            | 322           | 207           | -             | 4,869         |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 38,095         | 25,010        | 40,377        | 37,514        | 38,225        |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-73          | 住居-74          | 住居-75          | 住居-76          | 住居-77           |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>西天満 | エステイメゾン<br>白金台 | エステイメゾン<br>東新宿 | エステイメゾン<br>元麻布 | エステイメゾン<br>都立大学 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      |
| 損益情報                   |                |                |                |                |                 |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 50,822         | 64,753         | 43,771         | 38,473         | 23,673          |
| 賃貸料収入                  | 49,101         | 63,216         | 42,497         | 38,473         | 23,279          |
| その他賃貸事業収入              | 1,720          | 1,536          | 1,274          | -              | 393             |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 16,169         | 13,943         | 9,695          | 7,798          | 5,627           |
| 管理業務費                  | 5,005          | 5,681          | 4,425          | 2,820          | 2,406           |
| 水道光熱費                  | 1,591          | 490            | 390            | 357            | 386             |
| 保険料                    | 72             | 56             | 44             | 40             | 24              |
| 修繕費                    | 1,887          | 2,051          | 1,198          | 1,182          | 356             |
| 固定資産税等                 | 3,767          | 3,184          | 2,490          | 2,573          | 1,597           |
| 信託報酬                   | 400            | 400            | 400            | 400            | 400             |
| その他賃貸事業費用              | 3,445          | 2,078          | 746            | 425            | 457             |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 34,652         | 50,810         | 34,076         | 30,674         | 18,045          |
| (D) 減価償却費              | 16,074         | 10,968         | 12,290         | 7,087          | 4,541           |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 18,577         | 39,842         | 21,785         | 23,587         | 13,503          |
| (F) 資本的支出              | 2,238          | 750            | 429            | -              | -               |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 32,414         | 50,060         | 33,646         | 30,674         | 18,045          |

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成28年9月期決算短信

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-78            | 住居-79         | 住居-80          | 住居-81             | 住居-82          |
|------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>武蔵小山Ⅱ | エステイメゾン<br>中野 | エステイメゾン<br>新中野 | エステイメゾン<br>中野富士見町 | エステイメゾン<br>哲学堂 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日        | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日         | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日       | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日        | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                  |               |                |                   |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 28,801           | 50,980        | 28,094         | 26,893            | 31,196         |
| 賃貸料収入                  | 27,555           | 49,417        | 27,411         | 26,066            | 30,179         |
| その他賃貸事業収入              | 1,246            | 1,563         | 683            | 826               | 1,016          |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 7,046            | 13,928        | 7,064          | 9,046             | 9,222          |
| 管理業務費                  | 3,392            | 6,465         | 3,484          | 3,704             | 3,606          |
| 水道光熱費                  | 303              | 458           | 255            | 353               | 537            |
| 保険料                    | 27               | 45            | 28             | 29                | 36             |
| 修繕費                    | 499              | 1,162         | 366            | 660               | 1,147          |
| 固定資産税等                 | 1,578            | 2,671         | 1,594          | 1,828             | 1,814          |
| 信託報酬                   | 400              | 400           | 400            | 400               | 400            |
| その他賃貸事業費用              | 844              | 2,723         | 934            | 2,070             | 1,680          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 21,755           | 37,051        | 21,029         | 17,846            | 21,974         |
| (D) 減価償却費              | 6,696            | 12,173        | 6,663          | 6,183             | 8,589          |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 15,058           | 24,878        | 14,366         | 11,662            | 13,384         |
| (F) 資本的支出              | -                | -             | 136            | -                 | -              |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 21,755           | 37,051        | 20,893         | 17,846            | 21,974         |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-83          | 住居-84         | 住居-85         | 住居-86         | 住居-87          |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>高円寺 | エステイメゾン<br>押上 | エステイメゾン<br>赤羽 | エステイメゾン<br>王子 | プライムメゾン<br>早稲田 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                |               |               |               |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 32,230         | 70,082        | 79,124        | 46,952        | 41,837         |
| 賃貸料収入                  | 31,279         | 67,606        | 75,749        | 45,692        | 40,762         |
| その他賃貸事業収入              | 951            | 2,476         | 3,375         | 1,260         | 1,075          |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 7,576          | 14,755        | 30,804        | 10,459        | 12,871         |
| 管理業務費                  | 3,564          | 7,281         | 10,701        | 4,338         | 5,823          |
| 水道光熱費                  | 377            | 599           | 528           | 515           | 356            |
| 保険料                    | 33             | 77            | 98            | 52            | 41             |
| 修繕費                    | 457            | 1,169         | 7,436         | 1,417         | 861            |
| 固定資産税等                 | 1,948          | 3,904         | 5,561         | 2,803         | 2,136          |
| 信託報酬                   | 400            | 400           | 400           | 400           | 350            |
| その他賃貸事業費用              | 794            | 1,323         | 6,078         | 932           | 3,302          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 24,654         | 55,326        | 48,319        | 36,492        | 28,965         |
| (D) 減価償却費              | 6,309          | 17,474        | 29,014        | 14,286        | 11,146         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 18,345         | 37,851        | 19,304        | 22,206        | 17,818         |
| (F) 資本的支出              | -              | -             | -             | -             | 269            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 24,654         | 55,326        | 48,319        | 36,492        | 28,696         |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-88          | 住居-89          | 住居-90              | 住居-91         | 住居-92        |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------|---------------|--------------|
| 物件名称                   | プライムメゾン<br>八丁堀 | プライムメゾン<br>神保町 | プライムメゾン<br>御殿山イースト | マストライフ<br>秋葉原 | エステイメゾン<br>葵 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日          | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日    |
| (至)                    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日         | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日   |
| 損益情報                   |                |                |                    |               |              |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 37,305         | 50,784         | 72,470             | 15,173        | 74,104       |
| 賃貸料収入                  | 35,959         | 49,300         | 69,860             | 15,153        | 72,028       |
| その他賃貸事業収入              | 1,346          | 1,484          | 2,610              | 19            | 2,075        |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 8,982          | 10,204         | 27,601             | 3,744         | 20,569       |
| 管理業務費                  | 3,773          | 4,629          | 13,422             | 1,348         | 8,437        |
| 水道光熱費                  | 349            | 411            | 1,056              | 287           | 497          |
| 保険料                    | 34             | 45             | 90                 | 17            | 85           |
| 修繕費                    | 570            | 814            | 1,713              | 441           | 2,608        |
| 固定資産税等                 | 1,611          | 2,450          | 5,010              | 925           | 4,820        |
| 信託報酬                   | 400            | 400            | 400                | 300           | 400          |
| その他賃貸事業費用              | 2,242          | 1,452          | 5,907              | 422           | 3,719        |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 28,323         | 40,580         | 44,869             | 11,428        | 53,534       |
| (D) 減価償却費              | 11,083         | 12,975         | 10,706             | 3,788         | 24,754       |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 17,239         | 27,604         | 34,162             | 7,640         | 28,779       |
| (F) 資本的支出              | 261            | 261            | 1,063              | 77            | -            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 28,061         | 40,318         | 43,805             | 11,351        | 53,534       |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-93         | 住居-94           | 住居-95         | 住居-96           | 住居-97         |
|------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 物件名称                   | エステイメゾン<br>薬院 | エステイメゾン<br>錦糸町Ⅱ | エステイメゾン<br>大島 | プライムメゾン<br>富士見台 | エステイメゾン<br>鶴舞 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日     |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日    |
| 損益情報                   |               |                 |               |                 |               |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 71,978        | 218,971         | 236,362       | 71,627          | 155,182       |
| 賃貸料収入                  | 68,156        | 214,867         | 230,360       | 71,378          | 155,093       |
| その他賃貸事業収入              | 3,821         | 4,103           | 6,002         | 248             | 89            |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 21,413        | 32,515          | 46,012        | 16,943          | 35,854        |
| 管理業務費                  | 5,473         | 11,835          | 17,933        | 6,408           | 13,928        |
| 水道光熱費                  | 2,561         | 2,048           | 3,764         | 619             | 1,215         |
| 保険料                    | 90            | 197             | 218           | 125             | 267           |
| 修繕費                    | 4,019         | 4,268           | 6,984         | 1,306           | 5,079         |
| 固定資産税等                 | 4,777         | 9,840           | 10,940        | 5,838           | 14,661        |
| 信託報酬                   | 400           | 400             | 400           | 300             | 300           |
| その他賃貸事業費用              | 4,089         | 3,924           | 5,770         | 2,344           | 402           |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 50,564        | 186,456         | 190,349       | 54,683          | 119,328       |
| (D) 減価償却費              | 20,764        | 65,162          | 64,585        | 16,274          | 43,951        |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 29,800        | 121,294         | 125,763       | 38,408          | 75,376        |
| (F) 資本的支出              | 3,347         | 309             | 787           | 176             | 18,130        |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 47,216        | 186,146         | 189,561       | 54,506          | 101,197       |

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)  
平成28年9月期決算短信

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-98         | 住居-99         | 住居-100          | 住居-101         | 住居-102         |
|------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| 物件名称                   | プライムメゾン<br>森下 | プライムメゾン<br>品川 | プライムメゾン<br>大通公園 | プライムメゾン<br>南2条 | プライムメゾン<br>鴨々川 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |               |               |                 |                |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 56,554        | 57,952        | 116,309         | 68,153         | 46,244         |
| 賃貸料収入                  | 55,619        | 51,116        | 113,276         | 65,930         | 45,906         |
| その他賃貸事業収入              | 935           | 6,835         | 3,032           | 2,222          | 338            |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 11,467        | 12,366        | 36,554          | 19,248         | 13,110         |
| 管理業務費                  | 5,563         | 4,879         | 18,059          | 7,218          | 4,965          |
| 水道光熱費                  | 445           | 3,226         | 3,065           | 2,081          | 951            |
| 保険料                    | 59            | 49            | 148             | 123            | 83             |
| 修繕費                    | 294           | 426           | 901             | 438            | 102            |
| 固定資産税等                 | 2,993         | 2,219         | 10,492          | 7,959          | 5,856          |
| 信託報酬                   | 300           | 300           | 250             | 300            | 300            |
| その他賃貸事業費用              | 1,810         | 1,266         | 3,638           | 1,127          | 851            |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 45,087        | 45,585        | 79,754          | 48,904         | 33,134         |
| (D) 減価償却費              | 12,636        | 9,232         | 19,845          | 14,245         | 10,021         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 32,450        | 36,353        | 59,909          | 34,659         | 23,112         |
| (F) 資本的支出              | 261           | 261           | 7,033           | 1,286          | 418            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 44,825        | 45,324        | 72,721          | 47,618         | 32,716         |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-103              | 住居-104       | 住居-105         | 住居-106        | 住居-107         |
|------------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 物件名称                   | プライムメゾン<br>セントラルパーク | マストライフ<br>八広 | プライムメゾン<br>恵比寿 | エスティメゾン<br>芝浦 | グランマスト<br>金沢西泉 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日           | 平成28年4月1日    | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      |
| (至)                    | 平成28年9月30日          | 平成28年9月30日   | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     |
| 損益情報                   |                     |              |                |               |                |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 85,364              | 56,268       | 111,514        | 75,881        | 41,130         |
| 賃貸料収入                  | 82,476              | 56,268       | 104,376        | 75,265        | 40,950         |
| その他賃貸事業収入              | 2,887               | -            | 7,137          | 615           | 180            |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 23,934              | 10,312       | 23,557         | 21,421        | 15,959         |
| 管理業務費                  | 7,222               | 4,137        | 12,439         | 8,051         | 5,838          |
| 水道光熱費                  | 720                 | 463          | 825            | 989           | 762            |
| 保険料                    | 155                 | 71           | 78             | 80            | 84             |
| 修繕費                    | 4,800               | 1,608        | 956            | 3,978         | 4,419          |
| 固定資産税等                 | 5,971               | 3,300        | 4,118          | 4,785         | 4,142          |
| 信託報酬                   | 240                 | 300          | 300            | 300           | 290            |
| その他賃貸事業費用              | 4,824               | 430          | 4,837          | 3,235         | 421            |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 61,429              | 45,955       | 87,957         | 54,459        | 25,170         |
| (D) 減価償却費              | 17,244              | 11,252       | 12,821         | 13,777        | 10,960         |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 44,185              | 34,702       | 75,135         | 40,682        | 14,210         |
| (F) 資本的支出              | 3,036               | 77           | 410            | 1,828         | 946            |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 58,392              | 45,878       | 87,546         | 52,631        | 24,224         |



(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-108        | 住居-109           | 住居-110          | 住居-111       | 住居-112            |
|------------------------|---------------|------------------|-----------------|--------------|-------------------|
| 物件名称                   | グランマスト<br>鶴の森 | エステイメゾン<br>つつじヶ丘 | エステイメゾン<br>港北綱島 | マストライフ<br>日野 | プライムメゾン<br>横濱日本大通 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日        | 平成28年4月1日       | 平成28年4月1日    | 平成28年4月1日         |
| (至)                    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日       | 平成28年9月30日      | 平成28年9月30日   | 平成28年9月30日        |
| 損益情報                   |               |                  |                 |              |                   |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 26,779        | 29,620           | 83,213          | 47,368       | 136,561           |
| 賃貸料収入                  | 26,712        | 28,435           | 79,130          | 45,425       | 131,699           |
| その他賃貸事業収入              | 67            | 1,185            | 4,082           | 1,943        | 4,861             |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 5,050         | 8,681            | 10,839          | 13,175       | 22,254            |
| 管理業務費                  | 1,425         | 3,460            | -               | 7,159        | 13,992            |
| 水道光熱費                  | 309           | 449              | -               | 422          | 1,740             |
| 保険料                    | 40            | 43               | 139             | 60           | 147               |
| 修繕費                    | 868           | 1,303            | 2,294           | 1,178        | 625               |
| 固定資産税等                 | 1,489         | 2,095            | 7,418           | 3,195        | -                 |
| 信託報酬                   | 290           | 250              | 290             | 290          | 240               |
| その他賃貸事業費用              | 626           | 1,079            | 696             | 868          | 5,508             |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 21,729        | 20,939           | 72,374          | 34,193       | 114,307           |
| (D) 減価償却費              | 7,812         | 7,046            | 14,730          | 10,813       | 30,406            |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 13,917        | 13,893           | 57,643          | 23,379       | 83,901            |
| (F) 資本的支出              | -             | 2,435            | 2,242           | 77           | 248               |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 21,729        | 18,503           | 70,131          | 34,115       | 114,058           |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 住居-113     | 住居-114        | 住居-115        | 住居-116         | 住居-117          |
|------------------------|------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| 物件名称                   | 神戸女子学生会館   | プライムメゾン<br>渋谷 | プライムメゾン<br>初台 | エステイメゾン<br>上町台 | エステイメゾン<br>神戸三宮 |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日  | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日     | 平成28年4月1日      | 平成28年4月1日       |
| (至)                    | 平成28年9月30日 | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日    | 平成28年9月30日     | 平成28年9月30日      |
| 損益情報                   |            |               |               |                |                 |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 222,400    | 61,123        | 76,548        | 31,347         | 30,813          |
| 賃貸料収入                  | 221,372    | 59,776        | 75,667        | 30,173         | 30,781          |
| その他賃貸事業収入              | 1,028      | 1,347         | 881           | 1,173          | 32              |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 36,525     | 11,023        | 12,741        | 7,743          | 3,424           |
| 管理業務費                  | 23,719     | 6,921         | 7,664         | 3,624          | 2,101           |
| 水道光熱費                  | 6,668      | 319           | 652           | 827            | 333             |
| 保険料                    | 299        | 36            | 61            | 40             | 35              |
| 修繕費                    | 4,556      | 420           | 280           | 667            | 457             |
| 固定資産税等                 | -          | 11            | 11            | 5              | 5               |
| 信託報酬                   | 240        | 240           | 240           | 240            | 240             |
| その他賃貸事業費用              | 1,041      | 3,074         | 3,831         | 2,338          | 250             |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 185,874    | 50,100        | 63,807        | 23,603         | 27,389          |
| (D) 減価償却費              | 81,773     | 6,422         | 11,750        | 6,344          | 7,316           |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 104,101    | 43,677        | 52,057        | 17,259         | 20,073          |
| (F) 資本的支出              | 1,961      | 269           | 269           | 1,156          | 315             |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 183,913    | 49,830        | 63,537        | 22,447         | 27,074          |

(単位：千円)

| 物件番号                   | 商業-1       | 商業-4       |
|------------------------|------------|------------|
| 物件名称                   | 浜松プラザ      | b-town南青山  |
| 運用期間 (自)               | 平成28年4月1日  | 平成28年4月1日  |
| (至)                    | 平成28年9月30日 | 平成28年9月15日 |
| 損益情報                   |            |            |
| (A) 賃貸事業収入 小計          | 87,030     | 31,001     |
| 賃貸料収入                  | 87,030     | 29,323     |
| その他賃貸事業収入              | -          | 1,678      |
| (B) 賃貸事業費用 小計          | 18,629     | 10,673     |
| 管理業務費                  | 5,749      | 2,550      |
| 水道光熱費                  | 467        | 1,689      |
| 保険料                    | 55         | 23         |
| 修繕費                    | 170        | 682        |
| 固定資産税等                 | 8,765      | 3,739      |
| 信託報酬                   | 857        | 966        |
| その他賃貸事業費用              | 2,563      | 1,020      |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 68,400     | 20,328     |
| (D) 減価償却費              | 12,479     | 3,581      |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 55,921     | 16,747     |
| (F) 資本的支出              | -          | -          |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 68,400     | 20,328     |