

## 平成 25 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 11 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I 投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 井上 順一

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  
 代表取締役社長 井上 順一  
 問合せ先責任者 管理部長 浅本 誠  
 TEL 03 - 5215 - 8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成25年12月26日 分配金支払開始予定日 平成25年12月16日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 25 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 4 月 1 日 ~ 平成 25 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	%
25 年 9 月期	4,688	(16.1)	2,179	(14.2)	1,684	(17.3)	1,681	(17.3)
25 年 3 月期	4,038	(13.2)	1,908	(14.7)	1,435	(20.3)	1,433	(20.4)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25 年 9 月期	10,723	2.6	1.2	35.9
25 年 3 月期	10,475	2.6	1.2	35.5

### (2) 分配状況

	1 口 当 たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純 資 産 配 当 率
	円	百万円	円	円	%	%
25 年 9 月期	10,537	1,681	0	0	99.9	2.4
25 年 3 月期	10,459	1,433	0	0	100.0	2.4

(注 1) 配当性向は、小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注 2) 平成 25 年 9 月期及び平成 25 年 3 月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

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

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
25 年 9 月期	148,871	69,976	47.0	438,432
25 年 3 月期	133,843	59,188	44.2	431,813

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25 年 9 月期	4,928	16,677	13,962	9,486
25 年 3 月期	2,456	19,216	17,957	7,272

2. 平成 26 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 25 年 10 月 1 日 ~ 平成 26 年 3 月 31 日) (%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
26 年 3 月期	百万円 % 4,886 (4.2)	百万円 % 2,188(0.4)	百万円 % 1,710(1.5)	百万円 % 1,707 (1.5)	円 10,700	円 0

(参考)1 口当たり予想当期純利益 (平成 26 年 3 月期) 10,700 円

3. 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

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

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 25 年 9 月期 159,605 口 25 年 3 月期 137,070 口  
 期末自己投資口数 25 年 9 月期 0 口 25 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、30 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

監査手続の実施状況に関する表示

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

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・ 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、15 ページ記載の「平成 26 年 3 月期 (第 17 期) の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

## 1.投資法人の関係法人

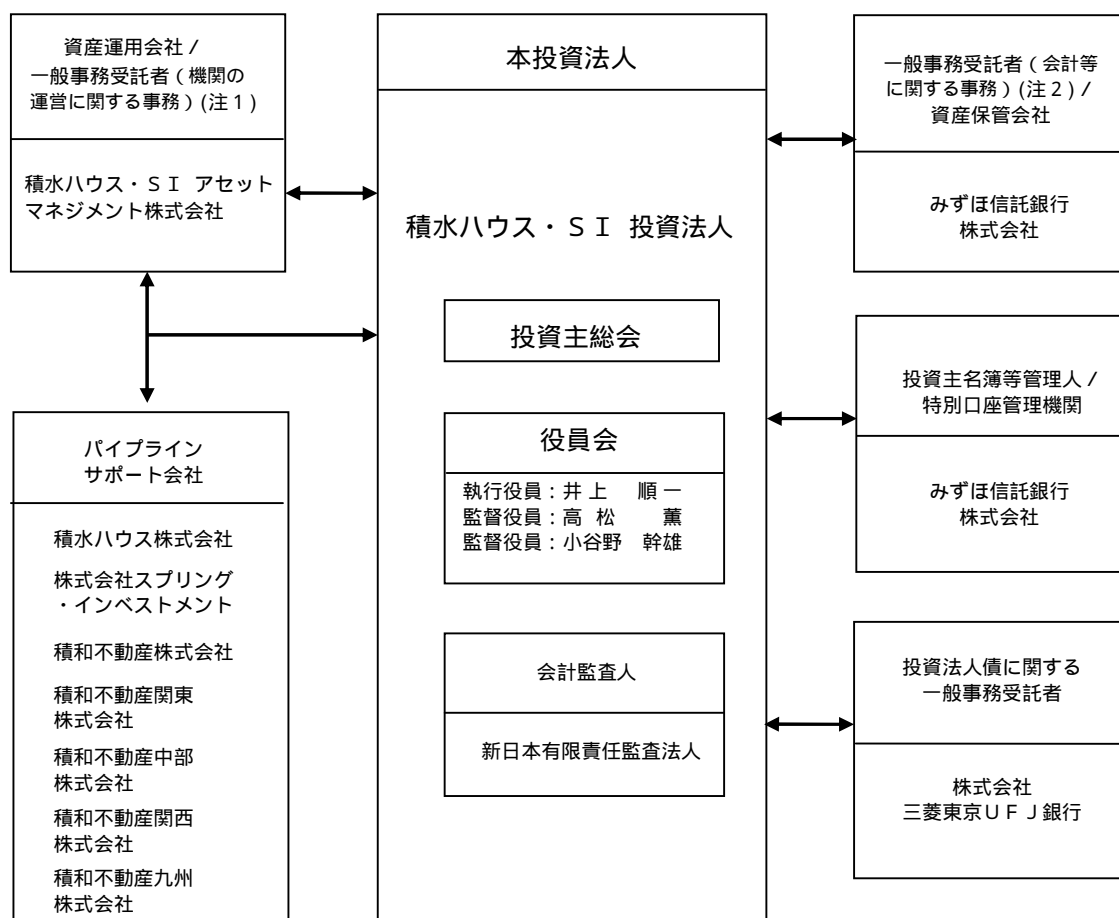
### <当期中における変更事項>

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、「優先交渉権等に関する契約」締結先である積和不動産株式会社が、平成25年8月1日付で会社分割手続を行い、積和不動産株式会社及び積和不動産関東株式会社の2社体制となることを受け、新たに積和不動産関東株式会社との間で「優先交渉権等に関する契約」を締結しています。

なお、本投資法人、資産運用会社及び積和不動産株式会社との間で締結している「優先交渉権等に関する契約」については、当該会社分割手続後も積和不動産株式会社を契約当事者として、従前と同内容にて存続します。

上記を除き、最近の有価証券報告書(平成25年6月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本投資法人の仕組図は次のとおりです。

本投資法人の仕組図



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

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

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

(注3) 本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）、積和不動産株式会社及び積和不動産関東株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を、株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）との間で「物件情報優先提供に関する契約」を、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結しています。

## 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25年6月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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

#### 当期の概況

#### (イ)投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8973)しました。その後、平成22年3月に本投資法人のスポンサーが積水ハウス及びスプリング・インベストメントに変更されたことに伴い、本投資法人の商号を平成22年6月30日付で「積水ハウス・S I 投資法人」としています。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針としており、主たる投資対象を住居とし、商業施設等にも分散投資を行っています。また、投資対象地域は、主として東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部(各地域の詳細については、後記「5.参考情報(1)投資状況」における脚注をご参照下さい。以下同じです。)としています。

#### (ロ)運用環境

当期における日本の景気は、世界景気に底堅さがみられる中で、輸出環境の改善や金融政策の効果等を背景に、着実に持ち直してきており、大企業を中心とした企業収益の改善状況や、デフレ状況ではなくなりつつある物価動向を鑑みると、緩やかに回復しつつある状況と考えられます。また、政府は、平成25年6月に「経済財政運営と改革の基本方針」及び「日本再興戦略」を閣議決定し、東日本大震災からの復興を加速させるとともに、デフレからの早期脱却と経済再生の実現に向けた取組みを強化しています。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、平成25年5月における長期金利の急上昇や米連邦準備制度理事会(FRB)バーナンキ議長による量的緩和政策(QE3)の削減を示唆する発言を契機に、投資家心理が冷え込み軟調な展開となりましたが、平成25年9月に2020年夏季オリンピックの開催地が東京に決定したこと等の好材料を背景に上昇し、その後も安定した水準で推移しています。

他方、地価動向については、平成25年7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国的な地価の下落は継続しているものの、全用途平均の下落率は4年連続で縮小しており、三大都

市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)においては、東京圏、名古屋圏の平均変動率が5年振りにプラスに転じ、大阪圏の平均変動率についても、前年調査に比し、大幅に下落率が縮小しています。また、三大都市圏における地価の上昇地点は、前年の約5倍に増え、特に、商業地において景況感の改善や堅調な住宅需要を背景にマンション用地として利用する動きなどを要因とした回復が目立っています。

#### A．住居(レジデンシャル)の市場動向

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

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告(平成25年9月分)によると、住宅着工戸数は、13ヶ月連続で前年同月の水準を上回るなど、持ち直しの動きが継続しているものの、着工戸数は依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き過少供給の状況にあると考えられます。

#### B．商業施設の市場動向

日本銀行の金融経済月報(2013年10月)によると、個人消費は、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移していると考えられます。例えば、家電販売額については、テレビやパソコンは引き続き低調であるものの、スマートフォンやタブレット端末、節電機能に優れた白物家電等に支えられて、全体としては底堅く推移しています。また、全国スーパー売上高は、やや弱めの動きを続けてきていましたが、全国百貨店売上高は、輸入品や高額品を中心に堅調に推移していると考えられ、コンビニエンスストア売上高については、緩やかな増加傾向を続けています。

中心商業地の店舗賃料に関しては、銀座や表参道などの一部のエリアでは回復傾向が継続し、空室消化を背景に募集件数も減少傾向にあることから出店意欲の回復が窺えるものの、一等地以外のエリアでは、賃料水準の下落がみられるなど、全体的には横ばいで推移しているものと考えられます。

### (八) 運用実績

#### A．資産規模拡大に向けた諸施策

##### [ 資産規模の推移 ]

当期は、平成25年3月期末に保有していた77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128,794百万円で運用を開始し、平成25年5月に住居12物件(取得価格の合計15,335百万円)を取得しました。また、同年9月に商業施設1物件の一部(譲渡価格2,240百万円(譲渡対象部

分に係る取得価格相当額2,656百万円))の譲渡を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は89物件(住居81物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は141,472百万円(住居123,935百万円、商業施設17,536百万円)となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-75	エステメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	1,370	平成25年5月1日
住居-76	エステメゾン元麻布	東京都港区元麻布	1,170	平成25年5月1日
住居-77	エステメゾン都立大学	東京都目黒区平町	729	平成25年5月1日
住居-78	エステメゾン武蔵小山	東京都品川区小山	844	平成25年5月1日
住居-79	エステメゾン中野	東京都中野区中央	1,540	平成25年5月1日
住居-80	エステメゾン新中野	東京都中野区本町	847	平成25年5月1日
住居-81	エステメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	863	平成25年5月1日
住居-82	エステメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	954	平成25年5月1日
住居-83	エステメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	958	平成25年5月1日
住居-84	エステメゾン押上	東京都墨田区業平	1,950	平成25年5月1日
住居-85	エステメゾン赤羽	東京都北区赤羽	2,730	平成25年5月1日
住居-86	エステメゾン王子	東京都北区王子	1,380	平成25年5月1日

[運用資産の入替え]

本投資法人は、平成25年9月に、本投資法人が保有する商業施設である浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権のうち、イトーヨーカ堂棟及びその敷地(以下「浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の本投資法人持分の全て(準共有持分49%)を積水ハウスへ譲渡しました。本投資法人は、これに併せて、平成26年3月期初に当たる平成25年10月1日付で積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」4物件を取得することにより運用資産の入替えを実施し、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを受けて、住居を中心としたポートフォリオの質的向上を推進しています。

[物件取得手法の多様化・公募増資の実施]

本投資法人は、物件取得手法の多様化の一環として平成24年2月に匿名組合出資を通じて住居15物件の取得に係る優先交渉権を獲得していましたが、平成25年5月に取得した住居12物件は、当該優先交渉権のうち未行使となっていた優先交渉権を行使することにより取得したものであり、その取得資金の調達を目的として平成25年4月に2期連続となる公募増資(一般募集)を実施しています。

## [ポートフォリオの分散状況]

平成25年9月末日(第16期末)現在及び本書の日付(平成25年11月14日)現在の保有資産の用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

## ・用途別分散状況

用途区分		平成25年9月末日 (第16期末)現在		本書の日付現在	
		取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
コア・アセット	住居	123,935	87.6	130,135	88.1
バランス・アセット	商業施設等	17,536	12.4	17,536	11.9
ポートフォリオ合計		141,472	100.0	147,672	100.0

## ・地域別分散状況(住居のみ)

投資エリア区分	平成25年9月末日 (第16期末)現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京圏主要都市部	88,448	71.4	94,648	72.7
東京圏その他都市部	5,268	4.3	5,268	4.0
地方主要都市部	30,219	24.4	30,219	23.2
ポートフォリオ合計	123,935	100.0	130,135	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部への投資比率は、平成25年9月末日(第16期末)現在においてそれぞれ65.7%、5.9%及び28.3%、本書の日付現在においては、それぞれ67.2%、5.7%及び27.1%となっています。



・ 築年数別分散状況

築年数区分	平成25年9月末日 (第16期末)現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	21,308	15.6	25,868	18.1
5年以上10年未満	100,691	73.6	102,331	71.6
10年以上	14,776	10.8	14,776	10.3
ポートフォリオ合計	136,775	100.0	142,975	100.0

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

・ 用途別平均築年数

用途区分		平成25年9月末日 (第16期末)現在	本書の日付現在
コア・アセット	住居	7.1年	6.9年
バランス・アセット	商業施設等	11.5年	11.6年
ポートフォリオ全体		7.5年	7.4年

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

B . リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。これに加えて当期において、積水ハウスの総合力を活用し、本投資法人が保有する住居物件の中長期的なパフォーマンスの維持・向上を図ることを目的として、積水ハウスの不動産部門を全国で展開する積和不動産グループへプロパティ・マネジメント会社を順次集約する方針を打ち出しており、当期末（平成 25 年 9 月末日）までに 19 物件、本書の日付現在において 29 物件のプロパティ・マネジメント会社の変更を実施しています。

また、商業施設については、前期において一部保有物件の特性に応じて戦略的に変更したプロパティ・マネジメント会社との間で連携強化を図り、空室が生じていた b-toss 池袋のリーシングに注力しました。

その結果、当期末（平成 25 年 9 月末日）の稼働率は住居全体で 96.1%、商業施設全体で 99.6%、ポートフォリオ全体で 97.1%となっています。

## (二) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成25年5月に短期借入金4,900百万円(期間:10か月)を新規に借入れました。平成25年8月には、返済期日の到来した長期借入金(総額8,000百万円)の借換え資金として、借入期間7年で5,500百万円を、借入期間5年で2,500百万円を借入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。更に、借入期間7年の長期借入金5,500百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。なお、本投資法人の保有物件である浜松プラザの主要テナントであった株式会社イトーヨーカ堂に対する有利子保証金返還債務は、平成25年9月に実施した浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権の準共有持分譲渡に伴い、譲渡先の積水ハウスへ移管しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は75,975百万円(短期借入金4,900百万円、長期借入金65,075百万円(うち1年内返済予定の長期借入金19,646百万円)、投資法人債6,000百万円)となっています。

また、発行体格付を取得している株式会社格付投資情報センターより、平成25年4月25日付で、スポンサー内外から着実に新規物件取得を進め、ポートフォリオの質・規模が大きく改善していること、資産規模の拡大過程で2度の公募増資を実施してレバレッジをコントロールしていることなどを理由として、「A(ポジティブ)」から「A+(安定的)」に変更したことが公表されています。

本書の日付現在における本投資法人の格付に関する状況は、以下のとおりです。

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

## (ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,688百万円、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2,179百万円となり、経常利益は1,684百万円、当期純利益は1,681百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,537円となりました。

## 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25年10月)によると、日本経済の先行きについては、一段と強まっていく金融環境の緩和度合いや、次第に持ち直していく姿が見込まれる海外経済などを背景に、内需が堅調さを維持する中で、外需も緩やかながら増加していくと見込まれ、生産・所得・支出の好循環を持続すると考えられます。平成25年度下期については、為替相場の動きも下支えとなり、企業収益の改善に伴い設備投資は持ち直しがより明確となるとともに、個人消費も雇用・所得環境の改善に支えられて底堅く推移することが予想されます。但し、海外経済の動向に関する不確実性や、消費税率引き上げの影響、企業・家計の中長期的な成長期待の変化等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があります。これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、海外投資家が、円高修正が進んだことにより欧州向けエクスポージャーを、日本の不動産市場にシフトさせる傾向にあり、「経済財政運営と改革の基本方針」に基づく「日本再興戦略」への期待効果等から国内不動産投資ニーズの高まりは継続することが見込まれることから、今後、海外投資資金の流入が増加するものと考えられます。一方で良質な賃貸住宅をはじめとする新規物件等の供給は未だ十分とはいえない状況にあることから、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

## (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

## A. 外部成長戦略

本投資法人は、本投資法人の事業価値、投資主利益の最大化を図るべく、メインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズを基軸とした安定的なポートフォリオの構築を目指します。その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。地方主要都市部における物件についても、東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象として運用を行います。

更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用に加え、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努めます。また、平成25年3月に獲得した住居2物件の取得に係る優先交渉権の活用など、着実に取得機会の拡大・多様化を図ると



ともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

これに併せて、本投資法人は、高品質な住居を中心とした安定的なポートフォリオ構築をより一層進めていく観点から、住居との入替えによる商業施設等の売却を引き続き検討します。

## B．内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。また、積水ハウスグループより取得する住居物件については、原則として、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することとしており、既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約する方針を継続します。積和不動産グループは、全国で50万室を超える賃貸管理実績に裏付けられたプロパティ・マネジメントノウハウ及びネットワークを有しており、これらの活用により、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、新ブランド「エスティメゾン」に物件名称を統一して、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マストシリーズ」と併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

### 本投資法人の主要ブランド説明

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MAST シリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	積水ハウスグループブランド 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	本投資法人独自ブランド 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	積水ハウスグループブランド 原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社が企画・開発した高品質な賃貸住宅

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

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっておりますが、従前からの方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。一方で資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

(八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 取得済資産

平成25年10月1日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-87	プライムゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	1,280	平成25年10月1日
住居-88	プライムゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	1,160	平成25年10月1日
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	1,640	平成25年10月1日
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	2,120	平成25年10月1日

B. 資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	平成25年10月1日	1,100	0.34818% (注)	変動	平成26年8月29日	期限 一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,100						
株式会社 三菱東京UFJ銀行		1,100						
合計		3,300						

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

## (二) 運用状況の見通し

平成26年3月期(第17期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成26年3月期(第17期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	4,886 百万円	1口当たり分配金	10,700 円
経常利益	1,710 百万円	1口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,707 百万円		

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

**平成 26 年 3 月期（第 17 期）の運用状況の予想に関する前提条件**

項目	前提条件
計算期間	平成26年3月期（第17期）：平成25年10月1日～平成26年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 9 月期末現在保有している 89 物件に、前記「(八) 決算後に生じた重要な事実（参考情報）A. 取得済資産」に記載した 4 物件を加えた 93 物件について、平成 26 年 3 月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 10 月 1 日付で取得した上記 4 物件の取得に伴う増収を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業収入については、平成 25 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 25 年 9 月期末現在における情報又は取得時点における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費は、約 452 百万円を想定しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。平成 26 年 3 月期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約 225 百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成 26 年 3 月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約 5 百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、約 1,055 百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約 481 百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成 25 年 9 月期末現在、75,975 百万円の有利子負債残高（短期借入金：4,900 百万円、長期借入金：65,075 百万円（うち 1 年内返済予定の長期借入金：19,646 百万円）投資法人債：6,000 百万円）を有しています。</li> <li>平成 25 年 10 月 1 日に前記「(八) 決算後に生じた重要な事実（参考情報）B. 資金の借入れ」に記載した 3,300 百万円の借入れを実施しています。</li> <li>平成 26 年 3 月期中に返済期限が到来する借入金は 15,037 百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。これにより、有利子負債比率は 53.7%程度となる見込みです。</li> </ul>

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第二位を四捨五入しています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の159,605口を前提としており、その後、平成26年3月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



## 3.財務諸表

## (1)貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,636,039	5,343,086
信託現金及び信託預金	4,636,218	4,143,479
営業未収入金	61,869	83,716
前払費用	117,731	130,812
繰延税金資産	89	96
未収消費税等	60,249	37,511
その他	13,305	20,927
貸倒引当金	1,737	1,339
流動資産合計	7,523,767	9,758,289
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,523,040	66,368,969
減価償却累計額	7,517,947	8,049,806
信託建物(純額)	1 52,005,093	58,319,163
信託構築物	470,709	487,532
減価償却累計額	113,088	106,256
信託構築物(純額)	357,620	381,275
信託機械及び装置	726,592	837,969
減価償却累計額	204,488	235,809
信託機械及び装置(純額)	522,104	602,160
信託工具、器具及び備品	69,317	76,300
減価償却累計額	27,522	32,850
信託工具、器具及び備品(純額)	41,795	43,449
信託土地	1 72,505,737	79,003,339
有形固定資産合計	125,432,350	138,349,389
無形固定資産		
信託借地権	160,110	158,091
その他	3,052	2,422
無形固定資産合計	163,162	160,514

(単位:千円)

	前 期 (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	159,652	-
差入敷金保証金	235,707	235,707
長期前払費用	188,588	224,200
その他	104,052	109,931
投資その他の資産合計	688,000	569,839
固定資産合計	126,283,513	139,079,743
繰延資産		
投資法人債発行費	36,635	33,288
繰延資産合計	36,635	33,288
資産合計	133,843,915	148,871,322

(単位:千円)

	前 期 (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	233,866	217,781
短期借入金	-	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	18,137,000	19,646,000
未払金	382,017	368,504
未払費用	78,734	79,981
未払法人税等	1,108	1,102
前受金	383,365	333,045
その他	13,458	16,245
流動負債合計	19,229,551	25,562,661
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	46,938,500	45,429,500
信託預り敷金及び保証金	1	2,487,131
固定負債合計	55,425,631	53,332,597
負債合計	74,655,183	78,895,258
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	57,755,115	68,294,216
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,433,616	1,681,846
剰余金合計	1,433,616	1,681,846
投資主資本合計	59,188,732	69,976,063
純資産合計	2	59,188,732
負債純資産合計	133,843,915	148,871,322

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	4,032,994		4,683,756
匿名組合分配金		5,859		4,344
営業収益合計		4,038,853		4,688,100
営業費用				
賃貸事業費用	1	1,745,673		2,066,164
不動産等売却損	2	-		8,592
資産運用報酬		246,359		295,570
資産保管手数料		10,733		12,307
一般事務委託手数料		25,046		28,577
役員報酬		3,600		3,600
貸倒引当金繰入額		518		170
その他営業費用		98,537		93,266
営業費用合計		2,130,470		2,508,248
営業利益		1,908,382		2,179,852
営業外収益				
受取利息		619		746
未払分配金戻入		323		298
還付加算金		1,350		127
固定資産税等還付金		1,084		-
受取補償金		-		428
その他		-		426
営業外収益合計		3,378		2,027
営業外費用				
支払利息		373,151		387,948
投資法人債利息		3,870		22,782
投資法人債発行費償却		585		3,346
融資関連費用		63,963		62,551
投資口交付費		31,663		21,138
その他		2,788		47
営業外費用合計		476,023		497,813
経常利益		1,435,738		1,684,066
税引前当期純利益		1,435,738		1,684,066
法人税、住民税及び事業税		2,143		2,227
法人税等調整額		5		6
法人税等合計		2,149		2,221
当期純利益		1,433,589		1,681,845
前期繰越利益		27		1
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		1,433,616		1,681,846

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高	50,523,341		57,755,115	
当期変動額				
新投資口の発行	7,231,774		10,539,101	
当期変動額合計	7,231,774		10,539,101	
当期末残高	57,755,115		68,294,216	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失( )				
当期首残高	1,191,116		1,433,616	
当期変動額				
剰余金の配当	1,191,089		1,433,615	
当期純利益	1,433,589		1,681,845	
当期変動額合計	242,499		248,230	
当期末残高	1,433,616		1,681,846	
剰余金合計				
当期首残高	1,191,116		1,433,616	
当期変動額				
剰余金の配当	1,191,089		1,433,615	
当期純利益	1,433,589		1,681,845	
当期変動額合計	242,499		248,230	
当期末残高	1,433,616		1,681,846	
投資主資本合計				
当期首残高	51,714,458		59,188,732	
当期変動額				
新投資口の発行	7,231,774		10,539,101	
剰余金の配当	1,191,089		1,433,615	
当期純利益	1,433,589		1,681,845	
当期変動額合計	7,474,273		10,787,331	
当期末残高	59,188,732		69,976,063	
純資産合計				
当期首残高	51,714,458		59,188,732	
当期変動額				
新投資口の発行	7,231,774		10,539,101	
剰余金の配当	1,191,089		1,433,615	
当期純利益	1,433,589		1,681,845	
当期変動額合計	7,474,273		10,787,331	
当期末残高	59,188,732		69,976,063	

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3月31日	自 平成25年 4月 1 日 至 平成25年 9月30日
当期末処分利益	1,433,616,707	1,681,846,853
分配金の額	1,433,615,130	1,681,757,885
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(10,459)	(10,537)
次期繰越利益	1,577	88,968
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 1,433,615,130 円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 1,681,757,885 円を利益分配金として分配しています。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 10 月 1 日		自 平成 25 年 4 月 1 日	
	至 平成 25 年 3 月 31 日		至 平成 25 年 9 月 30 日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	1,435,738		1,684,066	
減価償却費	854,501		1,019,355	
投資法人債発行費償却	585		3,346	
貸倒引当金の増減額(は減少)	66		397	
受取利息	619		746	
支払利息	377,022		410,730	
営業未収入金の増減額(は増加)	32,267		21,847	
前払費用の増減額(は増加)	29,098		14,908	
未収消費税等の増減額(は増加)	64,607		22,737	
営業未払金の増減額(は減少)	54,658		19,613	
未払金の増減額(は減少)	29,982		53,262	
前受金の増減額(は減少)	23,501		50,320	
信託有形固定資産の売却による減少額	-		2,232,652	
長期前払費用の増減額(は増加)	58,997		33,784	
その他	49,733		16,005	
小計	2,827,478		5,339,766	
利息の受取額	619		746	
利息の支払額	368,919		409,483	
法人税等の支払額	2,198		2,233	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,456,980		4,928,795	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	19,304,755		16,246,779	
投資有価証券の払戻による収入	35,685		159,652	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214,361		219,841	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	158,307		803,875	
投資その他の資産の増減額(は増加)	3,959		5,879	
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,216,974		16,677,039	

(単位:千円)

	前 期	当 期
	自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日
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	2,300,000	4,900,000
短期借入金の返済による支出	3,800,000	-
長期借入れによる収入	14,842,500	8,000,000
長期借入金の返済による支出	7,342,500	8,000,000
投資法人債の発行による収入	5,962,779	-
投資口の発行による収入	7,185,698	10,495,206
分配金の支払額	1,190,417	1,432,656
その他	100	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,957,960	13,962,550
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,197,965	2,214,306
現金及び現金同等物の期首残高	6,074,292	7,272,258
現金及び現金同等物の期末残高	7,272,258	9,486,565

## (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．資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産          定額法を採用しています。          なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          信託建物 3～60年          信託構築物 3～20年          信託機械及び装置 3～15年          信託工具、器具及び備品 2～15年          無形固定資産          定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>
3．繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費          支出時に全額費用として処理しています。          投資法人債発行費          償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4．引当金の計上基準	<p>貸倒引当金          債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5．収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法          保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期 40,995 千円、当期 37,033 千円です。</p>
6．ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法          金利スワップ取引について特例処理を採用しています。          ヘッジ手段とヘッジ対象          ヘッジ手段：金利スワップ取引          ヘッジ対象：借入金金利          ヘッジ方針          リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。          ヘッジの有効性の評価の方法          金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
7．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>

8. 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>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金  (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地  (3) 信託借地権  (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>消費税等の処理方法  消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------	--

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

## 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 25 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 9 月 30 日)
信託建物	1,111,218	-
信託土地	1,123,491	-
合計	2,234,710	-

担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 25 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 9 月 30 日)
信託預り敷金及び保証金	705,920	-
合計	705,920	-

## 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成 25 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 25 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	当 期
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	3,892,711	4,520,152
その他賃貸事業収入	140,282	163,604
不動産賃貸事業収益合計	4,032,994	4,683,756
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	336,003	394,802
水道光熱費	75,765	90,879
保険料	11,760	11,032
修繕費	122,307	101,622
固定資産税等	179,162	242,086
信託報酬	36,907	47,511
その他賃貸事業費用	129,885	159,494
減価償却費	853,880	1,018,733
不動産賃貸事業費用合計	1,745,673	2,066,164
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,287,320	2,617,592

## 2. 不動産等売却損の内訳

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(単位：千円)

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

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前 期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	137,070 口	159,605 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位:千円)

	前 期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
現金及び預金	2,636,039	5,343,086
信託現金及び信託預金	4,636,218	4,143,479
現金及び現金同等物	7,272,258	9,486,565

〔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 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

前期（自平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	井上順一	本投資法人執行役員兼積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社代表取締役	-	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注 1）	357,859 （注 2）	未払金	300,509
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払（注 3）	1,400	未払金	1,470

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

（注 2）個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 111,500 千円が含まれています。

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

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

当期（自 平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 9 月 30 日）

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

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

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

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

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

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3月31日	当 期 自 平成25年 4月 1 日 至 平成25年 9月30日
1口当たり純資産額	431,813 円	438,432 円
1口当たり当期純利益	10,475 円	10,723 円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別	前 期 自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3月31日	当 期 自 平成25年 4月 1 日 至 平成25年 9月30日
項 目		
当期純利益(千円)	1,433,589	1,681,845
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,433,589	1,681,845
期中平均投資口数(口)	136,858	156,832

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口数の増減

当期において、本投資法人は平成25年4月に公募増資(21,430口)、平成25年5月に第三者割当増資(1,105口)を行い、総額で10,539百万円の資金を調達しました。なお、当期末までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

## 4. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の異動はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成25年3月31日)		当期 (平成25年9月30日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部	71,368	53.3	86,937	58.4
		東京圏その他都市部	4,921	3.7	4,873	3.3
		地方主要都市部	29,738	22.2	29,431	19.8
	コア・アセット 計		106,028	79.2	121,242	81.4
	商業施設等		19,563	14.6	17,264	11.6
	バランス・アセット 計		19,563	14.6	17,264	11.6
小計			125,592	93.8	138,507	93.0
匿名組合出資持分(注4)			159	0.1	-	-
預金・その他の資産			8,091	6.0	10,363	7.0
資産総額計			133,843	100.0	148,871	100.0

	前期 (平成25年3月31日)		当期 (平成25年9月30日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	74,655	55.8	78,895	53.0
純資産総額	59,188	44.2	69,976	47.0

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

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

(注3)「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4)合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。



## (2) 投資資産

## 投資不動産物件

本投資法人の平成25年9月末日(第16期末)現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

## (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	エステメゾン銀座	5,290	3.7	4,898	5,530	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステメゾン麻布永坂	1,730	1.2	1,620	1,560	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	エステメゾン恵比寿	1,960	1.4	1,866	1,750	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	エステメゾン恵比寿	700	0.5	661	759	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	エステメゾン神田	1,360	1.0	1,262	1,330	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-7	エステメゾン千駄ヶ谷	576	0.4	543	529	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	エステメゾン北新宿	1,290	0.9	1,210	1,410	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	エステメゾン浅草駒形	1,870	1.3	1,709	1,880	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	エステメゾン町田	1,360	1.0	1,166	1,400	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	エステメゾン川崎	2,130	1.5	1,921	2,240	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	エステメゾン今池	300	0.2	274	197	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	エステメゾン新川崎	1,018	0.7	956	1,070	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	エステメゾン横浜	2,090	1.5	1,994	1,980	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステメゾン亀戸	1,650	1.2	1,501	1,360	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	エステメゾン目黒	887	0.6	826	953	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	エステメゾン 八千代緑が丘	1,348	1.0	1,223	1,110	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	エステメゾン巢鴨	1,510	1.1	1,502	1,420	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	エステメゾン京橋	2,774	2.0	2,487	2,670	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステメゾン目黒本町	1,220	0.9	1,155	995	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	エステメゾン白楽	844	0.6	762	825	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	エステメゾン南堀江	1,055	0.7	992	963	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	エステメゾン五反田	3,043	2.2	2,857	2,670	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	2,440	1.7	2,304	2,370	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	エステメゾン 品川シーサイド	2,200	1.6	2,064	2,010	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	エステメゾン南麻布	1,300	0.9	1,238	1,150	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	エステメゾン城東	1,075	0.8	1,021	926	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居-29	エステメゾン塚本	1,250	0.9	1,170	1,060	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-30	エステイメゾン川崎	1,900	1.3	1,797	1,900	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,700	1.9	2,648	2,360	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	0.7	952	878	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	0.6	828	774	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東	445	0.3	412	364	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東	840	0.6	774	674	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,420	1.0	1,350	1,040	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	2,610	1.8	2,544	2,250	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1,000	0.7	936	946	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	2,250	1.6	2,067	1,870	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2,700	1.9	2,586	2,350	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	0.7	994	946	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	エステイメゾン千駄木	757	0.5	747	641	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	1.6	2,284	1,820	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	2,250	1.6	2,151	2,240	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	900	0.6	867	790	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	871	0.6	874	789	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1.1	1,546	1,750	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	0.8	1,117	1,290	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.5	634	707	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋	714	0.5	708	771	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,260	1.6	2,246	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	1,920	1.4	1,956	2,150	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,050	0.7	1,099	1,150	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	1.0	1,512	1,590	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1.2	1,650	1,710	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	810	0.6	814	844	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	0.4	544	543	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1.3	1,836	1,890	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,560	1.1	1,600	1,700	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,830	2.0	2,869	2,910	大和不動産鑑定株式会社	平成24年9月5日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	5,205	3.7	5,250	5,370	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-65	プライムメゾン高見	905	0.6	918	945	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	0.5	727	740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	0.8	1,131	1,180	大和不動産鑑定株式会社	平成24年10月1日	無
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,350	1.0	1,368	1,400	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エスティメゾン千石	1,075	0.8	1,124	1,150	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エスティメゾン代沢	1,870	1.3	1,947	1,910	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エスティメゾン戸越	1,370	1.0	1,432	1,450	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	1.2	1,680	1,760	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エスティメゾン西天満	1,440	1.0	1,479	1,550	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エスティメゾン白金台	1,900	1.3	1,988	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,370	1.0	1,429	1,450	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,170	0.8	1,218	1,230	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-77	エスティメゾン都立大学	729	0.5	760	783	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-78	エスティメゾン 武蔵小山	844	0.6	883	884	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-79	エスティメゾン中野	1,540	1.1	1,609	1,620	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-80	エスティメゾン新中野	847	0.6	885	896	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	863	0.6	901	916	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エスティメゾン哲学堂	954	0.7	998	1,070	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-83	エスティメゾン高円寺	958	0.7	1,000	1,050	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エスティメゾン押上	1,950	1.4	2,040	2,120	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-85	エスティメゾン赤羽	2,730	1.9	2,862	2,830	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-86	エスティメゾン王子	1,380	1.0	1,448	1,430	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居（コア・アセット） 小計		123,935	87.6	121,242	121,918			
商業-1	浜松プラザ（注4）	3,820	2.7	3,674	2,239	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	無
商業-2	b-town神宮前	1,043	0.7	1,018	927	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	3.3	4,734	4,390	一般財団法人日本不動産研究所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	1,530	1.1	1,511	1,140	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	0.9	1,261	1,190	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
商業-7	b-toss池袋	1,980	1.4	1,966	1,580	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.3	1,712	1,520	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注5)	1,355	1.0	1,385	1,190	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日、 平成21年8月31日及 び平成24年6月29日	無
商業施設等(バランス・アセット) 小計		17,536	12.4	17,264	14,176			
合計		141,472	100.0	138,507	136,094			

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

(注2)「期末算定価額」欄には、平成25年9月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。

(注3)「担保設定の有無」欄には、平成25年9月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。

(注4)浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設であり、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されています。

本投資法人は、このうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を、平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付でその一部を譲渡しており、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、上記表中の「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分に対応する金額は含まれていません。

なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の雨水排水のためにイトーヨーカ堂棟地下貯水槽等を使用していることから、本投資法人及び積水ハウスは、今後、関係法令等に定める雨水排水の必要調整容量を確保する必要がある場合には、そのための費用について協議することに同意しています。

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

(注6)金額については、百万円未満を切り捨てています。

## (口) 信託不動産の概要

本投資法人の平成25年9月末日(第16期末)現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステメゾン銀座	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	エステメゾン恵比寿	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-7	エステメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	エステメゾン北新宿	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	エステメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	エステメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	エステメゾン新川崎	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	エステメゾン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	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	エステメゾン五反田(注4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F / B1F	平成18年3月2日
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	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

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-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	R C、7 F R C、9 F	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	R C、7 F	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	R C、9 F	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	R C、11 F	平成18年8月10日
住居-30	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	601.38	3,193.14	R C、14 F	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	R C、 12 F / B 1 F	平成19年2月22日
住居-33	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	R C、12 F	平成19年2月27日
住居-34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	R C、6 F	平成19年2月22日
住居-35	エステイメゾン天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	S R C、15 F	平成19年1月31日
住居-36	エステイメゾン天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	S R C、13 F	平成19年5月23日
住居-37	エステイメゾン 四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	R C、 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 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	R C、8 F	平成20年5月23日
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	R C、5 F	平成19年3月6日
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	R C、14 F	平成19年4月18日
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	R C、14 F	平成19年4月22日
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	R C、7 F	平成19年11月5日
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	R C・S、 15 F	平成20年1月9日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	R C、7 F	平成20年3月29日
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	R C、9 F	平成19年11月21日
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	R C、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 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 上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	R C、3 F	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋 市東区東桜	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 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	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	R C、5 F	平成20年1月28日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20年3月12日
住居-55	マスト博多(注5)	福岡県福岡市 博多区博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年1月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区 錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年9月6日
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	東京都小金井 市本町	共同住宅、 店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、 13F/B1F	平成17年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋 市昭和区阿由 知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	RC、14F	平成19年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市 東住吉区北田 辺	共同住宅	640.92	2,112.46	RC、10F	平成18年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市 早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	RC、13F	平成8年2月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区 上野	共同住宅	458.32	2,821.47	RC、 12F/B1F	平成18年2月24日
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	東京都中央区 築地	共同住宅、 店舗	969.10	8,724.48	RC、 14F/B1F	平成18年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	RC、12F	平成20年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋 市東区矢田南	共同住宅	1,148.53	2,430.23	RC・SRC、 12F	平成19年7月18日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	RC、10F	平成17年8月31日
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区 千石	共同住宅	1,002.14	2,068.21	RC、5F	平成21年8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	RC、3F	平成22年2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	RC、7F	平成21年6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	RC、14F	平成18年10月17日
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市 北区西天満	共同住宅	519.65	4,514.05	RC、23F	平成19年11月30日
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	RC、 7F/B1F	平成15年9月16日
住居-75	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区 新宿	共同住宅	704.82	2,227.87	RC、6F	平成21年4月17日
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	RC、5F	平成21年11月9日
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	RC、3F	平成21年2月23日
住居-78	エステイメゾン 武蔵小山	東京都品川区 小山	共同住宅	609.81	1,436.58	RC、5F	平成21年5月25日
住居-79	エステイメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅 店舗	687.47	2,608.04	RC、10F	平成21年6月24日
住居-80	エステイメゾン新中野	東京都中野区 本町	共同住宅	747.64	1,508.07	RC、4F	平成21年10月22日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-81	エステメゾン 中野富士見町	東京都中野区 弥生町	共同住宅	907.66	1,531.56	R C、3F	平成21年2月16日
住居-82	エステメゾン哲学堂	東京都中野区 松が丘	共同住宅	686.93	1,858.00	R C、8F	平成21年10月21日
住居-83	エステメゾン高円寺	東京都杉並区 高円寺南	共同住宅	1,100.15	1,977.24	R C、3F	平成21年3月10日
住居-84	エステメゾン押上	東京都墨田区 業平	共同住宅	1,134.70	4,344.84	R C、7F	平成22年4月23日
住居-85	エステメゾン赤羽	東京都北区 赤羽	共同住宅	1,157.02	5,675.18	S R C、13F	平成21年11月25日
住居-86	エステメゾン王子	東京都北区 王子	共同住宅	518.87	2,939.76	R C、16F	平成22年7月6日
住居(コア・アセット) 小計				76,910.49	261,504.71		
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1F; S、2F; S、2F	平成12年11月7日及 び平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	R C、 2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注7)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3F/B1F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9F/B1F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注8)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,283.76	S、1F	平成4年11月30日、 平成18年7月12日及 び平成24年6月26日
商業施設等(バランス・アセット) 小計				161,669.07	30,024.99		
合計				238,579.56	291,529.70		

(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かかる部分における主要なものを記載しています。

(注3)「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

(注4) エステメゾン五反田、エステメゾン武蔵小山、エステメゾン千駄木及びエステメゾン四谷坂町にかかる敷地権(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」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

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

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

(注7) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

(注8) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、合計4棟の建物(センター棟、ショップ棟、レストラン棟及びクリスタル広場別棟)により構成されています。4棟の建物の構造・階数は全て同じです。



## (八) 運用資産の資本的支出

## A．資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
エスティメゾン麻布永坂 (東京都港区)	大規模改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	52	-	-
エスティメゾン浅草駒形 (東京都台東区)	外装改修工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	10	-	-
b-town南青山 (東京都港区)	壁面改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	8	-	-
エスティメゾン白金台 (東京都品川区)	エントランス リニューアル工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	8	-	-

## B．期中に行った資本的支出について

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は 17 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 101 百万円と合わせて 119 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
エスティメゾン千石他17物件 (東京都文京区他)	館名板変更工事	自 平成25年4月 至 平成25年6月	4
エスティメゾン恵比寿 (東京都渋谷区)	専有部バリューアップ工事	自 平成25年4月 至 平成25年8月	1
その他			11
合計			17

## C．長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
当期首積立金残高	76	150	38	88	70
当期積立額	103	13	65	31	50
当期積立金取崩額	28	126	15	49	44
次期繰越額	150	38	88	70	76

## (二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成25年9月末日(第16期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

## A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	エステイメゾン銀座	1	積和不動産株式会社 (注7)	134	129	5,515.43	5,313.05	96.3
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	46	44	2,019.10	1,947.90	96.5
住居-4	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産株式会社 (注7)	42	38	2,062.10	1,890.28	91.7
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	27	27	781.02	781.02	100.0
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産株式会社 (注7)	68	68	1,706.54	1,706.54	100.0
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	1	積和不動産株式会社 (注7)	20	19	762.98	717.75	94.1
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産株式会社 (注7)	41	37	1,881.19	1,692.96	90.0
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	86	83	2,978.28	2,886.63	96.9
住居-11	エステイメゾン町田	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	95	90	3,090.89	2,934.67	94.9
住居-12	エステイメゾン川崎	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	146	139	3,741.01	3,567.08	95.4
住居-13	エステイメゾン今池	1	株式会社東急コミュニ ティー(注7)	49	49	1,296.22	1,296.22	100.0
住居-14	エステイメゾン新川崎	1	-	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	1	積和不動産株式会社 (注7)	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	積和不動産株式会社 (注7)	87	86	2,279.21	2,256.81	99.0
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産株式会社 (注7)	37	34	1,070.13	968.60	90.5
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1	株式会社長谷工ライブ ネット	53	50	4,815.26	4,580.50	95.1
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	38	2,619.17	2,619.17	100.0
住居-20	エステイメゾン京橋	1	株式会社長谷工ライブ ネット	166	160	4,613.04	4,459.61	96.7
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産株式会社 (注7)	30	29	1,656.02	1,605.03	96.9
住居-22	エステイメゾン白楽	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	57	55	1,285.83	1,240.90	96.5
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	積和不動産関西 株式会社(注7)	60	59	1,804.48	1,775.32	98.4
住居-24	エステイメゾン五反田	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	83	81	3,871.15	3,807.96	98.4

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	1	積和不動産株式会社 (注7)	83	80	2,979.85	2,855.74	95.8
住居-26	エスティメゾン 品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	110	104	2,602.30	2,434.55	93.6
住居-27	エスティメゾン南麻布	1	積和不動産株式会社 (注7)	52	49	1,082.12	1,019.69	94.2
住居-28	エスティメゾン城東	1	積和不動産関西 株式会社(注7)	64	62	2,065.92	2,003.40	97.0
住居-29	エスティメゾン塚本	1	積和不動産関西 株式会社(注7)	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	エスティメゾン川崎	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	99	95	2,824.86	2,740.30	97.0
住居-31	エスティメゾン麻布十番	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	60	56	1,755.31	1,661.98	94.7
住居-33	エスティメゾン板橋本町	1	積和不動産株式会社 (注7)	60	54	1,274.49	1,156.17	90.7
住居-34	エスティメゾン大泉学園	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	57	53	1,362.36	1,263.85	92.8
住居-35	エスティメゾン天神東	1	株式会社三好不動産	42	40	1,058.82	1,006.20	95.0
住居-36	エスティメゾン天神東	1	株式会社三好不動産	82	80	1,943.72	1,896.08	97.5
住居-37	エスティメゾン 四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブ ネット	87	84	2,261.28	2,186.19	96.7
住居-39	エスティメゾン東品川	1	積和不動産株式会社 (注7)	94	91	2,936.72	2,832.34	96.4
住居-40	エスティメゾン 八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・ プロパティ(注8)	86	80	2,155.16	2,004.80	93.0
住居-41	エスティメゾン西中島	1	積和不動産関西 株式会社(注7)	120	115	3,643.42	3,505.66	96.2
住居-42	エスティメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産株式会社 (注7)	124	111	3,915.81	3,506.07	89.5
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブ ネット	50	48	1,176.78	1,130.90	96.1
住居-44	エスティメゾン千駄木	1	株式会社長谷工ライブ ネット	39	36	897.30	836.61	93.2
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	1	三井不動産住宅リース 株式会社	59	56	2,453.17	2,315.49	94.4
住居-46	エスティメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	155	9,106.08	8,813.72	96.8
住居-47	エスティメゾン上呉服	1	株式会社長谷工ライブ ネット	62	60	2,261.91	2,201.85	97.3
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	36	33	856.08	784.74	91.7
住居-50	プライムメゾン 武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	71	3,924.58	3,600.79	91.7
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部 株式会社	64	63	3,118.11	3,077.19	98.7
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部 株式会社	27	26	2,163.98	2,082.98	96.3
住居-53	エスティメゾン 三軒茶屋	1	積和不動産株式会社 (注7)	24	24	894.64	894.64	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	積和不動産株式会社	120	112	4,036.66	3,806.88	94.3
住居-55	マスト博多	1	積和不動産九州 株式会社	156	156 (注9)	9,614.80	9,614.80 (注9)	100.0
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	ファーストブライズリアルエステ 株式会社	54	53	1,611.54	1,567.32	97.3
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	1	積和不動産株式会社	96	94	2,275.24	2,230.95	98.1
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部 株式会社	58	55	4,427.65	4,214.09	95.2
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西 株式会社	26	25	2,040.35	1,956.79	95.9
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和不動産関西 株式会社	26	24	1,798.97	1,655.24	92.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	1	積和不動産九州 株式会社	100	100 (注9)	7,514.76	7,514.76 (注9)	100.0
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1	株式会社長谷工ライブ ネット	79	74	2,324.65	2,177.17	93.7
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産株式会社	90	85	3,701.70	3,501.19	94.6
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産株式会社	143	132	6,177.20	5,710.98	92.5
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部 株式会社	28	27	2,016.79	1,945.19	96.4
住居-66	プライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部 株式会社	26	24	2,168.59	1,983.31	91.5
住居-67	プライムメゾン照葉	1	積和不動産九州 株式会社	100	100 (注9)	6,728.20	6,728.20 (注9)	100.0
住居-68	エステイメゾン東白壁	1	積和不動産中部 株式会社	45	45 (注9)	4,014.07	4,014.07 (注9)	100.0
住居-69	エステイメゾン千石	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	56	54	1,498.13	1,424.82	95.1
住居-70	エステイメゾン代沢	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	71	70	2,352.90	2,302.17	97.8
住居-71	エステイメゾン戸越	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	83	80	1,943.17	1,880.21	96.8
住居-72	エステイメゾン瓦町	1	積和不動産関西 株式会社	85	79	3,486.48	3,282.60	94.2
住居-73	エステイメゾン西天満	1	積和不動産関西 株式会社	83	78	2,877.90	2,663.95	92.6
住居-74	エステイメゾン白金台	1	アール・イー・アベット・マネ 株式会社	37	35	2,675.11	2,468.60	92.3
住居-75	エステイメゾン東新宿	1	株式会社 東急コミュニティー	50	48	1,889.50	1,805.06	95.5
住居-76	エステイメゾン元麻布	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	7	6	1,199.86	1,049.67	87.5
住居-77	エステイメゾン都立大学	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	20	18	1,035.78	928.18	89.6
住居-78	エステイメゾン 武蔵小山	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	41	40	1,073.59	1,045.37	97.4
住居-79	エステイメゾン中野	1	パシフィック・デ・ロップメント アンド・マネージメント株式会社	62	60	2,023.72	1,954.70	96.6

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-80	エスティメゾン新中野	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	41	40	1,107.57	1,083.53	97.8
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	38	33	1,299.60	1,100.09	84.6
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	48	47	1,531.89	1,499.39	97.9
住居-83	エスティメゾン高円寺	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	35	34	1,527.52	1,504.01	98.5
住居-84	エスティメゾン押上	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	102	99	3,180.90	3,078.14	96.8
住居-85	エスティメゾン赤羽	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	120	115	4,302.84	4,048.84	94.1
住居-86	エスティメゾン王子	1	パシフィック・デ・イノベーション・アンド・マネージメント株式会社	68	65	2,289.44	2,186.46	95.5
住居 (コア・アセット) 小計		81		5,640	5,411	217,193.13	208,668.90	96.1
商業-1	浜松プラザ	4 (注10)	-	0	0	14,117.13 (注10)	14,117.13 (注10)	100.0
商業-2	b-town神宮前	1	-	0	0	499.67	499.67	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	-	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業-4	b-town南青山	1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	3	3	769.93	769.93	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	-	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社 スペーストラスト	0	0	1,332.88	1,033.50	77.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	東京美装興業株式会社	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1	東京美装興業株式会社	0	0	6,172.70	6,172.70	100.0
商業施設等 (バランス・アセット) 小計		13		3	3	83,986.34	83,686.96	99.6
合計		94		5,643	5,414	301,179.47	292,355.86	97.1

(注1)「テナント数」については、平成 25 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(駐車場のみの賃貸借契約に係る賃借人の数を除きます。)を記載しています。但し、各保有資産に係る信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居 (コア・アセット) 小計」、「商業施設等 (バランス・アセット) 小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本書の日付現在、マスターリース会社との間で第三者に転賃することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転賃人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとします。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及びエスティメゾン東白壁に関しては、下記(注9)をご参照下さい。

(注2)「住居賃貸可能戸数」には、平成 25 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 25 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及びエスティメゾン東白壁に関しては、下記(注9)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、駐車場の面積は含まれません。)を意味し、平成 25 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10)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 25 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。また、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が、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及びエスティメゾン東白壁に関しては、下記（注 9）浜松プラザに関しては、下記（注 10）をご参照下さい。

（注 6）「稼働率」には、平成 25 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。なお、「住居（コア・アセット）小計」、「商業施設等（バランス・アセット）小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

（注 7）当期中において 20 物件のマスターリース会社の変更を実施し、そのうち 19 物件のマスターリース会社を積和不動産グループに集約しています。その概要は、以下のとおりです。

変更日	対象物件	変更前	変更後
平成25年 6 月 1 日	エスティメゾン銀座	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エスティメゾン横浜		
	エスティメゾン大井仙台坂		
	エスティメゾン南堀江	株式会社東急コミュニティー	積和不動産関西株式会社
平成25年 7 月 1 日	エスティメゾン北新宿	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エスティメゾン目黒		
	エスティメゾン東品川	株式会社長谷工ライブネット	積和不動産関西株式会社
	エスティメゾン三軒茶屋	東急リパブル株式会社	
	エスティメゾン城東	株式会社ジョイント・プロパティ	
	エスティメゾン塚本		
エスティメゾン西中島			
平成25年 8 月 1 日	エスティメゾン恵比寿	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エスティメゾン千駄ヶ谷		
	エスティメゾン目黒本町		
	エスティメゾン南麻布		
平成25年 9 月 1 日	エスティメゾン神田	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エスティメゾン亀戸		
	エスティメゾン板橋本町		
	エスティメゾン板橋区役所前	株式会社長谷工ライブネット	株式会社東急コミュニティー
	エスティメゾン今池	株式会社ジョイント・プロパティ	

（注 8）平成 25 年 10 月 1 日及び平成 25 年 11 月 1 日付で合計 10 物件のマスターリース会社の変更を実施し、マスターリース会社を積和不動産グループに集約しています。その概要は、以下のとおりです。

変更日	対象物件	変更前	変更後
平成25年10月 1 日	エスティメゾン町田	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エスティメゾン川崎		
	エスティメゾン白楽		
	エスティメゾン麻布十番		
	エスティメゾン大泉学園		
平成25年11月 1 日	エスティメゾン恵比寿	株式会社ジョイント・プロパティ	積和不動産株式会社
	エスティメゾン浅草駒形		
	エスティメゾン五反田		
	エスティメゾン品川シーサイド		
	エスティメゾン八王子みなみ野		

（注 9）マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉及びエスティメゾン東白壁は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には、住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。

（注 10）浜松プラザは、前記「（イ）投資不動産物件の価格及び投資比率」の（注 4）に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分 49%のみを保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、

浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数点第三位を切り上げて算出しています。なお、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分のテナントに対して、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地上に存する共用平面駐車場を賃貸していますが、平成 25 年 9 月 30 日付で浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権準共有持分を譲渡したため、当該テナントは上記テナント数に含まれていません。

## B. 主要なテナントの概要

平成 25 年 9 月末日（第 16 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。
- （ ）賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）
  - （ ）上記（ ）以外で、利害関係者であるテナント（マスターリース会社から転貸を受けている場合を含みます。）

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積和不動産株式会社	不動産販売及び賃貸業	20物件	(注5)	2,384	27.2	363	50,090.19
積和不動産関西株式会社	不動産販売及び賃貸業	8物件	(注6)	634	7.3	54	19,164.00
積和不動産中部株式会社	不動産販売及び賃貸業	6物件	(注7)	462	5.3	60	17,316.83
積和不動産九州株式会社	不動産販売及び賃貸業	3物件	(注8)	391	4.5	47	23,857.76
主要なテナントの合計				3,873	44.3	526	110,428.78
ポートフォリオの合計				8,750	100.0	1,903	292,355.86

(注1)「年間賃料」については、平成 25 年 9 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成 25 年 9 月の月額賃料（共益費を含みますが、当該賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトランクルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。）を 12 倍して得られた金額を記載しています。積和不動産株式会社及び積和不動産関西株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件並びに積和不動産中部株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件のうちエスティメゾン東白壁以外の 5 物件については、各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を 12 倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（(注2)及び(注4)において同様です。）

(注2)「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成 25 年 9 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

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

(注4)「賃貸面積」については、平成 25 年 9 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。積和不動産株式会社及び積和不動産関西株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産中部株式会社については、エスティメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エスティメゾン東白壁については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エスティメゾン東白壁以外の 5 物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。積和不動産九州株式会社については、各物件に係る信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、各物件に係るエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成27年 7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン神田、 エスティメゾン千駄ヶ谷、エスティメゾン北新宿	期間満了 6ヶ月までに意思表示がなされなければ 1年間自動更新
平成28年 1月30日	エスティメゾン亀戸	
平成28年 1月31日	エスティメゾン目黒	
平成28年 3月31日	エスティメゾン目黒本町	
平成28年 9月13日	エスティメゾン大井仙台坂	
平成28年10月22日	エスティメゾン南麻布	
平成29年 2月27日	エスティメゾン横浜	
平成29年 8月20日	エスティメゾン板橋本町	
平成29年10月31日	エスティメゾン板橋区役所前	
平成30年 6月29日	エスティメゾン東品川	
平成32年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	
平成33年 3月31日	エスティメゾン三軒茶屋	
平成33年 6月10日	エスティメゾン板橋C 6	
平成34年 3月31日	エスティメゾン武蔵小金井	
平成34年 9月30日	エスティメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成28年 8月31日	エスティメゾン塚本	期間満了 6ヶ月前までに意思表示がなければ 1年間自動更新
平成28年11月14日	エスティメゾン城東	
平成29年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
平成29年 7月30日	エスティメゾン西中島	
平成34年 3月31日	プライムメゾン太陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
平成35年 2月28日	エスティメゾン瓦町、エスティメゾン西天満	

（注 7）積和不動産中部株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年 9月30日	エスティメゾン東白壁	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成32年 9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園	期間満了 6 か月前までに意思表示がなされなければ 1年間自動更新
平成34年 3月31日	プライムメゾン御器所	
平成34年 9月30日	プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年 1月31日	マスト博多	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成29年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
平成29年 9月30日	プライムメゾン照葉	



## C. 上位10テナント

平成25年9月末日(第16期末)現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率(%) (注2)
1. 積和不動産株式会社	(注3)		50,090.19	17.1
2. 株式会社 ジョイント・プロパティ	エスティメゾン八王子みなみ野	平成26年3月22日	28,056.38	9.6
	エスティメゾン麻布永坂、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン町田、エスティメゾン川崎	平成27年7月31日		
	エスティメゾン白楽	平成28年4月2日		
	エスティメゾン五反田、エスティメゾン品川シーサイド	平成28年9月13日		
	エスティメゾン川崎	平成29年3月27日		
	エスティメゾン麻布十番	平成29年5月10日		
	エスティメゾン大泉学園	平成29年8月20日		
	エスティメゾン三軒茶屋	平成30年12月14日		
3. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	9.5
4. パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント 株式会社	エスティメゾン千石、エスティメゾン代沢、エスティメゾン戸越	平成35年2月28日	25,085.58	8.6
	エスティメゾン元麻布、エスティメゾン都立大学、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン中野、エスティメゾン新中野、エスティメゾン中野富士見町、エスティメゾン哲学堂、エスティメゾン高円寺、エスティメゾン押上、エスティメゾン赤羽、エスティメゾン王子	平成35年4月30日		
5. 積和不動産九州株式会社	(注5)		23,857.76	8.2
6. 積和不動産関西株式会社	(注6)		19,164.00	6.6
7. 株式会社 長谷エライブネット	エスティメゾン八千代緑が丘	平成26年1月31日	17,572.83	6.0
	エスティメゾン京橋	平成28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、エスティメゾン上呉服	平成30年4月24日		
	エスティメゾン秋葉原	平成34年6月30日		
8. 積和不動産中部株式会社	(注7)		17,316.83	5.9

9. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成26年3月8日	16,757.59	5.7
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
10. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	4.1
上位10テナントの合計			237,833.25	81.4
ポートフォリオの合計			292,355.86	100.0

(注1) 平成25年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。積和不動産株式会社、株式会社ジョイント・プロパティ、パンフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社、積和不動産関西株式会社及び株式会社長谷工ライブネットについては、各社がマスターリース会社として賃貸人となっている各物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州株式会社については、各物件に係る信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。積和不動産中部株式会社については、エステメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステメゾン東白壁については、エンドテナントとの間の賃貸借契約の有無にかかわらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステメゾン東白壁以外の5物件に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

(注2) ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位10テナントの賃貸面積の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。

(注4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注5) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注8)をご参照下さい。

(注6) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注7) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。

## (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25年9月末日(第16期末)現在の各保有資産について、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、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、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	5.0
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	3.6
住居-4	エステイメゾン恵比寿	8.8
住居-5	エステイメゾン恵比寿	4.1
住居-6	エステイメゾン神田	6.6
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	10.3
住居-8	エステイメゾン北新宿	5.1
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	6.1
住居-11	エステイメゾン町田	3.2
住居-12	エステイメゾン川崎	8.3
住居-13	エステイメゾン今池	12.7
住居-14	エステイメゾン新川崎	5.0
住居-15	エステイメゾン横浜	8.2
住居-16	エステイメゾン亀戸	4.8
住居-17	エステイメゾン目黒	8.4
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	6.1
住居-19	エステイメゾン巣鴨	4.7
住居-20	エステイメゾン京橋	12.5
住居-21	エステイメゾン目黒本町	4.9
住居-22	エステイメゾン白楽	12.0
住居-23	エステイメゾン南堀江	5.3
住居-24	エステイメゾン五反田 (注2)	4.7
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	5.9
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	8.8
		9.7
		10.3

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居-27	エステイメゾン南麻布	10.3
住居-28	エステイメゾン城東	13.5
住居-29	エステイメゾン塚本	11.9
住居-30	エステイメゾン川崎	6.4
住居-31	エステイメゾン麻布十番	5.8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6
住居-35	エステイメゾン天神東	0.7
住居-36	エステイメゾン天神東	0.7
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	4.1
住居-39	エステイメゾン東品川	11.9
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	14.2
住居-41	エステイメゾン西中島	13.6
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2.9
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注2)	8.3
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注2)	4.4
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注2)	5.6
住居-46	エステイメゾン博多東	1.5
住居-47	エステイメゾン上呉服	4.6
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	13.6
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	9.3
住居-51	プライムメゾン東桜	11.4
住居-52	プライムメゾン萱場公園	12.1
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋	9.7
住居-54	エステイメゾン板橋C6	5.3
住居-55	マスト博多	3.8
住居-56	エステイメゾン錦糸町	4.5
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	8.1
住居-58	プライムメゾン御器所	11.6
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	9.4
住居-60	プライムメゾン北田辺	13.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	4.3
住居-62	エステイメゾン秋葉原	11.1
住居-63	エステイメゾン笹塚	8.5
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6.2
住居-65	プライムメゾン高見	13.9
住居-66	プライムメゾン矢田南	13.0
住居-67	プライムメゾン照葉	4.4
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.9
住居-69	エステイメゾン千石	8.5
住居-70	エステイメゾン代沢	4.1
住居-71	エステイメゾン戸越	13.2

物件番号	物件名称	予想最大損失率 ( PML ) ( % ) ( 注 1 )	
住居 - 72	エステイメゾン瓦町	10.7	
住居 - 73	エステイメゾン西天満	2.7	
住居 - 74	エステイメゾン白金台	7.3	
住居 - 75	エステイメゾン東新宿	8.0	
住居 - 76	エステイメゾン元麻布	13.4	
住居 - 77	エステイメゾン都立大学	11.8	
住居 - 78	エステイメゾン武蔵小山	7.2	
住居 - 79	エステイメゾン中野	3.6	
住居 - 80	エステイメゾン新中野	10.1	
住居 - 81	エステイメゾン中野富士見町	11.4	
住居 - 82	エステイメゾン哲学堂	5.5	
住居 - 83	エステイメゾン高円寺	11.0	
住居 - 84	エステイメゾン押上	5.8	
住居 - 85	エステイメゾン赤羽	4.5	
住居 - 86	エステイメゾン王子	4.7	
商業 - 1	浜松ブラザ（注 2）	赤ちゃん本舗棟 ゼビオ棟	6.4
		管理棟	7.3
商業 - 2	b-town神宮前	6.2	
商業 - 3	りんくう羽倉崎ブラザ（注 3）	-	
商業 - 4	b-town南青山	7.2	
商業 - 5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業 - 7	b-toss池袋	4.4	
商業 - 8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
商業 - 9	ベルプラザショッピングセンター	センター棟 ショップ棟 レストラン棟	4.6
		クリスタル広場別棟	3.4
ポートフォリオ全体（注 1）		5.0	

（注 1）「予想最大損失率（PML）」については、平成 25 年 9 月の調査時点の数値であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎ブラザを含みません（下記（注 3）をご参照下さい。）

（注 2）エステイメゾン五反田、エステイメゾン武蔵小山、エステイメゾン千駄木及びエステイメゾン四谷坂町に関する予想最大損失率（PML）は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した不動産信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。また、浜松ブラザに関する予想最大損失率（PML）は、建物全体について記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。

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

(へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A . 損益情報における金額は、平成25年4月1日以降(期中において取得した資産については、取得した時点以降)平成25年9月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B . 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C . 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D . 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E . 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F . 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G . 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H . 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I . 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(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	エステメゾン 銀座	エステメゾン 麻布永坂	エステメゾン 恵比寿	エステメゾン 恵比寿	エステメゾン 神田
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	171,895	42,454	54,438	23,085	44,362
賃貸料収入	165,644	41,841	52,065	22,565	42,938
その他賃貸事業収入	6,251	612	2,372	520	1,423
(B)賃貸事業費用 小計	32,885	15,710	12,409	5,353	9,805
管理業務費	15,331	5,584	4,914	2,487	4,029
水道光熱費	1,788	715	688	359	705
保険料	271	88	85	34	71
修繕費	2,032	1,581	1,299	474	1,334
固定資産税等	9,303	2,799	2,579	962	1,972
信託報酬	727	477	727	377	710
その他賃貸事業費用	3,430	4,463	2,115	658	981
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	139,010	26,744	42,029	17,731	34,556
(D)減価償却費	30,406	8,894	8,681	3,573	7,457
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	108,604	17,849	33,348	14,157	27,098
(F)資本的支出	-	-	2,099	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	139,010	26,744	39,930	17,731	34,556

(単位:千円)

物件番号	住居 - 7	住居 - 8	住居 - 10	住居 - 11	住居 - 12
物件名称	エステメゾン 千駄ヶ谷	エステメゾン 北新宿	エステメゾン 浅草駒形	エステメゾン 町田	エステメゾン 川崎
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	17,435	45,945	63,853	52,383	77,153
賃貸料収入	17,119	43,508	61,887	50,771	73,859
その他賃貸事業収入	316	2,437	1,966	1,612	3,293
(B)賃貸事業費用 小計	5,571	12,403	15,214	13,987	16,040
管理業務費	1,879	5,213	6,610	4,524	7,313
水道光熱費	244	563	617	1,187	1,290
保険料	27	66	115	132	146
修繕費	992	1,634	1,176	2,024	1,728
固定資産税等	887	2,064	3,687	4,081	3,362
信託報酬	627	689	477	710	727
その他賃貸事業費用	911	2,171	2,529	1,326	1,470
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,864	33,541	48,638	38,395	61,112
(D)減価償却費	2,958	6,983	12,207	14,954	16,086
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,905	26,558	36,431	23,441	45,026
(F)資本的支出	621	-	120	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	11,242	33,541	48,518	38,395	61,112

(単位:千円)

物件番号	住居 - 13	住居 - 14	住居 - 15	住居 - 16	住居 - 17
物件名称	エステイメゾン 今池	エステイメゾン 新川崎	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	15,347	32,028	68,506	53,806	31,365
賃貸料収入	14,788	31,998	68,506	52,040	29,708
その他賃貸事業収入	558	30	-	1,766	1,657
(B)賃貸事業費用 小計	5,903	4,498	9,194	11,915	7,484
管理業務費	2,097	-	3,995	4,881	3,200
水道光熱費	619	-	537	735	253
保険料	44	106	121	95	42
修繕費	570	33	-	870	626
固定資産税等	1,087	3,192	3,276	2,888	1,474
信託報酬	627	377	727	727	627
その他賃貸事業費用	856	788	535	1,717	1,258
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,444	27,530	59,311	41,890	23,880
(D)減価償却費	2,236	8,853	16,964	13,767	5,466
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,207	18,677	42,347	28,123	18,414
(F)資本的支出	390	-	151	881	112
(G)NCF = (C) - (F)	9,053	27,530	59,160	41,009	23,767

(単位:千円)

物件番号	住居 - 18	住居 - 19	住居 - 20	住居 - 21	住居 - 22
物件名称	エステイメゾン 八千代緑が丘	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 目黒本町	エステイメゾン 白楽
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	44,308	48,540	90,642	33,553	31,236
賃貸料収入	41,641	45,037	86,469	32,864	30,411
その他賃貸事業収入	2,666	3,502	4,172	689	825
(B)賃貸事業費用 小計	14,560	13,281	17,719	7,350	6,302
管理業務費	4,849	5,819	4,942	2,984	2,727
水道光熱費	1,789	495	2,968	346	525
保険料	136	81	160	60	61
修繕費	2,339	711	1,882	513	344
固定資産税等	3,469	2,559	4,687	1,733	1,514
信託報酬	456	477	477	668	627
その他賃貸事業費用	1,518	3,135	2,600	1,042	503
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,747	35,259	72,922	26,202	24,933
(D)減価償却費	15,916	8,431	31,426	6,618	7,717
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,831	26,827	41,495	19,583	17,216
(F)資本的支出	302	253	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	29,444	35,005	72,922	26,202	24,933



(単位:千円)

物件番号	住居 - 23	住居 - 24	住居 - 25	住居 - 26	住居 - 27
物件名称	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	35,214	92,208	78,619	65,316	35,275
賃貸料収入	33,721	89,615	76,452	62,992	34,420
その他賃貸事業収入	1,492	2,593	2,167	2,324	855
(B)賃貸事業費用 小計	9,293	17,793	13,098	15,021	7,267
管理業務費	3,954	4,803	6,533	7,030	3,604
水道光熱費	463	-	450	876	257
保険料	66	137	114	103	47
修繕費	938	1,005	551	1,335	527
固定資産税等	1,885	5,505	3,621	3,682	1,568
信託報酬	727	477	727	477	727
その他賃貸事業費用	1,257	5,863	1,099	1,514	533
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,921	74,414	65,521	50,295	28,007
(D)減価償却費	7,702	17,430	12,753	14,389	6,750
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,219	56,984	52,768	35,905	21,257
(F)資本的支出	133	-	-	270	-
(G)NCF = (C) - (F)	25,787	74,414	65,521	50,025	28,007

(単位:千円)

物件番号	住居 - 28	住居 - 29	住居 - 30	住居 - 31	住居 - 33
物件名称	エステイメゾン 城東	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	35,563	41,504	63,482	65,697	28,631
賃貸料収入	33,676	39,737	61,396	63,913	28,331
その他賃貸事業収入	1,887	1,767	2,086	1,784	300
(B)賃貸事業費用 小計	8,422	9,699	11,313	11,366	6,342
管理業務費	2,507	3,314	5,323	5,660	2,558
水道光熱費	968	1,389	641	870	449
保険料	63	78	105	76	53
修繕費	1,228	713	670	1,096	427
固定資産税等	1,727	2,120	3,190	2,411	1,533
信託報酬	727	727	477	726	727
その他賃貸事業費用	1,198	1,355	904	523	592
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,141	31,805	52,169	54,330	22,288
(D)減価償却費	7,062	8,632	12,068	7,506	6,117
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,078	23,173	40,101	46,824	16,171
(F)資本的支出	362	-	-	138	-
(G)NCF = (C) - (F)	26,778	31,805	52,169	54,192	22,288

(単位:千円)

物件番号	住居 - 34	住居 - 35	住居 - 36	住居 - 37	住居 - 39
物件名称	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 天神東	エステイメゾン 天神東	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	26,811	15,396	27,647	39,485	71,027
賃貸料収入	25,939	14,879	27,552	37,970	68,015
その他賃貸事業収入	871	517	95	1,514	3,011
(B)賃貸事業費用 小計	6,445	5,287	7,827	12,842	13,813
管理業務費	2,377	1,439	2,259	3,510	5,901
水道光熱費	533	550	471	1,341	313
保険料	51	49	77	126	99
修繕費	393	858	1,083	1,234	831
固定資産税等	1,657	1,028	1,876	2,539	2,941
信託報酬	727	750	750	750	1,000
その他賃貸事業費用	704	611	1,308	3,339	2,727
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,366	10,109	19,819	26,643	57,213
(D)減価償却費	5,891	5,194	9,673	12,245	16,476
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,474	4,914	10,145	14,397	40,737
(F)資本的支出	-	-	-	103	213
(G)NCF = (C) - (F)	20,366	10,109	19,819	26,539	57,000

(単位:千円)

物件番号	住居 - 40	住居 - 41	住居 - 42	住居 - 43	住居 - 44
物件名称	エステイメゾン 八王子みなみ野	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	31,535	67,602	76,277	31,091	20,688
賃貸料収入	30,591	63,946	75,084	29,885	20,287
その他賃貸事業収入	943	3,655	1,193	1,205	401
(B)賃貸事業費用 小計	7,608	16,520	17,872	6,410	6,498
管理業務費	3,056	4,782	6,821	1,715	1,113
水道光熱費	440	1,830	727	-	-
保険料	65	129	145	38	41
修繕費	944	2,437	2,987	432	1,090
固定資産税等	1,808	3,300	3,556	1,633	1,064
信託報酬	477	727	727	477	477
その他賃貸事業費用	816	3,312	2,907	2,113	2,711
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,926	51,081	58,405	24,680	14,189
(D)減価償却費	8,372	24,395	17,477	7,673	5,700
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,553	26,686	40,928	17,006	8,488
(F)資本的支出	-	589	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,926	50,491	58,405	24,680	14,189

（単位：千円）

物件番号	住居 - 45	住居 - 46	住居 - 47	住居 - 48	住居 - 50
物件名称	エスティメゾン 四谷坂町	エスティメゾン 博多東	エスティメゾン 上呉服	エスティメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜
運用期間	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	55,331	84,853	29,393	25,081	60,492
賃貸料収入	53,487	81,977	28,764	24,111	58,305
その他賃貸事業収入	1,844	2,876	628	969	2,187
(B) 賃貸事業費用 小計	14,133	19,041	7,407	5,402	14,940
管理業務費	4,057	7,185	2,448	2,476	6,369
水道光熱費	54	931	581	303	538
保険料	89	211	97	37	128
修繕費	768	3,212	765	380	2,029
固定資産税等	2,463	4,873	1,862	980	2,816
信託報酬	477	750	750	477	325
その他賃貸事業費用	6,222	1,877	902	746	2,733
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,197	65,812	21,985	19,678	45,551
(D) 減価償却費	15,425	21,153	9,721	6,266	9,594
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,772	44,659	12,264	13,412	35,957
(F) 資本的支出	-	246	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,197	65,565	21,985	19,678	45,551

（単位：千円）

物件番号	住居 - 51	住居 - 52	住居 - 53	住居 - 54	住居 - 55
物件名称	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エスティメゾン 三軒茶屋	エスティメゾン 板橋 C 6	マスト博多
運用期間	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	52,104	27,798	24,143	77,028	93,082
賃貸料収入	50,764	27,464	24,024	75,156	92,954
その他賃貸事業収入	1,339	334	118	1,871	128
(B) 賃貸事業費用 小計	12,748	8,152	4,890	16,849	28,787
管理業務費	6,673	3,013	1,847	6,569	3,196
水道光熱費	527	282	147	972	787
保険料	116	69	35	159	226
修繕費	1,204	1,094	312	1,146	3,912
固定資産税等	2,187	2,225	1,023	4,213	7,714
信託報酬	325	325	600	400	400
その他賃貸事業費用	1,713	1,142	923	3,388	12,550
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,355	19,646	19,252	60,179	64,295
(D) 減価償却費	12,287	5,850	6,237	21,738	27,677
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,067	13,796	13,014	38,440	36,617
(F) 資本的支出	130	-	-	-	326
(G) NCF = (C) - (F)	39,224	19,646	19,252	60,179	63,968

(単位:千円)

物件番号	住居 - 56	住居 - 57	住居 - 58	住居 - 59	住居 - 60
物件名称	エスティメゾン 錦糸町	エスティメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺
運用期間	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,408	53,965	60,466	29,685	22,282
賃貸料収入	34,827	53,148	58,782	27,030	21,181
その他賃貸事業収入	1,581	817	1,684	2,655	1,100
(B) 賃貸事業費用 小計	7,656	11,497	12,638	11,101	8,431
管理業務費	3,206	4,929	5,595	3,694	2,579
水道光熱費	445	961	581	291	759
保険料	47	72	145	70	58
修繕費	595	945	1,100	1,726	1,853
固定資産税等	1,607	2,562	3,167	2,048	1,762
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,355	1,625	1,648	2,869	1,018
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,751	42,468	47,828	18,584	13,850
(D) 減価償却費	10,883	11,371	18,308	9,011	6,407
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,867	31,097	29,520	9,572	7,443
(F) 資本的支出	124	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	28,627	42,468	47,828	18,584	13,850

(単位:千円)

物件番号	住居 - 61	住居 - 62	住居 - 63	住居 - 64	住居 - 65
物件名称	プライムメゾン 百道浜	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日	(自) 平成25年4月1日 (至) 平成25年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	69,538	53,465	88,955	155,454	33,393
賃貸料収入	69,538	51,918	85,159	150,981	32,475
その他賃貸事業収入	-	1,546	3,795	4,473	917
(B) 賃貸事業費用 小計	14,362	10,112	21,772	37,343	8,046
管理業務費	3,371	4,735	8,727	14,656	3,661
水道光熱費	1,131	771	911	1,890	501
保険料	227	87	107	225	71
修繕費	1,948	759	3,126	3,641	448
固定資産税等	6,880	2,622	4,333	8,320	1,680
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	404	734	4,165	8,208	1,282
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	55,175	43,352	67,182	118,110	25,346
(D) 減価償却費	12,162	17,128	15,410	43,362	8,947
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	43,013	26,224	51,771	74,748	16,399
(F) 資本的支出	-	514	106	428	-
(G) NCF = (C) - (F)	55,175	42,838	67,075	117,682	25,346

（単位：千円）

物件番号	住居 - 66	住居 - 67	住居 - 68	住居 - 69	住居 - 70
物件名称	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エスティメゾン 東白壁	エスティメゾン 千石	エスティメゾン 代沢
運用期間	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,317	51,866	47,012	36,726	57,974
賃貸料収入	27,291	51,747	46,956	35,922	56,699
その他賃貸事業収入	26	119	56	804	1,275
(B) 賃貸事業費用 小計	6,675	16,165	9,314	6,819	8,611
管理業務費	2,499	4,959	2,341	4,411	4,945
水道光熱費	363	1,100	663	404	499
保険料	61	168	109	55	79
修繕費	265	3,068	1,453	603	535
固定資産税等	2,265	6,050	3,674	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	820	417	670	945	2,151
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,641	35,700	37,698	29,906	49,363
(D) 減価償却費	7,781	14,492	15,967	6,550	9,867
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,860	21,207	21,731	23,355	39,495
(F) 資本的支出	129	-	507	211	268
(G) NCF = (C) - (F)	20,512	35,700	37,191	29,694	49,094

（単位：千円）

物件番号	住居 - 71	住居 - 72	住居 - 73	住居 - 74	住居 - 75
物件名称	エスティメゾン 戸越	エスティメゾン 瓦町	エスティメゾン 西天満	エスティメゾン 白金台	エスティメゾン 東新宿
運用期間	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 4 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日	(自) 平成 25 年 5 月 1 日 (至) 平成 25 年 9 月 30 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,817	58,033	51,939	57,581	36,207
賃貸料収入	44,876	57,411	48,618	56,023	33,720
その他賃貸事業収入	3,940	621	3,320	1,557	2,486
(B) 賃貸事業費用 小計	9,602	11,230	12,829	11,671	6,774
管理業務費	6,262	5,968	5,621	5,598	4,405
水道光熱費	483	721	1,640	859	289
保険料	68	134	106	84	48
修繕費	914	1,540	1,040	1,394	477
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	467	467	467	333
その他賃貸事業費用	1,473	2,397	3,952	3,266	1,219
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,215	46,802	39,109	45,910	29,433
(D) 減価償却費	10,158	18,778	15,953	10,353	10,211
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,057	28,024	23,156	35,556	19,221
(F) 資本的支出	227	794	632	2,052	227
(G) NCF = (C) - (F)	38,988	46,007	38,476	43,858	29,206

(単位:千円)

物件番号	住居 - 76	住居 - 77	住居 - 78	住居 - 79	住居 - 80
物件名称	エステイメゾン 元麻布	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野
運用期間 (自)	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	27,209	16,942	26,212	44,353	23,426
賃貸料収入	27,162	16,501	23,103	42,245	23,391
その他賃貸事業収入	46	440	3,109	2,107	34
(B)賃貸事業費用 小計	6,728	4,375	5,215	7,227	3,811
管理業務費	3,646	2,536	3,872	5,117	2,607
水道光熱費	319	303	230	462	217
保険料	45	28	31	51	32
修繕費	680	125	197	247	98
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	333	333	333	333	333
その他賃貸事業費用	1,702	1,047	549	1,015	522
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,481	12,567	20,997	37,125	19,614
(D)減価償却費	5,884	3,751	5,579	10,133	5,550
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,597	8,816	15,418	26,991	14,064
(F)資本的支出	268	211	214	154	278
(G)NCF = (C) - (F)	20,212	12,356	20,782	36,970	19,335

(単位:千円)

物件番号	住居 - 81	住居 - 82	住居 - 83	住居 - 84	住居 - 85
物件名称	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽
運用期間 (自)	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	22,064	27,175	24,445	56,119	74,845
賃貸料収入	21,177	26,781	23,983	55,343	73,923
その他賃貸事業収入	887	393	462	776	922
(B)賃貸事業費用 小計	5,106	5,591	7,364	8,076	8,654
管理業務費	2,830	3,102	3,799	5,336	6,062
水道光熱費	313	371	327	676	769
保険料	33	41	37	89	112
修繕費	460	260	1,241	507	840
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	333	333	333	333	333
その他賃貸事業費用	1,133	1,482	1,625	1,132	536
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,958	21,583	17,080	48,043	66,191
(D)減価償却費	5,150	7,144	5,251	14,493	24,078
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,807	14,439	11,829	33,550	42,112
(F)資本的支出	206	221	237	154	213
(G)NCF = (C) - (F)	16,751	21,361	16,843	47,889	65,978

(単位:千円)

物件番号	住居 - 86	商業 - 1	商業 - 2	商業 - 3	商業 - 4
物件名称	エステメゾン 王子	浜松プラザ	b-town 神宮前	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山
運用期間 (自)	平成25年5月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	38,384	226,884	23,814	182,356	35,532
賃貸料収入	37,363	226,773	23,814	182,280	31,787
その他賃貸事業収入	1,021	110	-	76	3,744
(B)賃貸事業費用 小計	5,116	51,984	3,535	15,134	8,348
管理業務費	3,409	11,877	879	600	2,631
水道光熱費	556	469	-	-	2,470
保険料	58	3,165	15	152	25
修繕費	162	8,820	-	-	15
固定資産税等	-	25,605	1,906	10,910	2,455
信託報酬	333	1,223	375	1,500	475
その他賃貸事業費用	595	821	360	1,971	273
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,267	174,900	20,278	167,222	27,183
(D)減価償却費	11,893	38,683	2,352	-	3,529
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,373	136,216	17,926	167,222	23,654
(F)資本的支出	211	166	507	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	33,056	174,733	19,770	167,222	27,183

(単位:千円)

物件番号	商業 - 5	商業 - 7	商業 - 8	商業 - 9
物件名称	コジマ NEW 上福岡店	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日	平成25年4月1日
(至)	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日	平成25年9月30日
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	48,015	49,812	82,809	55,528
賃貸料収入	48,000	35,062	66,731	49,327
その他賃貸事業収入	15	14,750	16,077	6,201
(B)賃貸事業費用 小計	6,300	19,507	36,278	15,721
管理業務費	600	5,223	9,282	3,721
水道光熱費	-	10,516	18,300	5,164
保険料	64	41	102	74
修繕費	-	291	1,869	577
固定資産税等	4,833	2,685	5,239	4,874
信託報酬	440	475	475	475
その他賃貸事業費用	362	274	1,009	834
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,715	30,305	46,531	39,807
(D)減価償却費	5,878	3,966	10,068	3,168
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,837	26,339	36,462	36,638
(F)資本的支出	-	570	186	-
(G)NCF = (C) - (F)	41,715	29,735	46,344	39,807