

平成 24 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 11 月 15 日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成24年12月26日 分配金支払開始予定日 平成24年12月14日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24 年 9 月期	3,567	(△3.7)	1,663	(4.0)	1,193	(2.4)	1,191	(2.3)
24 年 3 月期	3,705	(4.9)	1,600	(△1.4)	1,165	(0.8)	1,164	(0.7)

	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	%	%	%
24 年 9 月期	10,350	2.3	1.1	33.5
24 年 3 月期	10,117	2.3	1.0	31.5

(2) 分配状況

	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
24 年 9 月期	10,351	1,191	0	0	100.0	2.3
24 年 3 月期	10,117	1,164	0	0	100.0	2.3

(注) 配当性向は、小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

(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
24 年 9 月期	114,174	51,714	45.3	449,417
24 年 3 月期	112,800	51,687	45.8	449,183

(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
24 年 9 月期	1,718	△9,608	333	6,074
24 年 3 月期	11,271	△6,776	3,543	13,631

2. 平成 25 年 3 月期の運用状況の予想（平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1 口当たり 利益超過分配金
25 年 3 月期	百万円 % 3,961 (11.1)	百万円 % 1,866 (12.2)	百万円 % 1,423 (19.3)	百万円 % 1,421 (19.3)	円 10,370	円 0

(参考)1 口当たり予想当期純利益（平成 25 年 3 月期） 10,386 円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 24 年 9 月期 | 115,070 口 | 24 年 3 月期 | 115,070 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24 年 9 月期 | 0 口 | 24 年 3 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、30 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・ 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、15 ページ記載の「平成 25 年 3 月期（第 15 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

最近の有価証券報告書（平成 24 年 6 月 27 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 24 年 6 月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）と、国際的なファンド・マネージャーである株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）をスポンサーとする投資法人であり、「住宅中心の総合型リート」として安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、「ジョイント・リート投資法人」として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。）に基づき、平成 17 年 4 月 20 日に設立され、同年 7 月 28 日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8973）しました。その後、平成 22 年 3 月に本投資法人のスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、本投資法人のブランドイメージを確立するため、本投資法人の商号を平成 22 年 6 月 30 日付で「積水ハウス・S I 投資法人」に変更しました。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針としています。本投資法人は、平成 24 年 6 月 12 日付で本投資法人の規約及び資産運用会社の運用ガイドライン等を一部変更しており、本書の日付現在においては、主たる投資対象を住居とし、商業施設等にも分散投資を行っています。また、投資対象地域は、主として東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部（各地域の詳細については、後記「5 参考情報 (1) 投資状況」における脚注をご参照下さい。以下同じです。）としています。

(ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、国内需要が復興関連需要などから底堅く推移している一方、輸出や鉱工業生産の弱含みをはじめ、世界景気の減速等を背景として回復の動きに足踏みがみられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、米国景気の先行き不透明感や欧州債務問題などの警戒感により投資家心理が冷え込み、一時 900 ポイントを下回りましたが、平成 24 年 6 月のギリシャ総選挙終了により欧州債務問題に一定の決着が付いたことで回復基調となり、さらに、一部の国内金融機関等が J-REIT 投資を積極化したことなどにより、同年 9 月後半に 1,000 ポイント台に回復しました。

他方、地価動向については、平成 24 年 7 月 1 日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）をいいます。）の地価は、住宅地及び商業地ともに 4 年連続の下落となりましたが、下落率が 3 年連続で前年調査よりも縮小し、地価の上昇・横ばい地点数が前年より大幅に増加しました。東京圏では、上昇地点数・横ばい地点数とも前年調査を大幅に上回り、東日本大震災の影響はほぼ払拭されたと考えられます。また、名古屋圏においては、上昇・横ばい地点数が住宅地では 63.3%、商業地では 48.8%を占め、他の都市圏に先駆けて、地価下落から脱却を果たしつつあると考えられます。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

首都圏や一部の政令指定都市などの大都市においては、他地域からの人口流入等により世帯数の増加基調が続いており、賃貸住宅への潜在需要は底堅く、立地や品質に優れた賃貸マンションは安定した稼働がみられています。

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告（平成 24 年 9 月分）によると、平成 24 年 7 月及び 8 月の減少を除いて、賃貸住宅の着工数が同年 1 月より 9 月まで前年同月比で増加したものの、着工戸数は最盛期に比べ依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き過小供給の状況にあると考えられます。

B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成 24 年 4～6 月期）によると、平成 24 年 4～6 月期の小売業販売額は、薄型テレビやBDレコーダなどの販売が不調だったものの、エコカー補助金制度の効果や前年の震災による大幅減の反動で自動車の販売が大幅に増加したことなどにより、3 四半期連続の増加となりました。大型小売店（百貨店、スーパー）では、野菜の相場高や内食志向を反映して飲食料品がスーパーにおいて好調だったものの、天候不順の影響などから衣料品や住関連商品が全般的に低調でした。

店舗賃料に関しては、繁華街の大通りや、開発の進むエリアなどにおいて上昇がみられたものの、エリアによって傾向は異なっており、全国的には引き続き横ばいで推移しているものと考えられます。

(ハ) 運用実績

A. 資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成 24 年 3 月期末に保有していた 60 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 101,006 百万円で運用を開始し、平成 24 年 4 月に住居 4 物件、同年 6 月及び 9 月に住居各 1 物件、計住居 6 物件（取得価格の合計 9,190 百万円）を取得しました。一方、既存物件については、平成 24 年 6 月にベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内に増築した建物を追加取得（18 百万円）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 66 物件（住居 58 物件、商業施設 8 物件）、取得価格の合計は 110,214 百万円（住居 90,020 百万円、商業施設 20,193 百万円）となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-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	1,640	平成 24 年 4 月 2 日
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	810	平成 24 年 4 月 2 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	540	平成 24 年 4 月 2 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	1,810	平成 24 年 4 月 2 日
住居-62	エスティメゾン秋葉原(注)	東京都台東区上野	1,560	平成 24 年 6 月 29 日
住居-63	エスティメゾン笹塚(注)	東京都渋谷区笹塚	2,830	平成 24 年 9 月 5 日

(注)「エスティメゾン秋葉原」及び「エスティメゾン笹塚」の物件名称は、それぞれ「ヴィラドール秋葉原」及び「グレンパーク笹塚」でしたが、それぞれ、平成 24 年 8 月 1 日付及び同年 10 月 1 日付で物件名称を変更しています。詳細は後記「B. 内部成長における諸施策[ブランド戦略の展開]」をご参照下さい。

<追加取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター (クリスタル広場別棟)	長野県上田市巾着子	18	平成 24 年 6 月 29 日

[運用資産の入替え完了・物件取得先の多様化]

前期の平成 24 年 3 月に商業施設物件である浜松プラザの一部及び住居物件であるスペーシア目黒不動前を譲渡しており、その譲渡代金の一部をもって、当期において、同年 4 月に積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズの住居 4 物件を取得しました。その後、当該譲渡により増加した余剰資金を有効活用すべく、新規借入れと併せ、資産運用会社の独自のルートにて新たな取得先を開拓し、平成 24 年 6 月及び同年 9 月に住居 2 物件を取得しました。

これにより、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートにより運用資産の入替えが完了するとともに、物件取得ルートの多様化を実現しました。

[本格的な資産規模拡大による収益性向上を目的とした公募増資を決議]

本投資法人は、本格的な資産規模拡大による収益性の向上を目的として平成 24 年 9 月に公募増資を決議し、併せて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、積水ハウスグループから、住居 5 物件を新規に取得することを決定し、翌期初となる同年 10 月 1 日に組入れました。これにより本書の日付現在における保有資産は、71 物件（住居 63 物件、商業施設 8 物件）、取得価格の合計は 119,499 百万円（住居 99,305 百万円、商業施設 20,193 百万円）となりました。詳細は、後記「②次期の見通し（ハ）決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

[ポートフォリオの分散状況]

平成 24 年 9 月末日（第 14 期末）現在及び本書の日付（平成 24 年 11 月 15 日）現在の保有資産の用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が 100% とならない場合があります。

i. 用途別分散状況

用途区分		平成24年9月末日 (第14期末) 現在		平成24年11月15日現在	
		取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
コア・アセット	住居	90,020	81.7	99,305	83.1
バランス・アセット	商業施設等	20,193	18.3	20,193	16.9
ポートフォリオ合計		110,214	100.0	119,499	100.0

ii. 地域別分散状況（住居のみ）

投資エリア区分	平成24年9月末日 (第14期末) 現在		平成24年11月15日現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京圏主要都市部	61,693	68.5	66,898	67.4
東京圏その他都市部	5,268	5.9	5,268	5.3
地方主要都市部	23,059	25.6	27,139	27.3
ポートフォリオ合計	90,020	100.0	99,305	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部への投資比率は、平成 24 年 9 月末日（第 14 期末）現在においてそれぞれ 60.1%、7.6%及び 32.3%、平成 24 年 11 月 15 日現在においては、それぞれ 59.8%、7.0%及び 33.2%となっています。

iii. 築年数別分散状況

築年数区分	平成24年9月末日 (第14期末) 現在		平成24年11月15日現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	19,452	18.4	19,345	16.9
5年以上10年未満	72,492	68.7	81,884	71.3
10年以上	13,573	12.9	13,573	11.8
ポートフォリオ合計	105,517	100.0	114,802	100.0

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

iv. 用途別平均築年数

用途区分		平成24年9月末日 (第14期末) 現在	平成24年11月15日現在
コア・アセット	住居	6.7年	6.8年
バランス・アセット	商業施設等	10.7年	10.8年
ポートフォリオ全体		7.3年	7.3年

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

B. 内部成長における諸施策

[リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施]

当期において本投資法人は、賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向及びテナントの需要動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末（平成24年9月末日）現在 97.7%となりました。


住居については、物件特性に応じて適切な賃料設定を意識したリーシング活動を行うとともに、セキュリティ強化を企図した防犯カメラの増設を始めとする物件価値向上のための施策を実施しました。これらの結果、住居全体の稼働率は当期末（平成24年9月末日）現在 96.4%と前期に引き続き高水準となりました。

商業施設については、プロパティ・マネジメント会社との連携によるリーシングマネジメントを着実に実施した他、新規導入店舗に合わせた物件のリニューアルやテナント店内改装に合わせた別棟増築等による施設の価値向上を図りました。これらの結果、商業施設全体の稼働率は当期末（平成24年9月末日）現在 99.7%となっています。

[ブランド戦略の展開]

当期において本投資法人は、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件を対象として新ブランド「エスティメゾン」を導入し、物件名称を統一してブランドの確立を図るとともに、「プライムメゾン」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くことを平成 24 年 5 月に公表し、同年 8 月から順次、物件名称の変更を進めてきました。

<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)
ロゴタイプ		
ブランド説明	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	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

上記の他、本投資法人は、積和不動産各社が企画・開発した賃貸住宅「MAST (マスト)」シリーズを主要ブランドの一つとして考えており、平成 24 年 2 月 1 日付で積水ハウスの 100%子会社である積和不動産九州株式会社より「マスト博多」を取得しています。

当期末（平成 24 年 9 月末日）現在保有物件のうち、新ブランド「エスティメゾン」導入にあたり、物件名称を変更した物件は、以下のとおりですが、本書においては、これらの物件については変更後の物件名称を記載しています。

<平成 24 年 8 月 1 日に物件名称の変更を行った当期末保有物件>

物件番号	変更前	変更後
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	エスティメゾン麻布永坂
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	エスティメゾン恵比寿Ⅱ
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	エスティメゾン恵比寿
住居-6	スペーシア神田	エスティメゾン神田
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	エスティメゾン千駄ヶ谷
住居-8	スペーシア北新宿	エスティメゾン北新宿
住居-10	フィットエル駒形	エスティメゾン浅草駒形
住居-11	スペーシア町田	エスティメゾン町田
住居-12	スペーシア川崎	エスティメゾン川崎
住居-13	今池アイリス式番館	エスティメゾン今池

物件番号	変更前	変更後
住居-17	スペーシア目黒	エステイメゾン目黒
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	エステイメゾン巣鴨
住居-20	S-RESIDENSE 京橋	エステイメゾン京橋
住居-21	エルシエロ目黒本町	エステイメゾン目黒本町
住居-22	スペーシア白楽	エステイメゾン白楽
住居-26	フィットエル品川シーサイド	エステイメゾン品川シーサイド
住居-27	フィットエル南麻布	エステイメゾン南麻布
住居-28	ラルテ城東	エステイメゾン城東
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	エステイメゾン塚本
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	エステイメゾン川崎Ⅱ
住居-34	フィットエル大泉学園	エステイメゾン大泉学園
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	エステイメゾン天神東Ⅰ
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	エステイメゾン天神東Ⅱ
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	エステイメゾン四条西洞院
住居-39	ジェイフラッツ東品川	エステイメゾン東品川
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	エステイメゾン八王子みなみ野
住居-41	プレジオ西中島	エステイメゾン西中島
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	エステイメゾン板橋区役所前
住居-46	ジェイフラッツ博多東	エステイメゾン博多東
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	エステイメゾン上呉服
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	エステイメゾン三軒茶屋
住居-56	プラチナコート錦糸町	エステイメゾン錦糸町
住居-62	ヴィラドール秋葉原	エステイメゾン秋葉原

＜平成 24 年 10 月 1 日に物件名称の変更を行った当期末保有物件＞

物件番号	変更前	変更後
住居-1	スペーシア銀座	エステイメゾン銀座
住居-16	フィットエル亀戸	エステイメゾン亀戸
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	エステイメゾン南堀江
住居-25	スペーシア大井仙台坂	エステイメゾン大井仙台坂
住居-33	フィットエル板橋本町	エステイメゾン板橋本町
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	エステイメゾン武蔵小山
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ
住居-63	グレンパーク笹塚	エステイメゾン笹塚

＜平成 24 年 11 月 1 日に物件名称の変更を行った当期末保有物件＞

物件番号	変更前	変更後
住居-14	グラシア・フィス	エステイメゾン新川崎
住居-15	ジェイフラッツ横浜	エステイメゾン横浜
住居-18	アクトヒルズ八千代	エステイメゾン八千代緑が丘
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	エステイメゾン麻布十番
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	エステイメゾン千駄木
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	エステイメゾン四谷坂町
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	エステイメゾン武蔵小金井

このブランド戦略の展開により、翌期初となる平成 24 年 10 月 1 日に組入れた住居 5 物件を含む本書の日付現在の住居物件においては、「プライムメゾン」シリーズが 11 物件、「エステイメゾン」シリーズが 49 物件、「マスト」シリーズが 1 物件、その他の物件が 2 物件となっています。なお、その他の 2 物件についても、現在物件名称の変更を検討しています。

(二) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、財務基盤の更なる強化を意識した資金の借入れを実施しました。平成 24 年 8 月には返済期日の到来した長期借入金（総額 6,587 百万円）の借換え資金として、3,882 百万円を借入期間約 6 年 7 か月で、2,705 百万円を借入期間約 5 年 1 か月でそれぞれ長期借入により調達しました。この 6 年を超える借入期間の設定は、本投資法人が上場して以来、最長の借入期間となっています。加えて、変動金利であるこれらの借入れは、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。また、平成 24 年 9 月には物件取得資金に充当するため、1,500 百万円を短期借入（借入期間：約 1 年）により調達しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は 59,503 百万円（短期借入金 1,500 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 15,342 百万円、長期借入金 42,233 百万円、有利子保証金 428 百万円）となっています。なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、平成 24 年 4 月 26 日付で格付けの方向性が「安定的」から「ポジティブ」に変更され、当期末現在において、発行体格付「A（ポジティブ）」となっています。

また、本投資法人は、平成 24 年 9 月 6 日付で新たな物件取得費等への充当を目的として、新投資口の発行（22,000 口）について決議しています。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は 3,567 百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は 1,663 百万円となり、経常利益は 1,193 百万円、当期純利益は 1,191 百万円を計上しました。分配金については、

税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 10,351 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24年10月）によると、日本経済の先行きについては、当面横ばい圏内の動きにとどまるとみられますが、国内需要は全体としてみれば底堅さを維持し、海外経済が減速した状態から次第に脱していくにつれて、緩やかな回復経路に復していくと考えられています。但し、企業・家計の中長期的な成長期待や消費税率引き上げの影響に関する不確実性がある中で、国際金融資本市場と海外経済の動向やわが国の財政の持続可能性を巡る様々な問題の行方によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があります。動向を注視していく必要があると考えられます。

このような環境下、不動産取引市場は、新規プレーヤーの参入や良好なファイナンス環境を背景として需要面での高まりがみられる一方、供給は未だ十分とはいえない状況にあり、不動産市況が活況となっていることから、キャップレートのタイト化が当面の間続くものと予想されます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、本投資法人の事業価値、投資主利益の最大化を図るべく、メインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオの構築を目指します。その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリアかつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。更に東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、地方主要都市部における物件についても、積水ハウスグループの強みを活用するなど、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。また、投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象として運用を行います。

更に物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用に加え、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努め、着実に取得機会の拡大・多様化を図る

とともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

B. 内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。また、外部成長戦略により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。

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応していきます。また、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図るとともに、リーシング活動の更なる強化を図ります。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっていますが、従前からの方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目安とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、52.1%であった本投資法人のLTVは、前述した公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された物件取得余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

<新投資口の発行>

平成 24 年 9 月 6 日及び同年 9 月 19 日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成 24 年 10 月 1 日、第三者割当による新投資口については平成 24 年 10 月 26 日にそれぞれ払込が完了しました。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は 57,755,115,550 円、発行済投資口数の総数は 137,070 口となっています。

【公募による投資口の発行】(一般募集)

発行投資口数	: 20,460 口
発行価格	: 1 口当たり 340,957 円
発行価格の総額	: 6,975,980,220 円
払込金額(発行価額)	: 1 口当たり 328,717 円
払込金額(発行価額)の総額	: 6,725,549,820 円
払込期日	: 平成 24 年 10 月 1 日
分配金起算日	: 平成 24 年 10 月 1 日

【第三者割当による投資口の発行】

発行投資口数	: 1,540 口
払込金額(発行価額)	: 1 口当たり 328,717 円
払込金額(発行価額)の総額	: 506,224,180 円
払込期日	: 平成 24 年 10 月 26 日
分配金起算日	: 平成 24 年 10 月 1 日
割当先	: みずほ証券株式会社

(参考情報)

A. 取得済資産

平成 24 年 10 月 1 日付で、以下の 5 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-64	プライムメゾン銀座イースト(注)	東京都中央区築地	5,205	平成 24 年 10 月 1 日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋千種区高見	905	平成 24 年 10 月 1 日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	715	平成 24 年 10 月 1 日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	1,110	平成 24 年 10 月 1 日
住居-68	エスティメゾン東白壁(注)	愛知県名古屋市中区芳野	1,350	平成 24 年 10 月 1 日

(注)「プライムメゾン銀座イースト」及び「エスティメゾン東白壁」の物件名称は、それぞれ「レジデンシア銀座イースト」及び「グレンパーク東白壁」でしたが、取得日と同日付で「プライムメゾン銀座イースト」及び「エスティメゾン東白壁」に物件名称を変更しています。

B. 資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年10月1日	1,150	0.58000% (注)	変動	平成25年8月30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		1,150						
合計		2,300						

(注) 利率については、平成 24 年 10 月 31 日から平成 24 年 11 月 30 日までの期間に適用ある利率を記載しています。

(二) 運用状況の見通し

平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成 25 年 3 月期 (第 15 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	3,961 百万円	1 口当たり分配金	10,370 円
経常利益	1,423 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,421 百万円		

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

平成25年3月期（第15期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成25年3月期（第15期）：平成24年10月1日～平成25年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年9月期末現在保有している66物件に、平成24年10月1日付で取得したプライムメゾン銀座イースト、プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南、プライムメゾン照葉及びエスティメゾン東白壁の5物件を加えた71物件及び平成24年9月期末現在保有している不動産を信託する信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を前提としています。 平成25年3月期末までに保有物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年10月1日付で取得した上記5物件が通期稼働することに伴い、増収を見込んでいます。 賃貸事業収入につきましては、平成24年9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。なお、本投資法人の保有物件である商業施設の一部について、本書の日付現在において空区画が生じていることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っていますが、出店テナント候補との現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、平成25年3月期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでいます。 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24年9月期末現在における情報又は取得時点における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は、約333百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。平成25年3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179百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成25年3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、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（約833百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用は、約434百万円を想定しています。 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用として、約9百万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 24 年 9 月期末現在、59,503 百万円の有利子負債残高（短期借入金：1,500 百万円、長期借入金：57,575 百万円（うち 1 年内返済予定の長期借入金：15,342 百万円）、有利子保証金：428 百万円）を有しています。 • 平成 25 年 3 月期においては、上記 5 物件の取得資金として、平成 24 年 10 月 1 日に 2,300 百万円の借入れを実施しています。 • 平成 25 年 3 月期中に返済期限が到来する借入金は 7,342 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。 • なお、上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。これにより、有利子負債比率は 51.7% 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、小数点第二位を四捨五入しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> • 本書の日付現在の 137,070 口を前提としており、その後、平成 25 年 3 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 • 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年3月31日)	当期 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,355,851	1,747,006
信託現金及び信託預金	4,275,610	4,327,286
営業未収入金	132,835	29,601
前払費用	124,867	147,507
繰延税金資産	38	95
未収消費税等	-	124,857
その他	12,694	24,548
貸倒引当金	△1,523	△1,803
流動資産合計	13,900,374	6,399,098
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,864,395	49,910,766
減価償却累計額	△6,019,235	△6,708,192
信託建物 (純額)	※1 38,845,159	43,202,574
信託構築物	324,675	380,703
減価償却累計額	△87,713	△99,584
信託構築物 (純額)	236,961	281,119
信託機械及び装置	518,873	553,322
減価償却累計額	△161,703	△180,963
信託機械及び装置 (純額)	357,170	372,359
信託工具、器具及び備品	53,562	62,067
減価償却累計額	△17,775	△22,452
信託工具、器具及び備品 (純額)	35,787	39,615
信託土地	※1 58,587,227	63,054,268
有形固定資産合計	98,062,306	106,949,936
無形固定資産		
信託借地権	164,146	162,128
その他	4,310	3,681
無形固定資産合計	168,457	165,809
投資その他の資産		
投資有価証券	206,289	195,338
差入敷金保証金	241,773	235,707
長期前払費用	127,385	128,913
その他	93,811	100,092
投資その他の資産合計	669,258	660,051
固定資産合計	98,900,022	107,775,798
資産合計	112,800,397	114,174,897

(単位：千円)

	前 期 (平成24年 3 月 31 日)	当 期 (平成24年 9 月 30 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	144,415	168,377
短期借入金	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	13,929,500	15,342,500
未払金	352,252	347,517
未払費用	78,542	70,631
未払法人税等	1,319	1,163
未払消費税等	139,902	-
前受金	365,965	359,863
その他	5,396	6,307
流動負債合計	15,017,295	17,796,361
固定負債		
長期借入金	43,646,000	42,233,000
信託預り敷金及び保証金	※1 2,449,556	2,431,077
固定負債合計	46,095,556	44,664,077
負債合計	61,112,851	62,460,439
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,164,203	1,191,116
剰余金合計	1,164,203	1,191,116
投資主資本合計	51,687,545	51,714,458
純資産合計	※2 51,687,545	51,714,458
負債純資産合計	112,800,397	114,174,897

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期	
		自 平成 23 年 10 月 1 日		自 平成 24 年 4 月 1 日	
		至 平成 24 年 3 月 31 日		至 平成 24 年 9 月 30 日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,645,100		3,562,568	
不動産等売却益	※2	60,191		-	
匿名組合分配金		-		4,538	
営業収益合計		3,705,291		3,567,106	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,550,642		1,528,251	
不動産等売却損	※2	187,012		-	
資産運用報酬		221,685		219,299	
資産保管手数料		10,873		11,124	
一般事務委託手数料		25,215		25,874	
役員報酬		3,600		3,600	
貸倒引当金繰入額		161		569	
その他営業費用		105,767		114,494	
営業費用合計		2,104,958		1,903,214	
営業利益		1,600,333		1,663,892	
営業外収益					
受取利息		610		743	
未払分配金戻入		371		187	
営業外収益合計		981		931	
営業外費用					
支払利息		330,587		366,871	
投資法人債利息		46,009		-	
投資法人債発行費償却		1,859		-	
融資関連費用		56,518		62,545	
投資口交付費		-		39,469	
その他		825		2,699	
営業外費用合計		435,800		471,585	
経常利益		1,165,514		1,193,238	
税引前当期純利益		1,165,514		1,193,238	
法人税、住民税及び事業税		1,441		2,219	
法人税等調整額		△38		△57	
法人税等合計		1,403		2,162	
当期純利益		1,164,110		1,191,076	
前期繰越利益		92		40	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,164,203		1,191,116	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日	自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	50,523,341
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,155,971	1,164,203
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	1,164,203	1,191,116
剰余金合計		
当期首残高	1,155,971	1,164,203
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	1,164,203	1,191,116
投資主資本合計		
当期首残高	51,679,312	51,687,545
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	51,687,545	51,714,458
純資産合計		
当期首残高	51,679,312	51,687,545
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	51,687,545	51,714,458

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
項 目		
I 当期末処分利益	1, 164, 203, 769	1, 191, 116, 731
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1, 164, 163, 190 (10, 117)	1, 191, 089, 570 (10, 351)
III 次期繰越利益	40, 579	27, 161
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, 164, 163, 190 円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 1, 191, 089, 570 円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日	自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,165,514	1,193,238
減価償却費	695,759	727,659
投資法人債発行費償却	1,859	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△901	280
受取利息	△610	△743
支払利息	376,597	366,871
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△88,042	103,234
前払費用の増減額 (△は増加)	50,798	△29,266
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△124,857
営業未払金の増減額 (△は減少)	△85,118	16,600
未払金の増減額 (△は減少)	45,605	△48,235
未払消費税等の増減額 (△は減少)	122,949	△139,902
前受金の増減額 (△は減少)	△66,623	△6,101
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,209	5,098
信託有形固定資産の売却による減少額	9,446,374	-
その他	△10,812	31,038
小計	11,646,140	2,094,914
利息の受取額	610	743
利息の支払額	△374,298	△374,782
法人税等の支払額	△727	△2,375
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,271,724	1,718,500
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	△4,546,243	△9,600,117
信託無形固定資産の取得による支出	△164,764	△54
投資有価証券の取得による支出	△205,565	△724
投資有価証券の払戻による収入	-	10,950
差入敷金保証金の差入による支出	△231,349	-
差入敷金保証金の返還による収入	-	6,066
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110,333	155,421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,733,452	△173,900
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△5,815	△6,281
その他	-	△311
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,776,856	△9,608,951

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日	自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	1,500,000
長期借入れによる収入	9,700,000	6,587,000
長期借入金の返済による支出	-	△6,587,000
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	-
分配金の支払額	△1,156,875	△1,164,517
その他	-	△2,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,543,124	333,282
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,037,992	△7,557,168
現金及び現金同等物の期首残高	5,593,468	13,631,461
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,631,461	6,074,292

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60 年 信託構築物 3～20 年 信託機械及び装置 3～15 年 信託工具、器具及び備品 2～15 年</p> <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>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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 4,536 千円、当期 41,756 千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>

7. キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
8. その他財務諸表の作成のための 基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <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</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 9 月 30 日)
信託建物	1,155,830	1,137,251
信託土地	1,123,491	1,123,491
合計	2,279,322	2,260,743

担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 9 月 30 日)
信託預り敷金及び保証金	844,789	775,355
合計	844,789	775,355

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

(単位：千円)

前 期 (平成 24 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 9 月 30 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	当 期
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	3,473,394	3,423,288
その他賃貸事業収入	171,706	139,279
不動産賃貸事業収益合計	3,645,100	3,562,568
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	328,276	292,454
水道光熱費	99,181	68,489
保険料	15,543	10,329
修繕費	64,401	102,351
固定資産税等	220,068	179,564
信託報酬	33,028	32,244
その他賃貸事業費用	94,986	115,779
減価償却費	695,155	727,037
不動産賃貸事業費用合計	1,550,642	1,528,251
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,094,458	2,034,317

※ 2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日)

(単位：千円)

スぺーシア目黒不動前		
不動産等売却収入		790,000
不動産等売却原価	724,820	
その他売却費用	4,988	729,808
不動産等売却益		60,191
浜松プラザ		
不動産等売却収入		8,580,000
不動産等売却原価	8,721,554	
その他売却費用	45,458	8,767,012
不動産等売却損		187,012

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

該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	115,070 口	115,070 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
現金及び預金	9,355,851	1,747,006
信託現金及び信託預金	4,275,610	4,327,286
現金及び現金同等物	13,631,461	6,074,292

〔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 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日）
該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日）
該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日）
該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 9 月 30 日）
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 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	坂本光司	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)	287,645 (注 2)	未払金	284,303
				積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への機関運 営事務報酬の支 払 (注 3)	1,400	未払金	1,470

(注 1) 坂本光司が第三者（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及び匿名組合出資に係る運用報酬 28,480 千円及びその他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬 37,480 千円が含まれています。

(注 3) 坂本光司が第三者（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。

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

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

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

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

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

（注 4）投資主総会に係る機関運営報酬 4,700 千円が含まれています。

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

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
1口当たり純資産額	449,183 円	449,417 円
1口当たり当期純利益	10,117 円	10,350 円

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

（注 2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別 項 目	前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
当期純利益（千円）	1,164,110	1,191,076
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）	1,164,110	1,191,076
期中平均投資口数（口）	115,070	115,070

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

平成 24 年 9 月 6 日及び同年 9 月 19 日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成 24 年 10 月 1 日、第三者割当による新投資口については平成 24 年 10 月 26 日にそれぞれ払込が完了しました。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は 57,755,115,550 円、発行済投資口数の総数は 137,070 口となっています。

【公募による投資口の発行】（一般募集）

発行投資口数 : 20,460 口
 発行価格 : 1 口当たり 340,957 円
 発行価格の総額 : 6,975,980,220 円
 払込金額（発行価額） : 1 口当たり 328,717 円
 払込金額（発行価額）の総額 : 6,725,549,820 円
 払込期日 : 平成 24 年 10 月 1 日
 分配金起算日 : 平成 24 年 10 月 1 日

【第三者割当による投資口の発行】

発行投資口数 : 1,540 口
 払込金額（発行価額） : 1 口当たり 328,717 円
 払込金額（発行価額）の総額 : 506,224,180 円
 払込期日 : 平成 24 年 10 月 26 日
 分配金起算日 : 平成 24 年 10 月 1 日
 割当先 : みずほ証券株式会社

(9) 発行済投資口数の増減

平成 24 年 9 月期中の発行済投資口数の増減はありません。なお、最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 19 年 10 月 24 日	公募増資	6,005,037 千円	48,302,527 千円	17,500 口	103,500 口	(注 1)
平成 19 年 11 月 21 日	第三者割当増資	401,479 千円	48,704,007 千円	1,170 口	104,670 口	(注 2)
平成 22 年 4 月 2 日	第三者割当増資	1,819,334 千円	50,523,341 千円	10,400 口	115,070 口	(注 3)
平成 24 年 10 月 1 日	公募増資	6,725,549 千円	57,248,891 千円	20,460 口	135,530 口	(注 4)
平成 24 年 10 月 26 日	第三者割当増資	506,224 千円	57,755,115 千円	1,540 口	137,070 口	(注 5)

(注 1) 1 口当たり発行価格 355,990 円（引受価額 343,145 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 2) 平成 19 年 10 月 24 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 343,145 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 3) 1 口当たり発行価格 174,936 円にて、本投資法人の第 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 4) 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5）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。

4. 役員の変動

（1）本投資法人の役員

平成 24 年 6 月 12 日付で坂本光司が執行役員を退任し、同日に開催された本投資法人の第 5 回投資主総会における決議に基づき、同日付で執行役員に井上順一が選任され、監督役員に高松薫及び小谷野幹雄が再任されました。なお、井上順一は資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。また、本投資主総会において、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、資産運用会社の専務取締役である坂本光司が補欠執行役員として選任されています。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	井上 順一	平成元年 4 月 平成 11 年 8 月 平成 14 年 2 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 8 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 3 月 平成 24 年 5 月 平成 24 年 6 月	積水ハウス株式会社入社 東京特建事業部 同社 東京特建営業所 同社 東京西シャーメゾン営業所 積和不動産株式会社出向 同社 転籍 積水ハウス株式会社出向 開発事業部 同社 不動産投資運用部 同社 転籍 不動産投資運用部 同社 東日本開発企画部課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社出向 取締役就任 同社 転籍 代表取締役社長就任（現任） 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任（現任）
監督役員	高松 薫	昭和 53 年 4 月 昭和 63 年 9 月 平成 4 年 11 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 4 月	弁護士登録／第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師（現任） 岡本・鈴木・高松法律事務所（現 隼あすか法律事務所）設立 パートナー弁護士（現任） 産業能率大学 講師（現任） イージャパンディーエヌエス株式会社（現 株式会社 C F キャピタル） 監査役就任（現任） ジョイント・リート投資法人（現 積水ハウス・S I 投資法人） 監督役員就任（現任）

役職名	氏名	主要略歴	
監督役員	小谷野 幹雄	昭和60年4月	大和証券株式会社入社
		平成6年9月	小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任（現任）
		平成11年4月	有限会社小谷野事務所（現 株式会社財経総合研究所）設立 代表取締役就任（現任）
		平成12年6月	ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任（現任）
		平成12年7月	有限会社スリーブ取締役社長（現 株式会社パートナーズ代 表取締役）就任（現任）
		平成15年4月	公益財団法人船井情報科学振興財団 監事就任（現任）
		平成15年6月	日本システムウェア株式会社 非常勤監査役就任
		平成17年4月	ジョイント・リート投資法人（現 積水ハウス・S I 投資 法人）監督役員就任（現任）
		平成17年6月	株式会社小谷野事務所（現 株式会社NBY・パートナーズ） 代表取締役就任（現任）
		平成17年10月	株式会社ナノオプトニクス研究所（現 株式会社ナノオプ トニクス・エナジー） 非常勤取締役就任（現任）
平成18年6月	株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役就任（現任）		
平成20年6月	日本システムウェア株式会社 非常勤取締役就任（現任）		
平成24年2月	東工株式会社 取締役就任（現任）		

本書の日付現在における本投資法人の補欠執行役員は以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
坂本 光司	平成3年4月	株式会社大京入社
	平成11年1月	株式会社ジョイント・コーポレーション入社
	平成11年4月	株式会社ジョイント・ランド（現 株式会社ジョイント・ レジデンシャル不動産）転籍 営業部課長
	平成15年4月	同社 業務部業務企画課長
	平成16年4月	同社 業務部次長
	平成17年4月	同社 経営企画室長代理
	平成17年12月	同社 経営企画室長
	平成18年6月	同社 取締役就任
	平成20年1月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現 積 水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社） 代表取締役社長就任
	平成22年6月	積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任
平成24年5月	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 専務 取締役就任（現任）	

（2）資産運用会社の役員

資産運用会社において、平成 24 年 5 月 1 日付で、代表取締役社長が坂本光司から井上順一に異動しました。なお、坂本光司は、同日付で専務取締役に就任しました。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成 24 年 6 月 27 日提出）をご参照下さい。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1、注2)	前期 (平成24年3月31日)		当期 (平成24年9月30日)	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	33,891	30.0	-	-
		東京・周辺都市部	26,870	23.8	-	-
		地方主要都市部	17,811	15.8	-	-
	住居計		78,572	69.7	-	-
	商業施設		19,653	17.4	-	-
	住居	東京圏主要都市部	-	-	59,935	52.5
		東京圏その他都市部	-	-	4,968	4.4
		地方主要都市部	-	-	22,579	19.8
	コア・アセット計		-	-	87,483	76.6
	商業施設等		-	-	19,628	17.2
	バランス・アセット計		-	-	19,628	17.2
小計			98,226	87.1	107,112	93.8
匿名組合出資持分(注5)			206	0.2	195	0.2
預金・その他の資産			14,367	12.7	6,867	6.0
資産総額計			112,800	100.0	114,174	100.0

	前期 (平成24年3月31日)		当期 (平成24年9月30日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	61,112	54.2	62,460	54.7
純資産総額	51,687	45.8	51,714	45.3

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

(注2) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部」とは、東京都23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)及び神奈川県、千葉県、埼玉県及びその周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。なお、当期において運用ガイドラインを変更しており、地域等の区分の変更を行いました。

(注3) 「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4) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5) 合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成 24 年 9 月末日 (第 14 期末) 現在における投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
匿名組合出資持分	合同会社 A Q U A 1 を営業者とする匿名組合出資持分	195,338	195,338	0.2

(注 1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注 2) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 3) 運用資産は、プリウス赤羽他 14 物件を信託する信託の受益権です。

② 投資不動産物件

本投資法人の平成 24 年 9 月末日 (第 14 期末) 現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称 (注 1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注 2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注 3)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注 4)
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	4.8	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	1,730	1.6	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	1,960	1.8	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	700	0.6	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	1,360	1.2	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	576	0.5	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	1,290	1.2	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	1,870	1.7	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	1,360	1.2	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	2,130	1.9	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	300	0.3	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	1,018	0.9	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	2,090	1.9	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	1,650	1.5	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	887	0.8	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	1,348	1.2	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	1,510	1.4	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	2,774	2.5	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	1,220	1.1	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	844	0.8	777	811	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無

物件番号	物件名称 (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注4)
住居-23	エステイメゾン南堀江	1,055	1.0	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	スペーシア五反田	3,043	2.8	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	2,440	2.2	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	2,200	2.0	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	1,300	1.2	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	1,075	1.0	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
住居-29	エステイメゾン塚本	1,250	1.1	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	1,900	1.7	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	2,700	2.4	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	1,000	0.9	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	871	0.8	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	445	0.4	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	840	0.8	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	1,420	1.3	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	2,610	2.4	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	1,000	0.9	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	2,250	2.0	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	2,700	2.4	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	1,012	0.9	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	757	0.7	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	2,300	2.1	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	2,250	2.0	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	900	0.8	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	871	0.8	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	1,560	1.4	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	1,140	1.0	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	640	0.6	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	714	0.6	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	ミテツツァC6	2,260	2.1	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	1,920	1.7	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	1,050	1.0	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

物件番号	物件名称 (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注4)
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	1.3	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	1,640	1.5	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	810	0.7	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
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	0.5	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	1,810	1.6	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	1,560	1.4	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	2,830	2.6	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 小計		90,020	81.7	87,483	83,674			
コア・アセット 小計		90,020	81.7	87,483	83,674			
商業-1	浜松プラザ (注5)	6,477	5.9	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	1,043	0.9	1,022	891	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4.3	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	1,530	1.4	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	1,300	1.2	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	1,980	1.8	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	1,810	1.6	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6)	1,355	1.2	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	18.3	19,628	17,406			
バランス・アセット 小計		20,193	18.3	19,628	17,406			
合計		110,214	100.0	107,112	101,080			

(注1) 物件名称に「エステイメゾン」が含まれている物件については、平成24年11月15日現在における変更後の物件名称を記載しています。詳細は前記「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況①当期の概況(ハ)運用実績 B.内部成長における諸施策[ブランド戦略の展開]」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各保有資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 「期末算定価額」欄には、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価額を記載しています。

(注4) 「担保設定の有無」欄には、平成24年9月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記(注5)をご参照下さい。

(注5) 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、「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。なお、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の対象となる信託不動産の一部(土地25,198.70㎡、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います。

(ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成 24 年 9 月末日 (第 14 期末) 現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産 (以下当該不動産を「信託不動産」といいます。) は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注 1)	用途 (注 2)	敷地面積 (㎡) (注 1)	延床面積 (㎡) (注 1)	構造・階数 (注 1) (注 3)	建築時期 (注 1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田 (注 4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年3月2日
住居-25	エステイメゾン大井仙台北	東京都品川区東大井	共同住宅、店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日

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

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20年3月12日
住居-55	マスト博多(注5)	福岡県福岡市 博多区博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年1月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区 錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年9月6日
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	東京都小金井 市本町	共同住宅、 店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、 13F/B1F	平成17年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋 市昭和区阿由 知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	RC、14F	平成19年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市 東住吉区北田 辺	共同住宅	640.92	2,112.46	RC、10F	平成18年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市 早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	RC、13F	平成8年2月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区 上野	共同住宅	458.32	2,821.47	RC、 12F/B1F	平成18年2月24日
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
住居 小計				51,756.91	187,148.06		
コア・アセット 小計				51,756.91	187,148.06		
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	99,135.98	53,975.49	S、4F ; S、1F ; S、2F ; S、2F	平成12年11月7日 及び平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、 2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注7)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-
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
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		
バランス・アセット 小計				186,867.77	72,770.69		
合計				238,624.68	259,918.75		

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

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

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

(注4) スーパーシア五反田、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かかるとする敷地権(所有権の共有持分)の割合

はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

- (注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的の物件であり、「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、センター棟、ショップ棟及びレストラン棟に、平成24年6月26日に増築したクリスタル広場別棟を加えた合計4棟の建物により構成されています。4棟の建物の構造・階数は全て同じです。

(ハ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成24年9月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
エステイメゾン錦糸町 (東京都墨田区)	エントランス 改修工事	自 平成24年12月 至 平成24年12月	3	—	—
プライムメゾン百道浜 (福岡県福岡市早良区)	防犯カメラ 取付工事	自 平成25年1月 至 平成25年1月	1	—	—

B. 期中に行った資本的支出について

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は51百万円であり、当期費用に区分された修繕費102百万円と合わせて153百万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)
b-toss 池袋 (東京都豊島区)	外装サイン改修工事	自 平成24年9月 至 平成24年9月	13
エステイメゾン麻布永坂他32物件 (東京都港区他)	館銘板変更工事	自 平成24年8月 至 平成24年8月	8
b-town 南青山 (東京都港区)	用途変更工事	自 平成24年6月 至 平成24年8月	6
その他			23
合計			51

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
当期首積立金残高	109	311	76	150	38
当期積立額	250	29	103	13	65
当期積立金取崩額	49	263	28	126	15
次期繰越額	311	76	150	38	88

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成 24 年 9 月末日 (第 14 期末) 現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
住居-1	エステイメゾン銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	126	5,515.43	5,214.10	94.5
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	1,902.89	94.2
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	38	2,062.10	1,806.81	87.6
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	755.74	96.8
住居-6	エステイメゾン神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	68	1,706.54	1,706.54	100.0
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	17	762.98	664.27	87.1
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	39	1,881.19	1,786.38	95.0
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	81	2,978.28	2,765.09	92.8
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	95	3,090.89	3,090.89	100.0
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	131	3,741.01	3,371.69	90.1
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	42	1,296.22	1,130.36	87.2
住居-14	エステイメゾン新川崎	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	84	2,279.21	2,208.28	96.9
住居-17	エステイメゾン目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	36	1,070.13	1,043.38	97.5
住居-18	エステイメゾン 八千代緑が丘	1	株式会社長谷工ライブ ネット	53	50	4,815.26	4,589.45	95.3
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1	三井不動産住宅リース 株式会社	38	32	2,619.17	2,210.78	84.4
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	166	4,613.04	4,613.04	100.0
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	30	28	1,656.02	1,554.04	93.8
住居-22	エステイメゾン白楽	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	57	57	1,285.83	1,285.83	100.0
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	株式会社 東急コミュニティー	60	58	1,804.48	1,746.16	96.8
住居-24	スペースア五反田	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	83	83	3,871.15	3,819.93	98.7

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	79	2,979.85	2,809.51	94.3
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	108	2,602.30	2,526.04	97.1
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	49	1,082.12	1,019.69	94.2
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	63	2,065.92	2,035.02	98.5
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	95	2,321.04	2,296.89	99.0
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	99	2,824.86	2,824.86	100.0
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	59	1,755.31	1,732.06	98.7
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	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	54	1,362.36	1,289.44	94.6
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	100.0
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	82	1,943.72	1,943.72	100.0
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	2,209.94	97.7
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	88	2,936.72	2,715.01	92.5
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	77	2,155.16	1,929.62	89.5
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	115	3,643.42	3,478.19	95.5
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	122	3,915.81	3,852.85	98.4
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	48	1,176.78	1,132.82	96.3
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	37	897.30	835.52	93.1
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	57	2,453.17	2,361.55	96.3
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	155	9,106.08	8,835.58	97.0
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	2,198.10	97.2
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	36	856.08	856.08	100.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	76	3,924.58	3,872.35	98.7
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部株式会社	64	63	3,118.11	3,075.04	98.6
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部株式会社	27	25	2,163.98	2,007.74	92.8
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	849.55	95.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
住居-54	ミテツァ C 6	1	積和不動産株式会社	120	113	4,036.66	3,807.30	94.3
住居-55	マスト博多	1	積和不動産九州 株式会社	156	156 (注 8)	9,614.80	9,614.80 (注 8)	100.0
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	ファーストブライズリアルエステート株式会社	54	54	1,611.54	1,611.54	100.0
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	1	東急リパブル株式会社 (注 7)	96	90	2,275.24	2,142.37	94.2
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部 株式会社	58	58	4,427.65	4,427.65	100.0
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	1	積和不動産関西 株式会社	26	24	2,040.35	1,883.40	92.3
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和不動産関西 株式会社	26	22	1,798.97	1,531.73	85.1
住居-61	プライムメゾン百道浜	1	積和不動産九州 株式会社	100	100 (注 8)	7,514.76	7,514.76 (注 8)	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	78	2,324.65	2,294.77	98.7
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産株式会社	90	83	3,701.70	3,407.11	92.0
住居 小計		58		4,251	4,100	158,792.38	153,023.42	96.4
コア・アセット 小計		58		4,251	4,100	158,792.38	153,023.42	96.4
商業-1	浜松プラザ	5	—	0	0	30,516.72 (注 9)	30,516.72 (注 9)	100.0
商業-2	b-town神宮前II	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
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	株式会社プライムプレ イス (注10)	0	0	1,332.88	1,033.50	77.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社プライムプレ イス (注10)	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	株式会社プライムプレ イス (注10)	0	0	6,172.70	6,172.70	100.0
商業施設等 小計		14		3	3	100,385.93	100,086.55	99.7
バランス・アセット 小計		14		3	3	100,385.93	100,086.55	99.7
合計		72		4,254	4,103	259,178.31	253,109.97	97.7

(注 1) 「テナント数」については、平成 24 年 9 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（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転賃することを目的とした賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

(注 2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成 24 年 9 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 24 年 9 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。なお、「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関係にある賃借人（マスターリース会社を除きます。）を総称するものとします。但し、マスト博多及びブライ

ムメゾン百道浜に関しては、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 24 年 9 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 9）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 24 年 9 月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。また、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載していますが、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多及びプライムメゾン百道浜に関しては、下記（注 8）、浜松プラザに関しては、下記（注 9）をご参照下さい。
- (注 6) 「稼働率」には、平成 24 年 9 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比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設等小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注 7) エスティメゾン武蔵小金井は、マスターリース会社を平成 24 年 10 月 1 日付で東急リパブル株式会社から積和不動産株式会社へ変更しています。
- (注 8) マスト博多及びプライムメゾン百道浜は、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 9) 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、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストの賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数点第三位を切り上げて算出しています。
- (注 10) 平成 25 年 2 月 28 日付でマスターリース会社の変更を予定しており、b-toss 池袋については株式会社スペーストラスト、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東京美装興業株式会社へそれぞれ変更を予定しています。

B. 主要なテナントの概要

平成 24 年 9 月末日（第 14 期末）現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名称	業種	賃貸物件	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	2,820	40.9	357	60,942.50
積和不動産株式会社	不動産 販売及び 賃貸業	プライムメゾン武蔵野の社、 ミテツツァ C 6、 エスティメゾン笹塚	（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	433	6.3	66	11,086.76
積和不動産九州 株式会社	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	（注 8）	定期賃貸借契約の ため期間満了にて 終了	297	4.3	37	17,129.56
積和不動産中部 株式会社	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	（注 9）	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	268	3.9	39	9,510.43

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)
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	3.2	120	27,815.58
積和不動産関西 株式会社	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	92	1.3	13	3,415.13
主要なテナントの合計					4,134	60.0	635	129,899.96
ポートフォリオの合計					6,894	100.0	2,431	253,109.97

(注1) 「年間賃料」については、平成24年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成24年9月の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産中部株式会社については、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24年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

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

(注4) 「賃貸面積」については、平成24年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産中部株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注5) エスティメゾンシリーズとは、物件名称に「エスティメゾン」が含まれている物件の総称であり、本書の日付現在において49物件保有しています。そのうち、29物件について、マスターリース会社として株式会社ジョイント・プロパティに賃貸しています。詳細については、前記「A. 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

(注6) エスティメゾン八王子みなみ野については平成25年3月22日、エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン神田、エスティメゾン千駄ヶ谷、エスティメゾン北新宿、エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン町田、エスティメゾン川崎及びエスティメゾン今池の11物件については平成27年7月31日、エスティメゾン亀戸については平成28年1月30日、エスティメゾン目黒については平成28年1月31日、エスティメゾン目黒本町については平成28年3月31日、エスティメゾン白楽については平成28年4月2日、エスティメゾン塚本については平成28年8月31日、スーパーシア五反田、エスティメゾン大井仙台坂及びエスティメゾン品川シーサイドについては平成28年9月13日、エスティメゾン南麻布については平成28年10月22日、エスティメゾン城東については平成28年11月14日、エスティメゾン横浜については平成29年2月27日、エスティメゾン川崎Ⅱについては平成29年3月27日、エスティメゾン麻布十番については平成29年5月10日、エスティメゾン西中島については平成29年7月30日、エスティメゾン板橋本町及びエスティメゾン大泉学園については平成29年8月20日、エスティ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社については平成32年9月30日、ミテツァC6については平成33年6月10日、エスティメゾン笹塚については平成34年9月30日となります。

(注8) 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日となります。

(注9) 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日となります。

C. 上位10テナント

平成 24 年 9 月末日 (第 14 期末) 現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1. 株式会社 ジョイント・プロパティ	エステイメゾンシリーズ中29物件 (注3)	(注4)	60,942.50	24.1
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	11.0
3. 株式会社 長谷エライブネット	エステイメゾン八千代緑が丘	平成25年1月31日	24,441.50	9.7
	エステイメゾン京橋	平成28年3月31日		
	エステイメゾン板橋区役所前	平成29年10月31日		
	エステイメゾン武蔵小山	平成29年11月29日		
	エステイメゾン千駄木	平成30年2月5日		
	エステイメゾン四条西洞院、 エステイメゾン上呉服	平成30年4月24日		
	エステイメゾン東品川	平成30年6月29日		
4. 積和不動産九州株式会社	マスト博多	平成29年1月31日	17,129.56	6.8
	プライムメゾン百道浜	平成29年3月31日		
5. 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	6.6
	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成34年7月4日		
6. 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	6.5
7. 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	4.8
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	11,838.12	4.7
	エステイメゾン博多東	平成30年3月25日		
9. 株式会社プライムプレイス	b-toss池袋	平成25年2月28日	11,610.55	4.6
	ジョイスクエア湯河原、 ペルプラザショッピングセンター	平成25年7月31日 (注6)		
10. 積和不動産株式会社	プライムメゾン武蔵野の杜	平成32年9月30日	11,086.76	4.4
	ミテツァC6	平成33年6月10日		
	エステイメゾン笹塚	平成34年9月30日		
上位10テナントの合計			210,138.26	83.0
ポートフォリオの合計			253,109.97	100.0

(注1) 平成 24 年 9 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷エライブネット、株式会社三好不動産、株式会社プライムプレイス及び積和不動産株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州株式会社については、

信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。また、浜松プラザのテナントである株式会社イトーヨーカ堂については、同社との間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積に、本投資法人が保有している浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分割合 49%を乗じて得た数値を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

- (注 2) ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位 10 テナントの賃貸面積の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注 3) 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) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。
- (注 6) 株式会社プライムプレイスより解約通知書を受領しており、平成 25 年 2 月 28 日付で解約を予定しています。

(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 24 年 9 月末日（第 14 期末）現在の各保有資産について、NK S J リスクマネジメント株式会社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 1)	
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	スペーシア五反田 (注 2)	4.7	
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	5.9	
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	I	8.8
		II	9.7
		III	10.3

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居-27	エステイメゾン南麻布	10.3	
住居-28	エステイメゾン城東	13.5	
住居-29	エステイメゾン塚本	11.9	
住居-30	エステイメゾン川崎II	6.4	
住居-31	エステイメゾン麻布十番	5.8	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6	
住居-35	エステイメゾン天神東I	0.7	
住居-36	エステイメゾン天神東II	0.7	
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	4.1	
住居-39	エステイメゾン東品川	11.9	
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	14.2	
住居-41	エステイメゾン西中島	13.6	
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2.9	
住居-43	エステイメゾン武蔵小山 (注2)	8.3	
住居-44	エステイメゾン千駄木 (注2)	4.4	
住居-45	エステイメゾン四谷坂町 (注2)	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	ミテツツァ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	
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	

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
商業-7	b-toss池袋		4.4
商業-8	ジョイスクエア湯河原		14.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	センター棟 ショップ棟 レストラン棟	4.6
		クリスタル広場別棟	3.4
ポートフォリオ全体 (注1)			5.0

- (注1) 「予想最大損失率 (PML)」については、平成 24 年 9 月の調査時点の数値であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません（下記 (注4) をご参照下さい。）。
- (注2) スペース五反田、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。
- (注3) 浜松プラザに関する予想最大損失率 (PML) は、本投資法人が一部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対象となる信託建物全体について記載しています。
- (注4) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率 (PML) は存在しません。

(へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成 24 年 4 月 1 日以降（期中において取得した資産については、取得した時点以降）平成 24 年 9 月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿II	エステイメゾン 恵比寿	エステイメゾン 神田
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	167,660	48,895	50,397	24,153	43,745
賃貸料収入	162,331	46,696	49,134	23,245	42,473
その他賃貸事業収入	5,329	2,199	1,262	908	1,271
(B) 賃貸事業費用 小計	32,900	12,640	12,823	5,156	10,192
管理業務費	15,276	4,620	5,169	2,258	4,518
水道光熱費	1,717	655	533	326	519
保険料	327	107	103	41	86
修繕費	2,576	2,231	1,757	651	901
固定資産税等	9,361	2,822	2,569	946	1,980
信託報酬	477	477	477	377	460
その他賃貸事業費用	3,163	1,725	2,211	554	1,726
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	134,760	36,255	37,574	18,997	33,552
(D) 減価償却費	30,393	8,879	8,383	3,567	7,451
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	104,366	27,375	29,190	15,429	26,101
(F) 資本的支出	-	444	2,919	302	209
(G) NCF=(C)-(F)	134,760	35,811	34,654	18,694	33,343

(単位：千円)

物件番号	住居-7	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12
物件名称	エステイメゾン 千駄ヶ谷	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 町田	エステイメゾン 川崎
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	16,927	47,445	63,514	54,496	77,445
賃貸料収入	16,688	45,471	58,873	52,437	72,821
その他賃貸事業収入	239	1,973	4,640	2,058	4,623
(B) 賃貸事業費用 小計	13,738	10,732	18,341	13,423	19,286
管理業務費	1,959	5,449	7,719	5,224	8,137
水道光熱費	222	510	529	843	1,119
保険料	33	80	136	159	180
修繕費	6,518	830	2,538	1,340	2,436
固定資産税等	889	2,072	3,706	4,091	3,381
信託報酬	377	439	477	460	477
その他賃貸事業費用	3,737	1,349	3,233	1,303	3,553
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	3,189	36,712	45,173	41,072	58,158
(D) 減価償却費	2,945	6,979	12,192	14,860	16,054
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	244	29,733	32,981	26,212	42,104
(F) 資本的支出	203	240	209	1,498	822
(G) NCF=(C)-(F)	2,986	36,472	44,964	39,573	57,336

(単位：千円)

物件番号	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16	住居-17
物件名称	エステイメゾン 今池	エステイメゾン 新川崎	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	14,626	32,005	68,506	54,155	31,094
賃貸料収入	14,068	31,998	68,506	52,172	30,161
その他賃貸事業収入	557	7	-	1,983	933
(B) 賃貸事業費用 小計	10,453	4,169	9,202	10,277	6,377
管理業務費	2,162	-	3,958	4,725	3,106
水道光熱費	607	-	620	551	230
保険料	53	128	143	114	51
修繕費	5,108	102	148	621	457
固定資産税等	1,079	3,200	3,285	2,907	1,470
信託報酬	377	377	477	477	377
その他賃貸事業費用	1,063	360	569	879	682
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,173	27,836	59,303	43,878	24,716
(D) 減価償却費	2,123	8,828	16,943	13,758	5,438
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,049	19,007	42,359	30,119	19,278
(F) 資本的支出	795	-	-	-	708
(G) NCF=(C)-(F)	3,377	27,836	59,303	43,878	24,008

(単位：千円)

物件番号	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21	住居-22
物件名称	エステイメゾン 八千代緑が丘	エステイメゾン 巣鴨	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 目黒本町	エステイメゾン 白楽
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	46,888	44,869	93,698	32,495	30,848
賃貸料収入	43,751	43,106	88,074	31,189	29,616
その他賃貸事業収入	3,136	1,762	5,624	1,305	1,231
(B) 賃貸事業費用 小計	12,848	13,187	17,871	7,558	6,506
管理業務費	4,951	4,815	5,354	3,534	2,948
水道光熱費	1,627	443	2,995	345	424
保険料	164	98	193	74	74
修繕費	1,603	2,451	1,438	270	610
固定資産税等	3,455	1,710	4,695	1,732	1,530
信託報酬	456	477	477	418	377
その他賃貸事業費用	589	3,190	2,716	1,182	541
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,039	31,681	75,826	24,936	24,341
(D) 減価償却費	15,751	8,649	31,422	6,869	7,711
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,287	23,031	44,403	18,066	16,629
(F) 資本的支出	8,296	206	248	198	198
(G) NCF=(C)-(F)	25,742	31,474	75,578	24,737	24,142

(単位：千円)

物件番号	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26	住居-27
物件名称	エステイメゾン 南堀江	スペーシア 五反田	エステイメゾン 大井仙台坂	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布
運用期間	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,200	91,545	81,683	67,467	34,937
賃貸料収入	35,452	86,811	74,970	62,609	33,558
その他賃貸事業収入	748	4,734	6,712	4,857	1,379
(B) 賃貸事業費用 小計	8,776	20,492	17,429	16,542	8,608
管理業務費	3,717	5,995	9,272	8,158	4,692
水道光熱費	446	-	500	785	279
保険料	79	161	139	125	57
修繕費	1,288	1,005	1,828	1,127	902
固定資産税等	1,908	5,521	3,626	3,717	1,576
信託報酬	477	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	859	7,331	1,585	2,150	621
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	27,424	71,052	64,254	50,924	26,329
(D) 減価償却費	7,693	17,422	12,743	14,377	6,744
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	19,730	53,630	51,510	36,547	19,585
(F) 資本的支出	-	-	-	615	188
(G) NCF=(C)-(F)	27,424	71,052	64,254	50,309	26,141

(単位：千円)

物件番号	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31	住居-33
物件名称	エステイメゾン 城東	エステイメゾン 塚本	エステイメゾン 川崎Ⅱ	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町
運用期間	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日	(自) 平成24年4月1日 (至) 平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,491	41,383	61,911	65,864	29,558
賃貸料収入	33,243	39,103	60,651	64,038	29,185
その他賃貸事業収入	3,248	2,280	1,260	1,826	372
(B) 賃貸事業費用 小計	10,596	10,114	11,822	11,183	6,201
管理業務費	3,133	3,767	5,842	6,072	2,661
水道光熱費	873	1,253	567	648	362
保険料	77	95	128	93	64
修繕費	1,491	784	905	898	410
固定資産税等	1,728	2,119	2,864	2,395	1,532
信託報酬	477	477	477	476	477
その他賃貸事業費用	2,814	1,616	1,037	597	692
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	25,894	31,269	50,089	54,681	23,356
(D) 減価償却費	6,991	8,628	12,064	7,490	6,091
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,903	22,640	38,024	47,190	17,264
(F) 資本的支出	959	248	198	103	-
(G) NCF=(C)-(F)	24,935	31,020	49,890	54,577	23,356

(単位：千円)

物件番号	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37	住居-39
物件名称	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 天神東Ⅰ	エステイメゾン 天神東Ⅱ	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,592	15,956	28,512	41,670	69,993
賃貸料収入	26,705	15,441	28,095	39,695	66,926
その他賃貸事業収入	887	514	416	1,974	3,066
(B) 賃貸事業費用 小計	6,636	4,940	9,193	12,113	14,231
管理業務費	2,518	1,278	2,395	3,378	6,551
水道光熱費	395	558	436	1,299	342
保険料	62	61	95	154	120
修繕費	748	778	1,779	647	1,077
固定資産税等	1,674	1,029	1,879	2,546	3,000
信託報酬	477	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	760	483	1,856	3,337	2,389
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	20,956	11,015	19,318	29,556	55,762
(D) 減価償却費	5,874	5,190	9,661	12,259	16,456
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,081	5,825	9,657	17,297	39,305
(F) 資本的支出	770	248	464	269	240
(G) NCF=(C)-(F)	20,185	10,767	18,854	29,287	55,521

(単位：千円)

物件番号	住居-40	住居-41	住居-42	住居-43	住居-44
物件名称	エステイメゾン 八王子みなみ野	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,149	68,810	79,813	31,279	21,918
賃貸料収入	30,593	64,916	77,018	30,508	21,469
その他賃貸事業収入	556	3,893	2,794	770	448
(B) 賃貸事業費用 小計	7,092	15,094	17,357	5,610	5,800
管理業務費	2,819	4,519	7,616	1,527	1,661
水道光熱費	343	1,698	693	-	-
保険料	80	155	175	44	48
修繕費	412	2,308	1,489	220	244
固定資産税等	1,804	3,218	3,557	1,598	1,063
信託報酬	477	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	1,154	2,716	3,347	1,742	2,305
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,057	53,715	62,455	25,668	16,117
(D) 減価償却費	8,279	24,346	17,422	7,663	5,691
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,777	29,369	45,033	18,004	10,426
(F) 資本的支出	229	607	758	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	23,827	53,108	61,697	25,668	16,117

(単位：千円)

物件番号	住居-45	住居-46	住居-47	住居-48	住居-50
物件名称	エステイメゾン 四谷坂町	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜
運用期間 (自)	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日
(至)	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	57,780	85,912	29,705	24,454	64,803
賃貸料収入	55,925	83,077	28,491	23,337	61,287
その他賃貸事業収入	1,855	2,834	1,213	1,116	3,516
(B) 賃貸事業費用 小計	11,018	16,835	9,219	6,088	13,998
管理業務費	3,366	7,072	2,879	2,998	6,612
水道光熱費	29	878	537	273	400
保険料	104	253	118	45	161
修繕費	184	3,175	1,252	349	1,476
固定資産税等	2,463	3,070	1,876	998	2,880
信託報酬	477	750	750	477	325
その他賃貸事業費用	4,390	1,634	1,804	946	2,141
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	46,762	69,076	20,485	18,365	50,804
(D) 減価償却費	15,419	21,139	9,716	6,263	9,594
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,342	47,936	10,768	12,102	41,210
(F) 資本的支出	-	393	309	196	207
(G) NCF = (C) - (F)	46,762	68,683	20,175	18,169	50,596

(単位：千円)

物件番号	住居-51	住居-52	住居-53	住居-54	住居-55
物件名称	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステイメゾン 三軒茶屋II	ミテツツア C 6	マスト博多
運用期間 (自)	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日	平成 24 年 4 月 1 日
(至)	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日	平成 24 年 9 月 30 日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	52,991	26,981	24,088	79,954	93,646
賃貸料収入	52,084	26,109	23,040	75,883	93,572
その他賃貸事業収入	906	871	1,048	4,071	73
(B) 賃貸事業費用 小計	11,358	8,468	5,105	20,046	20,252
管理業務費	6,247	3,332	2,197	8,795	3,174
水道光熱費	513	287	152	730	736
保険料	140	84	44	191	290
修繕費	664	648	386	2,018	3,048
固定資産税等	2,244	2,234	1,031	4,271	-
信託報酬	325	325	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,223	1,556	893	3,638	12,602
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,632	18,512	18,983	59,907	73,394
(D) 減価償却費	12,284	5,829	6,232	21,722	27,665
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,348	12,682	12,750	38,184	45,729
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,632	18,512	18,983	59,907	73,394

(単位：千円)

物件番号	住居-56	住居-57	住居-58	住居-59	住居-60
物件名称	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月2日	平成24年4月2日	平成24年4月2日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	34,206	50,673	60,695	29,921	20,835
賃貸料収入	33,341	49,717	58,088	29,920	20,437
その他賃貸事業収入	864	956	2,607	0	397
(B) 賃貸事業費用 小計	6,579	7,913	11,178	3,992	4,276
管理業務費	3,418	4,500	6,737	2,713	2,358
水道光熱費	450	832	591	262	639
保険料	61	91	188	92	78
修繕費	433	590	1,400	426	604
固定資産税等	-	10	0	0	0
信託報酬	530	400	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,683	1,487	1,863	100	197
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	27,627	42,760	49,517	25,928	16,559
(D) 減価償却費	10,827	11,348	18,297	9,000	6,395
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,799	31,412	31,219	16,928	10,163
(F) 資本的支出	677	353	436	467	467
(G) NCF=(C)-(F)	26,950	42,406	49,080	25,460	16,091

(単位：千円)

物件番号	住居-61	住居-62	住居-63	商業-1	商業-2
物件名称	プライムメゾン 百道浜	エステイメゾン 秋葉原	エステイメゾン 笹塚	浜松プラザ	b-town 神宮前II
運用期間 (自)	平成24年4月2日	平成24年6月29日	平成24年9月5日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	69,432	27,576	11,906	228,163	23,814
賃貸料収入	69,432	26,578	11,721	227,431	23,814
その他賃貸事業収入	-	998	184	731	-
(B) 賃貸事業費用 小計	6,705	4,827	1,679	51,603	6,946
管理業務費	3,423	3,348	1,274	11,889	879
水道光熱費	936	248	-	441	-
保険料	301	59	18	3,051	19
修繕費	1,644	223	25	13,569	3,505
固定資産税等	0	-	5	20,329	1,838
信託報酬	397	206	-	1,236	375
その他賃貸事業費用	2	742	357	1,084	330
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	62,727	22,749	10,226	176,559	16,867
(D) 減価償却費	11,987	11,362	2,562	38,643	2,339
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	50,739	11,387	7,663	137,916	14,527
(F) 資本的支出	556	1,560	-	1,306	-
(G) NCF=(C)-(F)	62,170	21,188	10,226	175,253	16,867

(単位：千円)

物件番号	商業-3	商業-4	商業-5	商業-7	商業-8
物件名称	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマNEW 上福岡店	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原
運用期間 (自)	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日	平成24年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	184,584	32,089	48,002	53,025	86,927
賃貸料収入	184,572	30,506	48,000	45,266	69,722
その他賃貸事業収入	12	1,582	2	7,759	17,205
(B) 賃貸事業費用 小計	13,756	8,286	7,498	19,127	41,396
管理業務費	600	2,030	720	3,810	10,179
水道光熱費	-	1,513	-	10,864	16,417
保険料	155	31	79	52	124
修繕費	-	1,652	1,019	941	7,884
固定資産税等	11,032	2,306	4,836	2,615	5,304
信託報酬	1,500	475	440	475	475
その他賃貸事業費用	467	276	402	367	1,011
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	170,828	23,802	40,504	33,898	45,531
(D) 減価償却費	-	3,446	5,878	3,667	10,060
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	170,828	20,356	34,625	30,231	35,470
(F) 資本的支出	-	6,633	-	13,865	-
(G) NCF=(C)-(F)	170,828	17,169	40,504	20,033	45,531

(単位：千円)

物件番号	商業-9
物件名称	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成24年4月1日
(至)	平成24年9月30日
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	52,786
賃貸料収入	48,108
その他賃貸事業収入	4,678
(B) 賃貸事業費用 小計	15,525
管理業務費	4,420
水道光熱費	4,442
保険料	112
修繕費	280
固定資産税等	4,956
信託報酬	475
その他賃貸事業費用	838
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	37,261
(D) 減価償却費	3,052
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	34,209
(F) 資本的支出	743
(G) NCF=(C)-(F)	36,518