

平成27年3月期 決算短信 (REIT)

平成27年5月18日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 南 修
 資産運用会社名 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 南 修
 問合せ先責任者 管理部長 浅本 誠
 TEL 03-5770-8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年6月19日 分配金支払開始予定日 平成27年6月15日

決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の運用、資産の状況 (平成26年10月1日～平成27年3月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	6,286	12.4	2,814	14.2	2,305	18.0	2,302	18.0
26年9月期	5,591	12.9	2,463	9.9	1,952	10.5	1,950	10.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年3月期	2,289	2.7	1.2	36.7
26年9月期	2,163	2.6	1.2	34.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年3月期	2,185	2,224	0	0	96.6	2.5
26年9月期	2,131	1,950	0	0	99.9	2.4

(注1) 平成27年3月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(77百万円)を控除した金額を、期末における発行済投資口数で除して計算しています。

(注2) 配当性向は、小数第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 平成26年9月期及び平成27年3月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年3月期	194,035	91,227	47.0	89,605
26年9月期	176,892	81,010	45.8	88,512

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	4,772	△19,587	14,520	8,069
26年9月期	3,173	△20,051	17,626	8,365

2. 平成27年9月期の運用状況の予想（平成27年4月1日～平成27年9月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
27年9月期	6,411	2.0	2,730	△3.0	2,194	△4.8	2,192	△4.8	2,120	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成27年9月期） 2,153円

（注）平成27年9月期の「りんくう羽倉崎プラザ」の一部譲渡に伴い生じる譲渡益57百万円（予定）については、租税特別措置法（昭和32年3月31日法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、34百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------|------------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 27年3月期 | 1,018,110口 | 26年9月期 | 915,240口 |
| ② 期末自己投資口数 | 27年3月期 | 0口 | 26年9月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ記載の「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成27年9月期（第20期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

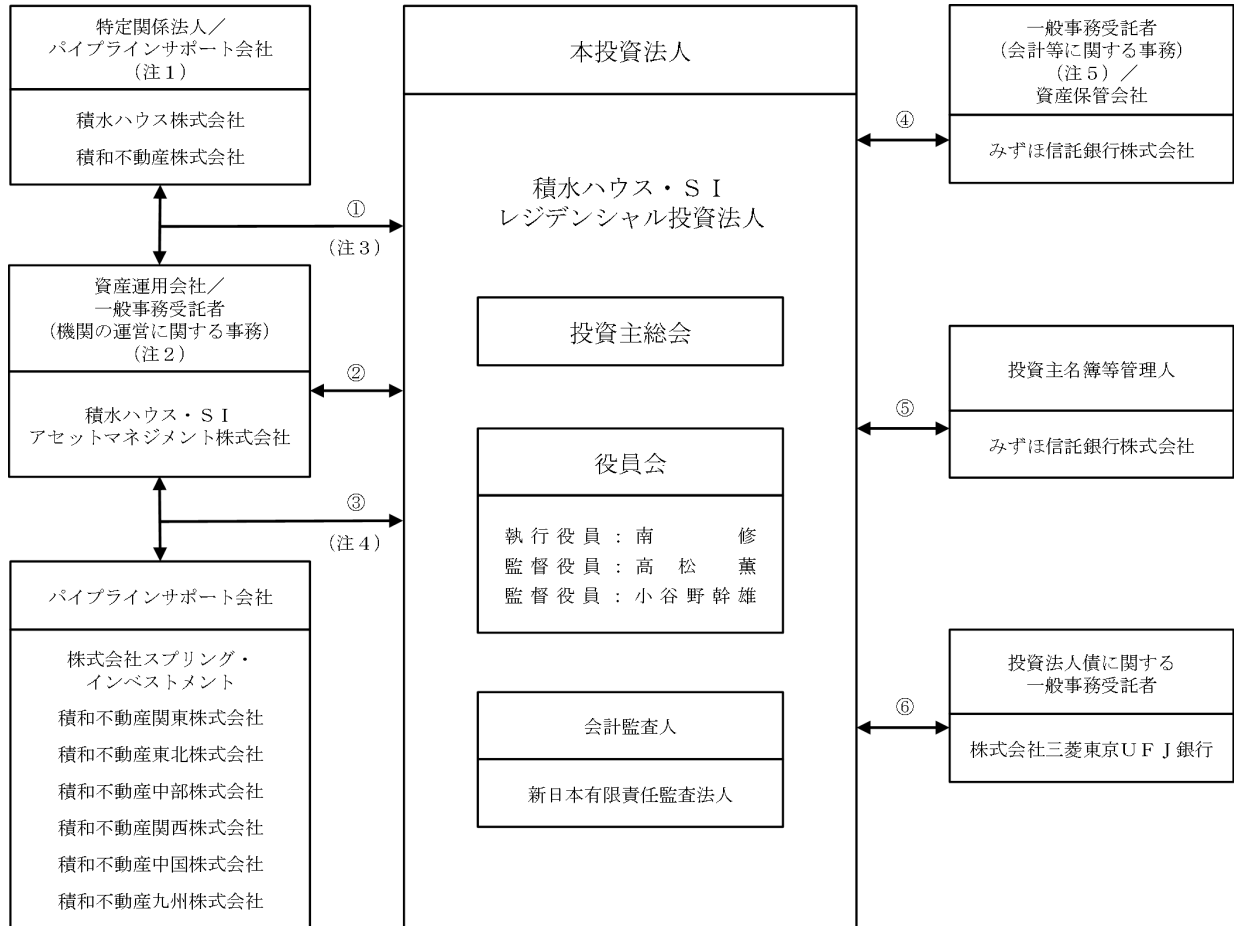
1. 投資法人の関係法人

<当期中における変更事項>

本投資法人は、特別口座の廃止手続きが完了したことに伴い、平成27年1月16日付で特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を終了しました。

上記を除き、最近の有価証券報告書(平成26年12月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本投資法人の仕組図は次のとおりです。

本投資法人の仕組図



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

- (注1) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みません。))第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。)は、積水ハウス株式会社及び積和不動産株式会社(以下、それぞれ「積水ハウス」及び「積和不動産」といいます。)です。積水ハウスは、本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。積和不動産は、資産運用会社の利害関係人等(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。))第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。)であって、金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。))第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人であり、平成27年3月末日(第19期末)現在において、本投資法人の保有資産47物件に係るプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社です。なお、詳細については、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (二) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。
- (注2) 機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書(又は委任状)の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。)、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。
- (注3) 本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を締結し、(i)積水ハウス又は積和不動産が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ii)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス又は積和不動産が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供しよう努めることに合意しています。
- (注4) 本投資法人及び資産運用会社は、株式会社スプリング・インベストメント(以下「スプリング・インベストメント」といいます。))との間で「物件情報優先提供に関する契約」を締結し、(i)スプリング・インベストメントが投資一任業務又は投資助言業務を受託し又は受託しようとしている顧客の物件のうち一定のものを、当該顧客のために売却しようとする場合、原則として、第三者に通知する前に、当該売却関連の情報を資産運用会社に提供すること、及び、(ii)売主等が運用若しくは保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する場合、原則として、第三者に通知する前に当該売却関連情報を資産運用会社に提供しよう努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産関東株式会社(以下「積和不動産関東」といいます。))との間で「優先交渉権等に関する契約」を締結し、(i)積和不動産関東が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ii)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積和不動産関東が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供しよう努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社(以下、それぞれ「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。))との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結し、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国又は積和不動産九州が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与することに合意しています。
- (注5) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成26年12月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成17年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年3月8日には、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し、両社を本投資法人及び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。

その後、本投資法人は、平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会において、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注1)が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とするべく本投資法人の規約の一部変更を行うとともに、当該投資対象の変更を強く訴求するため、本投資法人の商号を「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」に変更しました。

本投資法人は、積水ハウスグループ(注2)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。

(注1)「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。

(注2)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社194社及び関連会社20社で構成される企業集団をいいます(平成27年1月末日現在)。

(ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、個人消費の一部で改善の動きに鈍さがみられるものの、雇用・所得環境の着実な改善や海外経済の回復等を背景とした輸出の持ち直しの動きが見られ、緩やかな回復が続いていると考えられます。

こうした環境のなか、国内の長期金利が引き続き低下傾向にあることに加え、平成26年10月31日の日本銀行による金融政策決定会合において、長期国債の買入れペースを30兆円追加の年間約80兆円とすることや、J-REIT投資口の買入れペースを今までの3倍にあたる年間約900億円とすることが決定されたことにより、当期の前半においては、東証REIT指数が急上昇しました。その後、東証REIT指数は、平成27年に入り長期金利の水準が上昇に転じ不安定となるにつれて、後半は不安定な動きとなりましたが、日本銀行の買支えもあり、全体としては底堅く推移しました。

地価動向については、平成27年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は7年ぶりに下落から横ばいに転換しました。三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地、商業地ともに2年連続で上昇しています。また、三大都市圏では、住宅地の5割弱、商業地の7割強の地点で上昇しており、オフィス空室率の低下や、商業地をマンション用地として利用する動きなどを要因とした回復がみられます。

賃貸住宅の需要動向については、東京圏や政令指定都市などの一部の大都市において、他地域からの人口流入により若年者を中核とした単身世帯が増加しているとともに、車離れ・マイホーム離れといったマインドの変化や生活スタイルの多様化が進んだことにより、引き続き若年層を中心とした持家志向が低下しているなかで、賃貸住宅への潜在需要は底堅く、立地や品質に優れた賃貸マンションは安定した稼働がみられます。

他方、賃貸住宅の供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告(平成27年3月分)によると、住宅着工戸数は、13か月ぶりに前年同月の水準を上回りましたが、依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き概ね良好な状況にあると考えられます。

また、日本銀行の金融経済月報(平成27年4月)によると、全国百貨店売上高は、駆け込み需要の反動減からの持ち直しや株価上昇による資産効果に加え、訪日外国人向けの販売増にも支えられて、改善基調が続いています。更に、全国スーパー売上高は、相対的に弱めの動きとなりましたが、コンビニエンスストア売上高は緩やかな増加傾向にあり、個人消費の動向の影響を受ける傾向にある店舗賃料に関しては、回復傾向で推移しているものと考えられます。例えば、銀座や表参道などのエリアでは、今後の景気回復の期待から募集賃料が高額化する傾向もみられます。

(ハ) 運用実績

A. 資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成26年9月期末に保有していた99物件、取得価格（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）の合計171,099百万円で運用を開始しました。平成26年10月に商業施設1物件（取得価格1,043百万円）を譲渡し、その後、平成26年11月に住居7物件、平成27年1月に住居1物件、同年3月に住居1物件（取得価格の合計18,715百万円）をそれぞれ取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は107物件（住居100物件、商業施設7物件）、取得価格の合計は188,771百万円（住居172,277百万円、商業施設16,493百万円）となりました。

なお、当期中に譲渡及び取得した物件は、以下のとおりです。

<譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	1,200	平成26年10月3日

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	1,720	平成26年11月4日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	1,680	平成26年11月4日
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	2,660	平成26年11月4日
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南二条西	1,470	平成26年11月4日
住居-102	プライムメゾン鳴々川	北海道札幌市中央区南七条西	970	平成26年11月4日
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉	2,230	平成26年11月4日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	1,670	平成26年11月4日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	3,585	平成27年1月15日
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区芝浦	2,730	平成27年3月31日

[2期連続の公募増資及び資産の入替えを実施]

本投資法人は、平成26年4月に公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、同年5月に住居4物件を取得しました。更に、平成26年10月には2期連続となる公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金及び自己資金により、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ7物件、積和不動産から「マスト」シリーズ1物件をそれぞれ取得しました。また、当該公募増資と併せて、平成26年6月の投資法人規約変更後初となる商業施設の譲渡を行い、その譲渡代金を上記の新規取得物件の取得資金の一部に充当することで、資産の入替えも実施しています。本投資法人は、これらの一連の取組みにより、着実な資産規模の拡大と住居ポートフォリオの充実を図ることができたと考えています。

[ポートフォリオの状況]

平成27年3月末日（第19期末）現在及び本書の日付（平成27年5月18日）現在の保有資産の用途別の投資比率、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数第二位を四捨五入しています。したがって、以下に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

i. 用途別投資比率

用途区分	平成27年3月末日 (第19期末) 現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
住居	172,277	91.3	174,899	91.9
その他信託不動産(商業施設)	16,493	8.7	15,421	8.1
ポートフォリオ合計	188,771	100.0	190,320	100.0

ii. 地域別分散状況(住居のみ)

投資エリア区分	平成27年3月末日 (第19期末) 現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	119,777	69.5	119,777	68.5
東京圏その他都市部	5,268	3.1	6,140	3.5
全国主要都市	47,232	27.4	48,982	28.0
ポートフォリオ合計	172,277	100.0	174,899	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部(重点投資エリア)、東京圏その他都市部及び全国主要都市への投資比率は、平成27年3月末日(第19期末)現在において、それぞれ65.3%、4.4%及び30.3%、本書の日付現在において、それぞれ64.8%、4.9%及び30.4%となっております。

iii. 築年数別分散状況

築年数区分	平成27年3月末日 (第19期末) 現在		本書の日付現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	20,433	11.1	18,483	9.9
5年以上10年未満	120,445	65.4	124,145	66.5
10年以上	43,196	23.5	44,067	23.6
ポートフォリオ合計	184,074	100.0	186,696	100.0

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

iv. 用途別平均築年数

用途区分	平成27年3月末日 (第19期末) 現在	本書の日付現在
住居	8.1年	8.2年
その他信託不動産(商業施設)	13.2年	13.4年
ポートフォリオ全体	8.4年	8.5年

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第二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。

B. リーシング活動の展開及び物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指した諸施策を実施しました。具体的には、リーシングの妨げになる専有部の老朽化・陳腐化に対する適切な時期のリフォームの実施や、省エネルギーエアコンの導入、共用部へのLED照明の導入や節水機器の設置といった、環境に配慮しつつ物件の運用コスト削減にも寄与する施策を実施しました。その結果、住居全体の稼働率は当期末現在96.7%となりました。

更に、本投資法人の保有する住居「プライムメゾン品川」及び「プライムメゾン御殿山イースト」の2物件が、株式会社日本政策投資銀行より、J-REIT初となる「レジデンス版」DBJ Green Building認証を取得し、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」との評価を受けました。

また、商業施設については、期初より稼働が安定しており、商業施設全体の稼働率は当期末現在100.0%となっています。

その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在97.4%となっています。

(二) 資金調達の詳細

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成26年11月に短期借入金1,000百万円（借入期間：約10か月）、平成27年1月に長期借入金2,800百万円（借入期間：約1年2か月）、同年3月に短期借入金2,850百万円（借入期間：約11か月）を新規に借り入れました。平成27年2月には、返済期日の到来した借入金（総額15,350百万円）の借換え資金として、借入期間約8年で8,100百万円を、借入期間約7年で3,350百万円を、借入期間約6年で3,900百万円を借り入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。当該借換え資金における長期借入れについては、変動金利での借入れに対して、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、実質的に支払金利全額を固定化しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は99,109百万円（短期借入金3,850百万円、長期借入金80,759百万円（うち1年内返済予定の長期借入金5,650百万円）及び投資法人債14,500百万円）となっています。

また、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、本書の日付現在において、以下の信用格付を取得しています。

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

(ホ) 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は6,286百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,814百万円となり、経常利益は2,305百万円、当期純利益は2,302百万円を計上しました。

なお、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の適用により、「b-town神宮前II」の譲渡により生じた譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である77百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとしております。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,185円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成27年4月)によると、日本経済の先行きについては、国内需要が堅調に推移するとともに、輸出も緩やかに増加していくと見込まれ、家計、企業両部門ともに所得から支出への前向きな循環メカニズムは持続すると考えられます。平成27年度には、個人消費において、エネルギー価格の下落による実質所得の押し上げ効果や消費税率引き上げによる駆け込み需要後の落ち込みからの回復も見込まれるなど、平成27年度から平成28年度にかけて、潜在成長率を上回る成長を続けると予想されます。但し、新興国経済の先行きや欧州債務問題、米国経済の成長ペースなどの海外経済の動向や、企業・家計の中長期的な成長期待の変化、財政の中長期的な持続可能性に対する信認等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があり、これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、取引参加者の多様化による取得競争や賃料の上昇局面のなかで、日本銀行が平成26年10月31日に公表した「量的・質的金融緩和」の拡大による金融緩和政策に依拠した不動産価格の上昇が今後も継続するものと考えられます。一方で良質な賃貸住宅をはじめとする新規物件等の供給は、建設コストの上昇や用地取得競争の激化などを主因とし、中期的に低位で推移していくものとみられ、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の取得・運用を行います。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築し、投資主利益の最大化を目指します。

その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。更に、東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、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、主要大都市圏をはじめとする「全国主要都市」に所在する物件についても、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用を基軸とし、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努めます。不動産マーケットが高騰している中でも、エリアや物件特性を踏まえ、本投資法人の収益性向上に寄与すると判断した物件について、適正な利回り目線を保ちつつ取得を行うことで、着実に良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大を目指していきます。

また、既存商業施設については、積水ハウスの協力も得ながら安定運用に努めつつ、原則として売却することを検討します。

B. 内部成長戦略




本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、これまでも適宜実施してきた館内リノベーション、室内リフォーム工事及び共用部照明のLED化をはじめとした取り組みを継続することにより物件の競争力の向上及び運用コストの削減を図っていきます。また、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により、空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図り、新規契約時及び更新時の賃料増額、並びに新規契約時の礼金及び更新時の更新料の取得にも注力していきます。

本投資法人が積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、積和不動産グループ(注)のうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約してきたことで、全国で約54.5万室の賃貸管理実績(平成27年1月末日現在)に裏付けられたプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると本投資法人は判断しています。今後かかる方針を維持することで、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エステイメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメ

ゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

(注)「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。また、「積和不動産各社」とは積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である「積和不動産」、「積和不動産関東」、「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」の7社をいいます。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">積水ハウス ブランド</div> <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>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">本投資法人独自 ブランド</div> <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>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">積和不動産グループ ブランド</div> <p>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</p>

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密接なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応することにより、施設の価値の維持・向上を図ります。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっておりますが、従前の方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、今期実施した公募増資の結果、当期末現在において、本投資法人のLTVは、51.1%となっております。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された借入余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行ってまいります。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 新規資産の取得

平成27年4月2日及び5月14日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	1,005	平成27年4月2日
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森	745	平成27年4月2日
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘(注)	東京都調布市西つつじヶ丘	871	平成27年5月14日

(注) 「エステイメゾンつつじヶ丘」の物件名称は、本書の日付現在において「レガーロつつじヶ丘」ですが、入居者に一定期間の周知を行った後、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、変更後の物件名称を記載しています。

B. 保有資産の譲渡

平成27年4月28日付で、以下の物件の一部を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注)	大阪府泉南郡田尻町他	1,150	平成27年4月28日

(注) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、コーナン商事株式会社、イオンタウン株式会社及び株式会社コジマがそれぞれ賃借人として事業用定期借地権を有する3つの区画から構成される商業施設です。当該区画のうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を譲渡しました。

C. 資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	平成27年4月2日	600	0.30500% (注)	変動	平成28年2月29日	期限 一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		600						
株式会社 三菱東京UFJ銀行		600						
合 計		1,800						

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

(二) 運用状況の見通し

平成27年9月期(第20期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成27年9月期(第20期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,411百万円	1口当たり分配金	2,120円
経常利益	2,194百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,192百万円		

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

平成27年9月期(第20期)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成27年9月期(第20期)：平成27年4月1日～平成27年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年3月期末現在保有している107物件に、前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) A. 新規資産の取得」に記載した3物件を加えた110物件について、平成27年4月28日付のりんくう羽倉崎プラザの一部譲渡以外の異動(新規資産の取得、保有資産の譲渡等)が平成27年9月期末までにないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月2日及び5月14日付で取得した上記3物件の取得に伴う増収を見込んでいます。 平成27年4月28日付の前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) B. 保有資産の譲渡」に記載した1物件の一部譲渡に伴い生じる譲渡益(57百万円)を見込んでいます。 賃貸事業収入については、平成27年3月期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成27年3月期末現在又は取得時点における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は、約597百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。平成27年9月期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約381百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成27年9月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約10百万円を想定しています。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、約1,423百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、総額約516百万円を想定しています。 投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却は、総額約22百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、平成27年3月期末現在、99,109百万円の有利子負債残高（短期借入金：3,850百万円、長期借入金：80,759百万円（うち1年内返済予定の長期借入金：5,650百万円）、投資法人債：14,500百万円）を有しています。 ・ 平成27年4月2日に前記「(ハ) 決算後に生じた重要な事実（参考情報）C. 資金の借入れ」に記載した1,800百万円の借入れを実施しています。 ・ 平成27年9月期中に返済期限が到来する借入金は1,000百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 上記を除いて新たな借入れ等を行わない前提です。これにより、有利子負債比率は53.2%程度となる見込みです。 ・ 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第二位を四捨五入しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在の1,018,110口を前提としており、その後、平成27年9月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成27年4月28日付の上記1物件の一部譲渡に伴い生じる譲渡益の一部（34百万円）を圧縮積立金として内部留保する予定です。実際の内部留保額は税法上の限度内で変動する可能性があります。 ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い上記積立後の利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,595,652	2,941,105
信託現金及び信託預金	4,769,531	5,128,664
営業未収入金	145,036	177,233
前払費用	137,101	139,619
繰延税金資産	99	132
未収消費税等	69,086	39,852
その他	912	392
貸倒引当金	△1,681	△1,965
流動資産合計	8,715,737	8,425,035
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	82,643,364	91,755,319
減価償却累計額	△10,188,991	△11,426,535
信託建物(純額)	72,454,373	80,328,783
信託構築物	594,179	709,720
減価償却累計額	△141,133	△161,054
信託構築物(純額)	453,045	548,666
信託機械及び装置	1,292,569	1,733,045
減価償却累計額	△321,942	△381,382
信託機械及び装置(純額)	970,626	1,351,662
信託工具、器具及び備品	102,935	135,744
減価償却累計額	△44,439	△51,990
信託工具、器具及び備品(純額)	58,496	83,753
信託土地	93,263,002	102,216,751
有形固定資産合計	167,199,543	184,529,619
無形固定資産		
信託借地権	154,055	152,037
商標権	—	865
その他	1,164	535
無形固定資産合計	155,220	153,438
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,682	235,667
長期前払費用	341,576	417,468
その他	120,354	125,152
投資その他の資産合計	697,613	778,288
固定資産合計	168,052,377	185,461,345
繰延資産		
投資法人債発行費	89,884	82,379
投資口交付費	34,991	67,202
繰延資産合計	124,876	149,582
資産合計	176,892,990	194,035,963

(単位：千円)

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	289,892	413,818
短期借入金	8,700,000	3,850,000
1年内返済予定の長期借入金	6,650,000	5,650,000
未払金	446,304	538,448
未払費用	64,192	58,090
未払法人税等	2,079	2,545
前受金	303,927	286,678
その他	12,782	13,128
流動負債合計	16,469,179	10,812,711
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	62,609,500	75,109,500
信託預り敷金及び保証金	2,303,807	2,385,824
固定負債合計	79,413,307	91,995,324
負債合計	95,882,486	102,808,035
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	79,059,711	88,925,149
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,950,792	2,302,778
剰余金合計	1,950,792	2,302,778
投資主資本合計	81,010,504	91,227,928
純資産合計	※1 81,010,504	※1 91,227,928
負債純資産合計	176,892,990	194,035,963

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,591,570	※1 6,134,681
不動産等売却益	—	※2 152,133
営業収益合計	5,591,570	6,286,815
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,560,551	※1 2,835,075
資産運用報酬	360,826	417,097
資産保管手数料	13,752	14,751
一般事務委託手数料	31,116	33,940
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	1,387	467
その他営業費用	156,425	167,141
営業費用合計	3,127,659	3,472,074
営業利益	2,463,911	2,814,740
営業外収益		
受取利息	770	863
未払分配金戻入	220	226
還付加算金	12	39
その他	160	—
営業外収益合計	1,163	1,129
営業外費用		
支払利息	390,802	371,253
投資法人債利息	45,969	56,058
投資法人債発行費償却	6,491	7,505
融資関連費用	62,645	62,345
投資口交付費償却	6,113	13,547
その他	93	108
営業外費用合計	512,115	510,820
経常利益	1,952,959	2,305,049
税引前当期純利益	1,952,959	2,305,049
法人税、住民税及び事業税	2,236	2,721
法人税等調整額	△15	△33
法人税等合計	2,220	2,687
当期純利益	1,950,739	2,302,362
前期繰越利益	53	416
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,950,792	2,302,778

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	68,294,216	1,765,604	1,765,604	70,059,821	70,059,821
当期変動額					
新投資口の発行	10,765,494			10,765,494	10,765,494
剰余金の配当		△1,765,550	△1,765,550	△1,765,550	△1,765,550
当期純利益		1,950,739	1,950,739	1,950,739	1,950,739
当期変動額合計	10,765,494	185,188	185,188	10,950,682	10,950,682
当期末残高	79,059,711	1,950,792	1,950,792	81,010,504	81,010,504

当期(自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	79,059,711	1,950,792	1,950,792	81,010,504	81,010,504
当期変動額					
新投資口の発行	9,865,438			9,865,438	9,865,438
剰余金の配当		△1,950,376	△1,950,376	△1,950,376	△1,950,376
当期純利益		2,302,362	2,302,362	2,302,362	2,302,362
当期変動額合計	9,865,438	351,985	351,985	10,217,424	10,217,424
当期末残高	88,925,149	2,302,778	2,302,778	91,227,928	91,227,928

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
I 当期末処分利益	1,950,792,909円	2,302,778,596円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,950,376,440円 (2,131円)	2,224,570,350円 (2,185円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	77,988,021円
IV 次期繰越利益	416,469円	220,225円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,950,376,440円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,224,570,350円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,952,959	2,305,049
減価償却費	1,253,358	1,370,428
投資法人債発行費償却	6,491	7,505
投資口交付費償却	6,113	13,547
貸倒引当金の増減額(△は減少)	811	283
受取利息	△770	△863
支払利息	436,771	427,312
営業未収入金の増減額(△は増加)	14,550	△32,197
前払費用の増減額(△は増加)	△17,820	16,166
未収消費税等の増減額(△は増加)	△55,600	29,234
営業未払金の増減額(△は減少)	△9,730	104,169
未払金の増減額(△は減少)	46,905	64,100
前受金の増減額(△は減少)	45,588	△17,248
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,013,276
長期前払費用の増減額(△は増加)	△44,472	△94,576
その他	△17,565	639
小計	3,617,591	5,206,827
利息の受取額	770	863
利息の支払額	△442,406	△433,413
法人税等の支払額	△2,161	△2,255
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,173,793	4,772,022
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△20,382,717	△19,664,034
無形固定資産の取得による支出	—	△1,084
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	505,853	257,606
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△169,690	△175,589
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△4,904	△4,782
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,051,459	△19,587,884
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,700,000	3,850,000
短期借入金の返済による支出	△3,300,000	△8,700,000
長期借入れによる収入	9,800,000	18,150,000
長期借入金の返済による支出	△9,509,000	△6,650,000
投資法人債の発行による収入	2,976,428	—
投資口の発行による収入	10,724,389	9,819,679
分配金の支払額	△1,765,719	△1,949,232
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,626,098	14,520,447
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	748,432	△295,414
現金及び現金同等物の期首残高	7,616,751	8,365,184
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,365,184	※1 8,069,769

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～36年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～29年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～36年	信託機械及び装置	3～29年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～66年								
信託構築物	3～36年								
信託機械及び装置	3～29年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期55,017千円、当期17,432千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入していません。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成26年9月30日)	当 期 (平成27年3月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	当 期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	5,386,820	5,911,526
その他賃貸事業収入	204,749	223,154
不動産賃貸事業収益合計	5,591,570	6,134,681
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	496,630	559,345
水道光熱費	111,148	123,823
保険料	6,448	6,670
修繕費	135,879	165,718
固定資産税等	288,457	287,329
信託報酬	45,038	45,247
その他賃貸事業費用	224,210	277,351
減価償却費	1,252,737	1,369,589
不動産賃貸事業費用合計	2,560,551	2,835,075
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,031,018	3,299,606

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

b-town神宮前II		
不動産等売却収入		1,200,000
不動産等売却原価	1,013,276	
その他売却費用	34,590	1,047,866
不動産等売却益		152,133

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前 期	当 期
	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	915,240口	1,018,110口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
現金及び預金	3,595,652	2,941,105
信託現金及び信託預金	4,769,531	5,128,664
現金及び現金同等物	8,365,184	8,069,769

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

種類	氏名	事業の内容又は 職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	南 修	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス・S I アセ ットマネジメン ト株式会社代表 取締役	-	積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	493,606 (注2)	未払金	389,692
				積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への機関運 営事務報酬の支 払(注3)	6,100	未払金	1,512

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

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬132,780千円が含まれています。

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

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

(注5) 執行役員坂本光司の任期は平成26年6月11日をもって満了となり、同日開催の投資主総会において執行役員に南修が選任され、平成26年6月12日付で就任しました。取引金額には、坂本光司の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)

種類	氏名	事業の内容又は 職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	南 修	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス・S I アセ ットマネジメン ト株式会社代表 取締役	-	積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	516,937 (注2)	未払金	474,053
				積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への機関運 営事務報酬の支 払(注3)	1,400	未払金	1,512

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

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬90,240千円及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬9,600千円が含まれています。

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

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

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	当 期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
1口当たり純資産額	88,512	89,605
1口当たり当期純利益	2,163	2,289

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別	前 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	当 期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
項 目		
当期純利益(千円)	1,950,739	2,302,362
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,950,739	2,302,362
期中平均投資口数(口)	901,478	1,005,513

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において、本投資法人は平成26年10月に公募増資(97,970口)、平成26年11月に第三者割当増資(4,900口)を行い、総額で9,865百万円の資金を調達しました。なお、当期末までの最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年4月2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注3)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注4)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注5)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注6)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注7)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注8)
平成26年10月22日	公募増資	97,970	1,013,210	9,395	88,455	(注9)
平成26年11月18日	第三者割当増資	4,900	1,018,110	469	88,925	(注10)

- (注1) 1口当たり発行価額174,936円にて、本投資法人が平成19年3月に発行した第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。
- (注2) 1口当たり発行価格340,957円(引受価額328,717円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
- (注3) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注5) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注6) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。
- (注7) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
- (注8) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価格99,157円(引受価額95,902円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
- (注10) 平成26年10月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額95,902円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成26年9月30日)		当期 (平成27年3月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	106,423	60.2	117,516	60.6
		東京圏その他都市部	4,786	2.7	4,746	2.4
		全国主要都市	38,929	22.0	46,223	23.8
	住居 計		150,139	84.9	168,486	86.8
	その他信託不動産(商業施設)		17,214	9.7	16,195	8.3
	その他信託不動産 計		17,214	9.7	16,195	8.3
小 計			167,353	94.6	184,681	95.2
預金・その他の資産			9,539	5.4	9,354	4.8
資産総額計			176,892	100.0	194,035	100.0

	前期 (平成26年9月30日)		当期 (平成27年3月31日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	95,882	54.2	102,808	53.0
純資産総額	81,010	45.8	91,227	47.0

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京都23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)、神奈川県及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市並びにその通勤圏(中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部)及び上記以外の政令指定都市等(東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)を表します。

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

(注3) 「対総資産比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要な銘柄

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

② 投資不動産物件

不動産信託受益権は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

なお、前記「① 投資有価証券の主要な銘柄」及び「③ その他投資資産の主要なもの」に記載の投資資産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人の平成27年3月末日(第19期末)現在において保有する資産は全て不動産を信託財産とする信託受益権です。資産の概要は、以下のとおりです。

(イ) 信託不動産の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	2.8	4,814	5,810	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,730	0.9	1,642	1,630	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1,960	1.0	1,843	1,860	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	エステイメゾン恵比寿	700	0.4	650	790	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	エステイメゾン神田	1,360	0.7	1,242	1,410	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,290	0.7	1,190	1,450	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1,870	1.0	1,678	1,970	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	エステイメゾン町田	1,360	0.7	1,125	1,460	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	エステイメゾン川崎	2,130	1.1	1,874	2,310	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	エステイメゾン今池	300	0.2	268	196	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,018	0.5	946	1,170	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	エステイメゾン横浜	2,090	1.1	1,952	2,010	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,650	0.9	1,460	1,430	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	エステイメゾン目黒	887	0.5	810	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1,348	0.7	1,191	1,130	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	1,510	0.8	1,478	1,550	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	エステイメゾン京橋	2,774	1.5	2,398	2,710	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,220	0.6	1,136	1,030	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	エステイメゾン白楽	844	0.4	739	837	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	エステイメゾン南堀江	1,055	0.6	970	984	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	エステイメゾン五反田	3,043	1.6	2,804	2,830	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	2,440	1.3	2,267	2,490	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	2,200	1.2	2,022	1,980	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,300	0.7	1,218	1,160	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	エステイメゾン城東	1,075	0.6	1,000	922	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居-29	エステイメゾン塚本	1,250	0.7	1,144	1,050	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1日	無
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1,900	1.0	1,761	1,910	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,700	1.4	2,626	2,550	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	0.5	933	925	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	0.5	812	808	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	445	0.2	396	382	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	840	0.4	746	708	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,420	0.8	1,319	1,110	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	2,610	1.4	2,495	2,360	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1,000	0.5	911	840	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	2,250	1.2	1,995	1,870	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	2,700	1.4	2,534	2,500	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	0.5	971	1,030	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	エステイメゾン千駄木	757	0.4	730	695	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	1.2	2,238	1,950	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	2,250	1.2	2,089	2,390	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	900	0.5	840	841	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	871	0.5	856	833	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	0.8	1,518	1,810	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	0.6	1,082	1,370	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.3	616	744	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	0.4	690	812	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,260	1.2	2,182	2,380	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	1,920	1.0	1,875	2,380	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,050	0.6	1,068	1,200	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	0.8	1,480	1,610	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	0.9	1,597	1,790	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	810	0.4	789	878	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	0.3	525	573	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1.0	1,807	1,950	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,560	0.8	1,550	1,790	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,830	1.5	2,824	3,020	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	5,205	2.8	5,125	5,720	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-65	プライムメゾン高見	905	0.5	892	972	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	0.4	704	753	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	0.6	1,090	1,230	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年10月1日	無
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,350	0.7	1,323	1,470	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エスティメゾン千石	1,075	0.6	1,104	1,210	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エスティメゾン代沢	1,870	1.0	1,918	2,020	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エスティメゾン戸越	1,370	0.7	1,402	1,550	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	0.9	1,628	1,810	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エスティメゾン西天満	1,440	0.8	1,432	1,590	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エスティメゾン白金台	1,900	1.0	1,992	2,200	一般財団法人日本 不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,370	0.7	1,393	1,510	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,170	0.6	1,197	1,390	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-77	エスティメゾン都立大学	729	0.4	748	800	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	844	0.4	863	937	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-79	エスティメゾン中野	1,540	0.8	1,573	1,680	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-80	エスティメゾン新中野	847	0.4	865	914	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	863	0.5	882	937	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エスティメゾン哲学堂	954	0.5	973	1,100	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-83	エスティメゾン高円寺	958	0.5	981	1,090	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エスティメゾン押上	1,950	1.0	1,989	2,250	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-85	エスティメゾン赤羽	2,730	1.4	2,778	2,990	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-86	エスティメゾン王子	1,380	0.7	1,406	1,500	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,280	0.7	1,288	1,450	一般財団法人日本 不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,160	0.6	1,167	1,310	一般財団法人日本 不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居-89	プライムメゾン神保町	1,640	0.9	1,648	1,790	株式会社中央不動 産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	2,120	1.1	2,138	2,570	株式会社中央不動 産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-91	マストライフ秋葉原	480	0.3	489	509	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年1月21日	無
住居-92	エスティメゾン葵	2,160	1.1	2,186	2,280	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成26年1月31日	無
住居-93	エスティメゾン薬院	2,008	1.1	2,105	2,220	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成26年3月28日	無
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	6,720	3.6	6,926	7,560	一般財団法人日本 不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居-95	エスティメゾン大島	7,120	3.8	7,325	8,170	一般財団法人日本 不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,755	0.9	1,816	1,910	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-97	エステイメゾン鶴舞	3,760	2.0	3,908	4,110	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居-98	プライムメゾン森下	1,720	0.9	1,788	1,800	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成26年11月4日	無
住居-99	プライムメゾン品川	1,680	0.9	1,737	1,740	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年11月4日	無
住居-100	プライムメゾン大通公園	2,660	1.4	2,765	2,870	一般財団法人日本 不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-101	プライムメゾン南2条	1,470	0.8	1,542	1,700	一般財団法人日本 不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-102	プライムメゾン鴨々川	970	0.5	1,021	1,110	一般財団法人日本 不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	2,230	1.2	2,340	2,273	株式会社立地評価 研究所	平成26年11月4日	無
住居-104	マストライフ八広	1,670	0.9	1,740	1,720	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年11月4日	無
住居-105	プライムメゾン恵比寿	3,585	1.9	3,677	3,920	一般財団法人日本 不動産研究所	平成27年1月15日	無
住居-106	エステイメゾン芝浦	2,730	1.4	2,862	2,780	株式会社中央不動 産鑑定所	平成27年3月31日	無
住居 小計		172,277	91.3	168,486	180,613			
商業-1	浜松プラザ(注4)	3,820	2.0	3,642	2,249	株式会社立地評価 研究所	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注5)	4,697	2.5	4,734	5,110	一般財団法人日本 不動産研究所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	1,530	0.8	1,505	1,120	株式会社立地評価 研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	0.7	1,251	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	1,980	1.0	1,970	1,720	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.0	1,712	1,540	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	バルプラザショッピング センター(注6)	1,355	0.7	1,378	1,190	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日、 平成21年8月31日 及び 平成24年6月29日	無
その他信託不動産(商業施設) 小計		16,493	8.7	16,195	14,049			
合計		188,771	100.0	184,681	194,662			

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

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成27年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注3) 「担保設定の有無」欄には、平成27年3月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。

(注4) 浜松プラザは、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されている複合型商業施設です(以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。)。本投資法人は、このうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を、平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付でその一部を譲渡しており、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の雨水排水のためにイトーヨーカ堂棟地下貯水槽等を使用していることから、本投資法人及び積水ハウスは、今後、関係法令等に定める雨水排水の必要調整量を確保する必要がある場合には、そのための費用について協議することに合意しています。また、イトーヨーカ堂において株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗は、平成27年1月18日付で閉店しています。

(注5) りんくう羽倉崎プラザのうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を平成27年4月28日付で譲渡しています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 決算後に生じた重要な事実(参考情報) B. 保有資産の譲渡」をご参照下さい。当該譲渡により、本書の日付現在において継続保有しているコーナン商事株式会社賃借部分及びイオンタウン株式会社賃借部分の「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」は、それぞれ3,624百万円、3,653百万円及び3,960百万円となっています。

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

(注7) 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。

(ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成27年3月末日(第19期末)現在の保有資産にかかる信託不動産は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-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	愛知県名古屋市中千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	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	R C、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	R C、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	S R C、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	S R C、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	R C、 12F/B 1F	平成20年4月8日
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	R C・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	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	R C、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	S R C、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	R C、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	R C、5F	平成20年1月28日
住居-54	エステイメゾン板橋C 6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	R C、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	S R C、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	R C、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	S R C・R C、 13F/B 1F	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	S R C、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	R C、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	R C、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	R C、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	R C、 12F/B 1F	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	R C、10F	平成16年9月7日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-64	ブライムメゾン 銀座イースト	東京都中央区 築地	共同住宅、 店舗	969.10	8,724.48	RC、 14F/B1F	平成18年2月28日
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	RC、12F	平成20年8月27日
住居-66	ブライムメゾン矢田南	愛知県名古屋 市東区矢田南	共同住宅	1,148.53	2,430.23	RC・SRC、 12F	平成19年7月18日
住居-67	ブライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	RC、10F	平成17年8月31日
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区 千石	共同住宅	1,002.14	2,068.21	RC、5F	平成21年8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	RC、3F	平成22年2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	RC、7F	平成21年6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	RC、14F	平成18年10月17日
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市 北区西天満	共同住宅	519.65	4,514.05	RC、23F	平成19年11月30日
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	RC、 7F/B1F	平成15年9月16日
住居-75	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区 新宿	共同住宅	704.82	2,227.87	RC、6F	平成21年4月17日
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	RC、5F	平成21年11月9日
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	RC、3F	平成21年2月23日
住居-78	エステイメゾン武蔵小山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	エステイメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅、 店舗	687.47	2,608.04	RC、10F	平成21年6月24日
住居-80	エステイメゾン新中野	東京都中野区 本町	共同住宅	747.64	1,508.07	RC、4F	平成21年10月22日
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	共同住宅	907.66	1,531.56	RC、3F	平成21年2月16日
住居-82	エステイメゾン哲学堂	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	エステイメゾン高円寺	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	エステイメゾン押上	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	エステイメゾン赤羽	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	エステイメゾン王子	東京都北区 王子	共同住宅	518.87	2,939.76	RC、16F	平成22年7月6日
住居-87	ブライムメゾン早稲田	東京都新宿区 早稲田鶴巻町	共同住宅	358.54	1,914.93	RC、 13F/B1F	平成24年11月8日
住居-88	ブライムメゾン八丁堀	東京都中央区 八丁堀	共同住宅	302.07	1,901.58	RC、9F	平成24年11月16日
住居-89	ブライムメゾン神保町	東京都千代田 区神田神保町	共同住宅	389.48	2,341.30	RC、14F	平成25年3月1日
住居-90	ブライムメゾン 御殿山イースト	東京都品川区 北品川	共同住宅	2,167.60	3,727.89	RC、 4F/B1F	平成23年1月18日
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田 区神田佐久間 河岸	共同住宅	151.48	939.79	RC、12F	平成18年10月3日
住居-92	エステイメゾン葵	愛知県名古屋 市東区葵	共同住宅、 店舗	906.67	5,107.47	RC、14F	平成19年10月3日
住居-93	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市 中央区平尾	共同住宅、 店舗	1,342.00	5,590.13	RC、15F； RC、11F	平成18年2月2日
住居-94	エステイメゾン錦糸町II	東京都墨田区 江東橋	共同住宅、 店舗	1,679.75	11,160.19	RC、15F	平成20年1月17日

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-95	エステイメゾン大島	東京都江東区 大島	共同住宅、 店舗	3,003.87	11,940.22	R C、15F	平成19年9月13日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋 市千種区富士 見台	共同住宅	4,882.14	6,173.03	R C、4F	平成19年4月24日
住居-97	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋 市中千代田	共同住宅、 店舗	3,470.05	21,577.20	S R C・S、 14F/B 2 F	平成11年11月27日
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区 森下	共同住宅	461.60	2,668.30	R C、12F	平成25年5月14日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区 北品川	共同住宅、 店舗	972.94	2,693.31	R C、6F	平成26年2月18日
住居-100	プラムメゾン大通公園	北海道札幌市 中央区大通西	共同住宅、 店舗	1,007.42	11,090.88	R C、 18F/B 1 F	平成20年12月15日
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市 中央区南二条 西	共同住宅	1,085.66	8,477.68	R C、14F	平成21年11月30日
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市 中央区南七条 西	共同住宅	754.61	6,160.49	R C、13F	平成21年10月30日
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク (注6)	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	5,000.02	10,249.72	R C、14F	平成23年2月3日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区 八広	共同住宅、 店舗	1,296.64	4,012.49	R C、13F	平成23年1月14日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿	共同住宅、 店舗	587.16	3,798.12	R C、12F	平成26年6月5日
住居-106	エステイメゾン芝浦	東京都港区 芝浦	共同住宅	1,217.25	4,855.53	S R C、10F	平成8年8月26日
住居 小計				107,606.95	387,040.83		
商業-1	浜松プラザ(注7)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹 町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1F； S、2F； S、2F	平成12年11月7日 及び 平成12年11月9日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注8)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐 野市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3F/B 1 F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9F/B 1 F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄 下郡湯河原町 中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、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9)	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
その他信託不動産(商業施設) 小計				161,385.24	29,525.32		
合計				268,992.19	416,566.15		

(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) 「R C」は鉄筋コンクリート造、「S R C」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かかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

- (注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「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) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番23番32)は貸地であり、貸地上の建物は借地人所有となっているため、当該建物(店舗)の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注7) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・フレスポ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、当該建物(店舗)の面積は、上記表中において「延床面積」に含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注8) 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。また、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、りんくう羽倉崎プラザのうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を平成27年4月28日付で譲渡しており、本書の日付現在において継続保有しているコーナ商事株式会社賃借部分及びイオンタウン株式会社賃借部分の「敷地面積」は40,457.00㎡となっています。
- (注9) 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(いずれも平成4年11月30日に建築)、レストラン棟(平成18年7月12日に建築)及びクリスタル広場別棟(平成24年6月26日に建築))から構成されています。4棟の建物の構造・階数は全て同じです。

(ハ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
マスト博多他5物件 (福岡県福岡市他)	共用部照明器具 LED化工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	15	-	-
エステイメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	専有部 リノベーション工事	自 平成27年4月 至 平成27年9月	11	-	-

B. 期中に行った資本的支出について

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は153百万円であり、当期費用に区分された修繕費165百万円と合わせて318百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡)	屋上防水工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	27
エステイメゾン白金台 (東京都品川区)	共用部リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	24
エステイメゾン大島他5物件 (東京都江東区他)	共用部照明器具LED化工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	19
エステイメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器交換工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	11
その他			69
合計			153

C. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
当期首積立金残高	88	70	76	34	101
当期積立額	31	50	15	75	27
当期積立金取崩額	49	44	57	8	83
次期繰越額	70	76	34	101	45

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成27年3月末日(第19期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	エステイメゾン銀座	1	積和不動産	134	134	5,515.43	5,515.43	100.0
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	積和不動産	46	41	2,019.10	1,721.29	85.3
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1	積和不動産	42	40	2,062.10	1,972.66	95.7
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産	27	26	781.02	750.27	96.1
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産	68	68	1,706.54	1,706.54	100.0
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産	41	39	1,881.19	1,771.35	94.2
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	積和不動産	86	84	2,978.28	2,874.16	96.5
住居-11	エステイメゾン町田	1	積和不動産	95	92	3,090.89	2,960.38	95.8
住居-12	エステイメゾン川崎	1	積和不動産	146	143	3,741.01	3,664.65	98.0
住居-13	エステイメゾン今池	1	株式会社東急コミュニ ティ(注7)	49	48	1,296.22	1,256.34	96.9
住居-14	エステイメゾン新川崎	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	1	積和不動産	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	積和不動産	87	86	2,279.21	2,255.00	98.9
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産	37	34	1,070.13	982.61	91.8
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	52	4,815.26	4,739.99	98.4
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	36	2,619.17	2,479.08	94.7
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	161	4,613.04	4,475.04	97.0
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産	30	29	1,656.02	1,605.03	96.9
住居-22	エステイメゾン白楽	1	積和不動産	57	56	1,285.83	1,263.25	98.2
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	積和不動産関西	60	59	1,804.48	1,779.11	98.6
住居-24	エステイメゾン五反田	1	積和不動産	83	80	3,871.15	3,715.52	96.0
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	積和不動産	83	82	2,979.85	2,956.12	99.2
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産	110	108	2,602.30	2,555.78	98.2
住居-27	エステイメゾン南麻布	1	積和不動産	52	51	1,082.12	1,061.31	98.1
住居-28	エステイメゾン城東	1	積和不動産関西	64	62	2,065.92	2,003.40	97.0
住居-29	エステイメゾン塚本	1	積和不動産関西	96	85	2,321.04	2,055.09	88.5
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1	積和不動産	99	96	2,824.86	2,715.15	96.1

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	積和不動産	60	60	1,755.31	1,755.31	100.0
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	57	1,274.49	1,215.54	95.4
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	52	1,362.36	1,243.00	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	1,035.81	97.8
住居-36	エステイメゾン天神東 II	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.90	98.8
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブ ネット	87	85	2,261.28	2,211.53	97.8
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産	94	92	2,936.72	2,865.19	97.6
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	積和不動産	86	85	2,155.16	2,130.10	98.8
住居-41	エステイメゾン西中島	1	積和不動産関西	120	111	3,643.42	3,334.44	91.5
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産	124	115	3,915.81	3,632.15	92.8
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブ ネット	50	49	1,176.78	1,145.65	97.4
住居-44	エステイメゾン千駄木	1	株式会社長谷工ライブ ネット	39	38	897.30	877.07	97.7
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	58	2,453.17	2,406.70	98.1
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	158	9,106.08	9,004.76	98.9
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	60	2,261.91	2,194.35	97.0
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	36	36	856.08	856.08	100.0
住居-50	ブライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産	77	75	3,924.58	3,832.04	97.6
住居-51	ブライムメゾン東桜	1	積和不動産中部	64	62	3,118.11	3,033.97	97.3
住居-52	ブライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部	27	27	2,163.98	2,163.98	100.0
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋 II	1	積和不動産	24	24	894.64	894.64	100.0
住居-54	エステイメゾン板橋 C 6	1	積和不動産	120	114	4,036.66	3,818.60	94.6
住居-55	マスト博多 (注8)	1	積和不動産九州	156	156	9,614.80	9,614.80	100.0
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	積和不動産	54	53	1,611.54	1,567.32	97.3
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	89	2,275.24	2,119.70	93.2
住居-58	ブライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	53	4,427.65	4,016.33	90.7
住居-59	ブライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西	26	26	2,040.35	2,040.35	100.0
住居-60	ブライムメゾン北田辺	1	積和不動産関西	26	26	1,798.97	1,798.97	100.0
住居-61	ブライムメゾン百道浜 (注8)	1	積和不動産九州	100	100	7,514.76	7,514.76	100.0
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1	積和不動産	79	79	2,324.65	2,324.65	100.0
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産	90	88	3,701.70	3,620.20	97.8

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	139	6,177.20	6,007.44	97.3
住居-65	プライムメゾン高見	1	積和不動産中部	28	26	2,016.79	1,863.55	92.4
住居-66	プライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部	26	25	2,168.59	2,086.20	96.2
住居-67	プライムメゾン照葉 (注8)	1	積和不動産九州	100	100	6,728.20	6,728.20	100.0
住居-68	エスティメゾン東白壁 (注8)	1	積和不動産中部	45	45	4,014.07	4,014.07	100.0
住居-69	エスティメゾン千石	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	56	49	1,498.13	1,344.31	89.7
住居-70	エスティメゾン代沢	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	71	67	2,352.90	2,197.43	93.4
住居-71	エスティメゾン戸越	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	83	82	1,943.17	1,922.70	98.9
住居-72	エスティメゾン瓦町	1	積和不動産関西	85	84	3,486.48	3,453.04	99.0
住居-73	エスティメゾン西天満	1	積和不動産関西	83	78	2,877.90	2,684.20	93.3
住居-74	エスティメゾン白金台	1	アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	37	36	2,675.11	2,618.16	97.9
住居-75	エスティメゾン東新宿	1	株式会社東急コミュニ ティー (注7)	50	46	1,889.50	1,742.99	92.2
住居-76	エスティメゾン元麻布	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	7	7	1,199.86	1,199.86	100.0
住居-77	エスティメゾン都立大学	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	20	19	1,035.78	968.87	93.5
住居-78	エスティメゾン武蔵小山II	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	41	41	1,073.59	1,073.59	100.0
住居-79	エスティメゾン中野	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	62	61	2,023.72	2,002.16	98.9
住居-80	エスティメゾン新中野	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	41	40	1,107.57	1,085.83	98.0
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	38	34	1,299.60	1,136.48	87.4
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	48	35	1,531.89	1,234.58	80.6
住居-83	エスティメゾン高円寺	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	35	34	1,527.52	1,477.05	96.7
住居-84	エスティメゾン押上	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	102	99	3,180.90	3,076.60	96.7
住居-85	エスティメゾン赤羽	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	120	119	4,302.84	4,252.04	98.8
住居-86	エスティメゾン王子	1	パシフィック・ディベロッ プメント アンド マネージ メント株式会社	68	65	2,289.44	2,152.87	94.0
住居-87	プライムメゾン早稲田	1	積和不動産	60	59	1,650.66	1,610.63	97.6
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1	積和不動産	45	42	1,382.32	1,287.64	93.2
住居-89	プライムメゾン神保町	1	積和不動産	63	62	1,819.90	1,794.95	98.6

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産	22	20	2,512.91	2,316.36	92.2
住居-91	マストライフ秋葉原 (注8)	1	積和不動産	22	22	803.36	803.36	100.0
住居-92	エスティメゾン葵	1	積和不動産中部	72	68	4,809.68	4,546.70	94.5
住居-93	エスティメゾン薬院 (注9)	1	株式会社三好不動産	168	165	5,207.49	5,034.64	96.7
住居-94	エスティメゾン錦糸町II	1	株式会社長谷工ライブ ネット	294	282	9,469.65	9,013.14	95.2
住居-95	エスティメゾン大島	1	株式会社長谷工ライブ ネット	313	310	9,905.97	9,789.71	98.8
住居-96	プライムメゾン富士見台	1	積和不動産中部	66	59	5,704.63	5,059.43	88.7
住居-97	エスティメゾン鶴舞 (注8)	1	積和不動産中部	183	183	13,812.40	13,812.40	100.0
住居-98	プライムメゾン森下	1	積和不動産	86	84	2,180.78	2,130.76	97.7
住居-99	プライムメゾン品川	1	積和不動産	49	47	2,107.88	2,051.66	97.3
住居-100	プライムメゾン大通公園	1	積和不動産	125	118	7,360.37	6,926.40	94.1
住居-101	プライムメゾン南2条	1	積和不動産	117	115	6,019.09	5,916.47	98.3
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1	積和不動産	96	94	4,102.08	4,018.21	98.0
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	1	積和不動産九州	136	123	10,268.74	9,386.47	91.4
住居-104	マストライフ八広(注8)	1	積和不動産	102	102	3,409.16	3,409.16	100.0
住居-105	プライムメゾン恵比寿	1	積和不動産	98	97	3,010.66	2,980.98	99.0
住居-106	エスティメゾン芝浦	1	積和不動産	69	66	3,795.82	3,635.02	95.8
住居 小計		100		7,806	7,558	315,763.70	305,429.95	96.7
商業-1	浜松プラザ(注10)	4	—	0	0	14,117.13	14,117.13	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注11)	3	—	0	0	53,275.73	53,275.73	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	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社スペーストラスト	0	0	1,332.88	1,332.88	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	東京美装興業株式会社	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	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
その他信託不動産(商業施設) 小計		12		3	3	83,486.12	83,486.12	100.0
合計		112		7,809	7,561	399,249.82	388,916.07	97.4

- (注1) 「テナント数」については、平成27年3月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数を記載しています。但し、各保有資産に係る信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居 小計」、「その他信託不動産(商業施設) 小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、本書の日付現在、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本書の日付現在、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとします。
- (注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成27年3月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。
- (注3) 「住居賃貸戸数」には、平成27年3月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞及びマストライフ八広に関しては、下記(注8)をご参照下さい。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成27年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、浜松プラザに関しては、下記(注10)をご参照下さい。
- (注5) 「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成27年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。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。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞及びマストライフ八広に関しては下記(注8)を、浜松プラザに関しては下記(注10)をご参照下さい。
- (注6) 「稼働率」には、平成27年3月末日現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、「住居小計」、「その他信託不動産(商業施設) 小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産について、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。割合は、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注7) エスティメゾン今池及びエスティメゾン東新宿のマスターリース会社である株式会社東急コミュニティーは、平成27年4月1日付で会社分割(吸収分割)の方法により、賃貸住宅事業を東急住宅リース株式会社に承継しており、マスターリース会社としての地位も同日付で同社に承継されています。
- (注8) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁及びマストライフ秋葉原は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。また、エスティメゾン鶴舞及びマストライフ八広は、マスターリース会社との間で店舗部分についてはマスターリース契約・パススルー型、住居部分についてはマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」には店舗部分に係るエンドテナントの賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積と合算した数値を、それぞれ記載しています。
- なお、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社がその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約を、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借するものから受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。
- (注9) エスティメゾン薬院は、平成27年4月に店舗部分の増築を行ったことにより、本書の日付現在の「総賃貸可能面積」は5,213.51㎡となっています。
- (注10) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出しています。なお、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分のテナントに対して、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地上に存する共用平面駐車場を賃貸していますが、平成25年9月30日付で浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権準共有持分を譲渡したため、当該テナントは上記テナント数に含まれていません。
- (注11) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、りんくう羽倉崎プラザのうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を平成27年4月28日付で譲渡しており、本書の日付現在において継続保有しているコーナン商事株式会社賃借部分及びイオンタウン株式会社賃借部分の「テナント数」は2、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はいずれも39,931.54㎡となっています。

B. 主要なテナントの概要

平成27年3月末日（第19期末）現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

- (i) ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の割合が10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）
- (ii) 上記（i）以外で、利害関係者であるテナント（マスターリース会社から転賃を受けている場合を含みます。）

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積和不動産	不動産販売及び賃貸業	47物件	(注5)	5,364	44.9	696	121,633.79
積和不動産中部	不動産販売及び賃貸業	9物件	(注6)	1,011	8.5	255	40,596.63
積和不動産関西	不動産販売及び賃貸業	8物件	(注7)	619	5.2	56	19,148.60
積和不動産九州	不動産販売及び賃貸業	4物件	(注8)	540	4.5	59	33,244.23
主要なテナントの合計				7,535	63.1	1,068	214,623.25
ポートフォリオの合計				11,948	100.0	2,385	388,916.07

(注1) 「年間賃料」は、平成27年3月末日現在の各保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成27年3月の月額賃料（但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている賃料（共益費を含みます。）に限り、賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトラックルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。）を、12倍して得られた金額を記載しています。なお、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結している保有資産については、マスターリース会社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントからマスターリース会社に対して支払われる賃料が同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料をもとに算出しています。また、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗除く）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁及びエステメゾン鶴舞（店舗除く）、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、賃貸借契約に表示されている月額賃料をもとに算出しています。かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（下記（注2）及び（注4）において同様です。）。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成27年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づいています。

(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、小数第二位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸面積」は、平成27年3月末日現在の各保有資産について、実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積（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。）を記載しています。但し、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図等をもとに記載しています。なお、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗除く）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁及びエステメゾン鶴舞（店舗除く）、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積としています。

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

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

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

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

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

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

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

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

C. 上位10テナント

平成27年3月末日(第19期末)現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1. 積和不動産	(注3)		121,633.79	31.3
2. 積和不動産中部	(注4)		40,596.63	10.4
3. 株式会社長谷工ライブネット	エステイメゾン八千代緑が丘	平成28年1月31日	34,446.48	8.9
	エステイメゾン京橋	平成28年3月31日		
	エステイメゾン武蔵小山	平成29年11月29日		
	エステイメゾン千駄木	平成30年2月5日		
	エステイメゾン四条西洞院、エステイメゾン上呉服	平成30年4月24日		
	エステイメゾン錦糸町Ⅱ、エステイメゾン大島	平成36年4月30日		
4. 積和不動産九州	(注5)		33,244.23	8.5
5. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ	平成41年1月31日	27,815.03	7.2
6. パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	エステイメゾン千石、エステイメゾン代沢、エステイメゾン戸越	平成35年2月28日	25,124.37	6.5
	エステイメゾン元麻布、エステイメゾン都立大学、エステイメゾン武蔵小山Ⅱ、エステイメゾン中野、エステイメゾン新中野、エステイメゾン中野富士見町、エステイメゾン哲学堂、エステイメゾン高円寺、エステイメゾン押上、エステイメゾン赤羽、エステイメゾン王子	平成35年4月30日		
7. 積和不動産関西	(注6)		19,148.60	4.9
8. 株式会社三好不動産	エステイメゾン天神東Ⅰ、エステイメゾン天神東Ⅱ	平成29年9月30日	16,995.11	4.4
	エステイメゾン博多東	平成30年3月25日		
	エステイメゾン薬院	平成36年3月31日		
9. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成28年3月8日	16,757.59	4.3
	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	平成34年7月4日		
10. イオンタウン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ	平成36年5月5日	12,116.51	3.1
上位10テナントの合計			347,878.34	89.4
ポートフォリオの合計			388,916.07	100.0

(注1) 前期「B. 主要なテナントの概要」の(注4)をご参照下さい。

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

(注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。

(注4) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注5) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注8)をご参照下さい。

(注6) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。

(注7) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、りんくう羽倉崎プラザのうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を平成27年4月28日付で譲渡しています。当該譲渡により、本書の日付現在の株式会社コジマの「賃貸面積」は3,413.40㎡となっています。

(ホ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成27年3月末日(第19期末)現在の各保有資産について、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社(以下「評価会社」といいます。)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があります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居-1	エステメゾン銀座	5.33	
住居-3	エステメゾン麻布永坂	2.92	
住居-4	エステメゾン恵比寿II	6.11	
住居-5	エステメゾン恵比寿	5.54	
住居-6	エステメゾン神田	4.81	
住居-8	エステメゾン北新宿	5.08	
住居-10	エステメゾン浅草駒形	4.40	
住居-11	エステメゾン町田	2.72	
住居-12	エステメゾン川崎	6.73	
住居-13	エステメゾン今池	10.14	
住居-14	エステメゾン新川崎	3.65	
住居-15	エステメゾン横浜	4.57	
住居-16	エステメゾン亀戸	3.95	
住居-17	エステメゾン目黒	9.24	
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	4.18	
住居-19	エステメゾン巣鴨	3.49	
住居-20	エステメゾン京橋	8.75	
住居-21	エステメゾン目黒本町	5.11	
住居-22	エステメゾン白楽	12.06	
住居-23	エステメゾン南堀江	5.24	
住居-24	エステメゾン五反田(注2)	6.11	
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	3.45	
住居-26	エステメゾン 品川シーサイド	I	5.50
		II	5.50
		III	7.32
住居-27	エステメゾン南麻布	7.30	
住居-28	エステメゾン城東	8.22	
住居-29	エステメゾン塚本	7.29	
住居-30	エステメゾン川崎II	9.41	
住居-31	エステメゾン麻布十番	6.27	
住居-33	エステメゾン板橋本町	6.23	
住居-34	エステメゾン大泉学園	7.52	
住居-35	エステメゾン天神東I	0.98	
住居-36	エステメゾン天神東II	1.01	
住居-37	エステメゾン四条西洞院	2.52	
住居-39	エステメゾン東品川	10.28	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	11.07
住居-41	エステイメゾン西中島	11.08
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	3.70
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注2)	9.11
住居-44	エステイメゾン千駄木(注2)	3.90
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注2)	6.43
住居-46	エステイメゾン博多東	1.01
住居-47	エステイメゾン上呉服	3.65
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	9.95
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	7.77
住居-51	プライムメゾン東桜	10.30
住居-52	プライムメゾン萱場公園	11.11
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋II	8.47
住居-54	エステイメゾン板橋C6	3.97
住居-55	マスト博多	3.40
住居-56	エステイメゾン錦糸町	3.84
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	6.45
住居-58	プライムメゾン御器所	9.76
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	7.32
住居-60	プライムメゾン北田辺	11.24
住居-61	プライムメゾン百道浜	2.00
住居-62	エステイメゾン秋葉原	12.17
住居-63	エステイメゾン笹塚	6.44
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	3.80
住居-65	プライムメゾン高見	12.12
住居-66	プライムメゾン矢田南	12.47
住居-67	プライムメゾン照葉	1.96
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.82
住居-69	エステイメゾン千石	9.96
住居-70	エステイメゾン代沢	8.05
住居-71	エステイメゾン戸越	11.03
住居-72	エステイメゾン瓦町	7.89
住居-73	エステイメゾン西天満	2.20
住居-74	エステイメゾン白金台	10.50
住居-75	エステイメゾン東新宿	10.44
住居-76	エステイメゾン元麻布	10.32
住居-77	エステイメゾン都立大学	11.61
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	7.92
住居-79	エステイメゾン中野	6.37
住居-80	エステイメゾン新中野	11.99
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	9.35
住居-82	エステイメゾン哲学堂	6.95
住居-83	エステイメゾン高円寺	9.68
住居-84	エステイメゾン押上	3.37
住居-85	エステイメゾン赤羽	5.66

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-86	エステイメゾン王子		5.51
住居-87	プライムメゾン早稲田		4.00
住居-88	プライムメゾン八丁堀		5.19
住居-89	プライムメゾン神保町		5.64
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト		9.35
住居-91	マストライフ秋葉原		13.70
住居-92	エステイメゾン葵		9.64
住居-93	エステイメゾン薬院		7.09
住居-94	エステイメゾン錦糸町II		6.53
住居-95	エステイメゾン大島		6.49
住居-96	プライムメゾン富士見台		10.58
住居-97	エステイメゾン鶴舞		10.23
住居-98	プライムメゾン森下		7.76
住居-99	プライムメゾン品川		6.98
住居-100	プライムメゾン大通公園		0.05
住居-101	プライムメゾン南2条		0.02
住居-102	プライムメゾン鴨々川		0.02
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク		2.84
住居-104	マストライフ八広		5.88
住居-105	プライムメゾン恵比寿		5.15
住居-106	エステイメゾン芝浦		5.76
商業-1	浜松プラザ(注2)	赤ちゃん本舗棟 ゼビオ棟	9.01
		管理棟	10.62
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注3)		-
商業-4	b-town南青山		7.43
商業-5	コジマNEW上福岡店		6.08
商業-7	b-toss池袋		5.99
商業-8	ジョイスクエア湯河原		9.51
商業-9	バルプラザ 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	4.82
		クリスタル広場別棟	5.04
ポートフォリオ全体(注1)			2.57

(注1) 「予想最大損失率(PML)」については、平成27年3月の調査時点の数値です。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません(下記(注3)をご参照下さい。)

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

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

(へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

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

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成27年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿	エステイメゾン 神田
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	177,371	45,061	56,496	23,852	45,436
賃貸料収入	165,953	43,548	53,001	22,895	43,259
その他賃貸事業収入	11,417	1,512	3,495	957	2,177
(B) 賃貸事業費用 小計	42,251	20,111	16,770	6,520	10,120
管理業務費	18,322	4,626	5,613	2,584	4,187
水道光熱費	1,525	776	697	417	696
保険料	159	51	49	19	41
修繕費	4,193	7,836	1,831	455	891
固定資産税等	9,384	2,832	2,608	977	1,970
信託報酬	452	452	452	377	452
その他賃貸事業費用	8,213	3,536	5,516	1,688	1,879
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	135,119	24,950	39,726	17,332	35,316
(D) 減価償却費	30,589	9,445	8,923	3,573	7,561
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	104,530	15,505	30,803	13,758	27,754
(F) 資本的支出	2,758	2,116	2,055	-	855
(G) NCF = (C) - (F)	132,361	22,833	37,671	17,332	34,460

(単位：千円)

物件番号	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12	住居-13
物件名称	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 町田	エステイメゾン 川崎	エステイメゾン 今池
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	44,407	63,908	53,201	76,529	15,441
賃貸料収入	42,719	60,925	51,704	72,743	14,541
その他賃貸事業収入	1,687	2,982	1,497	3,786	899
(B) 賃貸事業費用 小計	14,232	18,754	16,812	21,577	5,900
管理業務費	5,253	7,281	5,639	8,071	2,148
水道光熱費	623	699	1,006	1,486	659
保険料	38	72	78	79	26
修繕費	2,005	1,797	1,817	4,257	686
固定資産税等	2,056	3,673	4,072	3,363	956
信託報酬	439	452	452	452	377
その他賃貸事業費用	3,814	4,776	3,746	3,866	1,044
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,174	45,153	36,388	54,951	9,540
(D) 減価償却費	7,000	12,271	14,991	16,165	2,155
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,173	32,882	21,397	38,786	7,385
(F) 資本的支出	-	-	-	201	117
(G) NCF = (C) - (F)	30,174	45,153	36,388	54,750	9,423

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成27年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-14	住居-15	住居-16	住居-17	住居-18
物件名称	エステイメゾン 新川崎	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 八千代緑が丘
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	32,019	62,837	52,704	29,008	44,039
賃貸料収入	31,998	62,837	51,746	28,359	41,674
その他賃貸事業収入	21	-	957	648	2,365
(B) 賃貸事業費用 小計	4,898	11,788	12,908	7,477	16,247
管理業務費	-	4,477	5,243	2,788	5,093
水道光熱費	-	674	695	280	1,983
保険料	64	73	55	24	80
修繕費	362	175	850	976	3,131
固定資産税等	3,201	3,270	2,890	1,513	3,477
信託報酬	377	452	452	377	452
その他賃貸事業費用	892	2,665	2,718	1,516	2,028
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,120	51,048	39,795	21,531	27,792
(D) 減価償却費	9,250	17,036	13,789	5,471	8,975
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,870	34,012	26,006	16,059	18,817
(F) 資本的支出	11,873	8,592	267	-	1,797
(G) NCF = (C) - (F)	15,247	42,456	39,528	21,531	25,995

(単位：千円)

物件番号	住居-19	住居-20	住居-21	住居-22	住居-23
物件名称	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 目黒本町	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,813	92,511	32,874	30,040	35,549
賃貸料収入	46,787	87,036	32,217	28,685	35,200
その他賃貸事業収入	2,026	5,474	656	1,355	349
(B) 賃貸事業費用 小計	11,047	19,019	8,702	8,035	8,676
管理業務費	4,942	5,106	2,821	3,422	3,435
水道光熱費	548	2,607	402	564	520
保険料	47	94	34	36	38
修繕費	492	2,230	1,627	360	1,022
固定資産税等	2,583	4,700	1,748	1,500	1,876
信託報酬	452	452	418	377	452
その他賃貸事業費用	1,980	3,827	1,650	1,773	1,330
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,766	73,492	24,171	22,004	26,873
(D) 減価償却費	8,191	31,566	6,651	7,717	7,744
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,574	41,925	17,520	14,287	19,129
(F) 資本的支出	-	4,296	289	-	652
(G) NCF = (C) - (F)	37,766	69,195	23,881	22,004	26,221

(単位：千円)

物件番号	住居-24	住居-25	住居-26	住居-27	住居-28
物件名称	エステイメゾン 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 城東
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	92,357	80,289	64,590	35,743	32,680
賃貸料収入	87,482	77,161	61,951	34,027	31,183
その他賃貸事業収入	4,875	3,128	2,639	1,716	1,497
(B) 賃貸事業費用 小計	27,922	15,447	20,177	10,627	10,479
管理業務費	6,521	7,698	7,565	4,754	2,828
水道光熱費	3	565	1,002	321	941
保険料	81	67	60	27	37
修繕費	4,317	931	3,416	1,698	2,153
固定資産税等	5,549	3,633	3,676	1,588	1,718
信託報酬	452	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	10,996	2,098	4,004	1,785	2,347
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	64,435	64,841	44,412	25,115	22,201
(D) 減価償却費	17,438	12,778	14,410	6,750	7,078
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,996	52,063	30,001	18,365	15,122
(F) 資本的支出	-	673	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	64,435	64,167	44,412	25,115	22,201

(単位：千円)

物件番号	住居-29	住居-30	住居-31	住居-33	住居-34
物件名称	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎II	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 大泉学園
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	37,638	67,051	67,405	29,192	24,864
賃貸料収入	36,128	60,442	65,225	27,408	23,360
その他賃貸事業収入	1,510	6,609	2,179	1,784	1,504
(B) 賃貸事業費用 小計	11,496	15,255	13,401	8,034	10,126
管理業務費	3,133	6,847	6,241	3,776	3,248
水道光熱費	1,371	704	743	428	493
保険料	46	62	44	31	30
修繕費	1,936	1,722	1,109	556	1,645
固定資産税等	2,119	3,179	2,397	1,538	1,651
信託報酬	452	452	451	452	452
その他賃貸事業費用	2,435	2,285	2,412	1,251	2,604
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,142	51,796	54,004	21,158	14,738
(D) 減価償却費	8,632	12,077	7,518	6,117	5,904
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,510	39,718	46,485	15,041	8,834
(F) 資本的支出	-	-	-	-	1,925
(G) NCF = (C) - (F)	26,142	51,796	54,004	21,158	12,812

(単位：千円)

物件番号	住居-35	住居-36	住居-37	住居-39	住居-40
物件名称	エステイメゾン 天神東Ⅰ	エステイメゾン 天神東Ⅱ	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川	エステイメゾン 八王子みなみ野
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	15,591	27,395	46,091	72,468	33,197
賃貸料収入	15,279	27,261	39,114	69,001	32,216
その他賃貸事業収入	311	134	6,976	3,466	980
(B) 賃貸事業費用 小計	5,446	9,793	11,826	17,414	8,679
管理業務費	1,338	2,560	3,010	6,455	3,788
水道光熱費	529	527	1,458	402	437
保険料	29	46	74	57	38
修繕費	1,144	2,633	1,155	1,820	985
固定資産税等	1,026	1,873	2,708	3,385	1,823
信託報酬	750	750	750	750	452
その他賃貸事業費用	628	1,402	2,668	4,543	1,153
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,144	17,602	34,264	55,053	24,517
(D) 減価償却費	5,194	9,685	12,460	16,485	8,390
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,950	7,916	21,803	38,567	16,127
(F) 資本的支出	-	-	4,064	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,144	17,602	30,199	55,053	24,517

(単位：千円)

物件番号	住居-41	住居-42	住居-43	住居-44	住居-45
物件名称	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 四谷坂町
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	61,582	73,385	31,018	22,420	54,015
賃貸料収入	58,349	71,160	30,167	21,593	52,051
その他賃貸事業収入	3,232	2,224	851	827	1,964
(B) 賃貸事業費用 小計	20,322	18,131	6,399	5,801	17,589
管理業務費	4,771	6,752	1,466	1,100	5,038
水道光熱費	1,970	787	-	-	57
保険料	77	86	22	24	52
修繕費	3,978	1,949	531	404	1,374
固定資産税等	3,256	3,557	1,632	1,121	2,839
信託報酬	452	452	452	452	452
その他賃貸事業費用	5,815	4,544	2,295	2,697	7,774
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,260	55,254	24,618	16,619	36,425
(D) 減価償却費	24,409	17,472	7,673	5,700	15,425
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,850	37,781	16,945	10,918	21,000
(F) 資本的支出	410	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	40,849	55,254	24,618	16,619	36,425

(単位：千円)

物件番号	住居-46	住居-47	住居-48	住居-50	住居-51
物件名称	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	85,143	28,475	24,874	63,060	53,393
賃貸料収入	83,528	28,128	23,798	61,350	52,118
その他賃貸事業収入	1,614	347	1,076	1,709	1,274
(B) 賃貸事業費用 小計	17,998	9,469	5,920	15,664	14,506
管理業務費	6,527	2,648	2,593	7,001	6,713
水道光熱費	1,071	628	327	581	707
保険料	123	57	21	76	70
修繕費	2,977	1,828	522	1,173	1,026
固定資産税等	4,874	1,974	969	4,018	3,849
信託報酬	750	750	452	325	325
その他賃貸事業費用	1,673	1,581	1,034	2,487	1,814
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	67,144	19,006	18,953	47,396	38,886
(D) 減価償却費	21,313	9,767	6,281	9,594	12,359
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,831	9,239	12,672	37,801	26,527
(F) 資本的支出	228	277	-	-	1,850
(G) NCF = (C) - (F)	66,915	18,729	18,953	47,396	37,036

(単位：千円)

物件番号	住居-52	住居-53	住居-54	住居-55	住居-56
物件名称	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋II	エステイメゾン 板橋C6	マスト博多	エステイメゾン 錦糸町
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	29,181	23,279	77,278	93,861	35,484
賃貸料収入	29,148	22,915	75,383	93,768	33,932
その他賃貸事業収入	32	364	1,895	93	1,551
(B) 賃貸事業費用 小計	6,722	6,411	20,004	31,698	10,636
管理業務費	2,548	2,329	7,100	3,294	3,800
水道光熱費	318	196	982	838	478
保険料	41	21	96	139	28
修繕費	746	400	2,305	4,614	1,584
固定資産税等	2,227	1,118	4,935	7,667	1,601
信託報酬	325	350	400	350	400
その他賃貸事業費用	515	1,996	4,184	14,793	2,742
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,458	16,867	57,274	62,162	24,847
(D) 減価償却費	5,863	6,237	21,774	27,441	10,988
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,595	10,629	35,499	34,721	13,858
(F) 資本的支出	-	-	1,194	884	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,458	16,867	56,079	61,278	24,847

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成27年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-57	住居-58	住居-59	住居-60	住居-61
物件名称	エスティメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	53,869	64,564	30,529	23,183	68,581
賃貸料収入	49,794	63,506	29,441	22,220	68,522
その他賃貸事業収入	4,075	1,057	1,087	963	58
(B) 賃貸事業費用 小計	19,350	14,867	8,003	8,452	14,494
管理業務費	7,360	5,240	3,123	2,588	3,464
水道光熱費	1,074	669	312	746	1,179
保険料	44	90	42	35	140
修繕費	2,962	2,105	427	1,669	2,122
固定資産税等	2,565	4,961	2,030	1,742	6,881
信託報酬	350	350	400	400	350
その他賃貸事業費用	4,993	1,449	1,666	1,269	356
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,518	49,697	22,526	14,730	54,087
(D) 減価償却費	11,395	18,328	9,101	6,426	12,376
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,122	31,368	13,424	8,304	41,710
(F) 資本的支出	2,443	1,013	1,246	-	3,346
(G) NCF = (C) - (F)	32,074	48,684	21,279	14,730	50,740

(単位：千円)

物件番号	住居-62	住居-63	住居-64	住居-65	住居-66
物件名称	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	55,776	91,759	165,879	33,052	27,207
賃貸料収入	53,554	87,540	159,792	32,406	27,000
その他賃貸事業収入	2,221	4,219	6,086	646	207
(B) 賃貸事業費用 小計	13,308	19,653	33,181	8,229	9,245
管理業務費	5,835	7,892	15,274	3,405	3,097
水道光熱費	695	920	1,771	575	448
保険料	55	67	145	45	39
修繕費	1,346	1,965	2,313	710	1,680
固定資産税等	2,599	4,373	8,258	2,481	2,258
信託報酬	400	400	400	350	350
その他賃貸事業費用	2,376	4,032	5,018	661	1,369
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	42,467	72,106	132,698	24,823	17,962
(D) 減価償却費	17,177	15,495	43,580	8,959	7,781
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,290	56,611	89,117	15,863	10,181
(F) 資本的支出	1,061	962	425	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,406	71,144	132,272	24,823	17,962

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成27年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-67	住居-68	住居-69	住居-70	住居-71
物件名称	プライムメゾン 照葉	エスティメゾン 東白壁	エスティメゾン 千石	エスティメゾン 代沢	エスティメゾン 戸越
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,852	47,368	37,034	58,562	48,044
賃貸料収入	51,821	47,297	35,039	57,636	46,469
その他賃貸事業収入	30	71	1,994	925	1,575
(B) 賃貸事業費用 小計	14,492	10,942	14,609	10,920	11,513
管理業務費	4,959	2,342	6,044	4,503	5,056
水道光熱費	1,240	810	411	489	554
保険料	107	69	35	50	44
修繕費	1,306	3,156	1,870	1,031	1,398
固定資産税等	6,020	3,643	2,107	3,189	2,694
信託報酬	400	350	400	400	400
その他賃貸事業費用	458	569	3,739	1,256	1,366
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,359	36,426	22,424	47,641	36,530
(D) 減価償却費	14,646	16,084	6,559	9,879	10,158
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,713	20,341	15,864	37,761	26,372
(F) 資本的支出	1,946	1,223	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	35,412	35,202	22,424	47,641	36,530

(単位：千円)

物件番号	住居-72	住居-73	住居-74	住居-75	住居-76
物件名称	エスティメゾン 瓦町	エスティメゾン 西天満	エスティメゾン 白金台	エスティメゾン 東新宿	エスティメゾン 元麻布
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	61,140	53,147	58,002	41,623	40,641
賃貸料収入	59,701	50,303	57,187	40,878	40,641
その他賃貸事業収入	1,439	2,844	815	745	-
(B) 賃貸事業費用 小計	14,700	16,343	19,972	12,442	6,916
管理業務費	5,919	4,899	6,159	5,146	2,925
水道光熱費	817	1,703	854	455	439
保険料	88	71	55	43	39
修繕費	1,565	2,967	3,149	1,529	502
固定資産税等	3,686	3,748	3,143	2,060	2,262
信託報酬	350	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,272	2,552	6,210	2,807	346
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	46,439	36,804	38,030	29,180	33,725
(D) 減価償却費	18,852	15,973	10,658	12,275	7,068
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,587	20,830	27,371	16,905	26,656
(F) 資本的支出	1,084	-	25,616	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	45,355	36,804	12,414	29,180	33,725

(単位：千円)

物件番号	住居-77	住居-78	住居-79	住居-80	住居-81
物件名称	エステイメゾン 都立大学	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野	エステイメゾン 中野富士見町
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	23,302	29,124	51,185	28,330	27,351
賃貸料収入	22,313	28,358	49,683	28,117	26,638
その他賃貸事業収入	988	766	1,502	213	713
(B) 賃貸事業費用 小計	5,680	5,867	10,590	6,452	8,368
管理業務費	2,570	3,016	5,732	3,134	3,222
水道光熱費	496	304	551	299	478
保険料	23	27	44	27	28
修繕費	69	36	252	296	1,406
固定資産税等	1,198	1,613	2,256	1,368	1,649
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	922	470	1,352	925	1,181
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,621	23,256	40,595	21,877	18,983
(D) 減価償却費	4,534	6,696	12,173	6,662	6,181
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,086	16,559	28,421	15,215	12,801
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,621	23,256	40,595	21,877	18,983

(単位：千円)

物件番号	住居-82	住居-83	住居-84	住居-85	住居-86
物件名称	エステイメゾン 哲学堂	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,572	30,023	69,684	96,738	46,555
賃貸料収入	30,207	29,051	66,738	91,066	43,070
その他賃貸事業収入	365	972	2,945	5,672	3,485
(B) 賃貸事業費用 小計	10,625	8,797	15,092	17,807	12,712
管理業務費	3,867	3,991	7,120	9,297	5,620
水道光熱費	554	470	830	910	616
保険料	35	32	76	96	51
修繕費	1,802	614	1,414	967	1,516
固定資産税等	1,523	1,455	3,312	4,594	2,497
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,441	1,832	1,938	1,540	2,010
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,947	21,225	54,592	78,930	33,843
(D) 減価償却費	8,587	6,309	17,413	28,975	14,286
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,360	14,916	37,178	49,954	19,557
(F) 資本的支出	-	-	-	2,663	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,947	21,225	54,592	76,266	33,843

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成27年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-87	住居-88	住居-89	住居-90	住居-91
物件名称	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	マストライフ 秋葉原
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	42,254	38,661	53,305	75,356	15,153
賃貸料収入	40,734	36,516	48,571	73,556	15,153
その他賃貸事業収入	1,520	2,144	4,734	1,800	-
(B) 賃貸事業費用 小計	12,402	9,774	12,124	23,629	2,623
管理業務費	5,661	4,209	6,064	11,868	1,168
水道光熱費	419	422	619	1,117	318
保険料	40	33	44	89	16
修繕費	464	230	277	860	381
固定資産税等	2,288	1,730	2,486	5,616	-
信託報酬	350	400	400	400	300
その他賃貸事業費用	3,177	2,747	2,230	3,677	437
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,851	28,887	41,180	51,726	12,529
(D) 減価償却費	11,144	11,082	12,960	10,675	3,770
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,706	17,804	28,220	41,051	8,759
(F) 資本的支出	-	-	-	-	498
(G) NCF = (C) - (F)	29,851	28,887	41,180	51,726	12,031

(単位：千円)

物件番号	住居-92	住居-93	住居-94	住居-95	住居-96
物件名称	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院	エスティメゾン 錦糸町Ⅱ	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	77,591	74,752	210,821	239,259	68,145
賃貸料収入	77,220	70,975	208,033	231,265	67,916
その他賃貸事業収入	370	3,776	2,787	7,993	229
(B) 賃貸事業費用 小計	12,168	13,255	26,342	32,984	12,898
管理業務費	7,511	5,083	11,765	18,662	6,824
水道光熱費	717	2,750	2,759	4,687	724
保険料	82	87	194	214	122
修繕費	1,265	1,543	3,133	2,727	2,168
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	300
その他賃貸事業費用	2,191	3,390	8,088	6,293	2,758
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	65,422	61,496	184,478	206,274	55,246
(D) 減価償却費	24,653	20,262	65,119	64,449	16,265
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,769	41,233	119,358	141,825	38,981
(F) 資本的支出	459	1,068	4,211	5,587	-
(G) NCF = (C) - (F)	64,962	60,427	180,266	200,686	55,246

(単位：千円)

物件番号	住居-97	住居-98	住居-99	住居-100	住居-101
物件名称	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年11月4日	平成26年11月4日	平成26年11月4日	平成26年11月4日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	155,109	44,746	42,571	93,369	52,189
賃貸料収入	155,093	43,859	41,214	92,771	50,444
その他賃貸事業収入	16	887	1,357	597	1,745
(B) 賃貸事業費用 小計	28,514	7,765	6,724	22,328	9,465
管理業務費	13,928	5,245	3,111	14,908	6,165
水道光熱費	4,129	300	2,285	3,668	2,078
保険料	259	41	34	104	98
修繕費	8,842	195	61	348	114
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	300	245	245	204	245
その他賃貸事業費用	1,054	1,736	985	3,094	763
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	126,595	36,981	35,847	71,040	42,724
(D) 減価償却費	40,356	10,432	7,692	16,461	11,658
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	86,239	26,548	28,154	54,579	31,065
(F) 資本的支出	15,871	-	-	592	806
(G) NCF = (C) - (F)	110,723	36,981	35,847	70,448	41,917

(単位：千円)

物件番号	住居-102	住居-103	住居-104	住居-105	住居-106
物件名称	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 芝浦
運用期間 (自)	平成26年11月4日	平成26年11月4日	平成26年11月4日	平成27年1月15日	平成27年3月31日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	35,527	70,248	45,952	45,281	557
賃貸料収入	34,339	65,726	45,952	44,557	419
その他賃貸事業収入	1,188	4,521	-	724	138
(B) 賃貸事業費用 小計	7,842	12,635	4,750	6,046	24
管理業務費	4,948	5,686	3,379	4,395	23
水道光熱費	1,475	794	120	31	-
保険料	64	129	51	28	0
修繕費	311	3,210	774	56	-
固定資産税等	-	-	1	-	-
信託報酬	245	196	245	124	-
その他賃貸事業費用	796	2,617	178	1,408	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,684	57,612	41,202	39,235	533
(D) 減価償却費	8,155	13,776	9,356	6,373	2,159
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,529	43,836	31,845	32,861	△ 1,625
(F) 資本的支出	1,191	2,712	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,493	54,900	41,202	39,235	533

(単位：千円)

物件番号	商業-1	商業-2	商業-3	商業-4	商業-5
物件名称	浜松プラザ	b-town神宮前Ⅱ	りんくう 羽倉崎プラザ	b-town南青山	コジマNEW 上福岡店
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成26年10月2日	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	100,677	256	182,880	32,891	48,000
賃貸料収入	100,677	256	182,880	31,111	48,000
その他賃貸事業収入	-	-	-	1,780	-
(B) 賃貸事業費用 小計	21,686	1,381	23,249	8,635	6,159
管理業務費	10,161	3	700	2,664	600
水道光熱費	584	-	-	2,097	-
保険料	58	6	86	15	37
修繕費	512	-	-	670	-
固定資産税等	9,000	964	10,911	2,516	4,830
信託報酬	857	153	1,250	450	440
その他賃貸事業費用	510	253	10,301	221	252
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	78,991	△ 1,125	159,630	24,255	41,840
(D) 減価償却費	10,900	392	-	3,565	3,254
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	68,091	△ 1,517	159,630	20,690	38,585
(F) 資本的支出	159	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	78,831	△ 1,125	159,630	24,255	41,840

(単位：千円)

物件番号	商業-7	商業-8	商業-9
物件名称	b-toss池袋	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッピ ングセンター
運用期間 (自)	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日
(至)	平成27年3月31日	平成27年3月31日	平成27年3月31日
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	64,593	80,338	54,381
賃貸料収入	50,970	66,611	48,216
その他賃貸事業収入	13,622	13,727	6,165
(B) 賃貸事業費用 小計	20,989	32,783	17,405
管理業務費	3,765	9,282	4,220
水道光熱費	13,578	15,201	5,507
保険料	22	59	42
修繕費	286	1,529	1,944
固定資産税等	2,665	5,190	4,776
信託報酬	450	450	450
その他賃貸事業費用	221	1,071	465
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	43,603	47,554	36,975
(D) 減価償却費	4,205	10,337	3,224
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	39,398	37,217	33,751
(F) 資本的支出	-	27,227	2,386
(G) NCF = (C) - (F)	43,603	20,327	34,589