

第15期 決算・運用状況のご報告

資産運用報告 自平成24年10月1日 至平成25年3月31日



<http://www.shsi-reit.co.jp/>

本投資法人のホームページでは、投資家の皆様が必要とされる情報等を随時更新し、最新の情報をお届けしています。IRメール配信サービスにご登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。また、本投資法人を分かりやすく解説した個人投資家の皆様向けコンテンツもございます。是非ご覧ください。

スマートフォン用
トップページ画面

お手持ちの携帯電話(スマートフォン)で
右のQRコードを読み込むことでアクセスが可能です。



投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

積水ハウス・S I 投資法人の平成25年3月期(第15期)の運用状況をご報告申し上げます。本投資法人では、メインスポンサーである積水ハウスと連携の下、分配金水準に配慮しながら、本格的な資産規模の拡大を通じた収益性の向上を目指し、各施策を推進しております。

当期は、昨年10月に、スポンサー変更後初となる公募増資による調達資金等で積水ハウスグループが企画・開発又はその価値を認めて保有していた5物件を取得したほか、本年2月には、昨年2月に獲得した匿名組合の運用資産の取得に係る優先交渉権の一部を活用し、都内の3物件を取得しました。さらに3月には、資産運用会社の独自の物件取得ルートを活用し、大阪の2物件、都内の1物件を取得するなど、当期全体で計11物件を取得しました。その結果、期末の保有物件数は77物件、資産規模は、前期末から約16.9%増の128,794百万円となりました。

また本年3月には、本投資法人が重点投資エリアとして定める東京圏主要都市部において、安定的な稼働実績を有する大型住居2物件の取得について、合同会社AQUA2と将来的に行き可能な優先交渉権を獲得することで合意するなど、物件取得手法の多様化を推し進めました。ブランド戦略においても、引き続き新ブランド「エスティメゾン」の浸透を図り、第15期末保有物件の名称変更を完了しました。

財務面では、昨年10月の投資口の追加発行を通じ

て7,231百万円を調達したほか、本年2月にはスポンサー変更後初となる投資法人債の発行により60億円を調達し、その手取り金の一部を短期借入金の期限前返済に充て借入残存期間の長期化を図りました。なお、投資法人債発行に際し、2月に株式会社日本格付研究所(JCR)から信用格付(長期発行体格付「AA-」、格付の見通し:安定的)を取得し、4月には株式会社格付投資情報センター(R&I)からの発行体格付が、従来の「A」(格付の方向性:ポジティブ)から「A+」(安定的)へと変更されるなど、本投資法人のこれまでの取組みと強固な財務基盤が評価されております。

ポートフォリオ全体の期末稼働率は前期末と同水準の97.7%、期中平均稼働率は97.2%と、引き続き高い水準を維持いたしました。

こうした取り組みの結果、当期の業績は、営業収益が4,038百万円、営業利益が1,908百万円、当期純利益が1,433百万円、1口当たり分配金は10,459円となりました。

本投資法人は、平成25年9月期(第16期)に入ってから2期連続となる公募増資を実施し、昨年2月に獲得した匿名組合出資に係る未行使の優先交渉権を使って残る12物件全てを取得するなど、中期目標である資産規模2,000億円の達成に向け、着実に資産規模の拡大を推し進めております。

今後も積水ハウスグループの総合力の活用等を通じて、住居物件を中心としたポートフォリオ全体の質的向上を図りながら資産規模を拡大させ、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投資主利益の最大化を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましては、これまで同様のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

積水ハウス・S I 投資法人 執行役員
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

平成25年3月期(第15期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益4,038百万円、営業利益1,908百万円、当期純利益1,433百万円 ・1口当たり分配金 10,459円 (当初予想比 +0.9%)
ファイナンス活動	・スポンサー変更後初の公募増資(平成24年10月)で約72億円を調達 ・スポンサー変更後初の投資法人債の発行(5年債40億円、7年債20億円) ・新規信用格付の取得(格付機関:JCR、長期発行体格付「AA-」)
ポートフォリオの運用状況	・稼働率(ポートフォリオ全体):97.7%(平成25年3月期(第15期)末) ・積水ハウスグループより住居5物件、匿名組合出資による優先交渉権の行使により住居3物件、資産運用会社の独自ルートより住居3物件、計11物件を取得 ・東京圏主要都市部に所在する住居2物件の取得に係る優先交渉権を獲得

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成25年3月期(第15期) 1口当たり分配金 **10,459円**

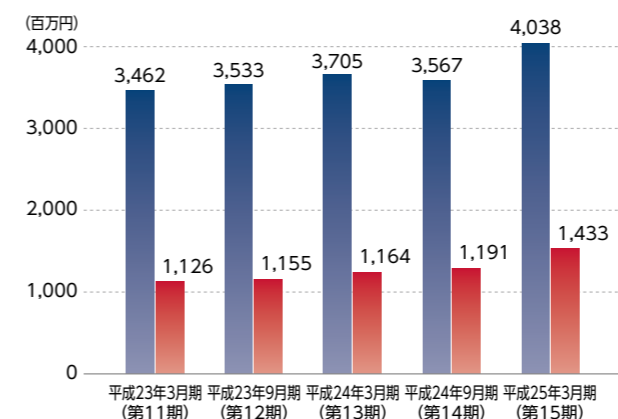
決算・分配状況

決算年月	平成23年3月	平成23年9月	平成24年3月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月
期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期(予想)
営業収益(百万円)	3,462	3,533	3,705	3,567	4,038	4,679
営業利益(百万円)	1,655	1,622	1,600	1,663	1,908	2,183
経常利益(百万円)	1,144	1,156	1,165	1,193	1,435	1,682
当期純利益(百万円)	1,126	1,155	1,164	1,191	1,433	1,680
1口当たり分配金(円)	9,793	10,045	10,117	10,351	10,459	10,526

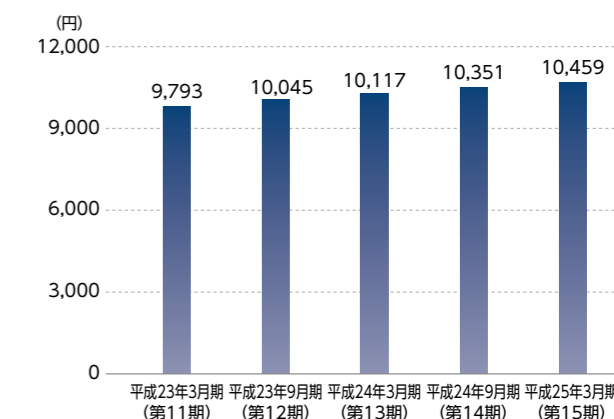
(注)平成25年9月期(第16期)(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成25年5月24日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

運用成績の推移

●営業収益・当期純利益



●1口当たり分配金



CONTENTS

2 投資主の皆様へ 決算ハイライト…3

4 TOPICS

- 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大…4
- 物件取得ルート及び物件取得手法の多様化…6
- 東京圏における住居ポートフォリオの充実…7
- 信用格付が裏付ける安定的な財務基盤…8

10 ポートフォリオマネジメント ポートフォリオ構築方針…10

- ポートフォリオの質的向上…10
- 稼働率の推移…11
- 物件名称の統一…11
- 平成25年3月期(第15期)取得物件…12
- 平成25年9月期(第16期)取得物件…14

16 ポートフォリオマップ

18 ポートフォリオ物件一覧

20 IR活動の実績とIRツールのご紹介

21 FINANCIAL SECTION

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. 会計監査人の監査報告書
- VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

59 投資主インフォメーション ご紹介

TOPICS 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大

資産規模の更なる拡大により、本投資法人の事業価値及び投資主利益の最大化を目指します。

第15期までを振り返って

- 資産規模の拡大
- 物件取得ルート及び取得手法の多様化
- 住居比率の向上(商業施設と住居の入替え)
- ポートフォリオの質的向上
- 資金調達手段の多様化

第10期~第14期

スポンサー変更後から平成24年9月期末まで

積水ハウスが開発した高品質な住居物件を中心とした着実な外部成長

取得価格の合計

住居 **14** 物件取得 **199** 億円



入替え



最大規模物件(商業施設)の一部等譲渡

住居6物件取得

最大規模物件の一部譲渡により、集中リスクを低減

[取得価格相当額減少分 ▲96億円]

第15期 平成24年10月公募増資

スポンサー変更後初となる公募増資による外部成長

住居 **5** 物件取得
取得価格の合計 **92** 億円



プライムメゾン銀座イースト プライムメゾン高見 プライムメゾン矢田南



プライムメゾン照葉 エステイメゾン東白壁

第15期 平成25年2月、3月物件取得手法の多様化



エステイメゾン千石 エステイメゾン代沢 エステイメゾン戸越



エステイメゾン瓦町 エステイメゾン西天満

住居 **6** 物件取得
取得価格の合計 **92** 億円

エステイメゾン白金台

2,000億円

1,000億円

999 億円
平成22年3月期末

1,102 億円
平成24年9月期末

1,194 億円
平成24年10月末

1,287 億円
平成25年3月期末

1,441 億円
平成25年5月末

平成24年10月
公募増資

調達金額
7,231百万円
新投資口発行口数
22,000口

平成25年4月
公募増資

調達金額
10,539百万円
新投資口発行口数
22,535口

住居比率: 70.9%
LTV: 48.9%
発行済投資口数: 104,670口

住居比率: 81.7%
LTV: 52.1%
発行済投資口数: 115,070口

住居比率: 83.1%
LTV: 49.9%(概算値)
発行済投資口数: 137,070口

住居比率: 84.3%
LTV: 53.4%
発行済投資口数: 137,070口

住居比率: 86.0%
LTV: 51%程度(概算値)
発行済投資口数: 159,605口

分配金: 10,351円/口

分配金: 10,459円/口

中期戦略目標
資産規模
2,000億円を
目指す

第16期の展開 平成25年4月公募増資

2期連続となる公募増資により資産規模の拡大を推進

—重点投資エリアである東京圏主要都市部比率向上—

住居 **12** 物件取得
平成25年5月1日取得
取得価格の合計 **153** 億円



エステイメゾン中野 エステイメゾン哲学堂 エステイメゾン押上 エステイメゾン赤羽 エステイメゾン王子



エステイメゾン東新宿 エステイメゾン元麻布 エステイメゾン都立大学 エステイメゾン武蔵小山II



エステイメゾン新中野 エステイメゾン中野富士見町 エステイメゾン高円寺

2回の公募増資の成果

- ① 住居比率の向上をはじめとするポートフォリオの質的向上
- ② 安定的な財務基盤を堅持するLTVコントロール
- ③ 発行済投資口数の増加による投資口流動性の向上

分配金水準の維持・向上

- スポンサー変更後取得資産
- スポンサー変更前取得資産

TOPICS 物件取得ルート及び物件取得手法の多様化

積水ハウスグループからの物件取得や新たな物件取得手法等の活用により、収益基盤の強化とポートフォリオの質的向上を図っています。



(注1) 平成22年3月のスポンサー変更後に取得した住居物件全37物件の取得価格の合計をいいます。
(注2) 本投資法人が、平成24年2月に合同会社AQUA1に匿名組合出資をした際に付与された住居15物件の取得に係る優先交渉権の行使による取得をいいます。以下同じです。

今後の取得機会の確保

■ 住居物件の取得に係る優先交渉権の取得

平成25年3月には、合同会社AQUA2との間で**東京圏主要都市部**に所在し、**安定的な稼働実績を有する大型住居2物件**に係る売却優先交渉契約を締結し、匿名組合出資をせず**優先交渉権**を取得しています。

(注) 右の物件に関しては、本書の日付現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

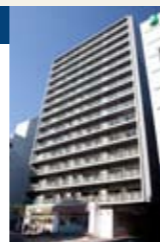
リエコート大島

- シングルタイプ中心の大規模 (住戸全313戸) 店舗付賃貸マンション
- 都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約2分の駅近物件、都心へのアクセス良好
- 教育・医療・官公庁施設の整った優れた生活環境
- 商業施設も周辺に多数営業する高利便性



リエコート錦糸町

- 幅広い住戸タイプを備えた大規模 (住戸全294戸) 店舗付賃貸マンション
- JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約5分の駅近物件、都心へのアクセス良好
- 生活利便施設も徒歩圏に充実
- 平成20年築の築浅物件



TOPICS 東京圏における住居ポートフォリオの充実

平成25年3月期(第15期)から平成25年5月1日までの取得資産の住居全23物件中**17物件が東京都23区に所在**

東京都23区における住居ポートフォリオの分布状況



■ 積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

スポンサー変更後、積水ハウスが企画に着手し、竣工済又は建築・企画中の「プライムメゾン」**11物件全てが東京圏主要都市部**(うち、10物件が**東京都23区**)に立地しています。

(注) 右の物件に関しては、本書の日付現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。なお、「建築中物件」欄に掲載の図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、「総戸数」とは住居以外を用途とする戸数も含む数値です。

建築段階	竣工済物件	建築中物件	企画中物件
物件数 (総戸数)	4物件 総戸数 254戸	6物件 総戸数 580戸	1物件 総戸数 135戸
開発物件例	<ul style="list-style-type: none"> プライムメゾン早稲田 (総戸数 60戸) ● 東京都新宿区 (平成24年11月竣工) プライムメゾン八丁堀 (総戸数 45戸) ● 東京都中央区 (平成24年11月竣工) プライムメゾン神保町 (総戸数 63戸) ● 東京都千代田区 (平成25年3月竣工) 	<ul style="list-style-type: none"> (仮称) プライムメゾン北品川 (総戸数 50戸) ● 東京都品川区 (仮称) プライムメゾン横浜日本大通 (総戸数 137戸) ● 神奈川県横浜市 	<ul style="list-style-type: none"> プライムメゾンとして図面等が作成されている建築確認前の段階の物件です。

TOPICS 信用格付が裏付ける安定的な財務基盤

本投資法人は、これまで借入金利の固定化、借入期間の長期化、借入金の無担保・無保証化を図ると同時に、バンクフォーメーションや資金調達手段の多様化を推し進めてきました。こうした財務戦略を着実に遂行してきたことで、安定的かつ強固な財務基盤が構築され、第三者格付機関からも高い評価を得ています。

財務基盤の安定化

本投資法人は、積水ハウスの信用力を背景に、金利の固定化、借入期間の長期化、借入金の無担保・無保証化等を図り、財務基盤の安定化を推進しています。



(注1)「固定金利比率」は、金利スワップ契約により実質的に固定化された借入金を含みます。
(注2)「長期負債比率」は、一年内返済予定の長期借入金を含みます。

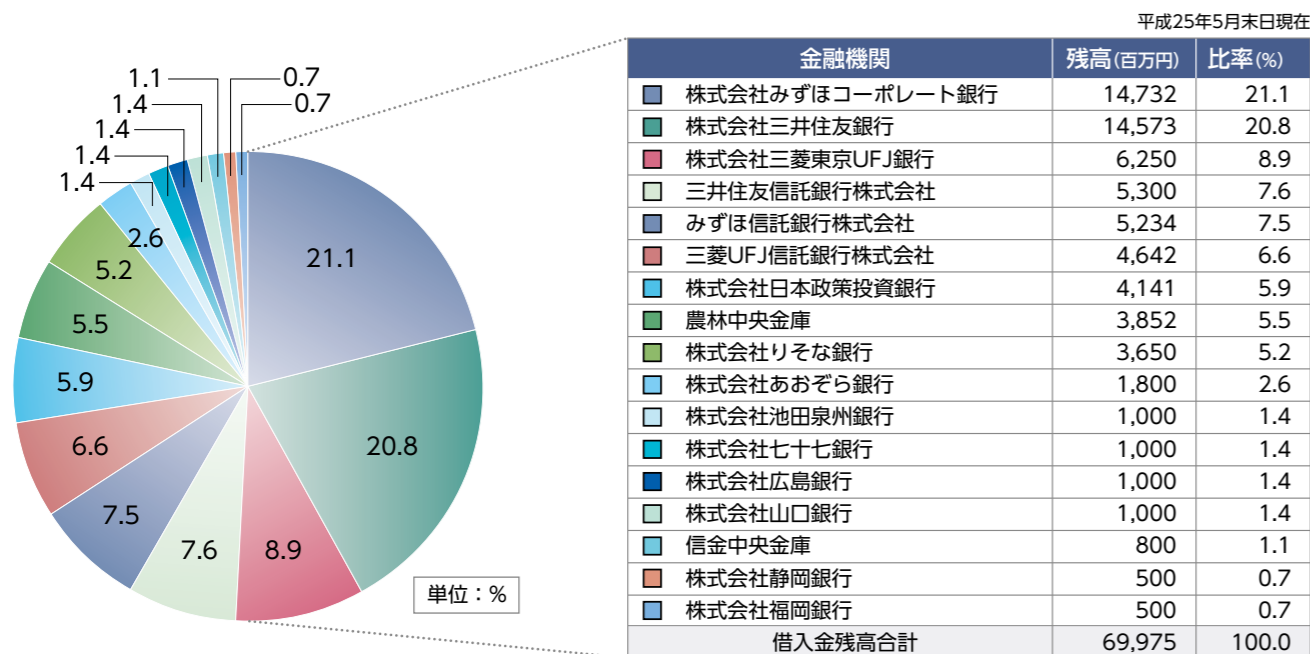
資金調達手段の多様化 (投資法人債の発行)

平成25年2月28日に、スポンサー変更後初となる投資法人債を以下の条件で発行し、金融機関からの借入れとは別の手段での資金調達を実現しました。

銘柄	年限	発行日	償還期限	発行額	利率
第1回 無担保投資法人債	5年	平成25年2月28日	平成30年2月28日	40億円	年0.63%
第2回 無担保投資法人債	7年	平成25年2月28日	平成32年2月28日	20億円	年1.00%
合計				60億円	—

バンクフォーメーションの状況

積水ハウスの信用力を背景に、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めています。本書の日付現在、合計17金融機関からの借入れを実行しています。



新規信用格付の取得

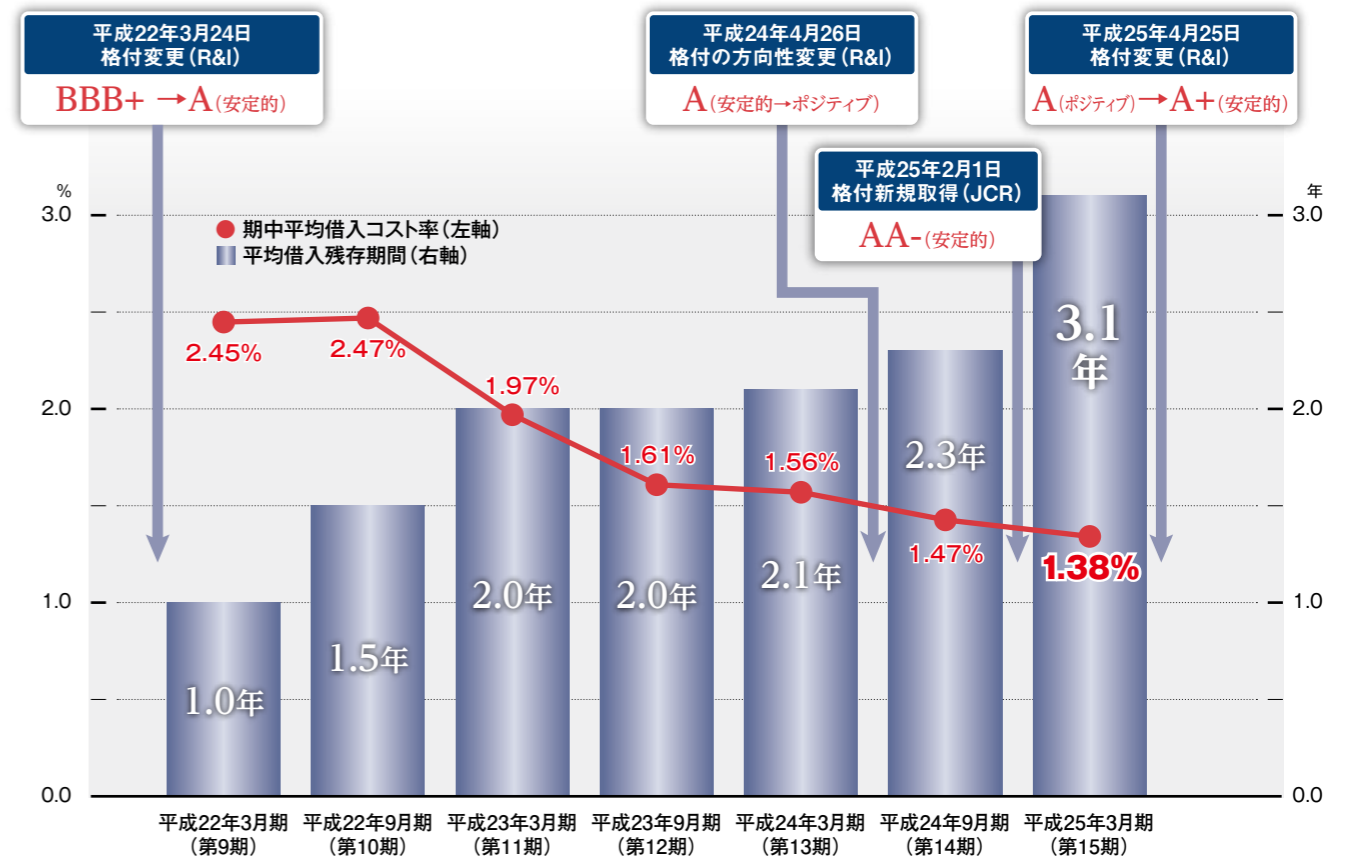
株式会社日本格付研究所 (JCR) [長期発行体格付]
平成25年2月1日 **AA-**(安定的)を新たに取得

既存信用格付の向上

株式会社格付投資情報センター (R&I) [発行体格付]
平成25年4月25日 **A**(ポジティブ)→**A+**(安定的)に変更

期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

スポンサー変更後、期中平均借入コスト率が着実に低下し、平均借入残存期間の長期化が図られてきました。



(注1)「借入コスト」とは、支払利息、投資法人債利息及び融資関連手数料の合計をいいます。
(注2)「平均借入残存期間」は、各期末時点における借入れ(有利子の数金及び保証金は含みません。)及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間に基づき算出しています。

スポンサー変更後の借入期間5年以上の長期借入金に係る適用金利・スプレッド

借入日	平成24年3月2日	平成24年3月8日	平成24年8月2日	平成25年2月8日	平成25年2月28日
借入金額	15億円	50億円	38.82億円	27.05億円	45億円
借入期間	約5年	約5年	約6年7ヶ月	約5年1ヶ月	約6年1ヶ月
適用金利(スプレッド)	1.18975% (0.70%)	1.19475% (0.70%)	1.15475% (0.70%)	0.95750% (0.60%)	0.89900% (0.50%)
					7年
					52.425億円
					21億円
					1.02225% (0.55%)
					0.75600% (0.45%)

適用金利・スプレッドは、スポンサークレジット効果や金融環境等により、低下傾向で推移

(注1)上記借入金は金利スワップ契約により実質的に固定化されており、「適用金利」は固定化された利率を記載しています。
(注2)「スプレッド」とは、一般に、借入金の適用金利の決定の際に、一般社団法人全国銀行協会TIBORIに代表される基準金利に加算される上乗せ金利をいいます。

ポートフォリオマネジメント

ポートフォリオ構築方針

分散投資についての考え方

本投資法人では、メインスポンサーである積水ハウスグループの物件供給力を最大限活用することで、ポートフォリオ全体における住居比率を向上させるとともに、エリア分散においても、将来にわたって高い需要が望める東京圏主要都市部をその重点投資エリアに選定しています。

用途別分散投資に関する方針

- 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を基軸とした外部成長を図り、住居を中心としたポートフォリオの構築を目指す。

エリア別分散投資に関する方針

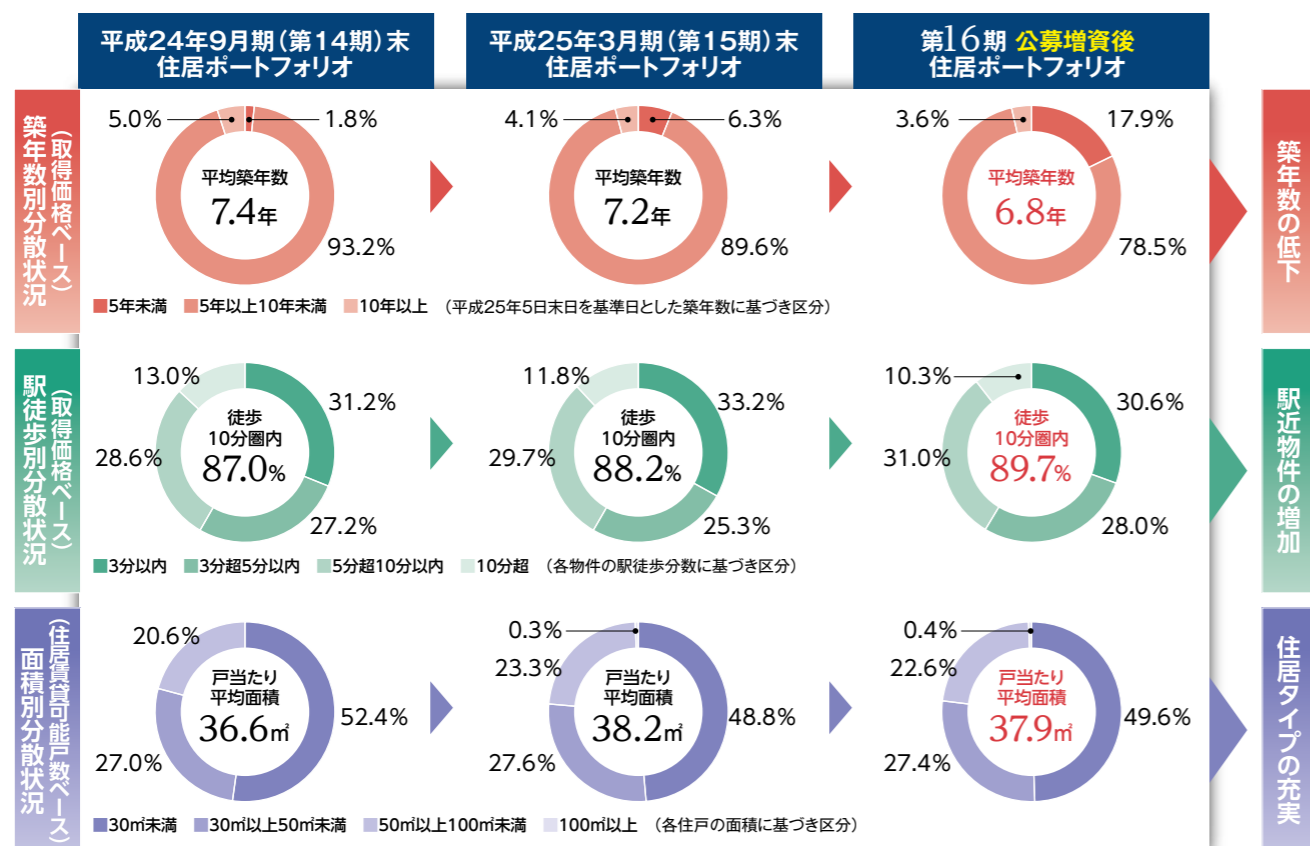
- 東京圏主要都市部をポートフォリオにおける重点投資エリアとする。
- 積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用

住居タイプについての考え方

居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うことを基本的な投資姿勢としています。

シングル・コンパクト	ファミリー	ラージ
<p>従来から主要投資対象として位置付け</p> <p>積水ハウスの開発部門による企画ミーティングにオブザーバーとして参加 [開発例] プライムメゾン八丁堀(7頁ご参照)</p>	<p>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</p> <p>積水ハウスが豊富な開発実績を有する [取得例] プライムメゾン御器所</p>	<p>立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資</p> <p>第16期において本投資法人初の取得 [取得物件] エスティメゾン元麻布</p>

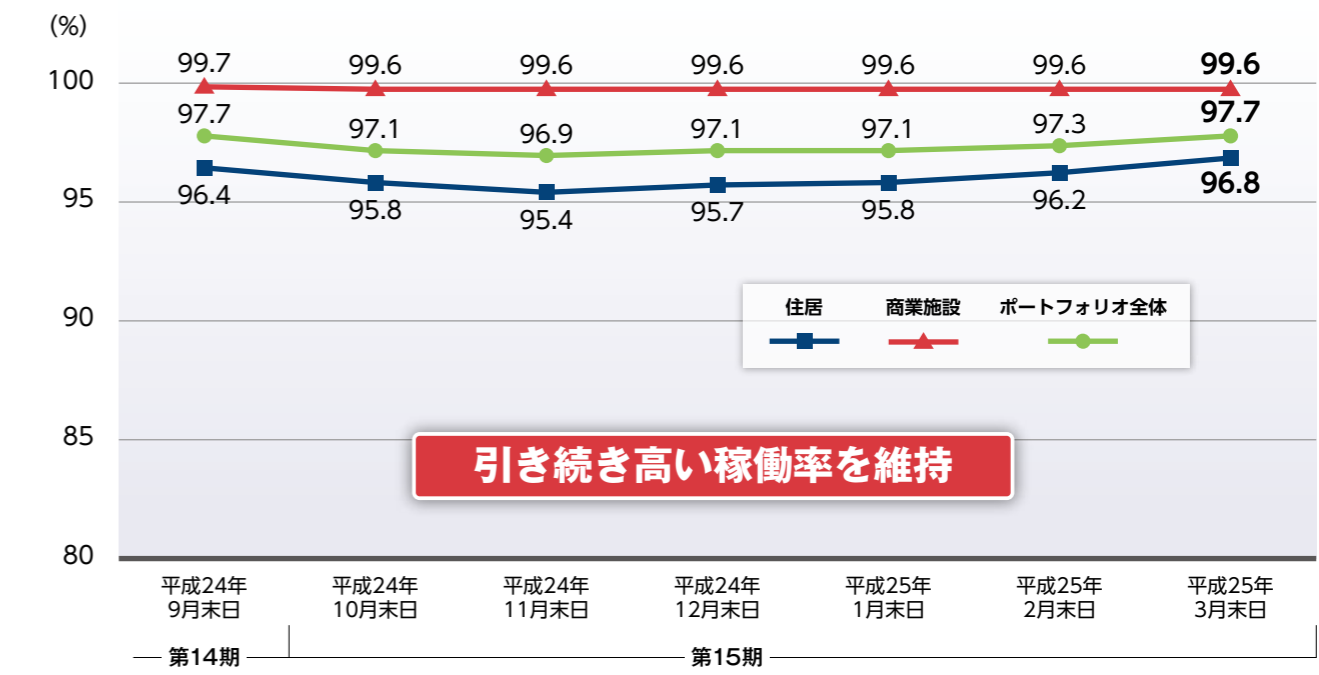
ポートフォリオの質的向上



(注1) [平均築年数]は、各物件の築年数を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ています。
(注2) [戸当たり平均面積]は、各時点における保有物件の賃貸可能面積の合計及び賃貸可能戸数の合計に基づき算出しています。

稼働率の推移

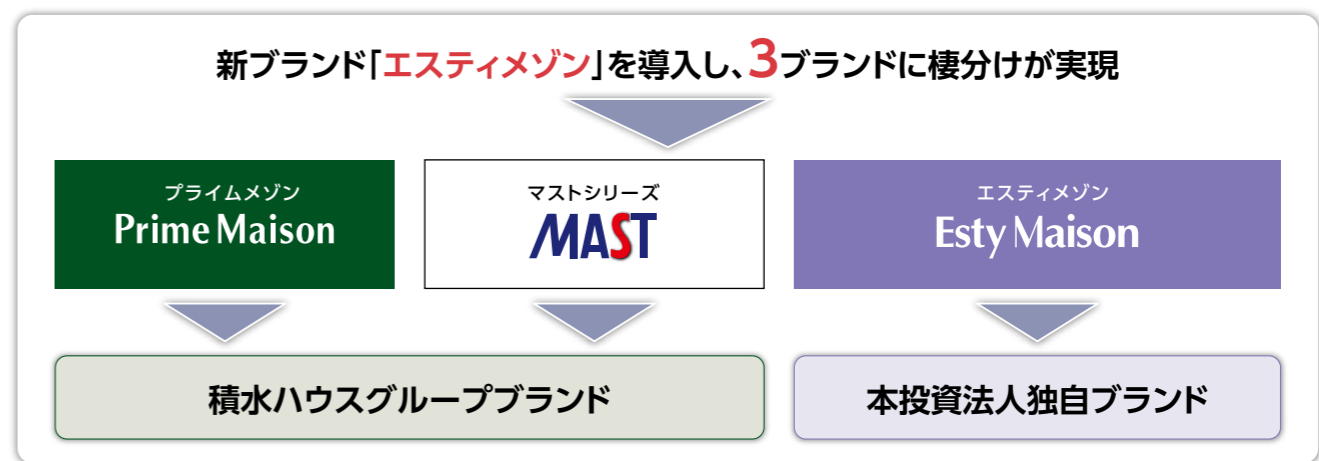
本投資法人では、当期において賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、周辺賃貸市場動向やテナントの需要動向に留意しつつフリージング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して、エントランスや内装リニューアル工事等の諸施策を実施してきました。その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、平成25年3月期(第15期)末現在97.7%と引き続き高い水準となりました。



(注)各月末の保有物件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。

物件名称の統一

本投資法人では、平成24年5月に新ブランド「エスティメゾン」を立ち上げ、積水ハウスの高品質な都市型賃貸マンション「プライムメゾン」と併せて、総合的なブランドイメージの確立を目指しており、これまでに積水ハウスグループ以外から取得した住居物件の「エスティメゾン」への名称変更を実施してきましたが、第15期末時点の保有物件において、下記の3ブランドに棲分けが完了しました。



積水ハウスグループブランドと併せて
総合的なブランド展開を図る

ポートフォリオマネジメント

平成25年3月期(第15期)取得物件

住居-64
プライムメゾン銀座イースト
物件取得ルート 積水ハウス株式会社



東京圏主要都市部 **駅直結**

本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結(エレベーターにてコンコースに連絡)し、中央区役所に近接する店舗付高層賃貸マンションです。

所在地	東京都中央区築地
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階/地下1階
敷地面積	969.10㎡
延床面積	8,724.48㎡
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	143戸(店舗1戸除く)
取得価格	5,205百万円
鑑定評価額	5,265百万円(平成24年8月1日時点)

住居-65
プライムメゾン高見
物件取得ルート 積水ハウス株式会社



地方主要都市部 **駅徒歩約3分**

本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約3分に位置し、近隣に高級商業施設と分譲マンションが併設する商住混在地域に立地しています。

所在地	愛知県名古屋市千種区高見
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階
敷地面積	1,129.17㎡
延床面積	2,354.34㎡
建築時期	平成20年8月
賃貸可能戸数	28戸
取得価格	905百万円
鑑定評価額	930百万円(平成24年8月1日時点)

住居-66
プライムメゾン矢田南
物件取得ルート 積水ハウス株式会社



地方主要都市部 **駅徒歩約8分**

本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約8分に位置し、周辺にはショッピングセンターがある等、生活利便性の高いエリアに立地しています。

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階
敷地面積	1,148.53㎡
延床面積	2,430.23㎡
建築時期	平成19年7月
賃貸可能戸数	26戸
取得価格	715百万円
鑑定評価額	723百万円(平成24年8月1日時点)

住居-70
エスティメゾン代沢
物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 **駅徒歩約3分**

本物件は、京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩約3分と駅接近性に優れたシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。「渋谷」駅まで約5分でありながら、閑静な住宅街に所在します。

所在地	東京都世田谷区代沢
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	1,901.36㎡
延床面積	2,948.98㎡
建築時期	平成22年2月
賃貸可能戸数	71戸
取得価格	1,870百万円
鑑定評価額	1,870百万円(平成25年2月1日時点)

住居-71
エスティメゾン戸越
物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 **駅徒歩約9分**

本物件は、都営浅草線「戸越」駅徒歩約9分、東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約10分、JR山手線他「大崎」駅徒歩約11分に位置するシングルタイプ中心の築浅賃貸マンションです。

所在地	東京都品川区戸越
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上7階
敷地面積	679.82㎡
延床面積	2,545.90㎡
建築時期	平成21年6月
賃貸可能戸数	83戸
取得価格	1,370百万円
鑑定評価額	1,410百万円(平成25年2月1日時点)

住居-72
エスティメゾン瓦町
物件取得ルート 資産運用会社の独自ルート



地方主要都市部 **駅徒歩約5分**

本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。

所在地	大阪府大阪市中央区瓦町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	655.89㎡
延床面積	4,580.48㎡
建築時期	平成18年10月
賃貸可能戸数	85戸(事務所1戸除く)
取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,740百万円(平成25年2月1日時点)

住居-67
プライムメゾン照葉
物件取得ルート 積水ハウス株式会社



地方主要都市部 **バスによる良好アクセス**

本物件は、福岡市「アイランドシティ」に立地するファミリータイプの賃貸マンションです。周辺にはショッピングセンター等があり、生活利便性は良好です。

所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	4,130.59㎡
延床面積	7,953.60㎡
建築時期	平成17年8月
賃貸可能戸数	100戸
取得価格	1,110百万円
鑑定評価額	1,140百万円(平成24年8月1日時点)

住居-68
エスティメゾン東白壁
物件取得ルート 積和不動産中部株式会社



地方主要都市部 **駅徒歩約5分**

本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅徒歩約5分に位置し、市内でも高級住宅地として高い「白壁」エリア等に近接しています。最寄駅から「栄」駅までのアクセスも良好です。

所在地	愛知県名古屋市東区芳野
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上15階
敷地面積	1,959.76㎡
延床面積	4,232.39㎡
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	45戸
取得価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,380百万円(平成24年8月1日時点)

住居-69
エスティメゾン千石
物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 **駅徒歩約7分**

本物件は、都営三田線「千石」駅徒歩約7分、JR山手線・都営三田線「東鴨」駅徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都文京区千石
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階
敷地面積	1,002.14㎡
延床面積	2,068.21㎡
建築時期	平成21年8月
賃貸可能戸数	56戸
取得価格	1,075百万円
鑑定評価額	1,130百万円(平成25年2月1日時点)

住居-73
エスティメゾン西天満
物件取得ルート 資産運用会社の独自ルート



地方主要都市部 **駅徒歩約6分**

本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・谷町線「南森町」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸型の地震タワーマンションです。

所在地	大阪府大阪市北区西天満
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上23階
敷地面積	519.65㎡
延床面積	4,514.05㎡
建築時期	平成19年11月
賃貸可能戸数	83戸
取得価格	1,440百万円
鑑定評価額	1,540百万円(平成25年2月1日時点)

住居-74
エスティメゾン白金台
物件取得ルート 資産運用会社の独自ルート



東京圏主要都市部 **駅徒歩約7分**

本物件は、JR山手線・東急目黒線、都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線「目黒」駅徒歩約7分の距離に位置する幅広い住戸タイプを取り揃えた賃貸マンションです。

所在地	東京都品川区上大崎
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上7階/地下1階
敷地面積	1,279.67㎡
延床面積	2,797.66㎡
建築時期	平成15年9月
賃貸可能戸数	37戸
取得価格	1,900百万円
鑑定評価額	2,130百万円(平成25年2月1日時点)

ポートフォリオマネジメント

平成25年9月期(第16期)取得物件

住居-75
エステイメゾン東新宿
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

本物件は、東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅徒歩約5分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都新宿区新宿
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上6階
敷地面積	704.82m ²
延床面積	2,227.87m ²
建築時期	平成21年4月
賃貸可能戸数	50戸
取得価格	1,370百万円
鑑定評価額	1,420百万円(平成25年3月1日時点)

住居-76
エステイメゾン元麻布
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約10分

本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約10分に位置する概ね90m²から230m²の居室で構成される富裕層向けの高級賃貸マンションです。

所在地	東京都港区元麻布
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階
敷地面積	755.99m ²
延床面積	1,699.44m ²
建築時期	平成21年11月
賃貸可能戸数	7戸
取得価格	1,170百万円
鑑定評価額	1,220百万円(平成25年3月1日時点)

住居-77
エステイメゾン都立大学
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約10分

本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約10分、東急目黒線・大井町線「大岡山」駅徒歩約13分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都目黒区平町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	766.84m ²
延床面積	1,399.75m ²
建築時期	平成21年2月
賃貸可能戸数	20戸
取得価格	729百万円
鑑定評価額	760百万円(平成25年3月1日時点)

住居-81
エステイメゾン中野富士見町
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約6分

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅徒歩約6分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都中野区弥生町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	907.66m ²
延床面積	1,531.56m ²
建築時期	平成21年2月
賃貸可能戸数	38戸
取得価格	863百万円
鑑定評価額	896百万円(平成25年3月1日時点)

住居-82
エステイメゾン哲学堂
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約9分

本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。都心各主要エリアへのアクセスも良好です。

所在地	東京都中野区松が丘
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上8階
敷地面積	686.93m ²
延床面積	1,858.00m ²
建築時期	平成21年10月
賃貸可能戸数	48戸
取得価格	954百万円
鑑定評価額	1,050百万円(平成25年3月1日時点)

住居-83
エステイメゾン高円寺
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約9分

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「高円寺」駅徒歩約9分、JR中央・総武線他「中野」駅徒歩約10分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都杉並区高円寺南
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	1,100.15m ²
延床面積	1,977.24m ²
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	35戸
取得価格	958百万円
鑑定評価額	1,020百万円(平成25年3月1日時点)

住居-78
エステイメゾン武蔵小山II
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約4分

本物件は、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。都心各主要エリアへのアクセスも良好です。

所在地	東京都品川区小山
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階
敷地面積	609.81m ²
延床面積	1,436.58m ²
建築時期	平成21年5月
賃貸可能戸数	41戸
取得価格	844百万円
鑑定評価額	871百万円(平成25年3月1日時点)

住居-79
エステイメゾン中野
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約6分

本物件は、JR中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の店舗付賃貸マンションです。

所在地	東京都中野区中央
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	687.47m ²
延床面積	2,608.04m ²
建築時期	平成21年6月
賃貸可能戸数	62戸(店舗1戸除く)
取得価格	1,540百万円
鑑定評価額	1,580百万円(平成25年3月1日時点)

住居-80
エステイメゾン新中野
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約4分

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。都心各主要エリアへのアクセスも良好です。

所在地	東京都中野区本町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階
敷地面積	747.64m ²
延床面積	1,508.07m ²
建築時期	平成21年10月
賃貸可能戸数	41戸
取得価格	847百万円
鑑定評価額	894百万円(平成25年3月1日時点)

住居-84
エステイメゾン押上
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約3分

本物件は、東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線・都営浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩約3分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都墨田区業平
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上7階
敷地面積	1,134.70m ²
延床面積	4,344.84m ²
建築時期	平成22年4月
賃貸可能戸数	102戸
取得価格	1,950百万円
鑑定評価額	2,060百万円(平成25年3月1日時点)

住居-85
エステイメゾン赤羽
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

本物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩約5分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都北区赤羽
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階
敷地面積	1,157.02m ²
延床面積	5,675.18m ²
建築時期	平成21年11月
賃貸可能戸数	120戸
取得価格	2,730百万円
鑑定評価額	2,780百万円(平成25年3月1日時点)

住居-86
エステイメゾン王子
 物件取得ルート 匿名組合出資を通じた取得



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

本物件は、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩約5分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都北区王子
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上16階
敷地面積	518.87m ²
延床面積	2,939.76m ²
建築時期	平成22年7月
賃貸可能戸数	68戸
取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,400百万円(平成25年3月1日時点)

ポートフォリオマップ

本投資法人は、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を目指し、需要関係が良好と見エリアと位置付けて投資すると共に、「東京圏その他都市部」及び「地方主要都市部」にも投資を行います。

込まれる「東京圏主要都市部」をポートフォリオの中核を担う

東京圏主要都市部

住居-1 エスティメゾン銀座	住居-3 エスティメゾン麻布永坂	住居-4 エスティメゾン恵比寿Ⅱ	住居-5 エスティメゾン恵比寿	住居-6 エスティメゾン神田	住居-7 エスティメゾン千駄ヶ谷	住居-8 エスティメゾン北新宿	住居-10 エスティメゾン浅草橋	住居-12 エスティメゾン川崎
住居-14 エスティメゾン新川崎	住居-15 エスティメゾン横浜	住居-16 エスティメゾン鶴戸	住居-17 エスティメゾン目黒	住居-19 エスティメゾン巣鴨	住居-21 エスティメゾン目黒本町	住居-22 エスティメゾン白楽	住居-24 エスティメゾン五反田	住居-25 エスティメゾン大井町
住居-26 エスティメゾン日比谷Ⅰ・Ⅱ	住居-27 エスティメゾン南麻布	住居-30 エスティメゾン川崎Ⅱ	住居-31 エスティメゾン麻布十番	住居-33 エスティメゾン板橋本町	住居-34 エスティメゾン大塚学園	住居-39 エスティメゾン東品川	住居-42 エスティメゾン板橋区役所前	住居-43 エスティメゾン武蔵小山
住居-44 エスティメゾン千駄木	住居-45 エスティメゾン四谷坂町	住居-48 エスティメゾン三軒茶屋	住居-53 エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	住居-54 エスティメゾン板橋C6	住居-56 エスティメゾン錦糸町	住居-57 エスティメゾン武蔵小金井	住居-62 エスティメゾン秋葉原	住居-63 エスティメゾン世塚
住居-64 プライムメゾン豊島エースト	住居-69 エスティメゾン千石	住居-70 エスティメゾン代沢	住居-71 エスティメゾン戸越	住居-74 エスティメゾン白金台	住居-75 エスティメゾン東新宿	住居-76 エスティメゾン元麻布	住居-77 エスティメゾン都立大学	住居-78 エスティメゾン武蔵小山Ⅱ
					第16期取得	第16期取得	第16期取得	第16期取得

地方主要都市部／名古屋市

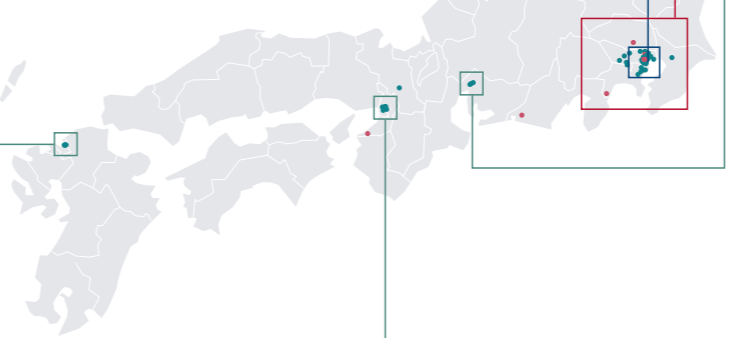
住居-79 エスティメゾン中野	住居-80 エスティメゾン新中野	住居-81 エスティメゾン中野富士見町	住居-82 エスティメゾン哲学堂
第16期取得	第16期取得	第16期取得	第16期取得
住居-83 エスティメゾン高円寺	住居-84 エスティメゾン押上	住居-85 エスティメゾン赤羽	住居-86 エスティメゾン王子
第16期取得	第16期取得	第16期取得	第16期取得
商業-2 b-town神宮前Ⅱ	商業-4 b-town南青山	商業-7 b-toss池袋	

住居-13 エスティメゾン今池	住居-51 プライムメゾン東桜	住居-52 プライムメゾン富塚公園	住居-58 プライムメゾン御器所
住居-65 プライムメゾン高見	住居-66 プライムメゾン矢田南	住居-68 エスティメゾン東白壁	

東京圏その他都市部

住居-11 エスティメゾン町田	住居-18 エスティメゾン八千代坂	住居-40 エスティメゾン王子駅前	住居-50 プライムメゾン武蔵野の杜
--------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

商業-5 コジマNEW上福岡店	商業-8 ジョイスクエア湯河原
--------------------	--------------------



地方主要都市部／大阪市

住居-20 エスティメゾン京橋	住居-23 エスティメゾン南堀江	住居-28 エスティメゾン城東	住居-29 エスティメゾン塚本
住居-41 エスティメゾン西中島	住居-59 プライムメゾン夕陽ヶ丘	住居-60 プライムメゾン北田辺	住居-72 エスティメゾン瓦町
住居-73 エスティメゾン西天満			

地方主要都市部／その他地域

京都府京都市 住居-37 エスティメゾン西院	静岡県浜松市 商業-1 浜松プラザ
------------------------------	-------------------------

大阪府泉南郡、泉佐野市 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ	長野県上田市 商業-9 ベルプラザショッピングセンター
-----------------------------------	-----------------------------------

地方主要都市部／福岡市

住居-35 エスティメゾン天神Ⅰ	住居-36 エスティメゾン天神Ⅱ	住居-46 エスティメゾン博多東	住居-47 エスティメゾン上呉服	住居-55 マスト博多	住居-61 プライムメゾン百道浜	住居-67 プライムメゾン照葉
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------	---------------------	--------------------

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人の平成25年3月期(第15期)末現在のポートフォリオサマリー及び保有している資産(77物件)並びに平成25年9月期(第16期)である平成25年5月1日に取得した資産(12物件)の概要を記載しています。

ポートフォリオサマリー

平成25年3月期(第15期)末現在、本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

物件総数	77物件	平均築年数(ポートフォリオ全体)	7.5年
取得価格の合計	128,794百万円	平均築年数(住居のみ)	7.0年
稼働率(ポートフォリオ全体)	97.7%	PML(ポートフォリオ全体)	4.9%

平成25年3月期(第15期)末保有資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)	稼働率(%) (注2)
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,300	98.2
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,520	94.1
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,740	88.1
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	738	92.1
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,280	100.0
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	518	90.6
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,380	97.1
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,850	94.3
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,370	93.4
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,180	98.7
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	196	93.0
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	999	100.0
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	1,930	100.0
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,440	100.0
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	989	97.5
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,100	95.3
住居-19	エスティメゾン巢鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,410	95.0
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,660	98.9
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	969	93.8
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	812	98.2
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	951	96.8
住居-24	エスティメゾン五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,620	98.5
住居-25	エスティメゾン大井町台	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,340	95.5
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	1,980	96.7
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,140	100.0
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	916	100.0
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,040	100.0
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,850	98.4
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,310	98.8
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	865	100.0
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	757	98.3
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	357	100.0
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	662	98.8
住居-37	エスティメゾン四條西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,020	93.3
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,210	94.5
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	948	88.4
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,850	98.5
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,300	96.8
住居-43	エスティメゾン武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	926	97.4
住居-44	エスティメゾン千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	629	100.0
住居-45	エスティメゾン四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,790	95.8
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,200	96.7
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	774	100.0
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	768	100.0

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)	稼働率(%) (注2)
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	5,116.62	4,412.42	1,560	1,710	95.8
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	846.05	3,517.62	1,140	1,260	100.0
住居-52	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋市	1,129.02	2,301.42	640	689	96.3
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	473.85	1,006.89	714	756	100.0
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区	773.48	5,249.34	2,260	2,300	98.2
住居-55	マスト博多(注4)	福岡県福岡市	2,457.01	11,621.67	1,920	2,110	100.0
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	338.57	1,718.10	1,050	1,125	97.2
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	520.25	2,676.36	1,450	1,560	97.1
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,429.67	4,691.72	1,640	1,710	96.5
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	547.15	2,336.49	810	840	84.6
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	640.92	2,112.46	540	543	100.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	4,069.42	8,945.61	1,810	1,850	100.0
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	458.32	2,821.47	1,560	1,688	100.0
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	909.33	4,263.10	2,830	2,860	97.5
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	969.10	8,724.48	5,205	5,277	93.6
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,129.17	2,354.34	905	937	89.7
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	1,148.53	2,430.23	715	732	91.9
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	4,130.59	7,953.60	1,110	1,150	100.0
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,959.76	4,232.39	1,350	1,390	100.0
住居-69	エスティメゾン千石	東京都文京区	1,002.14	2,068.21	1,075	1,130	100.0
住居-70	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	1,901.36	2,948.98	1,870	1,870	93.3
住居-71	エスティメゾン戸越	東京都品川区	679.82	2,545.90	1,370	1,410	97.9
住居-72	エスティメゾン瓦町	大阪府大阪市	655.89	4,580.48	1,640	1,740	95.7
住居-73	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	519.65	4,514.05	1,440	1,540	87.1
住居-74	エスティメゾン白金台	東京都品川区	1,279.67	2,797.66	1,900	2,130	86.5
住居小計(69物件)			67,132.59	232,298.38	108,600	103,891	96.8
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市	99,135.98	53,975.49	6,477	5,639	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	910	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	大阪府泉南郡、泉佐野市	53,231.66	-	4,697	4,410	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,140	100.0
商業-5	ゴジMANEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,170	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,530	66.3
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,510	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市	23,304.57	6,283.76	1,355	1,180	100.0
商業施設小計(8物件)			186,867.77	72,770.69	20,193	17,489	99.6
ポートフォリオ合計(77物件)			254,000.36	305,069.07	128,794	121,380	97.7

(注1)「期末算定価額」は、平成25年3月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
(注2)「稼働率」は、平成25年3月末日現在の数値を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注3)「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」にかかる敷地権(所有者の共有持分)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4)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」は当該借地契りに表示されている借地面積を記載しています。
(注5)本投資法人は、浜松プラザイーストの信託受益権の準共有持分49%を保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」は浜松プラザイースト全体の面積を記載しています。
(注6)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」については記載していません。
(注7)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

平成25年9月期(第16期)取得資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注1)
住居-75	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	704.82	2,227.87	1,370	1,420
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区	755.99	1,699.44	1,170	1,220
住居-77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	766.84	1,399.75	729	760
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	609.81	1,436.58	844	871
住居-79	エスティメゾン中野	東京都中野区	687.47	2,608.04	1,540	1,580
住居-80	エスティメゾン新中野	東京都中野区	747.64	1,508.07	847	894
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区	907.66	1,531.56	863	896
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	686.93	1,858.00	954	1,050
住居-83	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	1,100.15	1,977.24	958	1,020
住居-84	エスティメゾン押上	東京都墨田区	1,134.70	4,344.84	1,950	2,060
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区	1,157.02	5,675.18	2,730	2,780
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区	518.87	2,939.76	1,380	1,400

(注1)「鑑定評価額」は、平成25年3月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
(注2)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

IR活動の実績とIRツールのご紹介

本投資法人に対する理解の促進・認知度向上に向け、個人投資家向けイベントへの参加、投資家訪問や各種IRツールの充実などを積極的に実施しています。今後も、費用対効果が高く成果を期待できるツールやイベントを積極的に活用するなど、IR活動を引き続き強化していきます。

年間スケジュール(予定)

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっています。(ホームページにて適宜情報開示)



個人投資家向けイベントの参加実績

平成25年3月期(第15期)において、以下の個人投資家向けイベントに参加しました。

「ダイワJ-REITキャラバン札幌」～大和証券株式会社～

開催日：平成24年12月14日
 開催会場：札幌グランドホテル(北海道札幌市)
 形式：IR説明会

「ダイワJ-REITキャラバン大阪」～大和証券株式会社～

開催日：平成24年12月20日
 開催会場：大和証券 大阪支店(大阪府大阪市)
 形式：IR説明会

「ダイワJ-REITキャラバン名古屋」～大和証券株式会社～

開催日：平成25年1月24日
 開催会場：ミッドランドホール(愛知県名古屋市)
 形式：IR説明会

「東証IRフェスタ2013」～東京証券取引所～

参加日：平成25年2月16日
 開催会場：東京国際フォーラム B2F 展示ホール
 Jリートコーナー
 形式：IR説明会



ホームページのご紹介 投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指しています。

「個人投資家の皆様へ」
 積水ハウス・SI 投資法人の歩みや特徴をわかりやすくまとめています。

「IR メール配信」
 簡単な登録作業をするだけで、プレスリリースや、HP更新などの新着情報のお知らせメールを受信できます。

「分配金情報」
 直近期の確定分配金と次期の予想分配金の金額をトップページで確認できます。

「Topics」
 新規物件取得情報や、イベントへの参加情報などのトピックスをご覧いただけます。

「最新決算資料」
 直近期の決算短信、決算説明資料、資産運用報告、有価証券報告書をトップページからご覧いただけます。

スマートフォン用ホームページ
 を見やすく改良しています！
 お手持ちのスマートフォンでお読み取りください！

http://www.shsi-reit.co.jp/

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自平成22年10月1日 至平成23年3月31日	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
営業収益	百万円	3,462	3,533	3,705	3,567	4,038
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,462)	(3,533)	(3,645)	(3,562)	(4,032)
営業費用	百万円	1,806	1,911	2,104	1,903	2,130
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,487)	(1,564)	(1,550)	(1,528)	(1,745)
営業利益	百万円	1,655	1,622	1,600	1,663	1,908
経常利益	百万円	1,144	1,156	1,165	1,193	1,435
当期純利益	(a) 百万円	1,126	1,155	1,164	1,191	1,433
総資産額	(b) 百万円	107,352	109,664	112,800	114,174	133,843
(対前期比)	%	(+2.8)	(+2.2)	(+2.9)	(+1.2)	(+17.2)
純資産額	(c) 百万円	51,650	51,679	51,687	51,714	59,188
(対前期比)	%	(+0.4)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.1)	(+14.5)
出資総額	百万円	50,523	50,523	50,523	50,523	57,755
発行済投資口数	(d) 口	115,070	115,070	115,070	115,070	137,070
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	448,860	449,112	449,183	449,417	431,813
分配総額	(e) 百万円	1,126	1,155	1,164	1,191	1,433
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	9,793	10,045	10,117	10,351	10,459
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,793)	(10,045)	(10,117)	(10,351)	(10,459)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.1(2.2)	1.1(2.1)	1.0(2.1)	1.1(2.1)	1.2(2.3)
自己資本利益率	(注2) %	2.2(4.4)	2.2(4.5)	2.3(4.5)	2.3(4.6)	2.6(5.2)
自己資本比率	(c)/(b) %	48.1	47.1	45.8	45.3	44.2
(対前期比増減)		(△1.2)	(△1.0)	(△1.3)	(△0.5)	(△1.1)
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	57	58	60	66	77
総賃貸可能面積	m ²	272,273.12	276,314.61	237,289.73	259,178.31	295,116.85
期末稼働率	(注4) %	96.6	97.3	98.3	97.7	97.7
当期減価償却費	百万円	649	672	695	727	853
当期資本的支出額	百万円	346	49	30	51	23
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,625	2,641	2,789	2,761	3,141

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸事業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益
 但し、第15期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。

分配金総額 / 当期純利益

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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として積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、本投資法人のブランドイメージを確立するため、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」に変更しました。

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「投資法人の運用資産の状況 1. 本投資法人の財産の構成」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。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

当期における日本の景気は、前半においては世界景気の減速等を背景として弱い動きとなっていました。政府及び日本銀行によるデフレ脱却と持続的な経済成長の実現のため政策連携の強化についての共同声明があり、年明け以降、大企業を中心とした企業収益に改善の兆しがみられるとともに、消費者マインドが改善するも個人消費が底堅さを増しつつあるなど、一部には弱さが残るものの、持ち直しの動きもみられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、昨年12月後半から上昇テンポが加速しており、実物不動産の市況が回復してきたことなどを背景にJ-REIT市場の時価総額は、過去のピークを大きく上回る状況となりました。

他方、地価動向については、平成25年1月1日時点の地価公示によると、全国的に地価は下落しているものの、下落率は3年連続で縮小しており、住宅地では横ばいに転じた圏域もみられました。具体的には、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）の住宅地では、上昇地点数・横ばい地点数とも前年調査を大幅に上回り、震災の影響はほぼ払拭されたと考えられます。また、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）の住宅地においては、震災の影響が少なかったこともあって、上昇地点数は3年連続で増加しており、特に名古屋圏ではマンション供給量の増加などにより、地価回復の兆しがみられます。

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いることなどによって、若年層を中心に持ち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ています。

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3月分）によると、住宅着工戸数は、7か月連続で前年同月の水準を上回るなど、緩やかな持ち直しの動きが継続しているものの、着工戸数は最盛期に比べ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小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

経済産業省の商業動向分析（平成24年年間回顧）によると、平成24年10～12月期の小売業販売額は、自動車の販売がエコカー補助金制度終了の反動などにより減少したものの、気温低下とともに衣服・身の回り品等の冬物商材が堅調に推移したことやガソリン等の石油製品価格の上昇などにより、5四半期連続の増加となりました。大型小売店（百貨店、スーパー）では、薄型テレビを中心に家電製品が低調だったものの、高額商品や化粧品等に動きがみられ、3四半期ぶりに増加に転じています。

店舗賃料に関しては、表参道や銀座などの一部のエリアでは賃料の底打ち感から出店動向の回復がみられるものの、一等地以外のエリアで賃料水準の下落がみられるなど、全体的には総じて横ばいで推移しているものと考えられます。

(ロ) 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24年9月期末に保有していた66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110,214百万円で運用を開始し、平成24年10月に住居5物件、平成25年2月及び3月にそれぞれ住居3物件、計11物件（取得価格の合計18,580百万円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は77物件（住居69物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は128,794百万円（住居108,600百万円、商業施設20,193百万円）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-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	5,205	平成24年10月1日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋千種区高見	905	平成24年10月1日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋東区矢田南	715	平成24年10月1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	1,110	平成24年10月1日
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋東区芳野	1,350	平成24年10月1日
住居-69	エスティメゾン千石(注)	東京都文京区千石	1,075	平成25年2月8日
住居-70	エスティメゾン代沢(注)	東京都世田谷区代沢	1,870	平成25年2月8日
住居-71	エスティメゾン戸越(注)	東京都品川区戸越	1,370	平成25年2月8日
住居-72	エスティメゾン瓦町(注)	大阪府大阪市中央区瓦町	1,640	平成25年3月1日
住居-73	エスティメゾン西天満(注)	大阪府大阪市北区西天満	1,440	平成25年3月1日
住居-74	エスティメゾン白金台(注)	東京都品川区上大崎	1,900	平成25年3月1日

(注) 「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」、「エスティメゾン瓦町」、「エスティメゾン西天満」及び「エスティメゾン白金台」の物件名称は、それぞれ「プリュス千石」、「プリュス代沢」、「プリュス戸越」、「瓦町フラッツ」、「ケンジントンマンション西天満」及び「ミルム白金台」でしたが、平成25年4月1日付で物件名称を変更しています。以下、本書において、これらの物件については、変更後の物件名称を記載します。

〔物件取得ルート・取得機会の拡大〕

新規取得物件のうち、平成24年10月に取得した5物件は、「プライムメゾン」シリーズをはじめとした積水ハウスグループからの取得、平成25年2月に取得した3物件は、匿名組合出資を通じ獲得していた優先交渉権の一部行使による取得、そして、平成25年3月に取得した3物件は、資産運用会社独自ルートによる取得であり、これまでの活動によって構築してきた多様な物件取得ルート・物件取得手法を活用し、物件取得を実施しました。

更に、新たな住居物件の取得機会を確保すべく、平成25年3月に合同会社AQUA2との間で「売却優先交渉契約」を締結し、同社を営業者とする匿名組合の運用資産である住居2物件の優先交渉権を獲得しました。

〔2期連続の公募増資を実施〕

本投資法人は、平成24年10月に公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、前述の住居5物件を新規に取得しました。更に平成25年4月（第16期）には、2期連続となる公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、匿名組合出資を通じて優先交渉権を獲得していた住居12物件を新規に取得しました。これにより本書の日付現在における保有資産は、89物件（住居81物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は144,129百万円（住居123,935百万円、商業施設20,193百万円）となりました。詳細は、後記「6. 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

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、賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向及びテナントの需要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た結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末（平成25年3月末日）現在97.7%となりました。

住居については、物件特性に応じて適切な賃料設定を意識したリーシング活動を行うとともに、エントランスのリニューアルをはじめとする物件価値向上のための施策を実施しました。これらの結果、住居全体の稼働率は当期末（平成25年3月末日）現在96.8%と前期に引き続き高水準となりました。

商業施設については、本投資法人が運用する商業施設（全8物件）のうち4物件について、リーシング体制の強化、業務効率の向上、コスト削減などの総合的なパフォーマンスの向上を図るため、各商業施設の特性にあったプロパティ・マネジメント会社への戦略的な変更を実施しました。しかしながら、当期においては空室の解消には至らず、商業施設全体の稼働率は当期末（平成25年3月末日）現在99.6%となっています。

(3) 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24年10月に短期借入金2,300百万円（期間：11か月）、平成25年2月に長期借入金4,500百万円（期間：約6年1か月）、同年3月に長期借入金3,000百万円（期間：4年）をそれぞれ新規に借入れました。また、平成25年2月には、返済期日の到来した長期借入金（総額7,342百万円）の借換え資金として、上場来最長の借入期間となる7年で5,242百万円を、借入期間5年で2,100百万円を借入れ、長期借入金の返済期日の分散化を図りました。これに加え長期借入については、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。更に、平成25年2月には本投資法人初となる公募投資法人債（発行総額6,000百万円）を2本立て（5年債、7年債）で発行し、短期借入金3,800百万円の期限前弁済及び物件取得資金に充当しました。これらの投資法人債においては、5年債、7年債ともに、発行時においてこれまでのJ-REITにおける同年限の投資法人債の中で最も低いクーポン水準での発行となりました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は71,434百万円（1年内返済予定の長期借入金18,137百万円、長期借入金46,938百万円、投資法人債6,000百万円、有利子保証金358百万円）となっています。

また、本投資法人は、株式会社日本格付研究所より平成25年2月1日に長期発行体格付を取得し、平成25年2月22日に債券格付を取得しました。なお、株式会社格付投資情報センターより取得している格付けについては、当期末現在において、発行体格付「A（ポジティブ）」でしたが、平成25年4月25日に発行体格付が「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。

格付機関	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）	-

(4) 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4,038百万円、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1,908百万円となり、経常利益は1,435百万円、当期純利益は1,433百万円を計上しました。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10,459円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年4月2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格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長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株式会社に対して7,800口、合同会社スプリング・インベスタースに対して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口当たり発行価格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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成23年3月	平成23年9月	平成24年3月	平成24年9月	平成25年3月
最高	394,000円	381,000円	354,000円	365,000円	560,000円
最低	258,300円	280,100円	259,200円	299,000円	340,500円

4. 分配金等の実績

当期（第15期）の分配金は、1口当たり10,459円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間	自平成22年10月1日 至平成23年3月31日	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
当期末処分利益総額	1,126,993千円	1,155,971千円	1,164,203千円	1,191,116千円	1,433,616千円
利益留保額	112千円	92千円	40千円	27千円	1千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,126,880千円 （9,793円）	1,155,878千円 （10,045円）	1,164,163千円 （10,117円）	1,191,089千円 （10,351円）	1,433,615千円 （10,459円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,126,880千円 （9,793円）	1,155,878千円 （10,045円）	1,164,163千円 （10,117円）	1,191,089千円 （10,351円）	1,433,615千円 （10,459円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	-千円 （-円）	-千円 （-円）	-千円 （-円）	-千円 （-円）	-千円 （-円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成25年4月）によると、日本経済の先行きについては、金融緩和や各種経済対策の効果から国内需要が底堅く推移し、海外経済の成長率が次第に高まっていくことなどを背景に、本年中央には緩やかな回復経路に復していくと考えられています。平成25年度は、公共投資と輸出の増加を起点とした生産・所得・支出の好循環が動き始めるとみられており、設備投資は企業収益の改善や金融緩和効果を背景として緩やかに増加し、個人消費は家計のマインドの改善や高齢者の消費意欲、雇用者所得の改善が後押しし、底堅さが増していくとみられています。但し、企業・家計の中長期的な成長期待や消費税率引き上げの影響に関する不確実性がある中で、国際金融資本市場と海外経済の動向やわが国の財政の持続可能性を巡る様々な問題の行方によっては、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、動向を注視していく必要があると考えられます。

不動産取引市場においては、大幅な株高や円安、大胆な金融緩和策などを材料に投資マインドは好転しており、新規プレーヤーの参入や良好なファイナンス環境を背景として需要面での高まりがみられています。しかし、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、不動産の期待投資利回りの低下がみられています。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。

(2) 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を基軸とした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。更に東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、地方主要都市部における物件についても、積水ハウスグループの強みを活用するなど、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。また、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。新たに獲得した住居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。

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、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント会社を集約することで、積和不動産グループの全国ネットワーク及びプロパティ・マネジメントノウハウを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図ります。

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。

(3) 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。なお、当期末現在において、53.4%であった本投資法人のLTVは、前述した公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された物件取得余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行ってまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成25年4月4日及び同年4月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年4月22日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は67,777,433,660円、発行済投資口数の総数は158,500口となっております。

また、第三者割当による新投資口については平成25年5月23日の払込を予定しています。

〔公募による投資口の発行〕（一般募集）

発行投資口数 : 21,430口
 発行価格 : 1口当たり484,575円
 発行価格の総額 : 10,384,442,250円
 払込金額（発行価額） : 1口当たり467,677円
 払込金額（発行価額）の総額 : 10,022,318,110円
 払込期日 : 平成25年4月22日
 分配金起算日 : 平成25年4月1日

〔第三者割当による投資口の発行〕（注）

発行投資口数 : 1,500口（上限）
 払込金額（発行価額） : 1口当たり467,677円
 払込金額（発行価額）の総額 : 701,515,500円（上限）
 払込期日 : 平成25年5月23日
 分配金起算日 : 平成25年4月1日
 割当先 : みずほ証券株式会社

（注）上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（参考情報）

A. 取得済資産

平成25年5月1日付で、以下の12物件を取得しました。

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

（注1）「物件名称」については、平成25年6月1日付で物件名称のブランド名を「エスティメゾン」に変更する予定のため、本書において、変更後の物件名称を記載しています。
 （注2）「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

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	使途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行	平成25年5月1日	2,450	0.40000% (注)	変動	平成26年2月28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		2,450						
合 計		4,900						

（注）利率については、平成25年5月1日から平成25年5月31日までの期間に適用される利率を記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第11期 平成23年3月31日現在	第12期 平成23年9月30日現在	第13期 平成24年3月31日現在	第14期 平成24年9月30日現在	第15期 平成25年3月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	115,070	115,070	115,070	115,070	137,070
出資総額 (百万円)	50,523	50,523	50,523	50,523	57,755
投資主数 (人)	5,412	5,547	6,079	6,060	7,246

2. 投資口に関する事項

平成25年3月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	37,167	27.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,991	7.28
積水ハウス株式会社	7,800	5.69
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,441	4.69
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,828	3.52
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアantz 613	4,613	3.36
ノムラバンクグループエスエー	4,133	3.01
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション (注2)	3,000	2.18
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	1.89
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,255	1.64
合 計	82,828	60.42

(注1) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨ててにより表示しています。
(注2) 東京地方裁判所より平成25年3月31日付で会社更生手続終結の決定を受けています。

3. 役員等に関する事項

第15期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	井上 順一 (注2)	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	-
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人 (注3)	新日本有限責任監査法人	-	9,500 (注4)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員井上順一は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。
(注3) 会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。
(注4) 平成25年2月に行われた投資法人債発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年3月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	
一般事務受託者 (会計事務等)	
一般事務受託者 (機関の運営)	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者 (納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第14期 (平成24年9月30日)		第15期 (平成25年3月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部	59,935	52.5	71,368	53.3
		東京圏その他都市部	4,968	4.4	4,921	3.7
		地方主要都市部	22,579	19.8	29,738	22.2
	コア・アセット 計		87,483	76.6	106,028	79.2
	商業施設等	19,628	17.2	19,563	14.6	
バランス・アセット 計		19,628	17.2	19,563	14.6	
小 計			107,112	93.8	125,592	93.8
匿名組合出資持分 (注3)			195	0.2	159	0.1
預金・その他の資産			6,867	6.0	8,091	6.0
資産総額計			114,174	100.0	133,843	100.0

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川横浜及び川崎市を、「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、決算日時点の負債対照表計上額（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) 合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

平成25年3月31日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入 比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ (注)	5,945	30,516.72	30,516.72	100.0	5.6	店舗、駐車場、事務所
プライムメゾン銀座イースト	5,293	6,177.20	5,781.47	93.6	3.6	共同住宅、店舗
エステメゾン銀座	4,928	5,515.43	5,416.03	98.2	4.2	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	4.5	宅地
エステメゾン笹塚	2,884	3,701.70	3,609.47	97.5	2.2	共同住宅
エステメゾン五反田	2,874	3,871.15	3,813.51	98.5	2.3	共同住宅、事務所
エステメゾン麻布十番	2,656	1,755.31	1,734.37	98.8	1.7	共同住宅、店舗
エステメゾン板橋区役所前	2,604	3,915.81	3,789.83	96.8	1.9	共同住宅
エステメゾン東品川	2,561	2,936.72	2,774.99	94.5	1.8	共同住宅
エステメゾン京橋	2,519	4,613.04	4,561.44	98.9	2.3	共同住宅、店舗
合 計	37,002	116,279.36	115,274.11	99.1	30.2	

(注) 当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成25年3月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,300	4,928
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,520	1,629
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	1,740	1,873
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	738	664
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,280	1,270
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町30番11号	信託受益権	762.98	518	545
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,380	1,217
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	1,850	1,721
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,370	1,181
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14番24号	信託受益権	3,741.01	2,180	1,937
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋市中区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	196	276
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一丁目4番	信託受益権	3,737.47	999	965
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三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	1,930	2,011
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,279.21	1,440	1,514
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田二丁目10番8号	信託受益権	1,070.13	989	832
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一丁目2番8号	信託受益権	4,815.26	1,100	1,239
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,410	1,510
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二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,660	2,519
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	969	1,162
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一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	812	769
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	信託受益権	1,804.48	951	1,000
住居-24	エステイメゾン五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	2,620	2,874
住居-25	エステイメゾン大井山台	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,340	2,317
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三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	1,980	2,079
住居-27	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,140	1,245
住居-28	エステイメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	916	1,027
住居-29	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,040	1,178
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12番4号	信託受益権	2,824.86	1,850	1,809
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	信託受益権	1,755.31	2,310	2,656
住居-33	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	信託受益権	1,274.49	865	958
住居-34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	信託受益権	1,362.36	757	834
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	信託受益権	1,058.82	357	417
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	信託受益権	1,943.72	662	784
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697番	信託受益権	2,261.28	1,020	1,362
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	信託受益権	2,936.72	2,210	2,561
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三丁目2番8号	信託受益権	2,155.16	948	944
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二丁目8番21	信託受益権	3,643.42	1,850	2,091
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	信託受益権	3,915.81	2,300	2,604
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	信託受益権	1,176.78	926	1,001
住居-44	エステイメゾン千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	信託受益権	897.30	629	752
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	信託受益権	2,453.17	1,790	2,299
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	信託受益権	9,106.08	2,200	2,172
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13番3	信託受益権	2,261.91	774	877
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二丁目16番9	信託受益権	856.08	768	881
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五丁目15番3号	信託受益権	3,924.58	1,710	1,556
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号	信託受益権	3,118.11	1,260	1,129
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場二丁目7番13号	信託受益権	2,163.98	689	640
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	信託受益権	894.64	756	715
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町32番16	信託受益権	4,036.66	2,300	2,268
住居-55	マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25	信託受益権	9,614.80	2,110	1,983
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目1番8	信託受益権	1,611.54	1,125	1,110

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町二丁目6番5	信託受益権	2,275.24	1,560	1,523
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通二丁目17番2	信託受益権	4,427.65	1,710	1,669
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五丁目4番13	信託受益権	2,040.35	840	823
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四丁目9番17	信託受益権	1,798.97	543	550
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三丁目9番1	信託受益権	7,514.76	1,850	1,848
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区上野三丁目4番2	信託受益権	2,324.65	1,688	1,617
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17	信託受益権	3,701.70	2,860	2,884
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地一丁目2番1号	信託受益権	6,177.20	5,277	5,293
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見二丁目6番7号	信託受益権	2,016.79	937	927
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南三丁目11番7号	信託受益権	2,168.59	732	735
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号	信託受益権	6,728.20	1,150	1,145
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野三丁目9番36号	信託受益権	4,014.07	1,390	1,383
住居-69	エステイメゾン千石 (注1)	東京都文京区千石四丁目6番17	信託受益権	1,498.13	1,130	1,130
住居-70	エステイメゾン代沢 (注1)	東京都世田谷区代沢二丁目39番13	信託受益権	2,352.90	1,870	1,957
住居-71	エステイメゾン戸越 (注1)	東京都品川区戸越一丁目25番5号	信託受益権	1,943.17	1,410	1,442
住居-72	エステイメゾン瓦町 (注1)	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目2番10	信託受益権	3,486.48	1,740	1,698
住居-73	エステイメゾン西天満 (注1)	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3号	信託受益権	2,877.90	1,540	1,493
住居-74	エステイメゾン白金台 (注1)	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	信託受益権	2,675.11	2,130	1,996
住居 小計				194,730.92	103,891	106,028
商業-1	浜松プラザ (注3)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	30,516.72	5,639	5,945
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	499.67	910	1,020
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	4,410	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	769.93	1,140	1,515
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,170	1,266
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,332.88	1,530	1,970
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一丁目1617番54	信託受益権	4,404.35	1,510	1,722
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中央丸1647番地7 他	信託受益権	6,172.70	1,180	1,388
商業施設等 小計				100,385.93	17,489	19,563
合 計				295,116.85	121,380	125,592

(注1) 「不動産等の名称」については、平成25年4月1日付で物件名称のブランド名を「エステイメゾン」に変更しているため、本書において、変更後の物件名称を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成25年3月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(注3) 当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第14期(平成24.4.1~平成24.9.30)				第15期(平成24.10.1~平成25.3.31)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	エステメゾン銀座	1	94.5	167	4.7	1	98.2	170	4.2
	住居-3	エステメゾン麻布永坂	1	94.2	48	1.4	1	94.1	47	1.2
	住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	1	87.6	50	1.4	1	88.1	53	1.3
	住居-5	エステメゾン恵比寿	1	96.8	24	0.7	1	92.1	23	0.6
	住居-6	エステメゾン神田	1	100.0	43	1.2	1	100.0	43	1.1
	住居-7	エステメゾン千駄ヶ谷	1	87.1	16	0.5	1	90.6	16	0.4
	住居-8	エステメゾン北新宿	1	95.0	47	1.3	1	97.1	48	1.2
	住居-10	エステメゾン浅草駒形	1	92.8	63	1.8	1	94.3	62	1.5
	住居-11	エステメゾン町田	1	100.0	54	1.5	1	93.4	54	1.4
	住居-12	エステメゾン川崎	1	90.1	77	2.2	1	98.7	77	1.9
	住居-13	エステメゾン今池	1	87.2	14	0.4	1	93.0	13	0.3
	住居-14	エステメゾン新川崎	1	100.0	32	0.9	1	100.0	32	0.8
	住居-15	エステメゾン横浜	1	100.0	68	1.9	1	100.0	68	1.7
	住居-16	エステメゾン亀戸	1	96.9	54	1.5	1	100.0	53	1.3
	住居-17	エステメゾン目黒	1	97.5	31	0.9	1	97.5	31	0.8
	住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	1	95.3	46	1.3	1	95.3	46	1.1
	住居-19	エステメゾン巣鴨	1	84.4	44	1.3	1	95.0	45	1.1
	住居-20	エステメゾン京橋	1	100.0	93	2.6	1	98.9	93	2.3
	住居-21	エステメゾン目黒本町	1	93.8	32	0.9	1	93.8	30	0.8
	住居-22	エステメゾン白楽	1	100.0	30	0.9	1	98.2	31	0.8
	住居-23	エステメゾン南堀江	1	96.8	36	1.0	1	96.8	35	0.9
	住居-24	エステメゾン五反田	1	98.7	91	2.6	1	98.5	92	2.3
	住居-25	エステメゾン大井仙台坂	1	94.3	81	2.3	1	95.5	78	1.9
	住居-26	エステメゾン品川シーサイド	1	97.1	67	1.9	1	96.7	64	1.6
	住居-27	エステメゾン南麻布	1	94.2	34	1.0	1	100.0	37	0.9
	住居-28	エステメゾン城東	1	98.5	36	1.0	1	100.0	35	0.9
	住居-29	エステメゾン塚本	1	99.0	41	1.2	1	100.0	41	1.0
	住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	1	100.0	61	1.7	1	98.4	66	1.6
	住居-31	エステメゾン麻布十番	1	98.7	65	1.8	1	98.8	68	1.7
	住居-33	エステメゾン板橋本町	1	95.3	29	0.8	1	100.0	30	0.7
	住居-34	エステメゾン大泉学園	1	94.6	27	0.8	1	98.3	26	0.7
	住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ	1	100.0	15	0.4	1	100.0	15	0.4
	住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ	1	100.0	28	0.8	1	98.8	28	0.7
	住居-37	エステメゾン四条西洞院	1	97.7	41	1.2	1	93.3	40	1.0
	住居-39	エステメゾン東品川	1	92.5	69	2.0	1	94.5	71	1.8
	住居-40	エステメゾン八王子みなみ野	1	89.5	31	0.9	1	88.4	31	0.8
	住居-41	エステメゾン西中島	1	95.5	68	1.9	1	98.5	71	1.8
	住居-42	エステメゾン板橋区役所前	1	98.4	79	2.2	1	96.8	78	1.9
	住居-43	エステメゾン武蔵小山	1	96.3	31	0.9	1	97.4	31	0.8
	住居-44	エステメゾン千駄木	1	93.1	21	0.6	1	100.0	22	0.6
	住居-45	エステメゾン四谷坂町	1	96.3	57	1.6	1	95.8	57	1.4
	住居-46	エステメゾン博多東	1	97.0	85	2.4	1	96.7	85	2.1
	住居-47	エステメゾン上呉服	1	97.2	29	0.8	1	100.0	30	0.7
	住居-48	エステメゾン三軒茶屋	1	100.0	24	0.7	1	100.0	24	0.6
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	98.7	64	1.8	1	95.8	63	1.6
	住居-51	プライムメゾン東桜	1	98.6	52	1.5	1	100.0	51	1.3
	住居-52	プライムメゾン豊場公園	1	92.8	26	0.8	1	96.3	26	0.7
	住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	95.0	24	0.7	1	100.0	24	0.6
	住居-54	エステメゾン板橋C6	1	94.3	79	2.2	1	98.2	77	1.9
	住居-55	マスト博多	1	100.0	93	2.6	1	100.0	93	2.3
	住居-56	エステメゾン錦糸町	1	100.0	34	1.0	1	97.2	35	0.9
	住居-57	エステメゾン武蔵小金井	1	94.2	50	1.4	1	97.1	54	1.4
	住居-58	プライムメゾン御器所	1	100.0	60	1.7	1	96.5	63	1.6

用途	物件番号	不動産等の名称	第14期(平成24.4.1~平成24.9.30)				第15期(平成24.10.1~平成25.3.31)				
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	
住居	住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	1	92.3	29	0.8	1	84.6	28	0.7	
	住居-60	プライムメゾン北田辺	1	85.1	20	0.6	1	100.0	22	0.6	
	住居-61	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	1.9	1	100.0	69	1.7	
	住居-62	エステメゾン秋葉原	1	98.7	27	0.8	1	100.0	53	1.3	
	住居-63	エステメゾン笹塚	1	92.0	11	0.3	1	97.5	87	2.2	
	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	-	-	-	-	1	93.6	146	3.6	
	住居-65	プライムメゾン高見	-	-	-	-	1	89.7	31	0.8	
	住居-66	プライムメゾン矢田南	-	-	-	-	1	91.9	27	0.7	
	住居-67	プライムメゾン照葉	-	-	-	-	1	100.0	51	1.3	
	住居-68	エステメゾン東白壁	-	-	-	-	1	100.0	46	1.2	
	住居-69	エステメゾン千石	-	-	-	-	1	100.0	11	0.3	
	住居-70	エステメゾン代沢	-	-	-	-	1	93.3	16	0.4	
	住居-71	エステメゾン戸越	-	-	-	-	1	97.9	13	0.3	
	住居-72	エステメゾン瓦町	-	-	-	-	1	95.7	10	0.3	
	住居-73	エステメゾン西天満	-	-	-	-	1	87.1	8	0.2	
	住居-74	エステメゾン白金台	-	-	-	-	1	86.5	9	0.2	
	住居 小計			58	96.4	2,853	80.1	69	96.8	3,334	82.7
	商業施設等	商業-1	浜松プラザ	5	100.0	228	6.4	5	100.0	225	5.6
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	23	0.7	1	100.0	23	0.6
		商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	184	5.2	3	100.0	182	4.5
		商業-4	b-town南青山	1	100.0	32	0.9	1	100.0	33	0.8
		商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.3	1	100.0	48	1.2
		商業-7	b-toss池袋	1	77.5	53	1.5	1	66.3	48	1.2
		商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	86	2.4	1	100.0	82	2.0
商業-9		ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	52	1.5	1	100.0	54	1.4	
商業施設等 小計			14	99.7	709	19.9	14	99.6	698	17.3	
合計			72	97.7	3,562	100.0	83	97.7	4,032	100.0	

(注1) 「テナント総数」は、期末日現在、各取得済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(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借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ます。
(注2) 賃借人が転賃人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転賃人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転賃人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

4. 有価証券組入資産明細

平成25年3月31日現在における有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。(単位:千円)

種類	銘柄	券面金額	帳簿価額	未収利息	前払経過子	評価額 (注1)	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分	-	159,652	-	-	159,652	-	

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。
(注2) 運用資産は、プリウス赤羽他11物件を信託する信託の受益権です。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年3月31日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	34,579,500	34,579,500	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

6. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細及び4. 有価証券組入資産明細に記載しており、平成25年3月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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
エスティメゾン恵比寿Ⅱ他 (東京都渋谷区他)	専有部バリューアップ工事	自 平成25年 4月 至 平成25年 9月	1	-	-

2. 期中の資本的支出

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23百万円であり、当期費用に区分された修繕費122百万円と合わせて145百万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)
エスティメゾン銀座他18物件 (東京都中央区他)	館名板変更工事	自 平成24年10月 至 平成25年 3月	5
プライムメゾン百道浜他4物件 (福岡県福岡市早良区他)	防犯カメラ取付工事	自 平成24年10月 至 平成25年 3月	4
エスティメゾン錦糸町 (東京都墨田区)	エントランス改修工事	自 平成25年 3月 至 平成25年 3月	2
その他			11
合計			23

3. 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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日	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
当期首積立金残高	311	76	150	38	88
当期積立額	29	103	13	65	31
当期積立金取崩額	263	28	126	15	49
次期繰越額	76	150	38	88	70

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期	第15期
(a) 資産運用報酬	219,299	246,359
(b) 資産保管手数料	11,124	10,733
(c) 一般事務委託手数料	25,874	25,046
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	8,500	7,500
(f) その他の費用	146,033	123,219
合計	414,432	416,459

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、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が第14期54,464千円、第15期111,500千円あります。

2. 借入状況

平成25年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要		
										短期借入金	長期借入金
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 9月5日	750	-	0.57956%	平成25年 8月30日 (注2)	期限一括	(注5)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行		750	-							
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 10月1日	-	-	0.57955%	平成25年 8月30日 (注2)					
	株式会社三井住友銀行		-	-							
	小計		1,500	-							
	株式会社池田泉州銀行		500	500		平成26年 2月28日 (注3)				(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000							
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205	1,205							
	みずほ信託銀行株式会社	平成22年 7月30日	1,484	1,484	1.42000%						
	株式会社三井住友銀行		2,146	2,146							
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000								
株式会社山口銀行		500	500								
株式会社りそな銀行		1,300	1,300								
株式会社七十七銀行		500	-								
株式会社広島銀行	平成22年 8月31日	500	-	1.12287%	平成25年 2月28日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,200	-		平成25年 2月28日	(注5)					
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,342	-								
株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 10月1日	500	-	1.12287%							
みずほ信託銀行株式会社		500	-								
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300	-								
株式会社りそな銀行		500	-								
株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月28日	4,954	4,954	1.43000%				平成26年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		3,954	3,954								
株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600								
株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500								
三井住友信託銀行株式会社	平成23年 2月28日	3,000	3,000	1.01387%	平成25年 8月31日 (注3)						
株式会社みずほコーポレート銀行		600	600								
株式会社三井住友銀行		600	600								
株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000								
株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 5月9日	425	425	1.57000%	平成28年 2月29日						
株式会社三井住友銀行		425	425								
株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 6月10日	100	100	1.01387%	平成25年 8月30日 (注3)	(注5)					
みずほ信託銀行株式会社		400	400								
株式会社三井住友銀行		500	500								
株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600								
三菱UFJ信託銀行株式会社		200	200								
株式会社りそな銀行		500	500								
農林中央金庫		1,500	1,500								
株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 7月29日	500	500	1.15900%	平成27年 2月27日						
株式会社三井住友銀行		500	500								
株式会社りそな銀行		950	950								

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	平成24年 2月1日	500	500	0.99850%	平成27年 2月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 3月2日	100	100	1.18975%	平成29年 2月28日			
	信金中央金庫		100	100					
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100	100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	1,100	1,100	1.19475%	平成29年 2月28日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300	1,300						
	株式会社山口銀行	500	500						
	農林中央金庫	2,352	2,352						
	株式会社みずほコーポレート銀行	176	176						
	株式会社三井住友銀行	176	176						
	株式会社日本政策投資銀行	941	941	0.95750%	平成29年 8月31日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,470	1,470						
	株式会社三井住友銀行	1,470	1,470						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 8月2日	—	2,250	1.15475%	平成31年 2月28日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	750					
	株式会社三井住友銀行		—	750					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月8日	—	750	0.89900%	平成31年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		—	750						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	750						
株式会社七十七銀行	平成25年 2月28日	—	500	0.75600%	平成30年 2月28日				
株式会社広島銀行		—	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500						
株式会社みずほコーポレート銀行		—	100						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,142						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月28日	—	1,700	1.02225%	平成32年 2月28日				
みずほ信託銀行株式会社		—	500						
株式会社りそな銀行		—	500						
株式会社みずほコーポレート銀行		—	400						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	700						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500						
株式会社みずほコーポレート銀行	平成25年 3月1日	—	400	0.65475%	平成29年 2月28日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	300						
株式会社三井住友銀行		—	300						
株式会社あおぞら銀行		—	200						
信金中央金庫		—	200						
三井住友信託銀行株式会社		—	200						
株式会社りそな銀行		—	200						
小 計			57,575			65,075			
合 計			59,075			65,075			

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注2) 平成24年10月1日付で借入れた2,300百万円と合わせ、平成25年3月7日付で期限前返済をしています。
(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
(注4) 資金使途は、既存借入金の返済です。
(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。
(注6) 資金使途は、平成19年3月に発行した第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）の償還です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成25年2月28日	—	4,000	0.63	平成30年2月28日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成25年2月28日	—	2,000	1.00	平成32年2月28日	期限一括		
合 計		—	6,000					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
住居	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	平成24年10月1日	5,205	-	-	-	-
	住居-65	プライムメゾン高見	平成24年10月1日	905	-	-	-	-
	住居-66	プライムメゾン矢田南	平成24年10月1日	715	-	-	-	-
	住居-67	プライムメゾン照葉	平成24年10月1日	1,110	-	-	-	-
	住居-68	エステメゾン東白壁	平成24年10月1日	1,350	-	-	-	-
	住居-69	エステメゾン千石	平成25年2月8日	1,075	-	-	-	-
	住居-70	エステメゾン代沢	平成25年2月8日	1,870	-	-	-	-
	住居-71	エステメゾン戸越	平成25年2月8日	1,370	-	-	-	-
	住居-72	エステメゾン瓦町	平成25年3月1日	1,640	-	-	-	-
	住居-73	エステメゾン西天満	平成25年3月1日	1,440	-	-	-	-
	住居-74	エステメゾン白金台	平成25年3月1日	1,900	-	-	-	-
		住居 小計		18,580	-	-	-	-
		合計		18,580	-	-	-	-

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	平成24年10月1日	信託受益権	5,205	5,265	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年8月1日
	住居-65	プライムメゾン高見	平成24年10月1日	信託受益権	905	930	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年8月1日
	住居-66	プライムメゾン矢田南	平成24年10月1日	信託受益権	715	723	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年8月1日
	住居-67	プライムメゾン照葉	平成24年10月1日	信託受益権	1,110	1,140	大和不動産鑑定株式会社	平成24年8月1日
	住居-68	エステメゾン東白壁	平成24年10月1日	信託受益権	1,350	1,380	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年8月1日
	住居-69	エステメゾン千石	平成25年2月8日	信託受益権	1,075	1,130	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月1日
	住居-70	エステメゾン代沢	平成25年2月8日	信託受益権	1,870	1,870	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月1日
	住居-71	エステメゾン戸越	平成25年2月8日	信託受益権	1,370	1,410	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月1日
	住居-72	エステメゾン瓦町	平成25年3月1日	信託受益権	1,640	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月1日
	住居-73	エステメゾン西天満	平成25年3月1日	信託受益権	1,440	1,540	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月1日
	住居-74	エステメゾン白金台	平成25年3月1日	信託受益権	1,900	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年2月1日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2)上記の不動産鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

なお、当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引が4件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	18,580	-
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	9,285 (50.0%)	-
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	7,935 (42.7%)	-
積和不動産中部株式会社	1,350 (7.3%)	-
合計	9,285 (50.0%)	-

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
管理委託料	240,355	積和不動産株式会社	30,054	12.5
		積和不動産中部株式会社	19,372	8.1
		積和不動産関西株式会社	6,088	2.5
		積和不動産九州株式会社	11,330	4.7
仲介手数料	83,416	積和不動産株式会社	13,967	16.7
		積和不動産中部株式会社	3,667	4.4
		積和不動産関西株式会社	975	1.2
		積和不動産九州株式会社	180	0.2

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある積水ハウス株式会社、積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社について、上記のとおり記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成24年10月30日	みずほ信託銀行株式会社との一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約に係る第二変更合意書締結	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約の契約条件の見直しを図るため、平成24年10月31日付で、それぞれ効力発生日を平成24年11月1日とする第二変更合意書を締結しました。
平成25年2月5日	投資法人債発行に係る一般事務委託	第1回及び第2回無担保投資法人債に係る引受及び募集に関する事務の委託契約を平成25年2月22日付で、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社と、発行に関する事務、投資法人債原簿に関する事務等の委託契約を平成25年2月22日付で株式会社三菱東京UFJ銀行と、それぞれ締結しました。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,747,006	2,636,039
信託現金及び信託預金	4,327,286	4,636,218
営業未収入金	29,601	61,869
前払費用	147,507	117,731
繰延税金資産	95	89
未収消費税等	124,857	60,249
その他	24,548	13,305
貸倒引当金	△1,803	△1,737
流動資産合計	6,399,098	7,523,767
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,910,766	59,523,040
減価償却累計額	△6,708,192	△7,517,947
信託建物(純額)	※1 43,202,574	52,005,093
信託構築物	380,703	470,709
減価償却累計額	△99,584	△113,088
信託構築物(純額)	281,119	357,620
信託機械及び装置	553,322	726,592
減価償却累計額	△180,963	△204,488
信託機械及び装置(純額)	372,359	522,104
信託工具、器具及び備品	62,067	69,317
減価償却累計額	△22,452	△27,522
信託工具、器具及び備品(純額)	39,615	41,795
信託土地	※1 63,054,268	72,505,737
有形固定資産合計	106,949,936	125,432,350
無形固定資産		
信託借地権	162,128	160,110
その他	3,681	3,052
無形固定資産合計	165,809	163,162
投資その他の資産		
投資有価証券	195,338	159,652
差入敷金保証金	235,707	235,707
長期前払費用	128,913	188,588
その他	100,092	104,052
投資その他の資産合計	660,051	688,000
固定資産合計	107,775,798	126,283,513
繰延資産		
投資法人債発行費	—	36,635
繰延資産合計	—	36,635
資産合計	114,174,897	133,843,915

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	168,377	233,866
短期借入金	1,500,000	-
1年内返済予定の長期借入金	15,342,500	18,137,000
未払金	347,517	382,017
未払費用	70,631	78,734
未払法人税等	1,163	1,108
前受金	359,863	383,365
その他	6,307	13,458
流動負債合計	17,796,361	19,229,551
固定負債		
投資法人債	-	6,000,000
長期借入金	42,233,000	46,938,500
信託預り敷金及び保証金 ※1	2,431,077	2,487,131
固定負債合計	44,664,077	55,425,631
負債合計	62,460,439	74,655,183
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,523,341	57,755,115
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,191,116	1,433,616
剰余金合計	1,191,116	1,433,616
投資主資本合計	51,714,458	59,188,732
純資産合計 ※2	51,714,458	59,188,732
負債純資産合計	114,174,897	133,843,915

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	3,562,568	4,032,994
匿名組合分配金	4,538	5,859
営業収益合計	3,567,106	4,038,853
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	1,528,251	1,745,673
資産運用報酬	219,299	246,359
資産保管手数料	11,124	10,733
一般事務委託手数料	25,874	25,046
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	569	518
その他営業費用	114,494	98,537
営業費用合計	1,903,214	2,130,470
営業利益	1,663,892	1,908,382
営業外収益		
受取利息	743	619
未払分配金戻入	187	323
還付加算金	-	1,350
固定資産税等還付金	-	1,084
営業外収益合計	931	3,378
営業外費用		
支払利息	366,871	373,151
投資法人債利息	-	3,870
投資法人債発行費償却	-	585
融資関連費用	62,545	63,963
投資口交付費	39,469	31,663
その他	2,699	2,788
営業外費用合計	471,585	476,023
経常利益	1,193,238	1,435,738
税引前当期純利益	1,193,238	1,435,738
法人税、住民税及び事業税	2,219	2,143
法人税等調整額	△57	5
法人税等合計	2,162	2,149
当期純利益	1,191,076	1,433,589
前期繰越利益	40	27
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,191,116	1,433,616

IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日)	当期 (自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	50,523,341
当期変動額		
新投資口の発行	－	7,231,774
当期変動額合計	－	7,231,774
当期末残高	50,523,341	57,755,115
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,164,203	1,191,116
当期変動額		
剰余金の配当	△1,164,163	△1,191,089
当期純利益	1,191,076	1,433,589
当期変動額合計	26,912	242,499
当期末残高	1,191,116	1,433,616
剰余金合計		
当期首残高	1,164,203	1,191,116
当期変動額		
剰余金の配当	△1,164,163	△1,191,089
当期純利益	1,191,076	1,433,589
当期変動額合計	26,912	242,499
当期末残高	1,191,116	1,433,616
投資主資本合計		
当期首残高	51,687,545	51,714,458
当期変動額		
新投資口の発行	－	7,231,774
剰余金の配当	△1,164,163	△1,191,089
当期純利益	1,191,076	1,433,589
当期変動額合計	26,912	7,474,273
当期末残高	51,714,458	59,188,732
純資産合計		
当期首残高	51,687,545	51,714,458
当期変動額		
新投資口の発行	－	7,231,774
剰余金の配当	△1,164,163	△1,191,089
当期純利益	1,191,076	1,433,589
当期変動額合計	26,912	7,474,273
当期末残高	51,714,458	59,188,732

V. 注 記 表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	期 別 前期(ご参考) (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日)	当 期 (自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②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。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②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。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 ②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。
4. 引当金の計上基準	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。	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。
5. 収益及び費用の計上基準	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期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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は41,756千円です。	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期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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は40,995千円です。
6. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

期別	前期(ご参考) (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)
7. その他計算書類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</p> <p>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>②消費税等の処理方法</p> <p>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>	<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</p> <p>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>②消費税等の処理方法</p> <p>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>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>(単位：千円) 1,137,251</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>1,123,491</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,260,743</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>(単位：千円) 775,355</td></tr> <tr><td>合計</td><td>775,355</td></tr> </table>	信託建物	(単位：千円) 1,137,251	信託土地	1,123,491	合計	2,260,743	信託預り敷金及び保証金	(単位：千円) 775,355	合計	775,355	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>(単位：千円) 1,111,218</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>1,123,491</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,234,710</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>(単位：千円) 705,920</td></tr> <tr><td>合計</td><td>705,920</td></tr> </table>	信託建物	(単位：千円) 1,111,218	信託土地	1,123,491	合計	2,234,710	信託預り敷金及び保証金	(単位：千円) 705,920	合計	705,920
信託建物	(単位：千円) 1,137,251																				
信託土地	1,123,491																				
合計	2,260,743																				
信託預り敷金及び保証金	(単位：千円) 775,355																				
合計	775,355																				
信託建物	(単位：千円) 1,111,218																				
信託土地	1,123,491																				
合計	2,234,710																				
信託預り敷金及び保証金	(単位：千円) 705,920																				
合計	705,920																				
<p>※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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>																				

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>3,423,288</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>139,279</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>3,562,568</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>292,454</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>68,489</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>10,329</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>102,351</td></tr> <tr><td>固定資産税等</td><td>179,564</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>32,244</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>115,779</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>727,037</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,528,251</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td>2,034,317</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,423,288	その他賃貸事業収入	139,279	不動産賃貸事業収益合計	3,562,568	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	292,454	水道光熱費	68,489	保険料	10,329	修繕費	102,351	固定資産税等	179,564	信託報酬	32,244	その他賃貸事業費用	115,779	減価償却費	727,037	不動産賃貸事業費用合計	1,528,251	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,034,317	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>3,892,711</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>140,282</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>4,032,994</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>336,003</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>75,765</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>11,760</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>122,307</td></tr> <tr><td>固定資産税等</td><td>179,162</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>36,907</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>129,885</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>853,880</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,745,673</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td>2,287,320</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,892,711	その他賃貸事業収入	140,282	不動産賃貸事業収益合計	4,032,994	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	336,003	水道光熱費	75,765	保険料	11,760	修繕費	122,307	固定資産税等	179,162	信託報酬	36,907	その他賃貸事業費用	129,885	減価償却費	853,880	不動産賃貸事業費用合計	1,745,673	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,287,320
A. 不動産賃貸事業収益																																																																					
賃貸事業収入																																																																					
賃料収入	3,423,288																																																																				
その他賃貸事業収入	139,279																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	3,562,568																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																					
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	292,454																																																																				
水道光熱費	68,489																																																																				
保険料	10,329																																																																				
修繕費	102,351																																																																				
固定資産税等	179,564																																																																				
信託報酬	32,244																																																																				
その他賃貸事業費用	115,779																																																																				
減価償却費	727,037																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,528,251																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,034,317																																																																				
A. 不動産賃貸事業収益																																																																					
賃貸事業収入																																																																					
賃料収入	3,892,711																																																																				
その他賃貸事業収入	140,282																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	4,032,994																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																					
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	336,003																																																																				
水道光熱費	75,765																																																																				
保険料	11,760																																																																				
修繕費	122,307																																																																				
固定資産税等	179,162																																																																				
信託報酬	36,907																																																																				
その他賃貸事業費用	129,885																																																																				
減価償却費	853,880																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,745,673																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,287,320																																																																				

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)								
<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>115,070口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	115,070口	<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>137,070口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	137,070口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	115,070口								
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	137,070口								

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td>919</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>95</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,014</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△919</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>95</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>95</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		信託借地権償却額	919	未払事業税損金不算入額	95	繰延税金資産小計	1,014	評価性引当額	△919	繰延税金資産合計	95	(繰延税金資産の純額)	95	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td>1,608</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>89</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,698</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△1,608</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>89</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>89</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		信託借地権償却額	1,608	未払事業税損金不算入額	89	繰延税金資産小計	1,698	評価性引当額	△1,608	繰延税金資産合計	89	(繰延税金資産の純額)	89
(繰延税金資産)																													
信託借地権償却額	919																												
未払事業税損金不算入額	95																												
繰延税金資産小計	1,014																												
評価性引当額	△919																												
繰延税金資産合計	95																												
(繰延税金資産の純額)	95																												
(繰延税金資産)																													
信託借地権償却額	1,608																												
未払事業税損金不算入額	89																												
繰延税金資産小計	1,698																												
評価性引当額	△1,608																												
繰延税金資産合計	89																												
(繰延税金資産の純額)	89																												
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>(単位：%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>36.59</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△36.52</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.11</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.18</td></tr> </table>	法定実効税率	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.52	その他	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>(単位：%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>36.59</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△36.54</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.10</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.15</td></tr> </table>	法定実効税率	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.54	その他	0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15								
法定実効税率	36.59																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△36.52																												
その他	0.11																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18																												
法定実効税率	36.59																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△36.54																												
その他	0.10																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15																												

【金融商品に関する注記】

前期(自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的に取引先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク(金利等変動リスク)に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,747,006	1,747,006	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,327,286	4,327,286	-
(3) 営業未収入金	29,601	29,601	-
貸倒引当金	△1,803	△1,803	-
	27,797	27,797	-
資産計	6,102,090	6,102,090	-
(4) 営業未払金	168,377	168,377	-
(5) 短期借入金	1,500,000	1,500,000	-
(6) 1年内返済予定の長期借入金	15,342,500	15,342,500	-
(7) 長期借入金	42,233,000	42,247,560	14,560
負債計	59,243,877	59,258,438	14,560
(8) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金、(5) 短期借入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(8)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	19,737,000	19,737,000	※	-

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(注1)(7)長期借入金」をご参照ください)。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	1,747,006	-	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,327,286	-	-
(3) 営業未収入金	29,601	-	-
資産計	6,103,894	-	-

(注3) 借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 短期借入金	1,500,000	-	-
(2) 長期借入金	15,342,500	38,351,000	3,882,000
(3) 信託預り敷金及び保証金	138,869	289,311	-
負債計	16,981,369	38,640,311	3,882,000

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 投資有価証券	195,338
(2) 差入敷金保証金	235,707
(3) 信託預り敷金及び保証金	2,431,077

(1) 投資有価証券

投資有価証券(匿名組合出資持分)に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(3) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当 期(自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリ

スクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	2,636,039	2,636,039	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,636,218	4,636,218	-
(3) 営業未収入金	61,869	61,869	-
貸倒引当金	△1,737	△1,737	-
資産計	60,131	60,131	-
資産計	7,332,390	7,332,390	-
(4) 営業未払金	233,866	233,866	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	18,137,000	18,229,587	92,587
(6) 投資法人債	6,000,000	5,918,314	△81,685
(7) 長期借入金	46,938,500	47,096,359	157,859
負債計	71,309,366	71,478,128	168,762
(8) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(8)②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。）。固定金利によるものの現在の価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	34,579,500	34,579,500	※	-

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「(注1) (7) 長期借入金」をご参照ください。）。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,636,039	-	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,636,218	-	-
(3) 営業未収入金	61,869	-	-
資産計	7,334,127	-	-

(注3) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	-	4,000,000	2,000,000
(2) 長期借入金	18,137,000	33,314,000	13,624,500
(3) 信託預り敷金及び保証金	138,869	219,876	-
負債計	18,275,869	37,533,876	15,624,500

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 投資有価証券	159,652
(2) 差入敷金保証金	235,707
(3) 信託預り敷金及び保証金	2,487,131

(1) 投資有価証券

投資有価証券（匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(3) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）（ご参考）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成24年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成24年4月1日から平成24年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,034,317千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
98,226,453	8,885,611	107,112,065	101,080,200

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規6物件取得（9,524,389千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（727,030千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成24年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成25年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成24年10月1日から平成25年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,287,320千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
107,112,065	18,480,556	125,592,621	121,380,900

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規11物件取得 (19,310,597千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費 (853,880千円) によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成25年3月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	信託受益権の取得	4,800,000	-	-
				賃貸事業収入	467	-	-
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	管理委託料	10,209	営業未払金	6,508
				仲介手数料	6,473		
				修繕工事費	3,520		
				その他賃貸費用	6,137		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	管理委託料	12,013	営業未払金	4,912
				仲介手数料	4,304		
				修繕工事費	2,713		
				その他賃貸費用	4,643		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	管理委託料	5,072	営業未払金	2,716
				修繕工事費	1,030		
				その他賃貸費用	298		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	敷金の預り	18,100	信託預り敷金 及び保証金	37,700
				賃貸事業収入	148,154	-	-
				管理委託料	6,397	営業未払金	4,228
				仲介手数料	200		
				修繕工事費	4,692		
				その他賃貸費用	724		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.98	敷金の預り	-	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	-	-
				信託報酬等	26,257	前払費用	4,586
				一般事務委託手数料等	26,959	長期前払費用	11,466
				その他営業外費用	-	未払金	23,360
				支払利息	16,527	前払費用	2,340
						長期前払費用	1,346
				長期借入金の借入	-	1年内返済予定の 長期借入金	900,000
						長期借入金	1,684,500
資産運用会社	積水ハウス・S I アセット マネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営事務委託報酬	6,100	未払金	1,470

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	5.69	信託受益権の取得	7,935,000	-	-
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	管理委託料	30,054	営業未払金	31,387
				仲介手数料	13,967		
				修繕工事等	11,235		
				その他賃貸費用	18,989		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	信託受益権の取得	1,350,000	-	-
				敷金の預り	8,600	信託預り敷金 及び保証金	8,600
				賃貸事業収入	43,572	-	-
				管理委託料	19,372	営業未払金	6,912
				仲介手数料	3,667		
				修繕工事等	5,151		
				その他賃貸費用	5,045		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	管理委託料	6,088	営業未払金	3,221
				仲介手数料	975		
				修繕工事等	2,454		
				その他賃貸費用	3,303		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	敷金の預り	10,000	信託預り敷金 及び保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,686	-	-
				管理委託料	11,330	営業未払金	7,913
				仲介手数料	180		
				修繕工事等	8,431		
				その他賃貸費用	1,011		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.03	敷金の預り	-	信託預り敷金及 び保証金	228
				賃貸事業収入	744	-	-
				信託報酬等	28,064	前払費用	4,586
				媒介手数料	86,300	長期前払費用	9,173
				一般事務委託手数料等	24,836	未払金	22,541
				その他営業外費用	18,730	前払費用	5,068
				投資口交付費	1,120	長期前払費用	16,413
				支払利息	18,745	-	-
				長期借入金の借入	3,150,000	未払費用	5,941
						1年内返済予定の 長期借入金	1,884,500
						長期借入金	3,350,000
資産運用会社	積水ハウス・S I アセット マネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,470

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

VI. 金銭の分配に係る計算書

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期(ご参考) (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
1口当たり純資産額	449,417円	431,813円
1口当たり当期純利益	10,350円	10,475円
なお、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) 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。

項目	前期(ご参考) (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
当期純利益 (千円)	1,191,076	1,433,589
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)	1,191,076	1,433,589
期中平均投資口数 (口)	115,070	136,858

〔重要な後発事象に関する注記〕

	前期(ご参考) (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
新投資口の発行 平成24年9月6日及び同年9月19日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月1日、第三者割当による新投資口については平成24年10月26日にそれぞれ払込が完了しました。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は57,755,115,550円、発行済投資口数の総数は137,070口となっています。	新投資口の発行 平成25年4月4日及び同年4月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年4月22日に払込が完了しました。この結果、出資総額は67,777,433,660円、発行済投資口数の総数は158,500口となっています。また、第三者割当による新投資口については平成25年5月23日の払込を予定しています。	
〔公募による投資口の発行〕(一般募集) 発行投資口数 : 20,460口 発行価格 : 1口当たり340,957円 発行価格の総額 : 6,975,980,220円 払込金額(発行価額) : 1口当たり328,717円 払込金額(発行価額)の総額 : 6,725,549,820円 払込期日 : 平成24年10月1日 分配金起算日 : 平成24年10月1日	〔公募による投資口の発行〕(一般募集) 発行投資口数 : 21,430口 発行価格 : 1口当たり484,575円 発行価格の総額 : 10,384,442,250円 払込金額(発行価額) : 1口当たり467,677円 払込金額(発行価額)の総額 : 10,022,318,110円 払込期日 : 平成25年4月22日 分配金起算日 : 平成25年4月1日	
〔第三者割当による投資口の発行〕 発行投資口数 : 1,540口 払込金額(発行価額) : 1口当たり328,717円 払込金額(発行価額)の総額 : 506,224,180円 払込期日 : 平成24年10月26日 分配金起算日 : 平成24年10月1日 割当先 : みずほ証券株式会社	〔第三者割当による投資口の発行〕(注) 発行投資口数 : 1,500口(上限) 払込金額(発行価額) : 1口当たり467,677円 払込金額(発行価額)の総額 : 701,515,500円(上限) 払込期日 : 平成25年5月23日 分配金起算日 : 平成25年4月1日 割当先 : みずほ証券株式会社 (注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。	

(単位：円)

項目	前期(ご参考) (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
I 当期末処分利益	1,191,116,731	1,433,616,707
II 分配金の額	1,191,089,570	1,433,615,130
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,351)	(10,459)
III 次期繰越利益	27,161	1,577
分配金の額の算出方法	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1,191,089,570円を利益分配金として分配しています。	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。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成25年5月16日

積水ハウス・S I 投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上 正彦 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内 和俊 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・S I 投資法人の平成24年10月1日から平成25年3月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日)	当 期 (自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,193,238	1,435,738
減価償却費	727,659	854,501
投資法人債発行費償却	-	585
貸倒引当金の増減額(△は減少)	280	△66
受取利息	△743	△619
支払利息	366,871	377,022
営業未収入金の増減額(△は増加)	103,234	△32,267
前払費用の増減額(△は増加)	△29,266	29,098
未収消費税等の増減額(△は増加)	△124,857	64,607
営業未払金の増減額(△は減少)	16,600	54,658
未払金の増減額(△は減少)	△48,235	29,982
未払消費税等の増減額(△は減少)	△139,902	-
前受金の増減額(△は減少)	△6,101	23,501
長期前払費用の増減額(△は増加)	5,098	△58,997
その他	31,038	49,733
小計	2,094,914	2,827,478
利息の受取額	743	619
利息の支払額	△374,782	△368,919
法人税等の支払額	△2,375	△2,198
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,718,500	2,456,980
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,600,117	△19,304,755
信託無形固定資産の取得による支出	△54	-
投資有価証券の取得による支出	△724	-
投資有価証券の払戻による収入	10,950	35,685
差入敷金保証金の返還による収入	6,066	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	155,421	214,361
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△173,900	△158,307
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△6,281	△3,959
その他	△311	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,608,951	△19,216,974
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	1,500,000	2,300,000
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	6,587,000	14,842,500
長期借入金の返済による支出	△6,587,000	△7,342,500
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
分配金の支払額	△1,164,517	△1,190,417
その他	△2,200	△100
財務活動によるキャッシュ・フロー	333,282	17,957,960
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△7,557,168	1,197,965
現金及び現金同等物の期首残高	13,631,461	6,074,292
現金及び現金同等物の期末残高	※ 6,074,292	7,272,258

(注) キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

投資主インフォメーション

直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成23年3月末日～平成25年3月末日)



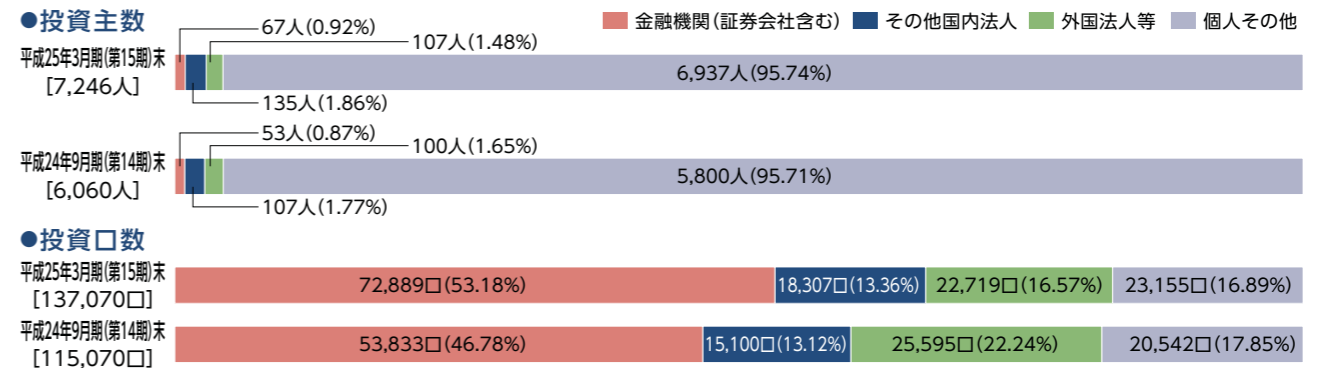
【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別 前期 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)
※. 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) (平成24年9月30日現在)	※. 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) (平成25年3月31日現在)
現金及び預金 1,747,006	現金及び預金 2,636,039
信託現金及び信託預金 4,327,286	信託現金及び信託預金 4,636,218
現金及び現金同等物 6,074,292	現金及び現金同等物 7,272,258

投資主の構成



投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)	同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
決算期	毎年3月31日・9月30日	分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主総会	2年に1回以上開催 証券会社に口座をお持ちの場合	投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 特別口座の場合
郵便物送付先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号		
電話お問い合わせ先	お取引の証券会社になります。		0120-288-324(フリーダイヤル)
お取扱店			みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
ご注意	未払分配金の支払い、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。	特別口座では、投資口売買はできません。証券会社等に口座を開設し、投資口の振替手続を行っていただく必要があります。	
分配金について	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行及びみずほ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお問い合わせください。		
住所等の変更手続きについて	ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお問い合わせいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。		

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。