

【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25年4月4日

【発行者名】 積水ハウス・S I 投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 井上 順一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区麴町二丁目12番地

【事務連絡者氏名】 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
管理部長 浅本 誠

【電話番号】 03-5215-8973（代表）

【届出の対象とした募集（売出）内国 積水ハウス・S I 投資法人  
投資証券に係る投資法人の名称】

【届出の対象とした募集（売出）内国 形態：投資証券  
投資証券の形態及び金額】 発行価額の総額：一般募集 10,607百万円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 769百万円

（注1）発行価額の総額は、平成25年3月28日（木）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25年3月28日（木）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（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・S I 投資法人

（英文表示：Sekisui House SI Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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「投資法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口(注)（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。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）投資法上、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】

21,430口

（注）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1,500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に関連する事項については、後記「第4 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】

10,607百万円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 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25年3月28日（木）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)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(注2)」に定義されます。）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）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

(注2) 平成25年4月15日(月)から平成25年4月17日(水)までのいずれかの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(投信法上の払込金額であり、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(以下、かかる日を「発行価格等決定日」といいます。)

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.shsireit.co.jp/ja\\_cms/press/index.html](http://www.shsireit.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。なお、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。また、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「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、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25年4月18日(木)から平成25年4月19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、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年4月10日(水)から平成25年4月17日(水)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25年4月15日(月)から平成25年4月17日(水)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25年4月15日(月)の場合、  
「平成25年4月16日(火)から平成25年4月17日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成25年4月16日(火)の場合、  
「平成25年4月17日(水)から平成25年4月18日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年4月17日(水)の場合、  
「平成25年4月18日(木)から平成25年4月19日(金)まで」

となりますのでご注意ください。

#### (9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

#### (10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

**(11) 【払込期日】**

平成25年4月24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。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上げることがあることにつき、前記「(8) 申込期間」と同じです。

したがって、払込期日は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年4月15日（月）の場合、「平成25年4月22日（月）」
- ② 発行価格等決定日が平成25年4月16日（火）の場合、「平成25年4月23日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年4月17日（水）の場合、「平成25年4月24日（水）」

となりますのでご注意ください。

**(12) 【払込取扱場所】**

株式会社みずほコーポレート銀行 大阪営業部

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) 【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

**(14) 【手取金の使途】**

一般募集における手取金（10,607百万円）は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 投資対象 (1) 前回公募増資後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の購入資金に充当します。なお、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（742百万円）については、取得に付随する諸費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

(注1) 上記の手取金は、平成25年3月28日（木）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。

(注2) 上記の第三者割当については、後記「第4 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。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。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)
SMB C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	
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	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	
合計		21,430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・S I 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）として、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) みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を併せて、以下「共同主幹事会社」といいます。

(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します。

② 申込みの方法等

(イ) 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。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 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。

(ニ) 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、

a. 発行価格等決定日が平成25年4月15日（月）の場合、「平成25年4月23日（火）」

b. 発行価格等決定日が平成25年4月16日（火）の場合、「平成25年4月24日（水）」

c. 発行価格等決定日が平成25年4月17日（水）の場合、「平成25年4月25日（木）」

となりますのでご注意ください。

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。

### (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。

### (3)【売出数】

1,500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1,500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上限口数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中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 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は、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）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）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.shsireit.co.jp/ja\\_cms/press/index.html](http://www.shsireit.co.jp/ja_cms/press/index.html)）（新聞等）において公表します。なお、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。また、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】

769百万円

(注) 売出価額の総額は、平成25年3月28日（木）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) 上記売出価格は、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25年4月18日（木）から平成25年4月19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】**

売出価格と同一の金額

**(10) 【申込取扱場所】**

みずほ証券株式会社の全国本支店において、申込みの取扱いを行います。

**(11) 【受渡期日】**

平成25年4月25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）（15）その他 ② 申込みの方法等（二）」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) 【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

**(14) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**(15) 【その他】**

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 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。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 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【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3【短期投資法人債】

該当事項はありません。



## 第4【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1,500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中止される場合があります。

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25年4月4日（木）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1,500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」といいます。）を、平成25年5月23日（木）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25年5月17日（金）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、その口数のすべ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、シンジケートカバー取引及び安定操作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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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25年4月15日（月）の場合、  
「平成25年4月18日（木）から平成25年5月17日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成25年4月16日（火）の場合、  
「平成25年4月19日（金）から平成25年5月17日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年4月17日（水）の場合、  
「平成25年4月20日（土）から平成25年5月17日（金）までの間」  
となりますのでご注意ください。

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

## 2 売却・追加発行制限

- (1) 本投資法人は、一般募集に関し、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中、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、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- (2) 積水ハウス株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、保有する本投資口について、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出し等を除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないことに合意しています。
- (3) 合同会社スプリング・インベスターズは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、自己及びそのグループ会社等が保有する本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないこと及びグループ会社等をして行わせしめないことに合意しています。
- (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14期（自平成24年4月1日 至平成24年9月30日） 平成24年12月26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24年12月26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

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とする投資法人であり、「住居物件を中心とする総合型リート」として、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います。

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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場し、その後、本投資法人の新たなスポンサーとして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、積水ハウスと併せて、以下「スポンサー」と総称します。）が選定されたことに伴い、平成22年3月8日、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取得（以下、かかる新たなスポンサーによる株式の取得を「スポンサー変更」といいます。）し、両社を本投資法人及び本資産運用会社の共同スポンサーとする協働体制が確立されました。平成22年6月30日開催の投資主総会において、本投資法人のブランドイメージを確立すべく、本投資法人の商号を積水ハウス・S I 投資法人に変更しています。

本投資法人は、かかるスポンサー変更後、以下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、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心に、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

#### ■本投資法人の基本理念■

「スポンサー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」

#### <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	186,554百万円（平成25年1月末日現在）
設立	昭和35年8月

#### <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	代表取締役社長（CEO） エリック・ルーカス
資本金	50百万円（平成25年1月末日現在）
設立	平成10年6月

## (2) 本投資法人の特徴

本投資法人は、J-REIT市場に上場来、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、一般募集及び本件第三者割当（以下、併せて「本募集」といいます。）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 需要層が厚い東京圏(注1)中心の住居ポートフォリオ

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスが住宅産業のリーディングカンパニーであることの強みを活かすべく、スポンサー変更後、「住居物件を中心とする総合型リート」として住居への投資を推し進めてきました。その結果、後記「2 オffering・ハイライト（本募集の意義） (1) 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大」に記載する本募集取得予定資産（以下「本募集取得予定資産」といいます。）取得後における資産規模は、保有物件数89物件、取得（予定）価格(注2)の合計で144,129百万円にまで拡大する見込みであり、そのうち住居への投資は、81物件、取得（予定）価格ベースの割合（以下「住居比率」といいます。）で86.0%となる予定です。

(注1) 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「取得（予定）価格」とは、本募集取得予定資産取得後の各保有物件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。以下同じです。

また、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「(4) ポートフォリオ構築方針 ② 東京圏を中心とするエリア別分散投資」に記載のとおり、重点的な投資エリアを東京圏主要都市部としており、住居ポートフォリオのうち東京圏主要都市部を含む東京圏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、57物件、取得（予定）価格ベースの割合（以下「住居東京圏比率」といいます。）で75.6%となる予定です。

資産規模	住居への投資比率	住居の東京圏への投資比率
<b>取得(予定)価格の合計</b> <b>1,441</b> 億円 <b>保有物件数</b> <b>89</b> 物件 (本募集取得予定資産取得後)	<b>住居比率</b> <b>86.0%</b> <b>住居物件数</b> <b>81</b> 物件 (本募集取得予定資産取得後)	<b>住居東京圏比率</b> <b>75.6%</b> <b>住居の東京圏所在物件数</b> <b>57</b> 物件 (本募集取得予定資産取得後)

### ② 高い稼働実績を有する築浅ポートフォリオ

本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウスグループ(注)から取得した物件など保有する住居物件の一部について、積水ハウスの100%子会社である積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社（以下、それぞれ、「積和不動産」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」及び「積和不動産九州」といいます。）にプロパティ・マネジメント業務を委託し、住居物件のリーシングをはじめとする運営・管理において積和不動産グループ(注)との協働体制の構築を進めてきました。

(注) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社148社及び関連会社18社で構成される企業集団をいいます（平成25年1月末日現在）。また、「積和不動産グループ」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積和不動産各社（積和不動産、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州の6社をいいます。以下同じです。）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25年1月末日現在）。以下同じです。

また、保有する商業施設についても、一部テナントの解約などに起因して運用状況が低迷していた浜松プラザの一部を積水ハウスに譲渡するなど安定運用に努めてきました。

このような取組みの結果、平成24年3月期（第13期）においては、ポートフォリオ全体で期末稼働率が98.3%とスポンサー変更後において最高水準の稼働率を達成しました。その後においても稼働状況は安定的に推移しており、平成25年1月末日現在の稼働率は、ポートフォリオ全体で97.1%、住居95.8%、商業施設99.6%となっています。

本投資法人の保有物件について、このような高水準の稼働実績を確保できているのは、積水ハウスグループのネットワークやノウハウを活用する取組みをはじめ、機動性やスピード感を意識した運営・管理を行っていることをその要因の一つとして挙げられるほか、比較的築年数が浅い保有物件が多く組み入れられているポートフォリオの質的な面にも起因しているものと、本投資法人は考えています。

本募集取得予定資産を含む本書の日付現在のポートフォリオの平均築年数は、ポートフォリオ全体で7.1年、住居で6.6年となっています。

稼働率		平均築年数	
ポートフォリオ全体	住居	ポートフォリオ全体	住居
97.1%	95.8%	7.1年	6.6年
(平成25年1月末日現在)		(本募集取得予定資産を含む本書の日付現在)	

(注1) 「稼働率」は、平成25年1月末日現在のポートフォリオ全体及び住居の保有物件について、その総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均築年数」は、本募集取得予定資産取得後のポートフォリオ全体及び住居の保有物件について、それぞれ本書の日付現在を基準日とした築年数を、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。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。以下同じです。

### ③ 信用格付が裏付ける安定的な財務基盤

本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウスの信用力を背景に、金利コストの削減、金利の固定化、借入期間の長期化、返済期日の分散化、借入金の無担保化、バンクフォーメーションの強化及び公募増資による財務基盤の強化を内容とした財務戦略を推進してきました。

本投資法人は、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、平成25年2月1日、株式会社日本格付研究所（JCR）より、長期発行体格付「AA－（安定的）」を新規取得しました。

また、本投資法人が、株式会社格付投資情報センター（R&I）より取得した発行体格付については、平成22年3月に、メインスポンサーを積水ハウスとするスポンサー変更を契機に「BBB+」から「A」に向上した後、平成24年4月には、積水ハウスの事業・財務両面でのサポート姿勢が積極的であることなどを主な理由として、同社より発行体格付を維持する旨及び格付の方向性を「安定的」から「ポジティブ」に変更した旨が公表されています。

なお、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。本投資法人が取得している信用格付は、以下のとおりです。

<信用格付の状況>

(本書の日付現在)

格付機関	発行体格付	長期個別債務格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA－（安定的）	AA－（安定的）
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A（ポジティブ）	—

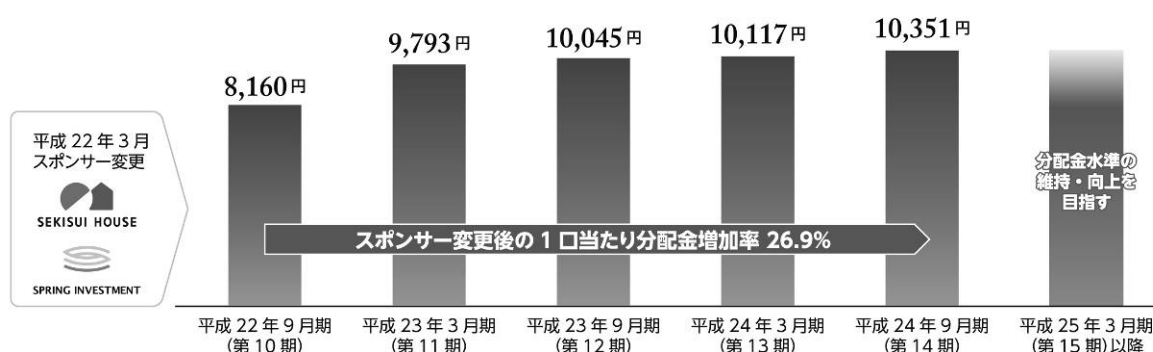
### (3) 着実な分配金水準の維持・向上

本投資法人及び本資産運用会社は、平成22年5月に「新たなステージにおける成長戦略」（以下「本投資法人の成長戦略」といいます。）を策定・公表し（平成22年11月に一部文言追加。）、平成23年11月には、分配金水準の着実な維持・向上のためフェーズⅠの各施策を継続しつつ、本投資法人の成長戦略のフェーズⅡと位置付けた諸施策の着手に移行する旨を公表しました。本投資法人は、平成23年9月期（第12期）において、1口当たり分配金10,000円台を達成し、その後、物件パイプラインの拡充、新たな物件取得手法の開拓及び運用資産の入替えを通じたポートフォリオの質的向上など今後の成長に向けた基盤整備を着実に進めるとともに、分配金水準の維持・向上を実現し、平成24年9月期（第14期）には、1口当たり分配金が10,351円となり、スポンサー変更後の最初の通期の計算期間である平成22年9月期（第10期）に比べて26.9%増加しました。更に、平成24年10月には、スポンサー変更後初の公募増資（以下、当該公募増資に伴い実施した第三者割当増資と併せて「前回公募増資」といいます。）を実施し、財務基盤の強化とともに「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」に着手し、本書の日付現在において、フェーズⅡにおける外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の各施策を推進しています。

#### <新たなステージにおける成長戦略>

	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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化</li> <li>■借入金の無担保化</li> <li>■バンクフォーメーションの強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化</li> <li>■資金調達手段の多様化を検討</li> </ul>
外部成長戦略	スポンサーのパイプラインを活用	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化</li> <li>■借入余力の範囲内で物件取得の検討</li> <li>■積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■住居物件を中心とした外部成長を推進</li> <li>■スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討</li> </ul>
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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>■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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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を採用</li> <li>■商業施設のバリューアップ</li> </ul>

#### <スポンサー変更後における1口当たり分配金の推移>



(注) 「スポンサー変更後の1口当たり分配金増加率」は、平成24年9月期（第14期）の1口当たり分配金の平成22年9月期（第10期）の1口当たり分配金に対する増加率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



#### (4) ポートフォリオ構築方針

##### ① 住居物件を中心とする用途別分散投資

本投資法人は、安定した収益の確保を最優先とし、コア・アセット(注1)として住居（運営型住居(注2)を含みます。）の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。

また、本投資法人は、本投資法人の事業価値、投資主価値の最大化を図るべく、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸とした外部成長を図り、住居を中心としたポートフォリオの構築を目指します。

併せて、ポートフォリオの用途別リスク分散の観点から、バランス・アセット(注3)として小売・卸売・飲食・サービス等の用に供される商業施設、オフィスビル及びその他（以下「商業施設等」といいます。）の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。

本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、中長期的に安定的な収益の確保を目的として、以下の組入比率を目処として運用を行います。

なお、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組入比率から乖離する場合があります。

(注1) 「コア・アセット」とは、本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産をいいます。以下同じです。

(注2) 「運営型住居」とは、専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設であり、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等をいいます。以下同じです。

(注3) 「バランス・アセット」とは、本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産をいいます。以下同じです。

##### <投資不動産の用途区分>

不動産関連資産の用途区分		組入比率 (取得価格ベース)
コア・アセット	住居	80～100% (うち運営型住居0～10%)
バランス・アセット	商業施設等	0～20%

コア・アセットである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ものと、本投資法人は考えています。特に主要な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物件も多く投資が容易であり、より高いリスク分散効果が得られると考えています。

また、運営型住居は、特定の需要層に適応した設備・仕様を備えた不動産を専門会社が運営する形態の居住用不動産であり、昨今の少子高齢化社会の進展及び個人のライフスタイル・価値観の多様化に鑑みると、生活に密接したサービスが付加された不動産の需要は不動産市場に相応に存在すると考えられることから、本投資法人は、運用実績と運営ノウハウを有する適切な運営会社が運営する居住用不動産については、底固いテナント需要が確保できると見込んでおり、本投資法人の収益安定性に寄与するものと考えています。

なお、コア・アセットを補完する運用資産としての商業施設等については、本書の日付現在における保有物件の安定運用に努めることに注力し、住居を中心とした外部成長を進めることにより、商業施設等の組入比率を低下させる方針ですが、安定稼働が見込まれると厳選した物件については、本投資法人の収益の安定性及びリスク分散の効果が得られると考えられることから、バランス・アセットと位置付け投資対象とすることとしています。

本募集取得予定資産取得後におけるポートフォリオの用途別分散状況は、以下のとおりです。

<ポートフォリオ全体の用途別分散状況>

(本募集取得予定資産取得後)

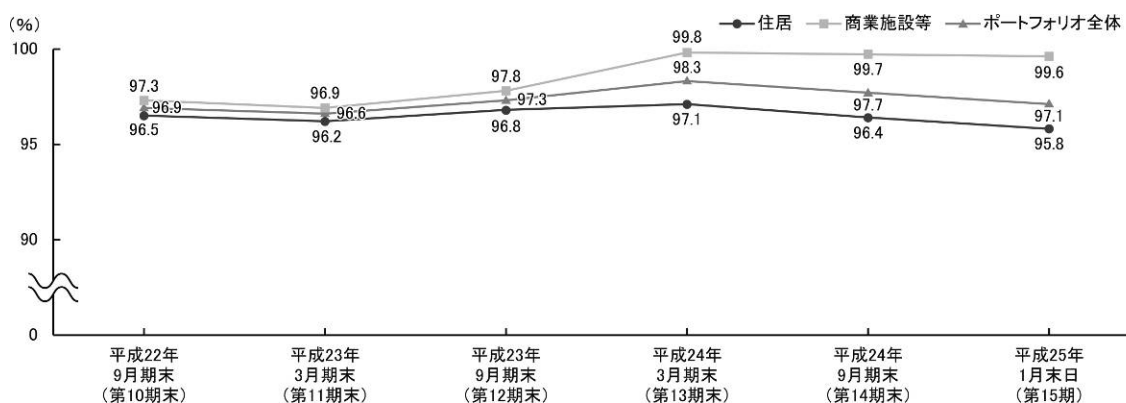
区 分		資産規模 (注1)	物件数	組入比率 (注2)
用途別	住 居	1,239億円	81物件	86.0%
	商業施設等	201億円	8物件	14.0%
ポートフォリオ全体		1,441億円	89物件	100.0%

(注1) 取得（予定）価格の合計を単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本募集取得予定資産取得後における本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する各用途別資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人が上記の方針に従って住居中心のポートフォリオを構築してきた結果、スポンサー変更後の最初の通期の計算期間である平成22年9月期（第10期）以降、継続的に高稼働率を維持しています。

<用途別稼働率の推移>



(注) 各期末及び平成25年1月末日現在のそれぞれの区分に属する保有物件について、その総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ② 東京圏を中心とするエリア別分散投資

本投資法人は、積水ハウスグループの総合力を最大限活用しつつ、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を目的として、運用資産における組入不動産の投資エリアの割合につき、以下の組入比率を目処として資産運用を行います。

ただし、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組入比率から乖離する場合があります。

### <投資不動産の投資エリア区分>

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
			住居	商業施設等
東京圏	東京圏主要都市部 （重点投資エリア）	①東京都：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 (注2)(注3)	個別物件の 立地特性・商圏を 考慮しつつ 投資します。
	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 ③上記の周辺通勤圏	東京圏主要都市部 と合わせて 80%程度 (注2)(注3)	
	地方主要都市部 (注1)	①札幌市、仙台市、名古屋市、 京都市、大阪市、神戸市、 広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏	20%程度 (注2)(注3)	

(注1) 「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする地方主要都市（周辺通勤圏を含みます。）をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市をいいます。以下同じです。

(注2) 住居の組入比率は、住居ポートフォリオの資産規模（取得価格ベース）に対する各投資エリア別の住居ポートフォリオの資産規模（取得価格ベース）の比率です。

(注3) 程度とは、±10%をいいます。

本投資法人は、東京圏における主な投資対象エリアとして東京圏主要都市部を設定し、安定した収益の確保を目指します。これは、現状、不動産賃貸市場において東京圏主要都市部における市場規模が大きく、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。

なお、東京圏については、地域特性により2つの投資対象エリアに分類し、その位置付けに応じて安定的な収益の確保を目指します。

### <東京圏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。ポートフォリオにおける重点的な投資エリアであり、かつ、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。

また、東京圏以外のエリアへの地域的分散投資への投資姿勢としては、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、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の不動産関連資産に対しても厳選の上、分散投資を行います。

なお、当該エリアは、積水ハウスを中核的な企業とする積水ハウスグループの知名度・実績・ノウハウや積和不動産グループの全国的な不動産賃貸ネットワークの活用効果が東京圏と同様に期待できる投資エリアであると考えており、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用します。

本募集取得予定資産取得後におけるポートフォリオの投資エリア別分散状況は、以下のとおりです。

<ポートフォリオの投資エリア別分散状況>

(本募集取得予定資産取得後)

区 分		ポートフォリオ全体		住居ポートフォリオ		
		資産規模 (注1)	物件数	資産規模 (注1)	物件数	組入比率 (注2)
投資 エリア 別	東京圏主要都市部	930億円	56物件	884億円	53物件	71.4%
	東京圏その他都市部	83億円	6物件	52億円	4物件	4.3%
	地方主要都市部	427億円	27物件 (注3)	302億円	24物件	24.4%
合 計		1,441億円	89物件	1,239億円	81物件	100.0%

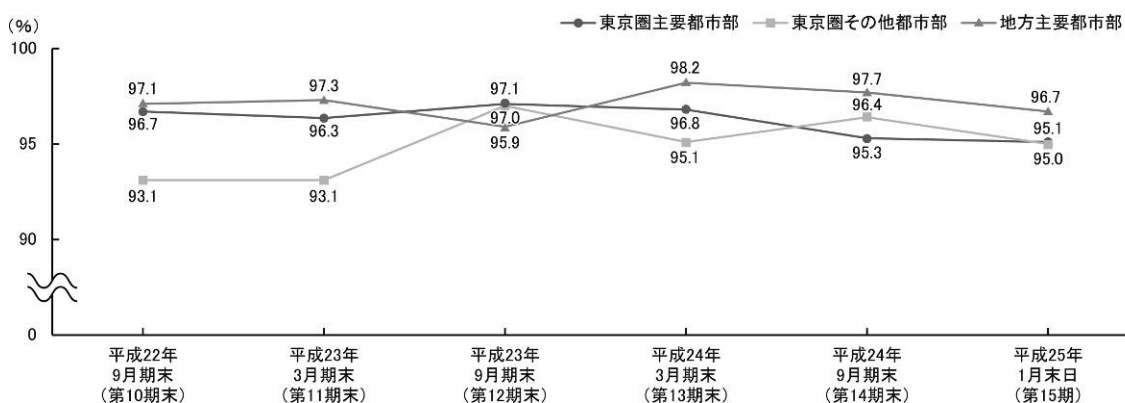
(注1) 取得（予定）価格の合計を単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本募集取得予定資産取得後における本投資法人の住居ポートフォリオの資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する各投資エリア別の住居ポートフォリオの資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計は100%とならない場合があります。

(注3) 地方主要都市部27物件の内訳は、大阪府大阪市9物件、愛知県名古屋市7物件、福岡県福岡市7物件、長野県上田市1物件、静岡県浜松市1物件、京都府京都市1物件、大阪府泉南郡・泉佐野市1物件です。

本投資法人が上記の方針に従ってポートフォリオを構築してきた結果、スポンサー変更後の最初の通期の計算期間である平成22年9月期（第10期）以降、本投資法人が保有する住居ポートフォリオについては、いずれの投資エリアにおいても安定的な稼働率で推移しています。

<住居ポートフォリオの投資エリア別稼働率の推移>



(注) 各期末及び平成25年1月末日時点で保有している住居物件を基に投資エリア別に分類した各時点の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

### ③ シングルタイプ及びコンパクトタイプを中心とする幅広い住居タイプへの投資

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

シングルタイプ及びコンパクトタイプを主な住居タイプとする物件については、従来から主要投資対象と位置付けており、後記「4 今後の成長戦略 (1) 積水ハウスグループの総合力の活用 ① 積水ハウスとの協働によるパイプラインの拡大 (ロ) 積水ハウスの開発部門による企画ミーティングへの参加」に記載のとおり、積水ハウスの開発部門である開発事業部による企画ミーティングに、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ており、プライムメゾン八丁堀等(注)、積水ハウスにより順次開発が進められています。また、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件については、本投資法人が積水ハウスから取得したプライムメゾン御器所をはじめとして、積水ハウスが豊富な開発実績を有しており、エリア特性を勘案し安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象としています。

(注) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。

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、厳選して投資を行うこととしており、本募集を通じて取得を予定しているエスティメゾン元麻布が本投資法人として初の取得となります。

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 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から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

本募集取得予定資産取得後における東京圏の住居ポートフォリオの面積別分散状況は、以下のとおりです。

<東京圏の住居ポートフォリオの面積別分散状況>

(本募集取得予定資産取得後)

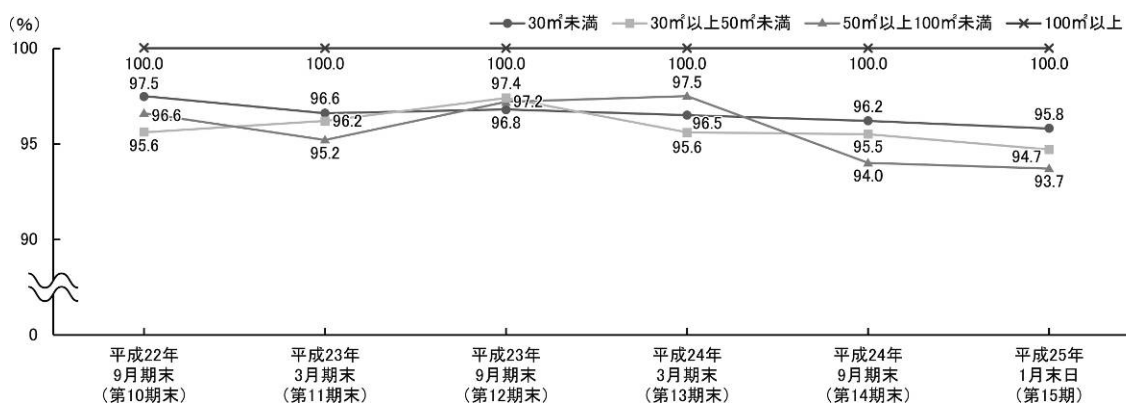
区 分		住居賃貸可能 (予定) 戸数 (注1)	組入比率 (注2)
面積別	30㎡未満	2,132戸	55.7%
	30㎡以上50㎡未満	1,166戸	30.5%
	50㎡以上100㎡未満	511戸	13.3%
	100㎡以上	19戸	0.5%
東京圏の住居ポートフォリオ全体		3,828戸	100.0%

(注1) 本募集取得予定資産取得後において保有する東京圏の住居物件について、平成25年1月末日現在の情報に基づき、住居を用途として賃貸可能な戸数を、各住戸の面積別に区分して記載しています。なお、住居物件の店舗・事務所は住居賃貸可能(予定)戸数に含んでいません。

(注2) 本募集取得予定資産取得後において保有する東京圏の住居物件の住居賃貸可能(予定)戸数の合計に対する、各面積別の住居賃貸可能(予定)戸数の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人が上記の方針に従ってポートフォリオを構築してきた結果、スポンサー変更後の最初の通期の計算期間である平成22年9月期(第10期)以降、本投資法人が保有する東京圏の住居ポートフォリオについては、いずれの面積帯においても安定的な稼働率で推移しています。

<東京圏の住居ポートフォリオの面積別稼働率の推移>



(注) 各期末及び平成25年1月末日時点で保有している住居物件を基に、各住戸の面積別に分類した各時点の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、住居物件の店舗・事務所は、上記稼働率の算定の基礎に含めていません。

## 2 オフアリング・ハイライト（本募集の意義）

本投資法人は、本募集により、以下が実現すると考えています。

- (1) 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大
  - ① 住居比率の向上をはじめとするポートフォリオの安定性強化
  - ② 安定的な財務基盤を堅持するLTVコントロール
  - ③ 発行済投資口数の増加による投資口流動性の向上
- (2) 東京圏における住居ポートフォリオの充実
  - ① 住居東京圏比率の向上による収益基盤の強化
  - ② ポートフォリオの質的向上

### (1) 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大

本投資法人は、平成24年10月に本投資法人の成長戦略のフェーズⅡの運用方針「本格的な資産規模拡大による収益性の向上」に基づき実施したスポンサー変更後初となる前回公募増資により、投資主利益に資する外部成長を推進することができたと考えています。

一方、不動産売買市場は、J-REIT市場において、平成24年度以降新規上場を含む公募増資が相次ぐ中、取引参加者の増加や良好な資金調達環境を背景として、本投資法人の投資対象となり得る不動産の取得競争が激しくなりつつありますが、後記「3 賃貸住宅のマーケット認識 (5) 賃貸住宅の着工件数の推移」に記載のとおり良質な物件の供給は依然として低い水準にあり、取引利回りは低下傾向にあります。

このような環境認識の下、本投資法人は、前回公募増資により創出された物件取得余力により、匿名組合出資を通じて平成25年2月に住居3物件、本資産運用会社の独自ルートにより平成25年3月に住居3物件を取得し、新たな物件取得手法等を活用した外部成長を図り、物件取得ルート及び物件取得手法の多様化を実現するとともに着実に資産規模を積み上げてきました。

このうち、平成25年2月に取得した住居3物件は、平成24年2月に匿名組合出資を行った際に付与された住居15物件の取得に係る優先交渉権の一部を分割行使することにより取得したものです。本投資法人は、未行使となっている住居12物件の取得に係る優先交渉権についても、昨今の投資環境を踏まえ行使する時期が到来したものと判断し、その取得資金を調達するために2期連続の公募増資となる本募集を実施することとしました。

上記住居12物件に係る以下の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）は、平成25年5月1日に取得する予定です。また、本募集取得予定資産、平成25年2月に取得した住居3物件に係る以下の各不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「平成25年2月取得済資産」といいます。）及び平成25年3月に取得した住居3物件に係る以下の各不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、「平成25年3月取得済資産」といい、「平成25年2月取得済資産」と併せて「前回公募増資後取得済資産」といいます。）の鑑定NOI平均利回り(注1)は5.5%であり、本投資法人の保有物件に係るポートフォリオ全体の平成24年9月期（第14期）の実績NOI平均利回り(注2)5.1%を上回ることから、本投資法人の収益性の向上に貢献するものと考えています。

(注1) 本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産の「鑑定NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産の「鑑定NOI平均利回り」＝本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産の鑑定NOIの合計÷取得（予定）価格の合計

\*鑑定NOIとは、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。本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産に係る鑑定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、それぞれ平成25年3月1日及び平成25年2月1日です。以下同じです。

(注2) 「実績NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「実績NOI平均利回り」＝各保有物件の賃貸NOIの年換算額の合計÷各保有物件の取得価格の合計

\*賃貸NOI＝賃貸事業利益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋減価償却費

<本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産の概要>

物件番号	物件名称 (注1)	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 (注2)	(平均) 築年数 (注3)
I. 本募集取得予定資産：平成25年5月1日取得予定(匿名組合出資を通じた取得)						
住居-75	エステイメゾン 東新宿	東京都 新宿区	1,370	1,420	5.3%	3.9年
住居-76	エステイメゾン 元麻布	東京都 港区	1,170	1,220	5.2%	3.4年
住居-77	エステイメゾン 都立大学	東京都 目黒区	729	760	5.3%	4.1年
住居-78	エステイメゾン 武蔵小山II	東京都 品川区	844	871	5.3%	3.8年
住居-79	エステイメゾン 中野	東京都 中野区	1,540	1,580	5.2%	3.7年
住居-80	エステイメゾン 新中野	東京都 中野区	847	894	5.4%	3.4年
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	東京都 中野区	863	896	5.4%	4.1年
住居-82	エステイメゾン 哲学堂	東京都 中野区	954	1,050	5.8%	3.4年
住居-83	エステイメゾン 高円寺	東京都 杉並区	958	1,020	5.4%	4.0年
住居-84	エステイメゾン 押上	東京都 墨田区	1,950	2,060	5.6%	2.9年
住居-85	エステイメゾン 赤羽	東京都 北区	2,730	2,780	5.4%	3.3年
住居-86	エステイメゾン 王子	東京都 北区	1,380	1,400	5.4%	2.7年
小計(I) / 平均			15,335	15,951	5.4%	3.5年
II. 平成25年2月取得済資産：平成25年2月8日取得(匿名組合出資を通じた取得)						
住居-69	エステイメゾン 千石	東京都 文京区	1,075	1,130	5.3%	3.6年
住居-70	エステイメゾン 代沢	東京都 世田谷区	1,870	1,870	5.0%	3.1年
住居-71	エステイメゾン 戸越	東京都 品川区	1,370	1,410	5.3%	3.7年
小計(II) / 平均			4,315	4,410	5.2%	3.4年
III. 平成25年3月取得済資産：平成25年3月1日取得(本資産運用会社の独自ルートによる取得)						
住居-72	エステイメゾン 瓦町	大阪府 大阪市	1,640	1,740	6.2%	6.4年
住居-73	エステイメゾン 西天満	大阪府 大阪市	1,440	1,540	6.1%	5.3年
住居-74	エステイメゾン 白金台	東京都 品川区	1,900	2,130	5.7%	9.5年
小計(III) / 平均			4,980	5,410	6.0%	7.3年
合計(I+II+III) / 平均			24,630	25,771	5.5%	4.2年

(注1) 本募集取得予定資産の物件名称は、平成25年6月1日付で全て物件名称のブランド名を「エステイメゾン」に変更する予定のため、本書においては変更後の物件名称を記載しています。詳細は、後記「4 今後の成長戦略 (4) ブランド戦略の展開」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「鑑定NOI(平均)利回り」は、以下の計算式により算出しており、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。

各資産の「鑑定NOI(平均)利回り」=各資産の鑑定NOI(の合計)÷取得(予定)価格(の合計)

(注3) 「(平均)築年数」は、本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産について、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おり、「平均」の各欄には、それぞれの築年数を取得(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、いずれも小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

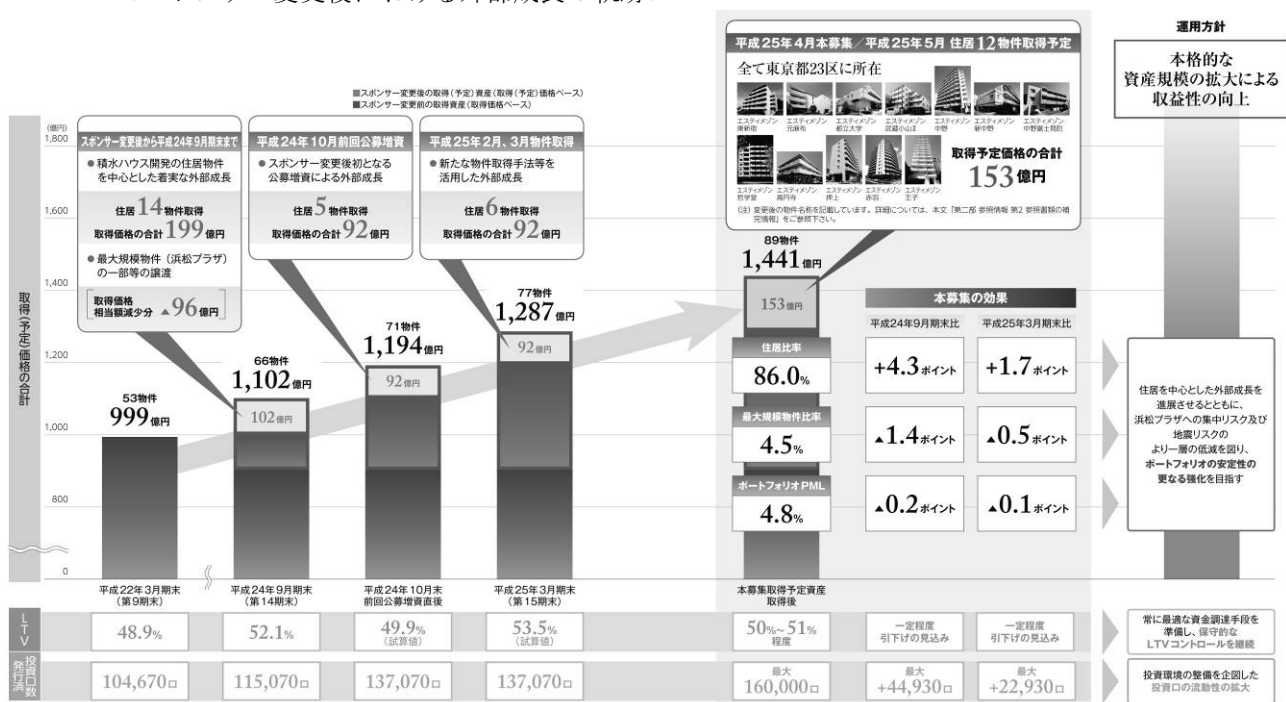


なお、スポンサー変更後から平成24年9月期（第14期）末までの間、積水ハウス開発の住居物件を中心とした着実な外部成長により、住居を14物件（取得価格の合計199億円）取得する一方で、浜松プラザの一部等の譲渡（取得価格相当額減少分96億円）を行いました。更に、本投資法人の平成24年9月期（第14期）末において66物件、取得価格の合計1,102億円であった資産規模は、前回公募増資直後においては取得価格ベースで8.4%増加し、71物件、取得価格の合計1,194億円となり、本募集取得予定資産取得後においては、取得（予定）価格ベースで30.8%増加し、89物件、取得（予定）価格の合計1,441億円にまで拡大する予定であり、2期連続の公募増資により資産規模の拡大ペースが加速します。

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

また、本投資法人は、この2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大により、以下に記載する各効果が見込まれると考えています。

＜スポンサー変更後における外部成長の軌跡＞



(注1) 平成22年3月期末（第9期末）及び平成24年9月期末（第14期末）LTV

= 期末有利子負債総額 ÷ 期末総資産額

※有利子負債とは、借入金、有利子保証金及び投資法人債の総称です。

(注2) 前回公募増資直後におけるLTV

= 平成24年10月末日における有利子負債総額（61,792百万円） ÷ 平成24年10月末日における総資産見込額（123,784百万円）

以下同じです。

平成24年10月末日における総資産見込額

= 平成24年9月期（第14期）末総資産額（114,174百万円） + 前回公募増資による資金調達額（7,231百万円） + 平成24年9月期（第14期）末から平成24年10月末日までの有利子負債純増加額（2,288百万円） + 平成24年10月に取得した住居5物件に係る敷金保証金受入額（89百万円）

(注3) 平成25年3月期（第15期）末LTV

= 平成25年3月期（第15期）末における有利子負債総額（71,434百万円） ÷ 平成25年3月期（第15期）末における総資産見込額（133,488百万円）

以下同じです。

平成25年3月期（第15期）末における総資産見込額

= 平成24年10月末日における総資産見込額（123,784百万円） + 平成24年10月末日後から平成25年3月期（第15期）末までの有利子負債純増加額（9,642百万円） + 前回公募増資後取得済資産に係る敷金保証金受入額（62百万円）

(注4) 本募集取得予定資産取得後におけるLTVは、以下の前提により算定した結果である50.9%に基づき、「LTVは一定程度引下げの見込み」等の記載をしています。

本募集取得予定資産取得後におけるLTV

=本募集取得予定資産取得後における有利子負債見込総額(76,373百万円)÷本募集取得予定資産取得後における総資産見込額(149,921百万円)

以下同じです。

本募集取得予定資産取得後における有利子負債見込総額

=平成25年3月期(第15期)末における有利子負債総額(71,434百万円)-平成25年3月期(第15期)末後から本募集取得予定資産取得後までの月割均等返済による有利子保証金減少見込額(11百万円)+本募集取得予定資産に係る新規借入額(4,950百万円)

本募集取得予定資産に係る新規借入額

=本募集取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額(16,300百万円)-(一般募集による手取金(10,607百万円)+本件第三者割当による手取金の上限(742百万円))

本募集取得予定資産取得後における総資産見込額

=平成25年3月期(第15期)末における総資産見込額(133,488百万円)+本募集取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額(16,300百万円)+本募集取得予定資産に係る敷金保証金増加見込額(144百万円)-平成25年3月期(第15期)末後から本募集取得予定資産取得後までの月割均等返済による有利子保証金減少見込額(11百万円)

上記においては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額として、11,349百万円を見込んでいます。この金額は、平成25年3月28日(木)現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり494,966円と仮定して算出したものです。

また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定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、一般募集による手取金及び本件第三者割当による手取金は前記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による手取金及び本件第三者割当による手取金は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなります。

(注5) 上記比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ① 住居比率の向上をはじめとするポートフォリオの安定性強化

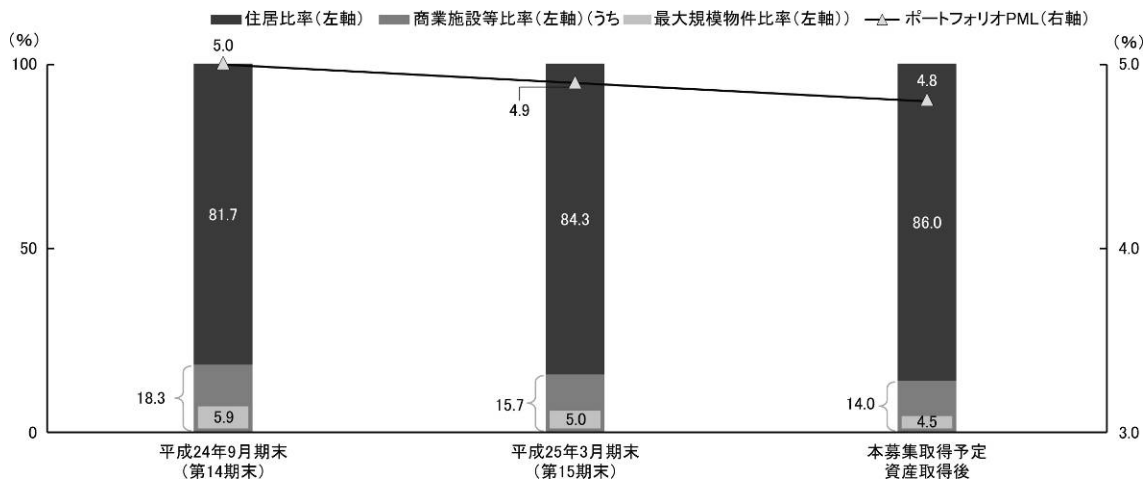
本投資法人及び本資産運用会社は、中長期的な観点から、キャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる住居物件を中心としたポートフォリオの構築を推進していくために、前記「1 本投資法人の事業の概況 (4) ポートフォリオ構築方針 ① 住居物件を中心とする用途別分散投資」に記載のとおり、コア・アセットを「住居」のみとし、「商業施設等」はバランス・アセットと位置付けています。このポートフォリオ構築方針に基づき2期連続で公募増資を実施した結果、本募集取得予定資産取得後の住居比率は86.0%となり、平成24年9月期(第14期)末の住居比率81.7%からは4.3ポイント、平成25年3月期(第15期)末の住居比率84.3%からは1.7ポイント上昇する見込みです。

また、本投資法人は、ポートフォリオにおける最大規模物件である浜松プラザへの集中リスクを低減するべく、平成24年3月期において浜松プラザの一部を積水ハウスに対して譲渡しています。その浜松プラザのポートフォリオ占有割合(取得(予定)価格ベース。以下「最大規模物件比率」といいます。)は、本募集取得予定資産取得後において4.5%であり、平成24年9月期(第14期)末の最大規模物件比率5.9%からは1.4ポイント、平成25年3月期(第15期)末の最大規模物件比率5.0%からは0.5ポイント低下する見込みです。

更に、本投資法人は、ポートフォリオPML(地震による予想最大損失率)についても、資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散効果による低下を図っています。本募集取得予定資産取得後のポートフォリオPMLは4.8%であり、平成24年9月期(第14期)末のポートフォリオPML5.0%からは0.2ポイント、平成25年3月期(第15期)末のポートフォリオPML4.9%からは0.1ポイント低下する見込みです。

本投資法人は、今後においても住居を中心とした外部成長を進展させるとともに、浜松プラザへの集中リスク及び地震リスクのより一層の低減を図り、ポートフォリオの安定性の更なる強化を目指します。

#### <住居比率、最大規模物件比率及びポートフォリオPMLの推移>



(注1) 「ポートフォリオPML」は、平成24年9月期末（第14期末）については平成24年9月、平成25年3月期末（第15期末）及び本募集取得予定資産取得後については平成25年3月の調査時点の数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含みません。

(注2) 「住居比率」及び「商業施設等比率」は、各時点における本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する各用途別資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

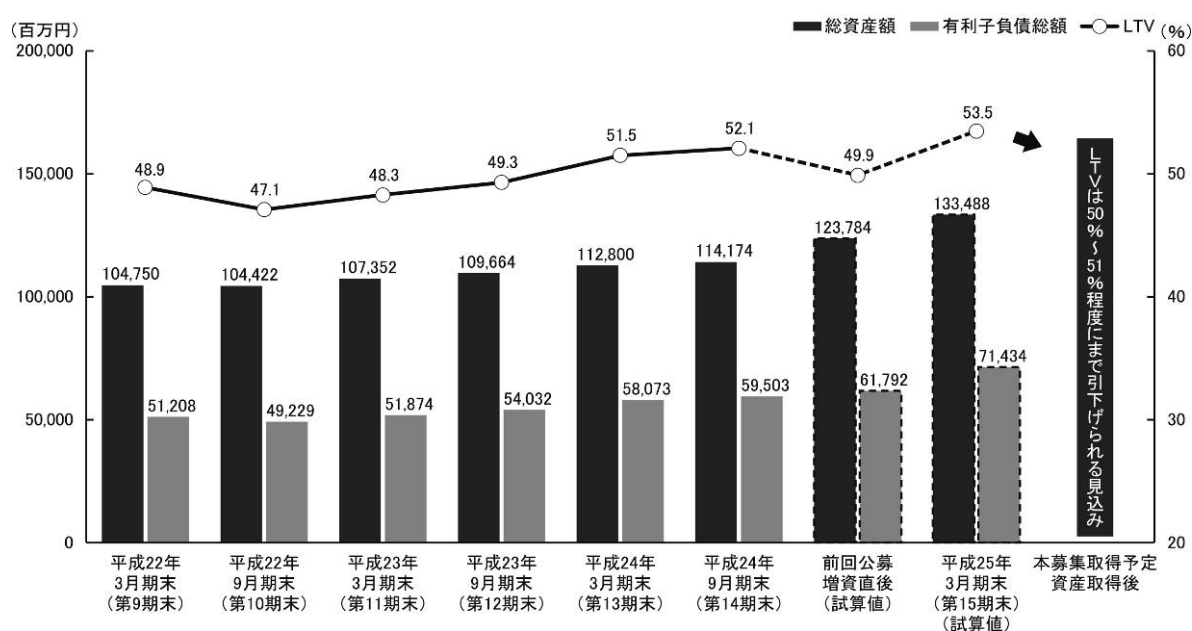
#### ② 安定的な財務基盤を堅持するLTVコントロール

本投資法人のLTVは、平成24年9月期（第14期）末の52.1%から、前回公募増資により49.9%程度にまで引き下げられたものと試算しておりますが、その後、前回公募増資により創出された物件取得余力を活用した結果、平成25年3月期（第15期）末現在においては53.5%程度にまで上昇しているものと試算されます。

本投資法人は、本書の日付現在、50%台前半を当面のLTVの上限目処として保守的なLTVコントロールを行っており、本募集取得予定資産の購入資金の一部に充当すること等を目的として実施する本募集による資金調達により、本投資法人の自己資本の拡充とともにLTVの引下げ効果が見込まれ、安定的な財務基盤の堅持に寄与するものと考えています。

本投資法人は、今後においても、常に最適な資金調達手段を準備し、保守的なLTVコントロールを継続していきます。

<LTV、総資産額及び有利子負債総額の推移>



(注) 各期末LTV (平成25年3月期末 (第15期末) LTVを除きます。)

= 期末有利子負債総額 ÷ 期末総資産額

なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

③ 発行済投資口数の増加による投資口流動性の向上

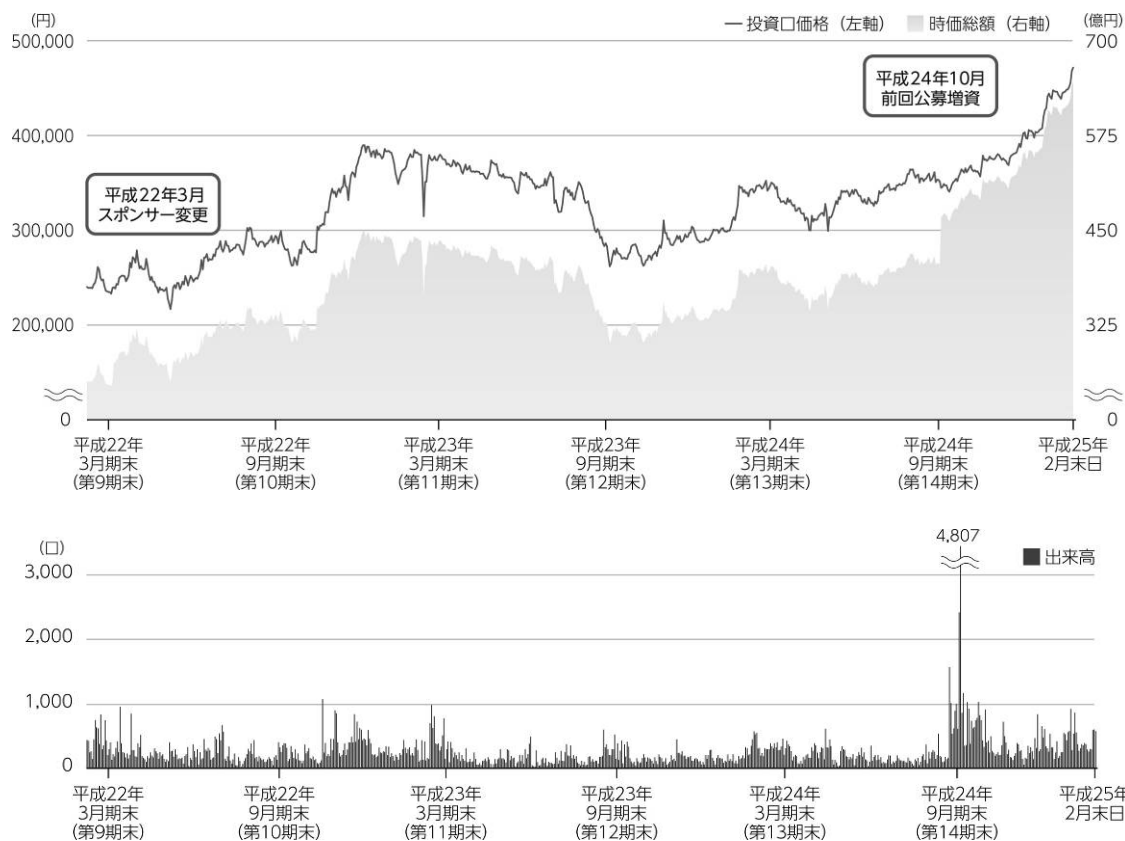
本投資法人は、前回公募増資において新規に22,000口の投資口を発行しており、本募集においても最大22,930口の投資口を新規に発行する予定です。

本投資法人は、投資口の流動性が低いことにより、投資家による投資口売買の利便性が低減し、結果として投資口価格が流動性リスクを反映して、一定のディスカウントされた価格で取引される可能性があるものと考えています。そのような考えから、「投資口の流動性の向上」を目的の一つに掲げて前回公募増資実施しており、投資口の流動性に関する指標である本投資法人の投資口の一当たり売買口数は、前回公募増資実施前の平成24年6月から平成24年8月までの平均が154口であったものが、前回公募増資実施後の平成24年12月から平成25年2月までの平均は378口に増加しています。本投資法人は、この投資口の流動性の向上は、その時々々の経済情勢等の影響を多分に受けるものの、前回公募増資による発行済投資口数の増加も一定程度の効果を及ぼしたと考えています。

本募集後における発行済投資口数は最大で160,000口になるものと見込んでおり、平成24年9月期 (第14期) 末及び平成25年3月期 (第15期) 末と比べて、それぞれ、最大44,930口及び22,930口増加する予定です。本投資法人は、この2期連続の公募増資により投資口の流動性が更に高まり、市場参加者の円滑な売買に寄与するものと考えています。

本投資法人は、今後も投資環境の整備を企図した投資口の流動性の拡大を図ります。

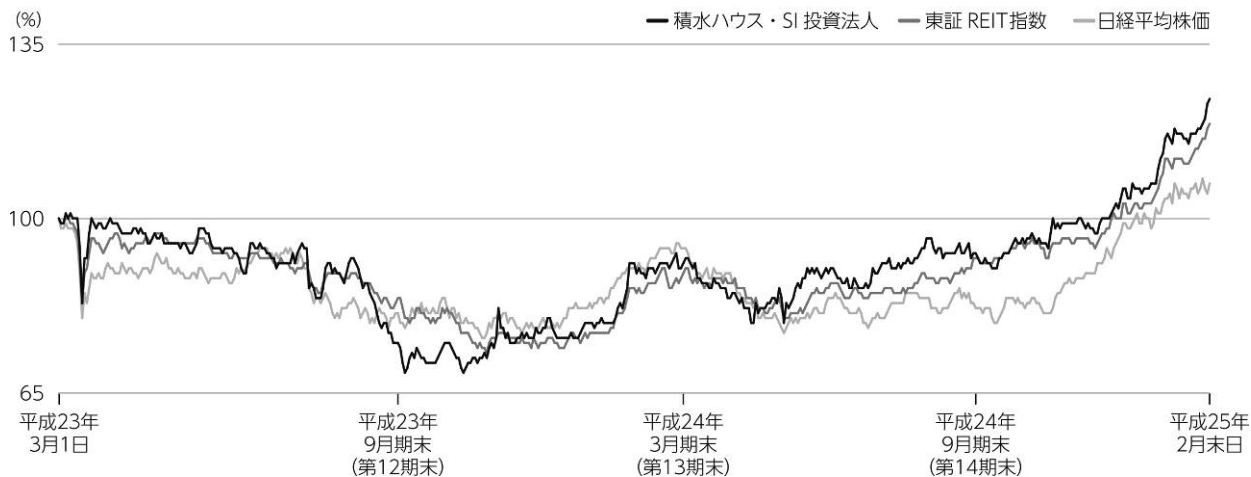
< スポンサー変更後の投資口価格・時価総額及び出来高の推移 >



(出所)Bloomberg

(注) 「投資口価格」及び「時価総額」は、株式会社東京証券取引所における終値に基づき記載しています。また、「出来高」は同社における売買高に基づき記載しています。

< 直近2年間の相対投資口価格推移 >



(出所)Bloomberg

(注1) 株式会社東京証券取引所における終値に基づき記載しています。

(注2) 左軸は、平成23年3月1日における終値を100%として算出した投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価の推移を示しています。

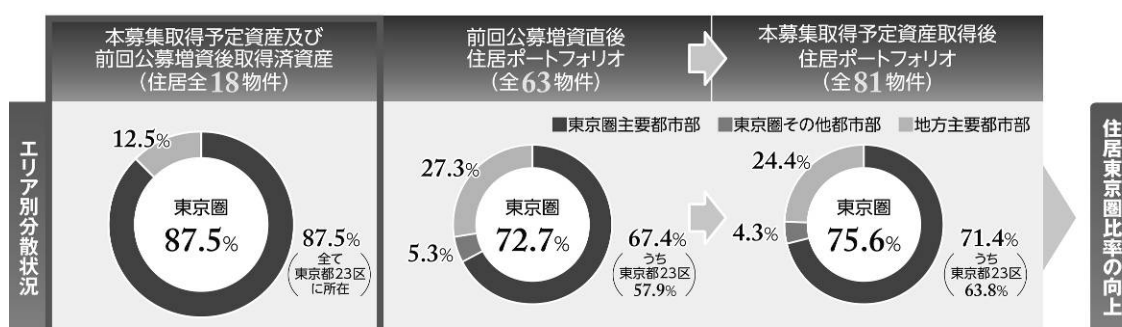
## (2) 東京圏における住居ポートフォリオの充実

### ① 住居東京圏比率の向上による収益基盤の強化

本投資法人は、前記「1 本投資法人の事業の概況 (4) ポートフォリオ構築方針 ② 東京圏を中心とするエリア別分散投資」に記載のとおり、そのポートフォリオ構築方針において、東京圏主要都市部を重点投資エリアかつポートフォリオの中核を担うエリアとしており、住居ポートフォリオにおける東京圏主要都市部の組入比率の目処を70%程度、東京圏その他都市部と合わせて80%程度と定めています。スポンサー変更後から前回公募増資後までは、分配金水準の維持・向上を実現する中で、物件を厳選しつつエリア別分散投資を進めてきたことから、住居東京圏比率は低下傾向にありましたが、本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産（住居全18物件）のうち16物件は、東京都23区内に所在する物件であり、住居東京圏比率は、以下のとおり75.6%にまで増加します。

本投資法人は、このように東京圏における住居ポートフォリオの充実が図られたことにより、安定的な分配金水準の維持・向上を目指していくうえでの収益基盤が、更に強化されたものと考えています。

#### <住居東京圏比率の推移>



(注) 「エリア別分散状況」欄の比率は、いずれも、取得（予定）価格に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計は100%とならない場合があります。

<東京都23区における住居ポートフォリオの分布状況>

- 本募集取得予定資産
- ◆ 平成25年3月取得済資産
- 平成25年2月取得済資産
- 平成25年1月末現在保有資産



① エスティメゾン東新宿  
東京メトロ副都心線他  
「東新宿」駅  
徒歩約5分

② エスティメゾン元麻布  
東京メトロ南北線他  
「麻布十番」駅  
徒歩約10分



③ エスティメゾン都立大学  
東急東横線  
「都立大学」駅  
徒歩約10分

④ エスティメゾン武蔵小山II  
東急目黒線  
「武蔵小山」駅  
徒歩約4分



⑤ エスティメゾン中野  
JR中央・総武線他  
「中野」駅  
徒歩約6分

⑥ エスティメゾン新中野  
東京メトロ丸ノ内線  
「新中野」駅  
徒歩約4分

⑦ エスティメゾン中野富士見町  
東京メトロ丸ノ内線  
「中野富士見町」駅  
徒歩約6分

⑧ エスティメゾン茗荷堂  
西武新宿線  
「新井薬師前」駅  
徒歩約9分



⑨ エスティメゾン高円寺  
東京メトロ丸ノ内線  
「東高円寺」駅  
徒歩約9分

⑩ エスティメゾン押上  
東京メトロ半蔵門線他  
「押上」駅  
徒歩約3分

⑪ エスティメゾン赤羽  
東京メトロ南北線  
「赤羽岩淵」駅  
徒歩約5分

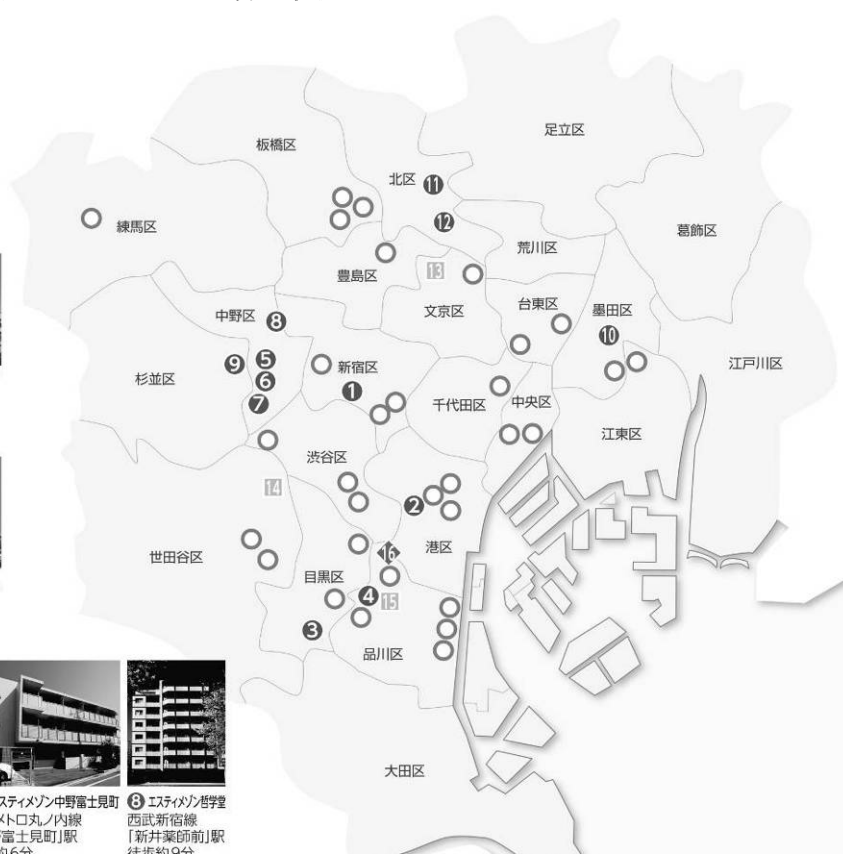
⑫ エスティメゾン王子  
東京メトロ南北線  
「王子」駅  
徒歩約5分

⑬ エスティメゾン千石  
都営三田線  
「千石」駅  
徒歩約7分

⑭ エスティメゾン代沢  
京王井の頭線  
「池ノ上」駅  
徒歩約3分

⑮ エスティメゾン戸越  
都営浅草線  
「戸越」駅  
徒歩約9分

⑯ エスティメゾン白金台  
JR山手線他  
「目黒」駅  
徒歩約7分



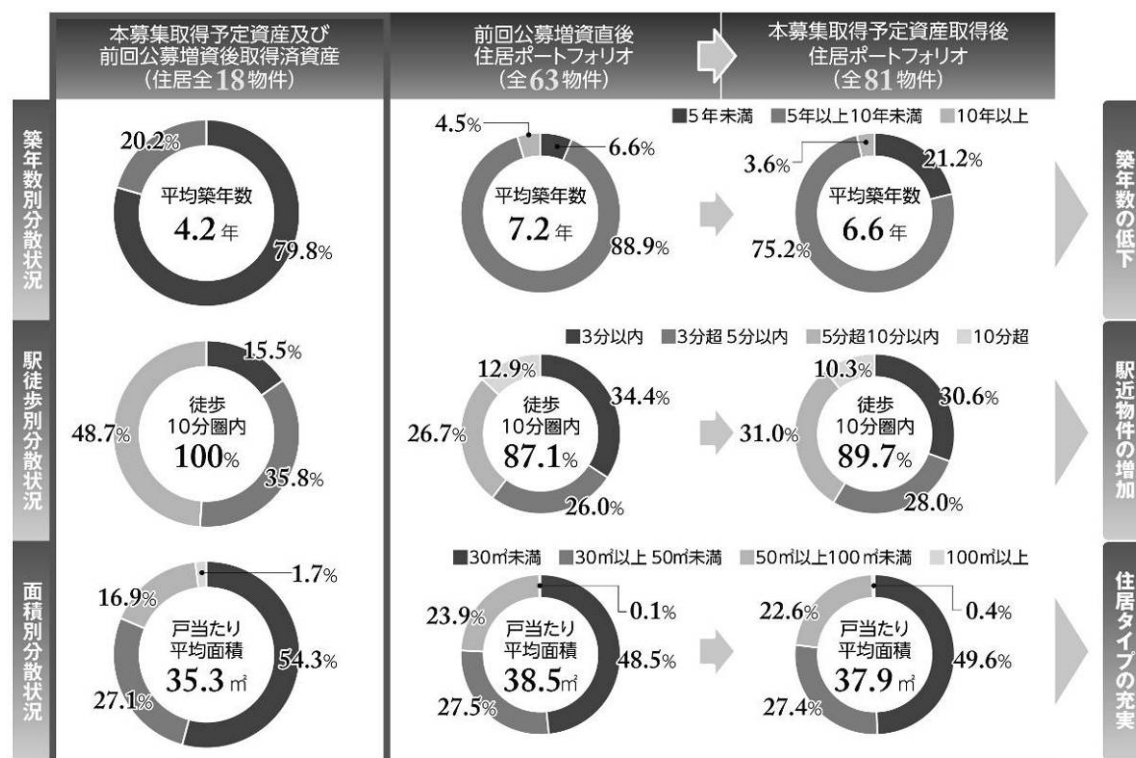
② ポートフォリオの質的向上

本投資法人は、前回公募増資により創出された物件取得余力の活用と本募集による資産規模の拡大は、東京圏における住居ポートフォリオの充実とともに本投資法人のポートフォリオの質的向上に寄与するものと考えています。

具体的には、本投資法人の前回公募増資直後に保有する住居物件（全63物件）に係る本書の日付現在の平均築年数は7.2年であるのに対して、本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産（住居全18物件）は、本書の日付現在における築年数が5年未満の物件が多く、平均築年数は4.2年で、本募集取得予定資産取得後に保有する住居物件に係る本書の日付現在の平均築年数は6.6年に低下します。また、全てが最寄駅から徒歩10分圏内に所在し、駅近物件が増加します。住居タイプについても、シングル・コンパクトタイプを中心にラージタイプまで幅広い住居タイプが充実することとなり、これまで以上に様々なテナントニーズに対応可能となります。

本投資法人は、これらポートフォリオの質的構成要素を基礎として、保有する各物件の築年数や立地及び住居タイプ等に応じたテナントの需要動向に留意し、物件価値やテナント満足度の向上を目指していきます。

<ポートフォリオの質的向上>



- (注1) 「築年数別分散状況」欄の比率は、いずれも、それぞれ本書の日付現在を基準日とした築年数に基づき区分した取得（予定）価格ベースの割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、それぞれの平均築年数は、その築年数を取得（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。
- (注2) 「駅徒歩別分散状況」の比率は、いずれも取得（予定）価格に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計は100%とならない場合があります。
- (注3) 「面積別分散状況」の比率は、平成25年1月末日現在の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、それぞれ平成25年1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ており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、住居物件の店舗・事務所は、上記の算定の基礎に含めていません。



### 3 賃貸住宅のマーケット認識

#### (1) 東京都23区、東京都市部及び政令指定都市における社会増減

以下のグラフは、総務省統計局による住民基本台帳人口移動報告からの抜粋です。東京都23区、東京都市部及び政令指定都市における他地域からの転入者数及び転出者数を示しています。以下の中で、転入超過となっている地域やその通勤圏を含むエリアに所在する居住者ニーズに対応した賃貸住宅においては、人口の増加が期待できるため底固い需要が見込まれます。

< 東京都23区及び政令指定都市における転入超過数（平成24年） >



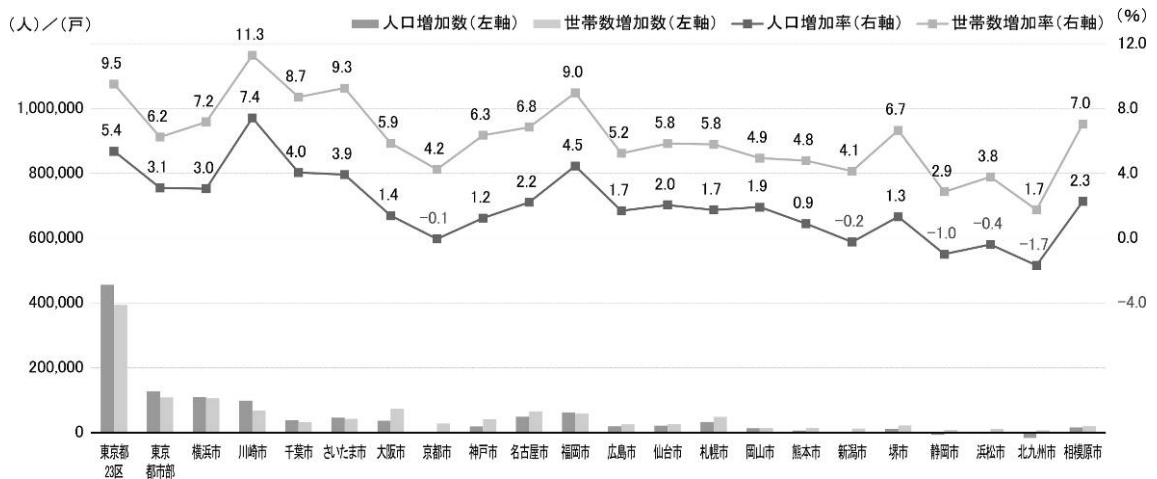
(出所) 住民基本台帳人口移動報告／総務省統計局

#### (2) 東京都23区、東京都市部及び政令指定都市における世帯数の増加

以下のグラフは、東京都23区、東京都市部及び政令指定都市における人口の増減・増減率及び世帯数の増減・増減率を示しています。以下、東京都23区、東京都市部及び政令指定都市のうち、人口増加及びそれを上回る世帯数の増加が観察される地域やその通勤圏においては、核家族化に伴う世帯数の増加が進行しており、シングル・コンパクトタイプにおける安定的な需要層が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

また、これらの人口増加地域やその通勤圏の中で、スーパー、教育施設、医療施設等の周辺施設が確保され、良好な環境が保たれている地域においては、ファミリータイプの底固い需要層が存在するものと、本投資法人は考えています。

＜東京都23区及び政令指定都市における世帯数増加（平成17年、平成22年の比較）＞



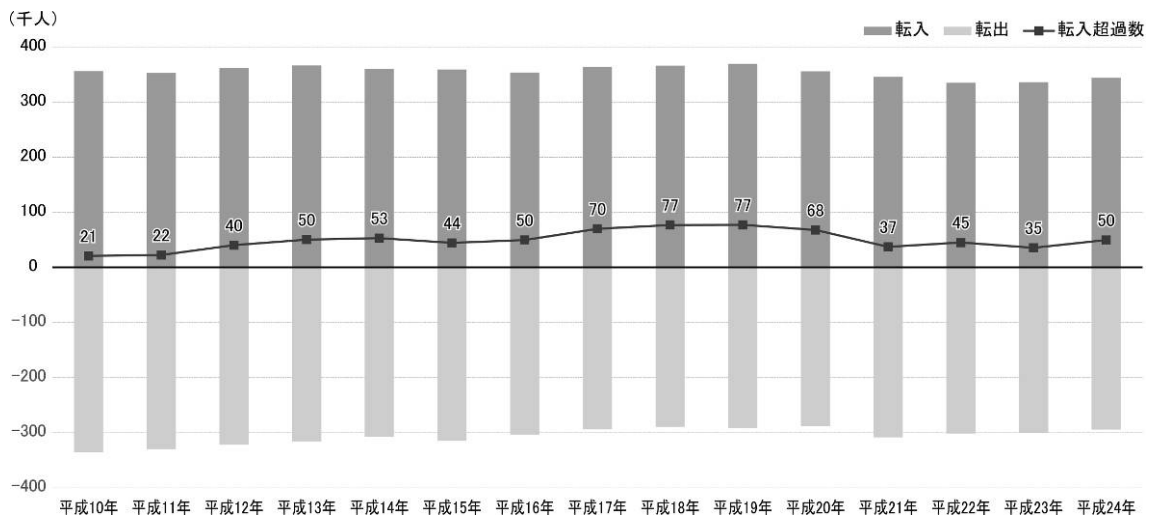
(出所) 国勢調査／総務省統計局

(3) 東京都及び東京都23区の人口流出入数の推移

前記「(1) 東京都23区、東京都市部及び政令指定都市における社会増減」及び「(2) 東京都23区、東京都市部及び政令指定都市における世帯数の増加」のデータから、東京都、特に東京23区においては、地域別で最も大幅な転入超過が見られると同時に、人口や世帯数においても、地域別で最も多くの増加が観察されており、賃貸住宅では最も底固い需要が見込まれるエリアであると、本投資法人は考えています。

以下のグラフは、東京都及び東京都23区における転入数、転出数及び転入超過数の推移を示しています。高度に集約された都市機能の利便性を背景に、東京都及び東京都23区においては、継続的に人口の転入超過が観察されています。今後もこの傾向は続くものと推察され、継続して安定的な賃貸需要が見込まれます。

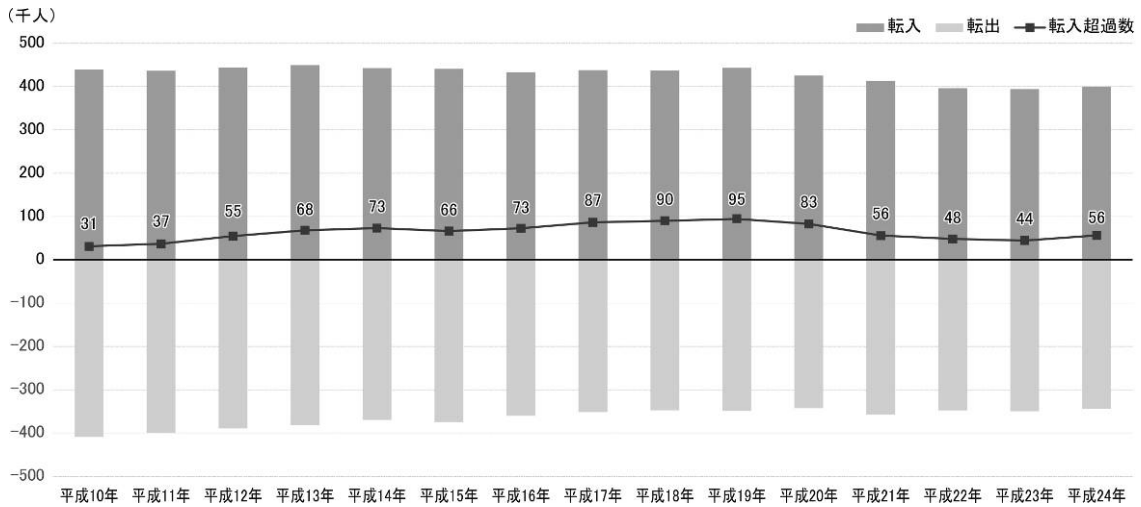
＜東京都23区の人口転出入の推移＞



(出所) 住民基本台帳人口移動報告／総務省統計局

(注) 「転入超過数」は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

<東京都の人口転出入の推移>



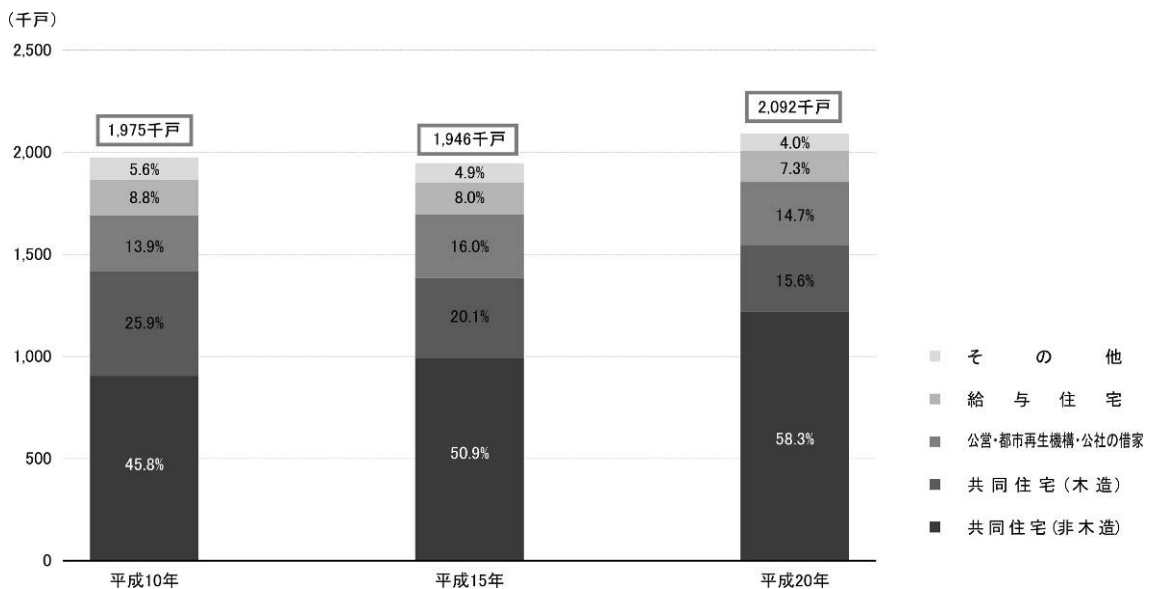
(出所) 住民基本台帳人口移動報告/総務省統計局

(注) 「転入超過数」は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(4) 賃貸住宅ストック量の推移

以下のグラフは、平成10年から平成20年までの5年毎の東京都23区における賃貸住宅のストック量を住宅の種類別に示しています。前記の東京都23区の人口転出入の推移においても確認される通り、東京都23区では平成10年から平成20年にかけて、人口の転入超過が続きましたが、以下のグラフで示される同期間の賃貸住宅ストック量の増加は未だ限定的です。また、この間に共同住宅（木造）、給与住宅等の割合は減少し、共同住宅（非木造）の割合は増加しています。

<東京都23区における賃貸住宅ストック量の推移>



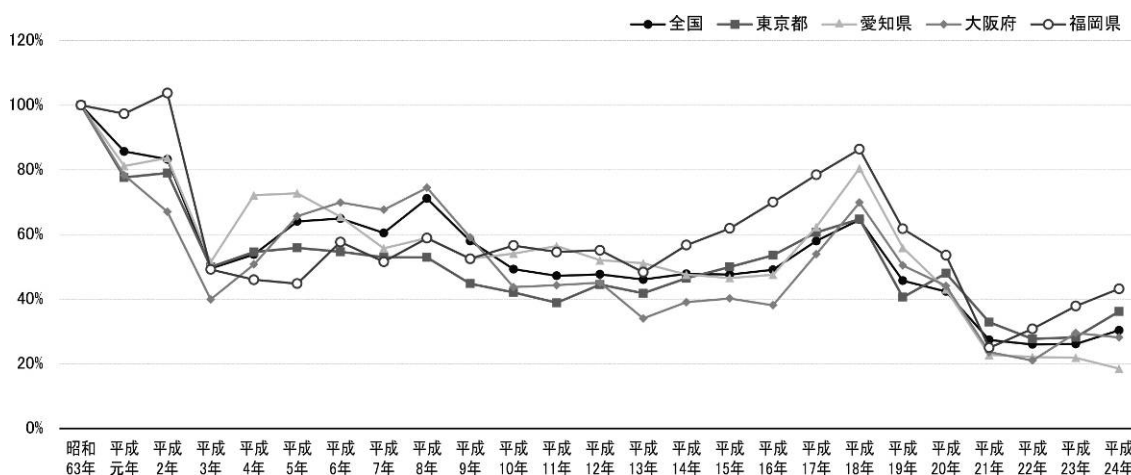
(出所) 住宅・土地統計調査/総務省統計局

(注) 「その他」とは、「民間借家」のうち、「一戸建」、「長屋建」及び「その他」の借家をいいます。

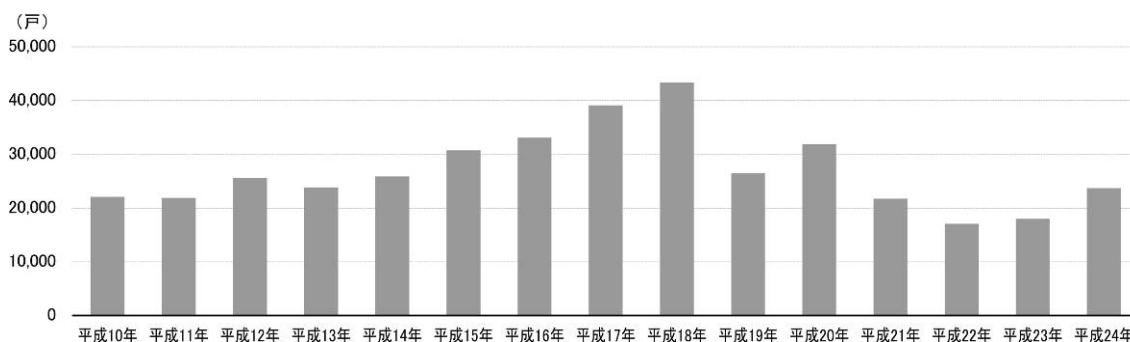
## (5) 賃貸住宅の着工件数の推移

全国並びに東京都、愛知県、大阪府及び福岡県における賃貸住宅の着工数は、平成19年6月の建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）の改正に伴う建築確認手続の厳格化や、平成20年9月の米国金融機関の破綻に端を発した日本国内の不動産関連企業の相次ぐ破綻等の影響により減少しており、足元では政策的な後押しもありやや持ち直し傾向が見られるものの、良質な物件の供給は依然として低い水準となっています。また、東京都23区の賃貸住宅着工件数については、ピーク時の半分程度に留まっており、居住者ニーズに対応した良質な賃貸住宅は、引き続き、希少性を保つものと考えられます。

<全国の賃貸住宅の着工件数の増減率（昭和60年を100%）>



<東京都23区の賃貸住宅の着工件数>



(出所) 住宅着工統計／国土交通省総合政策局 情報政策課 建築統計室

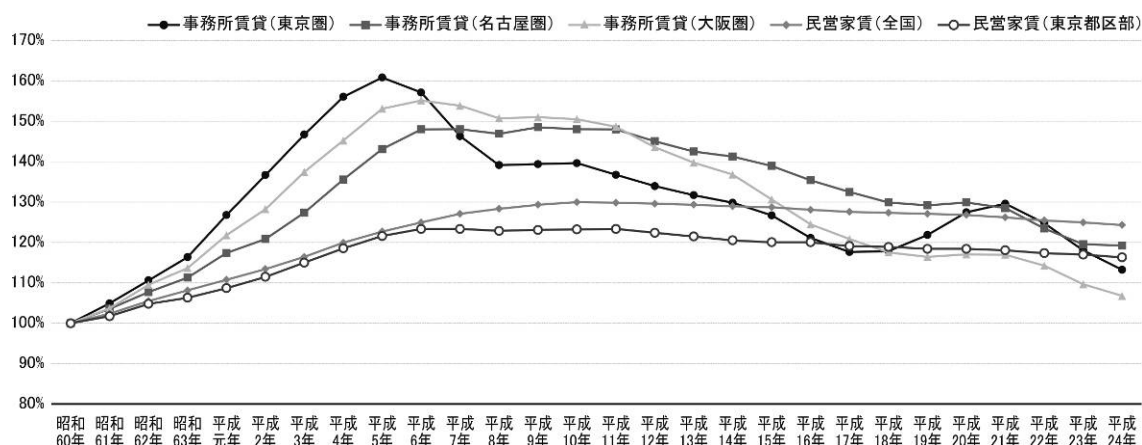
(注1) 住宅着工統計において全国並びに東京都、東京都23区、愛知県、大阪府及び福岡県における鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の「共同住宅」に分類されている「貸家」である住宅の着工戸数です。なお、「共同住宅」とは1つの建築物（1棟）内に2戸以上の住宅があって、広間、廊下若しくは階段等の全部又は一部を共用するものをいい、「貸家」とは建築主が賃貸する目的で建築するものをいいます。

(注2) 建築基準法第15条第1項において建築主から都道府県知事に届出された建築工事の届出（床面積10㎡を超えるもの）のうち、住宅（専ら居住の用に供せられる建築物をいいます。）に係るものを集計して作成されています。

## (6) 住宅賃料の安定性について

以下のグラフは、昭和60年を100%とした全国及び東京都23区の住宅賃料（非木造30㎡以上）並びに東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。以下本(6)において同じです。）、名古屋圏（愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）及び大阪圏（大阪府、兵庫県、京都府及び奈良県をいいます。以下同じです。）の事務所賃料の推移を比較したものです。住宅賃料は、事務所賃料と比較して安定的に推移しています。事務所賃料は企業が需要主体であり、景気の変動に大きく左右されると考えられるのに対し、住宅賃料は家計における消費の一部として生活必需としての性格があり、需要の総体が比較的変動しにくいことから安定性が相対的に高いと本投資法人は考えています。

### <住宅賃料と事務所賃料の増減率の推移>



(出所) 住宅賃料：消費者物価指数／総務省統計局

事務所賃料：企業向けサービス価格指数／日本銀行調査統計局

(注) 民営家賃（全国）及び民営家賃（東京都区部）については、公表された消費者物価指数の年次数値を、事務所賃料（東京圏）、事務所賃料（名古屋圏）及び事務所賃料（大阪圏）については、公表された企業向けサービス価格指数の各年における月次数値の平均値を使用しています。

※消費者物価指数は、全国の世帯が購入する家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を時系列的に測定するものです。指数計算に採用している各品目の価格は総務省統計局実施の小売物価統計調査によって調査された小売価格を用いています。

※企業向けサービス価格指数は、企業間で取引されるサービスの価格変動の測定を目的とした価格指数であり、日本銀行が調査・公表を行っています。

## 4 今後の成長戦略

### (1) 積水ハウスグループの総合力の活用

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166社（平成25年1月末現在）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200万戸を達成しました。また、積水ハウスグループは、エリアごとの的確なマーケティングに基づく賃貸住宅を企画・開発し、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・管理を行うなど、「不動産賃貸事業」についても実績及びノウハウを積み上げています。

積水ハウスグループは、かかる賃貸住宅に関する総合力に基づき、以下のとおり、企画・開発段階から運営・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することで、引き続き住宅を中心とした安定的なポートフォリオを構築し、着実に成長することを目指していきます。

<積水ハウスグループの総合力>



### ① 積水ハウスとの協働によるパイプラインの拡大

#### (イ) 積水ハウスの物件供給力の活用

本投資法人は、スポンサー変更後において、積水ハウスから継続的に物件を取得しており、スポンサー変更後に取得した住居物件及び本募集取得予定資産全37物件(注)のうち積水ハウスを中心とする積水ハウスグループから取得した13物件が占める割合は、後記「(2) 安定的な物件取得機会の確保 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」に記載のとおり、取得（予定）価格ベースで35.9%となっています。本投資法人は、積水ハウスの物件供給力を活用できることは、収益性の向上に向けた継続的な資産規模の拡大を実現するための大きな強みであり、中長期的に安定した収益を得られるポートフォリオの構築に資するものであると考えています。

(注) スポンサー変更後に取得又は取得予定の37物件には、平成24年6月にベルプラザショッピングセンターの敷地内に増築した建物に係る追加取得分は含まれていません。

(ロ) 積水ハウスの開発部門による企画ミーティングへの参加

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の数量を確保することが必要であり、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する物件を売却しようとする場合にその情報を、第三者に優先して提供を受けるべく、積水ハウスとの間で後記「(2) 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。また、これに加えて、良質な住居物件の取得機会の増大を図るため、本投資法人による具体的な取得の予定がない物件開発の企画段階からの関与により、物件パイプラインを拡大することが重要であると考えており、積水ハウスの開発部門である開発事業部の企画ミーティングに、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、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各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。



<積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況>

積水ハウスでは、スポンサー変更後から開始した前記の企画ミーティングを受け、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。スポンサー変更後から企画に着手し、竣工済又は建築中の「プライムメゾン」は、本書の日付現在9物件あり、その全てが東京圏主要都市部（うち8物件が東京都23区）に立地しています。以下は、その建築段階別の状況です。

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。

建築段階	物件数(総戸数)	開発物件(例)			
竣工済物件	3物件 総戸数 168戸	 プライムメゾン早稲田 (東京都新宿区) 総戸数60戸 (平成24年11月竣工)	 プライムメゾン八丁堀 (東京都中央区) 総戸数45戸 (平成24年11月竣工)	 プライムメゾン神保町 (東京都千代田区) 総戸数63戸 (平成25年3月竣工)	
建築中物件	6物件 総戸数 560戸	 (仮称) プライムメゾン森下 (東京都江東区) 総戸数86戸	 (仮称) プライムメゾン北品川 (東京都品川区) 総戸数50戸	 (仮称) プライムメゾン横浜日本大通 (神奈川県横浜市) 総戸数137戸	

(注1) 「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。また、「建築中物件」欄に記載の図は、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。

(注2) 「総戸数」とは、住居以外を用途とする戸数も含む数値です。

<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。

また、「プライムメゾン」は、東京圏に加え大阪、名古屋、福岡、札幌等の地方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。



<積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の設計思想>

■環境との共生ー経年美化ー

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
- ・既存樹を残すなど、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ー永住品質ー

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など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・構造など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さまざまなサポートの提供

<入居者ファースト思想の実施例>



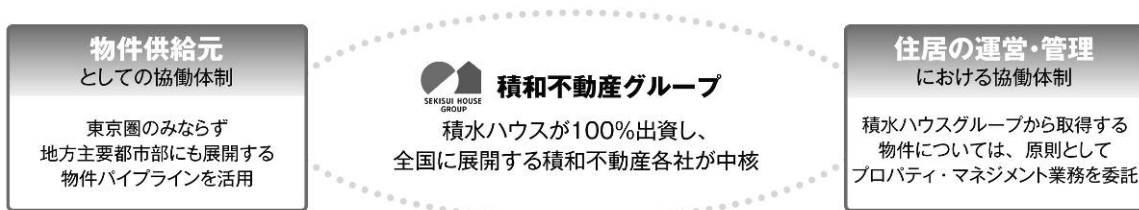
大型クローゼット  
(プライムメゾン矢田南)



駐車場シャッターゲート  
(プライムメゾン高見)

## ② 積和不動産グループの全国ネットワークの活用

本投資法人は、積水ハウスの不動産部門（不動産販売・不動産賃貸事業）を展開する積和不動産グループと、外部成長及び内部成長の両方において協働することにより、安定的な資産運用を行います。



### (イ) 物件供給元としての積和不動産グループとの協働体制

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、賃貸住宅の運営・管理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、地元に着目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、これらの積和不動産グループが有する賃貸住宅の企画・開発等に関する実績・ノウハウを外部成長に活用すべく、平成24年1月11日付で積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州との間で、後記「(2) 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。これに加えて同年2月1日に積和不動産九州から同社が開発したマスト博多を取得し、また、同年10月1日に積和不動産中部がその価値を認めて投資し、保有していたエステイメゾン東白壁を取得しました。このように本投資法人は、積水ハウスグループからの物件取得ルートの新規強化を図るべく、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協働体制を確立しており、東京圏のみならず地方主要都市部にも展開する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。

積和不動産グループからの物件取得実績としては、マスト博多（平成24年2月取得）とエステイメゾン東白壁（平成24年10月取得）があります。

### (ロ) 住居の運営・管理における協働体制

本投資法人は、平成25年1月末日現在、全国の賃貸管理戸数50.6万室の賃貸管理実績を有し、入居率96.0%（シャームゾン(注)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・マネジメントノウハウを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、更なる内部成長を目指します。

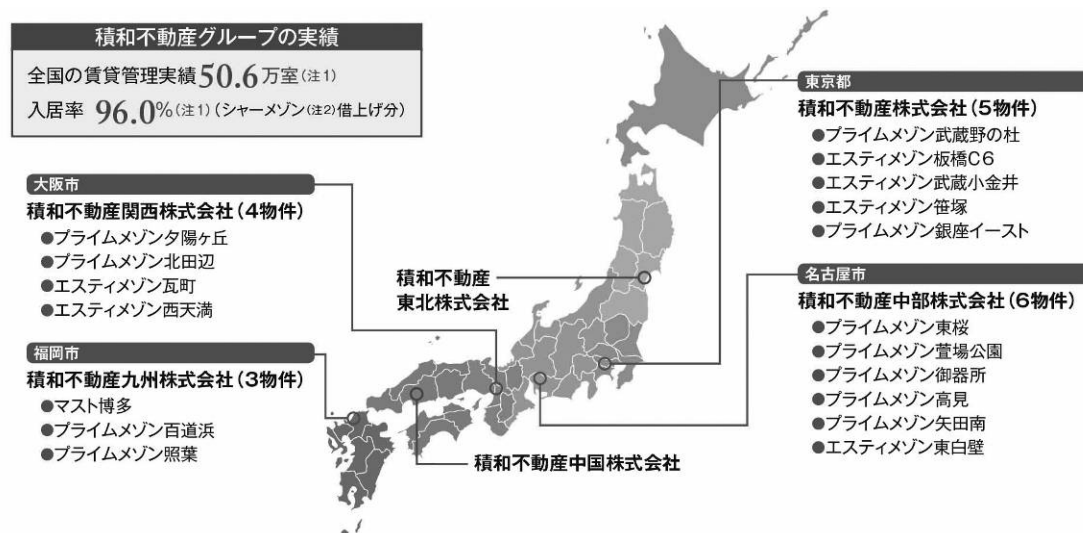
具体的には、本投資法人が積水ハウスグループから取得する物件については、原則として、積和不動産グループのうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・マネジメント業務を委託し、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図ります。

本書の日付現在において保有する住居69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、18物件となっています。

なお、積和不動産グループは、「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、首都圏に約400店舗ある「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。

#### <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状況>



(注1) 平成25年1月末日現在

(注2) 「シャームゾン」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。

#### (ハ) 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などを提供する「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下記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有料サービス「クラシエルジュ」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。
- ◆ **クラシエルジュ（有料サービス）**  
 レジャーやスポーツ、グルメ、旅行などの割引や出産祝い品を贈呈。
- ◆ **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など幅広くカバー。

(注) プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺、エスティメゾン瓦町、エスティメゾン西天満は、本書の日付現在、「MASTクラブ」の対象ではありません。

## (2) 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、積和不動産中部、積和不動産関西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など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イメゾン三軒茶屋Ⅱ、エステイメゾン錦糸町の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	有	有	—
優先交渉権に関する契約	積和不動産中部 積和不動産関西 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おり、商業施設の運営及び海外IRに強みを有しています。

### 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しており、平成25年3月にはエステイメゾン瓦町、エステイメゾン西天満、エステイメゾン白金台を取得するなど、本資産運用会社の独自ルートの拡充を進め、着実に取得機会の拡大・多様化を図っています。

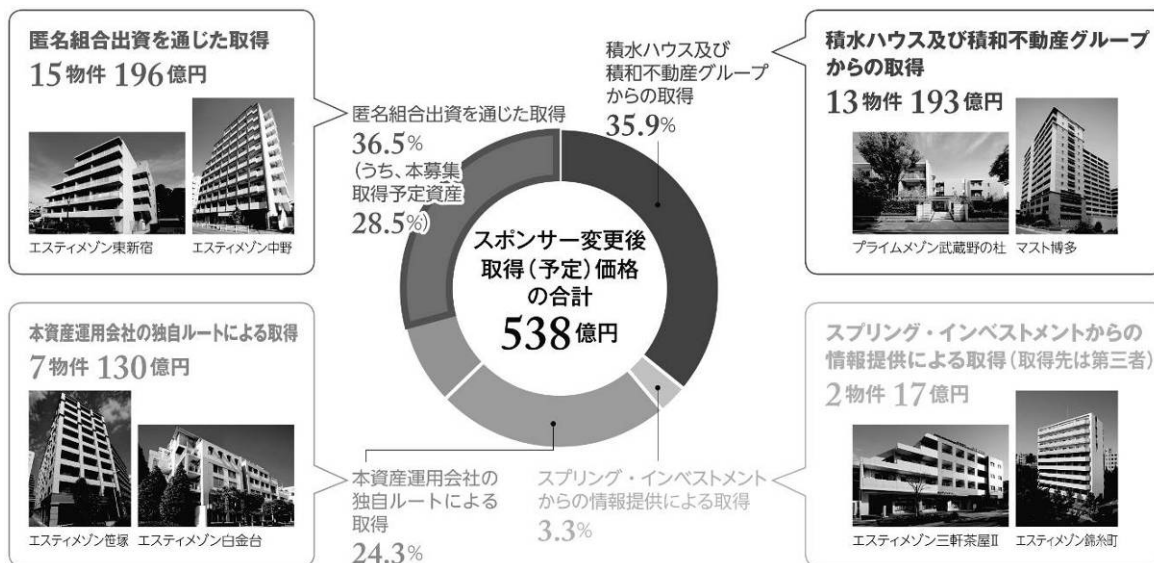
< 物件情報取得体制 >



また、本投資法人は、平成24年2月21日、住居15物件を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合の営業者である合同会社A Q U A 1に200百万円（出資割合：4.4%）出資し、匿名組合出資持分を取得しました。当該匿名組合出資持分の運用資産である信託受益権の対象となる住居15物件に関しては、匿名組合出資時に取得に係る優先交渉権を獲得しており、その優先交渉権の一部を行使し、借入金を活用することで平成25年2月取得済資産（住居3物件）を取得し、残る住居12物件の優先交渉権についても本募集による調達資金により平成25年5月に行使し、本募集取得予定資産として取得する予定となっています。上記のとおり匿名組合出資を活用することで、取得時期の調整とともに最適な資金調達手段の選択が可能となり、機動的な物件取得に繋がることから、本投資法人は、将来的に行使可能な当該権利による良質な住居物件の取得機会の確保は、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考えており、今後においても新たな物件取得に係る優先交渉権を獲得するなど物件取得手法を多様化することで、本投資法人の更なる外部成長を目指します。

なお、スポンサー変更後の情報取得先別の物件（本募集取得予定資産を含みます。）の取得状況は、以下のとおりです。

<スポンサー変更後の情報取得先別の物件取得（予定）状況>



(注1) 「スポンサー変更後取得（予定）価格の合計」とは、スポンサー変更後に取得した住居物件及び本募集取得予定資産全37物件の取得（予定）価格の合計をいいます。

(注2) 「匿名組合出資を通じた取得」とは、本投資法人が、平成24年2月に合同会社AQUA1に匿名組合出資をした際に付与された住居15物件の取得に係る優先交渉権を行使し取得することを意味します。

### (3) 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25年1月末日時点において、ポートフォリオ全体で97.1%、住居ポートフォリオ全体で95.8%という高い稼働率を維持しています。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地道に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
- ・長期未幹旋住戸に対する個別での条件設定による契約促進
- ・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

#### ② 賃貸事業費用の管理の徹底

本投資法人は、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基本料金を削減することを企図した共用部設備の導入やビルマネジメント費用の見直しによるコスト削減

- ・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に関する、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

#### (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、新ブランド「エスティメゾン」に物件名称を統一して、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マストシリーズ」と併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進していきます。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。

＜本投資法人の主要ブランドの説明＞

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

なお、新ブランド「エスティメゾン」導入にあたり、平成25年3月1日付及び平成25年4月1日付で物件名称を変更した保有物件並びに平成25年6月1日付で物件名称を変更する予定の本募集取得予定資産は、以下のとおりです。

＜平成25年3月1日及び平成25年4月1日付で物件名称を変更した保有物件＞

以下、本書において、これらの物件については、変更後の物件名称を記載します。

物件番号	変更前	変更後
住居-54	ミテツツアC6	エスティメゾン板橋C6
住居-69	プリュス千石	エスティメゾン千石
住居-70	プリュス代沢	エスティメゾン代沢
住居-71	プルス戸越	エスティメゾン戸越
住居-72	瓦町フラッツ	エスティメゾン瓦町
住居-73	ケンジントンマンション西天満	エスティメゾン西天満
住居-74	ミルム白金台	エスティメゾン白金台

<平成25年6月1日付で物件名称を変更する予定の本募集取得予定資産>

以下、本書において、これらの物件についても、変更後の物件名称を記載します。

物件番号	変更前	変更後
住居-75	プルス東新宿	エステイメゾン東新宿
住居-76	プルス元麻布	エステイメゾン元麻布
住居-77	プルス都立大学	エステイメゾン都立大学
住居-78	プリュス武蔵小山	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ
住居-79	プリュス中野	エステイメゾン中野
住居-80	プリュス新中野	エステイメゾン新中野
住居-81	プルス中野富士見町	エステイメゾン中野富士見町
住居-82	プリュス哲学堂	エステイメゾン哲学堂
住居-83	プルス高円寺	エステイメゾン高円寺
住居-84	プルス押上	エステイメゾン押上
住居-85	プリュス赤羽	エステイメゾン赤羽
住居-86	プリュス王子	エステイメゾン王子

## (5) 財務基盤の更なる強化

### ① 基本方針

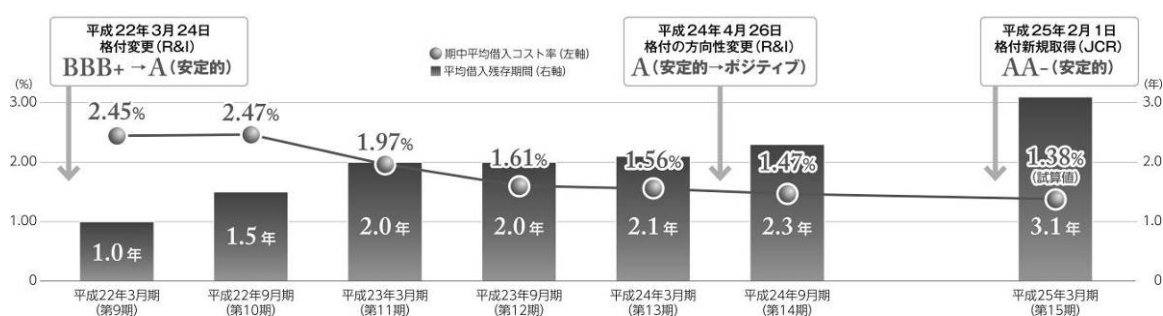
本投資法人は、平成22年3月のスポンサー変更後、本格的な成長を遂げる準備段階としてその財務基盤をより強固なものにする必要があるという認識のもと「財務基盤の安定化推進を最優先」することを運用方針に掲げ、積水ハウスの信用力を背景に、財務基盤の安定化を推進してきました。具体的には、経済情勢の急激な変動による財務リスクの低減を目的とした金利の固定化、借入期間の長期化及び返済期日の分散化等の施策を図るとともに、借入コスト(注)の低減を目的とした借入金の無担保・無保証化及び新たな金融機関との取引開始を推進してきました。

(注) 「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、投資法人債利息及び融資関連費用の合計額をいいます。

また、こうした安定的な財務基盤の構築が進んだ結果、スポンサー変更後から平成24年3月期(第13期)まで期中平均借入コスト率が着実に低下し、借入コストの大幅な削減を実現する一方で、平均借入残存期間の長期化が図られてきました。本投資法人の信用格付の状況についても、平成24年4月26日には、積水ハウスの事業・財務両面でのサポート姿勢が積極的であることなどを理由として、株式会社格付投資情報センター(R&I)の発行体格付の方向性が「A(安定的)」から「A(ポジティブ)」に引き上げられました。更に平成25年2月1日には、株式会社日本格付研究所(JCR)から、新規に長期発行体格付「AA-(安定的)」を取得しています。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及び平均借入残存期間の推移 >



(注1) 「期中平均借入コスト率」は、以下の計算式により算出しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。ただし、平成25年3月期（第15期）の期中平均借入コスト率は、平成25年3月期（第15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2) 「平均借入残存期間」は、各期末時点又は本書の日付現在における借入れ（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。

また、スポンサー変更後において借入実行した借入期間5年以上の長期借入金に係る適用金利(注1)及びスプレッド(注2)は、スポンサークレジット効果や、金融環境等により、以下のとおり低下傾向で推移しています。

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

(注1) 上記借入金は、将来の支払金利を固定化し、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しており、「適用金利」には変動金利に代えて、当該金利スワップ契約により全借入期間中にわたって実質的に固定化された利率を記載しています。

(注2) 「借入金に係るスプレッド」とは、一般に、借入金の適用金利の決定の際に、一般社団法人全国銀行協会TIBORに代表される基準金利に加算される上乗せ金利をいいます。

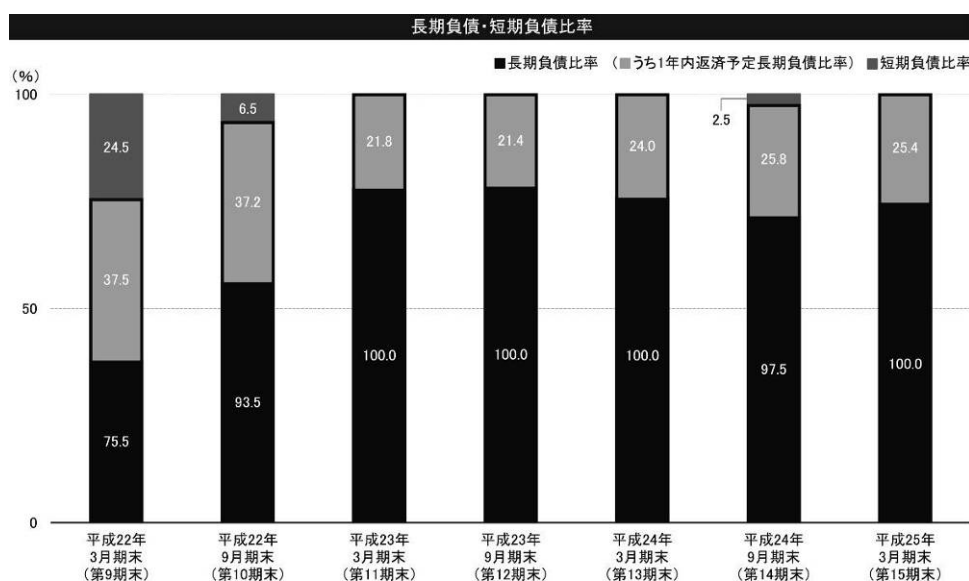
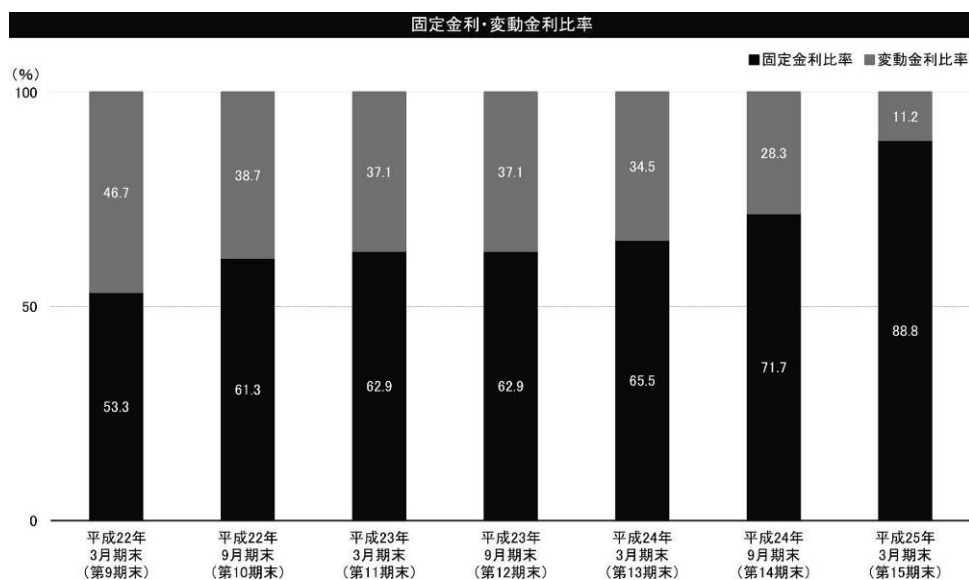
本投資法人の主な財務指標等は、以下のとおりです。

(イ) LTVコントロール

本投資法人は、LTVの上限については原則として60%を目処としますが、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、慎重なLTVコントロールに努めます。前記「2 オffering・ハイライト（本募集の意義） (1) 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大 ② 安定的な財務基盤を堅持するLTVコントロール」に記載のとおり、平成24年9月期（第14期）末現在において52.1%であった本投資法人のLTVは、前回公募増資後において49.9%（試算値）まで下がりました。その後、借入余力を活用した物件取得により、平成25年3月期（第15期）末時点において53.5%（試算値）程度にまで上昇しているものと想定していますが、本募集取得予定資産の購入資金の一部に充当すること等を目的として実施する本募集と併せて実施予定の借入れによる資金調達後においては、LTVが一定程度引き下げられることを見込んでいます。本投資法人は、50%台前半を当面のLTVの目線として、保守的なLTVコントロールを行っていく方針です。

(ロ) 金利の固定化、借入期間の長期化

本投資法人は、前記のとおり、その上場来、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、更なる借入期間の長期化を推進しています。このような施策を実行した結果、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（第9期）末から本書の日付現在にかけて、借入金に係る固定金利比率（本書の日付現在88.8%）及び長期負債比率（本書の日付現在100%）は向上し（平成22年3月末日比でそれぞれ35.5ポイント及び24.5ポイント増加）、また平均借入残存期間も長期化しました。



(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。

(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（第9期）末及び平成22年9月期（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。

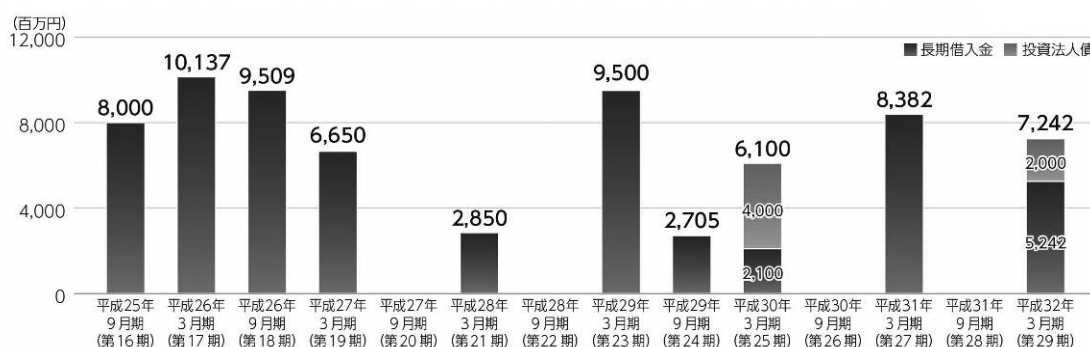
区 分	平成22年3月期末 (第9期末)	平成22年9月期末 (第10期末)
短期負債比率	34.6%	16.9%
長期負債比率 (うち1年内返済予定長期負債比率)	65.4% (27.4%)	83.1% (26.8%)

#### (ハ) 返済期日の分散化

本投資法人は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、長期負債に係る借入期間をより長期化させる方針に変更し、3年から7年程度の範囲で返済期日を設定することにより、返済期日の更なる分散化を進めていきます。後記「② 資金調達手段の多様化（投資法人債の発行）」に記載のとおり、償還期間を5年・7年とする投資法人債を発行するなど、返済期日の分散化を進めています。

#### <返済期日の分散状況>

(本書の日付現在)



(注1) 上記の返済期日の分散状況には、有利子保証金は含みません。

(注2) 百万円未満は切り捨てて記載しています。

(二) バンクフォーメーションの状況

本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウスの信用力を背景に、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めています。本書の日付現在、スポンサー変更後の新規取引先金融機関を含め、合計17金融機関からの借入れを実行しています。今後もバンクフォーメーションの維持・強化を通じ、安定的な資金調達先の確保に努めます。

(本書の日付現在)

金融機関	残高(注1)	比率(注2)
株式会社みずほコーポレート銀行	12,282百万円	18.9%
株式会社三井住友銀行	12,123百万円	18.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	6,250百万円	9.6%
三井住友信託銀行株式会社	5,300百万円	8.1%
みずほ信託銀行株式会社	5,234百万円	8.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,642百万円	7.1%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	6.4%
農林中央金庫	3,852百万円	5.9%
株式会社りそな銀行	3,650百万円	5.6%
株式会社あおぞら銀行	1,800百万円	2.8%
株式会社池田泉州銀行	1,000百万円	1.5%
株式会社七十七銀行	1,000百万円	1.5%
株式会社広島銀行	1,000百万円	1.5%
株式会社山口銀行	1,000百万円	1.5%
信金中央金庫	800百万円	1.2%
株式会社静岡銀行	500百万円	0.8%
株式会社福岡銀行	500百万円	0.8%
借入金残高合計	65,075百万円	100.0%

(注1) 上記残高は、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) 上記比率は、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 資金調達手段の多様化（投資法人債の発行）

本投資法人は、JCRから新規に「AA-（安定的）」の長期発行体格付を取得したことを受け、平成25年2月28日に、スポンサー変更後初となる投資法人債を以下の条件で発行し、金融機関からの借入れと別の資金調達手段を確保しました。

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

投資法人債による調達資金の一部を短期借入金の期限前弁済資金に充当したため、平均借入残存期間が長期化され、また、投資法人債の発行により、資金調達手段の多様化や財務基盤の安定性の更なる向上が実現できたと考えています。

今後においても、低金利かつ長期の負債性資金を調達する必要がある場合は、投資法人債の発行も選択肢の一つとして検討します。

③ 有利子負債明細表

本投資法人の平成25年3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
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	株式会社池田泉州銀行	平成22年 7月30日	500	1.42000%	固定	平成26年 2月28日	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484					
	株式会社三井住友銀行		2,146					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社山口銀行		500					
	株式会社りそな銀行		1,300					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 2月28日	1,500	0.97000%	変動	平成25年 8月31日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		600					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 6月10日	100	0.97000%	変動	平成25年 8月30日	(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社		400					
	株式会社三井住友銀行		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					
小計	—	18,137	—	—	—	—	—	

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	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月28日	4,954	1.43000%	固定	平成26年 8月31日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行		3,954					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 5月9日	2,000	1.57000%	固定	平成28年 2月29日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		425					
	株式会社三井住友銀行		425					
	農林中央金庫	平成23年 7月29日	1,500	1.15900%	固定 (注5)	平成27年 2月27日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	株式会社池田泉州銀行	平成24年 2月1日	500	0.99850%	固定 (注5)	平成27年 2月27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					
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		700					
	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4)	
	信金中央金庫		100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		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					
	株式会社福岡銀行	500						
	株式会社みずほコーポレート銀行	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							



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24年 8月2日	2,352	0.95750%	固定 (注5)	平成29年 8月31日	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		176					
	株式会社三井住友銀行		176					
	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		
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,470					
	株式会社三井住友銀行		1,470					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成25年 2月8日	750	0.89900%	固定 (注5)	平成31年 2月28日	(注4)	
	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					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成25年 2月28日	400	1.02225%	固定 (注5)	平成32年 2月28日	(注3)	
	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3)	
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		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 3月1日	200	0.65475%	固定 (注5)	平成29年 2月28日	(注4)	
	信金中央金庫		200					
	株式会社みずほコーポレート銀行		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	—	46,938	—	—	—	—		
借入金残高合計	—	65,075	—	—	—	—		

<有利子保証金>

区分	相手先	受入日	有利子保証 金残高 (百万円) (注1)	利率 (注2)	固定/ 変動	返済期限	用途	摘要
保有 証利 金子	株式会社イトーヨーカ堂	平成12年 11月30日	358 (注7)	2.00000%	固定	平成27年 10月31日	—	有担保
有利子保証金残高合計		—	358	—				

<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	用途	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3、4)	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		

<有利子負債総額>

有利子負債総額	—	71,434	—
---------	---	--------	---

(注1) 金額については百万円未満は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有利子保証金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25年3月末日現在の利率を記載しています。

(注3) 資金用途は、既存借入金の返済です。

(注4) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の取得等です。

(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) 資金用途は、平成19年3月に発行した第2回投資法人債（適格機関投資家限定私募）の償還です。

(注7) 平成24年3月30日に浜松プラザイーストの持分51%を譲渡したため、有利子保証金残高は、本投資法人の持分49%について記載しています。また、毎月11,572千円を元本返済しています。

## 5 投資対象

### (1) 前回公募増資後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25年3月期（第15期）中に、後記「①前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産の一覧」における前回公募増資後取得済資産を取得しています。また、本投資法人は、一般募集の完了後、後記「①前回公募増資後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購入資金（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、借入金並びに手元資金を充当する予定です。かかる前回公募増資後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 前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産の一覧

前回公募増資後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				
前回公募増資後取得済資産								
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区千石	所有権	所有権	1,002.14	2,068.21	RC、5F	平成21年 8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	所有権	所有権	1,901.36	2,948.98	RC、3F	平成22年 2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区戸越	所有権	所有権	679.82	2,545.90	RC、7F	平成21年 6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町	所有権	所有権	655.89	4,580.48	RC、14F	平成18年 10月17日
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	所有権	所有権	519.65	4,514.05	RC、23F	平成19年 11月30日
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区上大崎	所有権	所有権	1,279.67	2,797.66	RC、7F/ B1F	平成15年 9月16日
本募集取得予定資産								
住居-75	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	所有権	所有権	704.82	2,227.87	RC、6F	平成21年 4月17日
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区元麻布	所有権	所有権	755.99	1,699.44	RC、5F	平成21年 11月9日
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区平町	所有権	所有権	766.84	1,399.75	RC、3F	平成21年 2月23日
住居-78	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	所有権	所有権	609.81	1,436.58	RC、5F	平成21年 5月25日
住居-79	エステイメゾン中野	東京都中野区中央	所有権	所有権	687.47	2,608.04	RC、10F	平成21年 6月24日
住居-80	エステイメゾン新中野	東京都中野区本町	所有権	所有権	747.64	1,508.07	RC、4F	平成21年 10月22日
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	東京都中野区弥生町	所有権	所有権	907.66	1,531.56	RC、3F	平成21年 2月16日
住居-82	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	所有権	所有権	686.93	1,858.00	RC、8F	平成21年 10月21日
住居-83	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	所有権	所有権	1,100.15	1,977.24	RC、3F	平成21年 3月10日
住居-84	エステイメゾン押上	東京都墨田区業平	所有権	所有権	1,134.70	4,344.84	RC、7F	平成22年 4月23日
住居-85	エステイメゾン赤羽	東京都北区赤羽	所有権	所有権	1,157.02	5,675.18	SRC、13F	平成21年 11月25日
住居-86	エステイメゾン王子	東京都北区王子	所有権	所有権	518.87	2,939.76	RC、16F	平成22年 7月6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 前回公募増資後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、前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産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、前回公募増資後取得済資産については平成25年2月1日、本募集取得予定資産については平成25年3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、鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人の間には、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	
前回公募増資後取得済資産									
住居-69	エステイメゾン 千石	1,075	1,130	1,140	4.9	1,120	4.7	5.1	大和不動産鑑定 株式会社
住居-70	エステイメゾン 代沢	1,870	1,870	1,890	4.9	1,860	4.7	5.1	大和不動産鑑定 株式会社
住居-71	エステイメゾン 戸越	1,370	1,410	1,440	5.0	1,400	5.1	5.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-72	エステイメゾン 瓦町	1,640	1,740	1,780	5.5	1,720	5.6	5.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-73	エステイメゾン 西天満	1,440	1,540	1,560	5.5	1,530	5.6	5.8	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-74	エステイメゾン 白金台	1,900	2,130	2,160	4.9	2,100	4.7	5.1	一般財団法人 日本不動産研究所
合計		9,295	9,820						
本募集取得予定資産									
住居-75	エステイメゾン 東新宿	1,370	1,420	1,450	4.9	1,400	5.0	5.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-76	エステイメゾン 元麻布	1,170	1,220	1,240	4.8	1,210	4.9	5.1	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-77	エステイメゾン 都立大学	729	760	778	4.9	752	5.0	5.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-78	エステイメゾン 武蔵小山II	844	871	886	5.0	864	4.8	5.2	大和不動産鑑定 株式会社
住居-79	エステイメゾン 中野	1,540	1,580	1,590	5.0	1,580	4.8	5.2	大和不動産鑑定 株式会社
住居-80	エステイメゾン 新中野	847	894	909	5.0	888	4.8	5.2	大和不動産鑑定 株式会社
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	863	896	916	5.0	888	5.1	5.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-82	エステイメゾン 哲学堂	954	1,050	1,060	5.1	1,040	4.9	5.3	大和不動産鑑定 株式会社
住居-83	エステイメゾン 高円寺	958	1,020	1,040	4.9	1,010	5.0	5.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-84	エステイメゾン 押上	1,950	2,060	2,080	5.2	2,050	5.2	5.5	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-85	エステイメゾン 赤羽	2,730	2,780	2,790	5.2	2,770	5.0	5.4	大和不動産鑑定 株式会社
住居-86	エステイメゾン 王子	1,380	1,400	1,410	5.2	1,390	5.0	5.4	大和不動産鑑定 株式会社
合計		15,335	15,951						

(注) 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。

③ 前回公募増資後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、前回公募増資後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東京建築検査機構又は株式会社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			
前回公募増資後取得済資産							
住居-69	エステイメゾン千石	0	0	1,800	446	株式会社東京建築検査機構	平成25年1月
住居-70	エステイメゾン代沢	0	0	2,920	617	株式会社東京建築検査機構	平成25年1月
住居-71	エステイメゾン戸越	0	0	1,940	548	株式会社東京建築検査機構	平成25年1月
住居-72	エステイメゾン瓦町	0	3,380	67,070	1,164	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-73	エステイメゾン西天満	0	270	52,950	918	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-74	エステイメゾン白金台	0	30	54,200	701	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
本募集取得予定資産							
住居-75	エステイメゾン東新宿	0	1,230	24,130	532	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-76	エステイメゾン元麻布	0	1,350	23,440	517	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-77	エステイメゾン都立大学	0	600	13,850	300	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	0	600	15,920	340	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-79	エステイメゾン中野	0	0	2,900	550	株式会社東京建築検査機構	平成25年2月
住居-80	エステイメゾン新中野	0	850	15,850	350	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	0	620	16,630	364	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-82	エステイメゾン哲学堂	200	1,040	20,710	453	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-83	エステイメゾン高円寺	0	1,000	18,960	416	株式会社ERIソリューション	平成25年2月
住居-84	エステイメゾン押上	0	0	5,290	970	株式会社東京建築検査機構	平成25年2月
住居-85	エステイメゾン赤羽	0	0	5,250	1,220	株式会社東京建築検査機構	平成25年2月
住居-86	エステイメゾン王子	0	0	2,840	649	株式会社東京建築検査機構	平成25年2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 前回公募増資後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

前回公募増資後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、「所在地（地番）」欄には、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不動産信託の受託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、前回公募増資後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、前回公募増資後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、前回公募増資後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書の日付現在における信託受託者又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、前回公募増資後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、前回公募増資後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、前回公募増資後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-69 エスティメゾン千石

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都文京区千石四丁目6番17 (地番) 東京都文京区千石四丁目218番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,002.14		延床面積 (㎡)	2,068.21
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年8月6日
取得価格 (百万円)	1,075				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	-(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	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	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により160%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60%ですが、角地による緩和により70%となっています。 3. 建築基準法第42条第2項により約16㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
本物件は、都営三田線「千石」駅徒歩約7分、JR山手線・都営三田線「巣鴨」駅徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「千石」駅から「大手町」駅まで約10分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、古くからの閑静な住宅地域であり、周辺にはスーパーやコンビニ等もあることから居住の快適性のみならず生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性及び生活利便性を志向する单身ビジネスマンや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-70 エスティメゾン代沢

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都世田谷区代沢二丁目39番13 (地番) 東京都世田谷区代沢二丁目38番1 他3筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,901.36		延床面積 (㎡)	2,948.98
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	RC、3F
	建蔽率 (用途地域指定)	50%		建築時期	平成22年2月18日
取得価格 (百万円)	1,870				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	-(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	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	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来50%ですが、角地による緩和により60%となっています。 2. 建築基準法第42条第2項により77.21㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
本物件は、京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩約3分と駅接近性に優れるシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「池ノ上」駅から「渋谷」駅まで約5分と都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好でありながら、閑静な街並みを形成する住宅地域にあり、また、飲食やファッション等の商業施設や劇場等が集積する下北沢エリアにも近接していることから居住の快適性のみならず生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する单身ビジネスマンや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-71 エスティメゾン戸越

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区戸越一丁目25番5 (地番) 東京都品川区戸越一丁目916番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	679.82		延床面積 (㎡)	2,545.90
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：200%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成21年6月25日
取得価格 (百万円)	1,370				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	-(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	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	
特記事項					
信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ北側道路境界線より20m以内の範囲（近隣商業地域）は300%・80%、北側道路境界線より20m超の範囲（第一種住居地域）は200%・60%となっており、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295.63%及び79.12%となります。					
地域・物件特性					
本物件は、都営浅草線「戸越」駅徒歩約9分、東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約10分、JR山手線他「大崎」駅徒歩約11分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。当該物件周辺には、日本有数の商店街として広く認知され、日用品等を扱う商店が多数出店している戸越銀座商店街があり生活利便性は良好です。また、品川・大崎・五反田等の企業が集積しているエリアに隣接しており、都心接近性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、生活利便性及び都心接近性を志向する都心通勤者等が考えられます。					

(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-72 エスティメゾン瓦町

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瓦町三丁目2番10 (地番) 大阪府大阪市中央区瓦町三丁目17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、事務所
	面積 (㎡)	655.89		延床面積 (㎡)	4,580.48
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年10月17日
取得価格 (百万円)	1,640				
前所有者	-(注)		前々所有者	-(注)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産関西	
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産に係る土地の北側道路は、船場建築線の指定を受けており、北側道路中心線から6m後退した線が建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路境界線とみなされています。当該後退部分の面積 (33.29㎡) 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。なお、船場建築線の指定区域内は、指定容積率が600%の地区を対象に、住宅を含む計画で一定の要件を満たし、大阪市長が認定した場合には、最高800%までの容積率の割増が可能となります。</li> <li>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、建蔽率80%の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。</li> </ol>					
地域・物件特性					
本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件は、大阪市内における中心的なオフィスエリアである「本町」に所在し、更に、関西有数の繁華街である「梅田」や「心斎橋」、「なんば」等の各エリアへのアクセスも良好であることから、都心接近性及び生活利便性に優れています。また、立地特性を生かし、多様なニーズに対応可能な幅広い間取りの住戸タイプが用意されています。					

(注) 前所有者及び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、前所有者及び前々所有者は、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-73 エスティメゾン西天満

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3 (地番) 大阪府大阪市北区西天満五丁目51番2 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		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	519.65		延床面積 (㎡)	4,514.05
	容積率 (用途地域指定)	800%		構造・階数	RC、23F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年11月30日
取得価格 (百万円)	1,440				
前所有者	-(注)		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、西側市道境界より40mまでの範囲は800%、西側市道境界より40m超の範囲は400%となっておりますが、前面道路が特定道路に接続することによる容積率の制限の緩和を受け、その対象面積による加重平均を算出すると655.66%となります。 2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっております。					
地域・物件特性					
本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・谷町線「南森町」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸型の免震タワーマンションです。本物件の各住戸は南東から南西向きに配置されており、十分な日当たり・眺望が確保されていることから居住快適性に優れています。また、本物件は「梅田」エリアに近接し、中心商業地まで徒歩圏に位置するほか、淀屋橋・堂島といったオフィスエリアにも近接しているなど、幅広い層の需要が見込まれるエリアに立地しています。					

(注) 前所有者及び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、前所有者及び前々所有者は、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-74 エスティメゾン白金台

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区上大崎一丁目1番4 (地番) 東京都品川区上大崎一丁目537番5 他4筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,279.67		延床面積 (㎡)	2,797.66
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、7F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成15年9月16日
取得価格 (百万円)	1,900				
前所有者	-(注)		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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	
特記事項					
信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により200%となっております。					
地域・物件特性					
本物件は、JR山手線、東急目黒線、都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線「目黒」駅徒歩約7分の距離に位置するファミリータイプを中心にシングルタイプ等の幅広い住戸タイプを取り揃えた賃貸マンションです。最寄駅である「目黒」駅から「東京」駅まで約18分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、周辺にはスーパー・郵便局等の各種生活利便施設も充実している一方、幹線道路の背後に位置し、閑静な居住環境を有しています。また、本物件の所在する地域の周辺においては、「白金台」や「池田山」等の高級住宅エリアが存在しており、当該地域における地域的選好性は比較的強いものと考えられます。					

(注) 前所有者及び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、前所有者及び前々所有者は、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-75 エスティメゾン東新宿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都新宿区新宿六丁目22番5 (地番) 東京都新宿区新宿六丁目322番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	704.82		延床面積 (㎡)	2,227.87
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、6F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年4月17日
取得予定価格 (百万円)	1,370				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	株式会社東急コミュニティー	
<b>特記事項</b>					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来400%ですが、前面道路の幅員規制により366%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60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。					
<b>地域・物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線及び副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約10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。商業施設やオフィスビルが高度に集積する「新宿」駅まで徒歩圏内であるほか、上記各路線利用により都内主要中心部へのアクセスも良好です。また、本物件の存するエリアは、幹線道路背後で比較的静かな地域であるが、徒歩約5分圏内にスーパーや飲食店舗等が存し、生活利便性も良好です。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心接近性・交通利便性、生活利便性等を志向する単身者・DINKS層等が考えられます。					
(注) 前所有者に関しては、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-76 エスティメゾン元麻布

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目6番6 (地番) 東京都港区元麻布三丁目242番37 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	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	755.99		延床面積 (㎡)	1,699.44
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年11月9日
取得予定価格 (百万円)	1,170				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
<b>特記事項</b>					
信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により213.6%となっています。					
<b>地域・物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約10分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅徒歩約11分の距離に位置する概ね90㎡から230㎡の居室で構成される富裕層向けの高級賃貸マンションです。本物件は、築年も浅く、設備グレード・設備面等で、主に富裕層・外国人をターゲットとした付加価値の高いものとなっています。また、本物件の属する麻布エリアは、古くから高級住宅地として名声が高く、大使館・大使公邸の主要外交施設が立地する国際色豊かな地域であり、良好な住環境が形成されています。					
(注) 前所有者に関しては、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-77 エスティメゾン都立大学

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都目黒区平町二丁目7番17 (地番) 東京都目黒区平町二丁目105番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	766.84		延床面積 (㎡)	1,399.75
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	RC、3F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年2月23日
取得予定価格 (百万円)	729				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。 2. 建築基準法第42条第2項により17.03㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約10分、東急目黒線・大井町線「大岡山」駅徒歩約13分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。平成25年3月には東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転が始まり、交通利便性が更に向上しています。また、最寄駅である「都立大学」駅周辺には、日常生活品を取り扱っているスーパー等が充実しており、生活環境における利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心接近性・交通利便性、生活利便性を志向する単身者・DINKS層等が考えられます。					

(注) 前所有者に関しては、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-78 エスティメゾン武蔵小山II

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区小山三丁目11番4 (地番) 東京都品川区小山三丁目110番7 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	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	609.81		延床面積 (㎡)	1,436.58
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年5月25日
取得予定価格 (百万円)	844				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
特記事項					
信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により215.6%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「武蔵小山」駅は東急目黒線の急行停車駅であり、同線「目黒」駅経由で、都心各主要エリアへのアクセスも良好であることから、都心接近性にも優れています。更に、居住環境としては、本物件から徒歩約3分の位置に日用品店、飲食店等が建ち並ぶ武蔵小山商店街「パルム」があり、生活利便性にも優れた立地となっています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、各種利便性を志向する単身者やOL等が考えられます。					

(注) 前所有者に関しては、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-79 エスティメゾン中野

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区中央五丁目48番2 (地番) 東京都中野区中央五丁目97番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	687.47		延床面積 (㎡)	2,608.04
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成21年6月24日
取得予定価格 (百万円)	1,540				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	

### 特記事項

信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、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中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の店舗付賃貸マンションです。最寄駅である「中野」駅から「新宿」、「東京」等の主要都心部へのアクセスに優れ、交通利便性は良好です。また、本物件の周辺地域には、「中野」駅を中心にスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストア等の各種小売店舗が存することから生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心部への接近性や都心生活の利便性を志向する単身者やOL、DINKS、学生等の他、同エリアに事務所・営業所等を構える企業の従業員の社宅としての利用が考えられます。

(注) 前所有者に関しては、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-80 エスティメゾン新中野

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区本町六丁目10番7 (地番) 東京都中野区本町六丁目19番3 他6筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	747.64		延床面積 (㎡)	1,508.07
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC、4F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年10月22日
取得予定価格 (百万円)	847				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	

### 特記事項

1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。
2. 建築基準法第42条第2項により63.01㎡の私道負担があります。

### 地域・物件特性

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「新中野」駅から「新宿」、「東京」等の都心各主要エリアへのアクセスにも優れていることから、都心接近性に優れています。また、居住環境としては、徒歩約5分圏内の位置に物販・飲食・金融機関等の店舗が建ち並ぶ「鍋屋横丁商店街」があり、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者やOL、DINKS層等の他、都心立地の企業による法人需要等が考えられます。

(注) 前所有者に関しては、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-81 エスティメゾン中野富士見町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区弥生町五丁目13番1 (地番) 東京都中野区弥生町五丁目31番9				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	907.66		延床面積 (㎡)	1,531.56
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	RC、3F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年2月16日
取得予定価格 (百万円)	863				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。 2. 信託不動産に係る土地の東側には、建築基準法第42条第2項により約9.9㎡の私道負担があります。 3. 信託不動産に係る土地の南東側の一部を道路として中野区に提供しており、本道路部分については中野区で管理を行っています。 4. 本物件の換気設備について、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に定める規制基準を若干上回る騒音が発生している疑義が存在します。本投資法人は、本物件の取得後、速やかに適切な措置を実施する予定です。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅徒歩約6分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「中野富士見町」駅から「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れています。更に、付近を走る「中野通り」、「方南通り」等の幹線道路を、JR「中野」駅及びJR「新宿」駅等を起点とする路線バスが運行しており、都心部へのアクセスにも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性を志向する単身者、DINKS層が考えられます。					

(注) 前所有者に関しては、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-82 エスティメゾン哲学堂

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区松が丘二丁目12番15 (地番) 東京都中野区松が丘二丁目2255番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	686.93		延床面積 (㎡)	1,858.00
	容積率 (用途地域指定)	第一種住居地域：300% 第一種低層住居専用地域： 150%		構造・階数	RC、8F
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域： 60%		建築時期	平成21年10月21日
取得予定価格 (百万円)	954				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
特記事項					
信託不動産に係る土地の容積率は、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、298.18%となります。					
地域・物件特性					
本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「新井薬師前」駅から「新宿」駅まで約10分であるほか、バス便も比較的充実し、JR「中野」駅も利用可能範囲内に存することから、都心部及び都内主要地域へのアクセスは良好です。また、居住環境としては、閑静な住宅地域であり、近くに哲学堂公園も見られ都心に近接した地域でありながら、落ち着いた街並みが形成されています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身ビジネスマンやDINKS、社宅利用等が考えられます。					

(注) 前所有者に関しては、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-83 エスティメゾン高円寺

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都杉並区高円寺南五丁目25番26 (地番) 東京都杉並区高円寺南五丁目557番7 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	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,100.15		延床面積 (㎡)	1,977.24
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	RC、3F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年3月10日
取得予定価格 (百万円)	958				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	

#### 特記事項

1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。
2. 建築基準法第42条第2項により43.94㎡の私道負担があります。
3. 南側道路の一部を道路として杉並区に提供しており、本道路部分については、杉並区が無償で使用する旨の取決めがなされています。
4. 西側隣地との境界上に西側隣地所有者と共有のコンクリートブロック塀が存在します。かかるコンクリートブロック塀は、建築基準法施行令第62条の8本文に定める要件を満たしていませんが、鉄骨による補強がなされており、本投資法人は、設計事務所とも協議した上、同条ただし書に定める構造耐力上の安全性には問題がないと判断しています。

#### 地域・物件特性

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅徒歩約9分、JR中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約10分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「東高円寺」駅及び「中野」駅は、いずれも「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れています。また、立地面としては、本物件の存する地域は、第一種低層住居専用地域に囲まれた閑静な住宅地域にありながら、JR「中野」駅が利用可能であることから、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性・生活利便性を志向するシングル、DINKS等が考えられます。

(注) 前所有者に関しては、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-84 エスティメゾン押上

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都墨田区業平五丁目11番5 (地番) 東京都墨田区業平五丁目2番3				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 準工業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,134.70		延床面積 (㎡)	4,344.84
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域：300% 準工業地域：300%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 準工業地域：60%		建築時期	平成22年4月23日
取得予定価格 (百万円)	1,950				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	

#### 特記事項

信託不動産に係る土地の建蔽率は、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、86.36%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、近隣商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ100%、70%となっています。

#### 地域・物件特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線・都営浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩約3分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「押上」駅への駅接近性に加え、上記各路線の利用により「新橋」、「大手町」等の都心主要都市部へのアクセスが可能であり、良好な都心接近性を有しています。また、平成24年には「押上」駅周辺で、電波塔「東京スカイツリー」及び大型商業施設「東京ソラマチ」等で構成される複合施設「東京スカイツリータウン」が開業し、同施設を中心に本物件周辺エリア全体の繁華性及び生活利便性の向上が期待されます。

(注) 前所有者に関しては、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-85 エスティメゾン赤羽

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都北区赤羽二丁目39番5 (地番) 東京都北区赤羽二丁目255番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,157.02		延床面積 (㎡)	5,675.18
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	SRC、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成21年11月25日
取得予定価格 (百万円)	2,730				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
特記事項					
信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、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、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩約5分、JR京浜東北線、JR埼京線他「赤羽」駅徒歩約8分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「赤羽岩淵」駅または「赤羽」駅から「永田町」または「新宿」、「東京」等の主要都市部へのアクセスは良好です。また、本物件周辺には、「赤羽」駅東口の駅前商業地域から東西に連なるアーケード商店街「LaLa ガーデンスブランス通り」を始めとする商業施設が多数立地し、生活利便施設への接近性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者層、DINKS層が考えられます。					

(注) 前所有者に関しては、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-86 エスティメゾン王子

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都北区王子二丁目25番8 (地番) 東京都北区王子二丁目25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 (㎡)	518.87		延床面積 (㎡)	2,939.76
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	RC、16F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成22年7月6日
取得予定価格 (百万円)	1,380				
現所有者	合同会社AQUA1		前所有者	-(注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	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	
特記事項					
1. 信託不動産の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員(7.99m)による容積率の制限を受けていますが、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第9項)により500%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、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、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩約5分、JR京浜東北線「王子」駅徒歩約9分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「王子」駅から「東京」駅まで約19分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、本物件周辺には、スーパーやコンビニ等の店舗が存し、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者やDINKS等が考えられます。					

(注) 前所有者に関しては、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。

## (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、すべ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	エステイメゾン銀座	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	5,290	3.7	4,958	5,260	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	1,730	1.2	1,638	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	1,960	1.4	1,878	1,730	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	エステイメゾン恵比寿	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	700	0.5	668	736	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	エステイメゾン神田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	1,360	0.9	1,277	1,260	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	576	0.4	548	471	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	エステイメゾン北新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	1,290	0.9	1,224	1,350	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	1,870	1.3	1,733	1,820	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	エステイメゾン町田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	1,360	0.9	1,195	1,360	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	エステイメゾン川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	2,130	1.5	1,953	2,170	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	エステイメゾン今池	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月31日	300	0.2	277	196	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	エステイメゾン新川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成27年10月31日	1,018	0.7	973	981	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	エステイメゾン横浜	みずほ信託銀行株式会社	平成29年2月28日	2,090	1.5	2,027	1,930	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステイメゾン亀戸	みずほ信託銀行株式会社	平成28年1月30日	1,650	1.1	1,527	1,440	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	エステイメゾン目黒	みずほ信託銀行株式会社	平成28年1月31日	887	0.6	837	978	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	みずほ信託銀行株式会社	平成28年1月22日	1,348	0.9	1,254	1,090	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	エステイメゾン巣鴨	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月8日	1,510	1.0	1,519	1,410	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	エステイメゾン京橋	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	2,774	1.9	2,550	2,610	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステイメゾン目黒本町	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	1,220	0.8	1,168	969	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	エステイメゾン白楽	みずほ信託銀行株式会社	平成28年4月2日	844	0.6	777	811	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	エステイメゾン南堀江	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月8日	1,055	0.7	1,007	930	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	エステイメゾン五反田	みずほ信託銀行株式会社	平成28年9月13日	3,043	2.1	2,891	2,620	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	みずほ信託銀行株式会社	平成28年9月13日	2,440	1.7	2,330	2,330	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	みずほ信託銀行株式会社	平成28年9月13日	2,200	1.5	2,093	1,940	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	エステイメゾン南麻布	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,300	0.9	1,251	1,110	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	エステイメゾン城東	みずほ信託銀行株式会社	平成28年11月14日	1,075	0.7	1,034	916	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年11月15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-29	エステイメゾン塚本	みずほ信託銀行株式会社	平成28年8月31日	1,250	0.9	1,187	1,030	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	エステイメゾン川崎Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月27日	1,900	1.3	1,821	1,820	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	エステイメゾン麻布十番	みずほ信託銀行株式会社	平成29年5月10日	2,700	1.9	2,663	2,250	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	エステイメゾン板橋本町	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月20日	1,000	0.7	963	847	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月20日	871	0.6	840	742	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月30日	445	0.3	422	357	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月30日	840	0.6	794	662	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	三井住友信託銀行株式会社	平成30年4月24日	1,420	1.0	1,375	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	三井住友信託銀行株式会社	平成30年6月29日	2,610	1.8	2,577	2,170	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月23日	1,000	0.7	951	941	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	みずほ信託銀行株式会社	平成29年7月30日	2,250	1.6	2,115	1,860	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	みずほ信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,700	1.9	2,621	2,270	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	みずほ信託銀行株式会社	平成29年11月29日	1,012	0.7	1,009	919	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	エステイメゾン千駄木	みずほ信託銀行株式会社	平成30年2月5日	757	0.5	758	623	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	みずほ信託銀行株式会社	平成30年4月24日	2,300	1.6	2,314	1,770	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	三井住友信託銀行株式会社	平成30年3月25日	2,250	1.6	2,193	2,160	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	三井住友信託銀行株式会社	平成30年4月24日	900	0.6	886	757	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	みずほ信託銀行株式会社	平成30年12月14日	871	0.6	887	753	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	1.1	1,566	1,690	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	0.8	1,142	1,240	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	0.4	645	679	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	714	0.5	721	743	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	エステイメゾン板橋C6	三井住友信託銀行株式会社	平成33年6月10日	2,260	1.6	2,289	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年1月31日	1,920	1.3	2,011	2,070	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	平成34年1月31日	1,050	0.7	1,117	1,131	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,450	1.0	1,534	1,550	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	1.1	1,687	1,690	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	0.6	832	840	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2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-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	0.4	557	543	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,810	1.3	1,857	1,820	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	みずほ信託銀行株式会社	平成34年6月30日	1,560	1.1	1,634	1,659	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居-63	エステイメゾン笹塚	みずほ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	2,830	2.0	2,899	2,860	大和不動産鑑定株式会社	平成24年9月5日	無
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	3.6	-	5,265	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	0.6	-	930	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	0.5	-	723	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	0.8	-	1,140	大和不動産鑑定株式会社	平成24年10月1日	無
住居-68	エステイメゾン東白壁	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	1,350	0.9	-	1,380	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エステイメゾン千石	みずほ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,075	0.7	-	1,130	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エステイメゾン代沢	みずほ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,870	1.3	-	1,870	大和不動産鑑定株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エステイメゾン戸越	みずほ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,370	1.0	-	1,410	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エステイメゾン瓦町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,640	1.1	-	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エステイメゾン西天満	三井住友信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,440	1.0	-	1,540	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エステイメゾン白金台	三井住友信託銀行株式会社	平成35年2月28日	1,900	1.3	-	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居-75	エステイメゾン東新宿	みずほ信託銀行株式会社	未定	1,370	1.0	-	1,420	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エステイメゾン元麻布	みずほ信託銀行株式会社	未定	1,170	0.8	-	1,220	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-77	エステイメゾン都立大学	みずほ信託銀行株式会社	未定	729	0.5	-	760	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	みずほ信託銀行株式会社	未定	844	0.6	-	871	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-79	エステイメゾン中野	みずほ信託銀行株式会社	未定	1,540	1.1	-	1,580	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-80	エステイメゾン新中野	みずほ信託銀行株式会社	未定	847	0.6	-	894	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	みずほ信託銀行株式会社	未定	863	0.6	-	896	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エステイメゾン哲学堂	みずほ信託銀行株式会社	未定	954	0.7	-	1,050	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-83	エステイメゾン高円寺	みずほ信託銀行株式会社	未定	958	0.7	-	1,020	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エステイメゾン押上	みずほ信託銀行株式会社	未定	1,950	1.4	-	2,060	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-85	エステイメゾン赤羽	みずほ信託銀行株式会社	未定	2,730	1.9	-	2,780	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居-86	エステイメゾン王子	みずほ信託銀行株式会社	未定	1,380	1.0	-	1,400	大和不動産鑑定株式会社	平成25年5月1日	無
住居 小計				123,935	86.0	87,483	118,883	-	-	-
商業-1	浜松プラザ(注7)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	6,477	4.5	5,984	5,625	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前II	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月27日	1,043	0.7	1,022	891	森井総合鑑定株式会社	平成17年7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）
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	4,697	3.3	4,734	4,410	一般財団法人日本不動産研究所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	みずほ信託銀行株式会社	平成28年4月30日	1,530	1.1	1,518	1,140	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	みずほ信託銀行株式会社	平成28年4月30日	1,300	0.9	1,272	1,120	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	みずほ信託銀行株式会社	平成34年3月3日	1,980	1.4	1,971	1,540	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,810	1.3	1,732	1,510	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピングセンター （注8）	みずほ信託銀行株式会社	平成29年12月2日	1,355	0.9	1,391	1,170	株式会社立地評価研究所	平成19年12月3日、平成21年8月31日及び平成24年6月29日	無
商業施設等 小計				20,193	14.0	19,628	17,406	—	—	—
本募集取得予定資産取得後のポートフォリオの合計				144,129	100.0	107,112	136,289	—	—	—

(注1) 「信託受託（予定）者」欄には、平成24年9月末日現在の各保有資産（以下「第14期末保有資産」といいます。）、前回公募増資取得済資産（平成24年10月に取得した住居5物件に係る各不動産を信託財産とする信託の受益権をいいます。以下同じです。）及び前回公募増資後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第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後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、第14期末保有資産につき、平成24年9月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(注5) 「鑑定評価額」欄には、第14期末保有資産については平成24年9月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査評価額を、前回公募増資取得済資産については平成24年8月1日、前回公募増資後取得済資産については平成25年2月1日、本募集取得予定資産については平成25年3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6) 「担保設定の有無」欄には、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産及び前回公募増資後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。ただし、浜松プラザの担保設定の状況については、後記(注7)をご参照下さい。

(注7) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日にその一部を譲渡しており、本投資法人は、平成24年9月末日現在、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得（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に係る不動産信託受益権の対象となる信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）には、信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するための抵当権が設定されています。

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

(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	エステイメゾン銀座	東京都中央区 銀座	共同住宅 店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年 2 月 7 日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区 六本木	共同住宅 店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/ B1F	平成16年 1 月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	東京都渋谷区 東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年 6 月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区 広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区 神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年 2 月20日
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区 大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年 8 月31日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区 北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年 8 月 6 日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区 駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年 7 月28日
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市 原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年 2 月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市 川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年 7 月15日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋 千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成 3 年10月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市 幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年 3 月 5 日
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町	共同住宅 店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年 1 月23日
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区 亀戸	共同住宅 店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区 三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	千葉県八千代市 緑が丘	共同住宅 事務所 店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年 1 月10日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区 巣鴨	共同住宅 店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年 2 月22日
住居-20	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市 都島区東野田町	共同住宅 店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年 3 月 2 日
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区 目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年 2 月22日
住居-22	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市 神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年 2 月 2 日
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市 西区南堀江	共同住宅 店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年 2 月19日
住居-24	エステイメゾン五反田 (注4)	東京都品川区 西五反田	共同住宅 事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年 3 月 2 日
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年 8 月10日
住居-26	エステイメゾン品川 シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	I、II:RC、7F III:RC、9F	平成18年 6 月23日
住居-27	エステイメゾン南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年 8 月23日
住居-28	エステイメゾン城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年 8 月31日
住居-29	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年 8 月10日
住居-30	エステイメゾン川崎II	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年 2 月27日
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅 店舗	380.26	2,097.45	RC、12F/B1F	平成19年 2 月22日

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	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅 診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	平成19年 2 月27日
住居-34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年 2 月22日
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年 1 月31日
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年 5 月23日
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院通 四条下る妙伝寺 町	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、12F/B1F	平成20年 4 月 8 日
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年 5 月23日
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	東京都八王子市 西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年 3 月 6 日
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年 4 月18日
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年 4 月22日
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月 5 日
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、15F	平成20年 1 月 9 日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年 3 月29日
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年 3 月14日
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区 三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	平成20年 1 月22日
住居-50	プライムメゾン 武蔵野の杜	東京都小平市 上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	RC、3F	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市 東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	SRC、14F	平成20年 2 月15日
住居-52	プライムメゾン 萱場公園	愛知県名古屋市 千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	RC、10F	平成18年11月 7 日
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区 下馬	共同住宅 店舗	473.85	1,006.89	RC、5F	平成20年 1 月28日
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅 事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20年 3 月12日
住居-55	マスト博多(注5)	福岡県福岡市 博多区博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年 1 月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区 錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年 9 月 6 日
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市 本町	共同住宅 店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、13F/ B1F	平成17年 2 月 2 日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市 昭和区阿由知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	RC、14F	平成19年 2 月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市 東住吉区北田辺	共同住宅	640.92	2,112.46	RC、10F	平成18年 6 月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市 早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	RC、13F	平成 8 年 2 月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区 上野	共同住宅	458.32	2,821.47	RC、12F/B1F	平成18年 2 月24日
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年 9 月 7 日
住居-64	プライムメゾン銀座 イースト	東京都中央区 築地	共同住宅 店舗	969.10	8,724.48	RC、14F/B1F	平成18年 2 月28日



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-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区千種区高見	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	愛知県名古屋市中区東区矢田南	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	愛知県名古屋市中区東区芳野	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	東京都新宿区新宿	共同住宅	704.82	2,227.87	RC、6F	平成21年 4 月17日
住居-76	エスティメゾン元麻布	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
住居小計			—	76,910.49	261,504.71	—	—
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	店舗 駐車場 事務所	99,135.98	53,975.49	S、4F；S、1F； S、2F；S、2F	平成12年11月 7 日 及び平成12年11月 9 日
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、2F/B1F	平成17年 5 月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注7)	大阪府泉南郡田尻町、大阪府泉佐野市羽倉崎	宅地	53,231.66	—	—	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	店舗 共同住宅	385.32	797.63	RC、3F/B1F	平成18年 2 月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成 8 年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	店舗	223.38	1,474.21	RC、9F/B1F	平成17年11月12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)
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年 9 月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注8)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,283.76	S、1F	平成 4 年11月30 日、 平成18年 7 月12日 及び平成24年 6 月 26日
商業施設等小計			—	186,867.77	72,770.69	—	—
本募集取得予定資産取得後のポートフォリオの合計			—	263,778.26	334,275.40	—	—

(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的の物件であり、「敷地面積」は、当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注6) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、本投資法人は浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイースト全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストは5棟の建物（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟）により構成されており、そのうち、ハマプラ・フレスポ棟については建物の敷地を賃貸し、建物は敷地の賃借人所有となっているため、「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

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

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

(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、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産について、NKSJリスクマネジメント株式会社（注1）からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注2)	
住居-1	エステイメゾン銀座	5.0	
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	3.6	
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	8.8	
住居-5	エステイメゾン恵比寿	4.1	
住居-6	エステイメゾン神田	6.6	
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	10.3	
住居-8	エステイメゾン北新宿	5.1	
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	6.1	
住居-11	エステイメゾン町田	3.2	
住居-12	エステイメゾン川崎	8.3	
住居-13	エステイメゾン今池	12.7	
住居-14	エステイメゾン新川崎	5.0	
住居-15	エステイメゾン横浜	8.2	
住居-16	エステイメゾン亀戸	4.8	
住居-17	エステイメゾン目黒	8.4	
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	6.1	
住居-19	エステイメゾン巣鴨	4.7	
住居-20	エステイメゾン京橋	12.5	
住居-21	エステイメゾン目黒本町	4.9	
住居-22	エステイメゾン白楽	12.0	
住居-23	エステイメゾン南堀江	5.3	
住居-24	エステイメゾン五反田 (注3)	4.7	
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	5.9	
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	I	8.8
		II	9.7
		III	10.3
住居-27	エステイメゾン南麻布	10.3	
住居-28	エステイメゾン城東	13.5	
住居-29	エステイメゾン塚本	11.9	
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	6.4	
住居-31	エステイメゾン麻布十番	5.8	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注2)
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	0.7
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	0.7
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	4.1
住居-39	エステイメゾン東品川	11.9
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	14.2
住居-41	エステイメゾン西中島	13.6
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2.9
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注3)	8.3
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注3)	4.4
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注3)	5.6
住居-46	エステイメゾン博多東	1.5
住居-47	エステイメゾン上呉服	4.6
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	13.6
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	9.3
住居-51	プライムメゾン東桜	11.4
住居-52	プライムメゾン萱場公園	12.1
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	9.7
住居-54	エステイメゾン板橋C6	5.3
住居-55	マスト博多	3.8
住居-56	エステイメゾン錦糸町	4.5
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	8.1
住居-58	プライムメゾン御器所	11.6
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	9.4
住居-60	プライムメゾン北田辺	13.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	4.3
住居-62	エステイメゾン秋葉原	11.1
住居-63	エステイメゾン笹塚	8.5
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6.2
住居-65	プライムメゾン高見	13.9
住居-66	プライムメゾン矢田南	13.0
住居-67	プライムメゾン照葉	4.4
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.9
住居-69	エステイメゾン千石	8.5
住居-70	エステイメゾン代沢	4.1
住居-71	エステイメゾン戸越	13.2
住居-72	エステイメゾン瓦町	10.7
住居-73	エステイメゾン西天満	2.7
住居-74	エステイメゾン白金台	7.3
住居-75	エステイメゾン東新宿	8.0
住居-76	エステイメゾン元麻布	13.4
住居-77	エステイメゾン都立大学	11.8
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	7.2
住居-79	エステイメゾン中野	3.6
住居-80	エステイメゾン新中野	10.1
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	11.4
住居-82	エステイメゾン哲学堂	5.5
住居-83	エステイメゾン高円寺	11.0

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注2)	
住居-84	エステイメゾン押上	5.8	
住居-85	エステイメゾン赤羽	4.5	
住居-86	エステイメゾン王子	4.7	
商業-1	浜松プラザ (注3)	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟	7.3
商業-2	b-town神宮前II	6.2	
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注4)	—	
商業-4	b-town南青山	7.2	
商業-5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業-7	b-toss池袋	4.4	
商業-8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
商業-9	ベルプラザ ショッピング センター	センター棟 ショップ棟 レストラン棟	4.6
		クリスタル広場 別棟	3.4
本募集取得予定資産取得後の ポートフォリオ全体		4.8	

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

(注2) 「予想最大損失率 (PML)」については、平成25年3月の調査時点の数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、本募集取得予定資産取得後のポートフォリオ全体には貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含みません (後記(注4)をご参照下さい。)

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

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

### 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 (注1)	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6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13 期末	第14 期末	平成 25年 1月 末日	
住居-1	エステイメゾン 銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	130	5,515.43	5,368.08	91.8	92.7	89.1	95.1	97.7	96.8	96.2	99.2	94.5	97.3	
住居-3	エステイメゾン 麻布永坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	44	2,019.10	1,893.19	79.0	60.4	65.3	88.6	94.7	91.3	94.5	96.0	94.2	93.8	
住居-4	エステイメゾン 恵比寿II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	41	2,062.10	1,997.90	91.9	90.0	78.2	83.6	92.3	100.0	100.0	92.6	87.6	96.9	
住居-5	エステイメゾン 恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	26	781.02	750.27	96.1	92.1	93.5	96.8	96.1	100.0	96.8	96.1	96.8	96.1	
住居-6	エステイメゾン 神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	67	1,706.54	1,684.48	95.0	89.2	92.4	91.1	94.4	98.7	94.8	98.7	100.0	98.7	
住居-7	エステイメゾン 千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	16	762.98	608.68	78.2	84.1	83.6	94.1	88.8	94.7	93.7	96.2	87.1	79.8	
住居-8	エステイメゾン 北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	40	1,881.19	1,836.48	97.1	92.2	92.0	95.2	100.0	100.0	100.0	92.7	95.0	97.6	
住居-10	エステイメゾン 浅草駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	83	2,978.28	2,802.11	96.1	100.0	90.7	95.5	96.2	95.3	100.0	93.6	92.8	94.1	
住居-11	エステイメゾン 町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	92	3,090.89	2,999.67	96.7	98.4	95.1	95.5	99.2	99.1	97.5	94.4	100.0	97.0	
住居-12	エステイメゾン 川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	143	3,741.01	3,667.65	95.9	96.0	87.2	94.5	99.3	96.8	97.4	97.3	90.1	98.0	
住居-13	エステイメゾン 今池	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	39	1,296.22	1,024.24	85.8	89.0	88.8	90.2	86.8	98.5	100.0	91.9	87.2	79.0	
住居-14	エステイメゾン 新川崎	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住居-15	エステイメゾン 横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住居-16	エステイメゾン 亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	83	2,279.21	2,182.61	100.0	98.0	97.9	95.9	97.8	97.0	97.9	98.0	96.9	95.8	
住居-17	エステイメゾン 目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0	100.0	88.0	97.5	95.5	94.4	97.5	100.0	97.5	100.0	
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1	株式会社長谷工ライブネット	53	51	4,815.26	4,664.72	84.1	83.8	77.5	77.5	88.8	88.3	96.9	100.0	95.3	96.9	
住居-19	エステイメゾン 巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	37	2,619.17	2,550.90	100.0	92.4	100.0	94.8	95.0	92.3	95.1	97.3	84.4	97.4	
住居-20	エステイメゾン 京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	164	4,613.04	4,562.80	99.5	98.9	98.9	98.7	96.0	100.0	98.1	98.9	100.0	98.9	
住居-21	エステイメゾン 目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	26	1,656.02	1,442.99	90.1	87.2	77.6	84.2	89.9	86.4	96.9	100.0	93.8	87.1	
住居-22	エステイメゾン 白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	55	1,285.83	1,241.01	100.0	96.5	96.3	94.8	98.2	98.2	100.0	98.0	100.0	96.5	
住居-23	エステイメゾン 南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	56	1,804.48	1,699.21	97.0	98.6	96.8	100.0	98.4	98.2	97.0	100.0	96.8	94.2	
住居-24	エステイメゾン 五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	81	3,871.15	3,771.41	89.4	92.7	78.0	93.0	97.8	96.0	95.5	93.2	98.7	97.4	
住居-25	エステイメゾン 大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	81	2,979.85	2,894.17	100.0	100.0	91.7	97.0	97.9	98.7	98.4	97.6	94.3	97.1	
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	102	2,602.30	2,364.79	97.5	98.1	97.5	96.1	94.8	97.2	96.5	99.0	97.1	90.9	
住居-27	エステイメゾン 南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	51	1,082.12	1,061.31	98.1	100.0	86.5	96.2	96.2	100.0	100.0	96.2	94.2	98.1	
住居-28	エステイメゾン 城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	62	2,065.92	2,004.12	91.9	95.1	87.2	98.3	95.1	98.5	95.1	96.8	98.5	97.0	

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 (注1)	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6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13 期末	第14 期末	平成 25年 1月 末日	
住居-29	エステイメゾン 塚本	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	96	2,321.04	2,321.04	97.9	97.9	93.7	96.9	97.9	100.0	100.0	100.0	99.0	100.0	
住居-30	エステイメゾン 川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	93	2,824.86	2,685.38	99.2	97.6	97.7	96.9	97.6	92.1	100.0	97.7	100.0	95.1	
住居-31	エステイメゾン 麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	60	1,755.31	1,755.31	98.9	89.4	93.9	97.5	96.9	100.0	98.8	94.5	98.7	100.0	
住居-33	エステイメゾン 板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	57	1,274.49	1,215.15	96.9	87.6	83.0	100.0	96.9	90.7	100.0	100.0	95.3	95.3	
住居-34	エステイメゾン 大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	52	1,362.36	1,243.00	89.8	85.7	96.4	89.4	96.6	96.4	92.9	100.0	94.6	91.2	
住居-35	エステイメゾン 天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	41	1,058.82	1,029.22	93.5	91.3	95.7	100.0	97.8	97.2	100.0	100.0	100.0	97.2	
住居-36	エステイメゾン 天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.90	91.4	98.8	94.0	86.6	96.4	96.3	91.5	97.6	100.0	98.8	
住居-37	エステイメゾン 四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	80	2,261.28	2,084.15	39.9	92.2	100.0	98.9	95.6	93.2	94.3	97.7	97.7	92.2	
住居-39	エステイメゾン 東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	86	2,936.72	2,698.22	40.8	76.1	92.7	96.9	93.4	96.7	93.1	99.2	92.5	91.9	
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	74	2,155.16	1,854.44	97.7	96.5	89.5	94.2	94.2	88.4	98.8	87.2	89.5	86.0	
住居-41	エステイメゾン 西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	117	3,643.42	3,556.08	96.4	94.6	92.2	96.5	98.3	99.1	94.4	99.2	95.5	97.6	
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	118	3,915.81	3,726.76	93.5	91.9	94.3	91.9	96.0	91.1	100.0	95.2	98.4	95.2	
住居-43	エステイメゾン 武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	49	1,176.78	1,152.92	95.9	96.3	95.4	92.5	95.6	98.3	95.8	100.0	96.3	98.0	
住居-44	エステイメゾン 千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	100.0	100.0	97.3	97.3	90.9	100.0	97.3	97.3	93.1	100.0	
住居-45	エステイメゾン 四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	56	2,453.17	2,309.69	26.9	94.3	90.3	96.5	98.8	96.0	92.4	96.7	96.3	94.2	
住居-46	エステイメゾン 博多東	1	株式会社三好不動産	160	157	9,106.08	8,915.04	98.5	98.4	98.1	96.7	99.4	97.3	98.2	98.3	97.0	97.9	
住居-47	エステイメゾン 上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	61	2,261.91	2,228.13	86.5	88.1	92.7	94.3	95.5	94.2	95.5	98.5	97.2	98.5	
住居-48	エステイメゾン 三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	34	856.08	808.91	-	91.9	88.8	94.5	97.2	97.2	89.0	100.0	100.0	94.5	
住居-50	プライムメゾン 武蔵野の社	1	積和不動産	77	74	3,924.58	3,763.47	-	-	-	-	-	96.9	95.8	94.0	98.7	95.9	
住居-51	プライムメゾン 東桜	1	積和不動産中部	64	62	3,118.11	3,007.83	-	-	-	-	-	93.6	93.7	95.6	98.6	96.5	
住居-52	プライムメゾン 萱場公園	1	積和不動産中部	27	24	2,163.98	1,926.74	-	-	-	-	-	96.1	85.0	92.4	92.8	89.0	
住居-53	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ	1	東急リバブル株式会社	24	23	894.64	868.21	-	-	-	-	-	97.0	97.0	97.0	95.0	97.0	
住居-54	エステイメゾン 板橋C6	1	積和不動産	120	114	4,036.66	3,879.05	-	-	-	-	-	-	94.7	96.8	94.3	96.1	
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	
住居-56	エステイメゾン 錦糸町	1	ファーストブラザーズリアルエステート株式会社	54	50	1,611.54	1,499.31	-	-	-	-	-	-	-	93.1	100.0	93.0	
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	1	積和不動産	96	94	2,275.24	2,230.74	-	-	-	-	-	-	-	86.3	94.2	98.0	
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	4,205.76	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	95.0	
住居-59	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西	26	23	2,040.35	1,799.84	-	-	-	-	-	-	-	-	92.3	88.2	
住居-60	プライムメゾン 北田辺	1	積和不動産関西	26	23	1,798.97	1,582.55	-	-	-	-	-	-	-	-	85.1	88.0	

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 (注1)	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6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13 期末	第14 期末	平成 25年 1月 末日	
住居 -61	ブライムメゾン 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
住居 -62	エステイメゾン 秋葉原	1	株式会社長谷工 ライブネット	79	76	2,324.65	2,235.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.7	96.2
住居 -63	エステイメゾン 笹塚	1	積和不動産	90	82	3,701.70	3,365.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.0	90.9
住居 -64	ブライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	122	6,177.20	5,263.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.2
住居 -65	ブライムメゾン 高見	1	積和不動産中部	28	25	2,016.79	1,808.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.7
住居 -66	ブライムメゾン 矢田南	1	積和不動産中部	26	22	2,168.59	1,842.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.0
住居 -67	ブライムメゾン 照葉(注7)	1	積和不動産九州	100	100	6,728.20	6,728.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居 -68	エステイメゾン 東白壁(注7)	1	積和不動産中部	45	45	4,014.07	4,014.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居 -69	エステイメゾン 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	56	1,498.13	1,498.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居 -70	エステイメゾン 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	2,143.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.1
住居 -71	エステイメゾン 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	83	1,943.17	1,943.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居 -72	エステイメゾン 瓦町	1	積和不動産関西	85	82	3,486.48	3,373.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.7
住居 -73	エステイメゾン 西天満	1	積和不動産関西	83	78	2,877.90	2,704.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.0
住居 -74	エステイメゾン 白金台	1	アール・エー・ アセット・マネジメン ト株式会社	37	33	2,675.11	2,268.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.8
住居 -75	エステイメゾン 東新宿	1	株式会社東急コミュ ニティー	50	41	1,889.50	1,534.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.2
住居 -76	エステイメゾン 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	5	1,199.86	833.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69.5
住居 -77	エステイメゾン 都立大学	1	パシフィック・ ディベロップメント アンド マネージメン ト株式会社	20	17	1,035.78	885.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.5
住居 -78	エステイメゾン 武蔵小山II	1	パシフィック・ ディベロップメント アンド マネージメン ト株式会社	41	40	1,073.59	1,050.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.8
住居 -79	エステイメゾン 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	1,983.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.0
住居 -80	エステイメゾン 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	1,057.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.5



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 (注1)	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6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13 期末	第14 期末	平成 25年 1月 末日	
住居 -81	エステイメゾン 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	35	1,299.60	1,196.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.1
住居 -82	エステイメゾン 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	48	1,531.89	1,531.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居 -83	エステイメゾン 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	35	1,527.52	1,527.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居 -84	エステイメゾン 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	101	3,180.90	3,153.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1
住居 -85	エステイメゾン 赤羽	1	パシフィック・ ディベロップメント アンド マネージメン ト株式会社	120	118	4,302.84	4,200.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.6
住居 -86	エステイメゾン 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	65	2,289.44	2,212.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.6
住居小計		81		5,640	5,400	217,193.13	207,354.23	90.9	93.5	91.6	94.5	96.5	96.2	96.8	97.1	96.4	95.8	
商業 -1 (注8)	浜松プラザ	5	—	0	0	30,516.72	30,516.72	100.0	100.0	100.0	96.6	94.9	94.3	96.2	100.0	100.0	100.0	
商業 -2	b-town神宮前II	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 -3	りんくう 羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 -4	b-town南青山	1	アール・エー・ アセット・マネジメ ント株式会社	3	3	769.93	769.93	94.3	86.6	100.0	94.7	100.0	100.0	73.3	92.3	100.0	100.0	
商業 -5	コジマNEW 上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 -7 (注9)	b-toss池袋	1	株式会社スペースス トラスト	0	0	1,332.88	883.81	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.8	77.5	66.3	
商業 -8 (注9)	ジョイスクエア 湯河原	1	東京美装興業 株式会社	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 -9 (注9)	バルプラザ ショッピング センター	1	東京美装興業 株式会社	0	0	6,172.70	6,172.70	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業施設等小計		14		3	3	100,385.93	99,936.86	100.0	99.9	100.0	98.2	97.3	96.9	97.8	99.8	99.7	99.6	
合計		95		5,643	5,403	317,579.06	307,291.09	96.2	97.3	96.5	96.6	96.9	96.6	97.3	98.3	97.7	97.1	

- (注1) 「テナント数」については、第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に関しては、平成25年1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、前回公募増資後取得済資産に関しては、本書の日付現在における信託受託者との間で直接賃貸借契約関係にある賃借人の数を、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、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後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）会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース（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」、「商業施設等小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース（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及びエスティメゾン東白壁に関しては、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25年1月末日現在、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後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25年1月末日現在、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後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、前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産に係る住居賃貸戸数については、それぞれ前所有者及び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及びエスティメゾン東白壁に関しては、後記(注7)をご参照下さい。
- (注4) 「総賃貸可能（予定）面積」は、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後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25年1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、第14期末保有資産、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後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25年1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、前回公募増資後取得済資産に係る総賃貸面積については前所有者から、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及びエスティメゾン東白壁に関しては、後記(注7)、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、第14期末保有資産については平成20年9月期（第6期）末現在、平成21年3月期（第7期）末現在、平成21年9月期（第8期）末現在、平成22年3月期（第9期）末現在、平成22年9月期（第10期）末現在、平成23年3月期（第11期）末現在、平成23年9月期（第12期）末現在、平成24年3月期（第13期）末現在、平成24年9月期（第14期）末現在及び平成25年1月末日現在の各保有物件の、前回公募増資取得済資産、前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産については平成25年1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」、「商業施設等小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する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。前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産に係る稼働率については、それぞれ前所有者及び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、前回公募増資後取得済資産及び本募集取得予定資産を除外して算出しています。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及びエスティメゾン東白壁は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。
- (注8) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、本投資法人は、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有しており、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストの賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第3位を切り上げて算出しています。
- (注9) b-toss池袋、ジョイスクエア湯河原及びベルプラザショッピングセンターについては、平成25年3月1日付でマスターリース会社を変更しており、変更後のマスターリース会社を記載しています。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成25年1月末日現在における第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に係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. 賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）
- b. 上記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賃を受けている場合を含みます。）

テナント名称	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
株式会社 ジョイント・ プロパティ	不動産 管理業	エスティメゾンシリーズ中 29物件 (注5)	(注6)	期間満了1か月前 又は6か月前まで に意思表示がなされ なければ1年間 自動更新	2,822	38.0	356	60,928.33
積和不動産	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン武蔵野の杜 エスティメゾン板橋C6 エスティメゾン武蔵小金井 エスティメゾン笹塚 プライムメゾン銀座イースト	(注7)	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	803	10.8	144	18,502.63
積和不動産中部	不動産販売 及び賃貸業	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 プライムメゾン高見 プライムメゾン矢田南 エスティメゾン東白壁	(注8)	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、エ スティメゾン東白 壁については定期 賃貸借契約のため 期間満了にて終了	448	6.0	63	16,806.02
積和不動産九州	不動産販売 及び賃貸業	マスト博多 プライムメゾン百道浜 プライムメゾン照葉	(注9)	定期賃貸借契約の ため期間満了にて 終了	391	5.3	47	23,857.76
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約の ため期間満了にて 終了	222	3.0	120	27,815.58
積和不動産関西	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾンタ陽ヶ丘 プライムメゾン北田辺	平成34年 3月31日	期間満了1か月前 又は6か月前まで に意思表示がなされ なければ1年間 自動更新	91	1.2	13	3,382.39
主要なテナントの合計					4,780	64.4	744	151,292.71
ポートフォリオの合計					7,424	100.0	2,453	272,193.15

(注1) 「年間賃料」については、平成25年1月末日現在における第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に係る賃貸借契約に基づく平成25年1月の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産及び積和不動産関西をマスターリース会社とする賃貸物件並びに積和不動産中部をマスターリース会社とする賃貸物件のうちエスティメゾン東白壁以外の5物件については、各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（(注2)及び(注4)において同様です。）。なお、住居については駐車場賃料等を含めておらず、商業施設については駐車場賃料を含めています。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる金額は、平成25年1月末日現在における第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に係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」については、平成25年1月末日現在における第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産及び積和不動産関西については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

積和不動産九州については、信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。

積和不動産中部については、エステイメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステイメゾン東白壁については、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステイメゾン東白壁以外の5物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。

(注5) エステイメゾンシリーズとは、物件名称に「エステイメゾン」が含まれている物件の総称であり、以下同じです。エステイメゾンシリーズのうち、29物件について、マスターリース会社として株式会社ジョイント・プロパティに賃貸しています。詳細については、前記「(イ) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

(注6) エステイメゾン八王子みなみ野については平成26年3月22日、エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、エステイメゾン神田、エステイメゾン千駄ヶ谷、エステイメゾン北新宿、エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田、エステイメゾン川崎及びエステイメゾン今池の11物件については平成27年7月31日、エステイメゾン亀戸については平成28年1月30日、エステイメゾン目黒については平成28年1月31日、エステイメゾン目黒本町については平成28年3月31日、エステイメゾン白楽については平成28年4月2日、エステイメゾン塚本については平成28年8月31日、エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂及びエステイメゾン品川シーサイドについては平成28年9月13日、エステイメゾン南麻布については平成28年10月22日、エステイメゾン城東については平成28年11月14日、エステイメゾン横浜については平成29年2月27日、エステイメゾン川崎Ⅱについては平成29年3月27日、エステイメゾン麻布十番については平成29年5月10日、エステイメゾン西中島については平成29年7月30日、エステイメゾン板橋本町及びエステイメゾン大泉学園については平成29年8月20日、エステイメゾン三軒茶屋については平成30年12月14日となります。

(注7) プライムメゾン武蔵野の杜については、平成32年9月30日、エステイメゾン板橋C6については、平成33年6月10日、エステイメゾン武蔵小金井については平成34年3月31日、エステイメゾン笹塚及びプライムメゾン銀座イーストについては平成34年9月30日となります。

(注8) エステイメゾン東白壁については平成29年9月30日、プライムメゾン東桜及びプライムメゾン萱場公園については平成32年9月30日、プライムメゾン御器所については平成34年3月31日、プライムメゾン高見及びプライムメゾン矢田南については平成34年9月30日となります。

(注9) マスト博多については平成29年1月31日、プライムメゾン百道浜については平成29年3月31日、プライムメゾン照葉については平成29年9月30日となります。

## (ハ) 上位10テナント

平成25年1月末日現在における第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に係る信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1. 株式会社 ジョイント・プロパティ	エスティメゾンシリーズ中29物件 (注3)	(注4)	60,928.33	22.4
2. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成26年 1 月28日	27,815.58	10.2
3. 株式会社 長谷エライブネット	エスティメゾン八千代緑が丘	平成26年 1 月31日	24,250.21	8.9
	エスティメゾン京橋	平成28年 3 月31日		
	エスティメゾン板橋区役所前	平成29年10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		
	エスティメゾン東品川	平成30年 6 月29日		
4. 積和不動産九州	エスティメゾン秋葉原	平成34年 6 月30日	23,857.76	8.8
	マスト博多	平成29年 1 月31日		
	ブライムメゾン百道浜	平成29年 3 月31日		
5. 積和不動産	ブライムメゾン照葉	平成29年 9 月30日	18,502.63	6.8
	ブライムメゾン武蔵野の杜	平成32年 9 月30日		
	エスティメゾン板橋C6	平成33年 6 月10日		
	エスティメゾン武蔵小金井	平成34年 3 月31日		
6. 積和不動産中部	エスティメゾン笹塚 ブライムメゾン銀座イースト	平成34年 9 月30日	16,806.02	6.2
	エスティメゾン東白壁	平成29年 9 月30日		
	ブライムメゾン東桜 ブライムメゾン萱場公園	平成32年 9 月30日		
	ブライムメゾン御器所	平成34年 3 月31日		
	ブライムメゾン高見 ブライムメゾン矢田南	平成34年 9 月30日		
7. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成26年 3 月 8 日	16,757.59	6.2
	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成34年 7 月 4 日		
8. 株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	16,399.59	6.0
9. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成36年 5 月 5 日	12,116.51	4.5
10. 株式会社三好不動産	エスティメゾン天神東Ⅰ、 エスティメゾン天神東Ⅱ	平成29年 9 月30日	11,864.16	4.4
	エスティメゾン博多東	平成30年 3 月25日		
上位10テナントの合計			229,298.38	84.2
ポートフォリオの合計			272,193.15	100.0

- (注1) 平成25年1月末日現在における第14期末保有資産及び前回公募増資取得済資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット、積和不動産及び株式会社三好不動産については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州については、信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。積和不動産中部については、エステイメゾン東白壁のみ信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エステイメゾン東白壁については、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積とし、エステイメゾン東白壁以外の5物件に係るマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された各賃貸面積との合計を記載しています。また、浜松プラザのテナントである株式会社イトーヨーカ堂については、同社との間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積に、本投資法人が保有している浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た数値を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。
- (注2) ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する各上位10テナントの賃貸面積の割合を、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」の(注5)をご参照下さい。
- (注4) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。
- (注5) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

#### ④ ポートフォリオ分散等の概要

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のクラス別、用途別、エリア別及び築年数別のポートフォリオ分散状況並びに用途別平均築年数の概要は、以下のとおりとなる予定です。なお、取得（予定）価格については、百万円未満を切り捨てて記載しており、また、投資比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、本書の日付現在における築年数を基準としています。

##### (イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）
コア・アセット	123,935	86.0
バランス・アセット	20,193	14.0
合計	144,129	100.0

##### (ロ) 用途別分散状況

用途	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）
住居	123,935	86.0
商業施設等	20,193	14.0
合計	144,129	100.0

(ハ) エリア別分散状況

地域	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）
東京圏主要都市部	93,001	64.5
東京圏その他都市部	8,378	5.8
地方主要都市部	42,749	29.7
合計	144,129	100.0

(注) 住居のみでは、東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部への投資比率は、それぞれ71.4%、4.3%及び24.4%となります。

(ニ) 築年数別分散状況

築年数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）
5年未満	26,243	18.8
5年以上10年未満	99,616	71.4
10年以上	13,573	9.7

(注) 築年数別分散状況にりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数 （年）
住居	6.6
商業施設等	11.2
ポートフォリオ全体	7.1

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

## 6 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本投資口（以下、本「6 投資リスク」の項において「本投資証券」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、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、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「6 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「5 投資対象 (1) 前回公募増資後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 ② 投資不動産物件 (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「6 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「6 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でき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・バリュース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

#### 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) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク



- (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- 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評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
  - (キ) 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) 取得予定資産を取得することができないリスク

## 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こ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でき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。従って、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ます、これにより損害を被る可能性があります。

### (ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、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総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。さらに、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に影響を受けることがあります。

(へ) 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・バリュース比率に関するリスク

本投資法人のローン・トゥー・バリュース比率の上限は、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・バリュース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ます。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、清算されることとなります。

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す、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。

さらに、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。

さらに、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ます、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。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。

さらに、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、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）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、個別の不動産毎にプロパティ・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は、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

本投資法人は、本書の日付現在において、保有する物件のうち29物件のプロパティ・マネジメント業務を株式会社ジョイント・プロパティに委託していますが、その親会社の株式会社ジョイント・コーポレーションは平成21年5月29日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申し立てを行い、平成25年3月31日付で会社更生手続終結の決定を受けました。株式会社ジョイント・コーポレーションは、現在、新たなスポンサーのもとで再建を図っていますが、株式会社ジョイント・プロパティに対する取引先の信用不安が払拭されない場合、同社の事業運営に悪影響が生じるおそれがあります。同社に対するプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務の委託においては、エンドテナントからの賃料及び敷金・保証金は本投資法人又は信託受託者が直接受領することとなっているものの、同社が破綻し、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は、本投資法人に影響を及ぼす可能性があります。また、同社の破綻により同社を通じた本投資法人の保有する物件の運営面にも影響が生じるおそれがあります。

(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、いわゆるパス・スルー型の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。

さら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。

例えば、積水ハウスはジャパンエクセレント投資法人との間で、積水ハウスが保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等に関する物件情報等サービス提供契約を締結しており、また、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に、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。さらに、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等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 (二) 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等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) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であってもインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社は、社内規程においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。ただし、かかる社内規程は法令に基づかないものであり、刑事罰の対象とならないため、法令と同程度の実効性が確保されるわけではありません。

(ヌ) 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。

(ル) 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。

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、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 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産等です。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。従って、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。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つては、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ます。そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

商業施設やオフィスビルについては、賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、また、その商圏ないし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、各テナント毎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ます。また、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。

## (二) 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、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）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。さらに、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。また、報告書の中には調査時期が本投資法人設立当初のものがあり、法令等の改正により調査結果内容が現行法令に必ずしも即していない可能性があります。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PML値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。）。さらに、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、本投資法人が取得する信託受益権の購入にかかる（停止条件付）信託受益権譲渡契約上、かかる売主は、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。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。従って、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、変更後の規制の下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。さらに、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さら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らず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續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せん（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。従って、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、共有者と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、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、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。

さらに、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、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (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、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評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査評価額は、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ととどまります。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評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評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評価額をもって売却されるとは限りません。

(フ) 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。商業施設ではほとんどのテナントとの契約は事業用定期借家契約となっていますが、施設の運営方針上、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、契約期間中に借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ます。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。

(フ) 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はありません。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。）（以下「風営法」といいます。）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、電氣的事故、機械的故障、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。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PML値の評価を実施しています。PML値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のは浜松プラザのみです。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。本投資法人では、大半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P C B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。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。

さらに、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滞り又は回収ができなくなるおそれがあります。さらに、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。

(エ) 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。

(オ) 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ないし財団）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又は債務不履行、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、又は、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。従って、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。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総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
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

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. 多額の法人税等の納税の引当てにより支払配当要件が満たされなくなるリスク  
平成21年4月1日以降に終了する各事業年度における支払配当要件については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後の当期純利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準（かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。）の変更その他の理由により会計処理と税務処理との取扱いに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、多額の法人税等が発生することがあります。本投資法人がその納税の引当てを行う必要がある場合、減損損失以外の要因にかかる法人税額については判定上の調整が行われないため、支払配当要件を満たせ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下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が適用されないリスク  
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項第1号）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。



(二) 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。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）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。

さらに、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ます、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、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなります。その結果、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) 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

発行済投資口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月以前から引き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、すべ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「5 投資対象 (1) 前回は公募増資後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。

(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類似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、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる複数の検証方法を通じてモニタリングし、管理しています。

- (イ) 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資対象の選定方針、安定した収益の確保等を目指した運用方針、投資を行う場合の取得基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準、物件の管理運営方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準及びその業務のモニタリングを含みます。）、付保方針及び投資計画等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- (ロ) 本資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。また、投資委員会が決定した資産の運用等に関するすべての事項について、コンプライアンス委員会の審議及び決定を経たうえ、本資産運用会社の取締役会に付され、取締役の過半数が出席の上、出席取締役の過半数をもって取引に係る議案を決するものとされています。
- (ハ) 利害関係者と本投資法人との間の取引については、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- (ニ) 本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。
- (ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンス規程を定めて、リスク管理・コンプライアンス室により投資委員会等付議案件の事前審査等を行い、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。

- (へ) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生について、対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

## 7 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、以下のとおりです。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

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
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25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 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25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

確定申告をしない場合	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（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※1 総合課税を選択した場合であっても、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。

※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(i)の源泉徴収税率と同じです。

※3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）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（この場合には申告分離課税は選択できません）。

#### (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。

※ 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) 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）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年以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。

※ 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

B. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、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C.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

C. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
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 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

※2 平成25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

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に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、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。

※ 繰越控除をするためには、譲渡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の上場株式等の譲渡による所得は、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。源泉徴収税率は、上記(i)の申告分離課税による税率と同じです。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年初に還付されます。

(iv) 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以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。

※ 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(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、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147%復興特別所得税0.147%を含む)
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. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、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。

## C. 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総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
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

(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27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除く）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27年3月31日	平成27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%	

B. 不動産取得税

本投資法人が平成27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つては、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 倉庫及びその敷地は対象外です。

## 8 その他

本投資法人の保有資産であった浜松プラザウエスト棟（平成24年3月30日付で譲渡済）における賃借人から当該物件の信託受託者に対して平成24年3月6日付で提起されていた損害賠償等請求訴訟（参照有価証券報告書「第二 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 3 その他 (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実」）をご参照下さい。）は、平成25年3月25日付で、本投資法人に金銭その他一切の負担が生じない内容で和解が成立しています。



### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

積水ハウス・S I 投資法人 本店  
(東京都千代田区麴町二丁目12番地)

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 名義書換の手續、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となります（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 Investment Corporation）並びに本投資法人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）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における空売り(注1)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2)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行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)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。）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2) 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。不動産投資信託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となります。」

- 4 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏以降に、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](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。なお、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。また、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 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25年4月

証券コード：8973

# 本投資法人は、積水ハウスをメイン 「住居物件を中心とする総合型リー



積水ハウス・SI 投資法人

SEKISUI HOUSE

## 本投資法人の特徴

### 需要層が厚い東京圏中心の住居ポートフォリオ

資産規模	住居への投資比率	住居の東京圏への投資比率
<b>取得(予定)価格の合計</b> <b>1,441</b> 億円 <b>保有物件数</b> <b>89</b> 物件 <small>(本募集取得予定資産取得後)</small>	<b>住居比率</b> <b>86.0%</b> <b>住居物件数</b> <b>81</b> 物件 <small>(本募集取得予定資産取得後)</small>	<b>住居東京圏比率</b> <b>75.6%</b> <b>住居の東京圏所在物件数</b> <b>57</b> 物件 <small>(本募集取得予定資産取得後)</small>

### 高い稼働実績を有する築浅ポートフォリオ

稼働率		平均築年数	
<b>ポートフォリオ全体</b> <b>97.1%</b> <small>(平成25年1月末日現在)</small>	<b>住居</b> <b>95.8%</b>	<b>ポートフォリオ全体</b> <b>7.1</b> 年 <small>(本募集取得予定資産を含む本書の日付現在)</small>	<b>住居</b> <b>6.6</b> 年

### 信用格付が裏付ける安定的な財務基盤

信用格付の状況	
<b>株式会社日本格付研究所(JCR)</b> <small>(長期発行体格付)</small> <b>AA-</b> (安定的) <small>(本書の日付現在)</small>	<b>株式会社格付投資情報センター(R&amp;I)</b> <small>(発行体格付)</small> <b>A</b> (ポジティブ) <small>(本書の日付現在)</small>
<small>株式会社日本格付研究所(JCR)の信用格付は平成25年2月1日に新規取得したものです。各格付は、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。</small>	

(注)「東京圏」、「取得(予定)価格」、「本募集取得予定資産」、「住居比率」、「住居東京圏比率」、「稼働率」、「平均築年数」及び「信用格付の状況」の詳細については、本文「第二部 説明情報 第2 説明書類の補充情報」をご参照下さい。

# スポンサーとする ト」です。

## 基本理念

「スポンサー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」

## 着実な分配金水準の維持・向上

### ■ スポンサー変更後における1口当たり分配金の推移



【注】「スポンサー変更後の1口当たり分配金増加率」の詳細については、本文「第二節 参照情報 第2 参照期間の補充情報」をご参照下さい。

#### 【新投資口発行及び投資口売出届出目録見書】

本届出目録見書により行う機水ハウス・伊 投資法人投資口10,607百万円（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769百万円（見込額）の売出（オーバーアラットメントによる売出）について、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25年4月4日に関東財務局長に提出しておりますが、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は訂正が行われることがありません。

今後、発行価格等（発行価格、発行価格、各引受人の引受け投資口数、売出価格及び引受人の手取金数）を、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変動して訂正される事項（発行価格の総額、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乗、オーバーアラットメントによる売出しの売出数及びオーバーアラットメントによる売出しの売出個数の総額）を、以下「発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項」といいます。について、目録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日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.shri-reit.co.jp/ja\\_cms/press/index.html](http://www.shri-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。なお、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、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、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変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なされる場合には、目録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売出について】

(1) 金融商品取引法施行令第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、有価証券届出書の公表の発効の日から、発行価格又は売出価格を決定した日による当該有価証券届出書の訂正届出書の公表の発効に供された時までの間）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における売出（注1）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おいて取得した有価証券により当該売出に係る有価証券の購入（注2）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行った売出(注1)に係る有価証券の購入(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに際し、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得できることがあります。

(注1) 取引等規制令第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、社債等（新株予約権付社債等及び交換社債等を除きます。）等の売取り
  - ・取引所金融商品市場における立会外売買による売出
- (注2) 取引等規制令第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。

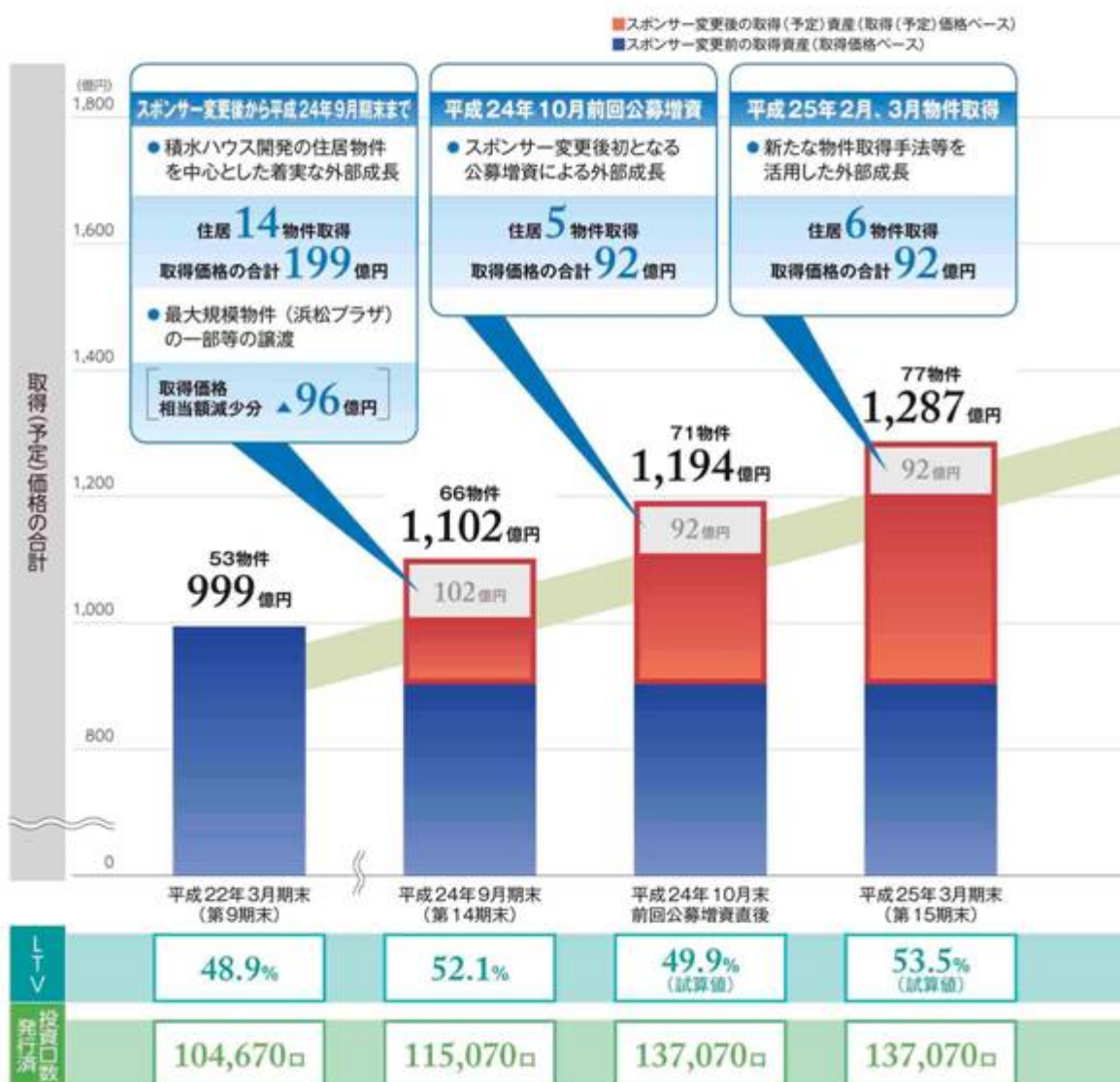
#### 【金融商品の販売等に関する法律にかかるとの重要事項】

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、不動産市場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、購入対象のみが実現したことに注意する必要があります。

## 2期連続の公募増資を通じた資産規模の拡大

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

### ■ スポンサー変更後における外部成長の軌跡



(注) 「最大規模物件比率」、[ポर्टフォリオPVL] 及び [LTV] の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

# —オファリング・ハイライト(1)—

## 本募集の意義

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

平成25年4月本募集 / 平成25年5月 住居12物件取得予定

全て東京都23区に所在



エスティメゾン 東新町、エスティメゾン 元麻布、エスティメゾン 都立大前、エスティメゾン 武蔵小山南、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



取得予定価格の合計  
**153億円**

エスティメゾン 都立大前、エスティメゾン 南門外、エスティメゾン 豊上、エスティメゾン 赤坂、エスティメゾン 王子

(注) 変更後の物件名称を記載しています。詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

89物件  
1,441億円

153億円

住居比率

86.0%

最大規模物件比率

4.5%

ポートフォリオPML

4.8%

### 本募集の効果

平成24年9月期末比

平成25年3月期末比

+4.3ポイント

+1.7ポイント

▲1.4ポイント

▲0.5ポイント

▲0.2ポイント

▲0.1ポイント

### 運用方針

本格的な  
資産規模の拡大による  
収益性の向上

住居を中心とした外部成長を進展させるとともに、浜松プラザへの集中リスク及び地震リスクのより一層の低減を図り、ポートフォリオの安定性の更なる強化を目指す

本募集取得予定資産取得後

50%~51%  
程度

一定程度  
引下げの見込み

一定程度  
引下げの見込み

最大  
160,000口

最大  
+44,930口

最大  
+22,930口

常に最適な資金調達手段を準備し、保守的なLTVコントロールを継続

投資環境の整備を企図した投資口の流動性の拡大



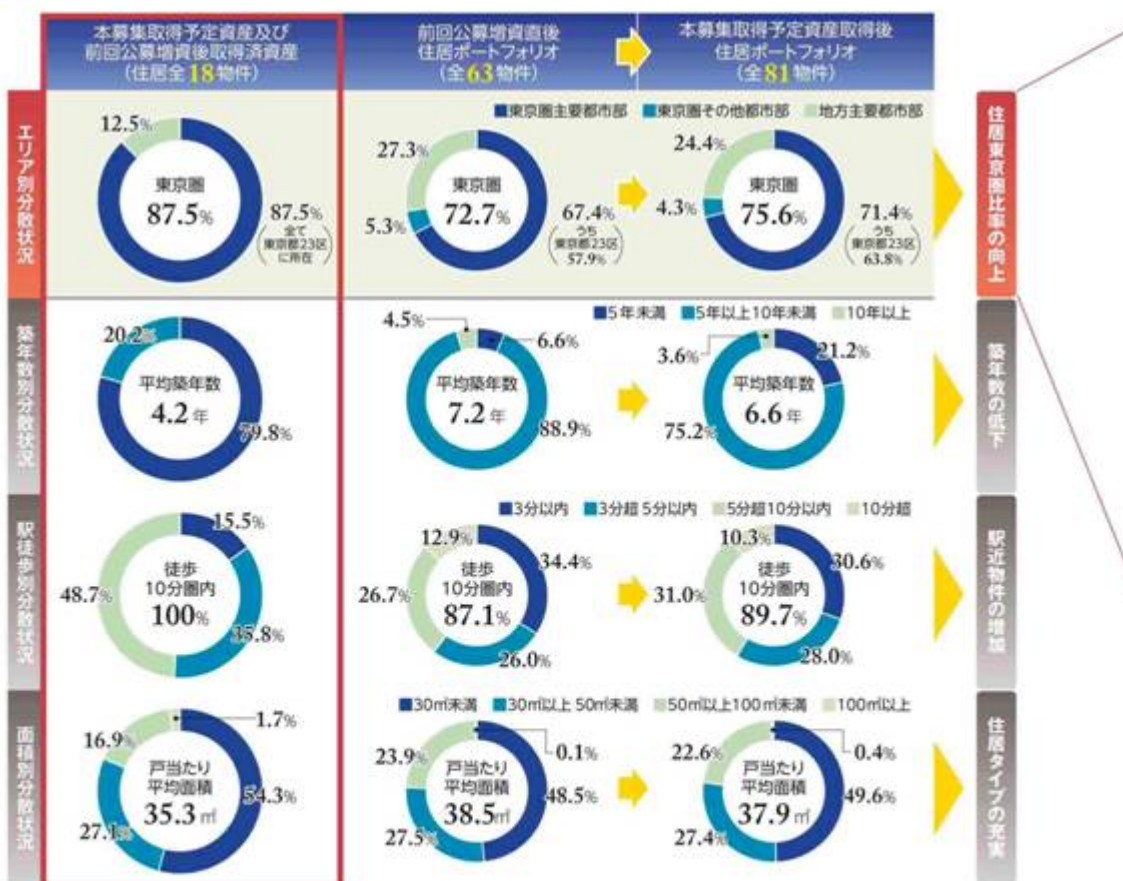
# 東京圏における住居ポートフォリオの充実

## ■ 本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産の概要

物件取得ルート及び物件取得手法の多様化を実現	匿名組合出資を通じた取得	
	平成24年2月 東京都23区の住居15物件の 優先交渉権を獲得	平成25年2月及び5月 優先交渉権の分割行使
取得(予定)価格の合計	15,335百万円	4,315百万円
鑑定評価額の合計	15,951百万円	4,410百万円
鑑定NOI平均利回り	5.4%	5.2%
平均築年数	3.5年	3.4年

(注)【鑑定NOI平均利回り】、【実価NOI平均利回り】及び【平均築年数】の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

## ■ 住居東京圏比率の向上による収益基盤の強化とポートフォリオの質的向上



(注)【エリア別分散状況】、【築年数別分散状況】、【駅徒歩別分散状況】及び【面積別分散状況】の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

## — オファリング・ハイライト (2) —

本資産運用会社の独自ルートによる取得

大阪府大阪市の2物件、  
東京都23区の1物件取得

平成25年3月取得済資産(住居3物件)

4,980百万円

5,410百万円

6.0%

7.3年

本募集取得予定資産及び前回公募増資後取得済資産の  
住居全18物件中**16物件が東京都23区に所在**

合計(住居18物件)

24,630百万円

25,771百万円

5.5%

4.2年

【ご参考】  
平成24年9月期(第14期)  
実績 NOI 平均利回り

5.1%  
(ポートフォリオ全体)

### ■ 東京都23区における住居ポートフォリオの分布状況

- 本募集取得予定資産
- 平成25年3月取得済資産
- 平成25年2月取得済資産
- 平成25年1月末現在保有資産



- ① エスティメゾン愛新館  
東京メトロ副都心線池袋駅  
徒歩約5分
- ② エスティメゾン元麻布  
東京メトロ南北線池袋駅  
徒歩約10分



- ③ エスティメゾン都立大学  
東急池袋線都立大学駅  
徒歩約10分
- ④ エスティメゾン武蔵小山  
東急池袋線武蔵小山駅  
徒歩約4分



- ⑤ エスティメゾン中野  
京中央・池袋線中野駅  
徒歩約6分
- ⑥ エスティメゾン新中野  
東京メトロ丸の内線新中野駅  
徒歩約4分
- ⑦ エスティメゾン中野富士見  
東京メトロ丸の内線中野富士見駅  
徒歩約6分
- ⑧ エスティメゾン西武新池袋  
西武新池袋線新池袋駅  
徒歩約9分



- ⑨ エスティメゾン両国  
東京メトロ丸の内線両国駅  
徒歩約9分
- ⑩ エスティメゾン上野  
東京メトロ有楽町線池袋駅  
徒歩約3分
- ⑪ エスティメゾン赤坂  
東京メトロ丸の内線赤坂駅  
徒歩約5分
- ⑫ エスティメゾン王子  
東京メトロ南北線王子駅  
徒歩約5分
- ⑬ エスティメゾン千石  
池田三田線千石駅  
徒歩約7分
- ⑭ エスティメゾン代沢  
京王井の頭線代沢駅  
徒歩約3分
- ⑮ エスティメゾン伊藤  
東武池袋線伊藤駅  
徒歩約9分
- ⑯ エスティメゾン白雲台  
池田有楽町線白雲台駅  
徒歩約7分

## 積水ハウスグループの総合力の活用

積水ハウスグループは、積水ハウスを中核企業とする住宅のトップメーカーであり、エリアごとの的確なマーケティングに基づく賃貸住宅を企画・開発し、オーナーからの委託に基づき積和不動産グループがその運営・管理を行っています。

### ■ 積水ハウスとの協働によるパイプラインの拡大

本投資法人は、良質な住居物件の取得機会の増大を図るため、積水ハウスの開発部門である開発事業部の企画ミーティングに、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、意見交換を実施しています。



### ■ 積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

積水ハウスでは、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。



スポンサー変更後から企画に着手し、竣工済又は建築中の「プライムメゾン」  
**9物件全てが東京圏主要都市部（うち8物件が東京都23区）に立地**

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。

建築段階	物件数(戸数)	開発物件(例)		
竣工済物件	3物件 総戸数 168戸	 <b>プライムメゾン早稲田</b> (東京都新宿区) 総戸数60戸 (平成24年11月竣工)	 <b>プライムメゾン八丁堀</b> (東京都中央区) 総戸数45戸 (平成24年11月竣工)	 <b>プライムメゾン神保町</b> (東京都千代田区) 総戸数63戸 (平成25年3月竣工)
建築中物件	6物件 総戸数 560戸	 (仮称) <b>プライムメゾン森下</b> (東京都江東区) 総戸数86戸	 (仮称) <b>プライムメゾン北品川</b> (東京都品川区) 総戸数50戸	 (仮称) <b>プライムメゾン横浜日本大通</b> (神奈川県横浜市) 総戸数137戸

(注1)「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。また、「建築中物件」欄に記載の図は、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。

(注2)「総戸数」とは、住居以外を用途とする戸数も含む数値です。



## ■ 積和不動産グループの全国ネットワークの活用

本投資法人は、積水ハウスの不動産部門（不動産販売・不動産賃貸事業）を展開する積和不動産グループと、外部成長及び内部成長の両方において協働することにより、安定的な資産運用を行います。



# 安定的な物件取得機会の確保

## ■ 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

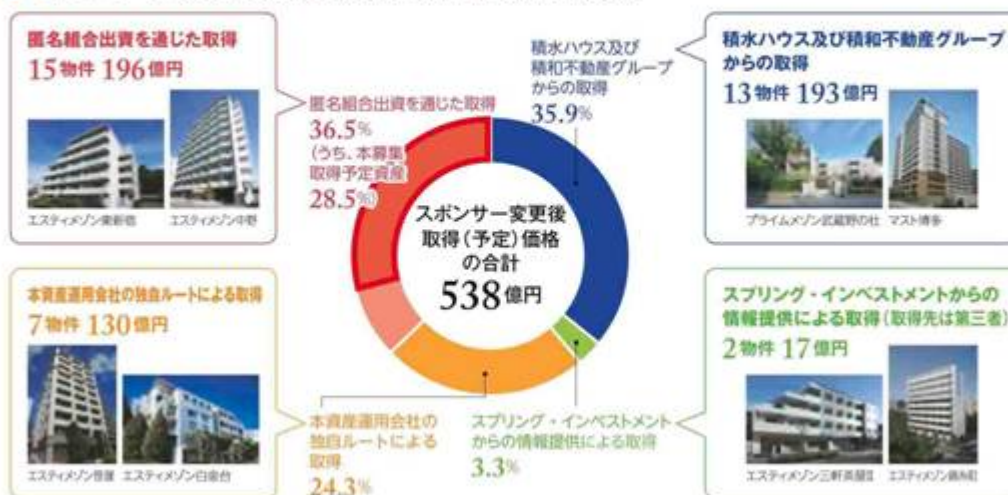
本投資法人は、スポンサー等とのバイブラインサポート契約に基づく物件取得を主軸としつつ、本資産運用会社の独自ルートの拡充を進め、着実に取得機会の拡大・多様化を図っています。



## ■ バイブ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	有	有	-
優先交渉権に関する契約	積和不動産中部 積和不動産関西 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

## ■ スポンサー変更後の情報取得先別の物件取得(予定)状況



(注) 「スポンサー変更後取得(予定)価格の合計」及び「匿名組合出資を通じた取得」の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

## ■ ポートフォリオ構築方針

### ■ 分散投資

本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の用途及び投資エリアの割合につき、中長期的に安定的な収益の確保を目的として、以下の組入比率を目標として運用を行っています。

用途別分散投資に関する方針		エリア別分散投資に関する方針	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● メインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸とした外部成長を図り、住居を中心としたポートフォリオの構築を目指します。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京圏主要都市部をポートフォリオにおける重点投資エリアとする。</li> <li>● 積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用</li> </ul>	
用途別分散投資組入比率(注1)	エリア別分散投資組入比率(注1)(注2)	具体的なエリア	
コア・アセット 住居 80%～100% (うち運営型住居 0%～10%)	東京圏主要都市部 (重点投資エリア) 70%程度	① 東京都：23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ② 神奈川県：横浜市、川崎市	
	東京圏その他都市部 東京圏主要都市部と合わせて 80%程度	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 ③ 上記の周辺通勤圏	
	地方主要都市部 20%程度	① 札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ② 上記の周辺通勤圏	
バランス・アセット 商業施設等 0%～20%	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。		

(注1) 取得価格ベース

(注2) 住居の組入比率は、住居ポートフォリオの資産規模(取得価格ベース)に対する各投資エリア別の住居ポートフォリオの資産規模(取得価格ベース)です。

(注3) 「コア・アセット」とは、本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産をいい、「バランス・アセット」とは、本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産をいいます。

(注4) 「運営型住居」とは、専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設であり、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等をいいます。

(注5) 程度とは、±10%をいいます。

### ■ 住居タイプ

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

シングル・コンパクト	ファミリー	ラーズ
<p>従来から主要投資対象として位置付け</p> <p>積水ハウスの開発部門による企画ミーティングにオブザーバーとして参加 [開発例]プライムメゾン八丁塚(6頁ご参照)</p>	<p>エリア特性を勘案し安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象</p> <p>積水ハウスが豊富な開発実績を有する [取得例]プライムメゾン御器所</p>	<p>立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資</p> <p>本募集を通じて初の取得を予定 [対象物件]エスティメゾン元麻布</p>

### 積水ハウス・SI 投資法人の主要ブランドのご紹介

本投資法人は、以下の「プライムメゾン」及び「エスティメゾン」に「マストシリーズ」を併せて、総合的なブランド戦略を推進していきます。

<p><b>Prime Maison</b> PRIME MAISON</p> <p><b>プライムメゾン</b> 積水ハウスグループブランド</p> <p>積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション</p>	<p><b>Esty Maison</b> ESTY MAISON</p> <p><b>エスティメゾン</b> 本投資法人独自ブランド</p> <p>原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション</p>
---	--

# 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、財務基盤の安定化を推進し、金利の固定化、借入期間の長期化、借入金の無担保・無保証化等を図りました。今後も、財務基盤の更なる強化を推進していく方針です。

## 期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

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

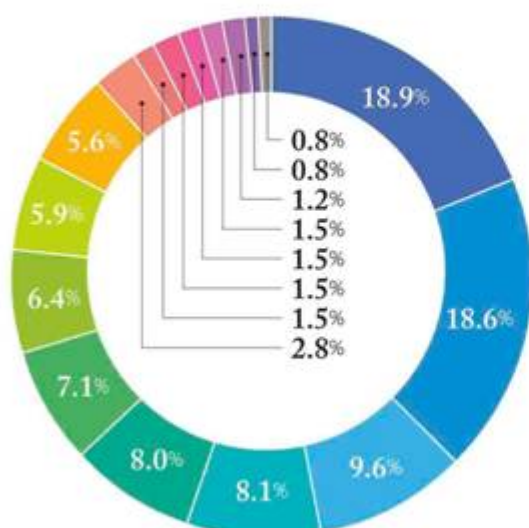


(注) 上記の詳細については、本文「第二部 財務情報 第2 財務諸表の補充情報」をご参照下さい。

## バンクフォーメーションの状況

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

(本書の日付現在)



(注) 上記の詳細については、本文「第二部 財務情報 第2 財務諸表の補充情報」をご参照下さい。

<b>固定金利比率</b> <b>88.8%</b> <small>(本書の日付現在)</small>	<b>長期負債比率</b> <b>100%</b> <small>(本書の日付現在)</small>	<b>全借入金</b> <b>無担保・無保証</b>
---	--	-------------------------------



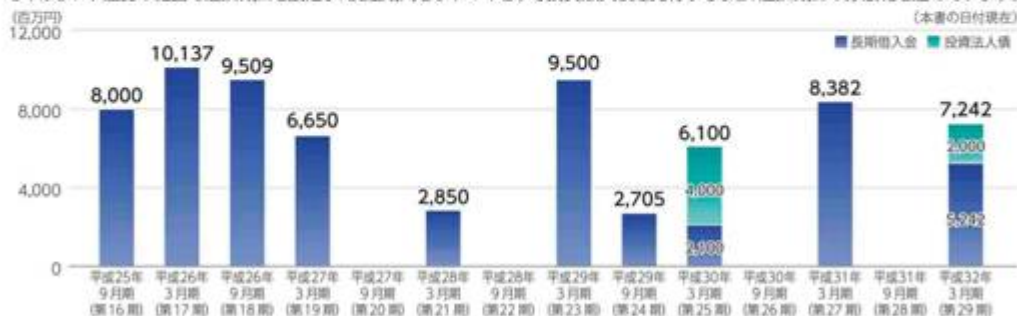
### ■ 資金調達手段の多様化（投資法人債の発行）

平成25年2月28日に、スポンサー変更後初となる投資法人債を以下の条件で発行し、金融機関からの借入れと別の資金調達手段を確保しました。

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

### ■ 返済期日の分散状況

3年から7年程度の範囲で返済期日を設定し、償還期間を5年・7年とする投資法人債を発行するなど、返済期日の分散化を進めています。



(注) 上記の詳細については、本文「第二部 財務情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。



# 本募集取得予定資産の概要

## 住居-75 エスティメゾン東新宿

東京圏主要都市部 築3.9年 駅徒歩約5分



所在地 東京都新宿区新宿  
 最寄駅 東京メトロ副都心線/都営大江戸線「東新宿」駅徒歩約5分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上6階建  
 建築時期 平成21年4月17日  
 取得予定価格 1,370百万円  
 鑑定評価額 1,420百万円  
 鑑定NO利回り 5.3%



## 住居-76 エスティメゾン元麻布

東京圏主要都市部 築3.4年 駅徒歩約10分



所在地 東京都港区元麻布  
 最寄駅 東京メトロ南北線/都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約10分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上5階建  
 建築時期 平成21年11月9日  
 取得予定価格 1,170百万円  
 鑑定評価額 1,220百万円  
 鑑定NO利回り 5.2%



## 住居-77 エスティメゾン都立大学

東京圏主要都市部 築4.1年 駅徒歩約10分



所在地 東京都目黒区平町  
 最寄駅 東急東横線「都立大学」駅徒歩約10分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上3階建  
 建築時期 平成21年2月23日  
 取得予定価格 729百万円  
 鑑定評価額 760百万円  
 鑑定NO利回り 5.3%



## 住居-78 エスティメゾン武蔵小山II

東京圏主要都市部 築3.8年 駅徒歩約4分



所在地 東京都品川区小山  
 最寄駅 東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約4分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上5階建  
 建築時期 平成21年5月25日  
 取得予定価格 844百万円  
 鑑定評価額 871百万円  
 鑑定NO利回り 5.3%



### 住居-79 エスティメゾン中野

東京圏主要都市部 築3.7年 駅徒歩約6分



所在地 東京都中野区中央  
 JR中央・総武線/  
 東京メトロ東西線  
 [中野] 駅徒歩約6分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上10階建  
 建築時期 平成21年6月24日  
 取得予定価格 1,540百万円  
 鑑定評価額 1,580百万円  
 鑑定NO利回り 5.2%



### 住居-80 エスティメゾン新中野

東京圏主要都市部 築3.4年 駅徒歩約4分



所在地 東京都中野区本町  
 東京メトロ丸ノ内線  
 [新中野] 駅  
 駅徒歩約4分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上4階建  
 建築時期 平成21年10月22日  
 取得予定価格 847百万円  
 鑑定評価額 894百万円  
 鑑定NO利回り 5.4%



### 住居-81 エスティメゾン中野富士見町

東京圏主要都市部 築4.1年 駅徒歩約6分



所在地 東京都中野区弥生町  
 東京メトロ丸ノ内線  
 [中野富士見町] 駅  
 駅徒歩約6分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上3階建  
 建築時期 平成21年2月16日  
 取得予定価格 863百万円  
 鑑定評価額 896百万円  
 鑑定NO利回り 5.4%



### 住居-82 エスティメゾン哲学堂

東京圏主要都市部 築3.4年 駅徒歩約9分



所在地 東京都中野区松が丘  
 西北新宿線  
 [新井薬師前] 駅  
 駅徒歩約9分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上8階建  
 建築時期 平成21年10月21日  
 取得予定価格 954百万円  
 鑑定評価額 1,050百万円  
 鑑定NO利回り 5.8%



# 本募集取得予定資産の概要

## 住居-83 エスティメゾン高円寺

東京圏主要都市部 築4.0年 駅徒歩約9分



所在地 東京都杉並区高円寺南  
 最寄駅 東京メトロ丸ノ内線  
 「東高円寺」駅  
 徒歩約9分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上3階建  
 建築時期 平成21年3月10日  
 取得予定価格 958百万円  
 鑑定評価額 1,020百万円  
 鑑定NO利回り 5.4%



## 住居-84 エスティメゾン押上

東京圏主要都市部 築2.9年 駅徒歩約3分



所在地 東京都墨田区栗平  
 最寄駅 東京メトロ半蔵門線/東武伊  
 勢崎線/都営浅草線/京成  
 押上線〔押上〕駅徒歩約3分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上7階建  
 建築時期 平成22年4月23日  
 取得予定価格 1,950百万円  
 鑑定評価額 2,060百万円  
 鑑定NO利回り 5.6%



## 住居-85 エスティメゾン赤羽

東京圏主要都市部 築3.3年 駅徒歩約5分



所在地 東京都北区赤羽  
 最寄駅 東京メトロ南北線  
 「赤羽岩淵」駅  
 徒歩約5分  
 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 地上13階建  
 建築時期 平成21年11月25日  
 取得予定価格 2,730百万円  
 鑑定評価額 2,780百万円  
 鑑定NO利回り 5.4%



## 住居-86 エスティメゾン王子

東京圏主要都市部 築2.7年 駅徒歩約5分



所在地 東京都北区王子  
 最寄駅 東京メトロ南北線  
 「王子」駅  
 徒歩約5分  
 構造・階数 鉄筋コンクリート造  
 地上16階建  
 建築時期 平成22年7月6日  
 取得予定価格 1,380百万円  
 鑑定評価額 1,400百万円  
 鑑定NO利回り 5.4%



# 前回公募増資後取得済資産の概要

## 住居-69 エスティメゾン千石

東京圏主要都市部

築3.6年

駅徒歩約7分



所在地 東京都文京区千石  
最寄駅 都営三田線「千石」駅徒歩約7分  
構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上5階建  
建築時期 平成21年8月6日  
取得価格 1,075百万円  
鑑定評価額 1,130百万円  
鑑定NO利回り 5.3%



## 住居-70 エスティメゾン代沢

東京圏主要都市部

築3.1年

駅徒歩約3分



所在地 東京都世田谷区代沢  
最寄駅 京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩約3分  
構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上3階建  
建築時期 平成22年2月18日  
取得価格 1,870百万円  
鑑定評価額 1,870百万円  
鑑定NO利回り 5.0%



## 住居-71 エスティメゾン戸越

東京圏主要都市部

築3.7年

駅徒歩約9分



所在地 東京都品川区戸越  
最寄駅 都営浅草線「戸越」駅徒歩約9分  
構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上7階建  
建築時期 平成21年6月25日  
取得価格 1,370百万円  
鑑定評価額 1,410百万円  
鑑定NO利回り 5.3%



## 住居-72 エスティメゾン瓦町

地方主要都市部

築6.4年

駅徒歩約5分



所在地 大阪府大阪市中央区  
最寄駅 大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅徒歩約5分  
構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上14階建  
建築時期 平成18年10月17日  
取得価格 1,640百万円  
鑑定評価額 1,740百万円  
鑑定NO利回り 6.2%



## 住居-73 エスティメゾン西天満

地方主要都市部

築5.3年

駅徒歩約6分



所在地 大阪府大阪市北区  
最寄駅 大阪市営地下鉄御堂筋線・谷町線「南森町」駅徒歩約6分  
構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上23階建  
建築時期 平成19年11月30日  
取得価格 1,440百万円  
鑑定評価額 1,540百万円  
鑑定NO利回り 6.1%



## 住居-74 エスティメゾン白金台

東京圏主要都市部

築9.5年

駅徒歩約7分



所在地 東京都品川区上大崎  
最寄駅 JR山手線/東急目黒線/都営地下鉄三田線/東京メトロ南北線「目黒」駅徒歩約7分  
構造・階数 鉄筋コンクリート造地上7階建/地下1階  
建築時期 平成15年9月16日  
取得価格 1,900百万円  
鑑定評価額 2,130百万円  
鑑定NO利回り 5.7%



## ポートフォリオマップ（本募集取得予定資産取得後）

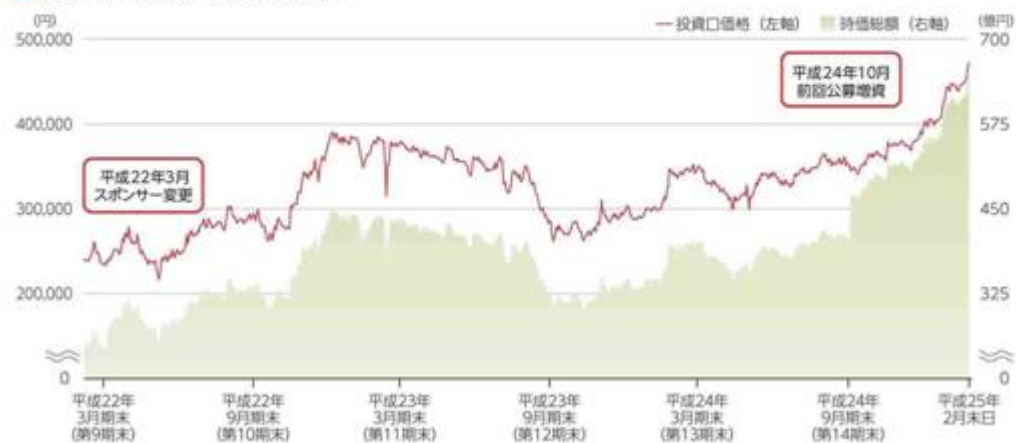
本投資法人は、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を目指し、需要関係が良好と見込まれる「東京圏主要都市部」をポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けて投資すると共に、「東京圏その他都市部」及び「地方主要都市部」にも投資を行います。



# 投資口価格等の状況

## ■ スポンサー変更後の投資口価格・時価総額及び出来高推移 (平成22年3月8日～平成25年2月末日)

### ■ 投資口価格及び時価総額推移



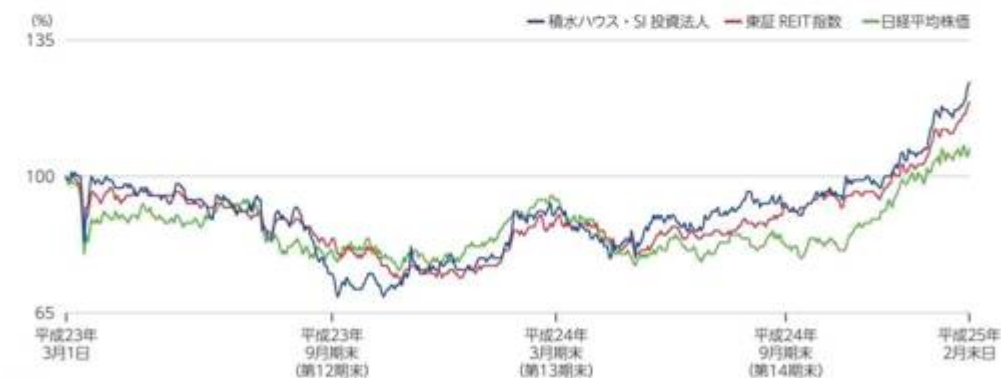
### ■ 出来高推移



(出所) Bloomberg

(注) 「投資口価格」及び「時価総額」は、株式会社東京証券取引所における終値に基づき記載しています。また、「出来高」は同社における売高量に基づき記載しています。

## ■ 直近2年間の相対投資口価格推移 (平成23年3月1日～平成25年2月末日)



(出所) Bloomberg

(注1) 株式会社東京証券取引所における終値に基づき記載しています。

(注2) 左軸は、平成23年3月1日における終値を100%として算出した投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価の推移を示しています。

## Prime Maison



## Esty Maison



Printed by TAKARA PRINTING CO.,LTD.