

平成 25 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 5 月 16 日

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

資産運用会社名 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 井上 順一
 問合せ先責任者 管理部長 浅本 誠
 TEL 03 - 5215 - 8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月26日 分配金支払開始予定日 平成25年6月14日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	4,038	(13.2)	1,908	(14.7)	1,435	(20.3)	1,433	(20.4)
24年9月期	3,567	(△3.7)	1,663	(4.0)	1,193	(2.4)	1,191	(2.3)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年3月期	10,475	2.6	1.2	35.5
24年9月期	10,350	2.3	1.1	33.5

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
25年3月期	10,459	1,433	0	0	100.0	2.4
24年9月期	10,351	1,191	0	0	100.0	2.3

(注1) 配当性向は、小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年3月期	133,843	59,188	44.2	431,813
24年9月期	114,174	51,714	45.3	449,417

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	2,456	△19,216	17,957	7,272
24年9月期	1,718	△9,608	333	6,074

2. 平成 25 年 9 月期の運用状況の予想（平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1 口当たり 利益超過分配金
25 年 9 月期	百万円 % 4,679 (15.9)	百万円 % 2,183 (14.4)	百万円 % 1,682 (17.2)	百万円 % 1,680 (17.2)	円 10,500	円 0

(参考)1 口当たり予想当期純利益（平成 25 年 9 月期） 10,693 円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25 年 3 月期 | 137,070 口 | 24 年 9 月期 | 115,070 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25 年 3 月期 | 0 口 | 24 年 9 月期 | 0 口 |

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・ 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、15 ページ記載の「平成 25 年 9 月期（第 16 期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

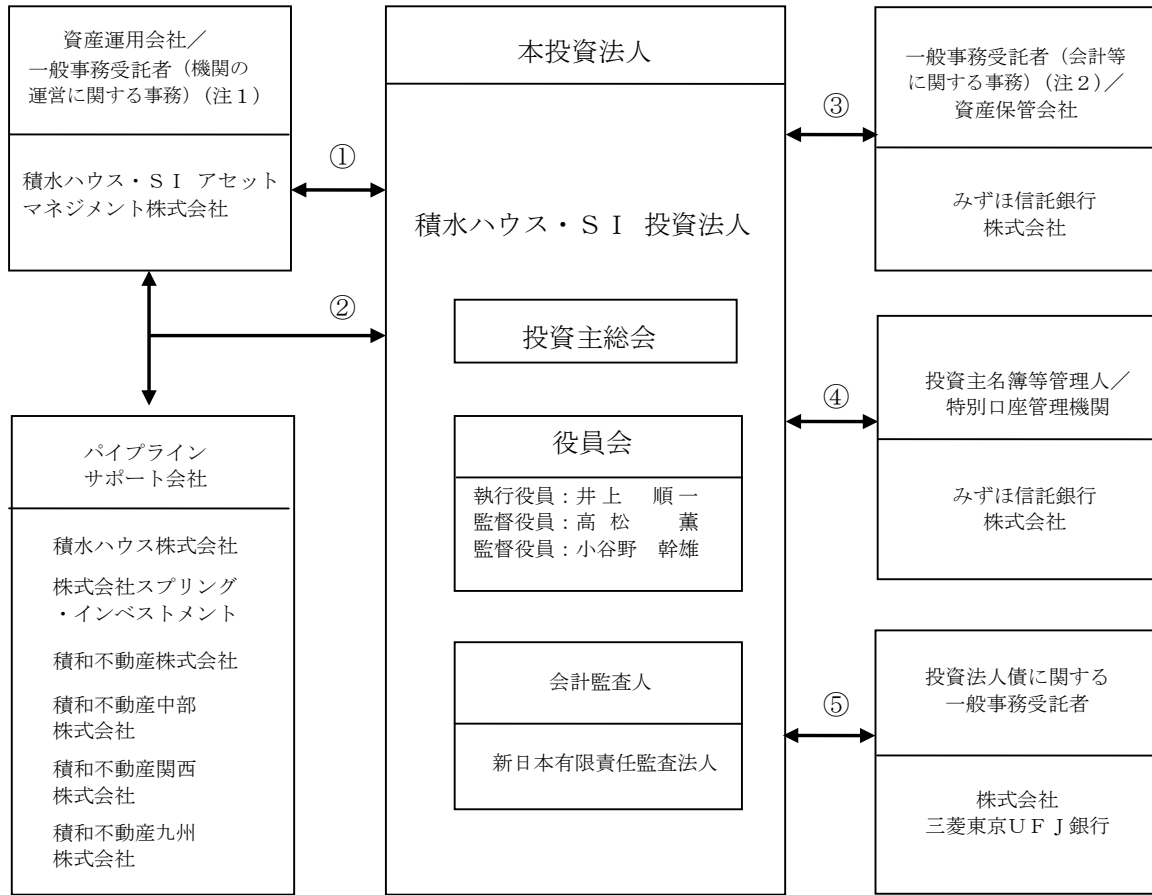
1. 投資法人の関係法人

<当期中における変更事項>

本投資法人は、平成 25 年 2 月 22 日付で、株式会社三菱東京UFJ銀行との間で財務代理契約を締結しています。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）の一般事務受託者として、第 1 回及び第 2 回無担保投資法人債（詳細は後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ① 当期の概況（二）資金調達の概要」をご参照下さい。）に関し、発行代理人事務、支払代理人事務及び投資法人債原簿関係事務を委託しています。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成 24 年 12 月 26 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本投資法人の仕組図は次のとおりです。

本投資法人の仕組図



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

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

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

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

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 24 年 12 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスと、国際的なファンド・マネージャーであるスプリング・インベストメントをスポンサーとする投資法人であり、「住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「5. 参考情報（1）投資状況」における脚注をご参照下さい。以下同じです。）としています。

（ロ）運用環境

当期における日本の景気は、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が、デフレ脱却と持続的な経済成長の実現のため政府及び日本銀行による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、消費者マインドにも改善がみられ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増資や新規上場によるエクイティの増加も寄与し、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、震災による地価への影響は解消されつつあるものと考えられます。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の中核とした単身世帯が増加しているとともに、車離れ・マイホーム離れといったマインドの変化や生活スタイルの多様化が進んでおり、若年層を中心に持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は賃料水準の下落がみられるなど、全体的には横ばいで推移しているものと考えられます。

(ハ) 運用実績

A. 資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成 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	愛知県名古屋市中千種区高見	905	平成24年10月1日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	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	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野	1,350	平成24年10月1日
住居-69	エステイメゾン千石(注)	東京都文京区千石	1,075	平成25年2月8日
住居-70	エステイメゾン代沢(注)	東京都世田谷区代沢	1,870	平成25年2月8日
住居-71	エステイメゾン戸越(注)	東京都品川区戸越	1,370	平成25年2月8日
住居-72	エステイメゾン瓦町(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	エステイメゾン西天満(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	エステイメゾン白金台(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」及び「エステイメゾン白金台」の物件名称は、それぞれ「プリウス千石」、「プリウス代沢」、「プリウス戸越」、「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。以下同じです。

[物件取得ルート・取得手法の多様化]

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、平成24年2月に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、平成24年2月に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「② 次期の見通し(ハ) 決算後

に生じた重要な事実」をご参照下さい。

[ポートフォリオの分散状況]

平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在及び本書の日付 (平成 25 年 5 月 16 日) 現在の保有資産の用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が 100% とならない場合があります。

i. 用途別分散状況

用途区分		平成25年3月末日 (第15期末) 現在		平成25年5月16日現在	
		取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
コア・アセット	住居	108,600	84.3	123,935	86.0
バランス・アセット	商業施設等	20,193	15.7	20,193	14.0
ポートフォリオ合計		128,794	100.0	144,129	100.0

ii. 地域別分散状況 (住居のみ)

投資エリア区分	平成25年3月末日 (第15期末) 現在		平成25年5月16日現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京圏主要都市部	73,113	67.3	88,448	71.4
東京圏その他都市部	5,268	4.9	5,268	4.3
地方主要都市部	30,219	27.8	30,219	24.4
ポートフォリオ合計	108,600	100.0	123,935	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部への投資比率は、平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在においてそれぞれ 60.3%、6.5%及び 33.2%、平成 25 年 5 月 16 日現在においては、それぞれ 64.5%、5.8%及び 29.7%となっています。

iii. 築年数別分散状況

築年数区分	平成25年3月末日 (第15期末) 現在		平成25年5月16日現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	10,908	8.8	24,823	17.8
5年以上10年未満	99,616	80.3	101,036	72.5
10年以上	13,573	10.9	13,573	9.7
ポートフォリオ合計	124,097	100.0	139,432	100.0

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

iv. 用途別平均築年数

用途区分		平成25年3月末日 (第15期末) 現在	平成25年5月16日現在
コア・アセット	住居	7.0年	6.7年
バランス・アセット	商業施設等	11.2年	11.3年
ポートフォリオ全体		7.5年	7.2年

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

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、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、更なる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。

(二) 資金調達の詳細

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を償還期間5年で4,000百万円、7年で2,000百万円それぞれ発行し、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日に発行体格付を「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)	—

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,038百万円、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。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成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、本年中央頃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・支出の好循環が働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、底堅さが増していきとみられています。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ています。

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た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ます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、本投資法人の事業価値、投資主利益の最大化を図るべく、メインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅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。また、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、プロパティ・マネジメント会社を積和不動産グループに集約することで、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・管理の効率化を目指します。

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。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっていますが、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、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いきます。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

<新投資口の発行>

平成 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せん。

【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ある限度で減少し、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）	所在地	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）「物件名称」については、本書の日付現在の各物件の名称は、それぞれ「ブルス東新宿」、「ブルス元麻布」、「ブルス都立大学」、「プリュス武蔵小山」、「プリュス中野」、「プリュス新中野」、「ブルス中野富士見町」、「プリュス哲学堂」、「ブルス高円寺」、「ブルス押上」、「プリュス赤羽」及び「プリュス王子」ですが、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、変更後の物件名称を記載しています。

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	用途	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。

(二) 運用状況の見通し

平成25年9月期(第16期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成25年9月期(第16期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	4,679 百万円	1 口当たり分配金	10,500 円
経常利益	1,682 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,680 百万円		

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

平成 25 年 9 月期 (第 16 期) の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成25年9月期(第16期):平成25年4月1日～平成25年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年3月期末現在保有している77物件に、前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) A. 取得済資産」に記載した12物件を加えた89物件について、平成25年9月期末までに異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月1日付で取得した上記12物件の取得に伴う増収を見込んでいます。 賃貸事業収入については、平成25年3月期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成25年3月期末現在における情報又は取得時点における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は、約403百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。平成25年9月期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約236百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成25年9月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約41百万円を想定しています。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、約1,015百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約479百万円を想定しています。 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用として、約19百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成25年3月期末現在、71,434百万円の有利子負債残高(長期借入金:65,075百万円(うち1年内返済予定の長期借入金:18,137百万円)、投資法人債:6,000百万円、有利子保証金:358百万円)を有しています。 平成25年5月1日に前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) B. 資金の借入れ」に記載した4,900百万円の借入れを実施しています。 平成25年9月期中に返済期限が到来する借入金は8,000百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。これにより、有利子負債比率は52.7%程度となる見込みです。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第二位を四捨五入しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数 158,500 口に加えて、前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実」に記載した 1,500 口の第三者割当による新投資口の発行がなされることを前提としており、その後、平成 25 年 9 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成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

(単位：千円)

	前 期 (平成24年 9 月 30 日)	当 期 (平成25年 3 月 31 日)
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

(単位：千円)

	前 期 (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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 4 月 1 日	至 平成 24 年 9 月 30 日	自 平成 24 年 10 月 1 日	至 平成 25 年 3 月 31 日
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		2,148
当期純利益		1,191,076		1,433,590
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		1,433,617

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成 24 年 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
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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
項 目		
I 当期末処分利益	1, 191, 116, 731	1, 433, 616, 707
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1, 191, 089, 570 (10, 351)	1, 433, 615, 130 (10, 459)
III 次期繰越利益	27, 161	1, 577
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 1, 191, 089, 570 円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 1, 433, 615, 130 円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日	自 平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日
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	※1 6,074,292	7,272,258

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="695 804 1101 926"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	3～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～60年								
信託構築物	3～20年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>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。</p>								
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期 41,756 千円、当期 40,995 千円です。</p>								
6. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								

<p>7. キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>8. その他財務諸表の作成のための 基本となる重要な事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 3 月 31 日)
信託建物	1,137,251	1,111,218
信託土地	1,123,491	1,123,491
合計	2,260,743	2,234,710

担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 3 月 31 日)
信託預り敷金及び保証金	775,355	705,920
合計	775,355	705,920

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

(単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 3 月 31 日)
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 平成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
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	3,423,288	3,892,711
その他賃貸事業収入	139,279	140,282
不動産賃貸事業収益合計	3,562,568	4,032,994
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	292,454	336,003
水道光熱費	68,489	75,765
保険料	10,329	11,760
修繕費	102,351	122,307
固定資産税等	179,564	179,162
信託報酬	32,244	36,907
その他賃貸事業費用	115,779	129,885
減価償却費	727,037	853,880
不動産賃貸事業費用合計	1,528,251	1,745,673
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,034,317	2,287,320

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前 期 自 平成24年 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
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	115,070 口	137,070 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成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
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
現金及び現金同等物	6,074,292	7,272,258

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス・S I アセッ トマネジメント 株式会社代表取 締役	—	積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	273,763 (注2)	未払金	254,187
				積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への機関運 営事務報酬の支 払(注3)	6,100 (注4)	未払金	1,470

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

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 54,464 千円が含まれています。

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

(注4) 投資主総会に係る機関運営報酬 4,700 千円が含まれています。

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

(注6) 坂本光司は平成 24 年 6 月 12 日付で執行役員を退任し、同日付で井上順一が執行役員に就任しました。取引金額には、坂本光司の在任期間を含む取引金額を記載しています。なお、坂本光司は平成 24 年 5 月 1 日付で積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で井上順一が同社の代表取締役に就任しました。

当期（自 平成 24 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日）

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

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

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

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

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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
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〕

1. 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	: 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。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において、本投資法人は平成 24 年 10 月に公募増資 (20,460 口) 及び第三者割当増資 (1,540 口) を行い、総額で 7,231 百万円の資金を調達しました。なお、当期末までの最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 22 年 4 月 2 日	第三者割当増資	1,819,334 千円	50,523,341 千円	10,400 口	115,070 口	(注 1)
平成 24 年 10 月 1 日	公募増資	6,725,549 千円	57,248,891 千円	20,460 口	135,530 口	(注 2)
平成 24 年 10 月 26 日	第三者割当増資	506,224 千円	57,755,115 千円	1,540 口	137,070 口	(注 3)

(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短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して 7,800 口、合同会社スプリング・インベスターズに対して 2,600 口の投資口の割当を行いました。

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

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

なお、平成 25 年 4 月に公募増資を行っており、平成 25 年 5 月には第三者割当増資を予定していません。詳細は前記「重要な後発事象に関する注記」をご参照下さい。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成 24 年 9 月 30 日)		当期 (平成 25 年 3 月 31 日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部	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4)			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

	前期 (平成 24 年 9 月 30 日)		当期 (平成 25 年 3 月 31 日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	62,460	54.7	74,655	55.8
純資産総額	51,714	45.3	59,188	44.2

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

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

(注3) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在における投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
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	0.1

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 運用資産は、プリュス赤羽他 11 物件を信託する信託の受益権です。

② 投資不動産物件

本投資法人の平成25年3月末日(第15期末)現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	4.1	4,928	5,300	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,730	1.3	1,629	1,520	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1,960	1.5	1,873	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	エステイメゾン恵比寿	700	0.5	664	738	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	エステイメゾン神田	1,360	1.1	1,270	1,280	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	576	0.4	545	518	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,290	1.0	1,217	1,380	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1,870	1.5	1,721	1,850	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	エステイメゾン町田	1,360	1.1	1,181	1,370	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	エステイメゾン川崎	2,130	1.7	1,937	2,180	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	エステイメゾン今池	300	0.2	276	196	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,018	0.8	965	999	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	エステイメゾン横浜	2,090	1.6	2,011	1,930	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,650	1.3	1,514	1,440	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	エステイメゾン目黒	887	0.7	832	989	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1,348	1.0	1,239	1,100	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1,510	1.2	1,510	1,410	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	エステイメゾン京橋	2,774	2.2	2,519	2,660	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,220	0.9	1,162	969	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	エステイメゾン白楽	844	0.7	769	812	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	エステイメゾン南堀江	1,055	0.8	1,000	951	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	エステイメゾン五反田	3,043	2.4	2,874	2,620	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	エステイメゾン大井山台坂	2,440	1.9	2,317	2,340	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	2,200	1.7	2,079	1,980	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,300	1.0	1,245	1,140	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	エステイメゾン城東	1,075	0.8	1,027	916	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居-29	エステイメゾン塚本	1,250	1.0	1,178	1,040	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-30	エステイメゾン川崎II	1,900	1.5	1,809	1,850	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,700	2.1	2,656	2,310	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	0.8	958	865	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	0.7	834	757	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東I	445	0.3	417	357	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東II	840	0.7	784	662	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,420	1.1	1,362	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	2,610	2.0	2,561	2,210	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1,000	0.8	944	948	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	2,250	1.7	2,091	1,850	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2,700	2.1	2,604	2,300	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	0.8	1,001	926	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	エステイメゾン千駄木	757	0.6	752	629	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	1.8	2,299	1,790	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	2,250	1.7	2,172	2,200	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	900	0.7	877	774	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	871	0.7	881	768	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1.2	1,556	1,710	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	0.9	1,129	1,260	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.5	640	689	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋II	714	0.6	715	756	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,260	1.8	2,268	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	1,920	1.5	1,983	2,110	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,050	0.8	1,110	1,125	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	1.1	1,523	1,560	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1.3	1,669	1,710	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	810	0.6	823	840	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	0.4	550	543	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1.4	1,848	1,850	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,560	1.2	1,617	1,688	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,830	2.2	2,884	2,860	大和不動産鑑定株式会社	平成24年9月5日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	5,205	4.0	5,293	5,277	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-65	プライムメゾン高見	905	0.7	927	937	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	0.6	735	732	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	0.9	1,145	1,150	大和不動産鑑定株式会社	平成24年10月1日	無
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,350	1.0	1,383	1,390	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エスティメゾン千石	1,075	0.8	1,130	1,130	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エスティメゾン代沢	1,870	1.5	1,957	1,870	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エスティメゾン戸越	1,370	1.1	1,442	1,410	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	1.3	1,698	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エスティメゾン西天満	1,440	1.1	1,493	1,540	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エスティメゾン白金台	1,900	1.5	1,996	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居 小計		108,600	84.3	106,028	103,891			
コア・アセット 小計		108,600	84.3	106,028	103,891			
商業-1	浜松プラザ (注4)	6,477	5.0	5,945	5,639	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前II	1,043	0.8	1,020	910	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	3.6	4,734	4,410	一般財団法人日本不動産研究所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	1,530	1.2	1,515	1,140	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.0	1,266	1,170	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	1.5	1,970	1,530	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.4	1,722	1,510	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター (注5)	1,355	1.1	1,388	1,180	株式会社立地評価研究所	平成19年12月3日、 平成21年8月31日及 び平成24年6月29日	無
商業施設等 小計		20,193	15.7	19,563	17,489			
バランス・アセット 小計		20,193	15.7	19,563	17,489			
合計		128,794	100.0	125,592	121,380			

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

(注2)「期末算定価額」欄には、平成25年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査評価額を記載しています。

(注3)「担保設定の有無」欄には、平成25年3月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記(注4)をご参照下さい。

(注4)浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日にその一部を譲渡しており、本投資法人は、平成25年3月末日現在、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分は含んでい

ません。なお、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の対象となる信託不動産の一部（土地 25,198.70 m²、建物 42,745.70 m²）には、信託受託者の株式会社イトヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するための抵当権が設定されています。

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

(注 6) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

(ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産 (以下当該不動産を「信託不動産」といいます。) は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	エステイメゾン五反田 (注4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年3月2日
住居-25	エステイメゾン大井仙台北	東京都品川区東大井	共同住宅、店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	I、II RC、7F III RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	エステイメゾン南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日
住居-28	エステイメゾン城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居-29	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居-30	エステイメゾン川崎II	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	RC、 12F/B1F	平成19年2月22日
住居-33	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	平成19年2月27日
住居-34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年2月22日
住居-35	エステイメゾン天神東I	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居-36	エステイメゾン天神東II	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年5月23日
住居-37	エステイメゾン 四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、 12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年5月23日
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年4月18日
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、 15F	平成20年1月9日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	平成20年1月22日
住居-50	プライムメゾン 武蔵野の杜	東京都小平市 上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	RC、3F	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	SRC、14F	平成20年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	RC、10F	平成18年11月7日
住居-53	エステイメゾン 三軒茶屋II	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	RC、5F	平成20年1月28日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20年3月12日
住居-55	マスト博多 (注5)	福岡県福岡市 博多区博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年1月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区 錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年9月6日
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	東京都小金井 市本町	共同住宅、 店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、 13F/B1F	平成17年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋 市昭和区阿由 知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	RC、14F	平成19年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市 東住吉区北田 辺	共同住宅	640.92	2,112.46	RC、10F	平成18年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市 早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	RC、13F	平成8年2月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区 上野	共同住宅	458.32	2,821.47	RC、 12F/B1F	平成18年2月24日
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	東京都中央区 築地	共同住宅、 店舗	969.10	8,724.48	RC、 14F/B1F	平成18年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	RC、12F	平成20年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋 市東区矢田南	共同住宅	1,148.53	2,430.23	RC・SRC、 12F	平成19年7月18日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	RC、10F	平成17年8月31日
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区 千石	共同住宅	1,002.14	2,068.21	RC、5F	平成21年8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	RC、3F	平成22年2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	RC、7F	平成21年6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	RC、14F	平成18年10月17日
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市 北区西天満	共同住宅	519.65	4,514.05	RC、23F	平成19年11月30日
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	RC、 7F/B1F	平成15年9月16日
住居 小計				67,132.59	232,298.38		
コア・アセット 小計				67,132.59	232,298.38		
商業-1	浜松プラザ (注6)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	99,135.98	53,975.49	S、4F ; S、1F ; S、2F ; S、2F	平成12年11月7日 及び平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、 2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注7)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3 F/B 1 F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2 F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9 F/B 1 F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2 F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター (注8)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,283.76	S、1 F	平成4年11月30日、 平成18年7月12日及び 平成24年6月26日
商業施設等 小計				186,867.77	72,770.69		
バランス・アセット 小計				186,867.77	72,770.69		
合計				254,000.36	305,069.07		

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

(注2) 「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得にかかる部分における主要なものを記載しています。

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

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

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

(注6) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、本投資法人は浜松プラザイーストに係る不動産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」については、浜松プラザイースト全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストは5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟)により構成されており、そのうち、ハマプラ・フレスポ棟については建物の敷地を賃貸し、建物は敷地の賃借人所有となっているため、「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

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

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

(ハ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成 25 年 3 月末日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	-	-

B. 期中に行った資本的支出について

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は 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

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第 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

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
住居-1	エステイメゾン銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	132	5,515.43	5,416.03	98.2
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	44	2,019.10	1,899.64	94.1
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	38	2,062.10	1,816.51	88.1
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	25	781.02	719.52	92.1
住居-6	エステイメゾン神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	68	1,706.54	1,706.54	100.0
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	18	762.98	691.60	90.6
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	40	1,881.19	1,826.27	97.1
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	82	2,978.28	2,808.69	94.3
住居-11	エステイメゾン町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	90	3,090.89	2,888.10	93.4
住居-12	エステイメゾン川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	144	3,741.01	3,691.57	98.7
住居-13	エステイメゾン今池	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	46	1,296.22	1,205.28	93.0
住居-14	エステイメゾン新川崎	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	87	2,279.21	2,279.21	100.0
住居-17	エステイメゾン目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	36	1,070.13	1,043.24	97.5
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1	株式会社長谷工ライブ ネット	53	50	4,815.26	4,589.45	95.3
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	36	2,619.17	2,486.96	95.0
住居-20	エステイメゾン京橋	1	株式会社長谷工ライブ ネット	166	164	4,613.04	4,561.44	98.9
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	28	1,656.02	1,554.04	93.8
住居-22	エステイメゾン白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	56	1,285.83	1,263.25	98.2
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	株式会社 東急コミュニティー	60	58	1,804.48	1,746.16	96.8
住居-24	エステイメゾン五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	82	3,871.15	3,813.51	98.5

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	80	2,979.85	2,846.70	95.5
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	108	2,602.30	2,515.90	96.7
住居-27	エステイメゾン南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	52	1,082.12	1,082.12	100.0
住居-28	エステイメゾン城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	64	2,065.92	2,065.92	100.0
住居-29	エステイメゾン塚本	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	97	2,824.86	2,779.45	98.4
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	59	1,755.31	1,734.37	98.8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	60	1,274.49	1,274.49	100.0
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	56	1,362.36	1,339.14	98.3
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	100.0
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.90	98.8
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	81	2,261.28	2,109.56	93.3
住居-39	エステイメゾン東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	90	2,936.72	2,774.99	94.5
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	76	2,155.16	1,904.56	88.4
住居-41	エステイメゾン西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	119	3,643.42	3,590.39	98.5
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	120	3,915.81	3,789.83	96.8
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	49	1,176.78	1,145.65	97.4
住居-44	エステイメゾン千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	100.0
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	57	2,453.17	2,351.18	95.8
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	155	9,106.08	8,801.18	96.7
住居-47	エステイメゾン上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	62	2,261.91	2,261.91	100.0
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	36	856.08	856.08	100.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	73	3,924.58	3,760.69	95.8
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部株式会社	64	64	3,118.11	3,118.11	100.0
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部株式会社	27	26	2,163.98	2,082.98	96.3
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	東急リバブル株式会社	24	24	894.64	894.64	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
住居-54	エスティメゾン板橋C 6	1	積和不動産株式会社	120	118	4,036.66	3,963.30	98.2
住居-55	マスト博多	1	積和不動産九州 株式会社	156	156 (注 7)	9,614.80	9,614.80 (注 7)	100.0
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1	ファーストプラス・リアルエステート 株式会社	54	53	1,611.54	1,566.58	97.2
住居-57	エスティメゾン 武蔵小金井	1	積和不動産株式会社	96	93	2,275.24	2,208.89	97.1
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部 株式会社	58	56	4,427.65	4,272.06	96.5
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西 株式会社	26	22	2,040.35	1,726.45	84.6
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和不動産関西 株式会社	26	26	1,798.97	1,798.97	100.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	1	積和不動産九州 株式会社	100	100 (注 7)	7,514.76	7,514.76 (注 7)	100.0
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1	株式会社長谷工ライブ ネット	79	79	2,324.65	2,324.65	100.0
住居-63	エスティメゾン笹塚	1	積和不動産株式会社	90	88	3,701.70	3,609.47	97.5
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産株式会社	143	134	6,177.20	5,781.47	93.6
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部 株式会社	28	25	2,016.79	1,808.95	89.7
住居-66	プライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部 株式会社	26	24	2,168.59	1,992.09	91.9
住居-67	プライムメゾン照葉	1	積和不動産九州 株式会社	100	100 (注 7)	6,728.20	6,728.20 (注 7)	100.0
住居-68	エスティメゾン東白壁	1	積和不動産中部 株式会社	45	45 (注 7)	4,014.07	4,014.07 (注 7)	100.0
住居-69	エスティメゾン千石	1	パシフィック・デベロップメント アンド・マネージメント株式会社	56	56	1,498.13	1,498.13	100.0
住居-70	エスティメゾン代沢	1	パシフィック・デベロップメント アンド・マネージメント株式会社	71	68	2,352.90	2,194.31	93.3
住居-71	エスティメゾン戸越	1	パシフィック・デベロップメント アンド・マネージメント株式会社	83	81	1,943.17	1,903.33	97.9
住居-72	エスティメゾン瓦町	1	積和不動産関西 株式会社	85	81	3,486.48	3,337.16	95.7
住居-73	エスティメゾン西天満	1	積和不動産関西 株式会社	83	73	2,877.90	2,506.14	87.1
住居-74	エスティメゾン白金台	1	アール・エー・アセット・マネージメント 株式会社	37	33	2,675.11	2,313.66	86.5
住居 小計		69		5,008	4,868	194,730.92	188,522.55	96.8
コア・アセット 小計		69		5,008	4,868	194,730.92	188,522.55	96.8
商業-1	浜松プラザ	5	—	0	0	30,516.72 (注 8)	30,516.72 (注 8)	100.0
商業-2	b-town神宮前II	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
商業-4	b-town南青山	1	アール・エー・アセット・マネジメント 株式会社	3	3	769.93	769.93	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社 スペーストラスト	0	0	1,332.88	883.81	66.3
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	東京美装興業株式会社	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1	東京美装興業株式会社	0	0	6,172.70	6,172.70	100.0
商業施設等 小計		14		3	3	100,385.93	99,936.86	99.6
バランス・アセット 小計		14		3	3	100,385.93	99,936.86	99.6
合計		83		5,011	4,871	295,116.85	288,459.41	97.7

(注 1) 「テナント数」については、平成 25 年 3 月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数を記載しています。但し、各保有資産に係る信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居小計」、「商業施設等小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本書の日付現在、マスターリース会社との間で第三者に転賃することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人（マスターリース会社を除きます。）を総称するものとします。但し、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉及びエスティメゾン東白壁に関しては、下記（注 7）をご参照下さい。

(注 2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成 25 年 3 月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注 3) 「住居賃貸戸数」には、平成 25 年 3 月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉及びエスティメゾン東白壁に関しては、下記（注 7）をご参照下さい。

(注 4) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成 25 年 3 月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、浜松プラザに関しては、下記（注 8）をご参照下さい。

(注 5) 「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成 25 年 3 月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。また、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載していますが、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉及びエスティメゾン東白壁に関しては、下記（注 7）、浜松プラザに関しては、下記（注 8）をご参照下さい。

(注 6) 「稼働率」には、平成 25 年 3 月末日現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設等小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の割合を記載しています。割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 7) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉及びエスティメゾン東白壁は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には、住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。

(注 8) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、本投資法人は、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分 49%を保有しており、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストの賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数点第三位を切り上げて算出しています。

B. 主要なテナントの概要

平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注 1) (注 2)	比率 (%) (注 3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 4)
株式会社ジョイント・プロパティ	不動産管理業	29物件	(注 5)	2,852	35.1	361	61,756.89
積和不動産株式会社	不動産販売及び賃貸業	5物件	(注 6)	841	10.4	144	19,323.82
積和不動産中部株式会社	不動産販売及び賃貸業	6物件	(注 7)	462	5.7	63	17,288.26
積和不動産九州株式会社	不動産販売及び賃貸業	3物件	(注 8)	391	4.8	47	23,857.76
積和不動産関西株式会社	不動産販売及び賃貸業	4物件	(注 9)	301	3.7	22	9,368.72
主要なテナントの合計				4,849	59.7	639	131,595.45
ポートフォリオの合計				8,118	100.0	2,487	288,459.41

(注 1) 「年間賃料」については、平成 25 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成 25 年 3 月の月額賃料 (共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。) を 12 倍して得られた金額を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社及び積和不動産関西株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件並びに積和不動産中部株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件のうちエステイメゾン東白壁以外の 5 物件については、各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を 12 倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています (注 2) 及び (注 4) において同様です。)。なお、住居については駐車場賃料等を含めておらず、商業施設については駐車場賃料を含めています。

(注 2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる金額は、平成 25 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

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

(注 4) 「賃貸面積」については、平成 25 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社及び積和不動産関西株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州株式会社については、信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。積和不動産中部株式会社については、エステイメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステイメゾン東白壁については、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステイメゾン東白壁以外の 5 物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。

(注 5) 株式会社ジョイント・プロパティをマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成26年3月22日	エステイメゾン八王子みなみ野	期間満了1か月前又は6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成27年7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、エステイメゾン恵比寿II、エステイメゾン恵比寿、エステイメゾン神田、エステイメゾン千駄ヶ谷、エステイメゾン北新宿、エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田、エステイメゾン川崎、エステイメゾン今池	
平成28年1月30日	エステイメゾン亀戸	
平成28年1月31日	エステイメゾン目黒	
平成28年3月31日	エステイメゾン目黒本町	
平成28年4月2日	エステイメゾン白楽	
平成28年8月31日	エステイメゾン塚本	
平成28年9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、エステイメゾン品川シーサイド	
平成28年10月22日	エステイメゾン南麻布	
平成28年11月14日	エステイメゾン城東	
平成29年2月27日	エステイメゾン横浜	
平成29年3月27日	エステイメゾン川崎II	
平成29年5月10日	エステイメゾン麻布十番	
平成29年7月30日	エステイメゾン西中島	
平成29年8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園	
平成30年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋	

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成32年9月30日	ブライムメゾン武蔵野の杜	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成33年6月10日	エステイメゾン板橋C 6	
平成34年3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
平成34年9月30日	エステイメゾン笹塚、ブライムメゾン銀座イースト	

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

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

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

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

(注 9) 積和不動産関西株式会社をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成34年3月31日	ブライムメゾン太陽ヶ丘、ブライムメゾン北田辺	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成35年2月28日	エステイメゾン瓦町、エステイメゾン西天満	

C. 上位10テナント

平成 25 年 3 月末日 (第 15 期末) 現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1. 株式会社 ジョイント・プロパティ	エステイメゾンシリーズ中29物件 (注3)	(注4)	61,756.89	21.4
2. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成26年1月28日	27,815.58	9.6
3. 株式会社 長谷エライブネット	エステイメゾン八千代緑が丘	平成26年1月31日	24,454.78	8.5
	エステイメゾン京橋	平成28年3月31日		
	エステイメゾン板橋区役所前	平成29年10月31日		
	エステイメゾン武蔵小山	平成29年11月29日		
	エステイメゾン千駄木	平成30年2月5日		
	エステイメゾン四条西洞院、 エステイメゾン上呉服	平成30年4月24日		
	エステイメゾン東品川	平成30年6月29日		
4. 積和不動産九州株式会社	マスト博多	平成29年1月31日	23,857.76	8.3
	プライムメゾン百道浜	平成29年3月31日		
	プライムメゾン照葉	平成29年9月30日		
5. 積和不動産株式会社	プライムメゾン武蔵野の杜	平成32年9月30日	19,323.82	6.7
	エステイメゾン板橋C6	平成33年6月10日		
	エステイメゾン武蔵小金井	平成34年3月31日		
	エステイメゾン笹塚、 プライムメゾン銀座イースト	平成34年9月30日		
6. 積和不動産中部株式会社	エステイメゾン東白壁	平成29年9月30日	17,288.26	6.0
	プライムメゾン東桜、 プライムメゾン萱場公園	平成32年9月30日		
	プライムメゾン御器所	平成34年3月31日		
	プライムメゾン高見、 プライムメゾン矢田南	平成34年9月30日		
7. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成26年3月8日	16,757.59	5.8
	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成34年7月4日		
8. 株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	16,399.59	5.7
9. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成36年5月5日	12,116.51	4.2

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
10. 株式会社三好不動産	エスティメゾン天神東Ⅰ、 エスティメゾン天神東Ⅱ	平成29年9月30日	11,779.90	4.1
	エスティメゾン博多東	平成30年3月25日		
上位10テナントの合計			231,550.68	80.3
ポートフォリオの合計			288,459.41	100.0

(注1) 平成 25 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット、積和不動産株式会社及び株式会社三好不動産については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州株式会社については、信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。積和不動産中部株式会社については、エスティメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エスティメゾン東白壁については、マスターリース会社としてエンドテナントとの間の賃貸借契約の有無にかかわらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エスティメゾン東白壁以外の 5 物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。また、浜松プラザのテナントである株式会社イトーヨーカ堂については、同社との間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積に、本投資法人が保有している浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分割合 49% を乗じて得た数値を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

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

(注3) エスティメゾンシリーズとは、物件名称に「エスティメゾン」が含まれている物件の総称です。エスティメゾンシリーズのうち、29 物件について、マスターリース会社として株式会社ジョイント・プロパティに賃貸しています。詳細については、前記「A. 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

(注4) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。

(注5) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(ホ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成 25 年 3 月末日（第 15 期末）現在の各保有資産について、NK S J リスクマネジメント株式会社（注 1）からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

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

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注2)
住居-27	エステイメゾン南麻布	10.3
住居-28	エステイメゾン城東	13.5
住居-29	エステイメゾン塚本	11.9
住居-30	エステイメゾン川崎II	6.4
住居-31	エステイメゾン麻布十番	5.8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6
住居-35	エステイメゾン天神東I	0.7
住居-36	エステイメゾン天神東II	0.7
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	4.1
住居-39	エステイメゾン東品川	11.9
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	14.2
住居-41	エステイメゾン西中島	13.6
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2.9
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注3)	8.3
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注3)	4.4
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注3)	5.6
住居-46	エステイメゾン博多東	1.5
住居-47	エステイメゾン上呉服	4.6
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	13.6
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	9.3
住居-51	プライムメゾン東桜	11.4
住居-52	プライムメゾン萱場公園	12.1
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋II	9.7
住居-54	エステイメゾン板橋C 6	5.3
住居-55	マスト博多	3.8
住居-56	エステイメゾン錦糸町	4.5
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	8.1
住居-58	プライムメゾン御器所	11.6
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	9.4
住居-60	プライムメゾン北田辺	13.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	4.3
住居-62	エステイメゾン秋葉原	11.1
住居-63	エステイメゾン笹塚	8.5
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6.2
住居-65	プライムメゾン高見	13.9
住居-66	プライムメゾン矢田南	13.0
住居-67	プライムメゾン照葉	4.4
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.9
住居-69	エステイメゾン千石	8.5
住居-70	エステイメゾン代沢	4.1
住居-71	エステイメゾン戸越	13.2

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注2)	
住居-72	エステイメゾン瓦町	10.7	
住居-73	エステイメゾン西天満	2.7	
住居-74	エステイメゾン白金台	7.3	
商業-1	浜松プラザ (注3)	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟 ゼビオ棟	6.4
		管理棟	7.3
商業-2	b-town神宮前II	6.2	
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注4)	—	
商業-4	b-town南青山	7.2	
商業-5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業-7	b-toss池袋	4.4	
商業-8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	センター棟 ショップ棟 レストラン棟	4.6
		クリスタル広場別棟	3.4
ポートフォリオ全体 (注2)		4.9	

(注1) NKS Jリスクマネジメント株式会社は、平成 25 年 4 月 1 日付で商号を変更し、本書の日付現在では、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社となっています。

(注2) 「予想最大損失率 (PML)」については、平成 25 年 3 月の調査時点の数値であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません (下記 (注4) をご参照下さい)。

(注3) エステイメゾン五反田、エステイメゾン武蔵小山、エステイメゾン千駄木及びエステイメゾン四谷坂町に関する予想最大損失率 (PML) は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した不動産信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。また、浜松プラザに関する予想最大損失率 (PML) は、建物全体について記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。

(注4) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率 (PML) は存在しません。

(へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成24年10月1日以降(期中において取得した資産については、取得した時点以降)平成25年3月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿	エステイメゾン 神田
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	170,623	47,694	53,820	23,685	43,820
賃貸料収入	165,361	47,352	52,311	23,137	42,838
その他賃貸事業収入	5,262	341	1,509	548	982
(B) 賃貸事業費用 小計	36,781	9,629	10,790	5,375	9,029
管理業務費	17,932	3,790	4,932	2,371	4,422
水道光熱費	1,787	697	602	337	600
保険料	327	107	103	41	85
修繕費	2,691	429	1,048	294	579
固定資産税等	9,361	2,822	2,569	946	1,980
信託報酬	477	477	477	377	460
その他賃貸事業費用	4,202	1,306	1,055	1,006	899
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	133,841	38,064	43,030	18,310	34,791
(D) 減価償却費	30,406	8,894	8,581	3,573	7,457
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	103,435	29,170	34,448	14,737	27,334
(F) 資本的支出	489	-	3,039	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	133,351	38,064	39,990	18,310	34,791

(単位：千円)

物件番号	住居-7	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12
物件名称	エステイメゾン 千駄ヶ谷	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 町田	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	16,777	48,064	62,094	54,803	77,015
賃貸料収入	15,894	45,519	59,721	52,408	74,506
その他賃貸事業収入	882	2,544	2,373	2,395	2,508
(B) 賃貸事業費用 小計	31,965	11,046	17,746	13,236	17,294
管理業務費	2,526	5,535	7,028	5,083	8,205
水道光熱費	252	583	604	925	1,263
保険料	33	80	136	159	179
修繕費	25,161	716	2,488	1,471	1,176
固定資産税等	904	2,072	3,705	4,091	3,381
信託報酬	377	439	477	460	477
その他賃貸事業費用	2,709	1,617	3,304	1,043	2,610
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	△15,188	37,017	44,348	41,567	59,720
(D) 減価償却費	2,949	6,983	12,198	14,947	16,075
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	△18,137	30,034	32,149	26,620	43,644
(F) 資本的支出	-	-	-	333	293
(G) NCF=(C)-(F)	△15,188	37,017	44,348	41,234	59,426

(単位：千円)

物件番号	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16	住居-17
物件名称	エステイメゾン 今池	エステイメゾン 新川崎	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	13,122	32,024	68,506	53,248	31,700
賃貸料収入	12,357	31,998	68,506	51,451	30,802
その他賃貸事業収入	764	26	-	1,796	898
(B) 賃貸事業費用 小計	8,726	4,297	9,106	12,783	5,625
管理業務費	2,616	-	3,958	5,187	2,786
水道光熱費	621	-	659	681	260
保険料	53	127	144	114	51
修繕費	2,455	312	32	754	120
固定資産税等	939	3,200	3,284	2,907	1,470
信託報酬	377	377	477	477	377
その他賃貸事業費用	1,661	279	549	2,660	558
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,396	27,727	59,399	40,465	26,075
(D) 減価償却費	2,204	8,851	16,951	13,763	5,463
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,191	18,875	42,447	26,702	20,611
(F) 資本的支出	1,303	873	212	186	-
(G) NCF=(C)-(F)	3,092	26,853	59,186	40,279	26,075

(単位：千円)

物件番号	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21	住居-22
物件名称	エステイメゾン 八千代緑が丘	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 目黒本町	エステイメゾン 白楽
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	46,028	45,062	93,687	30,574	31,233
賃貸料収入	43,447	44,620	88,846	30,160	30,282
その他賃貸事業収入	2,580	442	4,840	413	950
(B) 賃貸事業費用 小計	12,593	12,099	16,993	8,478	6,643
管理業務費	4,996	5,416	4,721	3,005	3,042
水道光熱費	1,721	525	2,927	404	506
保険料	164	99	194	73	73
修繕費	1,109	486	1,520	1,565	585
固定資産税等	3,454	1,710	4,695	1,732	1,530
信託報酬	456	477	477	418	377
その他賃貸事業費用	689	3,383	2,456	1,277	527
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,434	32,962	76,694	22,096	24,589
(D) 減価償却費	15,961	8,655	31,426	6,630	7,717
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,472	24,306	45,267	15,465	16,872
(F) 資本的支出	313	-	-	260	-
(G) NCF=(C)-(F)	33,120	32,962	76,694	21,835	24,589

(単位：千円)

物件番号	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26	住居-27
物件名称	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布
運用期間 (自)	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日
(至)	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	35,680	92,545	78,387	64,978	37,132
賃貸料収入	34,295	89,109	75,164	62,589	34,809
その他賃貸事業収入	1,385	3,435	3,223	2,388	2,322
(B) 賃貸事業費用 小計	9,138	21,801	14,655	14,527	7,489
管理業務費	3,910	5,666	7,354	6,744	4,224
水道光熱費	477	-	536	843	308
保険料	80	165	138	124	57
修繕費	1,129	1,296	1,255	1,271	395
固定資産税等	1,908	5,521	3,626	3,717	1,576
信託報酬	477	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	1,153	8,674	1,267	1,347	450
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	26,541	70,743	63,732	50,450	29,642
(D) 減価償却費	7,698	17,427	12,753	14,388	6,750
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,842	53,315	50,978	36,062	22,892
(F) 資本的支出	228	332	212	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	26,313	70,411	63,519	50,450	29,642

(単位：千円)

物件番号	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31	住居-33
物件名称	エステイメゾン 城東	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎Ⅱ	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町
運用期間 (自)	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日
(至)	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	35,336	41,525	66,070	68,397	30,121
賃貸料収入	33,044	39,368	61,160	66,859	28,324
その他賃貸事業収入	2,292	2,156	4,909	1,537	1,797
(B) 賃貸事業費用 小計	8,888	9,054	12,816	10,131	8,002
管理業務費	2,877	3,403	7,097	5,575	3,815
水道光熱費	899	1,295	642	767	420
保険料	76	94	127	92	64
修繕費	955	622	823	385	492
固定資産税等	1,726	2,119	2,864	2,395	1,532
信託報酬	477	477	477	476	477
その他賃貸事業費用	1,874	1,041	783	438	1,199
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	26,448	32,470	53,254	58,265	22,119
(D) 減価償却費	7,036	8,632	12,068	7,498	6,100
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	19,411	23,838	41,186	50,766	16,019
(F) 資本的支出	153	-	-	212	476
(G) NCF=(C)-(F)	26,294	32,470	53,254	58,053	21,642

(単位：千円)

物件番号	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37	住居-39
物件名称	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 天神東Ⅰ	エステイメゾン 天神東Ⅱ	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	26,712	15,852	28,869	40,174	71,536
賃貸料収入	25,248	15,588	27,676	38,792	66,262
その他賃貸事業収入	1,463	263	1,193	1,381	5,273
(B) 賃貸事業費用 小計	7,530	4,555	9,027	12,750	15,995
管理業務費	3,432	1,305	2,597	3,522	7,140
水道光熱費	455	554	466	1,307	372
保険料	61	59	93	152	120
修繕費	489	261	1,961	1,130	1,427
固定資産税等	1,674	1,029	1,879	2,545	3,000
信託報酬	477	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	939	594	1,278	3,341	3,183
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,181	11,296	19,842	27,423	55,540
(D) 減価償却費	5,891	5,194	9,673	12,244	16,462
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,289	6,102	10,168	15,178	39,078
(F) 資本的支出	-	-	-	-	301
(G) NCF=(C)-(F)	19,181	11,296	19,842	27,423	55,239

(単位：千円)

物件番号	住居-40	住居-41	住居-42	住居-43	住居-44
物件名称	エステイメゾン 八王子みなみ野	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,550	71,079	78,201	31,104	22,520
賃貸料収入	30,544	66,226	75,690	30,384	21,694
その他賃貸事業収入	1,005	4,853	2,511	720	825
(B) 賃貸事業費用 小計	7,653	15,813	16,328	5,566	5,145
管理業務費	3,381	4,759	6,928	1,382	1,134
水道光熱費	441	1,755	740	-	-
保険料	78	155	174	45	49
修繕費	884	1,954	1,269	119	42
固定資産税等	1,804	3,218	3,557	1,598	1,063
信託報酬	477	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	585	3,493	3,179	1,941	2,378
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,896	55,265	61,873	25,538	17,375
(D) 減価償却費	8,328	24,366	17,461	7,673	5,699
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,567	30,899	44,411	17,865	11,675
(F) 資本的支出	1,194	143	320	212	212
(G) NCF=(C)-(F)	22,701	55,121	61,553	25,326	17,162

(単位：千円)

物件番号	住居-45	住居-46	住居-47	住居-48	住居-50
物件名称	エステイメゾン 四谷坂町	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	57,084	85,883	30,056	24,861	63,134
賃貸料収入	55,384	83,640	29,440	23,859	61,897
その他賃貸事業収入	1,700	2,242	616	1,002	1,236
(B) 賃貸事業費用 小計	12,680	14,904	7,634	6,147	12,480
管理業務費	4,031	6,783	2,420	2,776	5,790
水道光熱費	31	923	565	304	528
保険料	108	255	117	45	153
修繕費	545	1,810	1,285	417	1,742
固定資産税等	2,463	3,070	1,876	998	2,874
信託報酬	477	750	750	477	325
その他賃貸事業費用	5,021	1,311	617	1,128	1,065
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	44,404	70,978	22,422	18,713	50,654
(D) 減価償却費	15,424	21,146	9,721	6,266	9,594
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	28,980	49,832	12,700	12,446	41,059
(F) 資本的支出	228	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	44,176	70,978	22,422	18,713	50,654

(単位：千円)

物件番号	住居-51	住居-52	住居-53	住居-54	住居-55
物件名称	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋II	エステイメゾン 板橋C6	マスト博多
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,640	26,874	24,321	77,221	93,415
賃貸料収入	50,626	26,512	23,903	76,062	93,276
その他賃貸事業収入	1,013	361	418	1,159	138
(B) 賃貸事業費用 小計	12,359	7,264	4,780	18,437	18,937
管理業務費	6,360	2,814	2,067	7,115	3,130
水道光熱費	524	314	183	972	729
保険料	140	83	43	191	269
修繕費	1,459	461	182	1,940	1,821
固定資産税等	2,242	2,232	1,030	4,274	-
信託報酬	325	325	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,306	1,033	873	3,544	12,586
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	39,280	19,610	19,541	58,784	74,477
(D) 減価償却費	12,284	5,833	6,237	21,729	27,665
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	26,996	13,776	13,303	37,055	46,811
(F) 資本的支出	-	358	196	477	-
(G) NCF=(C)-(F)	39,280	19,251	19,344	58,306	74,477

(単位：千円)

物件番号	住居-56	住居-57	住居-58	住居-59	住居-60
物件名称	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺
運用期間 (自)	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日
(至)	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	35,982	54,780	63,003	28,724	22,295
賃貸料収入	34,577	51,208	61,594	28,049	20,586
その他賃貸事業収入	1,404	3,572	1,408	674	1,709
(B) 賃貸事業費用 小計	6,017	14,011	7,883	6,364	6,882
管理業務費	3,151	6,725	4,979	2,828	2,927
水道光熱費	453	851	607	257	716
保険料	56	86	172	84	70
修繕費	755	3,139	544	1,697	570
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,201	2,809	1,179	1,097	2,198
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,964	40,768	55,119	22,359	15,413
(D) 減価償却費	10,863	11,363	18,308	9,011	6,407
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,101	29,404	36,811	13,347	9,006
(F) 資本的支出	3,173	347	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,790	40,420	55,119	22,359	15,413

(単位：千円)

物件番号	住居-61	住居-62	住居-63	住居-64	住居-65
物件名称	プライムメゾン 百道浜	エステイメゾン 秋葉原	エステイメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自)	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日	平成 24 年 10 月 1 日
(至)	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 31 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	69,816	53,181	87,515	146,426	31,482
賃貸料収入	69,797	52,309	83,587	140,944	30,896
その他賃貸事業収入	19	871	3,928	5,481	586
(B) 賃貸事業費用 小計	8,279	9,318	15,987	27,000	5,390
管理業務費	3,420	5,454	8,246	16,143	3,487
水道光熱費	1,090	786	745	1,210	439
保険料	271	104	127	265	84
修繕費	2,794	1,179	2,091	1,728	363
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	458	400	400
その他賃貸事業費用	302	1,393	4,318	7,251	615
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	61,536	43,862	71,527	119,425	26,092
(D) 減価償却費	12,022	17,123	15,394	43,349	8,947
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	49,514	26,738	56,132	76,076	17,145
(F) 資本的支出	3,050	-	690	514	-
(G) NCF = (C) - (F)	58,486	43,862	70,837	118,911	26,092

(単位：千円)

物件番号	住居-66	住居-67	住居-68	住居-69	住居-70
物件名称	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石	エステイメゾン 代沢
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成25年2月8日	平成25年2月8日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,288	51,791	46,948	11,178	16,288
賃貸料収入	26,605	51,724	46,894	11,056	15,784
その他賃貸事業収入	682	66	53	121	504
(B) 賃貸事業費用 小計	5,193	7,424	5,044	1,340	2,321
管理業務費	3,067	4,959	2,328	1,113	1,587
水道光熱費	303	978	646	92	68
保険料	72	199	129	18	26
修繕費	623	885	1,354	-	9
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	113	113
その他賃貸事業費用	725	1	184	1	515
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,095	44,366	41,904	9,837	13,966
(D) 減価償却費	7,771	14,492	15,965	2,180	3,286
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	14,323	29,874	25,938	7,657	10,679
(F) 資本的支出	-	-	263	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	22,095	44,366	41,640	9,837	13,966

(単位：千円)

物件番号	住居-71	住居-72	住居-73	住居-74	商業-1
物件名称	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	エステイメゾン 白金台	浜松プラザ
運用期間 (自)	平成25年2月8日	平成25年3月1日	平成25年3月1日	平成25年3月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	13,637	10,461	8,636	9,667	225,396
賃貸料収入	13,528	10,403	8,434	9,629	224,685
その他賃貸事業収入	108	57	202	38	710
(B) 賃貸事業費用 小計	1,661	778	852	2,189	62,487
管理業務費	1,305	739	569	1,101	12,277
水道光熱費	137	-	79	19	471
保険料	23	26	21	16	3,541
修繕費	-	13	174	33	24,023
固定資産税等	-	-	-	-	20,328
信託報酬	113	-	-	-	1,225
その他賃貸事業費用	82	-	8	1,018	620
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,975	9,682	7,784	7,478	162,908
(D) 減価償却費	3,382	3,124	2,650	1,712	38,677
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,592	6,557	5,134	5,765	124,231
(F) 資本的支出	-	-	-	-	592
(G) NCF=(C)-(F)	11,975	9,682	7,784	7,478	162,315

(単位：千円)

物件番号	商業-2	商業-3	商業-4	商業-5	商業-7
物件名称	b-town 神宮前II	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマNEW 上福岡店	b-toss 池袋
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	23,814	182,292	33,489	48,002	48,315
賃貸料収入	23,814	182,280	31,787	48,000	37,027
その他賃貸事業収入	-	12	1,701	2	11,288
(B) 賃貸事業費用 小計	4,210	13,837	6,808	7,609	18,500
管理業務費	879	600	1,847	700	4,548
水道光熱費	-	-	1,925	-	9,684
保険料	18	188	30	78	51
修繕費	850	-	-	1,000	297
固定資産税等	1,838	10,785	2,306	4,838	2,623
信託報酬	375	1,500	475	740	975
その他賃貸事業費用	249	763	223	252	318
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,603	168,455	26,681	40,392	29,815
(D) 減価償却費	2,339	-	3,529	5,878	3,917
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,263	168,455	23,152	34,514	25,898
(F) 資本的支出	-	-	-	-	2,269
(G) NCF=(C)-(F)	19,603	168,455	26,681	40,392	27,546

(単位：千円)

物件番号	商業-8	商業-9
物件名称	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成24年10月1日	平成24年10月1日
(至)	平成25年3月31日	平成25年3月31日
損益情報		
(A) 賃貸事業収入 小計	82,251	54,468
賃貸料収入	69,211	49,327
その他賃貸事業収入	13,039	5,141
(B) 賃貸事業費用 小計	34,482	17,169
管理業務費	9,789	4,114
水道光熱費	15,904	4,965
保険料	124	90
修繕費	1,770	1,574
固定資産税等	5,310	4,944
信託報酬	975	975
その他賃貸事業費用	608	505
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	47,768	37,298
(D) 減価償却費	10,062	3,168
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	37,705	34,130
(F) 資本的支出	200	-
(G) NCF=(C)-(F)	47,567	37,298