【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年10月7日
【発行者名】	積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　南　　修
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山三丁目1番31号
【事務連絡者氏名】	積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社 管理部長　　磯　浩一
【電話番号】	03－5770－8973（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　9,128百万円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　471百万円 （注1）発行価額の総額は、平成28年9月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成28年9月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文表示：Sekisui House SI Residential Investment Corporation）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資者は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

83,240口

（注） 本「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から4,160口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

9,128百万円

（注） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成28年9月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1） 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

（注2） 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成28年10月19日（水）から平成28年10月24日（月）までのいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.shsi-reit.co.jp/ja_cms/press/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成28年10月20日（木）から平成28年10月21日（金）まで

（注） 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成28年10月17日（月）から、最短で平成28年10月19日（水）まで、最長で平成28年10月24日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成28年10月19日（水）から平成28年10月24日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、申込期間は、

① 発行価格等決定日が平成28年10月19日（水）の場合、
上記申込期間のとおり

② 発行価格等決定日が平成28年10月20日（木）の場合、
「平成28年10月21日（金）から平成28年10月24日（月）まで」

③ 発行価格等決定日が平成28年10月21日（金）の場合、
「平成28年10月24日（月）から平成28年10月25日（火）まで」

④ 発行価格等決定日が平成28年10月24日（月）の場合、
「平成28年10月25日（火）から平成28年10月26日（水）まで」

となりますのでご注意下さい。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【払込期日】

平成28年10月26日（水）

（注） 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成28年10月17日（月）から、最短で平成28年10月19日（水）まで、最長で平成28年10月24日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成28年10月19日（水）から平成28年10月24日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、払込期日は、

① 発行価格等決定日が平成28年10月19日（水）の場合、上記払込期日のとおり

② 発行価格等決定日が平成28年10月20日（木）の場合、「平成28年10月27日（木）」

③ 発行価格等決定日が平成28年10月21日（金）の場合、「平成28年10月28日（金）」

④ 発行価格等決定日が平成28年10月24日（月）の場合、「平成28年10月31日（月）」

となりますのでご注意下さい。

(12)【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 大阪法人支店

大阪府大阪市中央区今橋四丁目2番1号

（注） 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成28年10月19日（水）から平成28年10月24日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	（未定）
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合計		83,240口

（注1） 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

（注2） 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に本投資口の販売を委託することがあります。

（注3） 一般募集の共同主幹事会社は、みずほ証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。

（注4） 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金（9,128百万円）は、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　8 投資対象　(1) 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）（以下「本募集取得予定資産」といいます。）の取得資金（取得に付随する諸費用を含みます。）に充当し、残額があれば、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（456百万円）と併せて手許資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

（注1） 一般募集と同日付をもって決議された第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注2） 一般募集及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金は、平成28年9月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

③ 申込証拠金には利息を付けません。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、受渡期日は、
（イ） 発行価格等決定日が平成28年10月19日（水）の場合、「平成28年10月27日（木）」
（ロ） 発行価格等決定日が平成28年10月20日（木）の場合、「平成28年10月28日（金）」
（ハ） 発行価格等決定日が平成28年10月21日（金）の場合、「平成28年10月31日（月）」
（ニ） 発行価格等決定日が平成28年10月24日（月）の場合、「平成28年11月1日（火）」
となりますのでご注意下さい。

⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」に同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じです。

(3)【売出数】

4,160口

（注） オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から4,160口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.shsi-reit.co.jp/ja_cms/press/index.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

471百万円

（注） 売出価額の総額は、平成28年9月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

（注） 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成28年10月20日（木）から平成28年10月21日（金）まで

（注） 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成28年10月27日（木）

（注） 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (16) その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金には利息を付けません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1　オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から4,160口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が積水ハウス株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成28年10月7日（金）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口4,160口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集」といいます。）を、平成28年11月14日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成28年11月9日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(注)といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数の全てが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件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、失権により本件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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注)　シンジケートカバー取引期間は、

① 発行価格等決定日が平成28年10月19日（水）の場合、
「平成28年10月22日（土）から平成28年11月9日（水）までの間」

② 発行価格等決定日が平成28年10月20日（木）の場合、
「平成28年10月25日（火）から平成28年11月9日（水）までの間」

③ 発行価格等決定日が平成28年10月21日（金）の場合、
「平成28年10月26日（水）から平成28年11月9日（水）までの間」

④ 発行価格等決定日が平成28年10月24日（月）の場合、
「平成28年10月27日（木）から平成28年11月9日（水）までの間」

となりますのでご注意下さい。

(2) 前記(1)記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社はＳＭＢＣ日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

2　売却・追加発行等の制限

(1) 本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る本投資口の受渡期日の3か月後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、投資口の追加発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割等の場合の追加発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(2) 本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る本投資口の受渡期日の6か月後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、自己が保有する本投資口について本投資口の売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(3) 本投資法人の投資主である合同会社スプリング・インベスターズは、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る本投資口の受渡期日の6か月後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、自己及びグループ会社等が保有する本投資口及び新たに本投資口を取得する場合のかかる投資口の売却、譲渡、移管、担保権の設定、貸出しその他の処分等（ただし、合同会社スプリング・インベスターズに課せられる制限と同様の義務に服することを誓約させることを条件としたそのグループ会社等を相手方とする本投資口の全部又は一部の譲渡等、及び、一定の要件を満たすことを条件として行われる、自己又はグループ会社等の関係先に対する本投資口の一部の譲渡等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(4) 前記(1)乃至(3)の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第21期（自平成27年10月1日　至平成28年3月31日）　平成28年6月24日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年6月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注） 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

1 本投資法人の事業の概況

(1) 本投資法人の基本理念

「スポンサー(注1)との協働による着実な成長」
「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」
「豊かで充実した暮らしの創造」

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株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をメインスポンサー(注1)とする投資法人であり、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。

平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会（以下「第6回投資主総会」といいます。）においては、住居特化型リートへの転換を行うため、それまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注2)が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とするべく本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）の一部変更（以下「本規約変更」といいます。）を行い、投資対象を住居のみに限定しました。併せて、当該投資対象の変更を強く訴求するため、本投資法人の商号を「積水ハウス・ＳＩ投資法人」から「積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人」に変更しました。

本投資法人は、上記に記載する事項を基本理念として掲げ、この基本理念のもと、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注3)が企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略とし、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模(注4)の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

（注1） 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主である積水ハウス及び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。）を意味します。なお、本資産運用会社の発行済株式のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメントがそれぞれ保有しており、積水ハウスが本資産運用会社の発行済株式の過半を保有していることから、同社を「メインスポンサー」と記載しています。以下同じです。

（注2） 「主たる用途」の定義については、後記「5 ポートフォリオ構築方針 (1) 投資対象」をご参照下さい。以下同じです。

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

（注4） 「資産規模」とは、後記「(2) 本投資法人の特徴 ② 東京圏主要都市部を中心とした競争力の高い住居ポートフォリオ」に定める「取得（予定）価格」の合計をいいます。以下同じです。

(2) 本投資法人の特徴

本投資法人は、平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して以来、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資産の運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針に基づく本投資法人のこれまでの運用実績と、本募集による運用資産の成長を踏まえ、本投資法人は、以下の特徴を有すると考えています。

① 住宅産業のリーディングカンパニーである「積水ハウス」がメインスポンサー

本投資法人のメインスポンサーであり、平成22年1月に住宅業界で初めて累積建築戸数200万戸を達成した積水ハウスは、戸建住宅事業・賃貸住宅事業・マンション事業・都市再開発事業・国際事業など、住宅産業のリーディングカンパニーとして「住」関連ビジネスを幅広く展開しており、その事業領域は多岐にわたっています。

＜積水ハウスの概要＞

商号	積水ハウス株式会社
所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代表者	代表取締役会長兼CEO　和田　勇 代表取締役社長兼COO　阿部　俊則
資本金	202,591百万円（平成28年7月末日現在）
設立	昭和35年8月

また、積水ハウスの100%子会社であり、同社の不動産部門（不動産販売・不動産賃貸事業）を展開する積和不動産各社（7社）（注）は、いずれも不動産売買の仲介、賃貸住宅におけるリーシング及び賃貸住宅の運営・管理等を業務内容とする積水ハウスグループの総合不動産企業として、地域ごとの営業戦略をもってそれぞれ全国各地で不動産事業を展開しています。

本投資法人は、このような積水ハウス及び積和不動産各社（7社）が「住」関連ビジネスを幅広く展開し積み上げてきた豊富な実績・ノウハウを裏付けとした積水ハウスグループの総合力を、本投資法人の外部成長・内部成長の両面に最大限活用していくことが、本投資法人の事業価値及び投資主利益の最大化を図る上での原動力になるものと考えています。

積水ハウスグループの総合力の活用の詳細については、後記「4 今後の成長戦略　(2) 積水ハウスグループの総合力の活用　～物件開発力及び管理運営力～」をご参照下さい。

（注）「積和不動産各社（7社）」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社（以下、それぞれ「積和不動産」、「積和不動産関東」、「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。）の7社をいいます（平成28年7月末日現在）。以下同じです。

② 東京圏主要都市部を中心とした競争力の高い住居ポートフォリオ

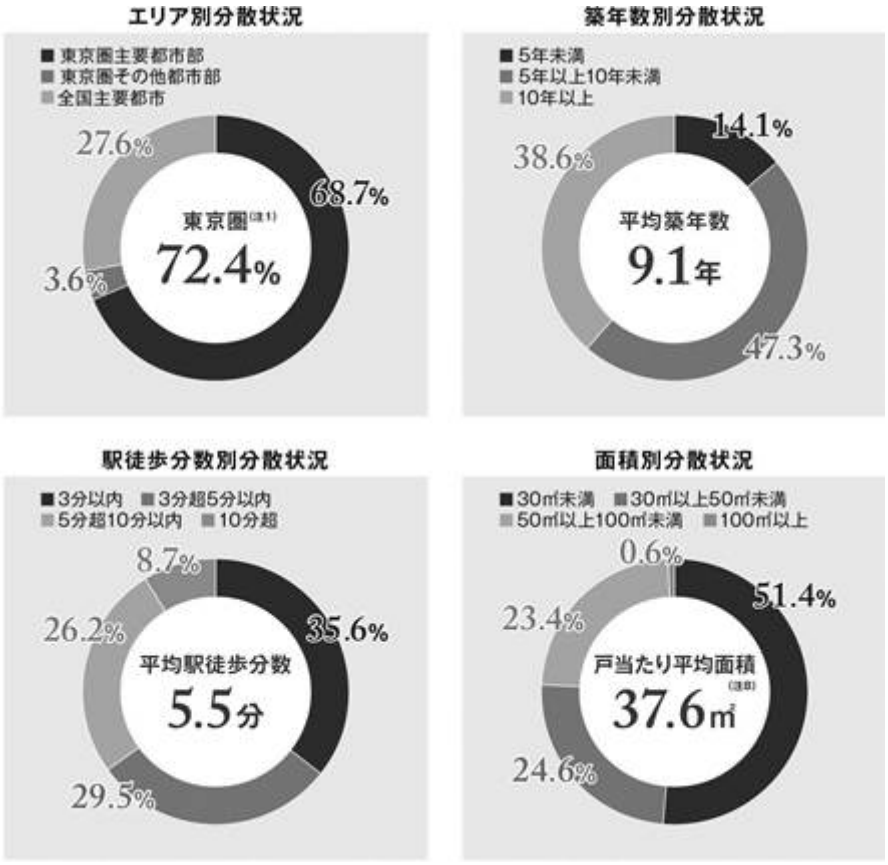
本投資法人は、賃貸市場規模と将来における需給見通しの観点から、後記「5 ポートフォリオ構築方針 (2) 投資地域」に記載のとおり、重点投資エリアを東京圏主要都市部(注1)としており、住居ポートフォリオのうち東京圏主要都市部に所在する住居への投資は、本募集取得予定資産取得後(注2)において、70物件、取得（予定）価格(注3)の合計に占める割合(注4)で68.7%となる予定です。

また、地域別分散投資の観点から、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用可能な東京圏その他都市部(注1)及び主要大都市圏をはじめとする全国主要都市(注1)にも分散投資を行うものとしており、住居ポートフォリオのうち東京圏その他都市部及び全国主要都市に所在する住居への投資は、本募集取得予定資産取得後において、それぞれ6物件及び36物件、取得（予定）価格の合計に占める割合(注4)でそれぞれ3.6%及び27.6%となる予定です。

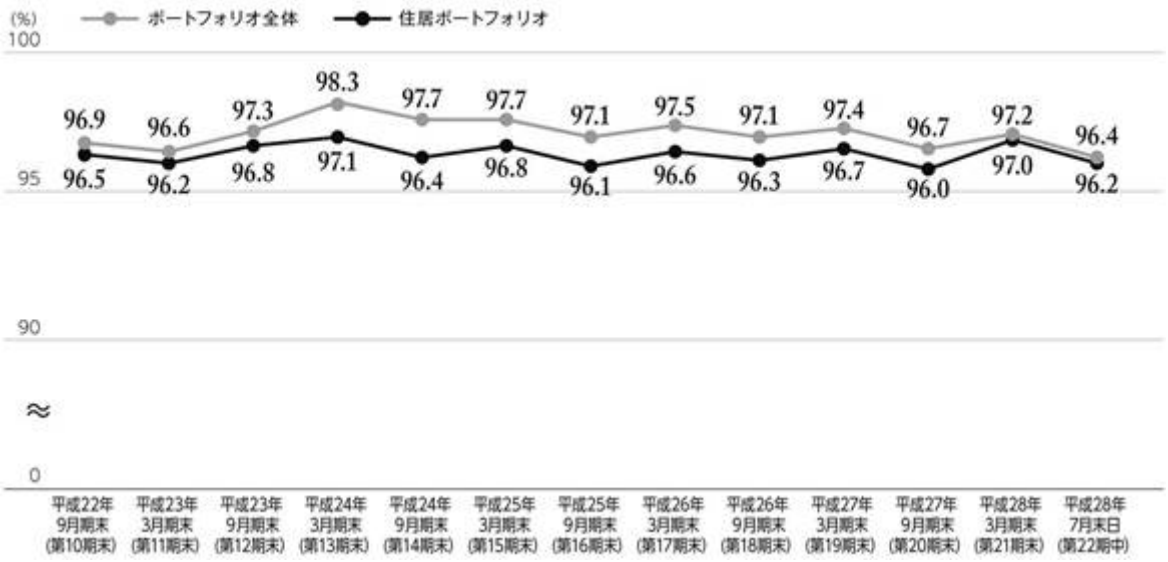
加えて、本投資法人は、積水ハウスグループが企画・開発した高品質な賃貸住宅を中心に継続的に資産規模を拡大してきたことにより、上場後約11年が経過した現在においてもポートフォリオの質を維持することができていると考えています。具体的には、本書の日付現在を基準日とした、本募集取得予定資産を含む住居ポートフォリオの平均築年数(注5)は上場後の経過年数を下回る9.1年となる予定です。また、保有する住居物件の最寄駅からのアクセス性を表す、本募集取得予定資産取得後の住居ポートフォリオの平均駅徒歩分数(注6)は5.5分であり、1戸当たりの専有面積についても、賃貸住宅としての需要が厚いシングル(注7)・コンパクトタイプ(注7)の住居タイプに一般的に分類される30㎡未満及び30㎡以上50㎡未満の住戸の割合(注8)が、賃貸可能戸数ベースでそれぞれ51.4%及び24.6%となる予定です。

このような「築浅」・「駅近」・「シングル・コンパクトタイプ」の住居物件を中心とした競争力の高いポートフォリオが構築されていることで、平成28年7月末日現在本投資法人が保有する物件に係る、同日現在のポートフォリオ全体及び住居ポートフォリオの稼働率(注9)は、それぞれ96.4%及び96.2%と高水準を維持しています。

＜住居ポートフォリオの状況（本募集取得予定資産取得後）＞



＜稼働率の推移＞



(注1) 「東京圏」、「東京圏主要都市部」、「東京圏その他都市部」及び「全国主要都市」の具体的なエリアについては、後記「5 ポートフォリオ構築方針 (2) 投資地域」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「本募集取得予定資産取得後」とは、本募集取得予定資産の全ての取得が完了した後の時点をいい、本募集取得予定資産の全ての取得が完了するまでの間、新たな資産の取得又は売却が行われないことを前提としています。以下同じです。

(注3) 「取得（予定）価格」とは、本書の日付現在における本投資法人の保有物件及び本募集取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約等に記載された売買金額（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。）をいいます。なお、本書の日付現在における本投資法人の保有物件のうち、保有物件の一部を売却した物件については、売却部分に係る取得価格相当額を当初取得価格より控除した数値を用いています。以下同じです。

(注4) 上記文中及びグラフ中の割合及び比率は、「面積別分散状況」の比率を除き、いずれも取得（予定）価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各割合及び比率の合計は100%とならない場合があります。

(注5) 「平均築年数」は、本書の日付現在における本投資法人の保有物件及び本募集取得予定資産のうち、住居物件について本書の日付現在を基準日とした築年数を、取得（予定）価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注6) 「平均駅徒歩分数」は、本書の日付現在における本投資法人の保有物件及び本募集取得予定資産のうち、住居物件について、原則として各取得（予定）資産に係る鑑定機関の不動産鑑定評価書又は調査報告書において記載されている最寄駅からの徒歩分数を基に、各物件の取得（予定）価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注7) 「シングル」及び「コンパクト」を含む住居タイプの詳細については、後記「5 ポートフォリオ構築方針 (3) 住居タイプ」をご参照下さい。以下同じです。

(注8) 「面積別分散状況」は、本書の日付現在における本投資法人の保有物件及び本募集取得予定資産のうち、住居物件について、平成28年7月末日現在の情報（本募集取得予定資産については現所有者から提供を受けた同日時点における数値及び情報）に基づき、各面積別に区分した住居賃貸可能（予定）戸数ベースの割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「戸当たり平均面積」は、本書の日付現在における本投資法人の保有物件及び本募集取得予定資産のうち、住居物件について、それぞれ平成28年7月末日現在の住居を用途とする賃貸可能（予定）面積の合計及び住居賃貸可能（予定）戸数の合計に基づき算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、住居物件における店舗・事務所区画は、かかる算定の基礎に含めていません。

(注9) 「稼働率」は、平成28年7月末日現在又は各決算期末現在における本投資法人の保有物件（ポートフォリオ全体）及びそのうち住居物件（住居ポートフォリオ）につき、同日現在又は各決算期末現在の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

③ 積水ハウスの信用力を背景とした強固な財務基盤

本投資法人は、積水ハウスの信用力を背景に、財務基盤の強化を推進しています。

その結果として構築された強固な財務基盤を背景に、以下のとおり、本書の日付現在において株式会社日本格付研究所（JCR）より「AA－（安定的）」の長期発行体格付を、株式会社格付投資情報センター（R&I）より「A＋（安定的）」の発行体格付を、それぞれ取得しています。なお、AA格の信用格付を取得していることは、金融緩和政策の一環として現在日本銀行により行われているJ-REITの投資口買入れの対象となるための要件の1つとされています。

また、各信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

本投資法人の財務戦略の詳細については、後記「4 今後の成長戦略 (6) 財務基盤の更なる強化」をご参照下さい。

＜信用格付の状況＞

（本書の日付現在）

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

④　環境配慮型運用による環境認証の取得及びグローバルインデックスへの組入れ

（イ）　環境配慮型運用による環境認証の取得

本投資法人は、保有物件についての省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境省から認定を受けた積水ハウスとの協働により、時代のニーズに即した省エネルギー・環境配慮への対応を推進するとともにGlobal Real Estate Sustainability Benchmark（以下「GRESB」といいます。）やDBJ Green Building認証といった環境評価や環境認証を取得し、今後の環境活動に活用しています。

なお、本投資法人の環境活動及び取得した環境評価等の詳細については、後記「4 今後の成長戦略 (5) 中長期的な運用体制の強化　③ 環境活動への取組み」をご参照下さい。

（ロ）　グローバルインデックスへの組入れ

平成28年3月に国際的な不動産投資のベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series(注)へ本投資法人が組み入れられたことにより、投資家層の更なる拡大及び投資口の流動性の向上が図られるものと、本投資法人は考えています。

なお、本投資口の流動性等の推移の詳細については、後記「4 今後の成長戦略　(1) 投資主利益の追求　③ スポンサー変更後の投資口価格、出来高及び時価総額の推移」をご参照下さい。

(注)　「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」は、ロンドン証券取引所が100%出資する独立系企業であり様々なインデックスを提供しているFTSE社が、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）というヨーロッパとアメリカを代表する2つの不動産団体と協力して開発した国際的な不動産投資のベンチマークです。以下同じです。

2 オファリング・ハイライト

(1) 本募集取得予定資産の組入れによるポートフォリオの強化

① 積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズ2物件の取得

本投資法人は、前記「1 本投資法人の事業の概況 (1) 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築し、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人は、その一環として、以下に記載する積水ハウスが開発した賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ2物件に係る各不動産を信託財産とする信託の受益権（本募集取得予定資産）を、平成28年11月1日付で、取得予定価格の合計85億円にて取得することを決定し、本募集により本募集取得予定資産の取得資金を調達することとしました。

＜本募集取得予定資産の概要＞

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI（平均）利回り		(平均)築年数(注3)	取得予定日
					(償却前)(注1)	(償却後)(注2)		
住居－118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区（東京圏主要都市部）	4,500	4,690	4.5%	3.9%	1.3年	平成28年11月1日
住居－119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区（東京圏主要都市部）	4,000	4,070	4.6%	3.9%	0.9年	
合計／平均			8,500	8,760	4.5%	3.9%	1.1年	

(注1) 本募集取得予定資産の「（償却前）鑑定NOI（平均）利回り」は、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「（償却前）鑑定NOI（平均）利回り」

＝各本募集取得予定資産の鑑定NOI（の合計）÷各本募集取得予定資産の取得予定価格（の合計）

＊ 「鑑定NOI」とは、減価償却費を加味しない、不動産鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいいます。以下同じです。

＊＊ 本募集取得予定資産に係る鑑定NOIの基礎となる不動産鑑定評価書の価格時点については、全て平成28年9月1日です。

(注2) 本募集取得予定資産の「（償却後）鑑定NOI（平均）利回り」は、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「（償却後）鑑定NOI（平均）利回り」

＝（各本募集取得予定資産の鑑定NOI（の合計）－各本募集取得予定資産の想定減価償却費（の合計））÷各本募集取得予定資産の取得予定価格（の合計）

＊ 「想定減価償却費」は、本募集取得予定資産の取得にあたり取得したエンジニアリングレポートの各種情報を考慮の上、本投資法人が本書の日付現在に保有する不動産関連資産と同様に、耐用年数に応じた定額法により算定した数値です。

(注3) 「（平均）築年数」は、各本募集取得予定資産について、それぞれ本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しています。なお、「合計／平均」欄の数値については、各本募集取得予定資産の取得予定価格で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 本募集取得予定資産の（償却前）及び（償却後）鑑定NOI（平均）利回りは、取得後の本募集取得予定資産の（償却前）及び（償却後）実績NOI（平均）利回りを保証又は約束するものではなく、本募集取得予定資産の（償却前）及び（償却後）実績NOI（平均）利回りは、本文に記載の（償却前）及び（償却後）鑑定NOI（平均）利回りを下回る場合があります。

本募集取得予定資産は、後記「4 今後の成長戦略 (2) 積水ハウスグループの総合力の活用 ～物件開発力及び管理運営力～ ① 積水ハウスグループとの協働による物件パイプラインの拡大 (イ) 積水ハウスの開発部門による物件企画会議への参加」に記載の積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズ2物件であり、かかる資産の取得は、前記「1 本投資法人の事業の概況 (1) 本投資法人の基本理念」に記載の積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築していくとの本投資法人の基本戦略を具現化したものと、本投資法人は考えています。

また、これらの物件は両物件とも本投資法人の重点投資エリアである東京圏主要都市部に立地しており、その住居タイプは、相対的に賃貸需要層が厚いシングル・コンパクトタイプを中心としつつ、所在地周辺の幅広い賃貸住宅ニーズに対応すべくファミリータイプも取り揃えています。

取得予定価格	
プライムメゾン白金高輪	プライムメゾン市谷山伏町
45.0億円	40.0億円

鑑定評価額	
プライムメゾン白金高輪	プライムメゾン市谷山伏町
46.9億円	40.7億円

取得予定日
平成28年11月1日

プライムメゾン白金高輪
（東京都港区）

プライムメゾン市谷山伏町
（東京都新宿区）

＜プライムメゾン白金高輪の住戸タイプ＞

住戸タイプ	戸数	面積
1R/1K	134戸	23.11㎡～27.88㎡（平均24.38㎡）
1LDK	11戸	全て50.18㎡
2LDK	2戸	全て52.02㎡

1R/1Kタイプの住戸を中心に
広めの1LDK、2LDKも用意し
様々な世帯構成への対応が可能

＜プライムメゾン市谷山伏町の住戸タイプ＞

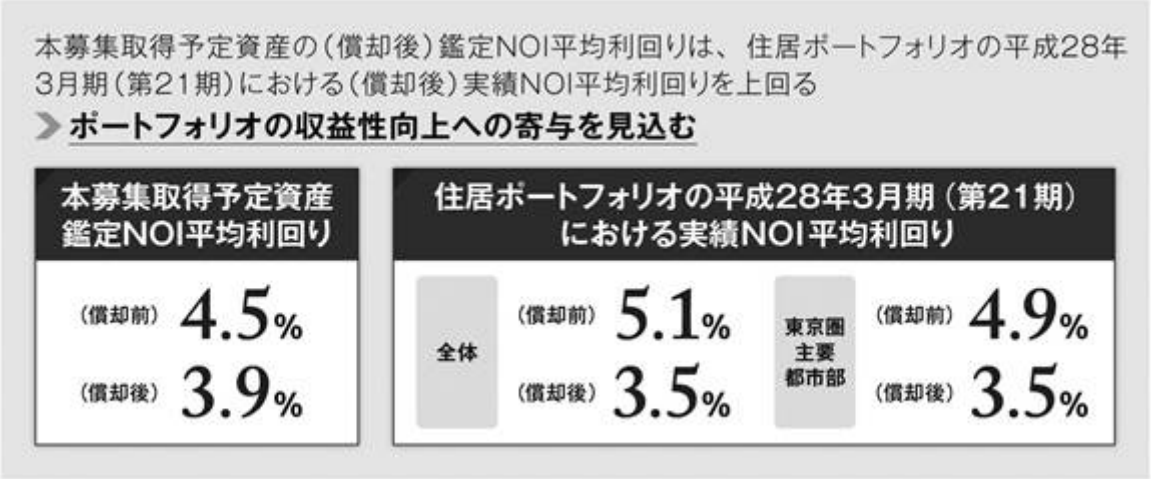
住戸タイプ	戸数	面積
1K	75戸	25.06㎡～36.69㎡（平均26.66㎡）
1(S)LDK	36戸	37.02㎡～55.05㎡（平均48.25㎡）
2LDK	6戸	全て60.36㎡

1Kタイプの住戸を中心とし、
1(S)LDKや2LDKタイプも取り揃え、
幅広いニーズに対応が可能

② ポートフォリオの収益性向上への寄与

昨今の不動産取引市場は、良好な資金調達環境を背景として、投資家の投資意欲は依然として高く、本投資法人の投資対象となり得る不動産の取得競争の過熱感は継続しているものと、本投資法人は認識しています。特に本投資法人の重点投資エリアである東京圏主要都市部に所在する良質な賃貸住宅に係る期待利回りの水準は金融危機前の最低水準に到達しており、不動産価格は緩やかな上昇又は高止まりで推移していくと考えられます。

そのような環境下において、本募集取得予定資産の（償却後）鑑定NOI平均利回りは3.9%であり、本投資法人が重点投資エリアとして位置付けるエリアにおいて高い収益貢献性を備えた新規物件の取得となっていると、本投資法人は考えています。なお、本募集取得予定資産の（償却後）鑑定NOI平均利回りは、東京圏主要都市部の住居ポートフォリオの平成28年3月期（第21期）における（償却後）実績NOI平均利回り3.5%(注1)を上回る数値となっており、また、全体の住居ポートフォリオの平成28年3月期（第21期）における（償却後）実績NOI平均利回り3.5%(注1)も上回る数値となっていることから、本募集取得予定資産の取得によりポートフォリオの収益性向上への寄与を見込むことができるものと、本投資法人は考えています(注2)。



（注1） 全体又は東京圏主要都市部の住居ポートフォリオの各区分に応じた「平成28年3月期（第21期）における（償却前）及び（償却後）実績NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出し、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

「平成28年3月期（第21期）における（償却前）実績NOI平均利回り」

＝平成28年3月期末（第21期末）において本投資法人が保有する各区分に応じた住居物件に係る実績NOIの年換算額の合計÷各区分に応じた当該物件の取得価格の合計

「平成28年3月期（第21期）における（償却後）実績NOI平均利回り」

＝（平成28年3月期末（第21期末）において本投資法人が保有する各区分に応じた住居物件に係る実績NOIの年換算額の合計－各区分に応じた当該物件に係る同決算期における減価償却費の年換算額の合計）÷各区分に応じた当該物件の取得価格の合計

＊ 「実績NOI」とは、決算期末時点において本投資法人が保有する各区分に応じた住居物件の賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除し減価償却費を加算して算出された数値をいいます。

（注2） 本募集取得予定資産の（償却後）鑑定NOI平均利回りは、取得後の本募集取得予定資産の（償却後）実績NOI平均利回りを保証又は約束するものではなく、本募集取得予定資産の取得により本投資法人の住居ポートフォリオの（償却後）実績NOI利回りが向上する保証はありません。

③　ポートフォリオの質的向上への寄与

本募集取得予定資産は、以下の図のように東京都心（港区・新宿区）かつJR山手線内側に所在する「築浅」・「駅近」の「大型」物件であり、かかる希少性の高い物件を取得することによりポートフォリオの質的向上が期待できるものと、本投資法人は考えています。

＜東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの分布状況＞

具体的には、本募集取得予定資産の以下に示す数値は、平均築年数(注1)においては既存住居ポートフォリオ(注2)より大幅に浅く、平均駅徒歩分数(注1)においては既存住居ポートフォリオより短く、1物件当たり平均取得（予定）価格(注3)及び平均賃貸可能（予定）戸数(注4)においては、既存住居ポートフォリオをそれぞれ大きく上回っています。

このように、東京都心（港区・新宿区）かつJR山手線内側に所在し、かつ、競争優位性の高い「築浅」・「駅近」の「大型」物件である本募集取得予定資産を、鑑定評価額を下回る金額で取得する予定であることから、本募集取得予定資産の取得はポートフォリオの質的向上に寄与するものであると、本投資法人は考えています。

(注1)　本募集取得予定資産及び既存住居ポートフォリオに係る「平均築年数」及び「平均駅徒歩分数」については、前記「1 本投資法人の事業の概況　(2) 本投資法人の特徴　② 東京圏主要都市部を中心とした競争力の高い住居ポートフォリオ」に記載した方法に基づき算出しています。

(注2)　「既存住居ポートフォリオ」とは、平成28年9月期末（第22期末）において本投資法人が保有する住居物件をいいます。以下同じです。

(注3)　「平均取得（予定）価格」は、本募集取得予定資産又は既存住居ポートフォリオの取得（予定）価格の合計をそれぞれの物件数の合計で除して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4)　「平均賃貸可能（予定）戸数」は、本募集取得予定資産又は既存住居ポートフォリオの賃貸可能（予定）戸数の合計（店舗及び事務所等は1区画を1戸として計算しています。）をそれぞれの物件数の合計で除して算出し、単位未満を切り捨てて記載しています。

前記「1 本投資法人の事業の概況 (2) 本投資法人の特徴 ② 東京圏主要都市部を中心とした競争力の高い住居ポートフォリオ」に記載のとおり、本募集取得予定資産の取得により、本募集取得予定資産取得後における住居ポートフォリオにおける東京圏主要都市部への投資比率(注1)及び東京圏主要都市部所在の物件数はそれぞれ、平成28年9月期末（第22期末）の67.4%・68物件から68.7%・70物件になり、東京圏主要都市部への重点投資を更に深化させるものとなります。

また、以下に記載のとおり、東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの各期中平均稼働率(注2)は平成27年3月期（第19期）から平成28年3月期（第21期）において96%前後の高い稼働率を維持しており、本募集取得予定資産取得後も高品質な賃貸住宅から構成されるポートフォリオの構築により、安定的で高い稼働率の維持・向上を目指します。

＜住居ポートフォリオにおける東京圏主要都市部への投資比率及び物件数＞

＜東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの各期中平均稼働率の推移＞

(注1) 「投資比率」は、取得（予定）価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 「期中平均稼働率」は、平成27年3月期（第19期）、平成27年9月期（第20期）及び平成28年3月期（第21期）の各計算期間の各月末において本投資法人が保有する東京圏主要都市部に所在する住居物件の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合の平均値を算出し、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立

本投資法人は、後記「② 成長戦略フェーズⅠ及びフェーズⅡの戦略目標の達成」に記載のとおり、メインスポンサーである積水ハウスとの協働体制確立後2つのフェーズからなる成長戦略（フェーズⅠ及びフェーズⅡ）を策定・公表した上で、当該成長戦略の諸施策を着実に実行し、各戦略目標を達成してきました。

かかる実績を踏まえ、本投資法人は、本募集を契機に、後記「① 成長戦略フェーズⅢの推進」に記載する新たな成長戦略フェーズⅢを積極的に展開し、これまで以上に好循環な成長サイクルの確立を目指します。

なお、本投資法人が考える本募集の効果は以下のとおりであり、本投資法人は、本募集が成長戦略フェーズⅢの展開にあたっての基盤となると考えています。

・ 継続的な資産規模の拡大によるポートフォリオの持続的強化

本募集後の保有物件数は113物件、資産規模は2,076億円に到達する予定です。

前記「2 オファリング・ハイライト (1) 本募集取得予定資産の組入れによるポートフォリオの強化」に記載のとおり、本投資法人は、ポートフォリオの収益性向上及び質的向上に資する本募集取得予定資産の取得は、継続的な資産規模の拡大によるポートフォリオの持続的強化につながるものであると考えています。

・ LTV(注)水準の引下げによる新たな借入余力の創出

平成28年9月期末（第22期末）において53.5%（試算値）(注)と見込まれる本投資法人のLTVは、本募集により51.1%（試算値）(注)に引き下げられ、本投資法人が当面のLTVの上限の目処とするLTV55%までの借入余力（物件取得余力）(注)は、本募集後において約180億円に増加する見込みです。

（注） 「LTV」の定義、平成28年9月期末（第22期末）及び本募集後におけるLTVの試算値並びに本募集後のLTV55%までの借入余力（物件取得余力）については、後記「② 成長戦略フェーズⅠ及びフェーズⅡの戦略目標の達成 (ロ) フェーズⅡ（取組期間：平成24年3月期（第13期）～平成28年4月1日（第22期初））＜本投資法人の成長サイクル＞」をご参照下さい。

・ 1口当たりNAV(注)の増加効果

1口当たりNAVについては、平成28年9月期末（第22期末）における1口当たりNAVの試算値は106,654円(注)、本募集後における同試算値は107,127円(注)と更なる増加を見込んでおり、引続き着実な1口当たりNAVの増加を目指します。

なお、平成26年10月に実施した公募増資（以下「平成26年10月公募増資」といいます。）の実施期の末日である平成27年3月期末（第19期末）時点における1口当たりNAV 97,222円からの増加率は、約10%となります。

（注） 「NAV」の定義、「1口当たりNAV」の定義、平成28年9月期末（第22期末）及び本募集後における1口当たりNAVの試算値については、後記「② 成長戦略フェーズⅠ及びフェーズⅡの戦略目標の達成 (ロ) フェーズⅡ（取組期間：平成24年3月期（第13期）～平成28年4月1日（第22期初））＜本投資法人の成長サイクル＞」をご参照下さい。

① 成長戦略フェーズⅢの推進

本投資法人は、新たな成長戦略として平成28年5月に以下に記載の成長戦略フェーズⅢを公表し、本書の日付現在、「投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化」という運用方針のもと「分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す」(注)という中長期的な戦略目標を新たに掲げ、成長戦略フェーズⅢの諸施策に取り組んでいます。

＜本投資法人の成長戦略フェーズⅢ＞

	フェーズⅢ
運用方針	投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化
外部成長戦略	■ 積水ハウスグループとの物件パイプラインの活用による継続的な外部成長 ■ 物件入替えによる収益性及びポートフォリオの質的向上を推進 ■ 多様な住宅系アセットへの投資（学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅）
内部成長戦略	■ 積和不動産各社（7社）との連携強化による運用資産に係る収益性の向上 ■ 適切な計画修繕及びバリューアップ工事による資産価値の維持・向上 ■ CO2低減等を目的とした環境配慮型運用による長期的な付加価値の向上
財務戦略	■ 機動的な公募増資の実施による時価総額、流動性及び投資家層の更なる拡大 ■ 保守的なLTVコントロールにより強固な財務基盤を維持 ■ 長期・固定・分散での資金調達を基本としつつ、資金調達コストの削減を継続
戦略目標	分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す(注)

（注）本投資法人が中長期的な戦略目標とするものであり、その実現を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

② 成長戦略フェーズⅠ及びフェーズⅡの戦略目標の達成

本投資法人及び本資産運用会社は、平成22年3月にメインスポンサーである積水ハウスとの協働体制を確立した後、スポンサーが有する実績とノウハウを本投資法人の外部成長及び内部成長に活用すべく、その具体的な取組みとして、運用方針を「財務基盤の安定化推進を最優先」とする成長戦略フェーズⅠ（以下「フェーズⅠ」といいます。）と「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」とする成長戦略フェーズⅡ（以下「フェーズⅡ」といいます。）を平成22年5月に策定・公表し、取り組んできました。

その取組みの実績は、以下のとおりです。

（イ） フェーズⅠ（取組期間：平成22年9月期（第10期）～平成23年9月期（第12期））

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスとの協働体制確立後、「財務基盤の安定化推進を最優先」するという運用方針に基づき、フェーズⅠにおける財務戦略、外部成長戦略及び内部成長戦略の各施策への取組みを推進しました。その成果として、本投資口1口当たりの分配金は、平成22年9月期（第10期）の1,632円(注)から平成23年9月期（第12期）には23.1%増の2,009円(注)となり、戦略目標であった「分配金水準2,000円(注)台への早期回復」を平成23年9月期（第12期）に達成しました。

（注） 平成26年4月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しているため、当該投資口分割による影響を加味し、「平成22年9月期（第10期）」及び「平成23年9月期（第12期）」の分配金の数値は、当該期の1口当たり分配金実績値を5で除した金額を小数点以下を切り捨てて、それぞれ記載しています。また、フェーズⅠにおける戦略目標であった分配金水準についても、当該投資口分割による影響を加味した数値を記載しています。以下同じです。

（ロ） フェーズⅡ（取組期間：平成24年3月期（第13期）～平成28年4月1日（第22期初））

本投資法人は、フェーズⅠの戦略目標を達成したことを受け、平成23年11月に、分配金水準の維持・向上のため、フェーズⅠの各施策を維持・継続しつつ、次なる成長ステージと位置付けていたフェーズⅡの諸施策の着手に移行する旨を公表し、「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」という運用方針のもと、財務基盤の更なる安定化、物件パイプラインの拡充及び新たな物件取得手法の開拓等を推進してきました。

更に、前記「1 本投資法人の事業の概況 (1) 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、平成26年6月（第18期）には投資対象を住居のみに限定し、住居物件と商業施設の入替えを進展させることによりポートフォリオの質的向上を図り、今後の成長に向けた基盤整備を着実に進めました。

その結果、フェーズⅠの戦略目標を達成して以来、直近に分配を実施した平成28年3月期（第21期）まで1口当たり2,000円以上の分配金水準を安定的に確保し続けています。更に、平成28年9月期（第22期）初の平成28年4月1日には、積水ハウスグループから住居4物件を取得したことにより、ポートフォリオの取得価格の合計が2,007億円となりました。これにより、「分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す」としたフェーズⅡの戦略目標を達成することができたため、前記「① 成長戦略フェーズⅢの推進」に記載のとおり、平成28年5月に成長戦略フェーズⅢを公表するに至っています。

＜本投資法人の成長戦略フェーズⅠ及びフェーズⅡ＞

	フェーズⅠ	フェーズⅡ
運用方針	財務基盤の安定化推進を最優先	本格的な資産規模の拡大による収益性の向上
財務戦略	スポンサーの信用力を活用	
	■ 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化 ■ 借入金の無担保化 ■ バンクフォーメーションの強化	■ 適切な時機を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化 ■ 資金調達手段の多様化を検討
外部成長戦略	スポンサーのパイプラインを活用	
	■ パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化 ■ 借入余力の範囲内で物件取得の検討 ■ 積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換	■ 住居物件を中心とした外部成長を推進 ■ スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討
内部成長戦略	スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用	
	■ 住居物件に関して積和不動産グループのリーシング力を活用 ■ 商業施設のプロパティ・マネジメント会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化	■ スポンサーから取得した住居物件のプロパティ・マネジメント会社に積和不動産グループ(注)を採用 ■ 商業施設のバリューアップ
戦略目標	分配金水準2,000円台への早期回復	分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す

（注）「積和不動産グループ」とは、積和不動産各社（7社）が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます（平成28年7月末日現在）。以下同じです。

なお、フェーズⅡの取組みを開始した平成24年3月期（第13期）から平成28年9月期（第22期）にかけて取得した63物件は全て住居物件であり、取得価格の合計は1,198億円となっています。そのうち、積水ハウスグループからは33物件、取得価格の合計で583億円の取得を行いました。一方、同期間において売却した10物件と2物件の一部は、取得価格相当額の合計で269億円であり、そのうち、商業施設については、7物件と1物件の一部、取得価格相当額の合計で252億円の売却を行いました。

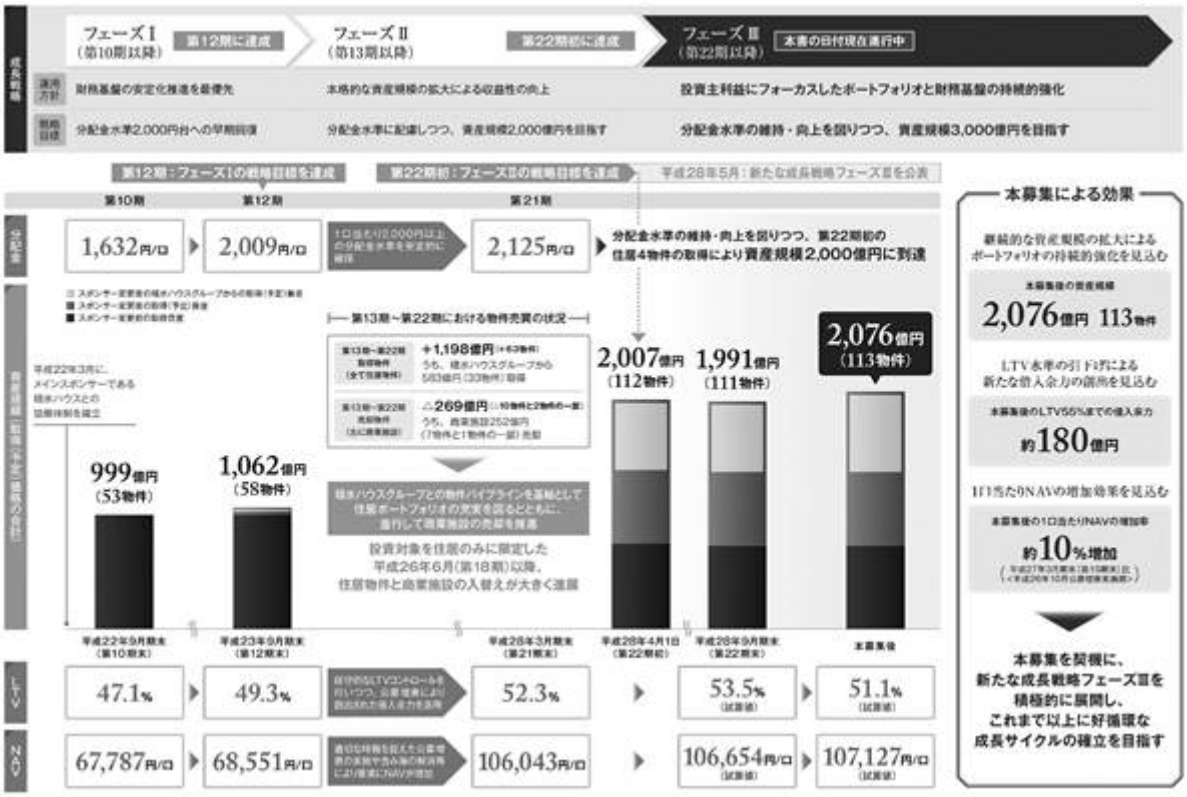
このように本投資法人は、フェーズⅡの取組みを開始した平成24年3月期（第13期）以降、積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸として住居ポートフォリオの充実を図るとともに、並行して商業施設の売却を推進してきました。とりわけ、後記「3 住居特化型リートへの転換に向けたこれまでの実績」に記載のとおり、投資対象を住居のみに限定した平成26年6月（第18期）以降、住居物件と商業施設の入替えを大きく進展させています。

一方、LTVについては、スポンサー変更後に実施した4回にわたる公募増資や物件売却による借入金の期限前返済により保守的なLTVコントロールを行いつつも、資産規模の拡大を通じたポートフォリオの安定性強化を図るべく公募増資により創出された新たな借入余力（物件取得余力）を活用した結果、平成28年3月期末（第21期末）時点で52.3%に上昇し、平成28年9月期末（第22期末）には53.5%（試算値）となる見込みです。

加えて、フェーズⅡの取組みを開始して以降、1口当たりNAVについては、適切な時機を捉えた公募増資の実施による新投資口の発行やポートフォリオの含み損の解消等により着実に増加し、平成28年3月期末（第21期末）時点で106,043円となっており、平成28年9月期末（第22期末）には106,654円（試算値）にまで増加する見込みです。

本投資法人が目指す本投資法人の成長サイクル及び成長戦略の各フェーズとの関係並びにメインスポンサーである積水ハウスとの協働体制を確立した平成22年3月以降の成長実績については、以下のとおりです。

＜本投資法人の成長サイクル＞



（注1）　「LTV」とは、Loan to Valueの略で、有利子負債総額の総資産額に対する割合をいいます。以下同じです。

＊　有利子負債総額とは、借入金、投資法人債、有利子の敷金及び保証金の総額です。以下同じです。

（注2）　「平成22年9月期末（第10期末）及び平成23年9月期末（第12期末）におけるLTV」

＝各期末有利子負債総額÷各期末総資産額

（注3）　「平成28年9月期末（第22期末）におけるLTV（試算値）」

＝平成28年9月期末（第22期末）における有利子負債総額（108,709百万円）÷平成28年9月期末（第22期末）における総資産見込額（203,293百万円）

「平成28年9月期末（第22期末）における総資産見込額」

＝平成28年3月期末（第21期末）における総資産額（198,290百万円）＋平成28年9月期中（第22期中）の有利子負債純増加額（5,000百万円）＋平成28年4月1日付で取得した4物件に係る平成28年7月末日現在における敷金保証金残高（27百万円）－平成28年9月期（第22期）売却済資産に係る平成28年3月期末（第21期末）現在の敷金保証金残高（41百万円）＋平成28年9月期（第22期）売却済資産に係る売却益の見込額（17百万円）

＊　「平成28年9月期（第22期）売却済資産」とは、エスティメゾン東新宿に係る土地の一部及びb-town南青山をいいます。

（注4）　「本募集後におけるLTV（試算値）」

＝本募集後における有利子負債総額（平成28年9月期末（第22期末）時点における有利子負債総額と同額（108,709百万円））÷本募集後における総資産見込額（212,909百万円）

「本募集後における総資産見込額」

＝平成28年9月期末（第22期末）における総資産見込額（203,293百万円）＋本募集における発行価額総額（9,585百万円）＋本募集取得予定資産に係る敷金保証金受入見込額（30百万円）

＊　本募集における発行価額総額は、平成28年9月28日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり109,670円と仮定して算出したものであり、本件第三者割当による新投資口発行の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前述の仮定した金額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による発行価額の総額は前述の仮定した金額よりも減少することとなり、実際の本募集後におけるLTVは前述の数値よりも高くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前述の仮定した金額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前述の仮定した金額よりも増加することとなり、実際の本募集後におけるLTVは前述の仮定した数値よりも低くなる可能性があります。

(注5) 「本募集後のLTV55%までの借入余力（物件取得余力）」とは、本投資法人が当面のLTVの上限とする55%をLTVの前提とし、かかる前提のもと、有利子負債による資金調達のみで新規物件を取得することを想定した場合における、新規物件の取得可能額をいい、本投資法人が本募集後における有利子負債見込総額及び総資産見込額を前提として、一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注6) 「NAV」とはNet Asset Valueの略で、本投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の純資産額に、各決算期末時点でのポートフォリオ全体の含み損益を加算又は減算し、各決算期における分配金総額を控除した金額をいい、「1口当たりNAV」とは、本投資法人の各決算期末のNAVを、各決算期末時点の発行済投資口数で除した金額をいいます。

なお、平成26年4月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しており、平成22年9月期末（第10期末）及び平成23年9月期末（第12期末）の1口当たりNAVは当該投資口分割による影響を加味しています。以下同じです。

また、ポートフォリオ全体の含み損益は、各決算期末時点における保有資産に係る各期末算定価額（不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく鑑定評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額をいいます。以下同じです。）から各期末帳簿価額を控除して算出しています。なお、含み損益の額は変動する可能性があり、必ずしも実現するものではありません。以下同じです。

平成28年9月期末（第22期末）及び本募集後における1口当たりNAVの試算値は、以下の方法により算出し、それぞれ単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

「平成28年9月期末（第22期末）における1口当たりNAV（試算値）」

＝（平成28年3月期末（第21期末）におけるNAV（107,963百万円）＋平成28年9月期（第22期）に取得した物件に係る取得時鑑定評価額の合計（7,103百万円）－平成28年9月期（第22期）に取得した物件の取得価格の合計（6,810百万円）＋平成28年9月期（第22期）に売却したb-town南青山の平成28年3月期末（第21期末）における帳簿価額（1,498百万円）－平成28年9月期（第22期）に売却したb-town南青山の平成28年3月期末（第21期末）における期末算定価額（1,170百万円））÷平成28年9月期末（第22期末）における発行済投資口数（1,018,110口）

「本募集後における1口当たりNAV（試算値）」

＝（平成28年9月期末（第22期末）における想定NAV（108,585百万円）＋本募集における発行価額総額（9,585百万円）＋本募集取得予定資産の鑑定評価額の合計（8,760百万円）－本募集取得予定資産の取得予定価格の合計（8,500百万円））÷本募集後における発行済投資口数（1,105,510口）

＊ 「平成28年9月期（第22期）に取得した物件」とは、プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台、エスティメゾン上町台及びエスティメゾン神戸三宮をいいます。

＊＊ 本募集における発行価額総額は、平成28年9月28日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり109,670円と仮定して算出したものであり、本募集後における発行済投資口数と併せて本件第三者割当による新投資口発行の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前述の仮定した金額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本募集による発行価額の総額及び本募集後における発行済投資口数は前述の仮定した金額及び口数よりも減少することとなり、実際の本募集後における1口当たりNAVは前述の数値よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前述の仮定した金額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前述の仮定した金額よりも増加することとなり、実際の本募集後における1口当たりNAVは前述の仮定した数値よりも高くなる可能性があります。

3　住居特化型リートへの転換に向けたこれまでの実績

(1) 平成26年6月の投資主総会における投資方針の変更

本投資法人は、前記「1 本投資法人の事業の概況　(1) 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築するとの本投資法人の基本戦略をより強固に展開していくという観点から、第6回投資主総会において本規約変更を実施することにより投資対象を主たる用途が「住居」である不動産関連資産に限定しています。また、本規約変更時点において本投資法人が保有する商業施設（以下「既存商業施設」といいます。）については、当面安定的な運用に努めつつ、時機を見て売却の判断を行うことを検討する旨を公表しています。

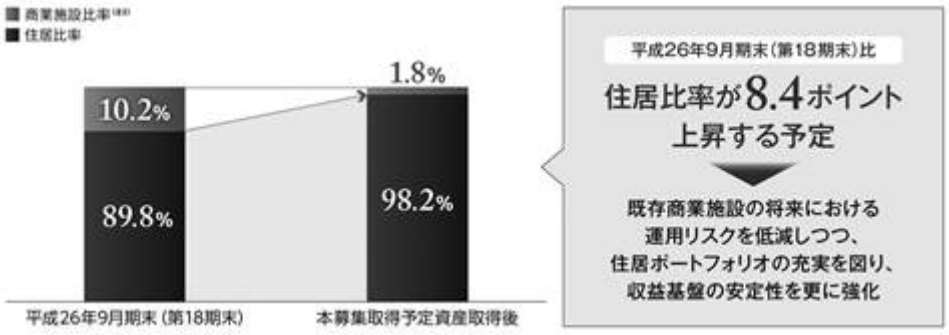
その後、本書の日付現在までの間に、住居ポートフォリオの充実と既存商業施設の売却が着実に進展し、本投資法人が本書の日付現在において保有する既存商業施設は、浜松プラザ1物件のみとなり、住居特化型リートへの転換に一定の目処が付いたものと、本投資法人は考えています。

(2) 平成26年6月の投資対象に関する規約一部変更以降の物件売買状況

本規約変更以降、以下のとおり住居物件の取得と既存商業施設の売却を進めたことにより、平成26年9月期末（第18期末）時点において89.8%であった住居比率(注1)は、本募集取得予定資産取得後において98.2%となる見込みであり、8.4ポイント上昇する予定です。

このように、景気動向・人口動態による消費構造・消費行動等の変化の影響及び近隣商業施設との競合による影響を受けやすい既存商業施設の売却による将来における運用リスクの低減並びに一般的に商業施設やオフィスビルに比べて経済情勢の変動等の影響を受けにくく、安定的な収益が見込まれる住居ポートフォリオの充実が図られたことは、中長期的な観点におけるポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化に繋がるものと、本投資法人は考えています。

＜住居比率の上昇＞



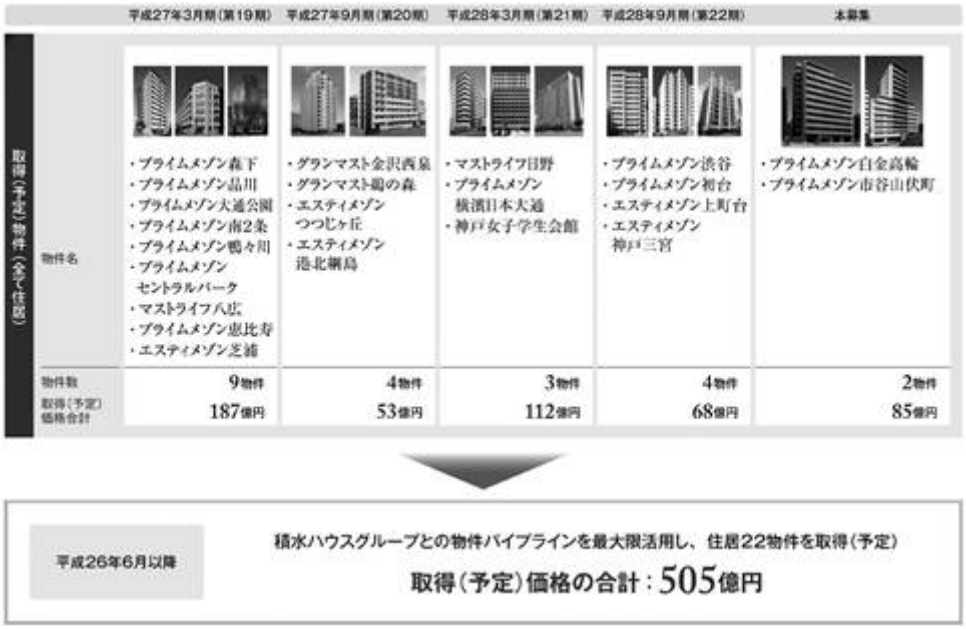
（注1）「住居比率」とは、住居ポートフォリオのポートフォリオ全体に対する割合をいい、取得（予定）価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「商業施設比率」とは、商業施設ポートフォリオのポートフォリオ全体に対する割合をいい、取得（予定）価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

①　積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした住居物件の取得

本投資法人は、積水ハウスグループとの物件パイプラインを最大限活用し、本規約変更以降、本募集取得予定資産を含めて住居22物件（取得（予定）価格の合計505億円）（以下「本規約変更後取得（予定）資産」といいます。以下同じです。）を取得し、住居ポートフォリオの充実を推進しています。

＜本規約変更以降の物件取得状況＞



なお、本規約変更後取得（予定）資産の取得時（償却前）鑑定NOI平均利回りは5.2%(注1)、取得時（償却後）鑑定NOI平均利回りは3.9%(注1)であり、平成26年9月期（第18期）におけるポートフォリオ全体の（償却前）実績NOI平均利回り5.1%(注2)、（償却後）実績NOI平均利回り3.6%(注2)をそれぞれ上回る水準を確保していることから、本規約変更後取得（予定）資産の取得においては、不動産取引市場における取得競争が激しさを増している環境下においても、積水ハウスのスポンサーサポートを中心に、適正な取得利回り目線を保持した住居物件の取得が実現できたものと、本投資法人は考えています。

（注1） 「本規約変更後取得（予定）資産の取得時（償却前）及び（償却後）鑑定NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「本規約変更後取得（予定）資産の取得時（償却前）鑑定NOI平均利回り」

＝本規約変更後取得（予定）資産の取得時鑑定NOIの合計÷本規約変更後取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計

「本規約変更後取得（予定）資産の取得時（償却後）鑑定NOI平均利回り」

＝（本規約変更後取得（予定）資産の取得時鑑定NOIの合計－本規約変更後取得（予定）資産の想定減価償却費の合計）÷本規約変更後取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計

＊ 「本規約変更後取得（予定）資産の取得時鑑定NOI」は、各取得（予定）資産の取得にあたり取得した鑑定評価書を基礎としています。なお、本規約変更後取得（予定）資産のうち、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マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鵜の森、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館については、直接還元法における運営純収益に代えて、不動産鑑定評価書上のDCF法における単年度（1年目）の運営純収益を算定の基礎としています。また、平成27年3月期（第19期）に取得したプライムメゾンセントラルパークの土地の一部（地番：23番32）は貸地であるため、当該物件の取得時鑑定NOIは、住居部分の運営純収益に、貸地部分の不動産鑑定評価書上のDCF法における単年度（1年目）の運営純収益を加算して算出しています。

＊＊ 「本規約変更後取得（予定）資産の想定減価償却費」は、本募集取得予定資産及び平成28年9月期中（第22期中）に取得した資産については、各資産の取得にあたり取得したエンジニアリングレポートの各種情報を考慮のうえ、耐用年数に応じた定額法により算定した数値を、それ以外の本規約変更後取得（予定）資産については、平成28年3月期（第21期）までの各物件の実績値等に基づき想定される、耐用年数に応じた定額法により算定した数値を、それぞれ用いています。

（注2） 「平成26年9月期（第18期）におけるポートフォリオ全体の（償却前）及び（償却後）実績NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「平成26年9月期（第18期）におけるポートフォリオ全体の（償却前）実績NOI平均利回り」

＝平成26年9月期末（第18期末）において本投資法人が保有する物件の同決算期における実績NOIの年換算額の合計÷当該物件の取得価格の合計

「平成26年9月期（第18期）におけるポートフォリオ全体の（償却後）実績NOI平均利回り」

＝（平成26年9月期末（第18期末）において本投資法人が保有する物件の同決算期における実績NOIの年換算額の合計－当該物件の同決算期における減価償却費の年換算額の合計）÷当該物件の取得価格の合計

② 既存商業施設を中心とした保有物件の売却

本投資法人は、本規約変更以降、平成27年3月期（第19期）においては、既存商業施設であるb-town神宮前Ⅱ(注1)の売却を行いました。

平成27年9月期（第20期）においては、既存商業施設であるりんくう羽倉崎プラザ（底地）の一部（株式会社コジマ賃借部分）(注1)及びb-toss池袋(注1)の売却を行いました。売却したりんくう羽倉崎プラザ（底地）の一部は、株式会社コジマ(注1)が当該部分を敷地として賃借し、当該敷地上に建物を所有して店舗を運営していましたが、当該店舗の閉店を受け、顕在化する恐れのある収益性低下リスクを回避することを企図して売却したものです。

平成28年3月期（第21期）においては、既存商業施設であるりんくう羽倉崎プラザ、コジマ×ビックカメラ上福岡店(注1)、ジョイスクエア湯河原(注1)及びベルプラザショッピングセンター(注1)と住居物件であるエスティメゾン今池(注1)の売却を行いました。売却した当該5物件のうち、4物件はいずれも景気動向・人口動態による消費構造・消費行動等の変化の影響を受けやすい郊外型商業施設でした。これらの物件のうち一部は含み損を有していましたが、不動産取引市場の好機を捉えて、売却益の獲得が見込まれる他の物件と組み合わせ、複数の売却先と不可分一体の信託受益権譲渡契約を締結し、一括かつ同時に当該4物件の売却を実施することにより、一部物件に係る含み損が顕在化することによる分配金へのマイナス影響の発生を防ぐことができました。

平成28年9月期（第22期）においては、既存商業施設であるb-town南青山(注1)と住居物件であるエスティメゾン東新宿に係る土地の一部（実測面積6.62㎡）の売却を行いました。

上記のとおり、本投資法人は、平成27年3月期（第19期）から平成28年9月期（第22期）までの間に7物件・取得価格相当額の合計で137億円の既存商業施設を売却しており、残る既存商業施設は浜松プラザ1物件（取得価格38億円）のみとなりました。

加えて、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測等を総合的に検討し、売却することが投資主利益に資すると判断した住居1物件及び住居1物件の一部（土地の一部）についても売却し、同期間における売却物件は合計8物件と1物件の一部・取得価格相当額の合計で140億円となっています。

その結果、売却により解消される売却物件に係る含み損（以下「含み損解消額」(注2)といいます。）が累計664百万円となるとともに、活況を呈する不動産取引市場を背景に、売却益(注2)を累計461百万円（見込額）獲得することができました。

また、その売却益の一部は、圧縮積立金として内部留保(注3)しており、圧縮積立金は、平成28年3月期末（第21期末）までの累計で174百万円となっています。

なお、平成28年9月期（第22期）に売却した1物件と1物件の一部についても売却益(注2)（合計17百万円（見込額））が獲得できる見込みであり、その売却益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。

本投資法人は、かかる内部留保を、これまで積み上げてきた内部留保と合わせ、今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用していく方針です。

（注1） 上記「売却物件の名称」及び「賃借人」は、売却日時点における物件名称又は賃借人の名称を記載しています。以下同じです。

（注2） 「含み損解消額」及び「売却益」については、後記「＜本規約変更以降の物件売却状況＞」をご参照下さい。

（注3） 投資法人は、一定の場合に売却益を圧縮記帳の方法により内部留保することが認められています（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の変更を含みます。）第66条の2）。

＜本規約変更以降の物件売却状況＞

売却物件（主に既存商業施設）

	平成27年3月期（第19期）	平成27年9月期（第20期）	平成28年3月期（第21期）	平成28年9月期（第22期）
物件名	 ・b-town神宮前Ⅱ	 ・りんくう羽倉崎プラザの一部 ・b-toss池袋	 ・りんくう羽倉崎プラザ ・コジマ×ビックカメラ上福岡店 ・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 ・エスティメゾン今池	 ・エスティメゾン東新宿に係る土地の一部 ・b-town南青山
物件数	1物件	1物件と1物件の一部	5物件	1物件と1物件の一部
取得価格相当額合計	10億円	30億円	83億円	15億円
含み損解消額	30百万円	182百万円	122百万円	328百万円
売却益	152百万円	81百万円	210百万円	17百万円（見込額）
売却益のうち、内部留保額	77百万円	49百万円	47百万円	売却益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定

合計8物件と1物件の一部を売却（うち、既存商業施設7物件）

減少した取得価格相当額の合計：140億円（うち、既存商業施設137億円）

含み損解消額の累計	売却益の累計	内部留保額の累計
664百万円	461百万円（見込額）	174百万円（第21期末時点）

一部の物件が有していた含み損を解消しつつ、売却益の獲得を実現し、
売却益の一部を圧縮積立金として内部留保

残る既存商業施設は、浜松プラザのみ

（注1） 「含み損解消額」は、平成27年3月期（第19期）から平成28年9月期（第22期）の間に売却した物件について、各期ごとにそれぞれの売却の直前期末の期末算定価額から帳簿価額を控除して算出した差額を合算した結果、負の数値となったものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、平成28年9月期（第22期）に売却したエスティメゾン東新宿に係る土地の一部については、売却部分に係る売却直前の期末算定価額の正確な金額の算出が困難であることから、計算過程において除いて算出しています。

また、「含み損解消額の累計」は、平成27年3月期（第19期）から平成28年9月期（第22期）までの「含み損解消額」を合算し、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2） 「売却益」は、平成27年3月期（第19期）から平成28年3月期（第21期）の間に売却した物件については、各期ごとにそれぞれの売却価格から帳簿価額と売却諸経費を控除して算出した差額を合算した結果、正の数値となったものをいい、平成28年9月期（第22期）に売却した物件については、それぞれの売却価格から売却日時点の帳簿価額の見込額と売却諸経費の見込額を控除した差額を合算した結果、正の数値となったものをいい、単位未満を切り捨てて記載しています。

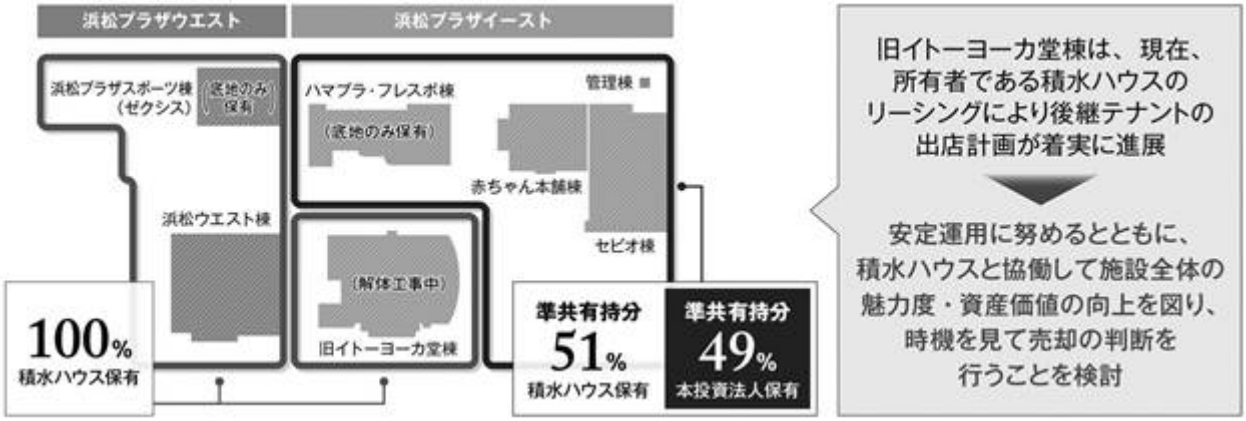
また、「売却益の累計」は、平成27年3月期（第19期）から平成28年9月期（第22期）までの「売却益」を合算し、単位未満を切り捨てて記載しています。

＜ご参考：浜松プラザの保有状況及び今後の運用方針＞

本投資法人が本書の日付現在において保有する既存商業施設は浜松プラザ1物件のみとなり、当該商業施設についても前記「(1) 平成26年6月の投資主総会における投資方針の変更」に記載の方針に従い、安定的な運用に努めつつ、時機を見て売却の判断を行うことを検討していきます。

なお、浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設で、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物（旧イトーヨーカ堂棟（本書の日付現在において解体工事中です。以下同じです。）、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟）と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物（浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス））の合計7棟の建物から構成されており、近隣の生活ニーズに密着したショッピングセンターを形成しています。

本書の日付現在における浜松プラザの保有状況は、以下のとおりです。



積水ハウスの保有部分	本投資法人の保有部分
・浜松プラザイーストその他部分(注1)の不動産信託受益権の準共有持分51% ・浜松プラザウエスト(注2) ・浜松プラザイースト旧イトーヨーカ堂棟部分(注3)	・浜松プラザイーストその他部分(注1)の不動産信託受益権の準共有持分49%

(注1) 「浜松プラザイーストその他部分」とは、浜松プラザイーストの旧イトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分をいいます。
なお、ハマプラ・フレスポ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人の所有です。

(注2) 浜松プラザウエストのうち、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人の所有です。

(注3) 「浜松プラザイースト旧イトーヨーカ堂棟部分」とは、浜松プラザイーストの旧イトーヨーカ堂棟及びその敷地をいいます。

平成27年1月にイトーヨーカ堂が閉店した旧イトーヨーカ堂棟は、現在、所有者である積水ハウスのリーシングにより後継テナントの出店計画が着実に進展しています。本投資法人は、当該後継テナントの出店に向けて既存テナントとの協力体制を構築し、安定運用に努めるとともに、積水ハウスと協働して施設全体の魅力度・資産価値の向上を図り、唯一の既存商業施設である浜松プラザについても時機を見て売却の判断を行うことを検討していきます。

4　今後の成長戦略

(1) 投資主利益の追求

①　着実な1口当たりNAVの増加

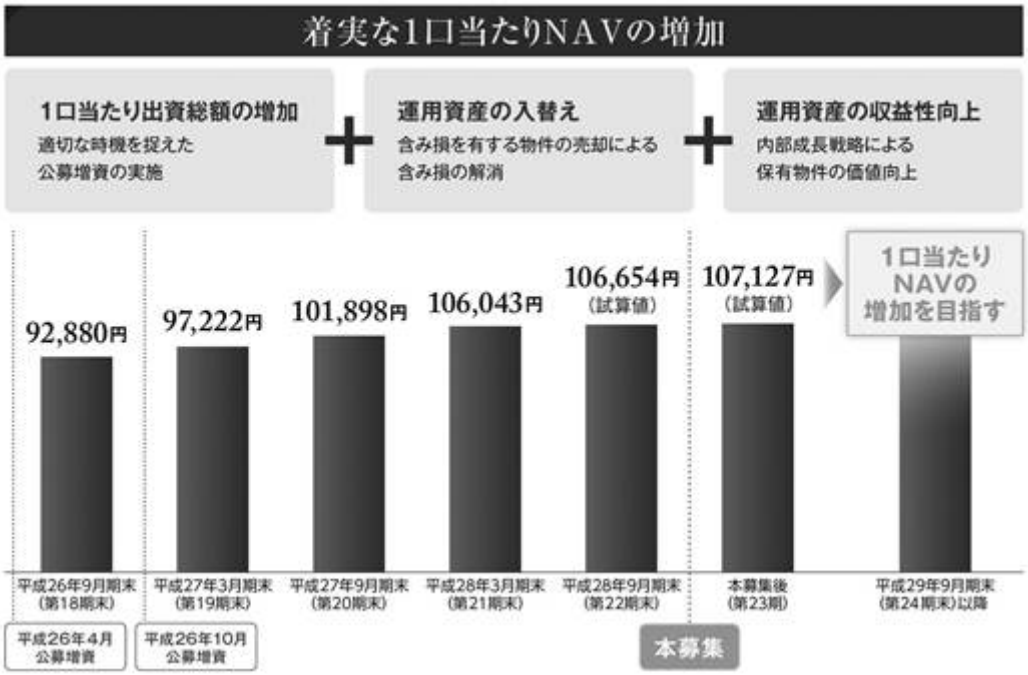
平成26年10月公募増資においては、平成26年9月期末（第18 期末）の1口当たりNAVである92,880円を上回る条件（発行価格：99,157円）での投資口の発行を実現し、1口当たり出資総額の増加が図られました。また、1口当たり含み損益(注)は、平成28年3月期末（第21期末）に18,528円となっています。

その結果として、1口当たりNAVが着実に増加しており、前記「2 オファリング・ハイライト　(2) 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立」に記載のとおり、本募集後の1口当たりNAVについては更なる増加が見込まれます。

本投資法人は、今後も、適切な時機を捉えた公募増資の実施による1口当たり出資総額の増加や含み損を有する物件の売却を含めた運用資産の入替えによる含み損の解消、内部成長戦略による保有物件の価値向上を通じた運用資産の収益性向上等により、1口当たりNAVの更なる増加を目指します。

（注）「1口当たり含み損益」は、平成28年3月期末（第21期末）におけるポートフォリオ全体の含み損益を当該時点における発行済投資口数で除して算出し、単位未満を切り捨てて記載しています。

＜1口当たりNAVの推移＞



（注）1口当たりNAV（試算値）の算出方法等、詳細については、前記「2 オファリング・ハイライト　(2) 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立　② 成長戦略フェーズⅠ及びフェーズⅡの戦略目標の達成　(ロ) フェーズⅡ（取組期間：平成24年3月期（第13期）～平成28年4月1日（第22期初））　＜本投資法人の成長サイクル＞」をご参照下さい。

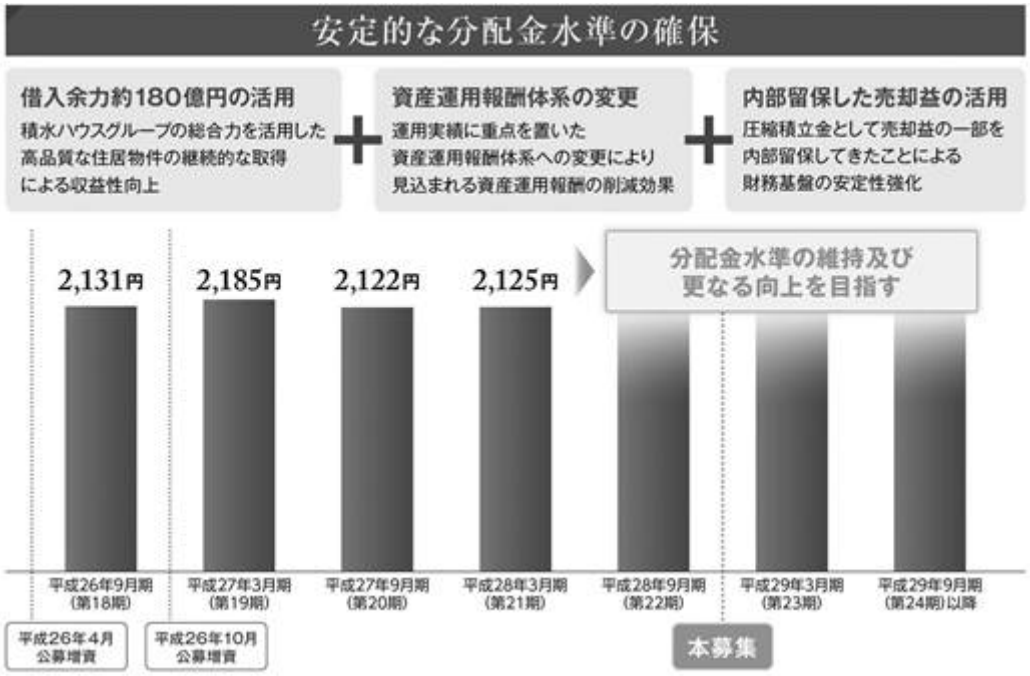
② 安定的な分配金水準の確保

本投資法人は、前記「3 住居特化型リートへの転換に向けたこれまでの実績」に記載のとおり、住居物件の新規取得及び既存商業施設等の売却を通じたポートフォリオの安定性強化等、今後の成長に向けた基盤整備とともにスポンサー変更後4回にわたる公募増資を実施し、本格的な資産規模の拡大による収益性の向上を推進してきました。

その結果、平成26年9月期（第18期）以降の1口当たり分配金も以下のとおり安定的な水準を確保してきました。

本投資法人は、本募集後のLTV55%までの借入余力（物件取得余力）約180億円（試算値）と、後記「(2) 積水ハウスグループの総合力の活用　～物件開発力及び管理運営力～」に記載の積水ハウスグループの総合力を活用した高品質な住居物件の継続的な取得による収益性向上を推進するとともに、後記「(5) 中長期的な運用体制の強化　① 運用実績に重点をおいた資産運用報酬体系への変更」に記載した資産運用報酬体系の変更により見込まれる資産運用報酬の削減効果及びこれまで圧縮積立金として売却益の一部を内部留保してきたことによる財務基盤の安定性強化によって、分配金水準の維持及び更なる向上を目指します。

＜1口当たり分配金の推移＞



③　スポンサー変更後の投資口価格、出来高及び時価総額の推移

前記「① 着実な1口当たりNAVの増加」に記載の着実な1口当たりNAVの増加及び前記「② 安定的な分配金水準の確保」に記載の安定的な分配金水準の確保に向けた中長期的な取組みもあり、スポンサー変更後、本投資法人の投資口価格は一時的な下落はありながらも上昇傾向で推移しています。

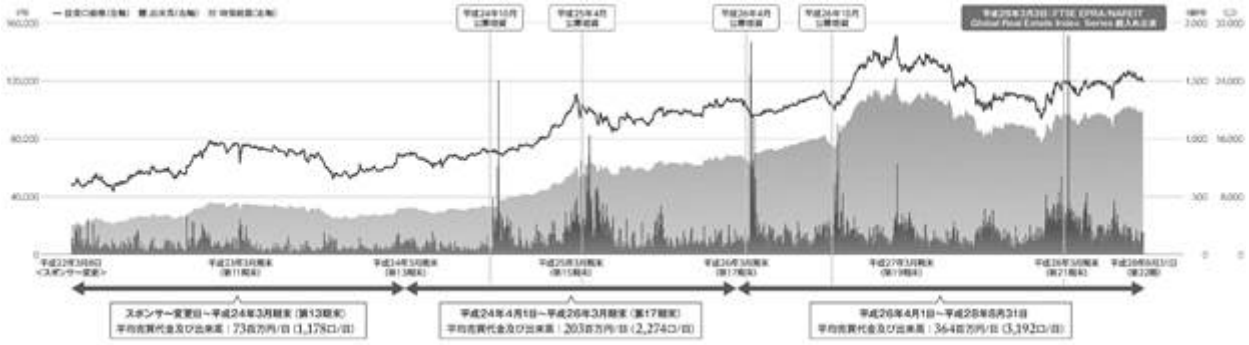
また、1日当たりの本投資口の東京証券取引所における平均売買代金及び出来高は、それぞれスポンサー変更日（平成22年3月8日）から平成24年3月期末（第13期末）までは73百万円・1,178口、平成24年3月期末（第13期末）の翌日から平成26年3月期末（第17期末）までは203百万円・2,274口、平成26年3月期末（第17期末）の翌日から平成28年8月末日までは364百万円・3,192口と、増加傾向で推移しています。

更に、本投資法人の発行済投資口に係る時価総額は、その時々の経済情勢等の影響を多分に受けるものの、平成26年10月に1,000億円を突破し、平成28年8月末日時点においては約1,217億円となっています。

これらの発行済投資口に係る流動性の向上及び時価総額の拡大とともに、英文開示を充実させる等の取組みを行うことで、平成28年3月21日より、国際的な不動産投資のベンチマークであり不動産株式投資のための典型的な分散型ポートフォリオを提供するものであるとされているFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに、本投資法人が組み入れられることが公表されました。

本投資法人は、FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ及び本募集による本投資法人の発行済投資口の総口数の増加が、本投資法人の投資家層の更なる拡大及び投資口の流動性の更なる向上並びに時価総額の更なる拡大に寄与するものと考えています。

＜スポンサー変更後の投資口価格、出来高及び時価総額の推移＞



（注）　平成26年3月26日（権利付最終取引日）までの投資口価格については、平成26年4月1日付投資口分割による影響を加味し、5で除した金額に基づき記載しています。

(2) 積水ハウスグループの総合力の活用　～物件開発力及び管理運営力～

積水ハウスグループは、積水ハウスを中核企業として関係会社228社（平成28年1月末日現在）を擁する住宅のトップメーカーであり、「住環境創造企業」として展開してきた戸建住宅や賃貸住宅等の設計、施工及び請負等の事業活動を通じ、平成22年1月には住宅産業において初めて累積建築戸数200万戸を達成し、平成28年7月末日時点においては、累積建築戸数230万戸を突破しました。

また、積水ハウスは住宅のトップメーカーとして、日本有数の事業規模を有し、本書の日付現在、「グループシナジーの強化による「住」関連ビジネスの新たな挑戦」を基本方針とし、事業ドメインを「住」に特化した成長戦略を展開しています。

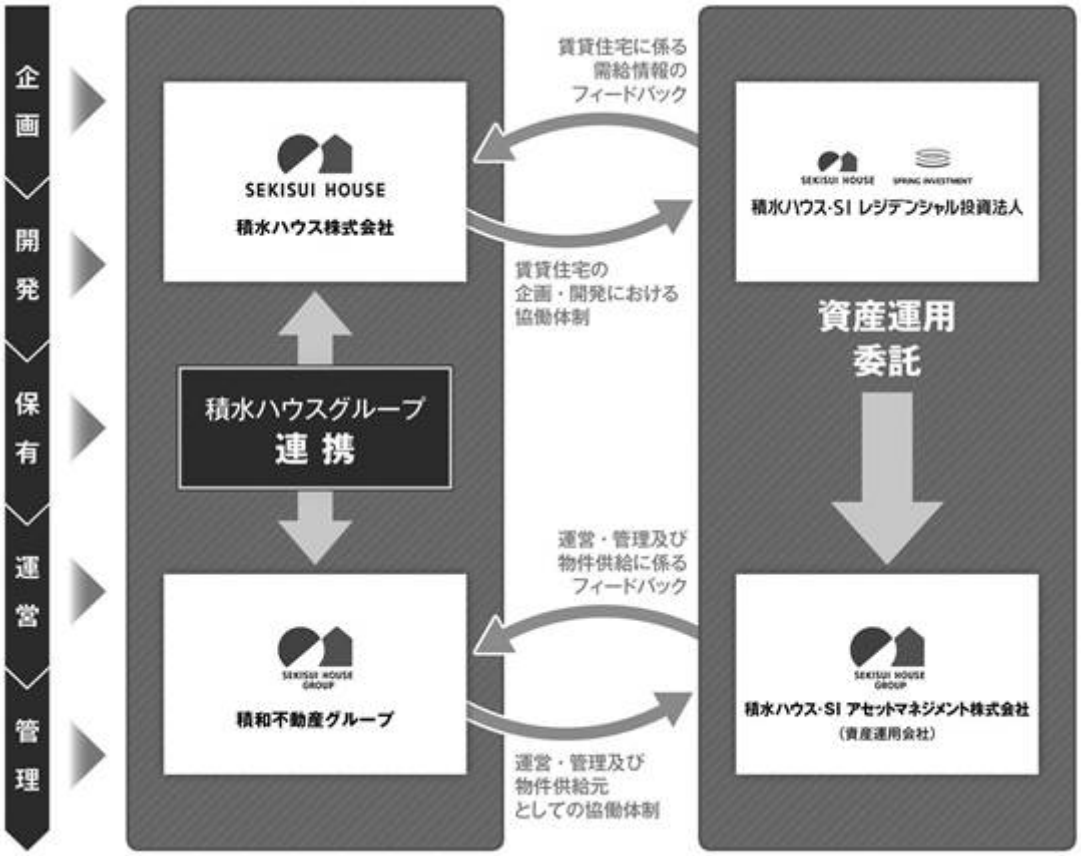
積水ハウスは、かかる「住」に関する総合力に基づき、以下のとおり、賃貸住宅の企画・開発から運営・管理に至るまで、全て積水ハウスグループ内で対応することが可能な体制を築いています。例えば、「企画・開発」の面においては積水ハウスグループがエリアごとの的確なマーケティングに基づき賃貸住宅を企画・開発し、「運営・管理」面においてはオーナーからの委託に基づき積和不動産グループが当該賃貸住宅の運営・管理を行う等、「不動産賃貸事業」についても豊富な実績及びノウハウを積み上げています。

このような賃貸住宅に関する総合力を最大限活用すべく、積水ハウスグループと協働体制を築くことで、多岐にわたる相乗効果が得られると、本投資法人は考えています。

具体的には、物件の供給を行う積水ハウス及び積和不動産グループと、物件の取得を行う本投資法人が賃貸住宅に係る情報を交換することで、本投資法人の投資基準に適した物件の取得機会の拡大が期待されます。更に、管理・運営面においても本投資法人が保有する物件の管理・運営を積和不動産グループに委託し協働体制を築くことで稼働率の向上及び運営の効率化が図れると、本投資法人は考えています。

このように、本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループとの協働体制により、企画・開発から運営・管理に至るまで、物件をそのライフサイクルにわたりマネジメントすることが可能な体制を築いています。本投資法人は、このような積水ハウスグループの総合力を活用し、また積水ハウスグループと綿密に協働していくことで、投資主利益を追求し、着実に成長することを目指します。

＜積水ハウスグループとの協働体制＞



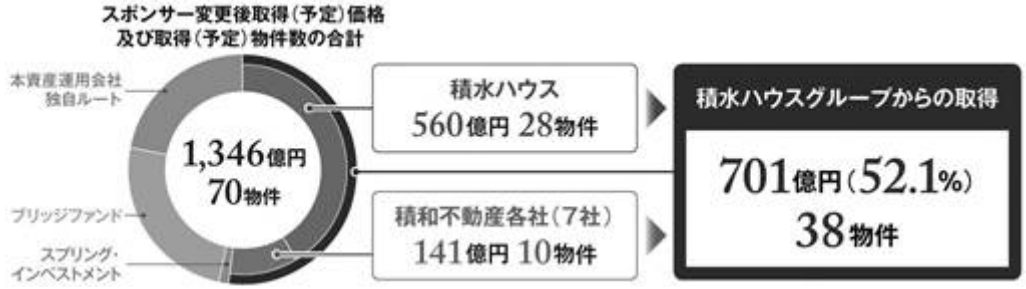
① 積水ハウスグループとの協働による物件パイプラインの拡大

本投資法人は、本投資法人の投資基準を満たす物件の取得機会を拡大するため、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断する物件を売却しようとする場合に、その情報提供を第三者に優先して受けるべく、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）全てとの間で後記「(3) 安定的な物件取得機会の確保　① 多種多様なパイプラインの構築」に記載するパイプラインサポート契約を締結しています。

本投資法人は、これらのパイプラインサポート契約を活用することにより、本募集取得予定資産を含め、これまで積水ハウスから住居28物件・取得（予定）価格の合計560億円、積和不動産グループから住居10物件・取得（予定）価格の合計141億円、合計で住居38物件・取得（予定）価格の合計701億円にわたり、物件取得に向けた取組みを行ってきました。本募集取得予定資産を含め、スポンサー変更後に取得し又は取得する予定の住居全70物件のうち、積水ハウスグループから取得し又は取得する予定の38物件が占める割合は、取得（予定）価格ベースで52.1%に達する見込みです。

このような積水ハウスグループの物件供給力を活用できることは、本投資法人が資産規模の拡大を実現するための大きな強みであり、本投資法人による継続的な物件取得を可能とするものであると、本投資法人は考えています。

＜スポンサー変更（平成22年3月）以降の取得物件情報先別の取得（予定）状況＞



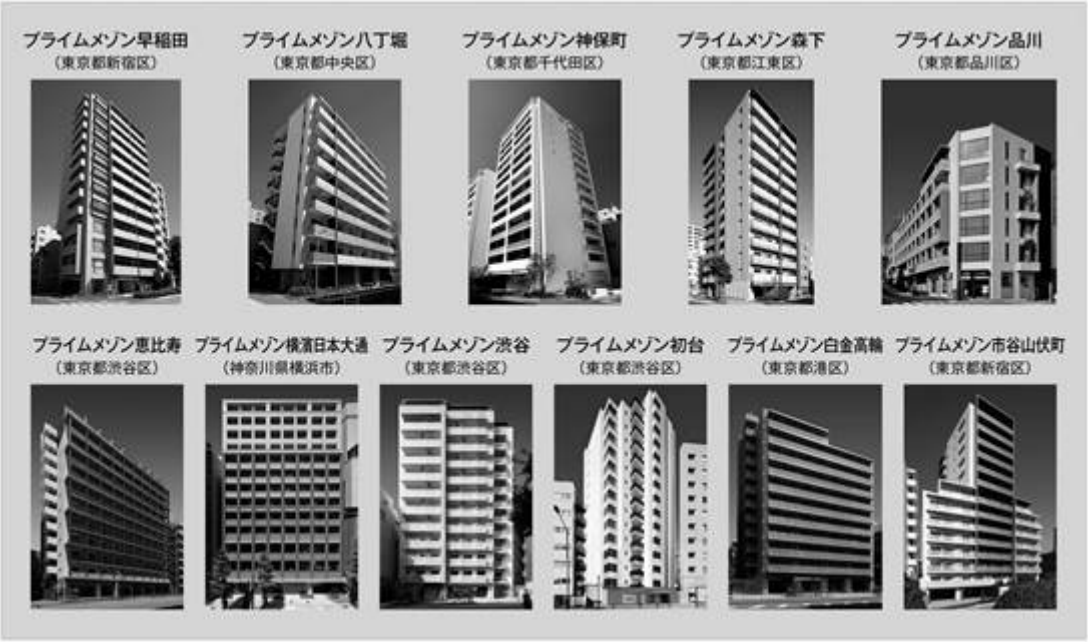
積水ハウスグループの物件パイプラインの拡大に向けた具体的な取組み及び物件パイプラインの状況は以下のとおりです。

(イ) 積水ハウスの開発部門による物件企画会議への参加

本投資法人は、投資主利益に資する資産規模拡大のためには本投資法人の投資基準を満たす物件について一定の数量を確保し、良質な住居物件の取得機会の増大を図る必要があると考えており、積水ハウスの開発部門である開発事業部の物件企画会議に、本資産運用会社の投資部門（不動産投資部）の担当者がオブザーバーとして参加し、本資産運用会社の投資部門（不動産投資部）の担当者から積水ハウスに対する賃貸住宅物件の需給情報のフィードバックを含めた積極的な意見交換を実施することで、積水ハウスとの連携を深める取組みを行っています。特に、本投資法人は、重点投資エリアである東京圏主要都市部におけるシングル及びコンパクトの住居タイプの物件の開発に企画段階から関わっていくことで、積水ハウスから高品質な住居物件をまとまった規模で取得することが可能であるという強みを活用していきたいと考えています。

＜積水ハウスとの物件企画会議を通じて開発された物件の取得＞

これまでに前記の取組みにより開発された「プライムメゾン」シリーズのうち、本書の日付現在以下の11物件（取得（予定）価格の合計287億円）について、本投資法人が取得済又は本募集により取得する予定です。



＜積水ハウスとの物件企画会議による新規開発物件の状況＞

積水ハウスでは、スポンサー変更後から開始した前記の物件企画会議を受け、本投資法人の重点投資エリアである東京圏主要都市部に立地するシングル及びコンパクトの住居タイプの物件を中心に、都市型賃貸住宅「プライムメゾン」の開発を順次行っています。

スポンサー変更後、前記の物件企画会議を受け企画に着手し、竣工済又は建築中・企画中の「プライムメゾン」は、本投資法人が既に取得した物件及び本募集取得予定資産を除き、本書の日付現在12物件あり、うち11物件が東京圏主要都市部に所在し、その全てが東京都23区に立地しています。

なお、以下の物件に関しては、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。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

（注）「建築中物件」とは、建築確認済みであり竣工前の物件を指します。「建築中物件」として掲載の図は、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、「企画中物件」とは、建築確認前の開発案件であり、積水ハウスは「プライムメゾン」として賃貸住宅の開発を進めるために必要となる土地の取得を完了しています。

また、前記の取組みによらず積水ハウスが独自に企画・開発又はその価値を認めて保有している賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズの一例として、以下のものが挙げられます。

なお、下記物件に関して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。

＜積水ハウスが保有する前記取組み以外の「プライムメゾン」の一例＞

プライムメゾン御殿山ウエスト
（東京都品川区）

平成23年1月竣工
＜住戸数26戸＞

「プライムメゾン」は、東京圏に加え大阪、名古屋、福岡、札幌等の全国主要都市にも幅広く展開しており、シングル、DINKS、ファミリー等幅広い層をターゲットとして全国に展開する積和不動産グループにより運営・管理されています。

本投資法人は、このような「プライムメゾン」の取得機会を確保することにより、テナント満足度向上の実現を目指し、ポートフォリオ全体の稼働率の維持及び向上、ひいてはポートフォリオの質及び収益性の向上に努めます。

＜参考：積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」＞

本投資法人は、積水ハウスが実践する「まちづくり」の設計思想を活かした賃貸住宅「プライムメゾン」をはじめとする、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心とした外部成長を図ります。「プライムメゾン」とは、住宅のトップメーカーとして確かな実績を築きあげてきた積水ハウスのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンションのブランドです。積水ハウスは、戸建住宅や分譲マンション「グランドメゾン」シリーズで培ったノウハウを賃貸住宅「プライムメゾン」にも展開しています。

＜積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の設計思想＞

■環境との共生－経年美化－

自然との共生を考えた緑の供給を軸に、時が経つほどに美しさ、愛着の高まる住環境を育て、時代を受け継ぐ資産として地域の価値の向上に貢献したいと考えています。

・人と自然がともに暮らす庭づくりの提案「5本の樹」計画(注)に基づく緑化計画の実施
・既存樹を残す等、その街が持つ歴史や意匠との調和、価値観を継承
・年を経るごとに、より風合いと存在感が増す外構を計画

(注) 積水ハウスでは、「3本は鳥のために、2本は蝶のために。地域に合わせた日本の在来樹種を」をスローガンに、日本の自然環境を守り育ててきた「里山」の知恵に学び、地域の気候風土に適した「5本の樹」を植える庭づくり、まちづくりをすすめています。

＜環境との共生の実施例＞

既存樹を活かした中庭
（プライムメゾン武蔵野の杜）

外構の石積み
（プライムメゾン高見）

■入居者ファースト思想－永住品質－

人と住まいを新しい観点から考え、賃貸住宅にも分譲マンションで培ったノウハウを活かし、快適な暮らしを提供しています。

・使い勝手の良い豊富な収納等生活しやすさを考えたプランニング
・住まい手本位で計画された洗練の設備仕様
・基礎・構造等目に見えない箇所まで配慮
・至便性と住環境を考慮したこだわりの立地条件
・都市における集合住宅としての暮らしを守る高いセキュリティ
・快適な都市生活を楽しめる様々なサポートの提供

＜入居者ファースト思想の実施例＞

大型クローゼット
（プライムメゾン矢田南）

駐車場シャッターゲート
（プライムメゾン高見）

（ロ） 積和不動産各社（7社）が企画・開発又はその価値を認めて保有する物件

積和不動産グループは、いずれも不動産売買の仲介、賃貸住宅におけるリーシング及び賃貸住宅の管理・運営等を業務内容とする不動産総合企業として、地域ごとの営業戦略をもってそれぞれ全国各地で事業を展開しています。また、積和不動産グループは、地元に密着することで得られる各地域の賃貸マーケット情報を活用して賃貸住宅の企画・開発やその価値を認めた外部の物件に投資・保有を行い、それらの情報を活用して賃貸住宅の運営・管理を行っています。

本投資法人は、積水ハウスグループからの物件取得ルートの更なる強化を図るべく、積水ハウスからの取得ルートとは別に、物件供給元としての積和不動産グループとの協働体制を確立しており、東京圏のみならず全国主要都市にも展開し、本投資法人の投資対象エリアを網羅的にカバー可能な積和不動産グループの物件パイプラインを活用して外部成長を図ります。

また、本投資法人が既に取得した物件を除き、積和不動産各社（7社）が企画・開発し、保有する後記「(4) 安定的なキャッシュ・フローの確保　④ ブランド戦略の展開」に記載の賃貸住宅「マスト」シリーズの一例として、以下のものが挙げられます。

なお、下記物件に関して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。

＜積和不動産各社(7社)が企画・開発又はその価値を認めて保有する「マスト」シリーズの一例＞

グランマスト萱場
（愛知県名古屋市）
➢平成24年2月竣工
＜住戸数27戸＞

② 住居物件の運営・管理における協働体制

（イ） 積和不動産グループを中心とするプロパティ・マネジメント

本投資法人は、平成28年7月末日現在、全国の賃貸管理戸数57.6万室の賃貸管理実績を有し、入居率96.7%（シャーメゾン(注)一括借上げ分）の積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することで、住居物件の運営・管理における協働体制を確立し、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・マネジメント業務のノウハウを活用したテナント募集及び効率的な一括管理により、更なる内部成長を目指します。

具体的には、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、本投資法人が積水ハウスグループから取得する物件については、原則として、積和不動産グループのうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約してきました。

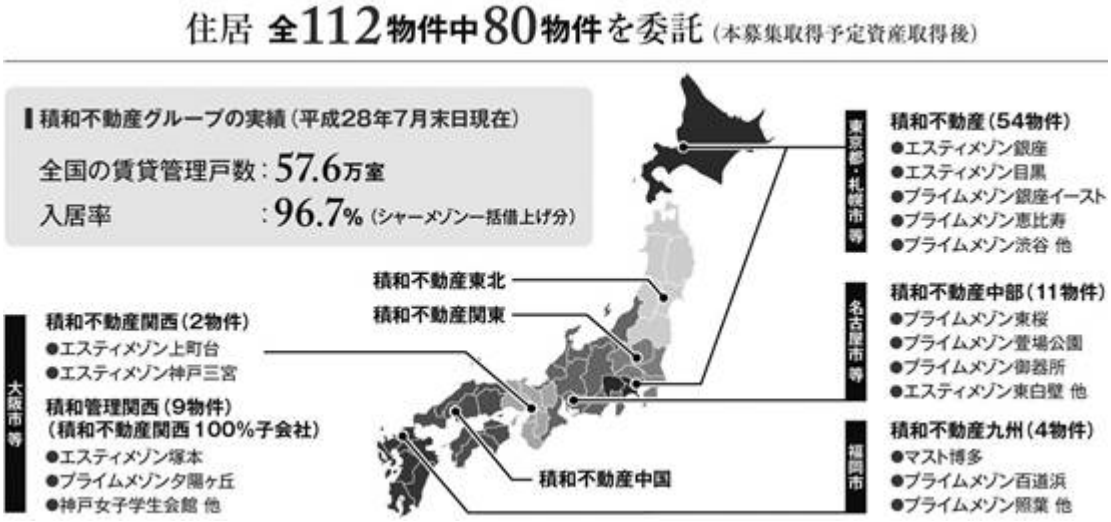
その結果、本書の日付現在において保有する住居110物件のうち、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託している住居物件は、78物件となっています。なお、本募集取得予定資産取得後においては、住居112物件のうち80物件を積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することとなる予定であり、積和不動産グループとの更なる連携強化が図れるものと、本投資法人は考えています。

なお、積和不動産グループは、後記「(4) 安定的なキャッシュ・フローの確保　④ ブランド戦略の展開」に記載のとおり、「MAST」という賃貸住宅ブランドを活用したリーシングを行っており、積和不動産グループがリーシングを行っている賃貸住宅を探すことのできる不動産賃貸仲介ネットワークは、首都圏に400店舗以上ある「MAST特約店」をはじめとして全国に構築されています。

これに加えて、賃貸住宅を探している方への利便性向上を図るため、積和不動産グループは「MAST-WEB」をはじめとする賃貸住宅情報サイトの管理・運営を行っています。

（注） 「シャーメゾン」とは、積水ハウスが施工し積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドです。

＜積和不動産グループへのプロパティ・マネジメント業務委託（予定）状況＞



（ロ） 積和不動産グループにおける入居者確保のための施策

積和不動産グループは、入居促進策の一環として積和不動産各社（7社）が管理する賃貸住宅（一部を除きます。）の入居者に対して生活サポートサービス等を提供する「MASTクラブ」を推進しています。

MASTクラブでは、積和不動産グループが管理する賃貸住宅間の住替えの促進及び顧客満足度の向上に貢献することを目的に、MASTクラブ加入者に対して以下のような様々なサービスを提供しています。またMASTクラブ会員には、快適な暮らしをきめ細やかにサポートする「MASTクラブオフ」と「積和入居者保険」もあり、当該生活サポートサービスにより生活にプラスアルファの価値を提供しています。

◆ MASTポイントサービス（入会金・年会費無料）
家賃をポイント化して還元し、積和不動産グループの管理物件内での住替え時に、最大3か月分の家賃をサービス。その他不動産の購入時等のサービスも実施。

◆ MASTクラブオフ
リゾート、レジャー、グルメ、エステ等、毎日の暮らしやオフタイムの充実に役立つ多彩なメニューを特別優待価格で提供。

◆ 積和入居者保険（有料サービス）
暮らしと家財を守る保険。火災や自然災害、水漏れ、盗難等の日常災害リスク、メディカルアシストサービス等幅広くカバー。

(3) 安定的な物件取得機会の確保

① 多種多様なパイプラインの構築

本投資法人は、幅広く良質な物件情報を安定的に入手すべく、多種多様なパイプラインを構築しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、住居物件の取得に関するパイプラインを確立することを目的として、積水ハウス、積和不動産及び積和不動産関東との間でそれぞれ優先交渉権等に関する契約を、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州との間でそれぞれ優先交渉権に関する契約を締結しており、積水ハウスグループが開発・保有する賃貸住宅を中心として、安定的な物件取得機会を確保しています。

また、本投資法人の共同スポンサーの1社であるスプリング・インベストメントは、投資運用業務を行っており、スプリング・インベストメントが運用や助言を委託された不動産・不動産信託受益権に関する売却情報を、本投資法人が優先的に得られること等を主な内容とした物件情報優先提供に関する契約を同社との間で締結しています。これまでに、本パイプラインからエスティメゾン三軒茶屋Ⅱ及びエスティメゾン錦糸町の2物件を取得しています。

なお、上記優先交渉権等に関する契約、優先交渉権に関する契約及び物件情報優先提供に関する契約（以下、総称して「パイプラインサポート契約」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

＜パイプラインサポート契約の概要＞

契約名称	契約締結先	自己保有物件等に関する優先交渉権の付与	第三者保有物件等に関する情報提供	投資一任業務・投資助言業務受託物件の売却に関する情報の優先提供
優先交渉権等に関する契約	積水ハウス 積和不動産 積和不動産関東	有	有	－
優先交渉権に関する契約	積和不動産東北 積和不動産中部 積和不動産関西 積和不動産中国 積和不動産九州	有	－	－
物件情報優先提供に関する契約	スプリング・インベストメント	－	有	有

（ご参考）スプリング・インベストメントについて

スプリング・インベストメントは、豪州で上場している不動産投資信託であるアストロ・ジャパン・プロパティ・トラスト（以下「AJA」といいます。）が投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な事業とする国際的なファンド・マネージャーです。AJAが投資する日本国内の不動産の運営実績に加え、日米欧豪での不動産ファンド／アセット・マネジメントのノウハウを有する人材を擁しています。

＜スプリング・インベストメントの概要＞

商号	株式会社スプリング・インベストメント
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代表者	代表取締役会長　　エリック・ルーカス 代表取締役社長（CEO）　海老沼　修
資本金	50百万円（平成28年7月末日現在）
設立	平成10年6月

② 多様な物件取得ルート及び物件取得手法とその取得実績

本投資法人は、安定的に資産規模の拡大を図るため、スポンサー等とのパイプラインサポート契約に基づく物件取得を主軸としつつ、その一方で、スポンサー以外からの物件情報も積極的に入手する等、本資産運用会社の独自ルートの拡充を進めることで、投資主利益に資する資産規模拡大のための取得機会の拡大・多様化を図っています。

また、本投資法人は、これまでブリッジファンドを活用した優先交渉権の獲得により機動的な物件取得を行っており、今後も、不動産取引市場の状況に鑑み、中長期的な観点から、本投資法人のポートフォリオの充実、資産規模拡大による収益性向上に寄与するものと判断した場合にはブリッジファンドの活用を検討する方針です。

＜物件情報取得体制＞

（ご参考）本資産運用会社独自ルートによる運営型住居物件の取得

本投資法人は、平成28年3月に本資産運用会社の独自の物件取得ルートを活用し、本投資法人にとって初となる学生寮（神戸女子学生会館）の取得を実現しました。

学生寮の取得に際しては、本資産運用会社の運用ガイドラインに定めているとおり、運営会社の適格性について、運営実績、業暦及び営業成績等を慎重に調査し、本資産運用会社が信用力のあるものと判断した運営会社の運営する不動産に投資を行うこととしています。当該物件の運営会社である積和管理関西株式会社（以下「積和管理関西」といいます。）は、積水ハウスのグループ会社としてこれまで10年以上にわたって当該物件の施設運営を行ってきており、学生寮の運営に必要な能力及び信用力を十分に有すると判断し、継続して当該物件の運営会社に選定するとともに、当該物件のプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社に選定しました。

更に、積和管理関西との賃貸借契約を10年間のマスターリース契約・賃料保証型の契約としたことで(注)、積水ハウスグループの協働体制を構築しつつ中長期的な観点から安定した運営と収益の確保ができる物件であると、本投資法人は考えています。

（注） 郵便集配所として賃貸されている部分を除きます。

＜神戸女子学生会館外観写真＞

(4) 安定的なキャッシュ・フローの確保

① リーシング活動の徹底管理（リーシングマネジメント）

本投資法人の保有物件は、平成28年7月末日時点において、住居ポートフォリオ全体で96.2%という高い稼働率を維持しています。この高い稼働率は、保有物件の競争力によって実現される一方で、リーシング活動の徹底管理を行うことによって実現できていると考えています。本投資法人及び本資産運用会社では、テナントの解約通知から入居に至るまでを一連のプロセスと捉え、それぞれのプロセスの問題及び課題を洗い出して解決策を検討するといった、徹底的な管理を行っており、具体的には以下の取組みを行っています。

・解約通知からリーシング条件の意思決定及び募集開始までの期間短縮
・原状回復工事期間の短縮による入居可能日の早期化
・長期未斡旋住戸に対する個別での条件設定による契約促進
・必要に応じた専有部及び共用部のリノベーション工事等の実施による競争力の強化

② 賃貸事業コストの管理の徹底

本投資法人及び本資産運用会社は、安定的なキャッシュ・フローを確保するために、徹底的なリーシングマネジメントに基づく収益確保に加えて、賃貸事業コストの徹底管理を行っています。定期的に賃貸事業コストの費目別に削減余地がないかを検討し、着実なコスト削減を行っています。具体的には以下の取組みが挙げられます。

・共用部における電気料金を削減することを企図したLED照明の導入や電力小売自由化に伴う電気事業者の変更等
・今後懸念される物件の経年劣化に伴う原状回復費用の増加への対策として実施する、工事内容の過不足等の細かな精査の実施及びコスト管理

③ 運用資産の品質管理の徹底

本投資法人及び本資産運用会社は、運用資産価値及び物件競争力の維持・向上を企図した最適な修繕を実施することにより、稼働率や賃料水準の向上を目指しています。本資産運用会社は、後記「(5) 中長期的な運用体制の強化　② 運用資産の品質管理の徹底を目的とした部署の新設」に記載のとおり、長期修繕計画の策定及び修繕工事の管理等を専門的に担う部署として、「技術管理部」を新設しました。これにより、業務の効率化を推進すると同時に、リーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化に対する適切な時期のリフォーム・リノベーションの実施をはじめとする運用資産の品質管理の徹底を図り、内部成長の強化につなげます。

④　ブランド戦略の展開

本投資法人は、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進しています。積水ハウスの都市型賃貸住宅「プライムメゾン」と調和する親和性の高いブランド名を賃貸住宅市場において展開することにより、住宅のトップメーカーとして確かな実績を有する積水ハウスとの関係性を強く示し、その品質性を訴求していくことを狙いとしています。

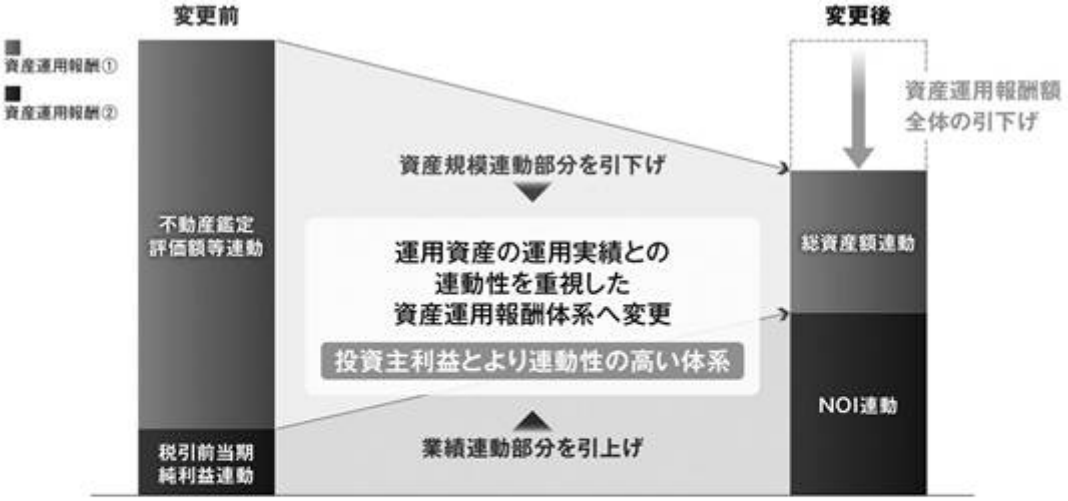
＜物件の競争力を高めるためのブランド戦略＞

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ	Prime Maison プライムメゾン	Esty Maison エスティメゾン	MAST
ブランド説明	積水ハウス ブランド 積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション	本投資法人独自 ブランド 原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション	積和不動産グループ ブランド 原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社（7社）が企画・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅

(5) 中長期的な運用体制の強化

① 運用実績に重点をおいた資産運用報酬体系への変更

本投資法人は、平成28年6月10日に開催された第7回投資主総会において規約を一部変更し、平成29年3月期（第23期）より、本投資法人が本資産運用会社へ支払う資産運用報酬につき、資産規模に連動する資産運用報酬①と業績に連動する資産運用報酬②の体系を変更し、運用資産の賃貸事業等における運用実績との連動性を重視した資産運用報酬体系へ変更を行っており、本書の日付で適用料率を決定しています。



変更前の資産運用報酬体系　　**変更後の資産運用報酬体系**

区分	算定の基礎	報酬料率［適用料率］	算定の基礎	報酬料率［上限料率］	報酬料率［適用料率］
資産運用報酬①	不動産鑑定評価額等	0.4%	直前決算期末の総資産額 2,000億円迄の部分	0.22%	0.15%
			直前決算期末の総資産額 2,000億円超の部分		0.10%
資産運用報酬②	税引前当期純利益	3.0%	NOI（減価償却前不動産賃貸事業利益）	5.0%	4.0%

資産運用報酬①及び資産運用報酬②における具体的な変更内容は、資産運用報酬①について算定の基礎を不動産鑑定評価額等から総資産額に変更し、これに対する報酬料率に上限を設けるとともに、資産運用報酬②について算定の基礎を税引前当期純利益から減価償却費等控除前の不動産賃貸事業利益（NOI）等に変更し、これに対する報酬料率に上限を設けるものです。

なお、平成28年10月7日付で公表しているとおり、平成29年3月期（第23期）及びそれ以降に実際に適用される報酬料率は、資産運用報酬①については2,000億円までの部分につき0.15%、2,000億円超の部分につき0.10%、資産運用報酬②については4.0%です。

資産規模連動部分である資産運用報酬①の報酬料率を引き下げ、業績連動部分である資産運用報酬②の報酬料率を引き上げることで、より投資主利益との連動性の高い資産運用報酬体系に変更することができたものと、本投資法人は考えています。

また、平成28年3月期（第21期）の資産運用報酬①及び資産運用報酬②の実績は471百万円ですが、変更後の資産運用報酬①及び資産運用報酬②の算定式及び平成28年10月7日付公表の実際に適用する料率を用い、当該期の資産運用報酬①及び資産運用報酬②を試算すると336百万円となり、約134百万円減少することになります。

変更による資産運用報酬減少額の試算
平成28年3月期（第21期）に変更後の資産運用報酬体系を適用したと仮定した場合

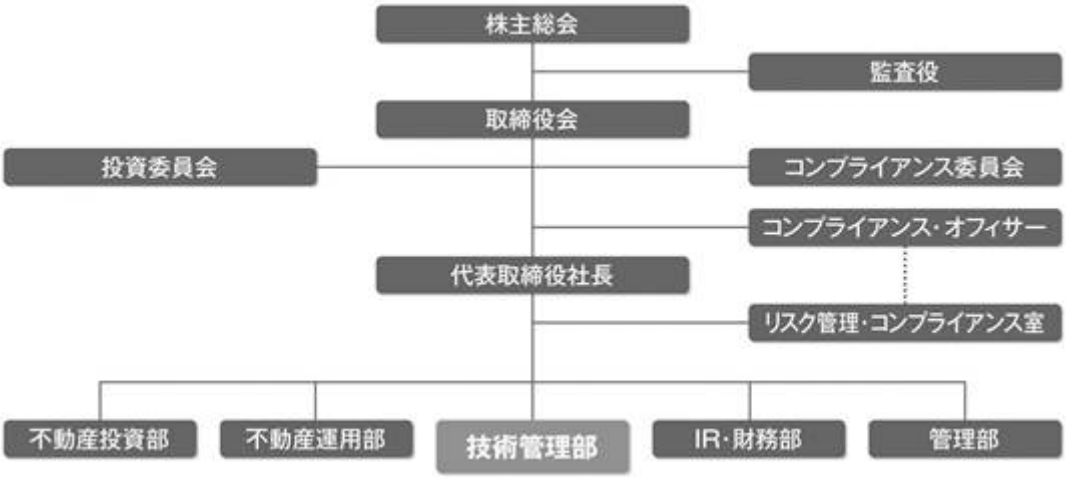
資産運用報酬減少額（試算）
△134百万円

② 運用資産の品質管理の徹底を目的とした部署の新設

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

具体的には、これまで継続的に行ってきた法定点検及び継続エンジニアリングレポートの取得のほか、本投資法人が保有する物件のうち築年数が相当程度経過したものについて、劣化診断調査を実施し、その診断結果を基に長期修繕計画の策定及び大規模修繕工事の検討・管理を行います。

本投資法人及び本資産運用会社は、運用資産の品質管理の徹底を図り最適な修繕により、運用資産の価値及び競争力を維持・向上させ、運用資産の稼働率・賃料水準の向上を目指します。



なお、資産価値及び物件競争力の維持・向上を企図し、平成28年9月期（第22期）において以下の物件につき、建物劣化診断の結果を踏まえた計画的な大規模修繕工事を実施しました。

実施物件名	築年数(注)	工事費用	工事内容	工事期間
エスティメゾン恵比寿Ⅱ	13.3年	58百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事	平成28年5月～9月
エスティメゾン神田	12.6年	45百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事	
エスティメゾン町田	12.6年	75百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事	

（注） 築年数は、本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しています。

③ 環境活動への取組み

本投資法人は、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、メインスポンサーであり、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境省から認定を受けた積水ハウスとの協働により、時代のニーズに即した省エネルギー・環境配慮への対応を推進しています。

具体的には、平成27年3月に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定し、当該方針に基づき、保有資産の共用部照明器具のLED化工事の実施や専有部エアコンの省エネルギー化等、環境負荷軽減策をはじめとするサステナビリティに関する取組みを実施しています。

(イ) Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) における高い評価

本投資法人は、平成27年に実施されたGRESBの不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査において、住宅系J-REITとしては初となる、「Green Star」の高評価を取得するとともに、アジアの住宅セクターにおいて「Sector Leader」(1位)に選出されました。

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

＜ご参考：GRESB及び当該調査の概要＞

GRESBは、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークであり、平成28年9月現在、58社の有力な機関投資家が投資先の選定や投資先との対話にGRESBを活用する投資家メンバーとして加盟し、その運用受託資産額は総額で約760兆円(約7兆6千億米ドル(1米ドル100円で換算))にも上るとされています。

なお、当該評価は個々の不動産を対象とした調査ではなく、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取組みを評価するものです。平成28年に実施された当該評価には世界で759の不動産会社・ファンドが参加し、日本市場からの参加者数は46となっています。

（ロ） DBJ Green Building認証の取得

平成27年1月に運用が開始された、株式会社日本政策投資銀行によるDBJ Green Building認証レジデンス版の第一号案件として、本投資法人が保有するプライムメゾン品川及びプライムメゾン御殿山イーストが、極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして上位ランクの評価（4 stars）を受けました。

その後、平成28年4月には新たにプライムメゾン横濱日本大通をはじめとする3物件について当該認証を取得し、本書の日付現在において本投資法人が保有する住居物件のうち、合計5物件（うち3物件が上位ランクの4 stars）が当該認証を取得しています。

＜ご参考：DBJ Green Building認証の概要＞

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

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル
DBJ Green Building	DBJ Green Building	DBJ Green Building	DBJ Green Building	DBJ Green Building
5つ星 / five stars	4つ星 / four stars	3つ星 / three stars	2つ星 / two stars	1つ星 / one star

(6) 財務基盤の更なる強化

① 基本方針

本投資法人は、経済情勢の急激な変動による財務リスクの低減を目的とし、積水ハウスの信用力を背景に、借入コスト(注1)の低減、借入金利の固定化、借入期間の長期化及び返済期日の分散化、バンクフォーメーションの強化、資金調達手段の多様化並びに公募増資の実施による財務基盤の強化を企図した様々な財務戦略を通じて、財務基盤の強化を推進してきました。

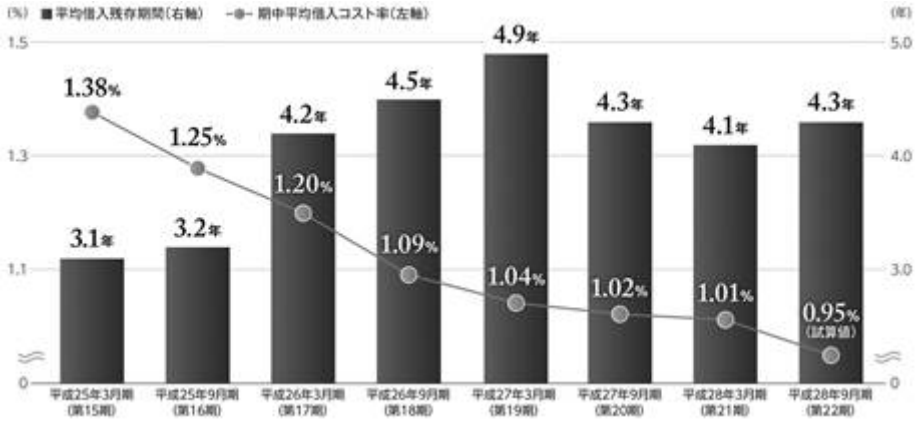
本投資法人は、平成28年9月期（第22期）においても、財務基盤の強化を意識して資金調達を実行しており、平成28年4月1日に物件取得資金として調達した65億円の借入れや、平成28年8月31日に返済期限を迎えた総額100億円の借入金の借換えの際には、借入期間の長期化、借入金利の固定化、返済期日の分散化を図りつつ、固定金利の借入れと変動金利の借入れのバランスに留意し、借入コストの低減に取り組みました。

このような取組みの結果として構築された安定的な財務基盤を背景に、本投資法人は、本書の日付現在において株式会社日本格付研究所（JCR）より「AA－（安定的）」の長期発行体格付、株式会社格付投資情報センター（R&I）より「A＋（安定的）」の発行体格付を、それぞれ取得しています。

今後も、このような財務基盤の強化に資する施策を継続し、更なる財務基盤の強化を推進していく方針です。

＜期中平均借入コスト率(注2)及び平均借入残存期間(注3)の推移＞

本投資法人は、借入コスト率の低減を図るとともに、借入金利の固定化及び借入期間の長期化を図り、財務基盤の強化を意識した資金調達を実行しています。



（注1）「借入コスト」とは、本投資法人の損益計算書において営業外費用として計上される有利子負債に係る支払利息（清算金（ブレークファンディングコスト）を除きます。）、投資法人債利息及び融資関連費用の合計額をいい、投資法人債発行関連費用を含みません。以下同じです。

（注2）「期中平均借入コスト率」は、以下の計算式により算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。ただし、平成28年9月期（第22期）の期中平均借入コスト率は、平成28年9月期（第22期）の借入コストが本書の日付現在確定しないため、見込額を使用して算出しています。

期中平均借入コスト率＝各期借入コストの年換算額÷各期中平均有利子負債残高

各期中平均有利子負債残高＝各期中の日々の有利子負債残高の合計額÷各期の運用日数

（注3）「平均借入残存期間」は、各期末時点における借入れ（有利子の敷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）までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

＜平成28年8月31日の借換えの状況＞

＜借換え前＞

借入日	年　限	借入金額	借入金利
平成27年7月	約1年2か月	28億円	変動
平成27年10月	11か月	12億円	変動
平成28年3月	6か月	60億円	変動
合計／平均	約8か月	100億円	―

＜借換え後＞

借入日	年　限	借入金額	借入金利
平成28年8月	約9年	30億円	固定
平成28年8月	約9年	6億円	固定
平成28年8月	8年	19億円	固定
平成28年8月	約1年	45億円	変動
合計／平均	約5年2か月	100億円	―

（長期化）　（固定化）

（注1）　平成28年9月30日付で45億円のうち、15億円について期限前返済を実施しています。

（注2）　「年限」の「合計／平均」欄の数値については、借入年限を借入金額で加重平均して算出し、1か月未満の値を切り捨てて記載しています。

本投資法人の主な財務指標等は、以下のとおりです。

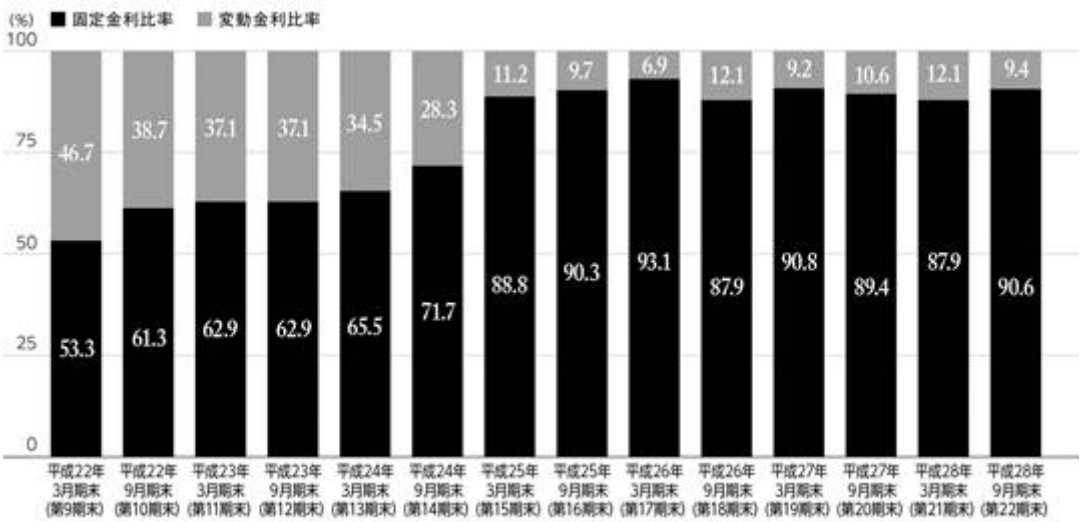
（イ）　LTVコントロール

本投資法人は、LTVの上限については60%を目処としていますが、安定的な財務基盤を維持するべく、引続き50%台前半を当面のLTVの上限の目処として、保守的なLTVコントロールを行っていく方針です。平成28年3月期末（第21期末）現在において52.3%であった本投資法人のLTVは、平成28年4月1日の物件取得に係る新規借入れ（65億円）を行った結果、平成28年9月30日に既存借入金の一部期限前返済（15億円）を行ったものの、平成28年9月期末（第22期末）現在53.5%（試算値）程度まで上昇していると想定されますが、本募集取得予定資産の取得資金に充当すること等を目的として実施する本募集の資金調達により、前記「2 オファリング・ハイライト　(2) 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立」に記載のとおり、引下げ効果が見込まれます。

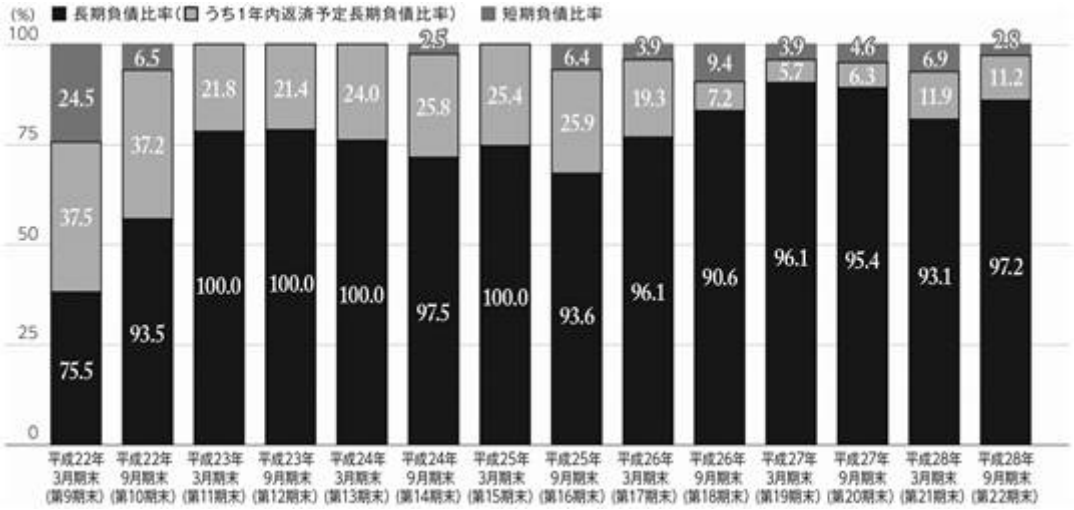
（ロ）　借入金利の固定化、借入期間の長期化

本投資法人は、前述のとおりスポンサー変更後、経済情勢の急激な変動による財務リスクの低減を目的として借入金利の固定化及び借入期間の長期化を推進してきました。その結果、以下のとおり、スポンサー変更直後の決算期である平成22年3月期末（第9期末）と比較して、平成28年9月期末（第22期末）日時点における借入金に係る固定金利比率(注1)及び長期負債比率(注2)は上昇し（平成22年3月期末（第9期末）比で37.3ポイント及び21.7ポイント増加）、また長期負債比率の上昇と合わせて前述のとおり平均借入残存期間も長期化しました。更に、直近では、本投資法人が最適なバランスであると判断する水準で固定金利比率・長期負債比率が安定的に推移しており、引続き現状の水準の維持に努めていきます。

＜固定金利・変動金利比率＞



＜長期負債・短期負債比率＞



（注1）「固定金利比率」とは、金利が固定化されている有利子負債残高の有利子負債総額に対する割合をいい、「変動金利比率」とは、金利が固定化されていない有利子負債残高の有利子負債総額に対する割合をいい、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により実質的に固定化された借入金の金利は、固定金利として取り扱っています。

（注2）「長期負債比率」とは、借入期間又は償還期間が1年超の借入金（有利子保証金を含みます。なお、有利子保証金については最終の返済期日までの期間で判定します。）及び投資法人債（以下、総称して「長期負債」といいます。）残高の合計の有利子負債総額に対する割合をいいます。「1年内返済予定長期負債比率」とは、長期負債に含まれる1年内返済予定の借入金残高及び1年内償還予定の投資法人債残高の合計の有利子負債総額に対する割合をいいます。また、「短期負債比率」とは、長期負債以外の借入期間又は償還期間が1年以内の借入金（有利子保証金を含みます。）及び投資法人債（以下、総称して「短期負債」といいます。）残高の合計の有利子負債総額に占める割合をいい、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

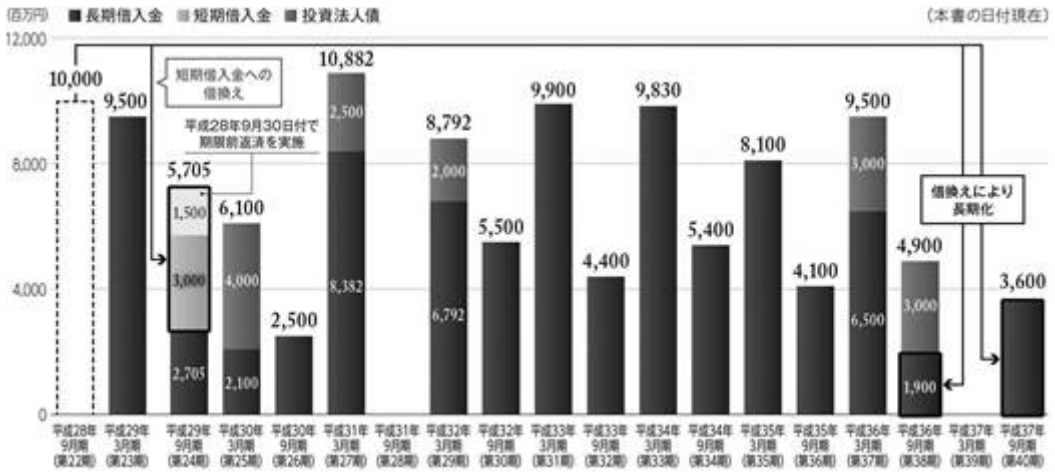
（注3）平成22年2月23日付タームローン契約に基づき借り入れた長期負債に該当する借入金9,702百万円のうち、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円を短期負債と仮定した場合の、平成22年3月期末（第9期末）及び平成22年9月期末（第10期末）における短期負債比率、長期負債比率及び1年内返済予定長期負債比率は、以下のとおりです。

区　分	平成22年3月期末 （第9期末）	平成22年9月期末 （第10期末）
短期負債比率	34.6%	16.9%
長期負債比率	65.4%	83.1%
（うち1年内返済予定長期負債比率）	(27.4%)	(26.8%)

（ハ）　返済時期の分散状況

本投資法人は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、前述のとおり借換えの際に借入期間の長期化を図る等の施策により、返済時期の分散化を推進し借換えリスクを低減しています。

＜返済時期の分散状況＞



（注）　各金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（ニ） 国内3メガバンクを中心としたバンクフォーメーションの状況

本投資法人は、積水ハウスの信用力を背景に、国内3メガバンクを中心として合計17の金融機関からなるバンクフォーメーションを構築しています。本書の日付現在における本投資法人の金融機関別の借入残高は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

金融機関	残高（注1）	比率（注2）
株式会社みずほ銀行	17,001百万円	18.0%
株式会社三井住友銀行	16,741百万円	17.8%
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	10,750百万円	11.4%
みずほ信託銀行株式会社	8,030百万円	8.5%
三井住友信託銀行株式会社	6,850百万円	7.3%
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	6,592百万円	7.0%
株式会社日本政策投資銀行	6,241百万円	6.6%
農林中央金庫	4,752百万円	5.0%
株式会社りそな銀行	4,550百万円	4.8%
株式会社福岡銀行	2,400百万円	2.5%
株式会社あおぞら銀行	2,200百万円	2.3%
信金中央金庫	1,600百万円	1.7%
株式会社池田泉州銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社静岡銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社七十七銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社広島銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社山口銀行	1,300百万円	1.4%
借入金残高合計	94,209百万円	100.0%

（注1）残高は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各金融機関の残高を合計した額と借入金残高合計は一致しない場合があります。

（注2）比率は、借入金残高合計に対する各金融機関の借入金残高の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、上記比率の合計が100%とならない場合があります。

② コミットメントライン契約の締結

本投資法人は、新規物件の取得、既存借入金の返済、投資法人債の償還及び保有物件の改修・修繕工事にあたり機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、本書の日付で以下のとおりコミットメントライン契約を締結しました。

コミットメント極度額	100億円
契約締結日	平成28年10月7日
コミットメント期間	平成28年11月1日～平成29年10月31日
契約締結先	株式会社みずほ銀行
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
	株式会社三井住友銀行

5 ポートフォリオ構築方針

本投資法人の主なポートフォリオ構築方針の概要は、以下のとおりです。

(1) 投資対象

住居は、生活の根幹をなす居住を目的とした不動産のため、商業施設やオフィスビルに比べて経済情勢の変動等の影響を受けにくく、安定したテナント需要が見込まれ、賃料相場も相対的に安定していると、本投資法人は考えています。特に全国の主要都市部においては安定的に高いテナント需要が期待でき、テナント確保が比較的容易であると考えられるため、本投資法人の収益安定性への寄与が見込まれます。また、商業施設やオフィスビルに比べて資産規模が小さい不動産への投資も容易であり、より高いリスク分散効果が得られると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、このような住居の特性に着目し、安定的需要に基づく収益の確保及びリスク分散効果を高める観点から、主たる用途(注)が「住居」である不動産関連資産を本投資法人の資産運用の対象として位置付けることとしています。

なお、住居には学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅を含むものとします。

また、既存商業施設については、当面安定的な運用に努めるものとしますが、時機を見て売却の判断を行うことを検討します。

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

(2) 投資地域

本投資法人は、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。その投資対象地域のうち、主な投資対象地域として「東京圏主要都市部」を設定しており、これにより安定した収益の確保を目指します。これは、現状、「東京圏主要都市部」における賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれることによります。

また、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏主要都市部以外のエリアにも分散投資を図る観点から、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用できる、東京圏その他都市部と主要大都市圏をはじめとする全国主要都市に対しても投資を行います。

＜各投資対象エリアの特性及び位置付け＞

・東京圏主要都市部：	東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
・東京圏その他都市部：	東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。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投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
・主要大都市圏：	全国主要都市の中でも、周辺地域の行政・経済の中心を担い、比較的安定した賃貸需要が期待できるエリア。住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
・その他の全国主要都市：	全国主要都市のうち、上記「主要大都市圏」以外の中心的役割を担い、様々な賃貸需要が期待できるエリア。住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値、稼働状況、収益性及び地域の将来性等を総合的に判断し取得を行います。

かかる観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産として組み入れた住居の用に供する不動産等の投資エリアの割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行います。

ただし、中長期的に安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

＜投資不動産の地域区分＞

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率(注3、4) (取得価格ベース)
東京圏	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	①東京都　：東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県：横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏その他都市部	①上記以外の東京都全域（ただし、島しょ部を除きます。）及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	30%程度 (その他の全国主要都市は10%以下)
全国主要都市	主要大都市圏	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市 ②上記①の通勤圏(注1)	
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等 (注2)	

(注1)　「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。

(注2)　「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

(注3)　組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。

(注4)　既存商業施設については上記の組入比率の計算から除外します。

(3) 住居タイプ

本投資法人は、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

本投資法人が投資対象とする住居タイプの詳細は、以下のとおりです。

＜住居タイプの区分＞

住居タイプ区分	投資基準・分類方法	
	主たるテナント	望ましい立地環境
シングル	単身生活者 会社都合による単身生活者	交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
コンパクト	子供のいない共働きの夫婦（DINKS） 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者及び夫婦 子供が独立した高齢の夫婦 自宅を仕事場とする独立事業者（SOHO）	交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
ファミリー	家族数2乃至4名程度の一般的家族 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者、夫婦及び家族	職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
ラージ	企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層	東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境

6　有利子負債明細表

本投資法人の平成28年9月末日現在の有利子負債の明細は、以下のとおりです。

＜借入金＞

区分	借入先	借入日	借入金残高（百万円）（注1）	利率（注2）	固定／変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年8月31日	1,000（注3）	0.20682%	変動	平成29年8月31日	（注4）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000（注3）					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,000（注3）					
	小計	－	3,000	－				
1年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成24年3月2日	100	1.18975%	固定（注5）	平成29年2月28日	（注6）	無担保・無保証
	信金中央金庫		100					
	株式会社みずほ銀行		200					
	みずほ信託銀行株式会社		200					
	株式会社三井住友銀行		200					
	三井住友信託銀行株式会社		100					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		100					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		300					
	株式会社りそな銀行		200					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月8日	1,200	1.19475%	固定（注5）	平成29年2月28日	（注7）	
	株式会社福岡銀行		500					
	株式会社みずほ銀行		400					
	株式会社三井住友銀行		1,100					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,300					
	株式会社山口銀行		500					
	農林中央金庫	平成24年8月2日	2,352	0.95750%	固定（注5）	平成29年8月31日	（注4）	
	株式会社みずほ銀行		176					
	株式会社三井住友銀行		176					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年3月1日	200	0.65475%	固定（注5）	平成29年2月28日	（注6）	
	信金中央金庫		200					
	株式会社みずほ銀行		300					
	みずほ信託銀行株式会社		400					
	株式会社三井住友銀行		300					
	三井住友信託銀行株式会社		200					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		700					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		500					
	株式会社りそな銀行		200					
	小計	―	12,205	―				

区　分	借入先	借入日	借入金残高（百万円）（注1）	利率（注2）	固定／変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成24年8月2日	941	1.15475%	固定（注5）	平成31年2月28日	（注4）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行		1,470					
	株式会社三井住友銀行		1,470					
	株式会社みずほ銀行	平成25年2月8日	750	0.89900%	固定（注5）	平成31年2月28日	（注6）	
	みずほ信託銀行株式会社		2,250					
	株式会社三井住友銀行		750					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		750					
	株式会社みずほ銀行	平成25年2月28日	400	1.02225%	固定（注5）	平成32年2月28日	（注4）	
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,700					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		2,142					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社七十七銀行	平成25年2月28日	500	0.75600%	固定（注5）	平成30年2月28日	（注4）	
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社みずほ銀行		100					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		500					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		500					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月30日	1,000	1.17200%	固定（注5）	平成32年8月31日	（注4）	
	株式会社みずほ銀行		500					
	みずほ信託銀行株式会社		200					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		600					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		200					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月30日	500	0.46000%	変動	平成30年8月31日	（注4）	
	株式会社みずほ銀行		200					
	みずほ信託銀行株式会社		200					
	株式会社三井住友銀行		1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		500					
	株式会社みずほ銀行	平成26年1月31日	300	1.17350%	固定（注5）	平成34年2月28日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行		300					
	三井住友信託銀行株式会社		400					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		800					
	株式会社みずほ銀行	平成26年2月28日	400	1.11000%	固定（注5）	平成34年2月28日	（注4）	
	みずほ信託銀行株式会社		980					
	株式会社三井住友銀行		500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		500					
	株式会社りそな銀行		800					

区　分	借入先	借入日	借入金残高（百万円）（注1）	利率（注2）	固定／変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	平成26年2月28日	500	0.95225%	固定（注5）	平成33年2月26日	（注4）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行		400					
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	三井住友信託銀行株式会社		500					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		500					
	株式会社山口銀行		500					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社みずほ銀行	平成26年2月28日	405	0.79614%	固定（注5）	平成32年2月28日	（注4）	
	株式会社三井住友銀行		1,145					
	株式会社静岡銀行	平成26年3月28日	500	0.97300%	固定（注5）	平成33年2月26日	（注6）	
	信金中央金庫		500					
	株式会社福岡銀行		500					
	株式会社みずほ銀行		300					
	株式会社三井住友銀行		300					
	株式会社みずほ銀行	平成26年8月29日	2,500	0.96475%	固定（注5）	平成34年8月31日	（注4）	
	株式会社三井住友銀行		2,000					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		900					
	株式会社みずほ銀行	平成26年8月29日	2,450	0.83600%	固定（注5）	平成33年8月31日	（注4）	
	株式会社三井住友銀行		1,950					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年2月27日	200	0.86650%	固定（注5）	平成35年2月28日	（注4）	
	株式会社池田泉州銀行		200					
	株式会社静岡銀行		200					
	株式会社七十七銀行		200					
	信金中央金庫		200					
	農林中央金庫		500					
	株式会社広島銀行		200					
	株式会社福岡銀行		700					
	株式会社みずほ銀行		1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800					
	株式会社三井住友銀行		600					
	三井住友信託銀行株式会社		300					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		800					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		500					
	株式会社山口銀行		200					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月27日	1,000	0.85250%	固定	平成35年2月28日	（注4）	

区　分	借入先	借入日	借入金残高（百万円）（注1）	利率（注2）	固定／変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	平成27年2月27日	800	0.73975%	固定（注5）	平成34年2月28日	（注4）	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		500					
	株式会社みずほ銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		300					
	株式会社りそな銀行		750					
	株式会社池田泉州銀行	平成27年2月27日	500	0.62800%	固定（注5）	平成33年2月26日	（注4）	
	株式会社静岡銀行		500					
	株式会社七十七銀行		500					
	信金中央金庫		500					
	農林中央金庫		500					
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社みずほ銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		300					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年1月29日	2,100	0.67400%	固定	平成35年8月31日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行		100					
	株式会社みずほ銀行	平成28年1月29日	450	0.68030%	固定（注5）	平成35年8月31日	（注6）	
	みずほ信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社三井住友銀行		450					
	株式会社あおぞら銀行	平成28年4月1日	200	0.45682%	変動	平成36年2月29日	（注6）	
	農林中央金庫		300					
	株式会社みずほ銀行		1,100					
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	株式会社三井住友銀行		1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		450					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		700					
	株式会社山口銀行		100					
	株式会社りそな銀行		300					
	株式会社池田泉州銀行	平成28年4月1日	100	0.50500%	固定	平成36年2月29日	（注6）	
	株式会社静岡銀行		100					
	株式会社七十七銀行		100					
	信金中央金庫		100					
	株式会社日本政策投資銀行		600					
	株式会社広島銀行		100					
	株式会社福岡銀行		200					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		450					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年8月31日	400	0.59750%	固定	平成37年8月29日	（注4）	
	株式会社みずほ銀行		800					
	株式会社三井住友銀行		800					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		1,000					

区分	借入先	借入日	借入金残高（百万円）（注1）	利率（注2）	固定／変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年8月31日	600	0.57000%	固定	平成37年8月29日	（注4）	無担保・無保証
	農林中央金庫	平成28年8月31日	300	0.49500%	固定	平成36年8月30日	（注4）	
	株式会社みずほ銀行		200					
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	株式会社三井住友銀行		200					
	三井住友信託銀行株式会社		400					
	株式会社りそな銀行		300					
	小計	—	79,004	—				
借入金残高合計		—	94,209	—				

＜投資法人債＞

名称	発行日	投資法人債残高（百万円）（注1）	利率（注2）	固定／変動	償還期限	使途	摘要
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	平成25年2月28日	4,000	0.63000%	固定	平成30年2月28日	（注4、6）	無担保
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	平成25年2月28日	2,000	1.00000%	固定	平成32年2月28日		
第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	平成26年2月28日	2,500	0.37400%	固定	平成31年2月28日	（注4）	
第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	平成26年2月28日	3,000	1.06900%	固定	平成36年2月28日		
第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	平成26年8月29日	3,000	0.87100%	固定	平成36年8月30日	（注4）	
投資法人債残高合計	—	14,500	—				

＜有利子負債総額＞

有利子負債総額（百万円）	108,709

（注1） 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各項目の残高を足し合わせた額と小計及び借入金残高合計は一致しない場合があります。また、借入金残高合計及び投資法人債残高合計を足し合わせた額と有利子負債総額も一致しない場合があります。

（注2） 平成28年9月末日現在の利率を記載しています。

（注3） 平成28年8月31日付で借り入れた短期借入金は当初45億円でしたが、そのうち15億円について平成28年9月30日付で期限前返済を実施しています。なお、各借入先への期限前返済額はそれぞれ5億円となります。

（注4） 資金使途は、既存借入金の返済等です。

（注5） 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、当該金利スワップ契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

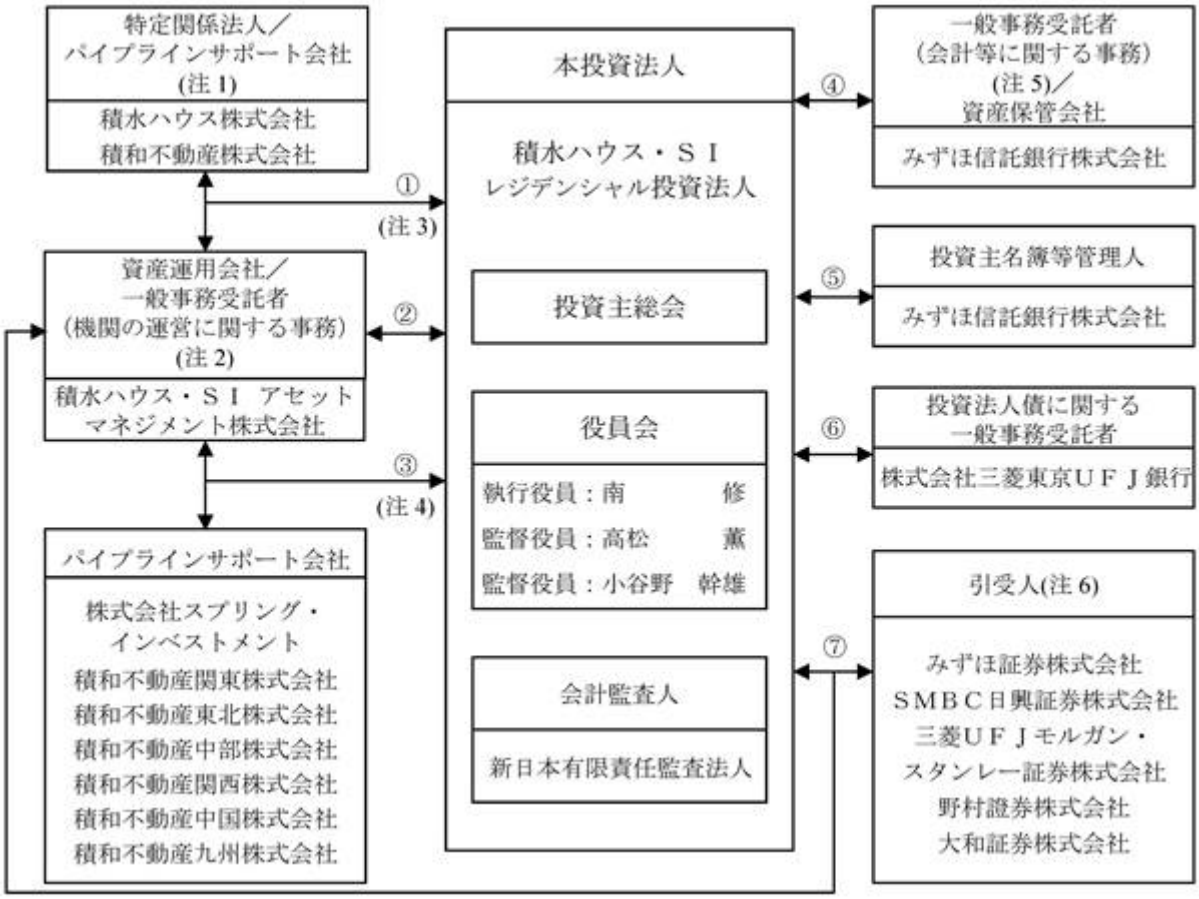
（注6） 資金使途は、不動産信託受益権の取得等です。

（注7） 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（適格機関投資家限定私募）の償還です。

7　本投資法人の仕組み

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。

＜本投資法人の仕組図＞



番号	契約名
①	優先交渉権等に関する契約(注3)
②	資産運用委託契約／機関運営事務委託契約
③	物件情報優先提供に関する契約／優先交渉権等に関する契約／優先交渉権に関する契約(注4)
④	一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
⑤	事務委託契約（投資口事務受託契約）
⑥	財務代理契約
⑦	新投資口引受契約

(注1) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、積水ハウス及び積和不動産です。積水ハウスは、本資産運用会社の親会社（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。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり、前記「2 オファリング・ハイライト (1) 本募集取得予定資産の組入れによるポートフォリオの強化 ① 積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズ2物件の取得」に記載のとおり、プライムメゾン白金高輪を4,500百万円及びプライムメゾン市谷山伏町を4,000百万円で本投資法人に譲渡する契約を締結しています。積和不動産は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。）であって、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人です。積和不動産は、本投資法人の取得済資産及び本募集取得予定資産のうち54物件に係るPM（予定）会社兼マスターリース（予定）会社です。なお、詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ヘ) 個別信託不動産の概要」、後記「8 投資対象 (1) 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要 ④ 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に関する個別信託不動産の概要」及び同「(2) ポートフォリオの状況 ③ 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

(注2) 機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。）、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

(注3) 本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を締結しています。

(注4) 本投資法人及び本資産運用会社は、スプリング・インベストメントとの間で「物件情報優先提供に関する契約」を、積和不動産関東との間で「優先交渉権等に関する契約」を、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結しています。

(注5) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

(注6) 引受人は、発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

8 投資対象

(1) 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要

本投資法人は、平成28年9月期（第22期）中に、後記「① 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の一覧」における第22期取得済資産の項目に記載する各不動産をそれぞれ信託財産とする信託の受益権（以下「第22期取得済資産」といいます。）を取得しています。また、本投資法人は、一般募集の完了後、後記「① 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の一覧」における本募集取得予定資産の項目に記載する各不動産をそれぞれ信託財産とする信託の受益権（本募集取得予定資産）を取得する予定です。本募集取得予定資産の取得資金（取得に付随する諸費用を含みます。）には、本募集による調達資金を充当する予定です。

第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。

① 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の一覧

第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地（注1）	所有形態（注2）		敷地面積（㎡）（注1）	延床面積（㎡）（注1）	構造・階数（注1、3）	建築時期（注1）
			土地	建物				
第22期取得済資産								
住居－114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	所有権	所有権	431.80	2,238.04	RC、13F	平成26年7月4日
住居－115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	所有権	所有権	644.33	3,761.80	RC、14F／B1F	平成26年12月11日
住居－116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	所有権	所有権	407.96	2,609.61	SRC、12F／B1F	平成17年8月17日
住居－117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	所有権	所有権	446.71	2,304.05	RC、14F	平成19年3月22日
本募集取得予定資産								
住居－118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	所有権	所有権	832.92	5,503.55	RC、12F／B1F	平成27年6月15日
住居－119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	所有権	所有権	1,113.91	5,771.76	RC、13F／B2F	平成27年10月13日

（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おり、各信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の現況とは一致しない場合があります。

（注2） 「所有形態」には、不動産信託の受託者又は本募集取得予定資産の売主が保有する権利の種類を記載しています。

（注3） 「構造・階数」に記載の略称は、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨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。

② 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に関する不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社立地評価研究所から鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、第22期取得済資産については平成28年3月1日、本募集取得予定資産については平成28年9月1日の各価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が取得している鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）						鑑定機関
			鑑定評価額	収益還元法					
				直接還元価格	直接還元利回り	DCF価格	割引率	最終還元利回り	
第22期取得済資産									
住居－114	プライムメゾン渋谷	2,190	2,300	2,340	4.2	2,260	4.0	4.4	森井総合鑑定株式会社
住居－115	プライムメゾン初台	2,700	2,850	2,900	4.3	2,790	4.1	4.5	森井総合鑑定株式会社
住居－116	エスティメゾン上町台	950	978	1,000	4.8	978	4.5	5.0	株式会社中央不動産鑑定所
住居－117	エスティメゾン神戸三宮	970	975	1,010	4.8	975	4.6	5.0	株式会社中央不動産鑑定所
合計		6,810	7,103						
本募集取得予定資産									
住居－118	プライムメゾン白金高輪	4,500	4,690	4,780	4.2	4,600	4.0	4.4	森井総合鑑定株式会社
住居－119	プライムメゾン市谷山伏町	4,000	4,070	4,180	4.3	4,020	4.1	4.5	株式会社立地評価研究所
合計		8,500	8,760						

③ 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に関する建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要

本投資法人は、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に係る各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリングレポートを株式会社ERIソリューションから取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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。

本投資法人が取得している建物エンジニアリングレポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					
		調査時点における修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（百万円）（注1、2）	調査会社	調査時点（注3）
		緊急	1年以内	2～12年間			
第22期取得済資産							
住居－114	プライムメゾン渋谷	0	800	21,410	534	株式会社ERIソリューション	平成28年3月
住居－115	プライムメゾン初台	0	1,110	29,460	930	株式会社ERIソリューション	平成28年3月
住居－116	エスティメゾン上町台	0	830	56,460	578	株式会社ERIソリューション	平成28年3月
住居－117	エスティメゾン神戸三宮	0	2,770	85,260	476	株式会社ERIソリューション	平成28年3月
本募集取得予定資産							
住居－118	プライムメゾン白金高輪	0	1,340	47,170	1,257	株式会社ERIソリューション	平成28年9月
住居－119	プライムメゾン市谷山伏町	0	850	47,080	1,356	株式会社ERIソリューション	平成28年9月

（注1） 「修繕費」及び「建物再調達価格」については、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2） 「建物再調達価格」については、建物エンジニアリングレポートに記載されている消費税を含まない金額を記載しています。

（注3） 「調査時点」については、建物エンジニアリングレポートの作成年月を記載しています。

④ 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に関する個別信託不動産の概要

第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に係る個別信託不動産の概要は、以下のとおりです。個々の信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、本書の日付現在における情報です。

(イ) 「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

(i) 「所在地（住所）」欄には、住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている建物の所在欄の内容（複数ある場合にはそのうち1箇所）を記載しています。また、「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を、それぞれ記載しています。

(ii) 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託（予定）者が保有する権利の種類を記載しています。

(iii) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(iv) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。

(v) 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(vi) 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(vii) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(viii) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。

(ix) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、F：階数、B：地下

(x) 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(xi) 「取得（予定）価格」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

(xii) 「現所有者」欄には、本募集取得予定資産に係る信託受益権の売主を記載しています。

(xiii) 「前所有者」欄には、第22期取得済資産については信託受益権の売主を記載し、本募集取得予定資産については信託受益権の売主の前所有者を記載しています。

(xiv) 「前々所有者」欄には、第22期取得済資産に係る信託受益権の売主の前所有者を記載しています。

(xv) 「信託受託（予定）者」欄には、第22期取得済資産については本書の日付現在における信託受託者を、本募集取得予定資産については本募集取得予定資産に係る信託の受託につき合意をしている信託受託予定者を記載しています。

(xvi) 「PM（予定）会社」欄には、第22期取得済資産については本書の日付現在において信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を、本募集取得予定資産については本書の日付現在において本募集取得予定資産に係る各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント予定会社を記載しています。

(ロ)　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(i)　法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ii)　権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

(iii)　信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等

(iv)　共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(ハ)　「地域・物件特性」欄に関する説明

「地域・物件特性」欄の記載は、原則として各信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

［住居－114］物件名称：**プライムメゾン渋谷**

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号 （地番）東京都渋谷区渋谷三丁目10番9　他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	431.80		延床面積（㎡）	2,238.04
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	RC、13F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成26年7月4日
取得価格（百万円）		2,190			
前所有者		積水ハウス	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	PM会社		積和不動産

特記事項

1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員規制により487.02%となっています。
2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

地域・物件特性

本物件は、JR線「渋谷」駅まで徒歩約4分、東京メトロ・東急東横線「渋谷」駅まで徒歩約5分及び京王井の頭線「渋谷」駅まで徒歩約8分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。「渋谷」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、都内各所へのアクセスは良好であることから交通利便性に優れています。「渋谷」駅周辺には、渋谷ヒカリエや東急百貨店等の大型商業施設が所在し、各種小売店舗が多数建ち並ぶ日本有数の繁華街がある他、IT企業を中心とした事務所が集積しビジネス街が形成されています。本物件の周辺は、繁華街から徒歩圏内の落ち着きのある場所に存し、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、郵便局等の生活施設が徒歩圏内にあり生活環境に優れています。
また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れています。
これらのことから、主な需要層としては、都心接近性、交通利便性及び良好な生活環境を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

［住居－115］物件名称：**プライムメゾン初台**

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区初台一丁目45番2号 （地番）東京都渋谷区初台一丁目45番8　他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準住居地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	644.33		延床面積（㎡）	3,761.80
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 準住居地域：400% 第一種住居地域：300%		構造・階数	RC、14F／B1F
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 準住居地域：60% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成26年12月11日
取得価格（百万円）		2,700			
前所有者		積水ハウス	前々所有者		－
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	PM会社		積和不動産

特記事項

1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ477.90%及び75.84%となります。
2. 信託不動産の北西側道路は、建築基準法第42条第2項及び渋谷区狭あい道路の拡幅整備に関する条例に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分（5.53㎡）につき、渋谷区が無償使用することを承諾しています。また、当該後退部分の面積は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。

地域・物件特性

本物件は、京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、「初台」駅からターミナル駅である「新宿」駅まで約1分と交通利便性に優れています。「初台」駅周辺にはコンサートホール、アートギャラリー、飲食店、スーパーマーケット、各種店舗等を備えた複合文化施設である東京オペラシティが存する他、各種飲食店やコンビニエンスストアも多数存することから生活利便性は良好です。

また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れ、更に高級感のある内廊下仕様となっています。

これらのことから、主な需要層としては、最寄駅や勤務地への接近性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

［住居－116］物件名称：**エスティメゾン上町台**

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16 （地番）大阪府大阪市中央区上本町西一丁目16番1　他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	407.96		延床面積（㎡）	2,609.61
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	SRC、12F／B1F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成17年8月17日
取得価格（百万円）		950			
前所有者		積和不動産関西	前々所有者		－(注)
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	PM会社		積和不動産関西

特記事項

1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
2. 西側及び南側道路は建築基準法附則第5項及び建築基準法第42条第1項第5号に定める道路となっており、約15㎡の私道負担があります。
3. 東側道路には都市計画道路が存在しており、信託不動産に係る土地の一部が計画幅員内に含まれています。今後、当該都市計画道路が供用開始を受けた後については、信託不動産に係る建物が既存不適格建築物となる可能性があります。

地域・物件特性

本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・谷町線「谷町六丁目」駅徒歩約4分の距離に位置するDINKS及びファミリー向けの賃貸マンションです。「谷町六丁目」駅から「東梅田」駅まで約8分と大阪都心部に近接しており、交通利便性は良好です。「谷町六丁目」駅周辺は、中高層マンションや店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域であり、飲食店が多数所在する他、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、クリニック等の生活施設が整っており生活利便性は良好です。
また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、床暖房が備えられており安全性と快適性に優れています。
これらのことから、主な需要層としては、大阪都心部への接近性及び生活利便性を志向するDINKS及びファミリー等が考えられます。

(注)　前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

［住居－117］物件名称：**エスティメゾン神戸三宮**

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27 （地番）兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目319番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	446.71		延床面積（㎡）	2,304.05
	容積率 （用途地域指定）	700%／600%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成19年3月22日
取得価格（百万円）		970			
前所有者		積和不動産関西	前々所有者		－(注)
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	PM会社		積和不動産関西

特記事項

1. 信託不動産に係る土地の容積率は、北側国道2号道路境界線より30m以内の範囲（商業地域）は本来700%であるところ、前面道路の幅員規制により674.05%となっており、北側国道2号道路境界線より30m超の範囲（商業地域）は600%と異なっておりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、660.00%となります。
2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

地域・物件特性

本物件は、阪神本線「神戸三宮」駅徒歩約7分、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約9分及び阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩約10分、その他各線が徒歩圏内の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。「三ノ宮」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、大阪方面や神戸空港、山陽新幹線「新神戸」駅方面へのアクセスは良好であることから交通利便性に優れています。「三ノ宮」駅周辺は金融機関や各種企業の支店、大型商業施設、行政機関等が立地する神戸市の政治・経済の中核を担う地域であり、大型商業施設や各種小売店舗が所在する商店街が形成され、生活利便性に優れています。
また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機が備えられており安全性と快適性に優れています。
これらのことから、主な需要層としては、商業施設、オフィス街及び官庁街への接近性、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

（注） 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

［住居－118］物件名称：**プライムメゾン白金高輪**

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区三田四丁目7番26 （地番）東京都港区三田四丁目435番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	832.92		延床面積（㎡）	5,503.55
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	RC、12F／B1F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成27年6月15日
取得予定価格（百万円）		4,500			
現所有者		積水ハウス	前所有者		－
信託受託予定者		みずほ信託銀行株式会社	PM予定会社		積和不動産

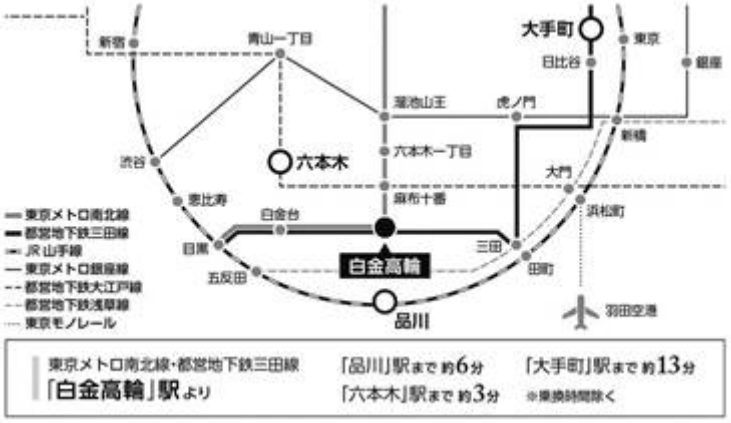
特記事項

1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
2. 本物件の敷地に設置されている塀の一部が東側の隣地に越境しています。本投資法人は、売主との間で、売主の責任と負担において、当該越境を解消し又は隣地所有者との間で越境に関する覚書を締結することについて合意しています。

地域・物件特性

本物件は、山手線の内側に立地し、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅まで徒歩約3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賃貸マンションです。最寄駅の「白金高輪」駅から新幹線の停車駅でありターミナル駅である「品川」駅まで乗換することで約6分（乗換時間を除きます。）のほか、ビジネス街である「大手町」駅及び外資系企業が多く集積する「六本木」駅までそれぞれ約13分及び約3分（ともに乗換時間を除きます。）と交通アクセスに優れています。また、大型商業施設や各種小売店舗が建ち並ぶ「恵比寿」駅及び「銀座」駅までそれぞれ約6分及び約12分（ともに乗換時間を除きます。）と繁華街への接近性にも優れています。
「大手町」「六本木」「恵比寿」「銀座」などの多彩なスポットへの接近性が高い一方で、本物件周辺は、洗練された雰囲気を持つ落ち着いた住環境であり、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、区役所、病院や各種飲食店等の生活施設が徒歩圏内にあることから住環境も優れています。
また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、エレベーターに関係者以外の使用を制限するセキュリティの設置、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており、更にホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。加えて、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。これらのことから、主な需要層としては、都心接近性及び優れた住環境を志向する単身者、都心通勤者、DINKS等が考えられます。

＜交通アクセス＞

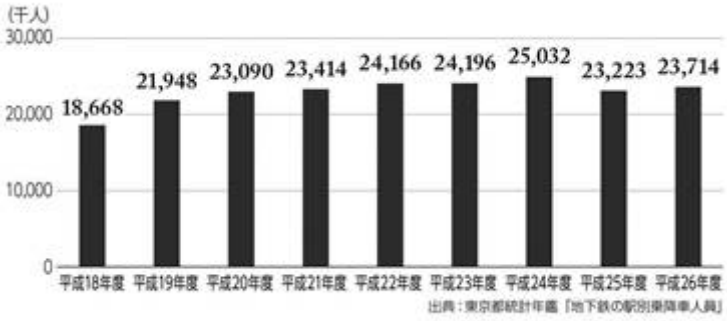


＜安定的な需要が見込める高輪地区で幅広いニーズに対応した各種住戸タイプを用意＞

本物件の所在する港区高輪地区の人口は安定的に増加しています。また、最寄駅である「白金高輪」駅の乗降人員数も安定的に推移しており、本物件周辺の安定的な賃貸需要が期待できます。本物件では1R／1Kタイプの住戸を中心としながらも、1LDKや2LDKといった広めの住戸タイプも用意し、様々な世帯構成への対応が可能となっています。

＜港区の各地区の人口の推移＞

＜「白金高輪」駅の乗降人員数の推移＞



［住居－119］物件名称：**プライムメゾン市谷山伏町**

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区市谷山伏町2番5 （地番）東京都新宿区市谷山伏町1番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,113.91		延床面積（㎡）	5,771.76
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 第一種住居地域：300%		構造・階数	RC、13F／B2F
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成27年10月13日
取得予定価格（百万円）		4,000			
現所有者		積水ハウス	前所有者		－
信託受託予定者		三井住友信託銀行株式会社	PM予定会社		積和不動産

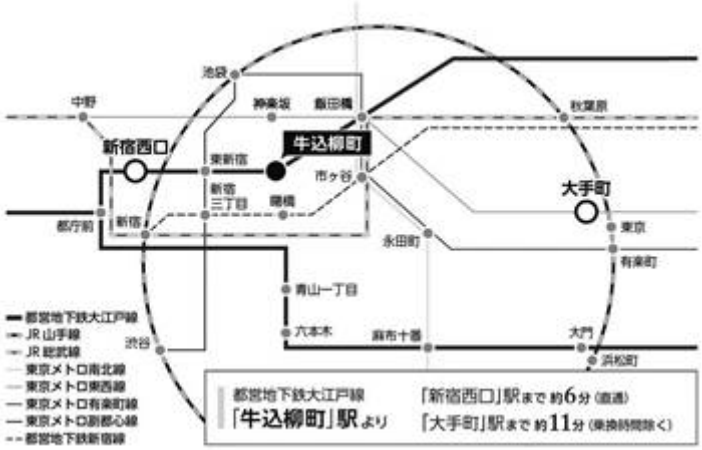
特記事項

1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、本来それぞれ南側都市計画道路境界線より30m以内の範囲（商業地域）は500%・80%、南側都市計画道路境界線より30m超の範囲（第一種住居地域）は300%・60%となっていますが、建蔽率については、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和により、商業地域は100%、第一種住居地域は80%となっています。このように信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ469.99%及び96.99%となります。
2. 信託不動産の東側道路は、建築基準法第42条第2項に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分の面積（24.72㎡）は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。
3. 南側接面道路は、都市計画道路（計画決定により拡幅予定）です。

地域・物件特性

本物件は、山手線の内側に立地し、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅まで徒歩約3分のほか、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅及び東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩圏内で利用可能な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賃貸マンションです。最寄駅の「牛込柳町」駅から高層ビルが建ち並ぶオフィス街である「新宿西口」駅まで直通で約6分、「大手町」駅まで乗り換えすることで約11分（乗換時間を除きます。）と交通利便性に優れています。
最寄駅の「牛込柳町」駅周辺には日用品を取り扱う店舗や飲食店が集積し、生活利便性にも優れています。
また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ及びTVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場及び宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れるとともに、ホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。更に、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。これらのことから、主な需要層としては、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

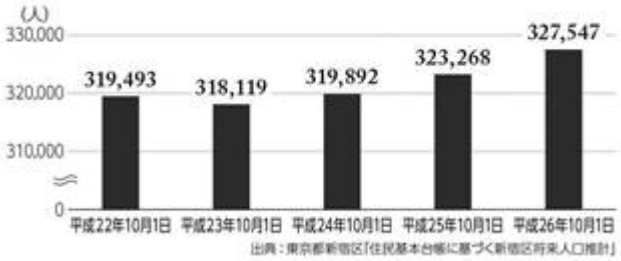
＜交通アクセス＞



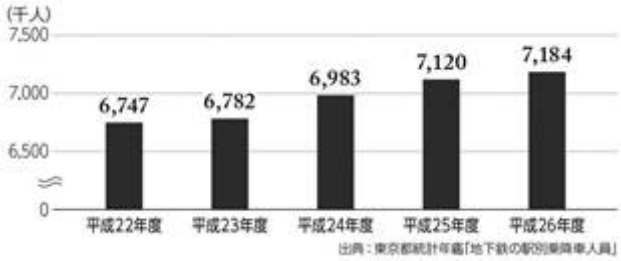
＜今後安定的な需要が見込める「牛込柳町」駅周辺で幅広いニーズに対応した各種住戸タイプを用意＞

本物件の最寄駅である「牛込柳町」駅における乗降人員数は年々増加しており、新宿区における人口も同様に増加傾向にあります。平成27年10月に竣工した本物件は、平成28年7月末日時点の稼働率は71.6%ですが、前述の人口動態等に加え、上記のとおり、設備・仕様面等において、近年需要者から要求されるレベルを満たしておりかつ居住者の多様なニーズに対応が可能となる住戸タイプ（間取り）を取り揃えていることから、今後安定的な需要が見込めるものと判断しています。

＜新宿区における人口の推移＞



＜「牛込柳町」駅の乗降人員数の推移＞



(2) ポートフォリオの状況

本募集取得予定資産取得後における本投資法人の保有に係る資産（以下「保有資産」といいます。）は、全て不動産を信託財産とする信託受益権であり、当該保有資産に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。

① 信託不動産の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	信託受託（予定）者（注1）	信託期間満了（予定）日（注2）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	鑑定評価額（百万円）（注5）	鑑定機関	取得（予定）日	担保設定の有無（注6）
住居－1	エスティメゾン銀座	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	5,290	2.5	4,760	6,090	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－3	エスティメゾン麻布永坂	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	1,730	0.8	1,623	1,690	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	1,960	0.9	1,830	1,890	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－5	エスティメゾン恵比寿	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	700	0.3	643	812	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－6	エスティメゾン神田	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	1,360	0.7	1,233	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－8	エスティメゾン北新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	1,290	0.6	1,177	1,500	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－10	エスティメゾン浅草駒形	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	1,870	0.9	1,723	2,040	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－11	エスティメゾン町田	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	1,360	0.7	1,096	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－12	エスティメゾン川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	2,130	1.0	1,844	2,350	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居－14	エスティメゾン新川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,018	0.5	935	1,210	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居－15	エスティメゾン横浜	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	2,090	1.0	1,918	2,000	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居－16	エスティメゾン亀戸	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,650	0.8	1,433	1,490	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居－17	エスティメゾン目黒	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	887	0.4	799	1,030	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	エスティメゾン八千代緑が丘	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,348	0.6	1,181	1,150	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居－19	エスティメゾン巣鴨	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,510	0.7	1,462	1,580	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居－20	エスティメゾン京橋	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	2,774	1.3	2,335	2,830	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居－21	エスティメゾン目黒本町	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,220	0.6	1,125	1,090	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居－22	エスティメゾン白楽	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	844	0.4	724	879	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居－23	エスティメゾン南堀江	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,055	0.5	955	1,020	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居－24	エスティメゾン五反田	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	3,043	1.5	2,770	2,890	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居－25	エスティメゾン大井仙台坂	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	2,440	1.2	2,242	2,590	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居－26	エスティメゾン品川シーサイド	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	2,200	1.1	1,994	2,050	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居－27	エスティメゾン南麻布	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,300	0.6	1,204	1,220	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居－28	エスティメゾン城東	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,075	0.5	986	957	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	エスティメゾン塚本	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,250	0.6	1,127	1,050	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1日	無
住居－30	エスティメゾン川崎Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,900	0.9	1,738	1,950	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居－31	エスティメゾン麻布十番	みずほ信託銀行株式会社	平成29年5月10日	2,700	1.3	2,612	2,660	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無

物件番号	物件名称	信託受託（予定）者（注1）	信託期間満了（予定）日（注2）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	鑑定評価額（百万円）（注5）	鑑定機関	取得（予定）日	担保設定の有無（注6）
住居－33	エスティメゾン板橋本町	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月20日	1,000	0.5	921	925	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居－34	エスティメゾン大泉学園	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月20日	871	0.4	801	776	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居－35	エスティメゾン天神東Ⅰ	三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月30日	445	0.2	386	394	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居－36	エスティメゾン天神東Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月30日	840	0.4	727	737	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居－37	エスティメゾン四条西洞院	三井住友信託銀行株式会社	平成30年4月24日	1,420	0.7	1,299	1,190	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	エスティメゾン東品川	三井住友信託銀行株式会社	平成30年6月29日	2,610	1.3	2,462	2,400	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居－40	エスティメゾン八王子みなみ野	みずほ信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,000	0.5	894	865	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居－41	エスティメゾン西中島	みずほ信託銀行株式会社	平成29年7月30日	2,250	1.1	1,946	1,900	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	エスティメゾン板橋区役所前	みずほ信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,700	1.3	2,502	2,490	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居－43	エスティメゾン武蔵小山	みずほ信託銀行株式会社	平成29年11月29日	1,012	0.5	955	1,070	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居－44	エスティメゾン千駄木	みずほ信託銀行株式会社	平成30年2月5日	757	0.4	718	682	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居－45	エスティメゾン四谷坂町	みずほ信託銀行株式会社	平成30年4月24日	2,300	1.1	2,207	2,060	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居－46	エスティメゾン博多東	三井住友信託銀行株式会社	平成30年3月25日	2,250	1.1	2,049	2,470	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居－47	エスティメゾン上呉服	三井住友信託銀行株式会社	平成30年4月24日	900	0.4	821	859	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居－48	エスティメゾン三軒茶屋	みずほ信託銀行株式会社	平成30年12月14日	871	0.4	843	859	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成32年9月30日	1,560	0.8	1,499	1,890	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	みずほ信託銀行株式会社	平成32年9月30日	1,140	0.5	1,058	1,440	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	みずほ信託銀行株式会社	平成32年9月30日	640	0.3	605	772	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居－53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	714	0.3	677	826	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居－54	エスティメゾン板橋C6	三井住友信託銀行株式会社	平成33年6月10日	2,260	1.1	2,140	2,480	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年1月31日	1,920	0.9	1,827	2,440	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	エスティメゾン錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	平成34年1月31日	1,050	0.5	1,046	1,240	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居－57	エスティメゾン武蔵小金井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,450	0.7	1,462	1,690	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,640	0.8	1,561	1,850	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	みずほ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	810	0.4	771	916	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	みずほ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	540	0.3	513	594	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,810	0.9	1,794	1,970	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居－62	エスティメゾン秋葉原	みずほ信託銀行株式会社	平成34年6月30日	1,560	0.8	1,517	1,900	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居－63	エスティメゾン笹塚	みずほ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	2,830	1.4	2,798	3,130	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	信託受託（予定）者（注1）	信託期間満了（予定）日（注2）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	鑑定評価額（百万円）（注5）	鑑定機関	取得（予定）日	担保設定の有無（注6）
住居－64	プライムメゾン銀座イースト	みずほ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	5,205	2.5	5,046	5,860	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	905	0.4	874	987	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	715	0.3	688	782	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	みずほ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	1,110	0.5	1,069	1,250	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	1,350	0.7	1,292	1,490	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	みずほ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,075	0.5	1,091	1,270	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	みずほ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,870	0.9	1,898	2,120	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	みずほ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,370	0.7	1,381	1,650	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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,640	0.8	1,595	1,860	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	三井住友信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,440	0.7	1,401	1,620	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	三井住友信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,900	0.9	1,972	2,250	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居－75	エスティメゾン東新宿（注7）	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	1,363	0.7	1,362	1,550	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居－76	エスティメゾン元麻布	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	1,170	0.6	1,184	1,470	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居－77	エスティメゾン都立大学	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	729	0.4	739	816	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居－78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	844	0.4	849	976	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居－79	エスティメゾン中野	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	1,540	0.7	1,549	1,760	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居－80	エスティメゾン新中野	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	847	0.4	852	951	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居－81	エスティメゾン中野富士見町	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	863	0.4	870	944	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居－82	エスティメゾン哲学堂	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	954	0.5	956	1,100	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居－83	エスティメゾン高円寺	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	958	0.5	968	1,100	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居－84	エスティメゾン押上	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	1,950	0.9	1,956	2,330	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居－85	エスティメゾン赤羽	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	2,730	1.3	2,721	3,100	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居－86	エスティメゾン王子	みずほ信託銀行株式会社	平成35年4月30日	1,380	0.7	1,377	1,550	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居－87	プライムメゾン早稲田	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成35年9月30日	1,280	0.6	1,265	1,520	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居－88	プライムメゾン八丁堀	三井住友信託銀行株式会社	平成35年9月30日	1,160	0.6	1,144	1,390	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居－89	プライムメゾン神保町	みずほ信託銀行株式会社	平成35年9月30日	1,640	0.8	1,623	1,840	株式会社中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居－90	プライムメゾン御殿山イースト	みずほ信託銀行株式会社	平成35年9月30日	2,120	1.0	2,116	2,640	株式会社中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居－91	マストライフ秋葉原	みずほ信託銀行株式会社	平成36年1月31日	480	0.2	482	523	大和不動産鑑定株式会社	平成26年1月21日	無
住居－92	エスティメゾン葵	株式会社りそな銀行	平成36年1月31日	2,160	1.0	2,139	2,370	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年1月31日	無
住居－93	エスティメゾン薬院	三井住友信託銀行株式会社	平成36年3月31日	2,008	1.0	2,071	2,260	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年3月28日	無

物件番号	物件名称	信託受託（予定）者（注1）	信託期間満了（予定）日（注2）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	鑑定評価額（百万円）（注5）	鑑定機関	取得（予定）日	担保設定の有無（注6）
住居－94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	6,720	3.2	6,796	7,910	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居－95	エスティメゾン大島	みずほ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	7,120	3.4	7,197	8,510	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居－96	プライムメゾン富士見台	みずほ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	1,755	0.8	1,783	1,970	大和不動産鑑定株式会社	平成26年5月1日	無
住居－97	エスティメゾン鶴舞	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	3,760	1.8	3,869	4,220	大和不動産鑑定株式会社	平成26年5月1日	無
住居－98	プライムメゾン森下	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年11月30日	1,720	0.8	1,765	1,870	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年11月4日	無
住居－99	プライムメゾン品川	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年11月30日	1,680	0.8	1,719	1,850	大和不動産鑑定株式会社	平成26年11月4日	無
住居－100	プライムメゾン大通公園	三井住友信託銀行株式会社	平成36年11月30日	2,660	1.3	2,726	3,040	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居－101	プライムメゾン南2条	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年11月30日	1,470	0.7	1,518	1,860	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居－102	プライムメゾン鴨々川	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月30日	970	0.5	1,006	1,190	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居－103	プライムメゾンセントラルパーク	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年11月30日	2,230	1.1	2,314	2,283	株式会社立地評価研究所	平成26年11月4日	無
住居－104	マストライフ八広	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月30日	1,670	0.8	1,718	1,800	大和不動産鑑定株式会社	平成26年11月4日	無
住居－105	プライムメゾン恵比寿	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	3,585	1.7	3,660	4,170	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年1月15日	無
住居－106	エスティメゾン芝浦	みずほ信託銀行株式会社	平成37年3月31日	2,730	1.3	2,896	2,780	株式会社中央不動産鑑定所	平成27年3月31日	無
住居－107	グランマスト金沢西泉	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年3月31日	1,005	0.5	1,059	1,050	大和不動産鑑定株式会社	平成27年4月2日	無
住居－108	グランマスト鵜の森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年3月31日	745	0.4	780	786	大和不動産鑑定株式会社	平成27年4月2日	無
住居－109	エスティメゾンつつじヶ丘	三井住友信託銀行株式会社	平成37年5月31日	871	0.4	921	911	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年5月14日	無
住居－110	エスティメゾン港北綱島	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年7月31日	2,680	1.3	2,868	2,731	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年7月10日	無
住居－111	マストライフ日野	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日	1,290	0.6	1,356	1,340	株式会社立地評価研究所	平成27年10月1日	無
住居－112	プライムメゾン横濱日本大通	みずほ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	4,270	2.1	4,468	4,700	森井総合鑑定株式会社	平成28年1月29日	無
住居－113	神戸女子学生会館	三井住友信託銀行株式会社	平成38年3月31日	5,700	2.7	6,248	5,720	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年3月1日	無
住居－114	プライムメゾン渋谷	みずほ信託銀行株式会社	平成38年4月30日	2,190	1.1	－	2,300	森井総合鑑定株式会社	平成28年4月1日	無
住居－115	プライムメゾン初台	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年4月30日	2,700	1.3	－	2,850	森井総合鑑定株式会社	平成28年4月1日	無
住居－116	エスティメゾン上町台	三井住友信託銀行株式会社	平成38年4月30日	950	0.5	－	978	株式会社中央不動産鑑定所	平成28年4月1日	無
住居－117	エスティメゾン神戸三宮	三井住友信託銀行株式会社	平成38年4月30日	970	0.5	－	975	株式会社中央不動産鑑定所	平成28年4月1日	無
住居－118	プライムメゾン白金高輪	みずほ信託銀行株式会社	平成38年11月30日	4,500	2.2	－	4,690	森井総合鑑定株式会社	平成28年11月1日	無
住居－119	プライムメゾン市谷山伏町	三井住友信託銀行株式会社	平成38年11月30日	4,000	1.9	－	4,070	株式会社立地評価研究所	平成28年11月1日	無
住居　小計				203,842	98.2	183,516	219,696	－	－	－

物件番号	物件名称	信託受託（予定）者（注1）	信託期間満了（予定）日（注2）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	鑑定評価額（百万円）（注5）	鑑定機関	取得（予定）日	担保設定の有無（注6）
商業－1	浜松プラザ(注8)	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	3,820	1.8	3,679	2,562	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	無
その他信託不動産（商業施設）　小計				3,820	1.8	3,679	2,562	－	－	－
本募集取得予定資産取得後のポートフォリオの合計				207,663	100.0	187,195	222,258	－	－	－

（注1）「信託受託（予定）者」欄には、平成28年9月16日付で譲渡したb-town南青山を除く平成28年3月末日現在の保有資産（以下「b-town南青山を除く第21期末保有資産」といいます。）及び第22期取得済資産に係る本書の日付現在の信託受託者又は本書の日付現在において本募集取得予定資産に係る信託の受託につき合意をしている信託受託予定者を記載しています。

（注2）「信託期間満了（予定）日」欄は、信託契約又は信託に係る受託者との確認書に基づき記載しています。

（注3）「投資比率」欄には、上記表の「本募集取得予定資産取得後のポートフォリオの合計」欄の取得（予定）価格の合計に対するb-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産又は本募集取得予定資産の取得（予定）価格の占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「貸借対照表計上額」欄には、b-town南青山を除く第21期末保有資産につき、平成28年3月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。ただし、エスティメゾン東新宿については後記(注7)をご参照下さい。

（注5）「鑑定評価額」欄には、b-town南青山を除く第21期末保有資産については平成28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を、第22期取得済資産については平成28年3月1日、本募集取得予定資産については平成28年9月1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をそれぞれ記載しています。ただし、エスティメゾン東新宿については後記(注7)をご参照下さい。

（注6）「担保設定の有無」欄には、b-town南青山を除く第21期末保有資産及び第22期取得済資産については、本書の日付現在の担保設定の有無を、本募集取得予定資産については本投資法人の取得後の担保設定の予定の有無を記載しています。

（注7）エスティメゾン東新宿は、平成25年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、平成28年7月29日付でエスティメゾン東新宿に係る土地の一部（実測面積：6.62㎡）を譲渡しています。そのため、「取得（予定）価格」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。また、「貸借対照表計上額」欄には、平成28年3月末日現在の土地における貸借対照表計上額を基礎として、当該譲渡部分と継続保有部分の敷地面積に応じ按分のうえそれぞれの貸借対照表計上額を算出し、平成28年3月末日現在の貸借対照表計上額から前記の方法により算出された当該譲渡部分の貸借対照表計上額を控除した試算値を、「鑑定評価額」欄には、当該譲渡時に取得した、継続保有部分に係る平成28年6月1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エリアに所在する5棟の建物（旧イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟）と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物（浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス））の合計7棟の建物から構成されている複合型商業施設です（以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。）。本投資法人は、このうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の建物以外の不動産に係る信託受益権を、平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付でその一部を積水ハウスに譲渡しており、浜松プラザイーストの旧イトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分（以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。）に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得（予定）価格」、「貸借対照表計上額」及び「鑑定評価額」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の雨水排水のために旧イトーヨーカ堂棟地下貯水槽等を使用していましたが、平成28年3月（第21期）においてゼビオ棟その他部分の敷地内に雨水排水のための調整池及び排水経路設置工事を行っています。当該費用のうち、資本的支出については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(ハ) 運用資産の資本的支出　B. 期中に行った資本的支出について」をご参照下さい。

（注9）金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 信託不動産の概要

（イ） 信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築時期

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	エスティメゾン銀座	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	エスティメゾン麻布永坂	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	エスティメゾン恵比寿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	エスティメゾン恵比寿	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	エスティメゾン神田	東京都千代田 区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居－8	エスティメゾン北新宿	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	エスティメゾン浅草駒形	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	エスティメゾン町田	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	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎 市川崎区小川 町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居－14	エスティメゾン新川崎	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	エスティメゾン横浜	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	エスティメゾン亀戸	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	エスティメゾン目黒	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	エスティメゾン 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	エスティメゾン巣鴨	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	エスティメゾン京橋	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	エスティメゾン目黒本町	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	エスティメゾン白楽	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	エスティメゾン南堀江	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	エスティメゾン五反田 (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	エスティメゾン 大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日
住居－26	エスティメゾン 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	エスティメゾン南麻布	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	エスティメゾン城東	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	エスティメゾン塚本	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	エスティメゾン川崎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	エスティメゾン麻布十番	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

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－33	エスティメゾン板橋本町	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	エスティメゾン大泉学園	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	エスティメゾン天神東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	エスティメゾン天神東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	エスティメゾン 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	エスティメゾン東品川	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	エスティメゾン 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	エスティメゾン西中島	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	エスティメゾン 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	エスティメゾン武蔵小山 (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	エスティメゾン千駄木 (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	エスティメゾン四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 四谷坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居－46	エスティメゾン博多東	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	エスティメゾン上呉服	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	エスティメゾン三軒茶屋	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	エスティメゾン 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
住居－54	エスティメゾン板橋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	エスティメゾン錦糸町	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	エスティメゾン 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	エスティメゾン秋葉原	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	エスティメゾン笹塚	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

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－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	エスティメゾン東白壁	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	エスティメゾン千石	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	エスティメゾン代沢	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	エスティメゾン戸越	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	エスティメゾン瓦町	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	エスティメゾン西天満	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	エスティメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	RC、 7F／B1F	平成15年9月16日
住居－75	エスティメゾン東新宿 (注6)	東京都新宿区 新宿	共同住宅	679.19	2,227.87	RC、6F	平成21年4月17日
住居－76	エスティメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	RC、5F	平成21年11月9日
住居－77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	RC、3F	平成21年2月23日
住居－78	エスティメゾン 武蔵小山Ⅱ	東京都品川区 小山	共同住宅	609.81	1,436.58	RC、5F	平成21年5月25日
住居－79	エスティメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅、 店舗	687.47	2,608.04	RC、10F	平成21年6月24日
住居－80	エスティメゾン新中野	東京都中野区 本町	共同住宅	747.64	1,508.07	RC、4F	平成21年10月22日
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	共同住宅	907.66	1,531.56	RC、3F	平成21年2月16日
住居－82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区 松が丘	共同住宅	686.93	1,858.00	RC、8F	平成21年10月21日
住居－83	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区 高円寺南	共同住宅	1,100.15	1,977.24	RC、3F	平成21年3月10日
住居－84	エスティメゾン押上	東京都墨田区 業平	共同住宅	1,134.70	4,344.84	RC、7F	平成22年4月23日
住居－85	エスティメゾン赤羽	東京都北区 赤羽	共同住宅	1,157.02	5,675.18	SRC、13F	平成21年11月25日
住居－86	エスティメゾン王子	東京都北区 王子	共同住宅	518.87	2,939.76	RC、16F	平成22年7月6日
住居－87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区 早稲田鶴巻町	共同住宅	358.54	1,914.93	RC、 13F／B1F	平成24年11月8日
住居－88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区 八丁堀	共同住宅	302.07	1,901.58	RC、9F	平成24年11月16日
住居－89	プライムメゾン神保町	東京都千代田 区神田神保町	共同住宅	389.48	2,341.30	RC、14F	平成25年3月1日
住居－90	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都品川区 北品川	共同住宅	2,167.60	3,727.89	RC、 4F／B1F	平成23年1月18日
住居－91	マストライフ秋葉原	東京都千代田 区神田佐久間 河岸	共同住宅	151.48	939.79	RC、12F	平成18年10月3日
住居－92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋 市東区葵	共同住宅、 店舗	906.67	5,107.47	RC、14F	平成19年10月3日
住居－93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市 中央区平尾	共同住宅、 店舗	1,342.00	5,590.13	RC、15F； RC、11F	平成18年2月2日
住居－94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区 江東橋	共同住宅、 店舗	1,679.75	11,160.19	RC、15F	平成20年1月17日
住居－95	エスティメゾン大島	東京都江東区 大島	共同住宅、 店舗	3,003.87	11,940.22	RC、15F	平成19年9月13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－96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	共同住宅	4,882.14	6,173.03	RC、4F	平成19年4月24日
住居－97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	共同住宅、店舗	3,470.05	21,577.20	SRC・S、14F／B2F	平成11年11月27日
住居－98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	共同住宅	461.60	2,668.30	RC、12F	平成25年5月14日
住居－99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	共同住宅、店舗	972.94	2,693.31	RC、6F	平成26年2月18日
住居－100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	共同住宅、店舗	1,007.42	11,090.88	RC、18F／B1F	平成20年12月15日
住居－101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南二条西	共同住宅	1,085.66	8,477.68	RC、14F	平成21年11月30日
住居－102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	共同住宅	754.61	6,160.49	RC、13F	平成21年10月30日
住居－103	プライムメゾン セントラルパーク(注7)	福岡県福岡市東区香椎照葉	共同住宅	5,000.02	10,249.72	RC、14F	平成23年2月3日
住居－104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	共同住宅、店舗	1,296.64	4,012.49	RC、13F	平成23年1月14日
住居－105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	共同住宅、店舗	587.16	3,798.12	RC、12F	平成26年6月5日
住居－106	エスティメゾン芝浦	東京都港区芝浦	共同住宅	1,217.25	4,855.53	SRC、10F	平成8年8月26日
住居－107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	共同住宅	1,633.40	5,181.40	RC、14F	平成19年9月14日
住居－108	グランマスト鵜の森	三重県四日市市鵜の森	共同住宅	790.45	2,444.91	RC、8F	平成21年4月13日
住居－109	エスティメゾン つつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘	共同住宅	1,503.25	2,456.48	RC、5F／B1F	平成14年3月9日
住居－110	エスティメゾン港北綱島 (注8)	神奈川県横浜市港北区新吉田東	共同住宅	5,632.35	7,408.15	RC、5F	平成14年3月11日、 平成14年9月19日 及び 平成14年10月23日
住居－111	マストライフ日野	東京都日野市新町	共同住宅、店舗	600.20	3,341.96	RC、12F／B1F	平成22年1月13日
住居－112	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町、北仲通	共同住宅、事務所、店舗	887.06	8,196.14	RC、13F／B1F	平成26年6月27日
住居－113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	共同住宅	4,494.55	23,773.26	SRC、19F／B1F	平成14年2月28日
住居－114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	共同住宅	431.80	22.38.04	RC、13F	平成26年7月4日
住居－115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	共同住宅	644.33	3761.80	RC、14F／B1F	平成26年12月11日
住居－116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町	共同住宅	407.96	2,609.61	SRC、12F／B1F	平成17年8月17日
住居－117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	共同住宅	446.71	2,304.05	RC、14F	平成19年3月22日
住居－118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	共同住宅	832.92	5,503.55	RC、12F／B1F	平成27年6月15日
住居－119	プライムメゾン 市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	共同住宅	1,113.91	5,771.76	RC、13F／B2F	平成27年10月13日
住居　小計			－	126,639.67	460,656.18	－	－

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－1	浜松プラザ(注9)	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1F； S、2F； S、2F	平成12年11月7日 及び 平成12年11月9日
その他信託不動産（商業施設）　小計			－	73,937.28	11,229.79	－	－
本募集取得予定資産取得後のポートフォリオの合計			－	200,576.95	471,885.97	－	－

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

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

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

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

(注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」欄には、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) エスティメゾン東新宿は、平成28年7月29日付でエスティメゾン東新宿に係る土地の一部（実測面積：6.62㎡）を譲渡しています。そのため、「敷地面積」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注7) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部（地番23番32）は貸地であり、貸地上の建物は借地人所有となっているため、当該建物（店舗）の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物（店舗）の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(注8) エスティメゾン港北綱島は、合計3棟の建物（イースト（平成14年3月11日に建築）、ウエスト（平成14年10月23日に建築）及びアネックス（平成14年9月19日に建築））から構成されています。3棟の建物の構造・階数は全て同じです。

(注9) 前記「① 信託不動産の価格及び投資比率」の(注8)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・フレスポ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、当該建物（店舗）の面積は、上記表中において「延床面積」には含めておらず、当該建物（店舗）の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

（ロ） 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、b-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産について、SOMPOリスケアマネジメント株式会社からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名称		予想最大損失率（PML）（%）（注1）
住居－1	エスティメゾン銀座		5.33
住居－3	エスティメゾン麻布永坂		2.92
住居－4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ		6.11
住居－5	エスティメゾン恵比寿		5.54
住居－6	エスティメゾン神田		4.81
住居－8	エスティメゾン北新宿		5.08
住居－10	エスティメゾン浅草駒形		4.40
住居－11	エスティメゾン町田		2.72
住居－12	エスティメゾン川崎		6.73
住居－14	エスティメゾン新川崎		3.65
住居－15	エスティメゾン横浜		4.57
住居－16	エスティメゾン亀戸		3.95
住居－17	エスティメゾン目黒		9.24
住居－18	エスティメゾン八千代緑が丘		4.18
住居－19	エスティメゾン巣鴨		3.49
住居－20	エスティメゾン京橋		8.75
住居－21	エスティメゾン目黒本町		5.11
住居－22	エスティメゾン白楽		12.06
住居－23	エスティメゾン南堀江		5.24
住居－24	エスティメゾン五反田(注2)		6.11
住居－25	エスティメゾン大井仙台坂		3.45
住居－26	エスティメゾン品川シーサイド	Ⅰ	5.50
		Ⅱ	5.50
		Ⅲ	7.32
住居－27	エスティメゾン南麻布		7.30
住居－28	エスティメゾン城東		8.22
住居－29	エスティメゾン塚本		7.29
住居－30	エスティメゾン川崎Ⅱ		9.41

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)　(%) (注1)
住居－31	エスティメゾン麻布十番	6.27
住居－33	エスティメゾン板橋本町	6.23
住居－34	エスティメゾン大泉学園	7.52
住居－35	エスティメゾン天神東Ⅰ	0.98
住居－36	エスティメゾン天神東Ⅱ	1.01
住居－37	エスティメゾン四条西洞院	2.52
住居－39	エスティメゾン東品川	10.28
住居－40	エスティメゾン八王子みなみ野	11.07
住居－41	エスティメゾン西中島	11.08
住居－42	エスティメゾン板橋区役所前	3.70
住居－43	エスティメゾン武蔵小山(注2)	9.11
住居－44	エスティメゾン千駄木(注2)	3.90
住居－45	エスティメゾン四谷坂町(注2)	6.43
住居－46	エスティメゾン博多東	1.01
住居－47	エスティメゾン上呉服	3.65
住居－48	エスティメゾン三軒茶屋	9.95
住居－50	プライムメゾン武蔵野の杜	7.77
住居－51	プライムメゾン東桜	10.30
住居－52	プライムメゾン萱場公園	11.11
住居－53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	8.47
住居－54	エスティメゾン板橋C6	3.97
住居－55	マスト博多	3.40
住居－56	エスティメゾン錦糸町	3.84
住居－57	エスティメゾン武蔵小金井	6.45
住居－58	プライムメゾン御器所	9.76
住居－59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	7.32
住居－60	プライムメゾン北田辺	11.24
住居－61	プライムメゾン百道浜	2.00
住居－62	エスティメゾン秋葉原	12.17
住居－63	エスティメゾン笹塚	6.44
住居－64	プライムメゾン銀座イースト	3.80
住居－65	プライムメゾン高見	12.12
住居－66	プライムメゾン矢田南	12.47
住居－67	プライムメゾン照葉	1.96
住居－68	エスティメゾン東白壁	10.82
住居－69	エスティメゾン千石	9.96
住居－70	エスティメゾン代沢	8.05
住居－71	エスティメゾン戸越	11.03
住居－72	エスティメゾン瓦町	7.89
住居－73	エスティメゾン西天満	2.20
住居－74	エスティメゾン白金台	10.50

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML)　(%) (注1)
住居－75	エスティメゾン東新宿		10.44
住居－76	エスティメゾン元麻布		10.32
住居－77	エスティメゾン都立大学		11.61
住居－78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ		7.92
住居－79	エスティメゾン中野		6.37
住居－80	エスティメゾン新中野		11.99
住居－81	エスティメゾン中野富士見町		9.35
住居－82	エスティメゾン哲学堂		6.95
住居－83	エスティメゾン高円寺		9.68
住居－84	エスティメゾン押上		3.37
住居－85	エスティメゾン赤羽		5.66
住居－86	エスティメゾン王子		5.51
住居－87	プライムメゾン早稲田		4.00
住居－88	プライムメゾン八丁堀		5.19
住居－89	プライムメゾン神保町		5.64
住居－90	プライムメゾン御殿山イースト		9.35
住居－91	マストライフ秋葉原		13.70
住居－92	エスティメゾン葵		9.64
住居－93	エスティメゾン薬院		7.09
住居－94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ		6.53
住居－95	エスティメゾン大島		6.49
住居－96	プライムメゾン富士見台		10.58
住居－97	エスティメゾン鶴舞		10.23
住居－98	プライムメゾン森下		7.76
住居－99	プライムメゾン品川		6.98
住居－100	プライムメゾン大通公園		0.05
住居－101	プライムメゾン南2条		0.02
住居－102	プライムメゾン鴨々川		0.02
住居－103	プライムメゾンセントラルパーク(注3)		2.84
住居－104	マストライフ八広		5.88
住居－105	プライムメゾン恵比寿		5.15
住居－106	エティメゾン芝浦		5.76
住居－107	グランマスト金沢西泉		1.13
住居－108	グランマスト鵜の森		13.50
住居－109	エスティメゾンつつじヶ丘		10.80
住居－110	エスティメゾン港北綱島	イースト	3.48
		ウエスト	3.69
		アネックス	4.13
住居－111	マストライフ日野		2.93
住居－112	プライムメゾン横濱日本大通		4.60

物件番号	物件名称		予想最大損失率（PML）（%）（注1）
住居－113	神戸女子学生会館		3.96
住居－114	プライムメゾン渋谷		3.58
住居－115	プライムメゾン初台		3.57
住居－116	エスティメゾン上町台		6.99
住居－117	エスティメゾン神戸三宮		2.45
住居－118	プライムメゾン白金高輪		5.32
住居－119	プライムメゾン市谷山伏町		2.31
商業－1	浜松プラザ(注2)	赤ちゃん本舗棟 ゼビオ棟	9.01
		管理棟	10.62
本募集取得予定資産取得後の ポートフォリオ全体			2.41

（注1）「予想最大損失率（PML）」については、平成28年9月の調査時点の数値を記載しています。

（注2）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信託受益権に係る建物の区分所有権のみに関するものではありません。

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

（注3）プライムメゾンセントラルパークの土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、かかる貸地上の建物（店舗）は借地人が所有しています。そのため、当該物件については、建物に係る予想最大損失率（PML）のみを記載しており、借地人が所有する貸地上の建物については記載していません。

（ハ） ポートフォリオのエリア別分布状況（本募集取得予定資産取得後）

投資エリア		物件数	
		ポートフォリオ全体	うち住居
東京圏		76物件	76物件
	東京圏主要都市部	70物件	70物件
	東京圏その他都市部	6物件	6物件
全国主要都市		37物件	36物件
	北海道札幌市	3物件	3物件
	愛知県名古屋市	9物件	9物件
	京都府京都市	1物件	1物件
	大阪府大阪市	10物件	10物件
	兵庫県神戸市	2物件	2物件
	福岡県福岡市	9物件	9物件
	その他(注)	3物件	2物件
合計		113物件	112物件

（注）石川県金沢市及び三重県四日市市に住居を、静岡県浜松市に商業施設を、それぞれ1物件ずつ保有しています。

③ 賃貸借状況の概要

本募集取得予定資産取得後の信託不動産に係る賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は、以下のとおりです。

（イ） 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（予定）会社	住居賃貸可能（予定）戸数（注2）	住居賃貸戸数（注3）	総賃貸可能（予定）面積（㎡）（注4）	総賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）									
								第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	平成28年7月末日
住居-1	エスティメゾン銀座	1	積和不動産	134	131	5,515.43	5,403.57	99.2	94.5	98.2	96.3	97.0	96.0	100.0	97.6	95.2	98.0
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1	積和不動産	46	41	2,019.10	1,779.35	96.0	94.2	94.1	96.5	98.7	90.6	85.3	98.0	91.4	88.1
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	積和不動産	42	38	2,062.10	1,848.18	92.6	87.6	88.1	91.7	91.3	87.2	95.7	83.8	97.8	89.6
住居-5	エスティメゾン恵比寿	1	積和不動産	27	23	781.02	668.96	96.1	96.8	92.1	100.0	96.8	92.8	96.1	96.1	93.5	85.7
住居-6	エスティメゾン神田	1	積和不動産	68	63	1,706.54	1,587.01	98.7	100.0	100.0	100.0	97.4	96.1	100.0	93.2	98.7	93.0
住居-8	エスティメゾン北新宿	1	積和不動産	41	39	1,881.19	1,802.67	92.7	95.0	97.1	90.0	88.3	98.7	94.2	98.1	97.4	95.8
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1	積和不動産	86	84	2,978.28	2,913.37	93.6	92.8	94.3	96.9	98.6	97.7	96.5	95.6	96.4	97.8
住居-11	エスティメゾン町田	1	積和不動産	95	85	3,090.89	2,812.88	94.4	100.0	93.4	94.9	96.3	95.5	95.8	95.8	96.4	91.0
住居-12	エスティメゾン川崎	1	積和不動産	146	142	3,741.01	3,640.99	97.3	90.1	98.7	95.4	98.7	96.8	98.0	94.0	99.3	97.3
住居-14	エスティメゾン新川崎	1	－	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-15	エスティメゾン横浜	1	積和不動産	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-16	エスティメゾン亀戸	1	積和不動産	87	85	2,279.21	2,232.60	98.0	96.9	100.0	99.0	100.0	96.0	98.9	89.6	95.9	98.0
住居-17	エスティメゾン目黒	1	積和不動産	37	33	1,070.13	956.21	100.0	97.5	97.5	90.5	100.0	97.5	91.8	97.5	97.5	89.4
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1	株式会社長谷工ライブネット	53	53	4,815.26	4,815.26	100.0	95.3	95.3	95.1	93.6	95.3	98.4	91.4	96.9	100.0
住居-19	エスティメゾン巣鴨	1	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	38	37	2,619.17	2,546.07	97.3	84.4	95.0	100.0	97.2	97.3	94.7	92.5	100.0	97.2
住居-20	エスティメゾン京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	161	4,613.04	4,475.95	98.9	100.0	98.9	96.7	95.4	99.4	97.0	93.9	96.1	97.0
住居-21	エスティメゾン目黒本町	1	積和不動産	30	28	1,656.02	1,546.71	100.0	93.8	93.8	96.9	96.4	100.0	96.9	89.8	93.4	93.4
住居-22	エスティメゾン白楽	1	積和不動産	57	57	1,285.83	1,285.83	98.0	100.0	98.2	96.5	94.7	96.5	98.2	92.9	98.3	100.0
住居-23	エスティメゾン南堀江	1	積和管理関西	60	56	1,804.48	1,691.63	100.0	96.8	96.8	98.4	98.6	97.2	98.6	95.4	100.0	93.7
住居-24	エスティメゾン五反田	1	積和不動産	83	78	3,871.15	3,639.68	93.2	98.7	98.5	98.4	96.0	94.6	96.0	91.3	93.5	94.0
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	1	積和不動産	83	81	2,979.85	2,799.71	97.6	94.3	95.5	95.8	97.4	96.1	99.2	99.2	98.7	94.0
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	1	積和不動産	110	108	2,602.30	2,554.06	99.0	97.1	96.7	93.6	97.2	96.7	98.2	91.1	95.3	98.1
住居-27	エスティメゾン南麻布	1	積和不動産	52	52	1,082.12	1,082.12	96.2	94.2	100.0	94.2	98.1	96.2	98.1	98.1	98.1	100.0
住居-28	エスティメゾン城東	1	積和管理関西	64	61	2,065.92	1,967.70	96.8	98.5	100.0	97.0	98.5	90.7	97.0	93.6	97.0	95.2
住居-29	エスティメゾン塚本	1	積和管理関西	96	91	2,321.04	2,200.20	100.0	99.0	100.0	100.0	100.0	96.9	88.5	95.8	97.9	94.8

物件番号	物件名称	テナント数(注1)	マスターリース(予定)会社	住居賃貸可能(予定)戸数(注2)	住居賃貸戸数(注3)	総賃貸可能(予定)面積(㎡)(注4)	総賃貸面積(㎡)(注5)	稼働率(%)(注6)								
								第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	平成28年7月末日
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	積和不動産	99	92	2,824.86	2,549.46	97.7	100.0	98.4	97.0	99.2	96.0	96.1	93.5	97.7	90.3
住居-31	エスティメゾン麻布十番	1	積和不動産	60	57	1,755.31	1,688.90	94.5	98.7	98.8	94.7	98.7	96.8	100.0	92.6	96.8	96.2
住居-33	エスティメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	60	1,274.49	1,274.49	100.0	95.3	100.0	90.7	96.9	93.8	95.4	89.2	95.4	100.0
住居-34	エスティメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	55	1,362.36	1,315.92	100.0	94.6	98.3	92.8	95.9	94.6	91.2	93.2	98.3	96.6
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	39	1,058.82	983.19	100.0	100.0	100.0	95.0	100.0	97.8	97.8	93.5	100.0	92.9
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.96	97.6	100.0	98.8	97.5	100.0	96.3	98.8	95.1	100.0	98.8
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	83	2,261.28	2,156.01	97.7	97.7	93.3	96.7	97.6	100.0	97.8	95.6	92.0	95.3
住居-39	エスティメゾン東品川	1	積和不動産	94	90	2,936.72	2,794.92	99.2	92.5	94.5	96.4	96.4	96.1	97.6	92.3	88.1	95.2
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1	積和不動産	86	75	2,155.16	1,879.50	87.2	89.5	88.4	93.0	91.9	94.2	98.8	95.3	96.5	87.2
住居-41	エスティメゾン西中島	1	積和管理関西	120	112	3,643.42	3,412.94	99.2	95.5	98.5	96.2	96.1	92.9	91.5	93.0	93.2	93.7
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	1	積和不動産	124	116	3,915.81	3,661.70	95.2	98.4	96.8	89.5	100.0	91.9	92.8	95.1	96.8	93.5
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	49	1,176.78	1,145.65	100.0	96.3	97.4	96.1	94.8	100.0	97.4	96.0	96.4	97.4
住居-44	エスティメゾン千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	97.3	93.1	100.0	93.2	100.0	97.6	97.7	95.8	93.1	100.0
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	1	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	59	57	2,453.17	2,378.68	96.7	96.3	95.8	94.4	92.8	85.1	98.1	96.7	95.3	97.0
住居-46	エスティメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	155	9,106.08	8,835.58	98.3	97.0	96.7	96.8	97.9	98.4	98.9	94.7	95.6	97.0
住居-47	エスティメゾン上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	61	2,261.91	2,228.13	98.5	97.2	100.0	97.3	89.7	97.0	97.0	92.5	98.5	98.5
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	36	32	856.08	759.40	100.0	100.0	100.0	91.7	88.8	97.3	100.0	100.0	100.0	88.7
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産	77	75	3,924.58	3,843.96	94.0	98.7	95.8	91.7	98.7	93.2	97.6	96.4	96.2	97.9
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部	64	58	3,118.11	2,831.82	95.6	98.6	100.0	98.7	93.6	95.0	97.3	95.8	96.3	90.8
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部	27	26	2,163.98	2,088.74	92.4	92.8	96.3	96.3	100.0	100.0	100.0	92.4	96.1	96.5
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	積和不動産	24	23	894.64	868.21	97.0	95.0	100.0	100.0	97.0	91.1	100.0	91.2	97.0	97.0
住居-54	エスティメゾン板橋C6	1	積和不動産	120	112	4,036.66	3,735.64	96.8	94.3	98.2	94.3	93.3	94.5	94.6	91.1	96.6	92.5
住居-55	マスト博多(注7)	1	積和不動産九州	156	156	9,614.80	9,614.80	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1	積和不動産	54	54	1,611.54	1,611.54	93.1	100.0	97.2	97.3	97.3	95.8	97.3	97.2	100.0	100.0
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	85	2,275.24	2,030.76	86.3	94.2	97.1	98.1	93.2	90.2	93.2	97.1	96.1	89.3
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	55	4,427.65	4,199.01	－	100.0	96.5	95.2	96.9	98.3	90.7	96.7	96.7	94.8
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和管理関西	26	25	2,040.35	1,966.96	－	92.3	84.6	95.9	92.8	87.7	100.0	100.0	100.0	96.4

物件番号	物件名称	テナント数(注1)	マスターリース(予定)会社	住居賃貸可能(予定)戸数(注2)	住居賃貸戸数(注3)	総賃貸可能(予定)面積(㎡)(注4)	総賃貸面積(㎡)(注5)	稼働率(%)(注6)								
								第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	平成28年7月末日
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和管理関西	26	26	1,798.97	1,798.97	―	85.1	100.0	92.0	100.0	92.0	100.0	91.4	95.5	100.0
住居-61	プライムメゾン百道浜(注7)	1	積和不動産九州	100	100	7,514.76	7,514.76	―	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1	積和不動産	79	73	2,324.65	2,148.49	―	98.7	100.0	93.7	97.5	95.0	100.0	97.5	96.2	92.4
住居-63	エスティメゾン笹塚	1	積和不動産	90	85	3,701.70	3,491.79	―	92.0	97.5	94.6	99.0	95.7	97.8	88.2	96.3	94.3
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	1	積和不動産	143	133	6,177.20	5,776.22	―	―	93.6	92.5	95.0	98.1	97.3	96.3	95.1	93.5
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部	28	27	2,016.79	1,938.74	―	―	89.7	96.4	85.9	100.0	92.4	89.3	89.4	96.1
住居-66	プライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部	26	26	2,168.59	2,168.59	―	―	91.9	91.5	92.3	100.0	96.2	95.7	100.0	100.0
住居-67	プライムメゾン照葉(注7)	1	積和不動産九州	100	100	6,728.20	6,728.20	―	―	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-68	エスティメゾン東白壁(注7)	1	積和不動産中部	45	45	4,014.07	4,014.07	―	―	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-69	エスティメゾン千石	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	56	51	1,498.13	1,347.66	―	―	100.0	95.1	97.3	94.4	89.7	98.4	98.4	90.0
住居-70	エスティメゾン代沢	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	71	67	2,352.90	2,217.33	―	―	93.3	97.8	100.0	97.6	93.4	95.4	92.1	94.2
住居-71	エスティメゾン戸越	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	83	82	1,943.17	1,922.70	―	―	97.9	96.8	96.9	100.0	98.9	100.0	98.9	98.9
住居-72	エスティメゾン瓦町	1	積和管理関西	85	80	3,486.48	3,312.07	―	―	95.7	94.2	94.3	95.1	99.0	94.5	94.9	95.0
住居-73	エスティメゾン西天満	1	積和管理関西	83	78	2,877.90	2,652.59	―	―	87.1	92.6	93.9	95.0	93.3	95.5	95.8	92.2
住居-74	エスティメゾン白金台	1	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	37	36	2,675.11	2,571.61	―	―	86.5	92.3	92.4	90.1	97.9	95.8	100.0	96.1
住居-75	エスティメゾン東新宿	1	東急住宅リース株式会社	50	45	1,889.50	1,701.29	―	―	―	95.5	96.7	94.0	92.2	97.9	100.0	90.0
住居-76	エスティメゾン元麻布	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	7	6	1,199.86	1,010.62	―	―	―	87.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.2
住居-77	エスティメゾン都立大学	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20	20	1,035.78	1,035.78	―	―	―	89.6	100.0	92.8	93.5	87.1	96.0	100.0
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	41	40	1,073.59	1,045.37	―	―	―	97.4	97.3	100.0	100.0	100.0	97.8	97.4
住居-79	エスティメゾン中野	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	62	61	2,023.72	2,002.16	―	―	―	96.6	94.8	92.1	98.9	95.2	98.9	98.9

物件番号	物件名称	テナント数(注1)	マスターリース(予定)会社	住居賃貸可能(予定)戸数(注2)	住居賃貸戸数(注3)	総賃貸可能(予定)面積(㎡)(注4)	総賃貸面積(㎡)(注5)	稼働率(%)(注6)								
								第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	平成28年7月末日
住居-80	エスティメゾン新中野	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	41	40	1,107.57	1,053.22	―	―	―	97.8	95.7	96.2	98.0	98.0	91.9	95.1
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	38	37	1,299.60	1,269.45	―	―	―	84.6	97.7	100.0	87.4	90.8	87.0	97.7
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	48	45	1,531.89	1,388.97	―	―	―	97.9	100.0	97.6	80.6	90.0	100.0	90.7
住居-83	エスティメゾン高円寺	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	35	34	1,527.52	1,477.05	―	―	―	98.5	95.1	89.1	96.7	96.6	95.4	96.7
住居-84	エスティメゾン押上	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	102	99	3,180.90	3,087.55	―	―	―	96.8	96.9	95.9	96.7	98.4	96.8	97.1
住居-85	エスティメゾン赤羽	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	120	86	4,302.84	3,402.62	―	―	―	94.1	97.6	97.6	98.8	100.0	91.0	79.1
住居-86	エスティメゾン王子	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	68	67	2,289.44	2,237.76	―	―	―	95.5	96.6	94.4	94.0	94.4	96.5	97.7
住居-87	プライムメゾン早稲田	1	積和不動産	60	54	1,650.66	1,470.07	―	―	―	―	96.8	98.5	97.6	98.5	94.5	89.1
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1	積和不動産	45	42	1,382.32	1,287.64	―	―	―	―	93.8	100.0	93.2	96.9	100.0	93.2
住居-89	プライムメゾン神保町	1	積和不動産	63	62	1,819.90	1,794.84	―	―	―	―	96.4	93.6	98.6	100.0	97.3	98.6
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	1	積和不動産	22	19	2,512.91	2,148.17	―	―	―	―	95.7	100.0	92.2	95.3	95.7	85.5
住居-91	マストライフ秋葉原(注7)	1	積和不動産	22	22	803.36	803.36	―	―	―	―	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-92	エスティメゾン葵	1	積和不動産中部	72	62	4,809.68	4,198.16	―	―	―	―	88.7	94.8	94.5	93.1	95.7	87.3
住居-93	エスティメゾン薬院	1	株式会社三好不動産	168	155	5,213.51	4,811.66	―	―	―	―	92.2	94.0	96.7	96.9	97.4	92.3
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	株式会社長谷工ライブネット	294	290	9,469.65	9,354.68	―	―	―	―	―	94.1	95.2	96.5	97.4	98.8
住居-95	エスティメゾン大島	1	株式会社長谷工ライブネット	313	304	9,905.97	9,617.13	―	―	―	―	―	94.9	98.8	98.9	96.2	97.1
住居-96	プライムメゾン富士見台	1	積和不動産中部	66	61	5,704.63	5,282.58	―	―	―	―	―	92.2	88.7	92.4	95.5	92.6
住居-97	エスティメゾン鶴舞(注7)	1	積和不動産中部	183	183	13,812.40	13,812.40	―	―	―	―	―	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-98	プライムメゾン森下	1	積和不動産	86	84	2,180.78	2,130.76	―	―	―	―	―	―	97.7	97.7	98.9	97.7
住居-99	プライムメゾン品川	1	積和不動産	49	48	2,107.88	2,065.32	―	―	―	―	―	―	97.3	96.0	96.9	98.0

物件番号	物件名称	テナント数（注1）	マスターリース（予定）会社	住居賃貸可能（予定）戸数（注2）	住居賃貸戸数（注3）	総賃貸可能（予定）面積（㎡）（注4）	総賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）								
								第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	平成28年7月末日
住居-100	プライムメゾン大通公園	1	積和不動産	125	119	7,360.37	6,913.41	－	－	－	－	－	－	94.1	90.9	90.2	93.9
住居-101	プライムメゾン南2条	1	積和不動産	117	116	6,019.09	5,970.16	－	－	－	－	－	－	98.3	100.0	99.1	99.2
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1	積和不動産	96	96	4,102.08	4,102.08	－	－	－	－	－	－	98.0	97.4	98.2	100.0
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	1	積和不動産九州	136	133	10,268.74	10,051.10	－	－	－	－	－	－	91.4	94.3	97.3	97.9
住居-104	マストライフ八広(注7)	1	積和不動産	102	102	3,409.16	3,409.16	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-105	プライムメゾン恵比寿	1	積和不動産	98	93	3,010.66	2,841.32	－	－	－	－	－	－	99.0	99.2	95.2	94.4
住居-106	エスティメゾン芝浦	1	積和不動産	69	66	3,795.82	3,631.22	－	－	－	－	－	－	95.8	91.6	94.4	95.7
住居-107	グランマスト金沢西泉(注7)	1	積和不動産中部	60	60	4,634.50	4,634.50	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
住居-108	グランマスト鵜の森(注7)	1	積和不動産中部	76	76	2,280.00	2,280.00	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	1	積和不動産	28	28	1,849.70	1,849.70	－	－	－	－	－	－	－	92.3	94.1	100.0
住居-110	エスティメゾン港北綱島(注7)	1	株式会社コスモスイニシア	149	149	6,867.48	6,867.48	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
住居-111	マストライフ日野	1	積和不動産	72	70	2,827.55	2,773.55	－	－	－	－	－	－	－	－	95.8	98.1
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	1	積和不動産	126	120	5,461.13	5,258.47	－	－	－	－	－	－	－	－	94.5	96.3
住居-113	神戸女子学生会館(注7)	1	積和管理関西	770	770	15,341.68	15,341.68	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0
住居-114	プライムメゾン渋谷	1	積和不動産	70	67	1,972.59	1,884.13	－	－	－	－	－	－	－	－	－	95.5
住居-115	プライムメゾン初台	1	積和不動産	106	104	2,879.20	2,813.45	－	－	－	－	－	－	－	－	－	97.7
住居-116	エスティメゾン上町台	1	積和不動産関西	41	38	2,225.52	2,091.53	－	－	－	－	－	－	－	－	－	94.0
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	1	積和不動産関西	56	53	2,007.00	1,905.85	－	－	－	－	－	－	－	－	－	95.0
住居-118	プライムメゾン白金高輪	1	積和不動産	147	134	3,923.76	3,595.22	－	－	－	－	－	－	－	－	－	91.6
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	1	積和不動産	117	84	4,099.04	2,934.48	－	－	－	－	－	－	－	－	－	71.6
住居小計		112		9,575	9,169	370,842.65	355,725.97	97.1	96.4	96.8	96.1	96.6	96.3	96.7	96.0	97.0	96.2
商業-1	浜松プラザ(注8)	4	－	－	－	14,117.13	14,117.13	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他信託不動産（商業施設）小計		4		－	－	14,117.13	14,117.13	99.8	99.7	99.6	99.6	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		116		9,575	9,169	384,959.78	369,843.10	98.3	97.7	97.7	97.1	97.5	97.1	97.4	96.7	97.2	96.4

(注1) 「テナント数」については、b-town南青山を除く第21期末保有資産及び第22期取得済資産に関しては、平成28年7月末日現在における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。また、本募集取得予定資産に関しては、本投資法人による取得後において信託受託（予定）者と直接の賃貸借契約関係となることが予定されている賃借人の数を記載しています。ただし、b-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産に係る信託受託（予定）者とマスターリース（予定）会社との間でマスターリース契約を締結している場合又は締結予定の場合には、マスターリース（予定）会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース（予定）会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居小計」、「その他信託不動産（商業施設）小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース（予定）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（予定）者との間で締結している又は締結を予定している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本投資法人による取得後、マスターリース（予定）会社との間で第三者に転貸することを目的として締結され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（予定）会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託（予定）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（予定）会社を除きます。）を総称するものとします。ただし、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鵜の森、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては、後記(注7)をご参照下さい。

(注2) 「住居賃貸可能（予定）戸数」には、平成28年7月末日現在、b-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「住居賃貸戸数」には、平成28年7月末日現在、b-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産及び本募集取得予定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。ただし、本募集取得予定資産に係る住居賃貸戸数については、各本募集取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鵜の森、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては、後記(注7)をご参照下さい。

(注4) 「総賃貸可能（予定）面積」は、b-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成28年7月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、浜松プラザに関しては、後記(注8)をご参照下さい。

(注5) 「総賃貸面積」は、b-town南青山を除く第21期末保有資産、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成28年7月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。また、本募集取得予定資産に係る総賃貸面積については、各本募集取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鵜の森、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては後記(注7)を、浜松プラザに関しては、後記(注8)をご参照下さい。

(注6) 「稼働率」には、b-town南青山を除く第21期末保有資産については平成24年3月期末（第13期末）、平成24年9月期末（第14期末）、平成25年3月期末（第15期末）、平成25年9月期末（第16期末）、平成26年3月期末（第17期末）、平成26年9月期末（第18期末）、平成27年3月期末（第19期末）、平成27年9月期末（第20期末）、平成28年3月期末（第21期末）及び平成28年7月末日現在の各保有物件の、第22期取得済資産及び本募集取得予定資産については平成28年7月末日現在の総賃貸可能（予定）面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、「住居小計」、「その他信託不動産（商業施設）小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する各時点の保有物件について、その総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。本募集取得予定資産に係る稼働率については、現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載していますが、小計及び合計欄の稼働率については、本投資法人による取得以前の稼働率となるため、本募集取得予定資産を除外して算出しています。なお、割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、グランマスト金沢西泉、グランマスト鵜の森及びエスティメゾン港北綱島は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。また、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広及び神戸女子学生会館は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所についてマスターリース契約・パススルー型、住居部分についてはマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」には店舗部分又は郵便集配所に係るエンドテナントの賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積と合算した数値を、それぞれ記載しています。なお、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社がその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約を、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借するものから受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

(注8) 前記「① 信託不動産の価格及び投資比率」の(注8)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第3位を切り上げて算出しています。

（ロ） 主要なテナントの概要

平成28年7月末日現在における、本募集取得予定資産取得後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。

a. ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の割合が10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）

b. 前記a.以外で、利害関係者であるテナント（マスターリース会社から転貸を受けている場合を含みます。）

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料（百万円）（注1）（注2）	比率（%）（注3）	敷金・保証金（百万円）（注2）	賃貸面積（㎡）（注4）
積和不動産	不動産販売及び賃貸業	54物件	（注5）	6,304	49.2	831	140,485.04
積和不動産中部	不動産販売及び賃貸業	11物件	（注6）	1,138	8.9	243	47,448.61
積和管理関西	不動産管理業	9物件	（注7）	1,051	8.2	83	34,344.74
積和不動産九州	不動産販売及び賃貸業	4物件	（注8）	549	4.3	59	33,908.86
積和不動産関西	不動産販売及び賃貸業	2物件	（注9）	117	0.9	6	3,997.38
主要なテナントの合計				9,161	71.5	1,223	260,184.63
ポートフォリオの合計				12,805	100.0	1,990	369,843.10

（注1）「年間賃料」は、平成28年7月末日現在における、本募集取得予定資産取得後の保有資産に係る賃貸借契約に基づく平成28年7月の月額賃料（ただし、住居、店舗及び事務所等の用に供されている賃料（共益費を含みます。）に限り、賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトランクルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。）を、12倍して得られた金額を記載しています。なお、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結している保有資産又は締結予定の本募集取得予定資産については、マスターリース会社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントからマスターリース会社に対して支払われる賃料が同額となっている又はなる予定のため、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料をもとに算出しています。また、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗を除きます。）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエスティメゾン東白壁、エスティメゾン鶴舞（店舗を除きます。）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鵜の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、積和管理関西をマスターリース会社とする神戸女子学生会館（郵便集配所を除きます。）については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、賃貸借契約に表示されている月額賃料をもとに算出しています。かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（後記(注2)及び(注4)において同様です。）。

（注2）「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお「敷金・保証金」は、平成28年7月末日現在における、本募集取得予定資産取得後の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

（注3）「比率」については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する各主要なテナントの年間賃料の割合を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「賃貸面積」は、平成28年7月末日現在における、本募集取得予定資産取得後の保有資産について、実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積（住居、店舗及び事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。）を記載しています。ただし、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗を除きます。）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエスティメゾン東白壁、エスティメゾン鶴舞（店舗を除きます。）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鵜の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、積和管理関西をマスターリース会社とする神戸女子学生会館（郵便集配所を除きます。）については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積としています。

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成28年10月22日	エスティメゾン南麻布	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成29年1月30日	エスティメゾン亀戸	
平成29年1月31日	エスティメゾン目黒	
平成29年2月27日	エスティメゾン横浜	
平成29年3月22日	エスティメゾン八王子みなみ野	
平成29年3月27日	エスティメゾン川崎Ⅱ	
平成29年3月31日	エスティメゾン目黒本町	
平成29年4月2日	エスティメゾン白楽	
平成29年5月10日	エスティメゾン麻布十番	
平成29年7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン町田、エスティメゾン川崎	
平成29年8月20日	エスティメゾン板橋本町、エスティメゾン大泉学園	
平成29年9月13日	エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、エスティメゾン品川シーサイド	
平成29年10月31日	エスティメゾン板橋区役所前	
平成30年1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
平成30年6月29日	エスティメゾン東品川	
平成30年10月31日	プライムメゾン白金高輪	
平成30年12月14日	エスティメゾン三軒茶屋	
平成31年1月20日	マストライフ秋葉原	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成31年11月3日	マストライフ八広	
平成32年9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成33年6月10日	エスティメゾン板橋C6	
平成33年7月31日	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	
平成34年1月31日	エスティメゾン錦糸町	
平成34年3月31日	エスティメゾン武蔵小金井	
平成34年6月30日	エスティメゾン秋葉原	
平成34年9月30日	エスティメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
平成35年9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト	
平成36年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、プライムメゾン鴨々川	
平成37年1月31日	プライムメゾン恵比寿	
平成37年3月31日	エスティメゾン芝浦	
平成37年5月31日	エスティメゾンつつじヶ丘	
平成37年10月31日	マストライフ日野	
平成38年3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
平成38年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	

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

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

（注7）積和管理関西をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成28年11月14日	エスティメゾン城東	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成29年3月8日	エスティメゾン南堀江	
平成29年7月30日	エスティメゾン西中島	
平成29年8月31日	エスティメゾン塚本	
平成34年3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
平成35年2月28日	エスティメゾン瓦町、エスティメゾン西天満	
平成38年3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了

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

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

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成38年4月30日	エスティメゾン上町台、エスティメゾン神戸三宮	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新

（ハ） 上位10テナント

平成28年7月末日現在における、本募集取得予定資産取得後の保有資産に係る信託不動産における主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件		契約満了日	賃貸面積（㎡）（注1）	比率（%）（注2）
1. 積和不動産	（注3）			140,485.04	38.0
2. 積和不動産中部	（注4）			47,448.61	12.8
3. 株式会社長谷工ライブネット	エスティメゾン八千代緑が丘		平成29年1月31日	34,690.11	9.4
	エスティメゾン京橋		平成29年3月31日		
	エスティメゾン武蔵小山		平成29年11月29日		
	エスティメゾン千駄木		平成30年2月5日		
	エスティメゾン四条西洞院、エスティメゾン上呉服		平成30年4月24日		
	エスティメゾン錦糸町Ⅱ、エスティメゾン大島		平成36年4月30日		
4. 積和管理関西	（注5）			34,344.74	9.3
5. 積和不動産九州	（注6）			33,908.86	9.2
6. パシフィック・ディベロップメントアンド マネージメント株式会社	エスティメゾン千石、エスティメゾン代沢、エスティメゾン戸越		平成35年2月28日	24,498.24	6.6
	エスティメゾン元麻布、エスティメゾン都立大学、エスティメゾン武蔵小山Ⅱ、エスティメゾン中野、エスティメゾン新中野、エスティメゾン中野富士見町、エスティメゾン哲学堂、エスティメゾン高円寺、エスティメゾン押上、エスティメゾン赤羽、エスティメゾン王子		平成35年4月30日		
7. 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	16,550.39	4.5
	エスティメゾン博多東		平成30年3月25日		
	エスティメゾン薬院		平成36年3月31日		
8. 大和リース株式会社	浜松プラザ		平成46年11月18日	8,621.12	2.3
9. 株式会社コスモスイニシア	エスティメゾン港北綱島	イースト	平成30年3月31日	6,867.48	1.9
		ウエスト	平成28年10月22日		
		アネックス	平成30年9月18日		
10. 三井不動産レジデンシャルリース株式会社	エスティメゾン巣鴨		平成29年3月8日	4,924.75	1.3
	エスティメゾン四谷坂町		平成30年4月24日		
上位10テナントの合計				352,339.34	95.3
ポートフォリオの合計				369,843.10	100.0

(注1) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(注4)をご参照下さい。なお、株式会社コスモスイニシアをマスターリース会社とするエスティメゾン港北綱島については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積としています。また、浜松プラザのテナントである大和リース株式会社の賃貸面積については、前記「① 信託不動産の価格及び投資比率」の(注8)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しているため、賃貸借契約に表示されている賃貸面積に持分割合を乗じ、小数第3位を切り上げて算出しています。

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

(注3) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」(注5)をご参照下さい。

(注4) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」(注6)をご参照下さい。

(注5) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」(注7)をご参照下さい。

(注6) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」(注8)をご参照下さい。

9 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下、本「9 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下、本「9 投資リスク」の項において「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している又は取得を予定している個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下、本「9 投資リスク」の項において、信託受益権に係る信託財産である不動産を「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、前記「8 投資対象　(1) 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(へ) 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「9 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づくものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本「9 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

(イ) 投資証券の商品性に関するリスク
(ロ) 本投資証券の払戻しがないことに関するリスク
(ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク
(ニ) 本投資証券又は本投資法人債券の価格変動に関するリスク
(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
(ヘ) 金銭の分配に関するリスク
(ト) ローン・トゥー・バリュー比率に関するリスク
(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク
(ヌ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
(ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
(ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
(ホ) 賃料保証会社に関するリスク
(ヘ) 役員の職務遂行に係るリスク
(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
(チ) スポンサー及びその他のパイプラインサポート会社に依存するリスク
(リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
(ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
(ル) 投資対象を住居用の不動産としていることによるリスク

③　不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）　不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）　物件取得の競争に関するリスク
（ハ）　テナントの獲得競争に関するリスク
（ニ）　不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ホ）　土地の境界紛争等に関するリスク
（ヘ）　不動産に係る法規制等に関するリスク
（ト）　区分所有物件に関するリスク
（チ）　共有物件に関するリスク
（リ）　借地物件に関するリスク
（ヌ）　底地物件に関するリスク
（ル）　鑑定評価額及び調査価額に関するリスク
（ヲ）　賃貸借契約に関するリスク
（ワ）　賃料の減額に関するリスク
（カ）　不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ヨ）　入居者の建物使用態様に関するリスク
（タ）　不動産の毀損等に関するリスク
（レ）　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ソ）　不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ツ）　転貸に関するリスク
（ネ）　マスターリースに関するリスク
（ナ）　有害物質に係るリスク
（ラ）　投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
（ム）　テナントの支払能力に関するリスク
（ウ）　テナントの集中に関するリスク
（ヰ）　テナントの業種の偏りに関するリスク
（ノ）　売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（オ）　開発物件に関するリスク
（ク）　フォワード・コミットメント等に関するリスク

④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）　信託受益者として負うリスク
（ロ）　信託の受益権の流動性に係るリスク
（ハ）　信託受託者に係るリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）　導管性要件に関するリスク
（ロ）　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）　不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
（ニ）　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）　不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ロ）　減損会計の適用に関するリスク
（ハ）　一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク
（ニ）　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ホ）　本募集取得予定資産を取得することができないリスク
（ヘ）　その他オペレーショナル・アセットを含む資産への投資に関するリスク

① 一般的なリスク

（イ） 投資証券の商品性に関するリスク

投資証券は、株式会社における株式に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる清算又は倒産手続においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

また、本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

（ロ） 本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却に限られます。本投資証券の売却が困難となった場合、特に本投資証券が金融商品取引所に上場されなくなった場合には、本投資証券を希望する時期及び条件で換価することが困難となります。

（ハ） 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ニ） 本投資証券又は本投資法人債券の価格変動に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受け、大幅に変動する可能性があります。

本投資証券又は本投資法人債券が金融商品取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

（ホ） 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還を含みます。）等のための資金を随時必要とします。かかる資金の調達手段の一つとして投資口を随時追加発行することがあり、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化する可能性があります。

また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ヘ） 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト） ローン・トゥー・バリュー比率に関するリスク

本投資法人のローン・トゥー・バリュー比率の上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。ローン・トゥー・バリュー比率の値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（チ） 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ） 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算されることになります。

（ヌ） 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ） 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、支払能力及び信用力の高いテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の物件に係る不動産関連資産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、不動産関連資産に関しては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等の費用負担があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ） 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令（昭和25年政令第245号。その後の改正を含みます。）附則第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限ります。）からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。

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。加えて、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。

更に、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値の維持、本投資法人の信用状態に関する評価の一定水準の維持、投資主への金銭の分配や担保権の設定等の制約等の義務を課す財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（詳細は後記「⑤ 税制に関するリスク（イ）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

本投資法人の借入金及び投資法人債については、前記のような一般的な財務制限条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

また、本投資法人の借入れ又は投資法人債に関し、本書の日付現在において担保が設定されている不動産関連資産はありませんが、今後、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期、価格及び条件で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引き下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

更に、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却せざるを得ない可能性や希望する時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却できずに債務不履行となる可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性もあります。

（ハ） 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者及び本資産運用会社に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの関係者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの関係者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託を要するものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。また、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となります。しかしながら、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性がある他、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

また、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ニ)　プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産ごとにプロパティ・マネジメント会社を選定しています。建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の業務遂行に影響を及ぼす可能性があります。

(ホ)　賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件のうち住居物件については、原則として信託受託者とプロパティ・マネジメント会社との間で、マスターリース契約（賃貸借契約）を締結しており、そのうち一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、プロパティ・マネジメント会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等にかかる保証人たる賃料保証会社の3者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、プロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産及びその他の法的倒産手続等に入った場合、プロパティ・マネジメント会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。エンドテナントによる賃料の支払いが円滑になされている限りにおいては重大な影響を受けないものの、エンドテナントの賃料の滞納や不払いが発生した際には、本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ)　役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、本投資法人においては執行役員が本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。

(ト)　本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行するに際して善管注意義務及び忠実義務を負う他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

更に金融商品取引法において業務遂行に関して本資産運用会社の行為準則が詳細に規定され、加えて運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定められています。

本資産運用会社の株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。そのため、本資産運用会社が、自己の株主の利益を図り、自己の株主に有利な条件で本投資法人に資産を取得させるおそれがあり、また、本投資法人とかかる株主が資産の取得若しくは処分又はその賃貸借若しくは管理委託等に関して競合する場合、本資産運用会社が株主又はその顧客等の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

スプリング・インベストメントは、豪州証券取引所に上場されているアストロ・ジャパン・プロパティ・トラストが投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な業務としていることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、積水ハウスは、自ら又は同社の関連会社により不動産に関連する様々な業務（積水ハウスの完全子会社である積水ハウス投資顧問株式会社による積水ハウス・リート投資法人の資産の運用を含みます。）を行っており、本投資法人又は本資産運用会社と積水ハウス又は同社の関連会社とが資産の取得若しくは処分、賃貸借又は管理運営等に関し競合する可能性は否定できず、かかる競合の結果、本投資法人に不利益が生じ、結果として本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益が害される可能性があります。

金融商品取引法及び投信法は、損害が生じた場合に本資産運用会社の責任を追及できるよう、本資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させるよう定めています。更に、本資産運用会社は、一定の資産取得の場合に特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかしながら、本資産運用会社が上記の行為準則に反し、あるいは、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（チ） スポンサー及びその他のパイプラインサポート会社に依存するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー及び積和不動産各社（7社）との間で物件情報等の提供等を目的とするパイプラインサポート契約を締結しています。しかしながら、これらの契約に基づく物件取得機会が実際に本投資法人の外部成長につながる保証はありません。パイプラインサポート契約の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （ハ）積水ハウス、スプリング・インベストメント及び積和不動産各社とのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。

また、本投資法人による安定した収益の確保と成長にあたってはスポンサーとの強固な関係が不可欠であり、本投資法人は上記のパイプラインサポート契約の締結等によりそのような関係を構築していく意向ですが、スポンサーからのサポート体制が十分でない等の理由により、本投資法人の成長戦略が実現できる保証はなく、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（リ） 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。

（ヌ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が規約に定める資産運用の対象及び方針等を具体化するために定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、かかる詳細な投資方針等が変更される可能性があります。

（ル） 投資対象を住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、規約において、投資対象を主たる用途が「住居」である不動産関連資産のみと定めています。本投資法人は本書の日付現在も商業施設を保有していますが、ポートフォリオに占める割合は低く、保有物件の用途の分散によるリスク分散効果は期待できない状況にあります。したがって、本投資法人の収益が人口動態による賃貸住宅の需要や賃料の動向に大きく影響を受けることとなり、かかる需要や賃料の動向によっては本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、本投資法人規約第27条第2項に定めるとおり不動産関連資産です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

（イ） 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特徴の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のため、不動産は、一般的に流動性が相対的に低い資産と考えられています。

経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する費用及び時間によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産の取得又は譲渡を決定し、相手方と合意した場合であっても、相手方との間で締結した売買契約上の前提条件が満たされない等の場合には、本投資法人が希望する時期に取引を実行できず、又は取引を中止せざるを得ないこととなる可能性があります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ） 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、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て運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件取得の競争が激化する場合があります。このような状況下にあっては、希望した条件での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産ポートフォリオを実現できない可能性があります。

（ハ） テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル、募集賃料の引下げ等の競争条件の変化により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

また、高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準の引下げが必要となることもあります。また、そのような賃貸用住居は、海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定していることが多いため、経済情勢、国際情勢の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

商業施設については、賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、また、その商圏乃至地域も限定されていることから、テナント獲得競争が相対的に激しい傾向にあります。特に周辺商圏において他の商業施設が新設された場合などには、他の商業施設との競合によって、本投資法人の保有する物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下し、その結果賃料減額を余儀なくされ、あるいは既存テナントが退去するおそれがあり、また、周辺商業施設に入居するテナントとの競合により本投資法人の保有する商業施設のテナントの業績が悪化し、賃料支払の遅延又は不払いが生ずるおそれがあります。また、既存テナントが退去した場合には、代替テナント入居までの空室期間は、これら不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、各テナントごとの物件の内装等の仕様が一般的に異なることから、長期化する傾向にあり、その間不動産の稼働率が大きく低下する可能性があり、各テナントからの賃料が賃貸住宅に比べて相対的に高いこととあいまって、本投資法人の賃料収入を大幅に低下させる可能性があります。また、企業をテナントとすることから、経済情勢の変化等により需要が大きく減少し、稼働率の低下や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

また、新規テナントの募集に際し、内装工事等に多額の費用負担が生じるケースがあります。

(ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤・地質、土壌、構造、材質及び施工等に関して欠陥、瑕疵、不具合等（隠れたるものを含みますが、これに限定されません。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。そこで、本資産運用会社が不動産関連資産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の専門業者に一定の調査を依頼することとしています。しかしながら、建物エンジニアリング・レポート等の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告がなされる保証はありません。更に、このような調査の報告書において指摘されなかった事項であり、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、また、不動産に想定しえない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、又は不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。なお、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した際に保有資産に係る建物全てについて、建物の予想最大損失率（PML）の評価を実施するという一般のプロセスに加え、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を疑わせる特段の事情がないことにつき、第三者専門機関より確認を得ていますが、かかる第三者専門機関の確認についても、上記のとおり一定の限界があり、完全であるとの保証はありません。

また、本投資法人は、原則として不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかしながら、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、また、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、瑕疵担保責任の期間及び責任の範囲が限定されることもあります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません。）。更に、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。本投資法人が特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合、当該特別目的会社は、通常、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うこととされます。

不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用負担を余儀なくされる可能性があります。また、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のため、その資力が十分でない等の事情により、責任追及に実効性がないおそれがあります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得していなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人による取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

(ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日かかる物件を処分するときに事実上の障害が発生し、また、その保有期間中においても、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積が減少し、又は損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

(ヘ) 不動産に係る法規制等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築確認取得時点においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。

その他、不動産は、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）や都市計画法等の国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による種々の規制に服します。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地として利用可能な面積が減少し、その結果、建蔽率及び容積率にかかる規制との関係で建築可能な建物に影響を及ぼすこともあります。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がる可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用及び用途等に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等がなされ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産価値が減殺される可能性があります。更に、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用・改正によっても追加的な費用負担が発生する可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト） 区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有法及び区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替え決議等においては更に多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。本投資法人又は信託受託者が議決権の4分の3を有していない場合はもとより、これを保有している場合においても頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができ、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に他の区分所有者と優先的に交渉を行う等の制約を受けます。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。なお、区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（チ） 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

（リ） 借地物件に関するリスク

借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物については、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

更に、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して支払う保証金については、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

また、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料等の改定により賃料等が増額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅しますが、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

（ル） 鑑定評価額及び調査価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる評価の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却されるとは限りません。

（ヲ） 賃貸借契約に関するリスク

不動産に係る賃貸借契約では、契約期間が満了しても、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られますが、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。商業施設では事業用定期借家契約を締結する場合がありますが、施設の運営方針上、複数のテナントとの事業用定期借家契約の契約満了日を同時期に設定する場合があります。ほぼ同時期にテナントが契約満了を迎え、その多くが更新を拒んだ場合、一度に多数のテナントが退店するため、当初予定していた収益の確保が難しくなり、利益が減少する可能性があります。

また、賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。賃貸借契約には、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金、かかる違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。商業施設などにおける大口テナントとの契約において、現在かかる規定が置かれているものがあり、当該大口テナントが契約期間中に解約した場合には、これに伴う多額の違約金等の受領又は没収がなされることがありますが、その後当該大口テナントがかかる規定の効力を争う場合には、本投資法人の収益が大幅に変動するおそれがあります。

本投資法人は地域によっては更新料をテナントから徴収しています。更新料はテナントと締結された賃貸借契約を根拠として徴収していますが、消費者契約法等の解釈から更新料を徴収することの根拠が否定される可能性があります。また、過去に遡及して更新料の払い戻しを請求される可能性があり、その場合、当初予定していた利益を確保できない可能性があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解約は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

（ワ） 賃料の減額に関するリスク

不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。更に、テナントが賃貸人に対し、借地借家法、借地法又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、本投資法人が保有する不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記に対し、建物賃貸借については、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法上の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。なお、契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する額に限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

また、本投資法人が保有する住居及び商業施設等のテナントから賃料減額の要望が出た場合、賃貸借契約に基づいた対応をしていますが、当該テナントから賃料の減額訴訟が提起される可能性があり、訴訟の結果によっては大幅な賃料の減額や訴訟に係る費用が発生する可能性があります。

（カ） 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、建物の経年劣化による修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（ヨ） 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更その他入居者による建物の使用方法等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人又は信託受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団又はその関係者の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（タ） 不動産の毀損等に関するリスク

不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となり、多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の方法によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。

（レ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、爆発、落雷、竜巻、風、ひょう、雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされることにより、また、不動産自体が滅失、劣化又は毀損しなかった場合においても電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性もあります。このような不動産等の価値の下落又は賃料収入の減少の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

また、平成23年3月に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波によって、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害は生じませんでしたが、今後、同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針ですが、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。

地震リスクに対応するため、建物を取得する際には全て予想最大損失率（PML）の評価を実施しています。予想最大損失率（PML）は損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。また、地震保険については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 運用方針 (ホ) 付保の方針」に記載の方針に従って付保しますが、かかる方針に従い地震保険が付保されている物件は本書の日付現在ありません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（ソ） 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人又は信託受託者の保有する不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他の利益が侵害された場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

不動産に関しては、取得にあたり施設賠償責任保険等の適切な保険を付保しています。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ツ） 転貸に関するリスク

a. 転借人に関するリスク

本投資法人又は信託受託者は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に関するリスク

転貸を目的とした賃貸借契約が合意解約された場合には賃貸人である本投資法人又は信託受託者が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法人又は信託受託者に承継される可能性があります。

(ネ) マスターリースに関するリスク

投資対象不動産において、プロパティ・マネジメント会社が投資対象不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

当該契約を締結した場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、本投資法人では、一部の住居物件においては、エンドテナントが賃料を本投資法人又は信託受託者の口座に直接振り込む方法により賃料を収受しています。しかし、賃料の支払の遅延等の理由でマスターリース会社がエンドテナントから賃料を回収した後、マスターリース会社が財務状態の悪化などに陥った場合は、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。また、マスターリース会社が破綻し、かつ、エンドテナントからの賃料の支払が延滞している場合には、当該延滞部分の賃料相当額がマスターリース会社に対する倒産債権となると解釈される可能性があり、かかる解釈が採用された場合、延滞部分の賃料相当額の回収が非常に困難となり、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ナ) 有害物質に係るリスク

土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され、又は、地下水が汚染されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本投資法人は、取得を検討する物件について、専門家に依頼して環境調査を実施し、土地や地下水の有害物質による汚染の有無については、当該物件の使用歴の調査や土壌や地下水のサンプリング調査等により調査しますが、かかる調査が完全であるとの保証はなく、専門家による調査において汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合であっても、後日汚染の存在が判明する可能性は否定できません。

また、建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ラ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、その投資対象とする不動産が一定の地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

（ム） テナントの支払能力に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料等（共益費、水道光熱費他、場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞された賃料等の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、一部不動産については、敷金無しで賃貸する場合があります。この場合、原則として保証会社による保証等を付すことを条件としますが、テナントの財務状況が悪化した場合において、保証会社等の保証人の財務状況も悪化している場合には、賃料等を回収することができないこととなります。また、代金回収会社に委託して口座振替によりテナントから賃料等を回収することがありますが、この場合において代金回収会社の財務状況が悪化した場合には、代金回収会社からの賃料等の入金が滞り又は回収ができなくなるおそれがあります。更に、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料等の不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料等の不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる収入にも影響を及ぼすこととなります。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いますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ウ） テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナントの適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヰ） テナントの業種の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失う等により、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があるなど、当該テナントの業種に係る事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。

（ノ） 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買若しくは完成建物の移転又はそれらについての対抗要件具備が当該売主又は建築請負業者の管財人等により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産若しくは信託受益権を売却した場合、又は、財産状態が健全でない建築請負業者が建物の建築を請け負っていた場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は当該建物の請負が当該売主又は建築請負業者の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（オ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 運用方針」に記載のとおり、建設中の不動産を取得する場合があります。建設中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、地中障害物や土壌汚染等の発見、工事請負業者の倒産若しくは債務不履行、天変地異、行政上の許認可手続きその他予期せぬ事情により、開発の遅延、変更若しくは中止を余儀なくされ、あるいは、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクが加わります。本投資法人は、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等に係る不動産関連資産の取得に関する契約を締結することとしますが、上記のリスクが顕在化した結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回り、あるいは、予定された時期に収益が得られず又は予想外の費用、損害若しくは損失を被るおそれがあります。

（ク） フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等を行った場合に、買主が不動産等の売買契約を解約し、又は履行しないときは、買主は、違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。フォワード・コミットメント等の場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、契約締結後速やかに決済される取引に比べ、市場環境等の変化等により当事者の当初の想定と異なった環境での決済を強いられる可能性が高いといえます。本投資法人は、フォワード・コミットメント等を行う際には、フォワード・コミットメント等を履行できない場合の損害賠償額の上限を必ず定めること、フォワード・コミットメント等の違約の際に損害賠償の支払いに充てることが可能な資金及び投資主に対する配当原資となる利益に比して過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わないこと、その他本資産運用会社が定める社内ルールを遵守することとしていますが、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後の金融市場・不動産市場の変化等により不動産等の取得資金を調達できなくなった場合には、売買契約を解約せざるを得なくなり、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ） 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

（ロ） 信託の受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等に比し流動性は極めて低いといえます。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ） 信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法（平成18年法律第108号その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、信託財産は信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属しないものとされています。また、信託法によれば、信託財産をもって履行すべき債務等に係る債権者以外の債権者による差押えは禁止されています。ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、かかる処分行為の相手方が権限に属しない処分であることを知らず、また、知らなかったことについて重大な過失がない場合には取り消すことができません。また、かかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、（ⅰ）信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益にあることが明確にされていること、（ⅱ）信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていることが満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされていますが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができない可能性があります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件のもとにおける借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ） 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ） 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合において、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合には、法令に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

また、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は、買主が被った損害を補償しなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日））が、平成17年4月1日以降開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。

（ハ） 一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6か月以前から引続き所有している投資主は、投資主総会の招集を請求する権利を有します。その投資主から本投資法人の解散の議案が提出された場合、投資主総会においてその議案に対する投資主の意思を確認する必要があります。そこで、その議案が決議された場合は、本投資法人の清算手続きを進める必要があります。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

（ニ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（ホ） 本募集取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「8 投資対象 (1) 第22期取得済資産及び本募集取得予定資産の概要」に記載の本募集取得予定資産を取得する予定ですが、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、本募集取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、本募集取得予定資産の取得はできても、その全部又は一部について予定していた時期に取得することができない可能性があります。取得時期が遅延した場合、予定していた時期に取得できた場合に比して賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産及び本募集取得予定資産のみを取得することを目的としておらず、今後、新たな特定資産を取得し又はこれらの一部を売却することがあります。

（へ） その他オペレーショナル・アセットを含む資産への投資に関するリスク

本投資法人は、学生寮等の資産にも投資することがありますが、これらの資産については、必要な運営能力及び信用力を有すると判断するオペレーターを選定し、当該オペレーターを賃借人として建物賃貸借契約を締結し、一括賃貸を行うことを原則としています。しかしながら、当該オペレーターによる運営が本投資法人の期待する水準に満たない場合、賃借人である当該オペレーターの財務状況が悪化し、若しくは破産その他の倒産手続の開始に至った場合、又は賃貸借契約が期間満了、中途解約若しくは解除等により終了し、当該オペレーターによる運営が行われないこととなった場合等、必要な運営能力及び信用力を有するオペレーターが確保できない場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。本投資法人及び本資産運用会社は、可能な限り、本投資証券及び本投資法人債券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿及び記録その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人の安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を図るため、以下の基本方針に従い、リスク管理体制を構築し安定した運営を行うこととしています。

（イ） 上場投資法人の資産運用会社として資産運用業務に内在する種々のリスクを正確に把握し、これを適切に管理することが財務の健全性の維持、企業の信頼性の確保ひいては投資家保護につながることを認識し、統合的なリスク管理体制を構築しています。

（ロ） 組織的なリスク管理を適切に行うため、代表取締役社長をリスク管理の統括責任者、各部門の部門長をリスク管理部門責任者とし、また、リスク管理推進部門としてリスク管理・コンプライアンス室を設置し、別に定めるリスク管理規程に基づきリスク管理を行っています。

（ハ） 役員及び従業員の各人がリスク管理に積極的に取り組むとともに、リスク管理体制の向上に努めています。

（ニ） リスクの管理に当たっては、事業遂行上発生するリスクの評価・分析を的確に行い、その評価・分析に従いリスク管理を行いリスクの発現を未然に防止するよう努めています。

（ホ） リスク管理手法の有効性評価を定期的に実施し、リスク管理手法の改善を継続的に行いリスク管理体制の向上に努めています。

（ヘ） 万一リスクが顕在化した場合には、損失を最小限にとどめるとともに、再発防止に努めています。

10　課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

A．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

（ⅰ）　源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%　（所得税15% 住民税5%）

※1　平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2　配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）　確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、総合課税による累進税率が上記（ⅰ）の税率より低くなる場合には申告した方が有利になることがあり、また、上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合には申告分離課税による損益通算や繰越控除を行う方が有利になることがあります。

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記（ⅰ）と同じ	
配当控除	なし（注2）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注3）	合計所得金額に含まれない

（注1）　大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注2）　投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注3）　上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

（ⅲ）　源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

（ⅳ） 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択し、NISA口座で受け取る必要があります。

年間投資上限額	NISA（満20歳以上）	ジュニアNISA（未成年者）
平成26年～平成27年	100万円	－
平成28年～平成35年	120万円	80万円

B．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

C．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ） みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ） みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記D．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

D．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ⅰ） 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% （所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20% （所得税15% 住民税5%）

※ 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ） 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ⅲ） 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（ⅰ）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（ⅳ） 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

ＮＩＳＡ口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ NISAの年間投資上限額については上記Ａ．（ⅳ）をご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

Ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

Ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ） みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

（ⅱ） みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

D．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ） 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

A．登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

※ 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

B．不動産取得税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※1 共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※2 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

11　その他

参照有価証券報告書提出後、平成28年7月1日付で、本資産運用会社の組織変更等が以下のとおり行われました。

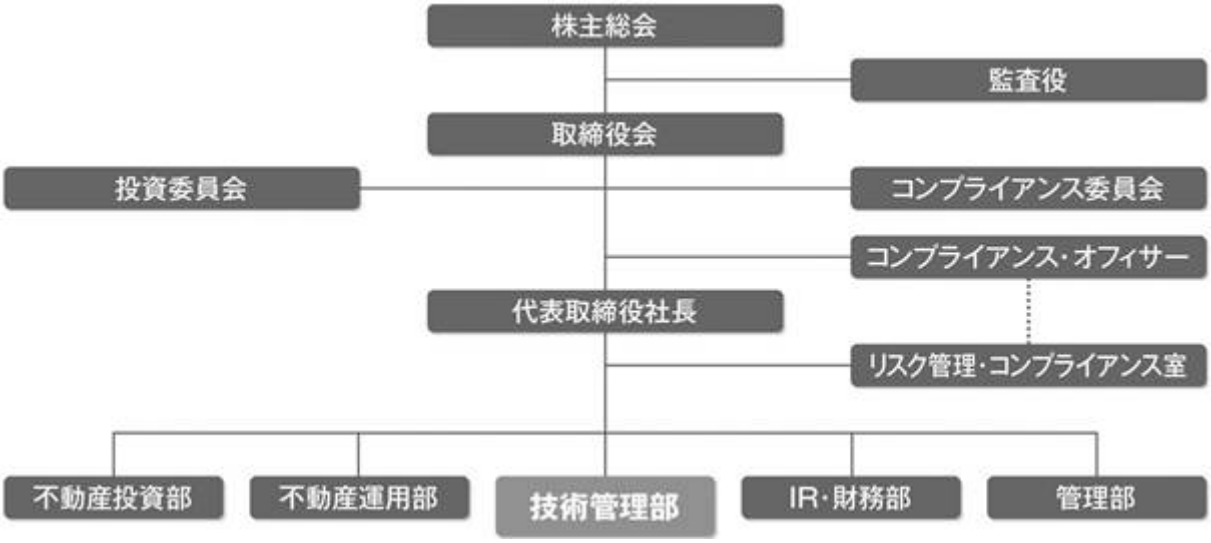
(1) 本資産運用会社における組織変更

本資産運用会社は、前記「4 今後の成長戦略　(5) 中長期的な運用体制の強化　② 運用資産の品質管理の徹底を目的とした部署の新設」に記載のとおり、本投資法人の運用資産の増大に伴い、現在「不動産運用部」の職務分掌である長期修繕計画の策定及び大規模修繕工事の管理等の業務を分離し、これを専門的に担う部署として「技術管理部」を新設しました。

また、当該組織変更に併せ、「不動産運用部」の職務分掌の一部を新設する「技術管理部」に移管する等、各部門の職務分掌の見直しを実施しています。

なお、変更後の本資産運用会社における組織及び各組織の業務の概要は、以下のとおりです。変更又は新設等の箇所には下線を付して記載しています。

＜変更後の本資産運用会社における組織＞



＜変更後の本資産運用会社における各組織の業務の概要＞

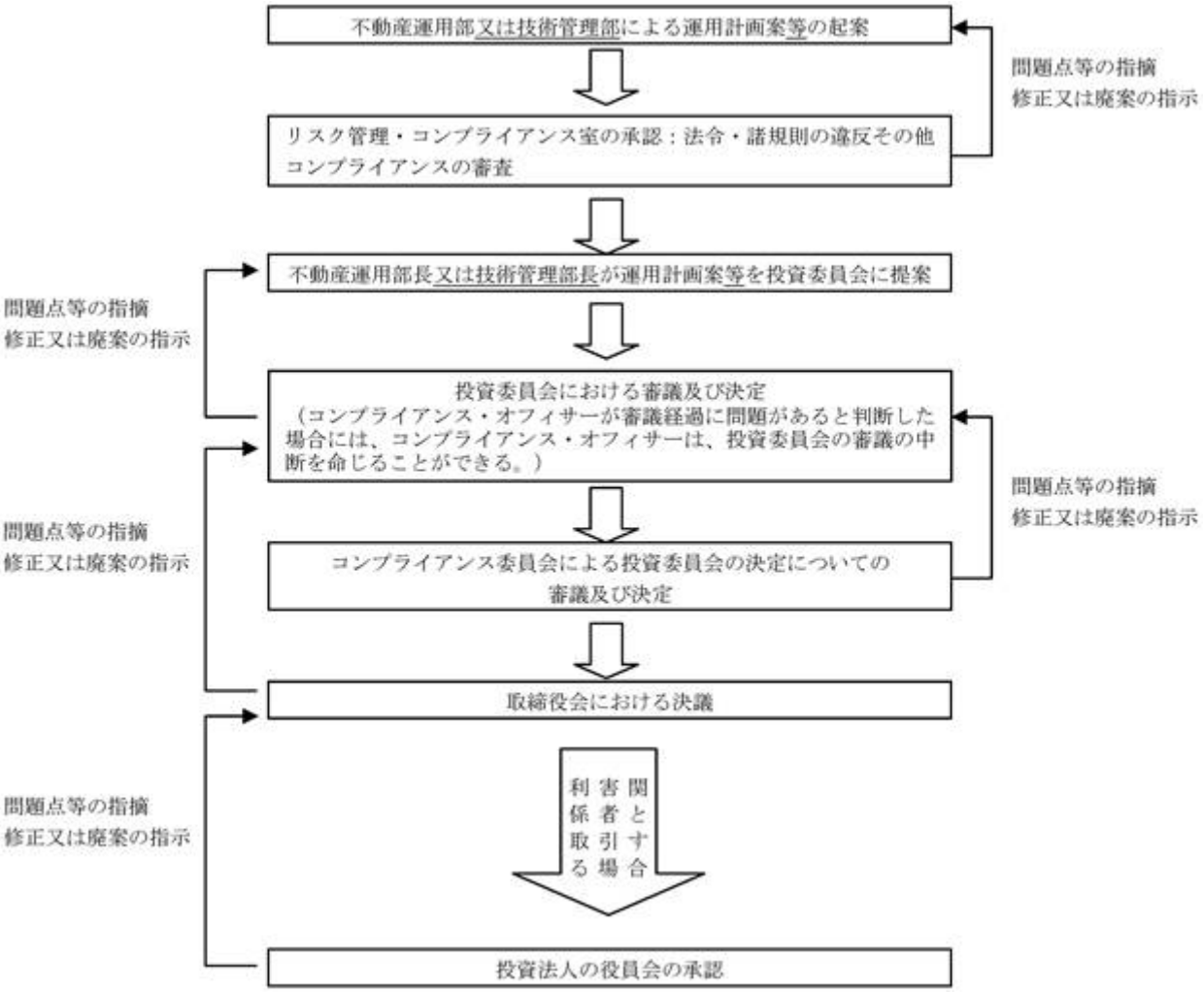
組織名称	各組織の業務の概要
不動産投資部	① 投資方針及び投資計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 ② 運用資産の取得のための物件調査に関する業務 ③ 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 ④ 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 ⑤ 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務
不動産運用部	① 運用方針及び運用戦略の立案（各営業期・中長期）に関する業務 ② ポートフォリオの価値・収益力維持・向上の企画に関する業務 ③ ポートフォリオの運用状況の把握に関する業務 ④ 運用資産である物件の状況の把握・確認に関する業務 ⑤ ＰＭ業務受託者の指示・監督に関する業務 ⑥ 運用資産に係る諸契約締結に関する業務 ⑦ 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務 ⑧ サステナブル・ポリシーに基づくＣＳＲ・環境活動の実践に関する業務
技術管理部	①　運用資産及び取得対象資産の劣化診断調査その他の専門的調査に関する業務 ②　運用資産の長期修繕計画の策定及び実施管理に関する業務 ③　運用資産に係る各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 ④　運用資産及び取得対象資産のエンジニアリングレポート作成支援に係る業務 ⑤　運用資産に係る各種法定点検の管理並びに結果の取り纏め及び検証に関する業務 ⑥　取得対象資産のデュー・ディリジェンスの支援に関する業務 ⑦　その他上記各業務に付随する業務
IR・財務部	① ファイナンス方針及び計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 ② 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 ③ 投資口発行に関する業務 ④ 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行及び償還に関する業務 ⑤ 借入金の借入れ及び返済に関する業務 ⑥ 本投資法人の情報開示（ＩＲ）・ディスクロージャーに関する業務 ⑦ 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務 ⑧ 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 ⑨ 配当方針及び計画の策定及び実行に関する業務
管理部	① 本資産運用会社の年度経理方針・予算策定に関する業務 ② 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 ③ 本資産運用会社の人事方針・計画の策定に関する業務 ④ 本資産運用会社の人事に関する業務 ⑤ 本資産運用会社の広報に関する業務 ⑥ 本資産運用会社の株主総会・取締役会運営に関する業務 ⑦ 本投資法人の機関運営（投資主総会等）に関する業務 ⑧ 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 ⑨ 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 ⑩ 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 ⑪ 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務
リスク管理・ コンプライアンス室	① リスク管理に関する業務 ② 法令・諸規則遵守状況のモニタリング ③ 内部管理に関する業務 ④ 内部検査の実施 ⑤ 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続きの管理 ⑥ 投資委員会等付議案件の事前審査 ⑦ 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 ⑧ 法務に関する業務 ⑨ 本投資法人の法務に関する業務 ⑩ 行政機関等への報告及び届出に関する業務

(2) 組織変更に伴う、本資産運用会社の意思決定手続の変更

前記「(1) 本資産運用会社における組織変更」に記載の技術管理部の新設に伴い、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資法人の運用体制 (ホ) 資産運用会社の意思決定手続 D. 運用資産の運営管理に関する決定プロセス」に記載の運用資産の運営管理に関する手続きの流れが以下のとおり変更されています。

変更後の当該手続きの流れは以下のとおりです。なお、変更又は新設等の箇所には下線を付して記載しています。

＜変更後の運用資産の運営管理に関する決定プロセス＞



不動産運用部又は技術管理部による運用計画案等の起案から不動産運用部長又は技術管理部長による投資委員会への付議まで

不動産運用部は、運用資産の運用計画案（長期修繕計画案を除きます。）を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。また、技術管理部は運用資産の長期修繕計画案（以下、運用資産の運用計画案と併せて「運用計画案等」といいます。）を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該運用計画案等における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該運用計画案等を承認した場合は、不動産運用部長又は技術管理部長は、当該運用計画案等を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用計画案等が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、審議を行い、当該運用計画案等の承認の決定を行います。投資委員会は、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を不動産運用部長又は技術管理部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該運用計画案等に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた運用計画案等に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、運用計画案等についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該運用計画案等を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該運用計画案等について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該運用計画案等の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた運用計画案等については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた運用計画案等については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された運用計画案等を承認するか否かを決議します。取締役会が当該運用計画案等の承認を決議しない場合、取締役会は、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該運用計画案等が本資産運用会社の運用計画又は長期修繕計画となることとなります。

本投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合には、代表取締役社長は、当該運用計画案等を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、本投資法人の役員会が当該運用計画案等を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、本投資法人の役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。

運用計画の実行

当該運用計画案等が取締役会において承認された場合（利害関係者との取引によって運用を行う場合には、本投資法人の役員会が承認し、本資産運用会社が本投資法人の執行役員から当該運用計画案等に同意する旨の書面を受領した場合）、当該運用資産の運用に係る取締役会（又は本投資法人の役員会）の決議内容に従って、不動産運用部は、当該運用資産の運用業務を行い、技術管理部は、当該運用資産の長期修繕計画の実施管理を行います。

不動産運用部は、資産の運用にあたり、稼働率及び賃料の上昇、運営管理コストの圧縮等運用資産の価値向上につながる施策を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する運用方法を選択します。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人 本店
（東京都港区南青山三丁目1番31号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	なし
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	なし

2　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び英文名称（Sekisui House SI Residential Investment Corporation）並びに本投資法人並びに本投資法人が保有する住居物件の主要ブランドであるプライムメゾン、エスティメゾン及びマストのロゴマークを記載します。

2　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(注1)）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注2)に係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注1） 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成28年10月8日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成28年10月19日から平成28年10月24日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（注2） 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（注3） 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。」

4　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.shsi-reit.co.jp/ja_cms/press/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降、裏表紙裏及び裏表紙に、保有物件の写真及び本募集取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人
新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

平成28年10月

証券コード：8973

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスグループが企画・開発する高ポートフォリオを構築し、投資主利益の

本投資法人の特徴

1 | 住宅産業のリーディングカンパニーである「積水ハウス」がメインスポンサー

2 | 東京圏主要都市部を中心とした競争力の高い住居ポートフォリオ

3 | 積水ハウスの信用力を背景とした強固な財務基盤

4 | 環境配慮型運用による環境認証の取得及びグローバルインデックスへの組入れ

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】
本届出目論見書により行う積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人投資口9,128百万円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口471百万円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成28年10月7日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.shsi-reit.co.jp/ja_cms/press/index.html)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
【募集又は売出しの公表後における空売りについて】
(1)金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(注1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うことはできません。
(2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注2)に係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
(注1)取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成28年10月8日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成28年10月19日から平成28年10月24日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
(注2)取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
(注3)取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。
【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。

積水ハウスを中核企業とする
品質な賃貸住宅を基軸とした
最大化を目指します。

オファリング・ハイライト

本募集取得予定資産の組入れによるポートフォリオの強化

積水ハウスとの物件企画会議を
通じて企画・開発された
「プライムメゾン」シリーズ2物件の取得

東京都心(港区・新宿区)かつJR山手線内側に
所在する希少性の高い
「築浅」・「駅近」の「大型」物件の取得

成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立

継続的な資産規模の
拡大によるポートフォリオ
の持続的強化

LTV水準の
引下げによる
新たな借入余力の創出

1口当たりNAVの
増加効果

**本募集を契機に、新たな成長戦略フェーズⅢを積極的に展開し、
これまで以上に好循環な成長サイクルの確立を目指す**

平成28年5月　新たな成長戦略フェーズⅢを公表

運用方針 | 投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化

戦略目標 | 分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す(注1)

(注1)本投資法人が中長期的な戦略目標とするものであり、その実現を保証又は約束するものではありません。なお、「資産規模」とは、取得(予定)価格の合計を意味します。以下同じです。
(注2)上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 オファリング・ハイライト」をご参照下さい。

本募集取得予定資産の組入れによるポート

本募集取得予定資産ハイライト

積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズ

> 両物件とも本投資法人の重点投資エリアである東京圏主要都市部に立地

取得予定価格

プライムメゾン白金高輪	プライムメゾン市谷山伏町
45.0億円	40.0億円

鑑定評価額

プライムメゾン白金高輪	プライムメゾン市谷山伏町
46.9億円	40.7億円

取得予定日

平成28年11月1日

プライムメゾン白金高輪（東京都港区）

プライムメゾン市谷山伏町（東京都新宿区）

東京都心（港区・新宿区）かつJR山手線内側に所在する希少性の高い「築浅」・「駅近」の

競争優位性の高い「築浅」・「駅近」の「大型」物件を鑑定評価額を下回る金額で取得予定

> **ポートフォリオの質的向上への寄与を見込む**

平均築年数

本募集取得予定資産		既存住居ポートフォリオ
1.1年	＜	9.4年

平均駅徒歩分数

本募集取得予定資産		既存住居ポートフォリオ
3.0分	＜	5.6分

1物件当たり平均取得（予定）価格・平均賃貸可能（予定）戸数

本募集取得予定資産		既存住居ポートフォリオ
42.5億円 132戸	＞	17.7億円 85戸

住居ポートフォリオにおける東京圏主要都市部への投資比率及び物件数

平成28年9月期末（第22期末）		本募集取得予定資産取得後
67.4% 68物件	▶	68.7% 70物件

（注）上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 オファリング・ハイライト (1) 本募集取得予定資産の組入れによるポートフォリオの強化」をご

フォリオの強化

2物件の取得

積水ハウスの
開発部門による
物件企画会議への参加

本募集取得予定資産の(償却後)鑑定NOI平均利回りは、住居ポートフォリオの平成28年3月期(第21期)における(償却後)実績NOI平均利回りを上回る

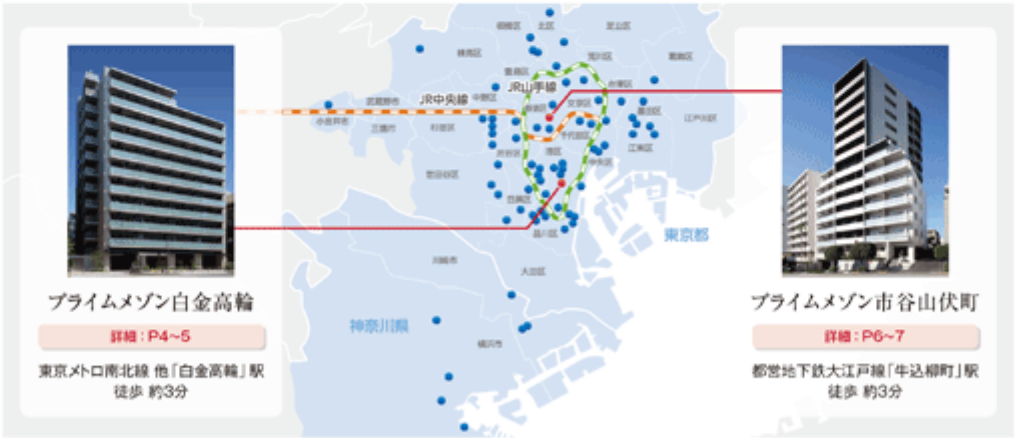
ポートフォリオの収益性向上への寄与を見込む

本募集取得予定資産 鑑定NOI平均利回り		住居ポートフォリオの平成28年3月期(第21期)における実績NOI平均利回り			
		全体		東京圏主要都市部	
(償却前)	4.5%	(償却前)	5.1%	(償却前)	4.9%
(償却後)	3.9%	(償却後)	3.5%	(償却後)	3.5%

「大型」物件の取得

東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの分布状況

●取得済資産 ●本募集取得予定資産



プライムメゾン白金高輪

詳細:P4~5

東京メトロ南北線 他「白金高輪」駅
徒歩 約3分

プライムメゾン市谷山伏町

詳細:P6~7

都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅
徒歩 約3分

東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの各期中平均稼働率の推移

平成27年3月期(第19期)	平成27年9月期(第20期)	平成28年3月期(第21期)	
95.8%	95.7%	96.2%	安定的で高い稼働率の維持・向上を目指す

参照下さい。

本募集取得予定資産の概要(1)

プライムメゾン白金高輪

東京圏主要都市部 | 築1.3年 | 駅徒歩約3分 | 積水ハウス開発物件

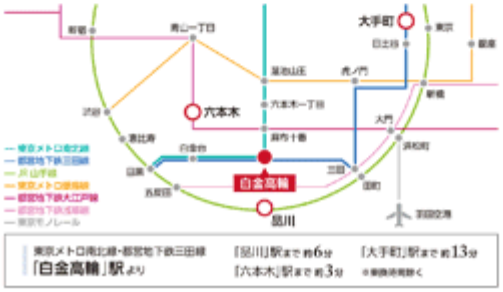
所在地	東京都港区三田
最寄駅	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩約3分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階／地下1階
建築時期	平成27年6月15日
賃貸可能戸数	147戸

稼働率	91.6%(平成28年7月末日時点)
取得予定価格	45.0億円
鑑定評価額	46.9億円
(償却前)鑑定NOI利回り	4.5%
(償却後)鑑定NOI利回り	3.9%

本物件は、山手線の内側に立地し、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅まで徒歩約3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賃貸マンションです。
ビジネス街である「大手町」、外資系企業が多く集積する「六本木」、大型商業施設や各種小売店舗が建ち並ぶ「恵比寿」、「銀座」などの多彩なスポットへの接近性が高い一方で、本物件周辺は、洗練された雰囲気を持つ落ち着いた住環境であり、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、区役所、病院や各種飲食店等の生活施設が徒歩圏内にあることから住環境も優れています。
これらのことから、主な需要層としては、都心接近性及び優れた住環境を志向する単身者、都心通勤者、DINKS等が考えられます。

交通アクセス

最寄駅の「白金高輪」駅から新幹線の停車駅でありターミナル駅である「品川」駅まで乗換することで約6分(乗換時間を除きます。)のほか、ビジネス街である「大手町」駅及び「六本木」駅までそれぞれ約13分及び約3分(ともに乗換時間を除きます。)と交通アクセスに優れています。また、「恵比寿」駅及び「銀座」駅までそれぞれ約6分及び約12分(ともに乗換時間を除きます。)と繁華街への接近性にも優れています。



①アプローチ
②外観
③1Kタイプ モデルルーム
④1Rタイプ モデルルーム
⑤エントランスホール
⑥内廊下

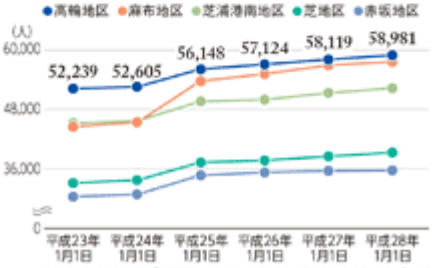
オートロックシステムその他の防犯設備・ホテルライクな高級感のある内廊下仕様

本物件は、エントランスのオートロックシステム、エレベーターに関係者以外の使用を制限するセキュリティの設置、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており、更にホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。加えて、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。

安定的な需要が見込める高輪地区で幅広いニーズに対応した各種住戸タイプを用意

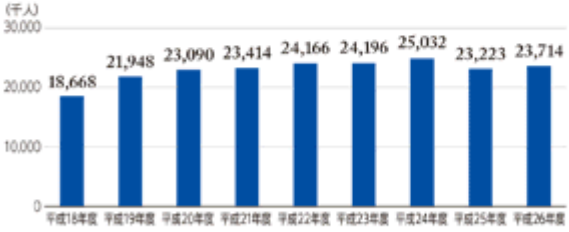
本物件の所在する港区高輪地区の人口は安定的に増加しています。また、最寄駅である「白金高輪」駅の乗降人員数も安定的に推移しており、本物件周辺の安定的な賃貸需要が期待できます。本物件では1R/1Kタイプの住戸を中心としながらも、1LDKや2LDKといった広めの住戸タイプも用意し、様々な世帯構成への対応が可能となっています。

港区の各地区の人口の推移



出典：東京都港区「町丁目別人口・世帯（住民基本台帳に基づく）」

「白金高輪」駅の乗降人員数の推移



出典：東京都統計年鑑「地下鉄の駅別乗降車人員」

本物件の住戸タイプ

住戸タイプ	戸数	面積
1R/1K	134戸	23.11㎡～27.88㎡（平均24.38㎡）
1LDK	11戸	全て50.18㎡
2LDK	2戸	全て52.02㎡

1R/1Kタイプの住戸を中心に
広めの1LDK、2LDKも用意し
様々な世帯構成への対応が可能

本募集取得予定資産の概要(2)

プライムメゾン 市谷山伏町

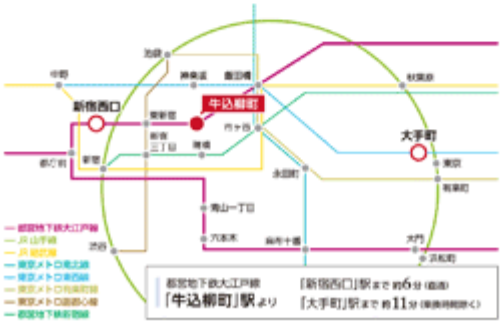
東京圏 主要都市部 | 築0.9年 | 駅徒歩 約3分 | 積水ハウス 開発物件

所在地	東京都新宿区市谷山伏町	稼働率	71.6%(平成28年7月末日時点)
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩約3分	取得予定価格	40.0億円
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階／地下2階	鑑定評価額	40.7億円
建築時期	平成27年10月13日	(償却前)鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能戸数	117戸	(償却後)鑑定NOI利回り	3.9%

本物件は、山手線の内側に立地し、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅まで徒歩約3分のほか、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅及び東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩圏内で利用可能な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賃貸マンションです。
最寄駅の「牛込柳町」駅周辺には日用品を取り扱う店舗や飲食店が集積し、生活利便性にも優れています。
これらのことから、主な需要層としては、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

交通アクセス

最寄駅の「牛込柳町」駅から高層ビルが建ち並ぶオフィス街である「新宿西口」駅まで直通で約6分、「大手町」駅まで乗り換えすることで約11分(乗換時間を除きます。)と交通利便性に優れています。



①エントランスホール
②外観
③1Kタイプ モデルルーム
④1LDKタイプ モデルルーム
⑤アプローチ
⑥内廊下
⑦中庭

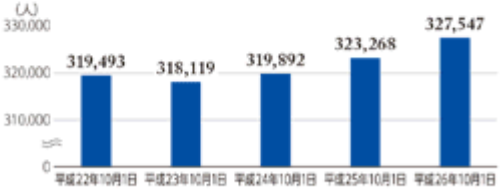
オートロックシステムその他の防犯設備・ホテルライクな高級感のある内廊下仕様

本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ及びTVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場及び宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れるとともに、ホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。更に、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。

今後安定的な需要が見込める「牛込柳町」駅周辺で幅広いニーズに対応した各種住戸タイプを用意

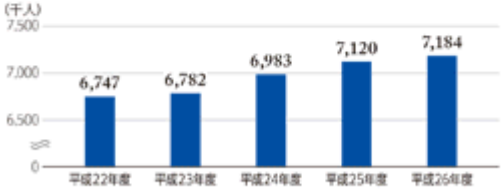
本物件の最寄駅である「牛込柳町」駅における乗降人員数は年々増加しており、新宿区における人口も同様に増加傾向にあります。平成27年10月に竣工した本物件は、平成28年7月末日時点の稼働率は71.6%ですが、前述の人口動態等に加え、上記のとおり、設備・仕様面等において、近年需要者から要求されるレベルを満たしておりかつ居住者の多様なニーズに対応が可能となる住戸タイプ（間取り）を取り揃えていることから、今後安定的な需要が見込めるものと判断しています。

新宿区における人口の推移



出典：東京都新宿区「住民基本台帳に基づく新宿区将来人口推計」

「牛込柳町」駅の乗降人員数の推移



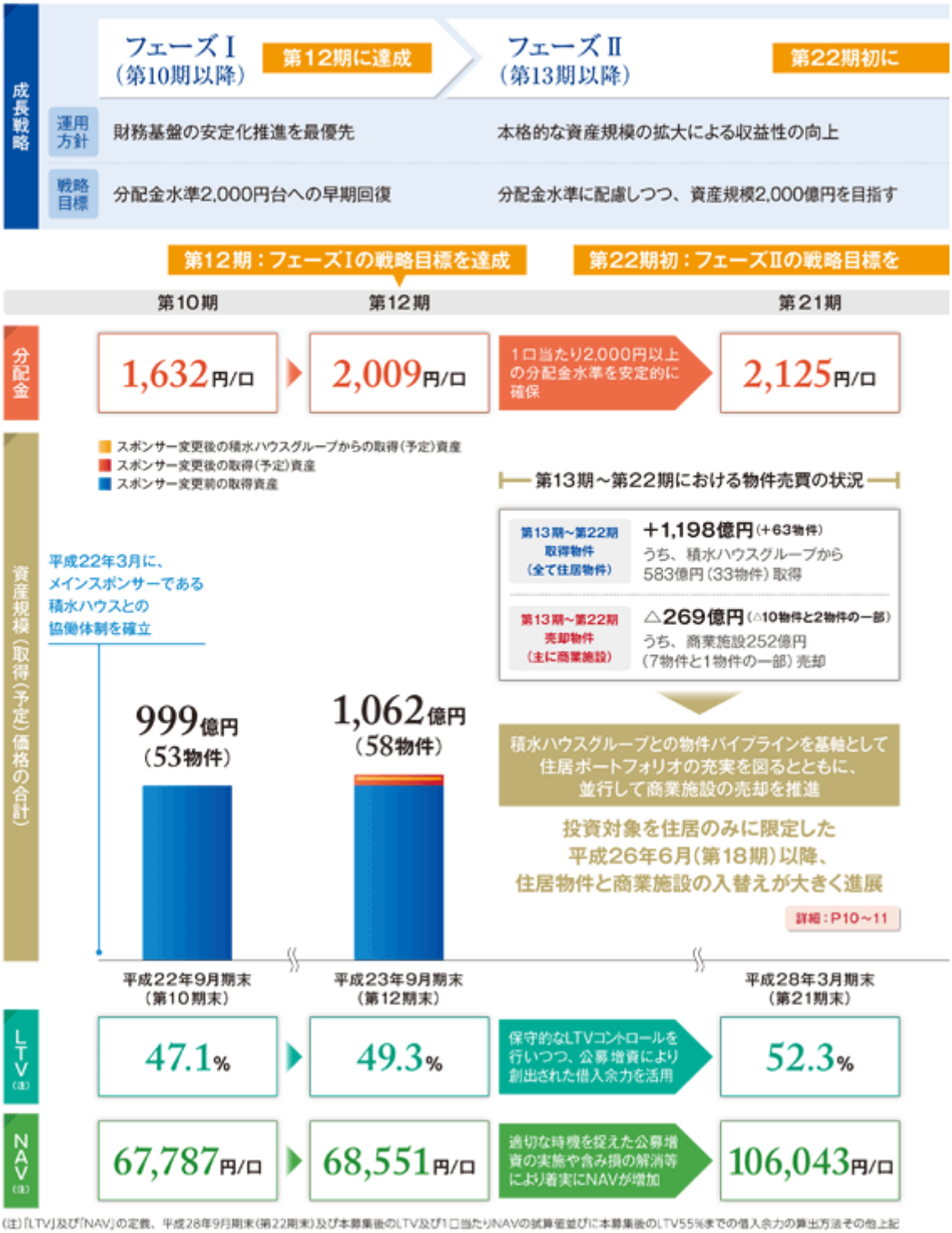
出典：東京都統計年鑑「地下鉄の駅別乗降車人員」

本物件の住戸タイプ

住戸タイプ	戸数	面積
1K	75戸	25.06㎡～36.69㎡（平均26.66㎡）
1(S)LDK	36戸	37.02㎡～55.05㎡（平均48.25㎡）
2LDK	6戸	全て60.36㎡

1Kタイプの住戸を中心とし、1(S)LDKや2LDKタイプも取り揃え、幅広いニーズに対応が可能

成長戦略の着実な実行による好循環な成長



（注）「LTV」及び「NAV」の定義、平成28年9月期末（第22期末）及び本募集後のLTV及び1口当たりNAVの試算値並びに本募集後のLTV55%までの借入余力の算出方法その他上記

サイクルの確立

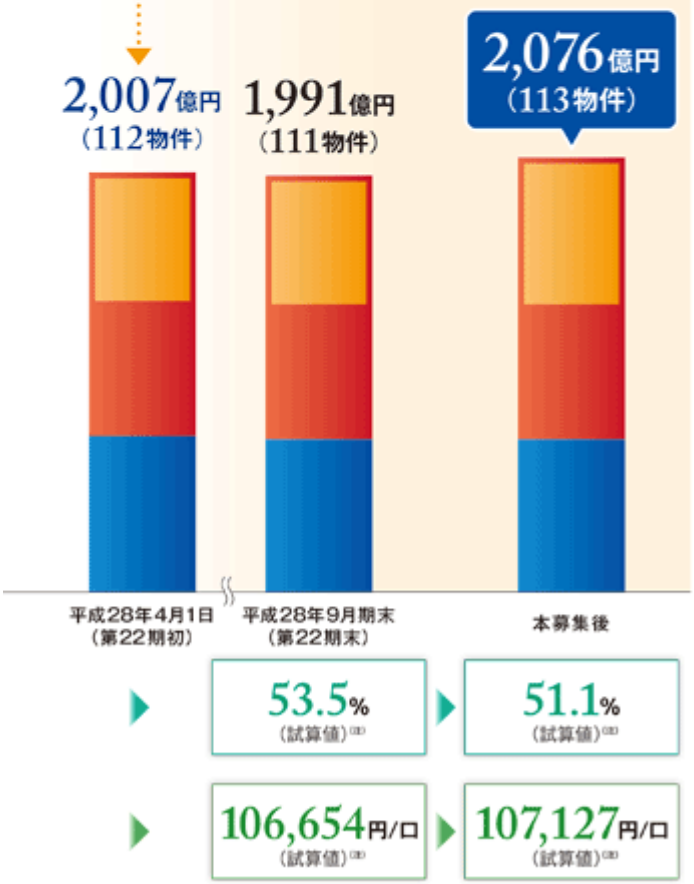
達成 フェーズⅢ（第22期以降） 本書の日付現在進行中

投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化

分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す

達成 平成28年5月：新たな成長戦略フェーズⅢを公表

分配金水準の維持・向上を図りつつ、第22期初の住居4物件の取得により資産規模2,000億円に到達



本募集による効果

継続的な資産規模の拡大による
ポートフォリオの持続的強化を見込む

本募集後の資産規模
2,076億円 113物件

LTV水準の引下げによる
新たな借入余力の創出を見込む

本募集後のLTV55%までの借入余力(注3)
約180億円

1口当たりNAVの増加効果を見込む

本募集後の1口当たりNAVの増加率
約10%増加
（平成27年3月期末（第19期末）比
<平成26年10月公募増資実施期>）

**本募集を契機に、
新たな成長戦略フェーズⅢを
積極的に展開し、
これまで以上に好循環な
成長サイクルの確立を目指す**

の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 オファリング・ハイライト (2) 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立」をご参照下さい。

住居特化型リートへの転換に向けたこれまで

平成26年6月の投資主総会において規約を一部変更し、**投資対象を住居のみに限定**
既存商業施設については、当面安定的な運用に努めつつ、時機を見て売却の判断を行うことを検討する旨を公表

平成26年6月の投資対象に関する規約一部変更以降の物件売買状況

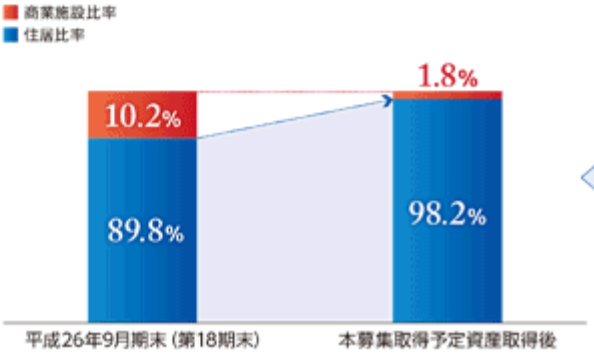
取得(予定)物件(全て住居)

	平成27年3月期(第19期)	平成27年9月期(第20期)	平成28年3月期(第21期)	平成28年9月期(第22期)
代表物件名	プライムメゾン森下	グランマスト金沢西泉	マストライフ日野	プライムメゾン渋谷
物件数	9物件	4物件	3物件	4物件
取得(予定)価格合計	187億円	53億円	112億円	68億円

売却物件(主に既存商業施設)

(代表)物件名	b-town神宮前Ⅱ	b-toss池袋	りんくう羽倉崎プラザ	b-town南青山
物件数	1物件	1物件と1物件の一部	5物件	1物件と1物件の一部
取得価格相当額合計	10億円	30億円	83億円	15億円
含み損解消額	30百万円	182百万円	122百万円	328百万円
売却益	152百万円	81百万円	210百万円	17百万円(見込額)
売却益のうち、内部留保額	77百万円	49百万円	47百万円	売却益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定

住居比率の上昇



平成26年9月期末(第18期末)比
住居比率が8.4ポイント上昇する予定

既存商業施設の将来における運用リスクを低減しつつ、住居ポートフォリオの充実を図り、収益基盤の安定性を更に強化

(注)上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 住居特化型リートへの転換に向けたこれまでの実績」をご参照下さい。

の実績

その後、住居ポートフォリオの充実と既存商業施設の売却が着実に進展

本募集取得予定資産取得後の住居比率は98.2%となる見込み

中長期的な観点におけるポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化

本募集

プライムメゾン白金高輪

2物件

85億円

平成26年6月以降

積水ハウスグループとの物件パイプラインを最大限活用し、
住居22物件を取得（予定）

取得（予定）価格の合計：505億円

合計8物件と1物件の一部を売却（うち、既存商業施設7物件）

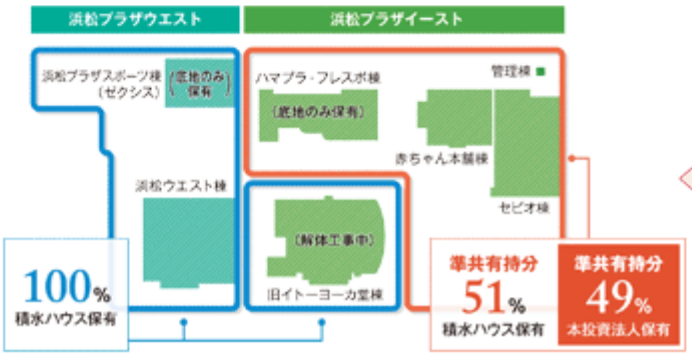
減少した取得価格相当額の合計：140億円（うち、既存商業施設137億円）

残る既存商業施設は、浜松プラザのみ

含み損解消額の累計：664百万円
売却益の累計　　：461百万円（見込額）
内部留保額の累計　：174百万円（第21期末時点）

一部の物件が有していた含み損を解消しつつ、
売却益の獲得を実現し、
売却益の一部を圧縮積立金として内部留保

（ご参考）浜松プラザの保有状況及び今後の運用方針



旧イトーヨーカ堂棟は、現在、
所有者である積水ハウスの
リーシングにより後継テナントの
出店計画が着実に進展

安定運用に努めるとともに、
積水ハウスと協働して施設全体の
魅力度・資産価値の向上を図り、
時機を見て売却の判断を
行うことを検討

投資主利益の追求

1口当たりNAVの推移

着実な1口当たりNAVの増加

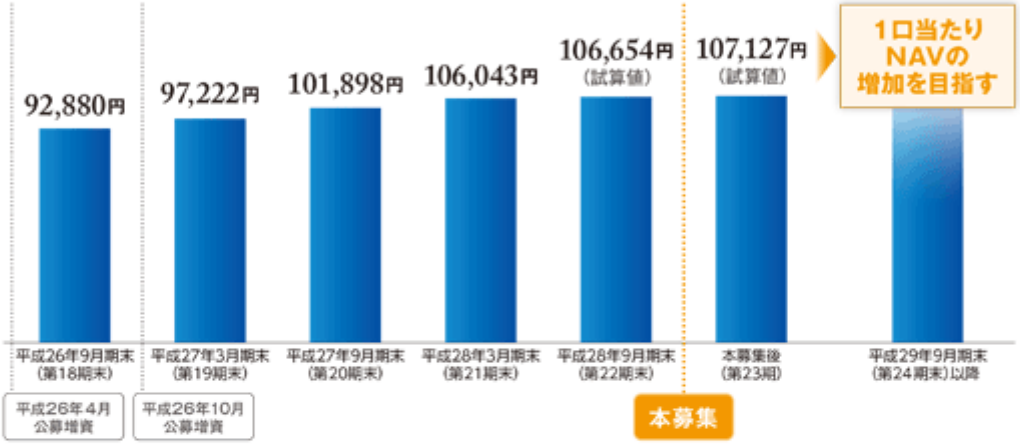
1口当たり出資総額の増加
適切な時機を捉えた
公募増資の実施

＋

運用資産の入替え
含み損を有する物件の売却による
含み損の解消

＋

運用資産の収益性向上
内部成長戦略による
保有物件の価値向上

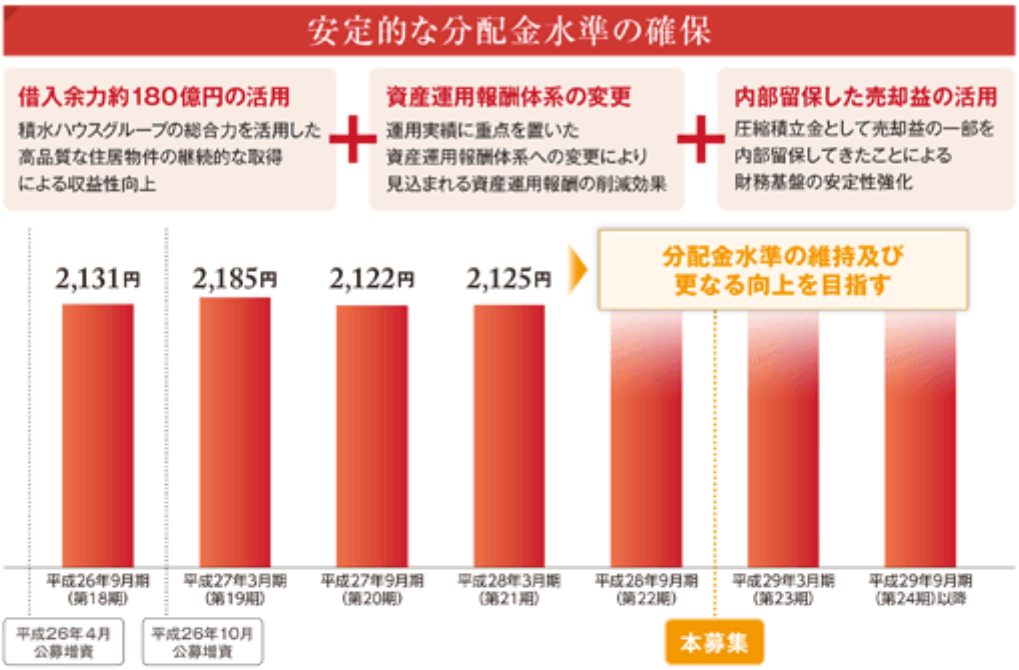


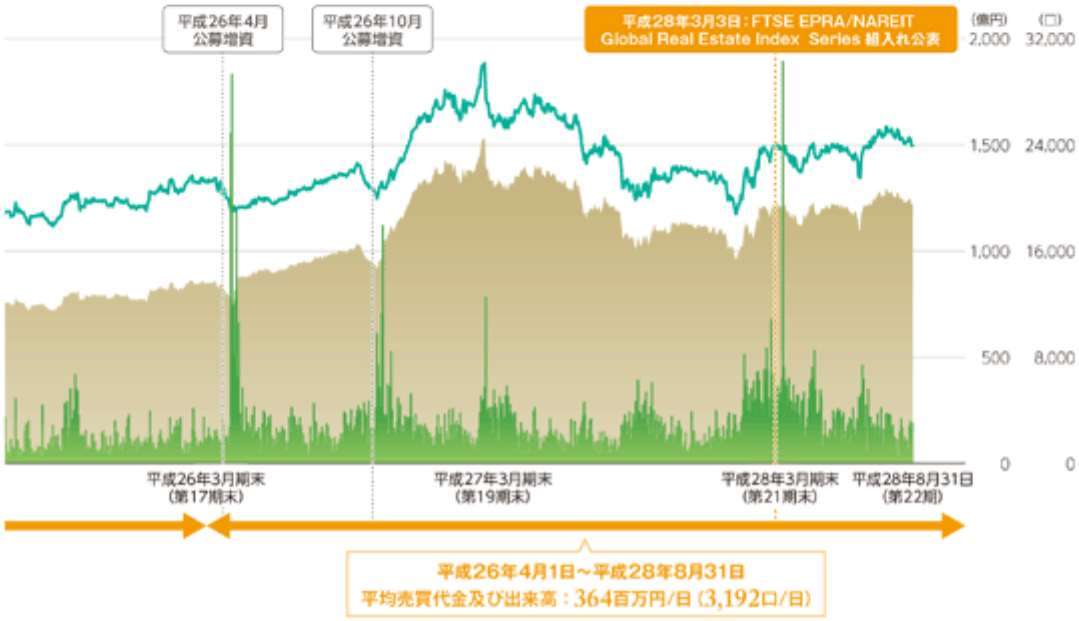
(注) 平成28年9月期末(第22期末)及び本募集後の1口当たりNAVの試算値の算出方法その他上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 オファリング・ハイライト (2) 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立」をご参照下さい。

スポンサー変更後の投資口価格、出来高及び時価総額の推移

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 今後の成長戦略 (1) 投資主利益の追求」をご参照下さい。

1口当たり分配金の推移

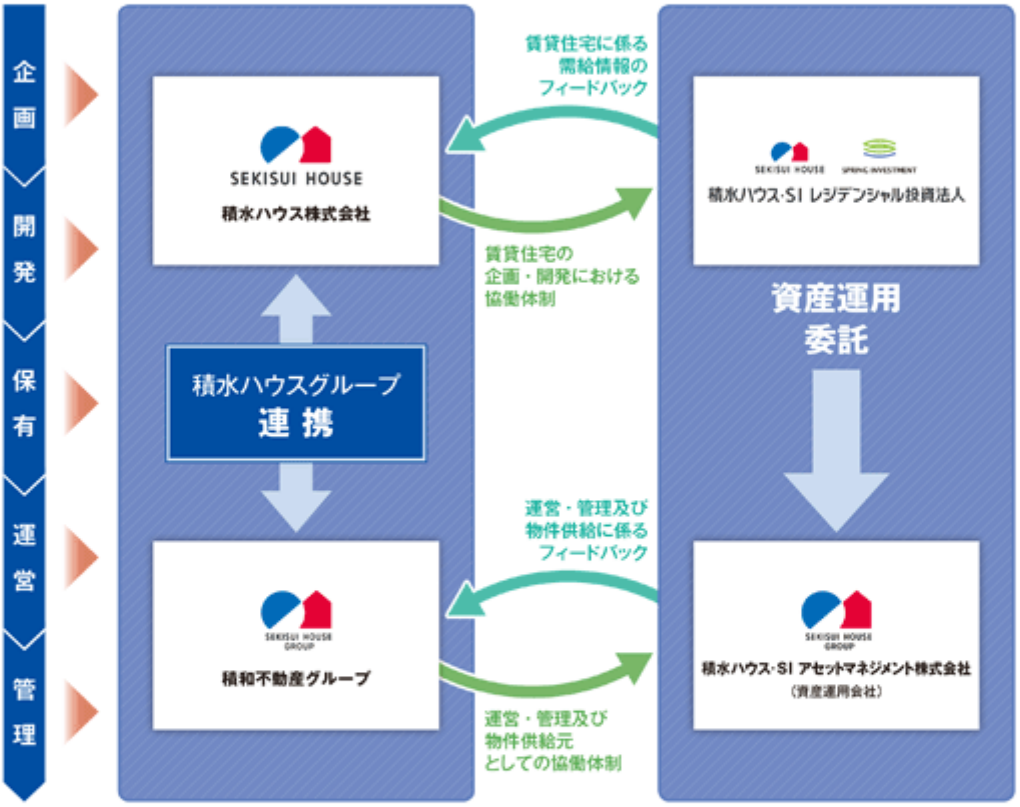




積水ハウスグループの総合力の活用 ～物件

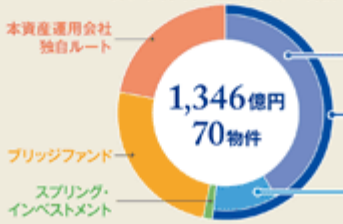
本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする
企画・開発から運営・管理に至るまで、物件をそのライフサイクルに

積水ハウスグループとの協働体制



スポンサー変更（平成22年3月）以降の取得物件情報先別の取得（予定）状況

スポンサー変更後取得（予定）価格
及び取得（予定）物件数の合計



積水ハウス
560億円 28物件

積和不動産各社（7社）
141億円 10物件

積水ハウスグループからの取得
701億円（52.1%）
38物件

（注）上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 今後の成長戦略 (2) 積水ハウスグループの総合力の活用 ～物件開発力及び管理運営力～」を

開発力及び管理運営力～

積水ハウスグループとの協働体制により、
わたりマネジメントすることが可能な体制を築いています。

積水ハウスグループの物件パイプラインの状況

本資産運用会社も参加する物件企画会議を経て、積水ハウスが開発する「プライムメゾン」

12物件中11物件が東京圏主要都市部（全て東京23区）に立地

竣工済物件	建築中物件（建築確認済）	企画中物件
1物件：住戸数220戸	6物件：住戸数846戸	5物件

プライムメゾン
白金台タワー
（東京都品川区）
▶平成28年5月竣工
＜住戸数220戸＞

（仮称）
プライムメゾン
大塚
（東京都豊島区）
＜住戸数144戸＞

（仮称）
プライムメゾン
浅草橋
（東京都台東区）
＜住戸数64戸＞

企画中物件
- 東京都23区 4物件
- 大阪市 1物件

積水ハウスが保有する上記取組み以外の「プライムメゾン」の一例

プライムメゾン御殿山ウエスト
（東京都品川区）
▶平成23年1月竣工
＜住戸数26戸＞

積和不動産各社（7社）が企画・開発又はその価値を認めて保有する「マスト」シリーズの一例

グランマスト萱場
（愛知県名古屋市）
▶平成24年2月竣工
＜住戸数27戸＞

（注）上記物件に関しては、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。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。なお、「建築中物件」として掲載の図は、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、「企画中物件」とは、建築確認前の開発案件であり、積水ハウスは「プライムメゾン」として賃貸住宅の開発を進めるために必要となる土地の取得を完了しています。

積和不動産グループへのプロパティ・マネジメント業務委託（予定）状況

（本募集取得予定資産取得後）

住居 全112物件中80物件を委託

積和不動産グループの実績（平成28年7月末日現在）

全国の賃貸管理戸数：57.6万室
入居率：96.7%（シャーメゾン一括借上げ分）

大阪市等
- 積和不動産関西（2物件）
  - エスティメゾン上町台
  - エスティメゾン神戸三宮
- 積和管理関西（9物件）（積和不動産関西100%子会社）
  - エスティメゾン塚本
  - プライムメゾンタ陽ヶ丘
  - 神戸女子学生会館 他

東京都・札幌市等
- 積和不動産（54物件）
  - エスティメゾン銀座
  - エスティメゾン目黒
  - プライムメゾン銀座イースト
  - プライムメゾン恵比寿
  - プライムメゾン渋谷 他

名古屋市等
- 積和不動産中部（11物件）
  - プライムメゾン東桜
  - プライムメゾン萱場公園
  - プライムメゾン御器所
  - エスティメゾン東白壁 他

福岡市
- 積和不動産九州（4物件）
  - マスト博多
  - プライムメゾン百道浜
  - プライムメゾン箱崎 他

ご参照下さい。

中長期的な運用体制の強化

運用実績に重点をおいた資産運用報酬体系への変更

本投資法人が本資産運用会社へ支払う資産運用報酬につき、平成29年3月期（第23期）より、運用実績との連動性を重視した資産運用報酬体系へ変更を行っており、本書の日付で適用料率を決定しています。

変更による資産運用報酬減少額の試算

平成28年3月期（第21期）に変更後の資産運用報酬体系を適用したと仮定した場合

資産運用報酬減少額（試算）
△134百万円

	変更前の資産運用報酬体系		変更後の資産運用報酬体系		
区分	算定の基礎	報酬料率［適用料率］	算定の基礎	報酬料率［上限料率］	［適用料率］
資産運用報酬①	不動産鑑定評価額等	0.4%	直前決算期末の総資産額 2,000億円迄の部分	0.22%	0.15%
			2,000億円超の部分		0.10%
資産運用報酬②	税引前当期純利益	3.0%	NOI（減価償却前不動産賃貸事業利益）	5.0%	4.0%

環境活動への取組み

Global Real Estate Sustainability Benchmark（GRESB）における高い評価

本年（平成28年）も、平成27年に続いてGRESBの不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査において「Green Star」及び「4 stars」を取得するとともに、住宅系J-REITとして初めて、2年連続でアジアの住宅セクターにおける「Sector Leader」（1位）に選出されました。

GRESB ★★★★☆ 2016

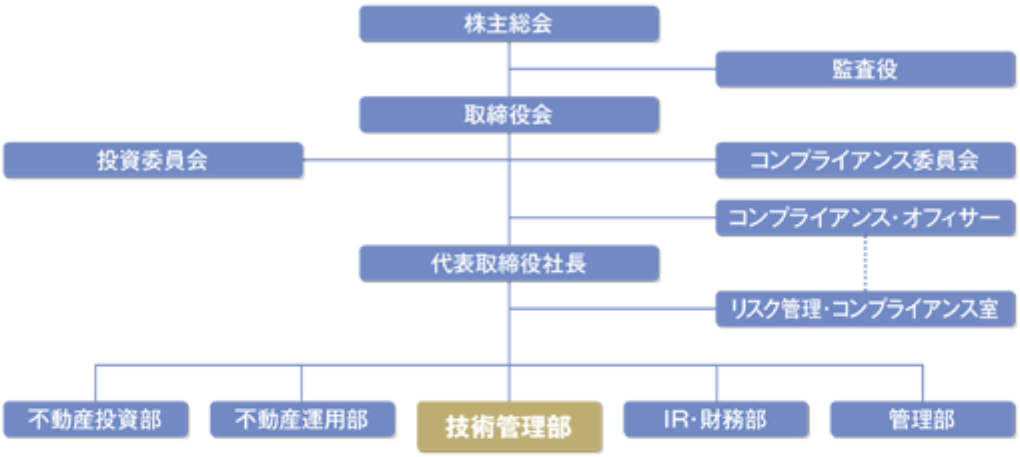
GRESB Sector Leader 2016

GRESBは、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークです。

（注）上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 今後の成長戦略 (5) 中長期的な運用体制の強化」をご参照下さい。

運用資産の品質管理の徹底を目的とした部署の新設

平成28年7月1日付で運用資産に係る長期修繕計画の策定及び大規模修繕工事の検討・管理等を専門的に担う部署として「技術管理部」を新設しました。



資産価値及び物件競争力の維持・向上を企図し、平成28年9月期（第22期）において以下の物件につき、建物劣化診断の結果を踏まえた計画的な大規模修繕工事を実施しました。

実施物件名	築年数(注)	工事費用	工事内容	工事期間
エスティメゾン恵比寿Ⅱ	13.3年	58百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事	平成28年5月～9月
エスティメゾン神田	12.6年	45百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事	
エスティメゾン町田	12.6年	75百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事	

(注)「築年数」は、本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しています。

DBJ Green Building 認証の取得

本書の日付現在において、本投資法人が保有する住居物件のうち、合計5物件（うち3物件が上位ランクの4 stars）が、株式会社日本政策投資銀行によるDBJ Green Building認証を取得しています。

DBJ Green Building

4stars

プライムメゾン品川　プライムメゾン御殿山イースト　プライムメゾン横須日本大通

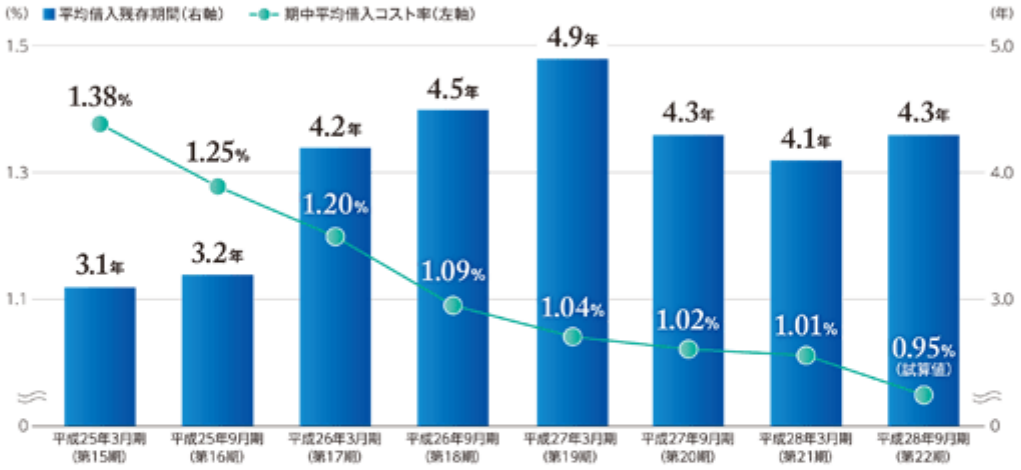
DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加え、社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したモデルに基づき、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

財務基盤の更なる強化

本投資法人は、積水ハウスの信用力を背景に、様々な財務戦略
財務基盤の強化を推進してきました。
このような取組みの結果として構築された安定的な財務基盤を背景

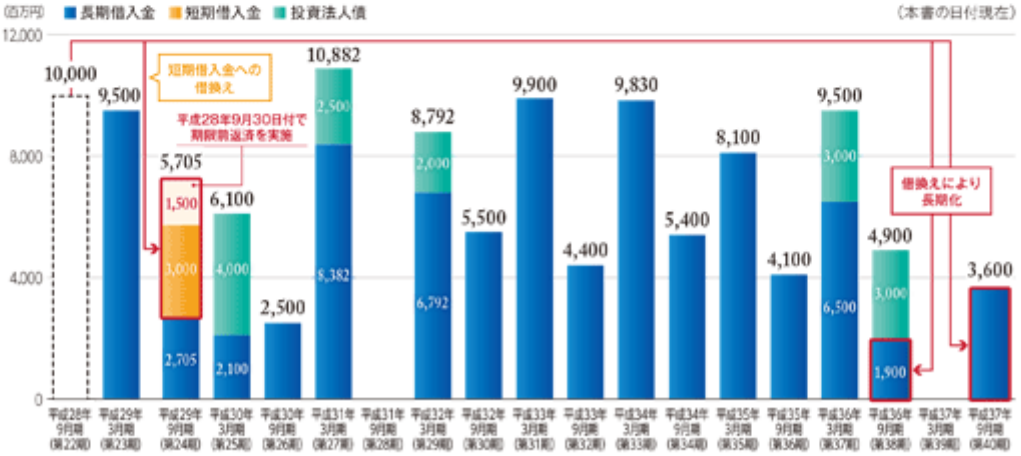
期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

本投資法人は、借入コスト率の低減を図るとともに、借入金利の固定化及び借入期間の長期化を図り、財務基盤の強化を意識した資金調達を実行しています。



返済時期の分散状況及びバンクフォーメーション

本投資法人は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、返済時期の分散化を推進しています。また、国内3メガバンクを中心として合計17の金融機関からなるバンクフォーメーションを構築しています。



(注1)各信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された
(注2)上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 今後の成長戦略 (6) 財務基盤の更なる強化」をご参照下さい。

を通じて、

に、右記の格付を取得しています。

信用格付（本書の日付現在）(注1)

JCR（長期発行体格付）	R&I（発行体格付）
AA−（安定的）	A+（安定的）

固定金利比率	長期負債比率	平均借入残存期間
平成28年9月期末（第22期末）	平成28年9月期末（第22期末）	平成28年9月期末（第22期末）
90.6%	97.2%	4.3年

平成28年8月31日の借換えの状況

＜借換え前＞

借入日	年　限	借入金額	借入金利
平成27年7月	約1年2か月	28億円	変動
平成27年10月	11か月	12億円	変動
平成28年3月	6か月	60億円	変動
合計／平均	約8か月	100億円	—

＜借換え後＞

借入日	年　限	借入金額	借入金利	
平成28年8月	約9年	30億円	固定	固定化
平成28年8月	約9年	6億円	固定	固定化
平成28年8月	8年	19億円	固定	固定化
平成28年8月	約1年	45億円*	変動	
合計／平均	約5年2か月	100億円	—	

長期化

＊平成28年9月30日付で45億円のうち、15億円について期限前返済を実施しています。

国内3メガバンクを中心としたバンクフォーメーションの状況（本書の日付現在）

金融機関	残高（百万円）	比率（%）
株式会社みずほ銀行	17,001	18.0
株式会社三井住友銀行	16,741	17.8
株式会社三菱東京UFJ銀行	10,750	11.4
みずほ信託銀行株式会社	8,030	8.5
三井住友信託銀行株式会社	6,850	7.3
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,592	7.0
株式会社日本政策投資銀行	6,241	6.6
農林中央金庫	4,752	5.0
株式会社りそな銀行	4,550	4.8
株式会社福岡銀行	2,400	2.5
株式会社あおぞら銀行	2,200	2.3
信金中央金庫	1,600	1.7
株式会社池田泉州銀行	1,300	1.4
株式会社静岡銀行	1,300	1.4
株式会社七十七銀行	1,300	1.4
株式会社広島銀行	1,300	1.4
株式会社山口銀行	1,300	1.4
借入金残高合計	94,209	100.0

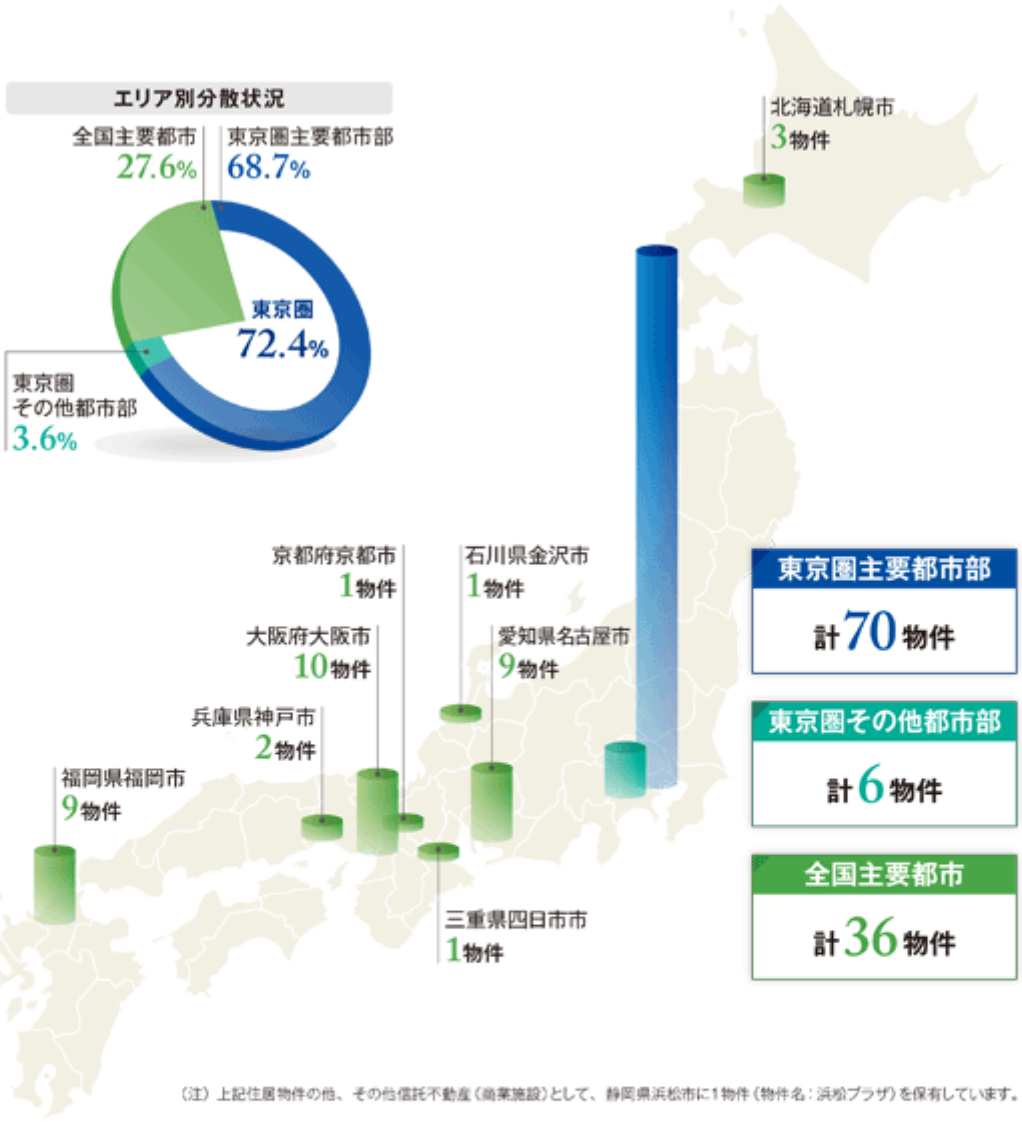
コミットメントライン契約の締結

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、本書の日付でコミットメントライン契約を締結しました。

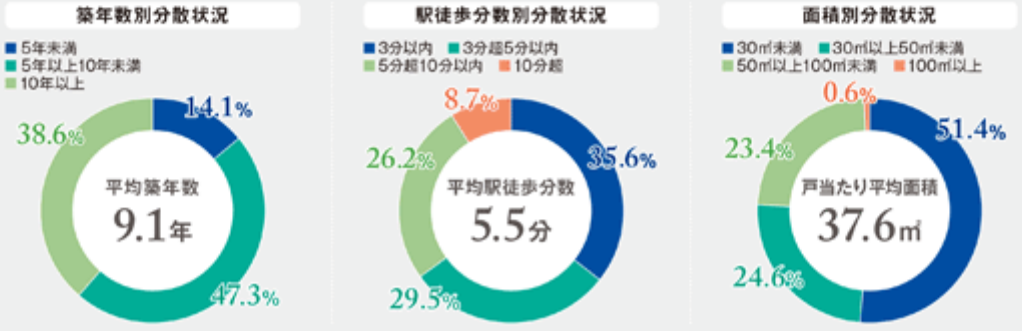
コミットメント極度額	100億円
契約締結日	平成28年10月7日
コミットメント期間	平成28年11月1日～平成29年10月31日
契約締結先	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行

信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

住居ポートフォリオの状況（本募集取得予定資産取得後）



（注）上記住居物件の他、その他信託不動産（商業施設）として、静岡県浜松市に1物件（物件名：浜松プラザ）を保有しています。



（注）上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の事業の概況 (2) 本投資法人の特徴」をご参照下さい。

新投資口発行スケジュール

平成28年10月

(発行価格等決定日が平成28年10月19日(水)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7 有価証券届出書提出日	10/8
10/9	10/10	10/11	10/12	10/13	10/14	10/15
10/16	10/17	10/18	10/19 発行価格等決定日(注2)	10/20	10/21	10/22
10/23	10/24	10/25	10/26 払込期日(注2)	10/27 受渡期日(注2)	10/28	10/29

需要状況等の把握期間(注1)：10/17(月)～10/19(水)

申込期間(注2)：10/20(木)～10/21(金)

(注1)需要状況等の把握期間は、平成28年10月17日(月)から最短で平成28年10月19日(水)までを予定していますが、最長では平成28年10月24日(月)までとなります。

(注2)発行価格等決定日は平成28年10月19日(水)から平成28年10月24日(月)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成28年10月19日(水)の場合を示しています。

なお、

①発行価格等決定日が平成28年10月19日(水)の場合、申込期間は「平成28年10月20日(木)から平成28年10月21日(金)まで」、払込期日は「平成28年10月26日(水)」、及び受渡期日は「平成28年10月27日(木)」

②発行価格等決定日が平成28年10月20日(木)の場合、申込期間は「平成28年10月21日(金)から平成28年10月24日(月)まで」、払込期日は「平成28年10月27日(木)」、受渡期日は「平成28年10月28日(金)」

③発行価格等決定日が平成28年10月21日(金)の場合、申込期間は「平成28年10月24日(月)から平成28年10月25日(火)まで」、払込期日は「平成28年10月28日(金)」、受渡期日は「平成28年10月31日(月)」

④発行価格等決定日が平成28年10月24日(月)の場合、申込期間は「平成28年10月25日(火)から平成28年10月26日(水)まで」、払込期日は「平成28年10月31日(月)」、受渡期日は「平成28年11月1日(火)」

となりますのでご注意ください。

Prime Maison　Esty Maison　MAST

Printed by TAKARA PRINTING CO.,LTD.