

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年9月6日
【発行者名】	積水ハウス・S I 投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 井上 順一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区麹町二丁目12番地
【事務連絡者氏名】	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 管理部長 浅本 誠
【電話番号】	03-5215-8973 (代表)
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の 名称】	積水ハウス・S I 投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 6,590百万円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 514百万円
	(注1) 発行価額の総額は、平成24年8月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、平成24年8月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

積水ハウス・S I 投資法人

（英文表示：Sekisui House SI Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（注）（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

（3）【発行数】

20,460口

（注）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から1,540口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（4）【発行価額の総額】

6,590百万円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成24年8月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(注2)」に定義されます。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から予想分配金10,300円を控除した価格に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

（注2）平成24年9月19日（水）から平成24年9月21日（金）までのいずれかの日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格等決定日」といいます。）。

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

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成24年9月24日（月）から平成24年9月25日（火）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成24年9月13日（木）から平成24年9月21日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成24年9月19日（水）から平成24年9月21日（金）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、申込期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成24年9月19日（水）の場合、
「平成24年9月20日（木）から平成24年9月21日（金）まで」
 - ② 発行価格等決定日が平成24年9月20日（木）の場合、
「平成24年9月21日（金）から平成24年9月24日（月）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が平成24年9月21日（金）の場合、
「平成24年9月24日（月）から平成24年9月25日（火）まで」
- となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成24年10月1日（月）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほコーポレート銀行 大阪営業部
大阪府大阪市中央区今橋四丁目2番1号

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

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(6,590百万円)は、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限(496百万円)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 投資対象 (1) 第14期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予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します。

(注1) 上記の手取金は、平成24年8月24日(金)現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	(未定)
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	
合計		20,460口

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

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

(注3) みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を併せて、以下「共同主幹会社」といいます。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

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

ます。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、受渡期日は、平成24年10月2日（火）です。

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

2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

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

（2）【内国投資証券の形態等】

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

（3）【売出数】

1,540口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から1,540口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

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

（4）【売出価額の総額】

514百万円

（注）売出価額の総額は、平成24年8月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

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

（6）【申込手数料】

該当事項はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

平成24年9月24日（月）から平成24年9月25日（火）まで

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

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の全国本支店において、申込みの取扱いを行います。

(11)【受渡期日】

平成24年10月2日（火）

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15)【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から1,540口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が積水ハウス株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成24年9月6日（木）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口1,540口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成24年10月26日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成24年10月23日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(注)といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成24年9月19日（水）の場合、
「平成24年9月24日（月）から平成24年10月23日（火）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が平成24年9月20日（木）の場合、
「平成24年9月25日（火）から平成24年10月23日（火）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が平成24年9月21日（金）の場合、
「平成24年9月26日（水）から平成24年10月23日（火）までの間」
- となりますのでご注意ください。

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

2 売却・追加発行制限

- (1) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る本投資口の受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、投資口の追加発行等（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- (2) 積水ハウス株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、保有する本投資口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸出し等を除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないことに合意しています。
- (3) 合同会社スプリング・インベスターズは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、自己及びそのグループ会社等が保有する本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないこと及びグループ会社等をして行わせしめないことに合意しています。
- (4) 前記(1)乃至(3)の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第13期（自平成23年10月1日 至平成24年3月31日） 平成24年6月27日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成24年6月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

1 本投資法人の事業の概況

(1) スポンサー変更に至るまでの経緯と基本理念

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をメインスポンサーとする投資法人であり、「住居物件を中心とする総合型リート」として、住宅を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、平成17年4月20日に「ジョイント・リート投資法人」として設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場して以来、着実な運用資産の成長を図ってきました。

しかしながら、本投資法人のスポンサーであった株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「JOI」といいます。）が、平成20年9月の米国金融機関の破綻に端を発した世界的な金融不安の影響に伴う不動産関連市況の悪化を受けて経営破綻したことから、本投資法人の信用力の低下と借入コスト(注)の負担増により、投資主に対する分配金に多大な悪影響が及びました。

(注) 「借入コスト」とは、本投資法人の損益計算書において営業外費用として計上される有利子負債（借入金、有利子保証金及び投資法人債の総称です。以下同じです。）に係る支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用の合計額をいいます。以下同じです。

本投資法人及び本資産運用会社は、このような状況を打開すべくスポンサー変更を企図した活動を進めた結果、本投資法人の中長期的な成長戦略を再構築できるスポンサーとして積水ハウス及び株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といい、積水ハウスと併せて、以下「スポンサー」と総称します。）を選定することを合意し、平成22年3月8日、本投資法人のスポンサーは、JOIから積水ハウス及びスプリング・インベストメントへと変更されました（以下、かかるスポンサーの変更を「スポンサー変更」といいます。）。

これに伴い、本資産運用会社は、スポンサーと協働して本投資法人の発展に尽力していくことを示すため、その商号を平成22年3月8日、積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社に変更するとともに、平成22年6月30日開催の投資主総会にて本投資法人の商号を積水ハウス・S I 投資法人に変更しました。

本投資法人は、かかるスポンサー変更後、「スポンサーとの協働による着実な成長」、「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」及び「豊かで充実した暮らしの創造」を本投資法人の基本理念として掲げ、この基本理念のもと、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心として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つつ、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。

(2) スポンサーとの協働体制

① 協働体制の確立

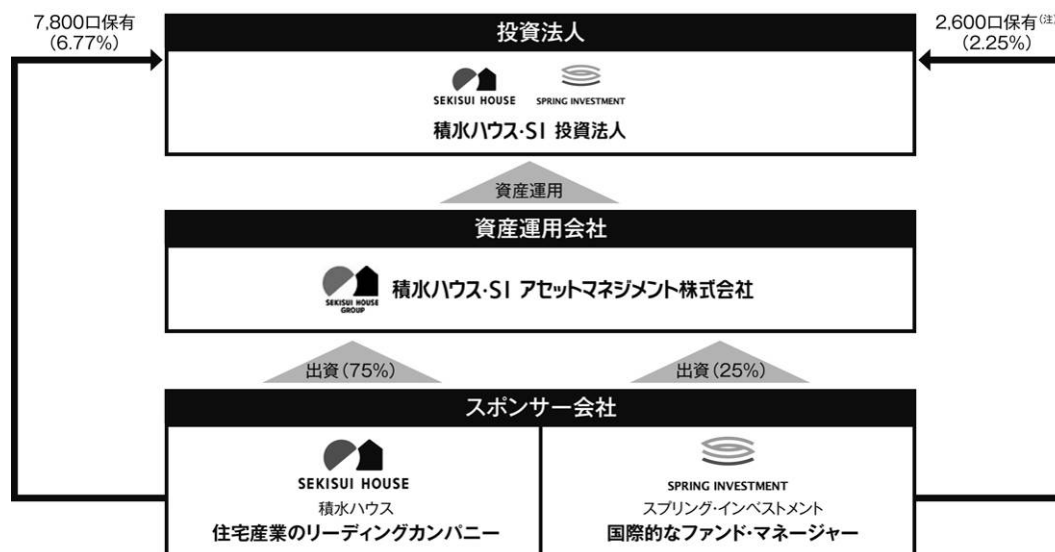
平成22年3月8日に行われた本資産運用会社の株主異動に伴い、本資産運用会社の発行済株式のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメント(注)が取得し、両社を本投資法人及び本資産運用会社の共同スポンサーとする新たな協働体制が確立されました。

また、同日付で、両社との間で、パイプラインサポート契約(後記「3 今後の成長戦略(2) 安定的な取得機会の確保 ① パイプラインの構築」に定義されます。)を締結するとともに、両社から本資産運用会社の役員の派遣を受けることにより運用体制の強化を図りました。

これにより、住宅関連事業を幅広く展開し、確かな実績を培ってきた積水ハウスと国際的なファンド・マネージャーとして様々な不動産ビジネスのニーズに対応可能なスプリング・インベストメントが有するノウハウ及びメインスポンサーである積水ハウスの信用力を、本投資法人の成長と財務基盤の安定性に最大限活用することが可能となりました。

<スポンサーとの協働体制>

(平成24年3月期(第13期)末現在)



(注) スプリング・インベストメントは、100%子会社である合同会社スプリング・インベスターズを通じて間接的に本投資口2,600口を保有しています。

② スポンサーの概要

(イ) 積水ハウス

積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注)は、「住環境創造企業」として、戸建住宅や賃貸住宅等の設計、施工及び請負並びに住宅を含む不動産の売買及び仲介等の事業活動を展開しています。また、都市型賃貸住宅「プライムメゾン」の開発や賃貸住宅物件の取得を重ね、100%子会社である積和不動産株式会社をはじめとする積和不動産グループ(注)を通じて、それらのプロパティ・マネジメントを手がけるなど、「不動産賃貸事業」についても実績及びノウハウを積み上げています。

(注) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社123社及び関連会社15社で構成される企業集団をいいます

(平成24年1月末日現在)。また、「積和不動産グループ」とは、積水ハウスの100%子会社である積和不動産各社(積和不動産株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社)の6社をいいます。以下同じです。)とその子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます(平成24年1月末日現在)。以下同じです。

<積水ハウスの概要>

商号	積水ハウス株式会社
所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代表者	代表取締役会長 (CEO) 和田 勇 代表取締役社長 (COO) 阿部 俊則
資本金	186,554百万円 (平成24年1月末日現在)
設立	昭和35年8月

(ロ) スプリング・インベストメント

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

なお、AJAは、日本の不動産及び不動産信託受益権のみを運用資産として初めて豪州の証券取引所に上場したリートです。AJAは、主として東京圏の商業施設、オフィスビル、住宅を保有しており、平成23年12月末日現在、その資産総額が1,015億円、物件数が41棟となっています。

<スプリング・インベストメントの概要>

商号	株式会社スプリング・インベストメント
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代表者	代表取締役社長 (CEO) エリック・ルーカス
資本金	50百万円 (平成24年1月末日現在)
設立	平成10年6月

(3) スポンサーとの協働による主な運用実績

① 本投資法人の成長戦略の概要と進捗状況

本投資法人は、スポンサー変更後、スポンサーが有する実績とノウハウを本投資法人の外部成長と内部成長に活用し、本投資法人の着実な成長を推進することとしました。

その具体的な取組みとして、本投資法人及び本資産運用会社は、平成22年5月（平成22年11月に一部文言追加。）に「新たなステージにおける成長戦略」（以下「本投資法人の成長戦略」といいます。）を策定・公表し、以下に掲げるスポンサーの持つ総合力を主軸とした本投資法人の成長戦略が始動しました。

- ・ スポンサーの信用力を活用
- ・ スポンサーのパイプラインを活用
- ・ スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用

本投資法人の成長戦略は、財務基盤の安定化推進を最優先するフェーズⅠと本格的な資産規模の拡大による収益性の向上を目指すフェーズⅡから構成されており、具体的な施策は、以下のとおりです。

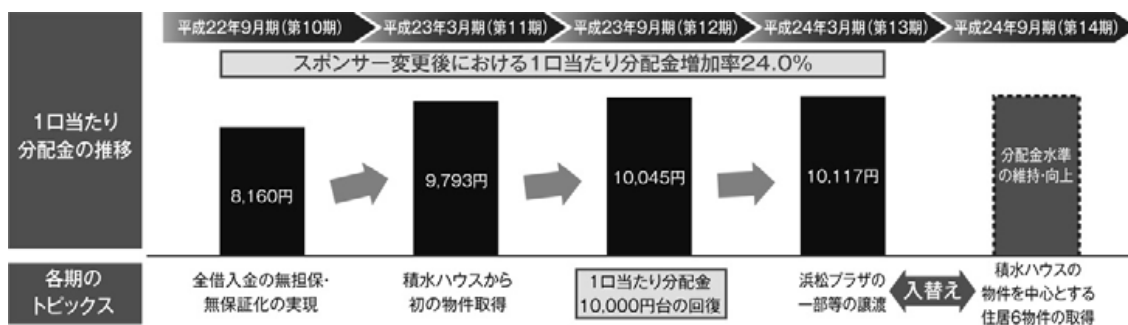
<新たなステージにおける成長戦略>

	フェーズⅠ	フェーズⅡ
運用方針	財務基盤の安定化推進を最優先	本格的な資産規模の拡大による収益性の向上
財務戦略	スポンサーの信用力を活用	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化 ■ 借入金の無担保化 ■ バンクフォーメーションの強化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化 ■ 資金調達手段の多様化を検討
外部成長戦略	スポンサーのパイプラインを活用	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化 ■ 借入余力の範囲内で物件取得の検討 ■ 積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住居物件を中心とした外部成長を推進 ■ スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討
内部成長戦略	スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住居物件に関して積和不動産グループのリーシング力を活用 ■ 商業施設のPM会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーから取得した住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用 ■ 商業施設のバリューアップ

本投資法人は、スポンサーとの協働体制確立後、本投資法人の成長戦略に基づき、「財務基盤の安定化推進を最優先」という運用方針のもと、フェーズⅠにおける財務戦略、外部成長戦略及び内部成長戦略の各施策に取り組み、成長戦略を推進してきました。その成果として、本投資口1口当たりの分配金は、スポンサー変更後の最初の通期の計算期間である平成22年9月期（第10期）の8,160円から平成23年9月期（第12期）には23.1%増の10,045円となり、本投資法人の成長戦略のフェーズⅠにおける戦略目標「分配金水準10,000円台」に到達しました。また、これを受けて平成23年11月には、分配金水準の維持・向上のためフェーズⅠの各施策を維持・継続しつつ、本投資法人の成長戦略のフェーズⅡと位置付けた諸施策の着手に移行する旨を公表し、財務基盤の更なる安定化を推進するとともに、物件パイプラインの拡充、新たな物件取得手法の開拓及び運用資産の入替えを通じたポートフォリ

オの質的向上など今後の成長に向けた基盤整備を着実に進めてきました。その結果、平成24年3月期（第13期）における本投資口1口当たりの分配金は10,117円となり、平成22年9月期（第10期）に比べて24.0%増加しました。本書の日付現在において、本投資法人の成長戦略のフェーズⅡの運用方針として掲げた「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」を実現するべく、フェーズⅡにおける外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の各施策を推進しています。

<本投資法人のスポンサー変更後における本投資口1口当たり分配金の推移>



② ポートフォリオ・マネジメント～ポートフォリオの着実な成長と質的向上～

本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウス及びスプリング・インベストメントとの協働によりポートフォリオの着実な成長・質的向上を推進してきました。

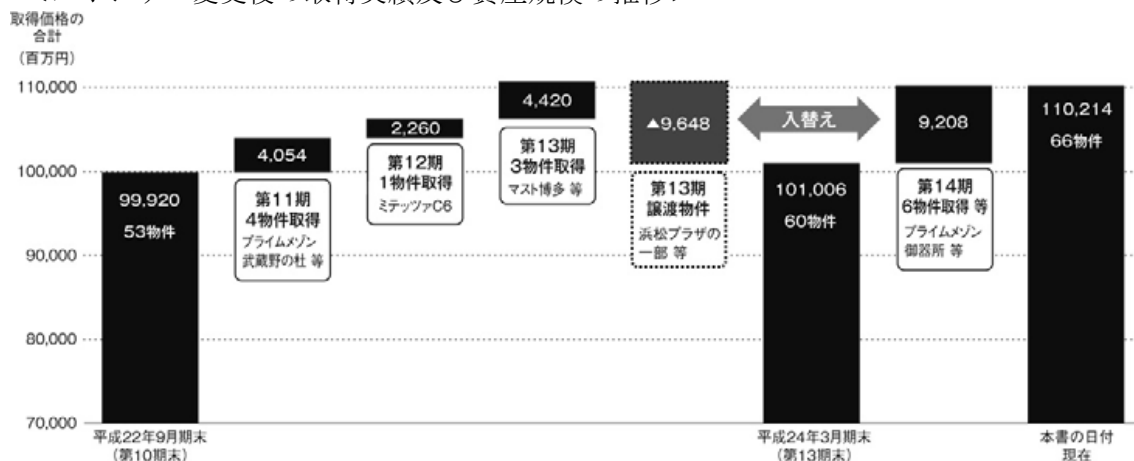
(イ) 住居を中心とした着実な資産規模の拡大

本投資法人は、平成20年9月の米国金融機関の破綻に端を発した世界的な金融不安の影響により資金調達環境が悪化したことから、一定期間、外部成長を停止していました。しかし、平成22年3月のスポンサー変更を契機に、スポンサーの信用力を背景に向上した借入余力を活用して、積水ハウスから同社が開発した「プライムメゾン」3物件を取得し外部成長を再開しました。その後、スポンサーの1社であるスプリング・インベストメントからのパイプラインサポート契約に基づく物件情報提供や本資産運用会社の独自ルートを活用した住居物件の取得などを積み重ねるとともに、浜松プラザの一部等の譲渡による運用資産の入替えを実施し、分配金水準の向上とともに住居を中心とした着実な資産規模の拡大を実現してきました。その結果、本書の日付現在の本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）は66物件、その資産規模は、スポンサー変更時から取得価格(注)ベースで約10%増加し110,214百万円となっています。

(注) 「取得価格」とは、保有物件に係る信託受益権譲渡契約等に記載された売買金額（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）をいいます。以下同じです。

本投資法人は、スポンサー変更後本書の日付現在までの間に、14物件（取得価格の合計19,924百万円）の住居物件を取得しており、このうち積水ハウスグループからの取得は8物件（取得価格の合計10,060百万円）、スプリング・インベストメントから提供された物件情報を活用した取得は2物件（取得価格の合計1,764百万円）、本資産運用会社独自の外部からの物件取得ルートを活用による取得は4物件（取得価格の合計8,100百万円）となっています。

<スポンサー変更後の取得実績及び資産規模の推移>



(注) 平成20年3月期（第5期）に取得した「ベルプラザショッピングセンター」において、平成24年6月に敷地内に増築した建物を取得価格18百万円で追加取得しています。

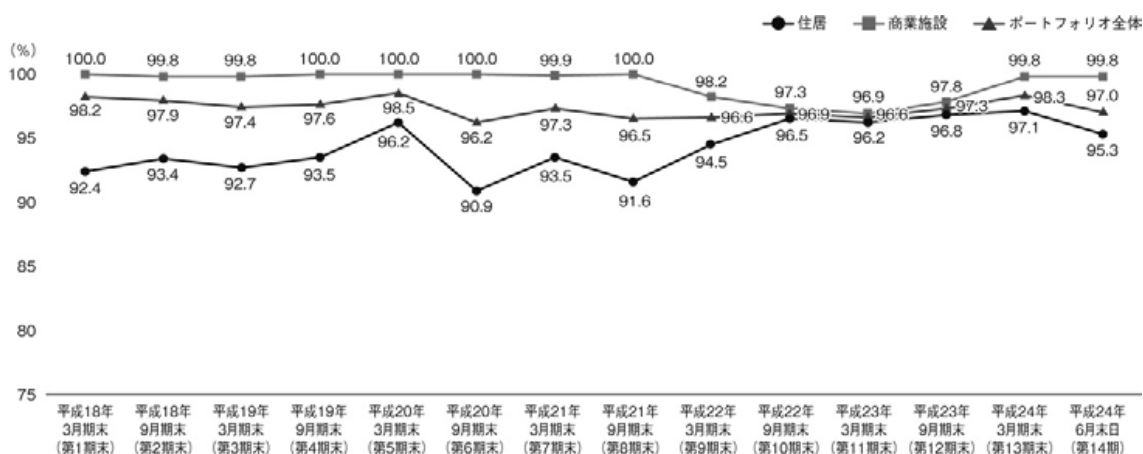
(ロ) 稼働率の維持・向上

本投資法人は、スポンサー変更後本書の日付現在までの間に、積水ハウスグループから取得した住居8物件に加え、本資産運用会社の独自ルートにより外部から取得した住居のうち2物件についてもプロパティ・マネジメント業務を積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社（以下、それぞれ「積和不動産」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」及び「積和不動産九州」といいます。）に委託し、住居物件のリーシングをはじめとする運営・管理において積和不動産グループとの協働体制の構築を進めてきました。

このような積水ハウスグループのネットワークやノウハウを活用する取組みをはじめ、機動性やスピード感を意識したリーシングマネジメントの徹底や、賃貸マーケットの動向に留意したリーシング活動を行った結果、平成24年3月期（第13期）においては、ポートフォリオ全体で期末稼働率が98.3%とスポンサー変更後において最高水準の稼働率を達成しました。

平成24年6月末日現在の稼働率は、ポートフォリオ全体で97.0%、住居95.3%、商業施設99.8%となっています。

<稼働率の推移>



(注) 各期末及び平成24年6月末日現在の保有物件の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 運用資産の入替えによるポートフォリオの質的向上

a. 積水ハウスの強力なスポンサーサポートによる運用資産の入替え

本投資法人は、その運用方針に基づき高品質な住居物件を中心としたポートフォリオの構築を推進すべく、積水ハウスの強力なスポンサーサポートを受け、資産規模水準を維持しつつ、分配金水準の維持にも最大限配慮した運用資産の入替えを実施しました。

具体的には、平成24年3月期（第13期）において、商業施設物件である浜松プラザの一部を積水ハウスに対して譲渡するとともに、浜松プラザの一部譲渡に係る譲渡損失の発生に伴う平成24年3月期（第13期）1口当たり分配金の減少を抑制するため、本投資法人のポートフォリオの中では比較的小規模であり、次期以降の1口当たり分配金への影響が相対的に小さい住居物件であるスペーシア目黒不動前（以下、浜松プラザの当該譲渡部分と併せて「第13期譲渡資産」といいます。）を、積和不動産に対して譲渡して譲渡益を計上しました。その第13期譲渡資産の譲渡代金等をもって、平成24年9月期（第14期）に、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズの住居4物件及び本資産運用会社の独自ルートにて住居2物件の合計6物件（以下「第14期取得済資産」といいます。）を取得したことにより、第13期譲渡資産の譲渡直前と概ね同水準の資産規模を維持しています。

なお、この運用資産の入替えに係る「第13期譲渡資産」及び「第14期取得済資産」の概要は、以下のとおりです。

<第13期譲渡資産の概要>

物件番号	商業-1	住居-9	合計
物件名称	浜松プラザ	スペーシア目黒不動前	—
所在地	静岡県浜松市	東京都品川区	—
譲渡資産	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51%及び浜松プラザウエストに係る不動産信託受益権	スペーシア目黒不動前に係る不動産信託受益権	—
譲渡価格(注1)	8,580百万円	790百万円	9,370百万円
帳簿価額(相当額)	8,721百万円(注2)	724百万円(注3)	9,446百万円
譲渡価格と帳簿価額(相当額)の差額	△141百万円	65百万円	△76百万円
鑑定評価額(相当額)	7,339百万円(注4)	776百万円(注5)	8,115百万円
取得価格(相当額)	8,882百万円(注6)	766百万円	9,648百万円
契約締結日	平成24年3月21日	平成24年3月30日	—
譲渡日	平成24年3月30日	平成24年3月30日	—
譲渡先	積水ハウス	積和不動産	—

(注1) 譲渡価格は、それぞれの信託受益権譲渡契約書に記載された金額です。ただし、譲渡諸経費、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。

(注2) 浜松プラザ全体の譲渡日現在の帳簿価額は14,742百万円ですが、そのうち譲渡部分に相当する金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) スペーシア目黒不動前の譲渡日現在の帳簿価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 浜松プラザの鑑定評価額は、平成24年3月1日を価格時点とする株式会社立地評価研究所による鑑定評価に基づく評価額であり、浜松プラザ全体の鑑定評価額である12,970百万円のうち譲渡部分に相当する金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) スペーシア目黒不動前の鑑定評価額は、平成24年3月16日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価に基づく評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 浜松プラザ全体の取得時の取得価格は15,360百万円ですが、そのうち譲渡部分に相当する金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

<第14期取得済資産の概要>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得年月	取得先	プロパティ・ マネジメント 業務委託先
住居-58	プライムメゾン 御器所	愛知県 名古屋市	1,640	平成24年 4月	積水ハウス	積和不動産中部
住居-59	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	大阪府 大阪市	810			積和不動産関西
住居-60	プライムメゾン 北田辺	大阪府 大阪市	540			積和不動産九州
住居-61	プライムメゾン 百道浜	福岡県 福岡市	1,810			
住居-62	エステイメゾン 秋葉原(注1)	東京都 台東区	1,560	平成24年 6月	東西セレクト・ ツー有限公司	株式会社長谷工 ライブネット
住居-63	エステイメゾン 笹塚(注2)	東京都 渋谷区	2,830	平成24年 9月	ケーエージー・ エイト・ インベストメント 特定目的会社	積和不動産
合計			9,190	—	—	—

(注1) 「エステイメゾン秋葉原」の旧名称は「ヴィラドール秋葉原」であり、平成24年8月1日付で物件名称を変更しています。詳細は、後記「3 今後の成長戦略 (4) ブランド戦略の展開」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) エステイメゾン笹塚の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部には、平成24年9月5日付で借り入れた短期借入金15億円を充当しています。

また、「エステイメゾン笹塚」の物件名称は、本書の日付現在においては「グレンパーク笹塚」ですが、平成24年10月1日付で「エステイメゾン笹塚」に物件名称を変更する予定のため、本書においては変更後の物件名称を記載しています。詳細は、後記「3 今後の成長戦略 (4) ブランド戦略の展開」をご参照下さい。以下同じです。

b. 運用資産の入替え効果

本投資法人の保有物件のうち取得価格が最大規模の商業施設である浜松プラザは、近年における競合環境や一部テナントの解約などに起因して運用状況が低迷していたことから、将来的な運用状況の悪化が懸念されていました。かかる浜松プラザの一部譲渡による運用資産の入替えは、本投資法人の保有物件全体に占める浜松プラザの割合を引き下げる効果があり、本投資法人のポートフォリオにおける最大規模物件である浜松プラザへの集中リスクを低減しました。スポンサー変更時における最大規模物件（浜松プラザ）のポートフォリオ占有割合（取得価格ベース）は15.4%でしたが、浜松プラザの一部譲渡後の平成24年3月期（第13期）末においては6.4%となり、本書の日付現在においては5.9%にまで低下しています。後記「2 一般募集の意義及び取得予定資産の概要」に定義する取得予定資産取得後においては、ポートフォリオにおける最大規模物件への集中リスクの更なる低減が見込まれています。また、浜松プラザの平成23年9月期（第12期）の期末算定価額(注1)は、期末帳簿価額を相当程度下回っており、いわゆる含み損が生じていましたが、浜松プラザの一部譲渡により当該含み損の一部が解消されたことを主な要因として、平成24年3月期（第13期）末のポートフォリオ全体における含み損比率(注2)が、平成23年9月期（第12期）末に比べ3.1%低下しました。

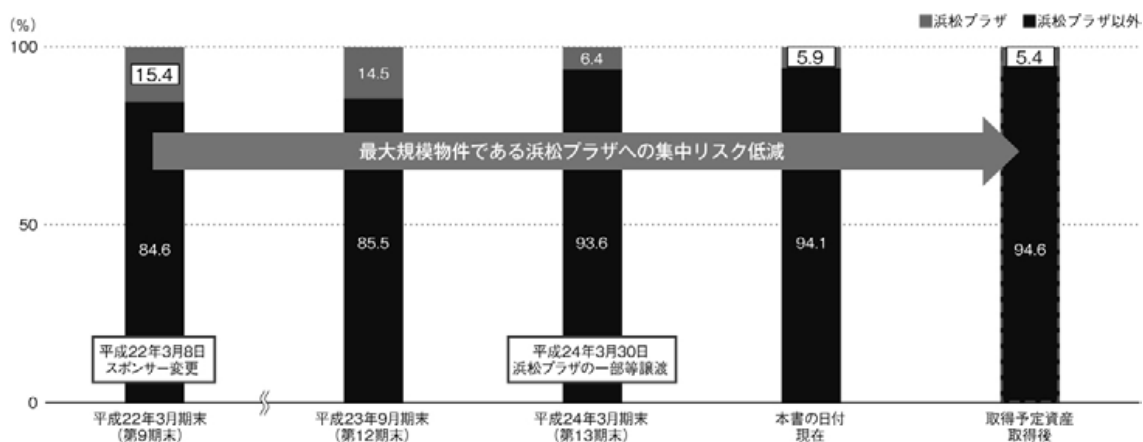
(注1) 期末算定価額とは、本投資法人の各期末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額をいいます。

(注2) 含み損比率=含み損額÷期末帳簿価額合計額

含み損額=期末算定価額合計額-期末帳簿価額合計額

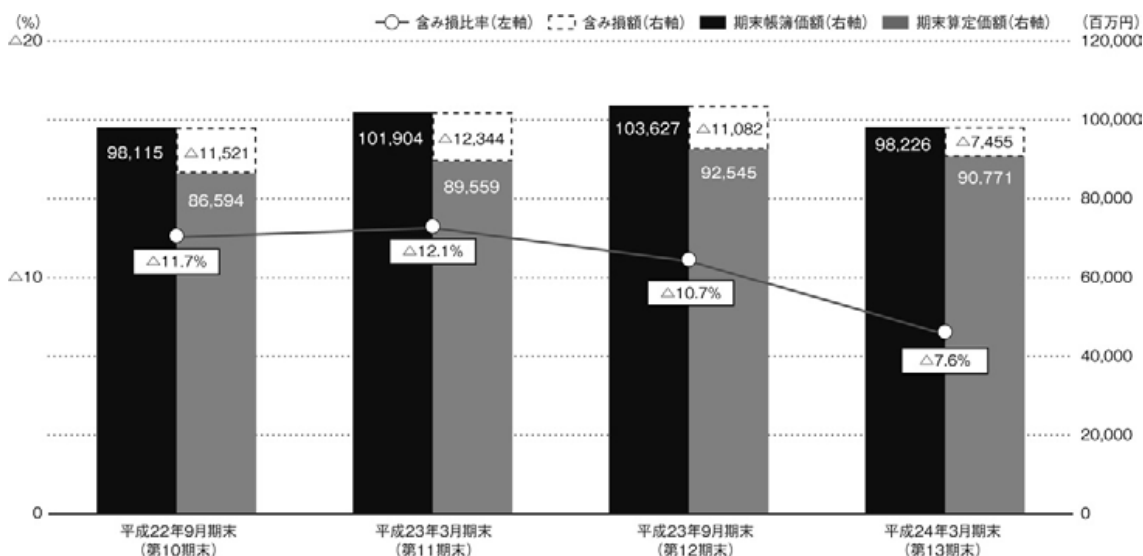
更に、第14期取得済資産は、第13期譲渡資産に比して、平均NOI利回りが高く、平均築年数も浅く、更にテナントが分散化しているという特徴があり、この運用資産の入替えにより本投資法人のポートフォリオの質的向上が図られました。

<最大規模物件（浜松プラザ）のポートフォリオ占有割合(注)の推移>



(注) 本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する最大規模物件（浜松プラザ）の取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。「取得（予定）価格」とは、保有物件（取得予定資産）に係る信託受益権譲渡契約等に記載された売買金額（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）をいいます。以下同じです。

<ポートフォリオ全体の含み損比率等の推移>



<運用資産の入替えに係る特徴>



(注1) 第13期譲渡資産の平均値における「実績NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第13期譲渡資産の「実績NOI平均利回り」＝第13期譲渡資産の平成24年3月期（第13期）実績賃貸NOIの年換算額÷取得価格の合計

* 賃貸NOI＝当期賃貸事業利益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋当期減価償却費

(注2) 第14期取得済資産の平均値における「鑑定NOI平均利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第14期取得済資産の「鑑定NOI平均利回り」＝第14期取得済資産の鑑定NOIの合計÷取得価格の合計

* 鑑定NOIとは、不動産鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいいます。以下同じです。第14期取得済資産に係る鑑定NOIの基礎となる不動産鑑定評価書の価格時点については、後記「4 投資対象 (1) 第14期取得済資産及び取得予定資産の概要 (2) 第14期取得済資産及び取得予定資産に関する不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。

(注3) 「平均築年数」は、第13期譲渡資産及び第14期取得済資産について、それぞれ、譲渡日現在及び本書の日付現在を基準日とした築年数を、取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

③ デット・マネジメント～財務基盤の安定化の推進～

本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウスの高い信用力を活用し、財務基盤の安定化を推進してきました。

(イ) スポンサー変更後の取組実績

スポンサー変更直後の決算期である平成22年3月期（第9期）末現在の本投資法人の借入金はすべて有担保となっていました。積水ハウスの高い信用力や本投資法人の資産内容及び運営内容が評価され、平成22年7月27日に担保権者との間で既存タームローン契約の変更覚書等を締結し、全借入金の無担保・無保証化を実現しました。

また、経済情勢の急激な変動による財務リスクの低減を目的として、金利の固定化及び借入期間の長期化を図るべく、金利の固定化については固定金利比率(注1)60%～80%、借入期間の長期化については長期負債比率(注1)80%～90%をそれぞれ目途として推進してきました。その結果、後記「3 今後の成長戦略 (5) 財務基盤の安定化の推進 ① 基本方針 (ロ) 金利の固定化、借入期間の長期化」に記載のとおり、本書の日付現在において固定金利比率は71.7%、長期負債比率は97.5%（うち一年内返済予定長期負債比率(注1)25.8%）となり、それぞれ目標水準に到達するとともに、平均借入残存期間(注2)は2.3年となっています。併せて、本投資法人は、借入期間3年を軸に2年から5年程度の範囲で返済期日を設定することを方針として、返済期日の分散化を図ってきました。なお、今後の方針については、後記「3 今後の成長戦略 (5) 財務基盤の安定化の推進 ① 基本方針 (ハ) 返済期日の分散化」をご参照下さい。

(注1) 「固定金利比率」、「長期負債比率」及び「一年内返済予定長期負債比率」の定義については、後記「3 今後の成長戦略 (5) 財務基盤の安定化の推進 ① 基本方針 (ロ) 金利の固定化、借入期間の長期化」をご参照下さい。

(注2) 「平均借入残存期間」の定義については、後記「(ハ) 借入コストの削減及び借入期間の長期化」をご参照下さい。

(ロ) 格付の状況

本投資法人の格付は、株式会社格付投資情報センター（R&I）より取得しています。平成21年6月には本投資法人のスポンサーであったJOIの経営破綻を受け、株式会社格付投資情報センター（R&I）より格付を「A-」から「BBB+」に変更する旨が公表されました。しかしながら、スポンサー変更後の平成22年3月には、メインスポンサーである積水ハウスの信用力を背景に、株式会社格付投資情報センター（R&I）の公表する格付が「BBB+」から「A」に向上しました。また、平成24年4月に、同社より発行体格付を維持する旨及び格付の方向性を「安定的」から「ポジティブ」に変更した旨が公表されています。方向性変更の主な理由としては、同社の公表書面において、(i) 浜松プラザの一部売却によって同物件への集中リスクが大きく低減したこと、(ii) 良質な賃貸住宅を着実に取得しており、今後もポートフォリオの質・規模の改善が進む見通しであること、(iii) 主要スポンサーの積水ハウスの事業・財務両面でのサポート姿勢が積極的であることがあげられています。

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

本投資法人が取得している格付は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	A	ポジティブ

(ハ) 借入コストの削減及び借入期間の長期化

前記「(1) スポンサー変更に至るまでの経緯と基本理念」に記載のとおり、スポンサーであったJOIの信用力の著しい低下の影響により、本投資法人の借入コストは高止まりしていましたが、かかるスポンサー変更前の借入金については、積水ハウスの信用力を背景に、本書の日付現在において全て借換えが完了しています。その結果、スポンサー変更直後の決算期である平成22年3月期（第9期）において2.45%であった期中平均借入コスト率(注1)は、平成24年3月期（第13期）において1.56%にまで低下し、借入コストの金額では196百万円減少しました。一方で、平均借入残存期間(注2)については、平成22年3月期（第9期）末現在においては1.0年でしたが、平成24年3月期（第13期）末には2.1年となり、本書の日付現在においては2.3年にまで延びています。このように、本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウスとの協働により借入コストの大幅な削減とともに借入期間の長期化を実現しています。

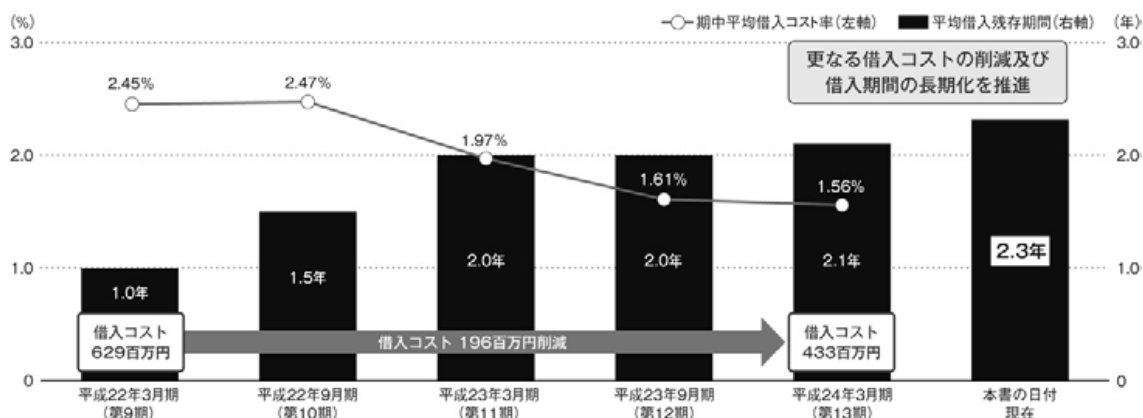
(注1) 「期中平均借入コスト率」は、以下の計算式により算出しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。

期中平均借入コスト率＝各期借入コストの年換算額÷各期中平均有利子負債残高

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

(注2) 「平均借入残存期間」は、各期末時点又は本書の日付現在における借入れ（有利子の敷金及び保証金は含みません。）及び投資法人債の返済日（償還日）までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

<期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移>



2 一般募集の意義及び取得予定資産の概要

本投資法人は、これまで推進してきた本投資法人の成長戦略の各施策への取組みが一定の成果を上げ、本投資法人の成長戦略の策定時におけるフェーズⅠの戦略目標であった「分配金水準10,000円台」を達成するとともに、フェーズⅡ移行後においても前記のとおり本投資法人の最大規模物件である浜松プラザの一部譲渡等によりポートフォリオの質的向上が進展しており、フェーズⅡの運用方針である「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」を達成するための成長基盤を固めることができたと考えています。このため、本投資法人は、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心として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大きく前進させる時期が到来したものと判断し、昨今の投資環境をも考慮の上、一般募集により資金調達を行い、外部成長を図ることとしました。

本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当による調達資金、借入金並びに手元資金により、積水ハウス及び積和不動産グループの1社である積和不動産中部から、積水ハウスグループが企画・開発又はその価値を認めて保有してきた住居物件である以下の各不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を、いずれも平成24年10月1日を取得予定日として新規に取得する予定です。

<取得予定資産の概要>

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定NOI (平均) 利回り (注1)	取得予定先	プロパティ・ マネジメント 業務委託予定先
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト (注2)	東京都 中央区	5,205	5.0%	積水ハウス	積和不動産
住居-65	プライムメゾン 高見	愛知県 名古屋市	905	6.0%		積和不動産中部
住居-66	プライムメゾン 矢田南	愛知県 名古屋市	715	6.2%		積和不動産九州
住居-67	プライムメゾン 照葉	福岡県 福岡市	1,110	6.9%		積和不動産中部
住居-68	エステイメゾン 東白壁(注2)	愛知県 名古屋市	1,350	6.3%	積和不動産中部	積和不動産中部
合計			9,285	5.6%	—	—

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

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

*取得予定資産の鑑定NOIは、平成24年8月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。

(注2) 「プライムメゾン銀座イースト」及び「エステイメゾン東白壁」の物件名称は、本書の日付現在においては、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」ですが、取得予定日である平成24年10月1日付で「プライムメゾン銀座イースト」及び「エステイメゾン東白壁」に物件名称を変更する予定のため、本書においては変更後の物件名称を記載しています。詳細は、後記「3 今後の成長戦略 (4) ブランド戦略の展開」をご参照下さい。以下同じです。

本投資法人は、一般募集及び取得予定資産の取得により、以下が実現すると考えています。

- (1) 資産規模の拡大による収益性の向上及び投資口の流動性の拡大
- (2) キャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる住居への投資比率の向上
- (3) LTV(注)の引下げによる財務基盤の強化及び物件取得余力の創出

(注) LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額

(1) 資産規模の拡大による収益性の向上及び投資口の流動性の拡大

本投資法人が、一般募集後に、前記のとおり、積水ハウスから4物件及び積和不動産グループから1物件、併せて5物件（取得予定価格の合計9,285百万円）を取得することで、本投資法人の資産規模は、本書の日付現在の110,214百万円（取得価格の合計）から約8.4%増加し、保有物件数が71物件、取得（予定）価格の合計が119,499百万円まで拡大する予定です。これにより、本投資法人の保有物件全体に占める個々の保有物件の割合の低下が進み、ポートフォリオにおける特定物件への集中リスクの更なる軽減が見込まれ、ポートフォリオ全体の収益力の安定性が増すと考えています。今後も更なる資産規模の拡大により、かかるリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人の保有物件に係る平成24年3月期（第13期）実績の平均NOI利回り(注1)は5.2%でしたが、取得予定資産の鑑定NOI平均利回りは5.6%であり、本書の日付現在の保有物件に係る平均築年数(注2)は7.2年（住居のみでは6.6年）であるのに対して、取得予定資産の平均築年数(注2)は6.2年です。本投資法人は、これらの状況から、取得予定資産の取得が、資産規模の拡大とともに本投資法人のポートフォリオの質的改善に寄与し、本投資法人の収益性の向上に貢献するものと考えています。

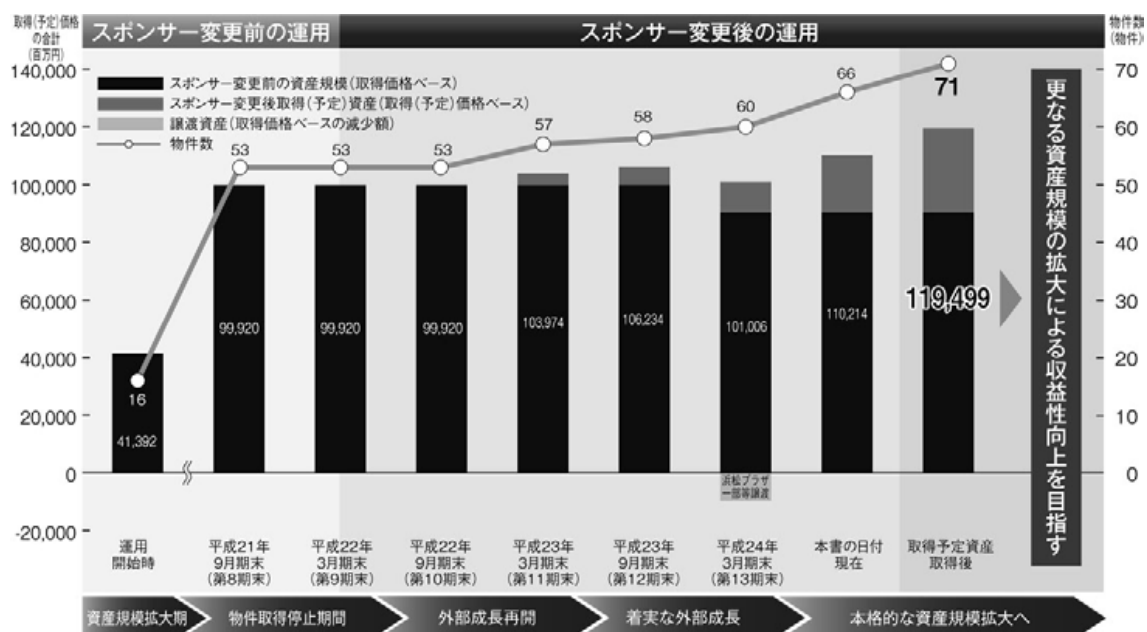
また、一般募集及び本件第三者割当により本投資法人の発行済投資口数は最大で22,000口増加する予定であり、本投資口のJ-REIT市場における流動性が拡大するものと考えています。本投資法人は、今後も、更なる資産規模の拡大による収益性の向上及び投資口の流動性の拡大を目指します。

(注1) 保有物件の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注2) 「平均築年数」は、保有物件及び取得予定資産について、それぞれ本書の日付現在を基準日とした築年数を、取得（予定）価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。以下同じです。

<資産規模の拡大>



(注) 平成20年3月期(第5期)に取得した「ベルプラザショッピングセンター」において、平成24年6月に敷地内に増築した建物を取得価格18百万円で追加取得しています。

(2) キャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる住居への投資比率の向上

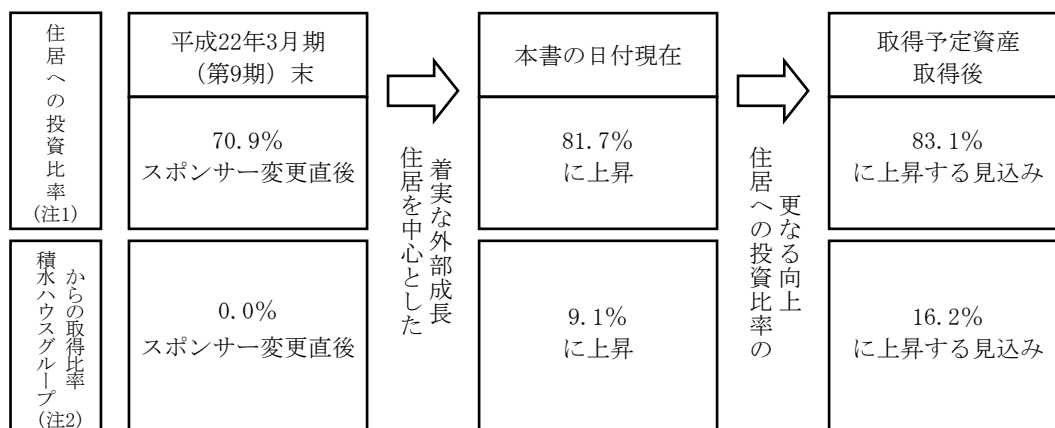
本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスが住宅産業のリーディングカンパニーであることの強みを活かすべく、スポンサー変更後、後記「3 今後の成長戦略 (3) ポートフォリオの構築方針と分散状況の推移」に記載のとおり、平成24年6月に本投資法人の規約の一部変更を行って運用方針を変更し、「住居物件を中心とする総合型リート」としてキャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる住居への投資を推し進めてきました。その結果、スポンサー変更直後の平成22年3月期(第9期)末に70.9%であった住居への投資比率は、本書の日付現在においては81.7%にまで上昇しており、取得予定資産取得後には83.1%へと更に上昇する見込みです。これにより、キャッシュ・フローの安定性が更に高まり本投資法人の収益の安定性が向上するものと考えています。本投資法人は、今後も積水ハウスグループとの連携により、住居への投資比率を更に高め、収益の安定性向上を目指します。

<取得予定資産取得後のポートフォリオの概要>

区分	用途別		ポートフォリオ全体
	住居	商業施設等	
資産規模 (注1)	993億円	201億円	1,194億円
物件数	63物件	8物件	71物件
組入比率 (注2)	83.1%	16.9%	100.0%
平均築年数 (注3)	6.6年	10.6年	7.1年

- (注1) 取得（予定）価格の合計を単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 取得予定資産取得後における本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する各用途別資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 本書の日付現在を基準日とした保有物件及び取得予定資産の築年数を、取得（予定）価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

<住居への投資比率の向上（取得（予定）価格ベース）>



- (注1) 「住居への投資比率」は、本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する住居の資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「積水ハウスグループからの取得比率」は、本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する積水ハウスグループからの取得物件の資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

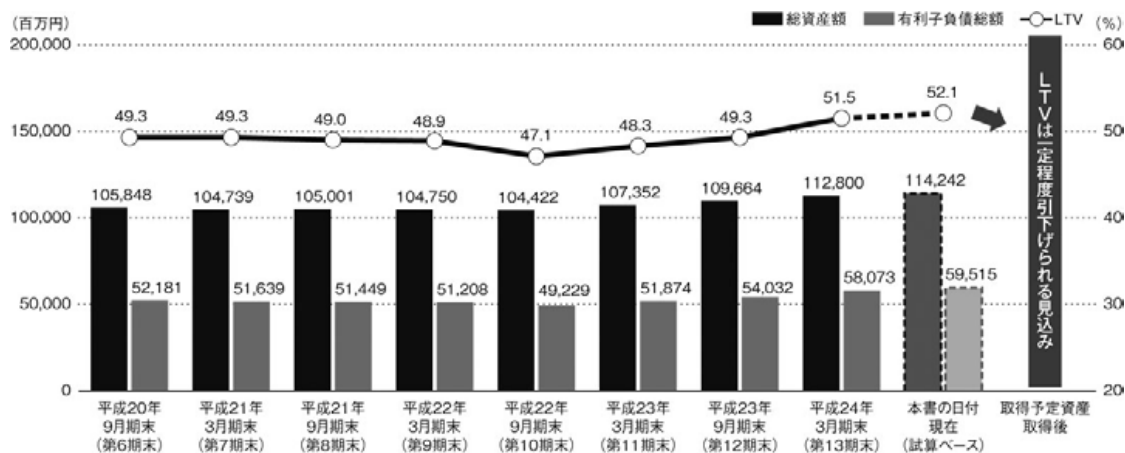
(3) LTVの引下げによる財務基盤の強化及び物件取得余力の創出

本投資法人のLTVは、スポンサー変更直後の決算期である平成22年3月期（第9期）末においては48.9%でしたが、その後、借入余力の範囲内で着実な外部成長を進めてきた結果、平成24年3月期（第13期）末現在において51.5%となり、本書の日付現在においては、52.1%程度にまで上昇しているものと試算されます。

本投資法人は、本書の日付現在、50%台前半を当面のLTVの上限目処として保守的なLTVコントロールを行っており、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として実施する一般募集及び本件第三者割当による資金調達により、本投資法人の自己資本の拡充とともにLTVの引下げ効果が見込まれ、財務基盤の更なる強化に寄与するものと考えています。また、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として実施する予定の借入れによる資金調達後においても、LTVは一定程度引き下げられる見込みであり、中期的な外部成長に向けた物件取得余力の拡大が見込まれます。

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ことにより、今後の分配金水準の維持・向上を目指していきます。

<LTV、総資産額、有利子負債総額の推移>



(注1) 各期末LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額

(注2) 本書の日付現在におけるLTV=本書の日付現在における有利子負債総額 (59,515百万円) ÷ 本書の日付現在における総資産見込額 (114,242百万円)

本書の日付現在における総資産見込額=平成24年3月期 (第13期) 末総資産額 (112,800百万円) + 平成24年3月期 (第13期) 末後本書の日付現在までの有利子負債増加額 (1,442百万円)

(注3) 取得予定資産取得後については、取得予定資産取得後におけるLTVを以下の前提により算定した結果である50.1%に基づき、「LTVは一定程度引下げられる見込み」と記載しています。

取得予定資産取得後におけるLTV=取得予定資産取得後における有利子負債総額 (62,016百万円) ÷ 取得予定資産取得後における総資産見込額 (123,830百万円)

取得予定資産取得後における有利子負債総額=本書の日付現在における有利子負債総額 (59,515百万円) - 本書の日付現在から取得予定資産取得後までの月割均等返済による有利子保証金減少見込額 (11百万円) + 取得予定資産に係る新規借入額 (2,512百万円)

取得予定資産に係る新規借入額=取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額 (9,600百万円) - (一般募集による手取金6,590百万円+本件第三者割当による手取金の上限 (496百万円))

取得予定資産取得後における総資産見込額=本書の日付現在における総資産見込額 (114,242百万円) + 取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額 (9,600百万円) - 本書の日付現在から取得予定資産取得後までの月割均等返済による有利子保証金減少見込額 (11百万円)

上記においては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の合計額として、7,087百万円を見込んでいます。この金額は、平成24年8月24日 (金) 現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり322,138円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による手取金及び本件第三者割当による手取金は前記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による手取金及び本件第三者割当による手取金は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなります。

(注4) 上記比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3 今後の成長戦略

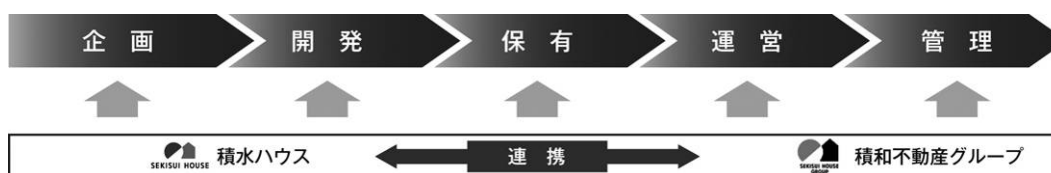
(1) 積水ハウスグループの総合力の活用

積水ハウスグループは、積水ハウスを中核企業として関係会社138社（平成24年1月末現在）を擁する住宅のトップメーカーであり、昭和35年の設立以来、戸建住宅や賃貸住宅の請負等の事業活動を通じ、平成22年1月には住宅産業において初めて累積建築戸数200万戸を達成しました。また、積水ハウス及びその子会社の積和不動産各社は、エリアごとの的確なマーケティングに基づく賃貸住宅を企画・開発しており、オーナーからの委託に基づき積和不動産グループが当該賃貸住宅の運営・管理を行っています。

積水ハウスグループは、かかる賃貸住宅に関する総合力に基づき、以下のとおり、企画・開発段階から運営・管理に至るまで、物件のライフサイクルをマネジメントすることが可能な体制を築いています。

本投資法人は、このような積水ハウスグループの総合力を活用することで、引き続き住宅を中心とした安定的なポートフォリオを構築し、着実に成長することを目指していきます。

<積水ハウスグループの総合力>



① 積水ハウスグループの物件供給力の活用

(イ) 積水ハウスの「プライムメゾン」の取得を中心とした外部成長

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

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

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

<積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の設計思想>

■環境との共生－経年美化－

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

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

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

<環境との共生の実施例>



既存樹を活かした中庭
(プライムメゾン武蔵野の杜)



外構の石積み
(プライムメゾン高見)

■入居者ファースト思想－永住品質－

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

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

<入居者ファースト思想の実施例>



大型クローゼット
(プライムメゾン矢田南)



駐車場シャッターゲート
(プライムメゾン高見)

(ロ) 積和不動産グループが企画・開発又は保有する賃貸住宅の取得

積和不動産グループ各社は、いずれも不動産売買の仲介、賃貸住宅におけるリーシング、賃貸住宅の運営・管理等を業務内容とする不動産総合企業として、地域ごとの営業戦略をもってグループ全体として全国各地で事業を展開しています。また、積和不動産グループ各社は、地元に着目することで得られる各地域の賃貸マーケット情報を活用して賃貸住宅の企画・開発やその価値を認めた外部の物件に投資・保有を行い、また、それらの情報を活用して賃貸住宅の運営・管理を行っています。本投資法人は、これらの積和不動産グループが有する賃貸住宅の企画・開発等に関する実績・ノウハウを外部成長にも活用すべく、平成24年1月11日付で積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州と新たにパイプラインサポート契約を締結しています。本投資法人は、同年2月1日に積和不動産九州から同社が開発したマスト博多を取得しており、また、一般募集後の平成24年10月1日に積和不動産中部がその価値を認めて投資し、保有しているエステイメゾン東白壁を取得する予定です。このように本投資法人は、積水ハウスグループからの物件取得ルートとの更なる強化を図るべく、積水ハウスからの取得ルートとは別に、積和不動産グループからの物件取得ルートを確立しています。

② 積和不動産グループのプロパティ・マネジメントノウハウの活用

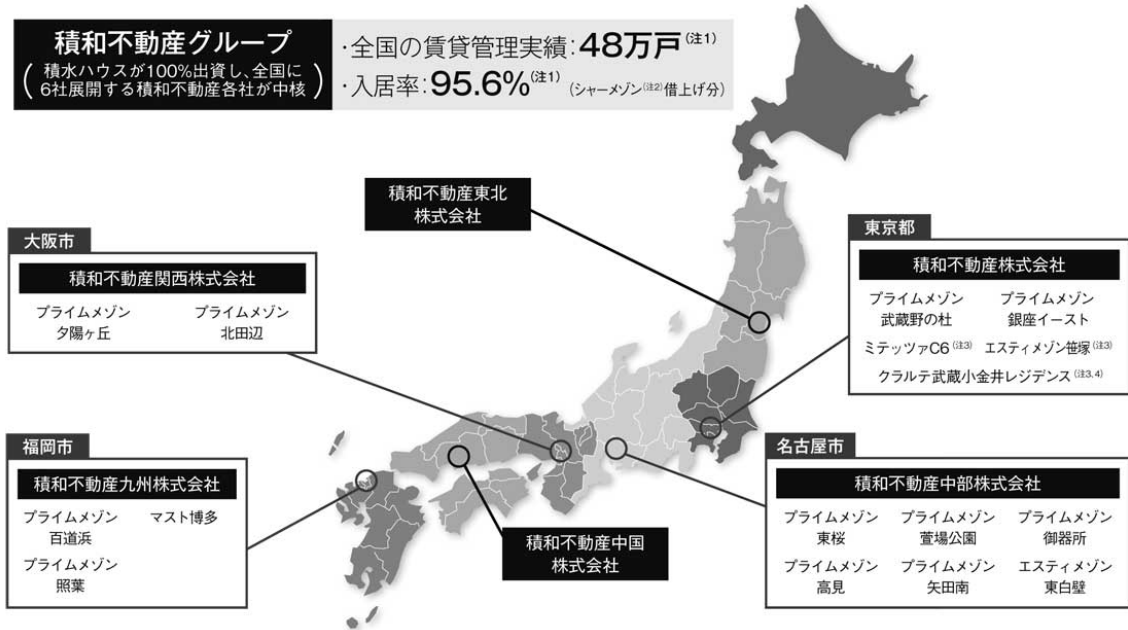
(イ) 積和不動産グループの全国ネットワークの活用

本投資法人は、積水ハウス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。

積和不動産グループは、平成24年1月末日現在、賃貸管理戸数48万戸の管理実績を有しています。

本投資法人は、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することで、積和不動産グループの全国ネットワーク及びプロパティ・マネジメントノウハウを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、更なる内部成長を目指します。

＜積和不動産グループへのプロパティ・マネジメント業務の委託（予定）状況＞
 （取得予定資産取得後）



- (注1) 平成24年1月末日現在
 (注2) 「シャーマゾン」とは、積水ハウスが施工し、積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドです。
 (注3) 本資産運用会社の独自ルートにより取得した物件です。
 (注4) 平成24年10月1日付でプロパティ・マネジメント業務の委託先を積和不動産に変更する予定です。

(ロ) 積和不動産グループにおける入居者確保のための施策

積和不動産グループは、入居促進策の一環として積和不動産各社が管理する賃貸住宅（一部を除きます。）の入居者に対して生活サポートサービスなどを提供する「MAST(注1)クラブ」を推進しています。

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

◆ MASTポイントサービス（入会金・年会費無料）

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

◆ クラシエルジュ（有料サービス）

レジャーやスポーツ、グルメ、旅行などの割引や出産祝い品を贈呈。

◆ 積和入居者保険（有料サービス）

暮らしと家財を守る保険。火災や自然災害、水漏れ、盗難等の日常災害リスク、メディカルアシストサービスなど幅広くカバー。

- (注1) 「MAST」は、全国展開する積和不動産グループの賃貸事業ネットワークのブランド名です。
 (注2) プライムメゾン夕陽ヶ丘及びプライムメゾン北田辺は、本書の日付現在、「MASTクラブ」の対象ではありません。

③ 積水ハウスグループとの協力体制構築によるポートフォリオの改善

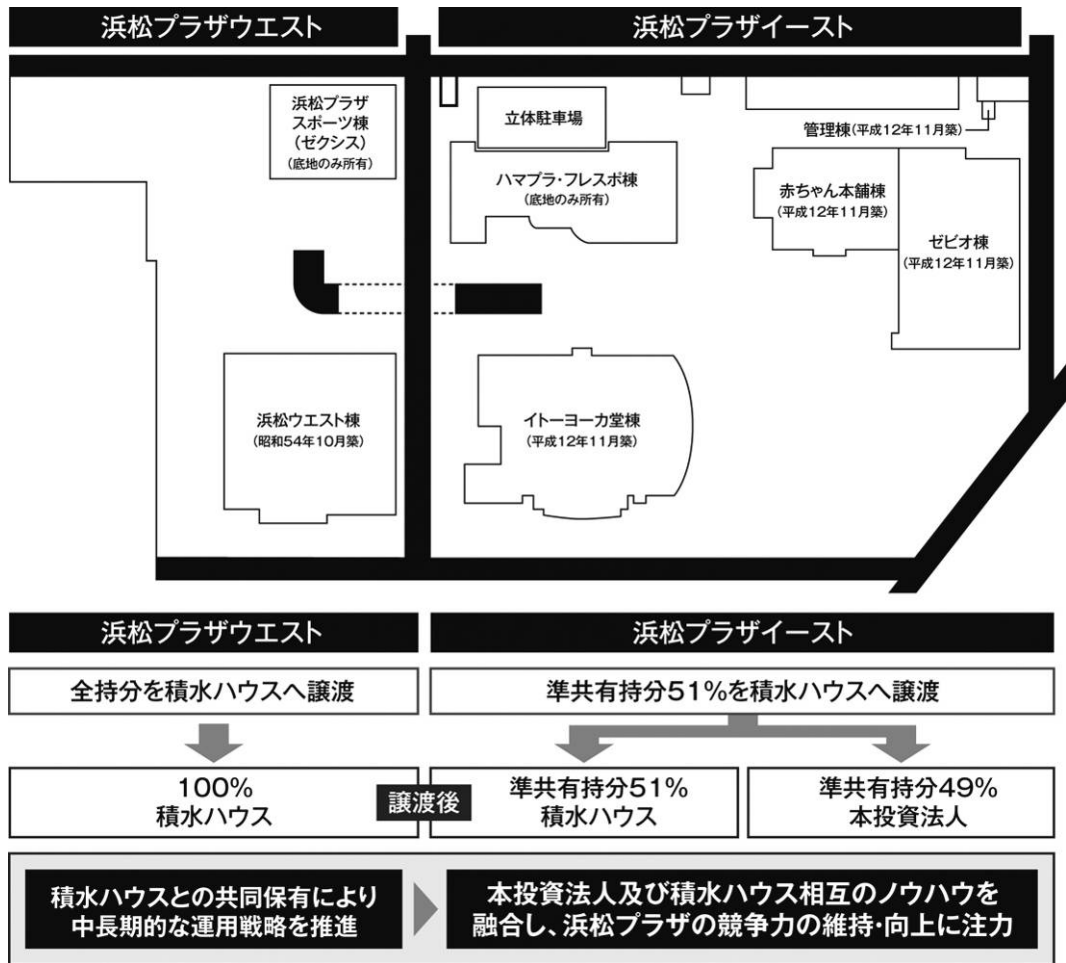
本投資法人は、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを通じて、商業施設物件であり最大規模物件でもある浜松プラザの一部等を譲渡し、その譲渡代金等をもって住居6物件を取得しました。この運用資産の入替えにより、ポートフォリオの質的向上が実現しました。

本投資法人が保有する浜松プラザの賃貸面積は、平成24年3月に実施した一部譲渡の直前月末において、商業施設物件全体の約53%（対保有物件比率では約28%）を占めていました。その浜松プラザに関して、本投資法人は、近年における競合環境や一部テナントの解約などに起因して悪化した運用状況を回復させるべく、これまでにプロパティ・マネジメント会社の変更や浜松ウエスト棟の大規模リニューアルなど施設全体の活性化に注力し、一時88.1%にまで低下した稼働率は、平成24年2月末日現在で96.2%にまで向上していました。しかしながら、浜松プラザウエストのテナント募集区画の空室状況が長期化していることに加え、景気の動向によっては既存テナントからの賃料減額及び解約要請の圧力が更に高まることも考えられること、また、施設の老朽化等に伴い修繕費が増加することも見込まれることから、現況のままでは、将来的な収益性が低下する恐れもあるという認識を有していました。

そのため、本投資法人は、不動産開発実績が豊富な積水ハウスとの間で、浜松プラザの競争力維持・向上を目的とした協議を進め、浜松プラザ再生のためには、築年数が相当程度経過している浜松ウエスト棟の増改築など、再開発等を視野に入れた対策をテナントの理解を得ながら進めていく必要があり、その再生期間も中長期に及ぶことから、浜松プラザの保有・運営を本投資法人単独で行うよりも、積水ハウスとの協力体制を構築していくことがより有効であるとの見解で一致し、かかる状況の抜本的な打開策として、平成24年3月に浜松プラザの一部を積水ハウスに対して譲渡しました。

本投資法人は、今後も積水ハウスと浜松プラザの共同保有を継続していくことにより、積水ハウスとの協力体制を構築し、相互のノウハウを融合していくことで、浜松プラザの競争力の維持・向上を図っていく方針です。

<浜松プラザ一部譲渡後の保有状況>



《参考》浜松プラザの施設概要

浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設であり、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棟の建物で構成されています。そのうち、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）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ます。

(2) 安定的な取得機会の確保

① パイプラインの構築

本投資法人及び本資産運用会社は、住居物件の取得に関するパイプラインを確立することを目的として、平成22年3月8日付でスポンサー各社と、平成24年1月11日付で積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州との間でそれぞれ以下の契約（以下、総称して「パイプラインサポート契約」といいます。）を締結しており、積水ハウスグループが開発・所有する賃貸住宅を中心として、安定的な取得機会を確保しています。

<パイプラインサポート契約の概要>

契約締結先 (契約名称)	主な契約内容	自己保有物件等 に関する優先交 渉権の付与	第三者保有物件 等に関する情報 提供	投資一任業務・投資 助言業務受託物件の 売却に関する情報の 優先提供
平成22年 3月8日 締結	積水ハウス (優先交渉権等に関する契約)	有	有	—
	スプリング・インベストメント (物件情報優先提供に関する契約)	—	有	有
平成24年 1月11日 締結	積和不動産 (優先交渉権等に関する契約)	有	有	—
	積和不動産中部 積和不動産関西 積和不動産九州 (優先交渉権に関する契約)	有	—	—

② 物件取得ルートが多様化

本投資法人は、安定的に資産規模の拡大を図るため、スポンサー等とのパイプラインサポート契約に基づく物件取得を主軸としつつ、その一方で、スポンサー以外からの物件情報も積極的に入手しており、平成24年6月にはエステイメゾン秋葉原、平成24年9月にはエステイメゾン笹塚を取得するなど、本資産運用会社独自の外部からの物件取得ルートの拡充を進め、着実に取得機会の拡大・多様化を図っています。

<物件情報取得体制>



スポンサー変更後の取得先ごとの取得物件（取得予定資産を含みます。）は、以下のとおりです。本投資法人は、スポンサー変更後、スポンサー等とのパイプライン及び本資産運用会社の独自ルートを活用することで安定的な外部成長を可能とする体制を構築できたと考えています。

＜スポンサー変更後の情報取得先別の物件取得（予定）状況＞

情報取得先	スポンサー等			本資産運用会社の独自ルート	合計数 (取得（予定） 価格の合計)
	積水ハウス	積和不動産 グループ	スプリング・ インベストメント		
物件取得先	同上	同上	第三者	第三者	
スポンサー 変更後 取得資産	プライムメゾン武蔵野の杜 プライムメゾン東桜 プライムメゾン萱場公園 プライムメゾン御器所 プライムメゾンタ陽ヶ丘 プライムメゾン北田辺 プライムメゾン百道浜	マスト博多	エステイメゾン 三軒茶屋Ⅱ(注) エステイメゾン 錦糸町(注)	ミテツツァC6 クラルテ 武蔵小金井 レジデンス エステイメゾン 秋葉原 エステイメゾン 笹塚	14物件 (19,924百万円)
取得予定 資産	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	エステイメゾン 東白壁	—	—	5物件 (9,285百万円)
合計数 (取得（予定） 価格の合計)	11物件 (16,075百万円)	2物件 (3,270百万円)	2物件 (1,764百万円)	4物件 (8,100百万円)	19物件 (29,209百万円)

(注) 「エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ」の物件名称は、本書の日付現在においては「トレディカーサ三軒茶屋」ですが、平成24年10月1日付で「エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ」に物件名称を変更する予定のため、本書においては変更後の物件名称を記載しています。また、「エステイメゾン錦糸町」の旧名称は「プラチナコート錦糸町」であり、平成24年8月1日付で物件名称を変更しています。詳細は、後記「(4) ブランド戦略の展開」をご参照下さい。以下同じです。

③ 匿名組合出資による物件取得に係る優先交渉権の獲得

本投資法人は、平成24年2月21日、住居15物件を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合の営業者である合同会社AQUA1に200百万円（出資割合：4.4%）出資し、匿名組合出資持分を取得しました。当該匿名組合出資持分の運用資産である信託受益権の対象となる不動産（以下「信託対象不動産」といいます。）は、シングル・コンパクトタイプを中心とした住居全15物件から成り、平均築年数が浅く、すべて東京都23区に所在しています。本投資法人は、当該匿名組合出資持分の取得を通じ、これらの信託対象不動産である良質な住居15物件の取得に係る優先交渉権を獲得しています。将来的に行使可能な当該権利による良質な住居物件の取得機会の確保は、中長期的な観点から、本投資法人のポートフォリオの充実、資産規模拡大による収益性向上に寄与するものと考えています。

なお、信託対象不動産に係る当該優先交渉権の概要は、以下のとおりです。

<信託対象不動産に係る当該優先交渉権の概要>

信託対象不動産	(i) プリュス武蔵小山 (東京都品川区) (ii) プリュス中野 (東京都中野区) (iii) プリュス千石 (東京都文京区) (iv) プリュス新中野 (東京都中野区) (v) プリュス哲学堂 (東京都中野区) (vi) プリュス赤羽 (東京都北区) (vii) プリュス代沢 (東京都世田谷区) (viii) プリュス王子 (東京都北区) (ix) プルス中野富士見町 (東京都中野区) (x) プルス都立大学 (東京都目黒区) (xi) プルス高円寺 (東京都杉並区) (xii) プルス東新宿 (東京都新宿区) (xiii) プルス戸越 (東京都品川区) (xiv) プルス元麻布 (東京都港区) (xv) プルス押上 (東京都墨田区)
優先交渉権の内容	<p>■ 信託対象不動産に係る信託受益権に関し、平成26年1月末日までの間に信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことで優先的に取得交渉ができる権利</p> <p>■ 購入希望価格が最低購入価格（19,650百万円）以上であることなど一定の条件を満たすことにより、合理的理由のない限り売買について合意に応じるよう求める権利</p>
鑑定NOI平均利回り(注)	5.5%（最低購入価格（19,650百万円）ベース）

(注) 「鑑定NOI平均利回り」は、各信託対象不動産の鑑定NOIの合計額を優先交渉権行使時最低購入価格の合計額で除して算出し、小数第2位を四捨五入しています。また、各信託対象不動産の鑑定NOIは、平成24年1月1日を価格時点とする不動産鑑定書に基づきます。なお、本投資法人は、信託対象不動産等の取得に関する優先交渉権を有していますが、最低購入価格の合計額で信託対象不動産等を購入することは確定しているものではなく、実際の購入価格はこれと異なることがあります。したがって、実際の購入価格を基に算定した鑑定NOI平均利回りは変動する可能性があります。



(注1) 「平均築年数」は、本書の日付現在を基準日として、信託対象不動産に係る平成24年1月1日を価格時点とする鑑定評価額で加重平均して算出しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

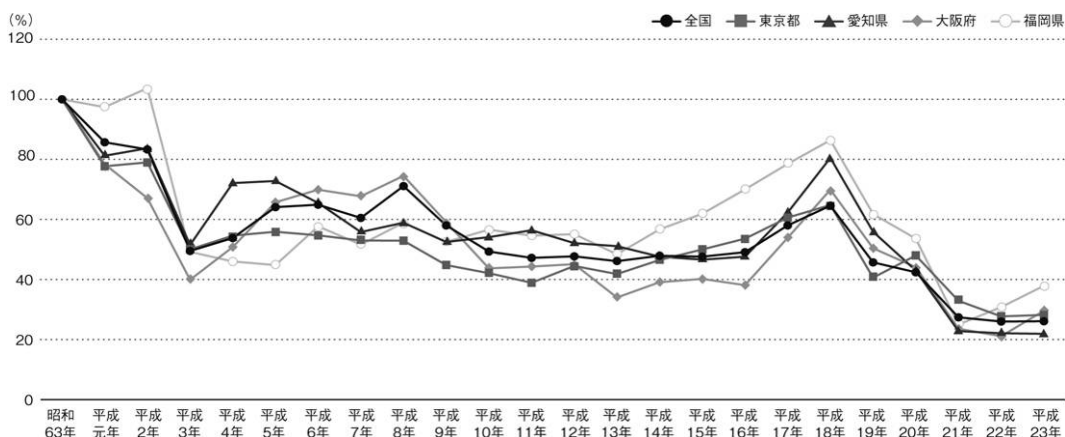
(注2) 各信託対象不動産に係る平成24年1月1日を価格時点とする鑑定評価書の記載を基に算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

④ 積水ハウスの開発部門との連携の強化を含む積水ハウスグループとの協働

(イ) 積水ハウスグループが関与する保有物件比率の向上

取得予定資産の売主は、前記のとおり全て積水ハウスグループであり、取得（予定）価格ベースにおいて取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模は、本書の日付現在の資産規模と比べ8.4%拡大し、積水ハウスグループからの取得物件が取得予定資産の取得後における資産規模に占める割合は16.2%となる予定です。全国並びに東京都、愛知県、大阪府及び福岡県における賃貸住宅の着工数は、足元では政策的な後押しもありやや持ち直し傾向がみられるものの、平成19年6月の建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）の改正に伴う建築確認手続の厳格化や、平成20年9月の米国金融機関の破綻に端を発した日本国内の不動産関連企業の相次ぐ破綻等の影響により減少しており、本投資法人は、良質な物件の供給が減少傾向にあると考えています。このような環境下において、本投資法人は、積水ハウスグループから高品質な住居物件をまとめた規模で取得が可能であることは、収益性の向上に向けた継続的な資産規模の拡大を実現するための大きな強みであり、積水ハウスグループとの協働により、資産規模を更に拡大していくことが、中長期的に安定した収益を得られるポートフォリオの構築に資するものであると考えています。

<賃貸住宅の着工件数>



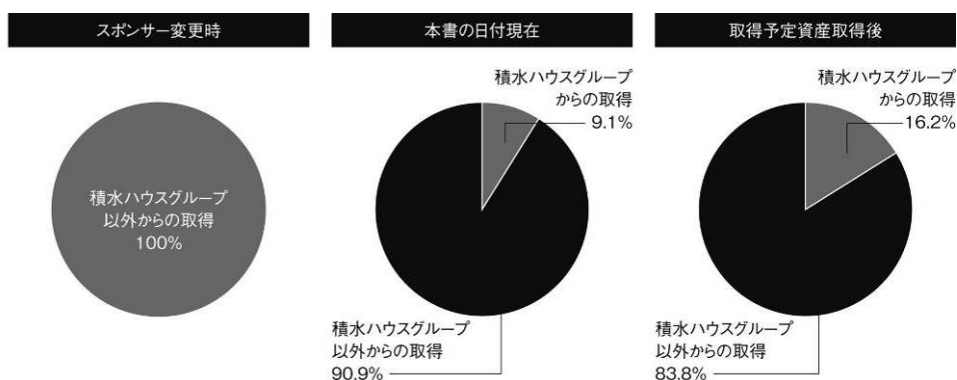
出所：住宅着工統計／国土交通省総合政策局 情報安全・調査課建設統計室

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

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

(注3) 昭和63年を100%として指数化しています。

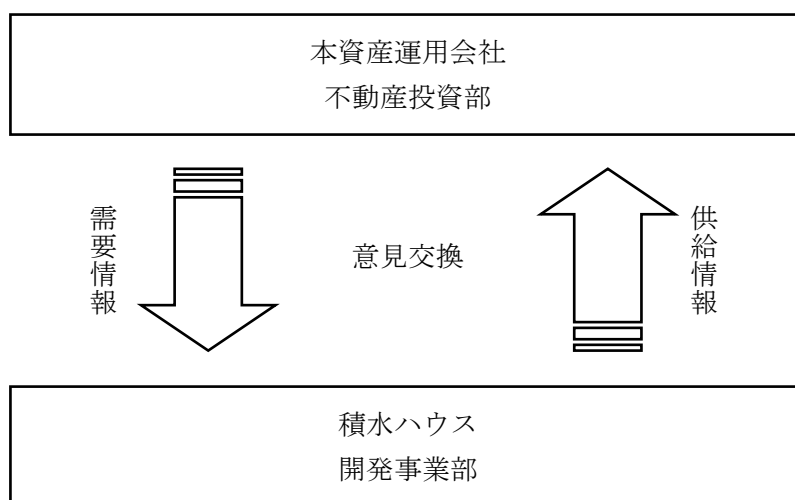
< 積水ハウスグループからの取得物件の増加(注) >



(注) 本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）に対する積水ハウスグループからの取得及び積水ハウスグループ以外からの取得別の資産規模（取得（予定）価格ベース）の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 積水ハウスの開発部門による企画ミーティングへの参加

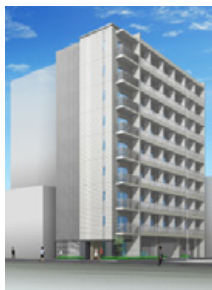
本投資法人は、外部成長のためには本投資法人の投資基準を満たす物件の数を確保することが必要であり、このためには本投資法人による具体的な取得の予定がない物件開発の企画段階からの関与が重要であると考えています。このため、積水ハウスグループから高品質な住居物件をまとまった規模で取得が可能であるという強みを活用し、良質な住居物件の将来の取得機会の増大を図るため、積水ハウスの開発部門である開発事業部の企画ミーティングに、本資産運用会社の投資部門（不動産投資部）の担当者がオブザーバーとして参加し、積極的な意見交換を実施することで積水ハウスの開発部門との連携を深めています。特に、本投資法人は、投資対象として重要視する東京圏におけるシングル及びコンパクトの各住居タイプの物件の開発に企画段階から関わっていくことで、良質な物件の将来の取得機会の増大を図っています。



《参考》積水ハウスの開発中賃貸住宅物件の例

以下の物件に関しては、具体的な取得の予定はありません。

なお、以下の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



(仮称) プライムメゾン八丁堀
(東京都中央区)



(仮称) プライムメゾン早稲田
(東京都新宿区)



(仮称) プライムメゾン神保町
(東京都千代田区)



(仮称) プライムメゾン森下
(東京都江東区)

(3) ポートフォリオの構築方針と分散状況の推移

① 規約の一部変更による「住居物件を中心とする総合型リート」への転換

本投資法人は、平成22年3月に積水ハウスをメインスポンサーとする協働体制を確立して以来、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を構築することを基本戦略として、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指してきました。

本投資法人は、この基本戦略のもと、「住居・商業施設中心の総合型リート」から「住居物件を中心とする総合型リート」への転換を図る目的で、平成24年6月12日に開催した第5回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において資産運用の対象及び方針の改定を含む規約の一部変更を行い、主たる投資対象を「住居」のみとし、「商業施設」の位置付けを主たる投資対象から分散投資の対象へと変更しています。

② 規約の一部変更に伴う運用方針の変更

本投資法人及び本資産運用会社は、中長期的な観点から、より強力かつ適切に高品質な住居物件を中心としたポートフォリオの構築を推進していくためには、上記規約の一部変更に合わせて運用方針の一部変更が必要であるとの認識に基づき、同日付で、運用方針を抜本的に見直し改定しています。

なお、運用方針の主な変更内容は、以下のとおりです。

(イ) 投資対象の選定方針及び用途別分散投資

本投資法人がその規約における主たる投資対象を「住居」のみとし、「商業施設」の位置付けを主たる投資対象から分散投資の対象へと変更したことに併せ、運用方針における投資対象の選定方針について以下のとおり変更しました。

- ・コア・アセット（本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産をいいます。以下同じです。）を「住居」のみとし、これまで「住居」に次ぐ中心的用途としてきた「商業施設」の位置付けを、コア・アセットからバランス・アセット（本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産をいいます。以下同じです。）に変更
- ・コア・アセットとして位置付けられる「住居」に「運営型住居」（注1）が含まれることを明確化

（注1） 「運営型住居」とは、専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設であり、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等をいいます。

また、これらの変更を踏まえ、コア・アセットである「住居」とバランス・アセットである「商業施設等」（注2）の用途別分散投資の組入比率は、以下の割合を目処とします。

（注2） 「商業施設等」とは、小売・卸売・飲食・サービス等の用に供される商業施設、オフィスビル及びその他をいいます。

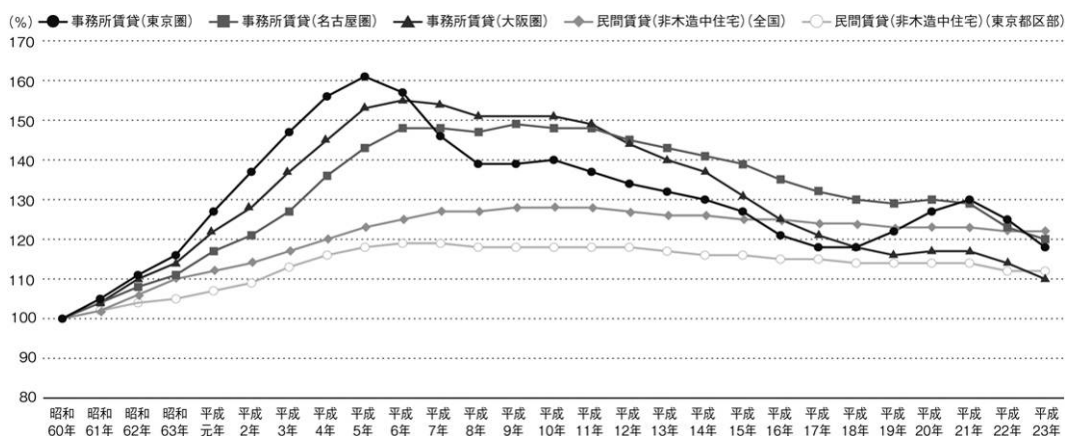
<用途別分散投資の組入比率>

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

本投資法人のポートフォリオは、住居と商業施設等の用途から構成されていますが、中でも本投資法人のコア・アセットである住居は、生活の根幹をなす居住を目的とした不動産であるため、商業施設やオフィスビルに比べて経済情勢の変動等の影響を受けにくく、安定したテナント需要が見込まれ、賃料相場も相対的に安定しているものと本投資法人は考えています。特に主要な都市部においては安定的に高いテナント需要が期待でき、テナント確保が比較的容易であると考えられるため、本投資法人の収益安定性への寄与が見込まれます。また、商業施設やオフィスビルに比べて資産規模が小さい物件も多く、投資が容易であり、より高いリスク分散効果が得られると考えられます。

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

<住宅賃料と事務所賃料の推移>



出所：住宅賃料／総務省統計局 消費者物価指数

事務所賃料／日本銀行調査統計局 企業向けサービス価格指数

(注) 昭和60年から平成23年までの民営家賃（非木造中住宅）（全国）及び民営家賃（非木造中住宅）（東京都区部）については、公表された消費者物価指数（※）の年次数値を、事務所賃料（東京圏）、事務所賃料（名古屋圏）及び事務所賃料（大阪圏）については、公表された企業向けサービス価格指数（※※）の各年における月次数値の平均値を使用しています。

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

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

また、運営型住居は、特定の需要層に対し適応した設備・仕様を備えた不動産を専門会社が運営する形態の居住用不動産であり、昨今の少子高齢化社会の進展及び個人のライフスタイル・価値観の多様化に鑑みると生活に密接したサービスを提供する不動産の需要は不動産市場に相当程度存在すると考えられます。テナント需要層が確保できると見込まれ、運用実績と運営ノウハウを有する適切な運営会社が運営する居住用不動産については、本投資法人の収益安定性に寄与すると考えられます。本書の日付現在において、具体的な取得予定はありませんが、中長期的な運用資産の成長を目指すという観点から、運営型住居の取得を検討していきます。

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

(ロ) 地域別分散投資

本投資法人の運用方針は、これまで、不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ、将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏の東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部を主な投資対象地域と定めていました。また、平成22年3月まで本資産運用会社の親会社であったJOIが東京都心・城南地区を事業基盤エリアとしていたことから、そのエリアの住居における組入比率の目処を最大としていました。

この東京圏の不動産売買市場及び不動産賃貸市場に対する本投資法人の認識に大きな変化はありませんが、本投資法人の収益の安定性の更なる向上を図るため、東京圏における重点的な投資エリアを従来より広域的に設定し「東京圏主要都市部」と定めるなど、運用方針上の地域別分散投資のエリア区分を変更しています。

具体的には、以下のとおり東京圏をその地域特性に応じて2つの投資エリアに分類し、その位置付けに応じて安定的な収益の確保を目指すこととしています。

a. 東京圏主要都市部

東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。

b. 東京圏その他都市部

東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。

また、東京圏以外のエリアへの地域的分散投資への投資姿勢としては、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏に限らず政令指定都市をはじめとする地方主要都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）の不動産関連資産に対しても投資を行うこととしています。

地方主要都市部への投資姿勢について従来からの実質的な変更はありませんが、積水ハウスを中核的な企業とする積水ハウスグループの知名度・実績・ノウハウや積和不動産グループの全国的な不動産賃貸ネットワークの活用効果が東京圏と同様に期待できる投資エリアであると考えています。

なお、これらの変更を踏まえ、地域別分散投資の組入比率は、以下の割合を目処とします。

<地域別分散投資の組入比率>

投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
		住居	商業施設等
東京圏 主要都市部 (重点投資エリア)	①東京都：23区、 武蔵野市、 三鷹市、 小金井市 ②神奈川県：横浜市、 川崎市	70%程度 (注2)	個別物件の 立地特性・商圈 を考慮しつつ 投資する
東京圏 その他都市部	①上記以外の東京都全 域（ただし、島しょ 部を除く。）及び神 奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏	東京圏主要都市部 と合わせて 80%程度 (注2)	
地方主要都市部 (注1)	①札幌市、仙台市、名 古屋市、京都市、大 阪市、神戸市、広島 市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏	20%程度 (注2)	

(注1) 「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする地方主要都市をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圈を有する都市をいいます。

(注2) 程度とは、±10%をいいます。

(ハ) 住居タイプ

本投資法人は、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うことを基本的な投資姿勢とし、これまでも、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル及びコンパクトタイプを主な住居タイプとする物件を中心に、ファミリー及びラージタイプを主な住居タイプとする物件にも投資を行うこととしてきました。

今般の運用方針の変更に伴い、この基本的な投資姿勢をより明確にすべく、シングル及び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、主たる投資対象とすることとしました。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、厳選して投資を行うこととします。

本投資法人は、これまで多様な住宅ニーズに対応してきた実績・ノウハウを有する積水ハウスとの協働を成長戦略の中心として、テナント満足度の向上を企図したポートフォリオの構築を推進していきます。

なお、運用方針変更後の本投資法人が投資対象とする住居タイプの詳細は、以下のとおりです。

<住居タイプの区分>

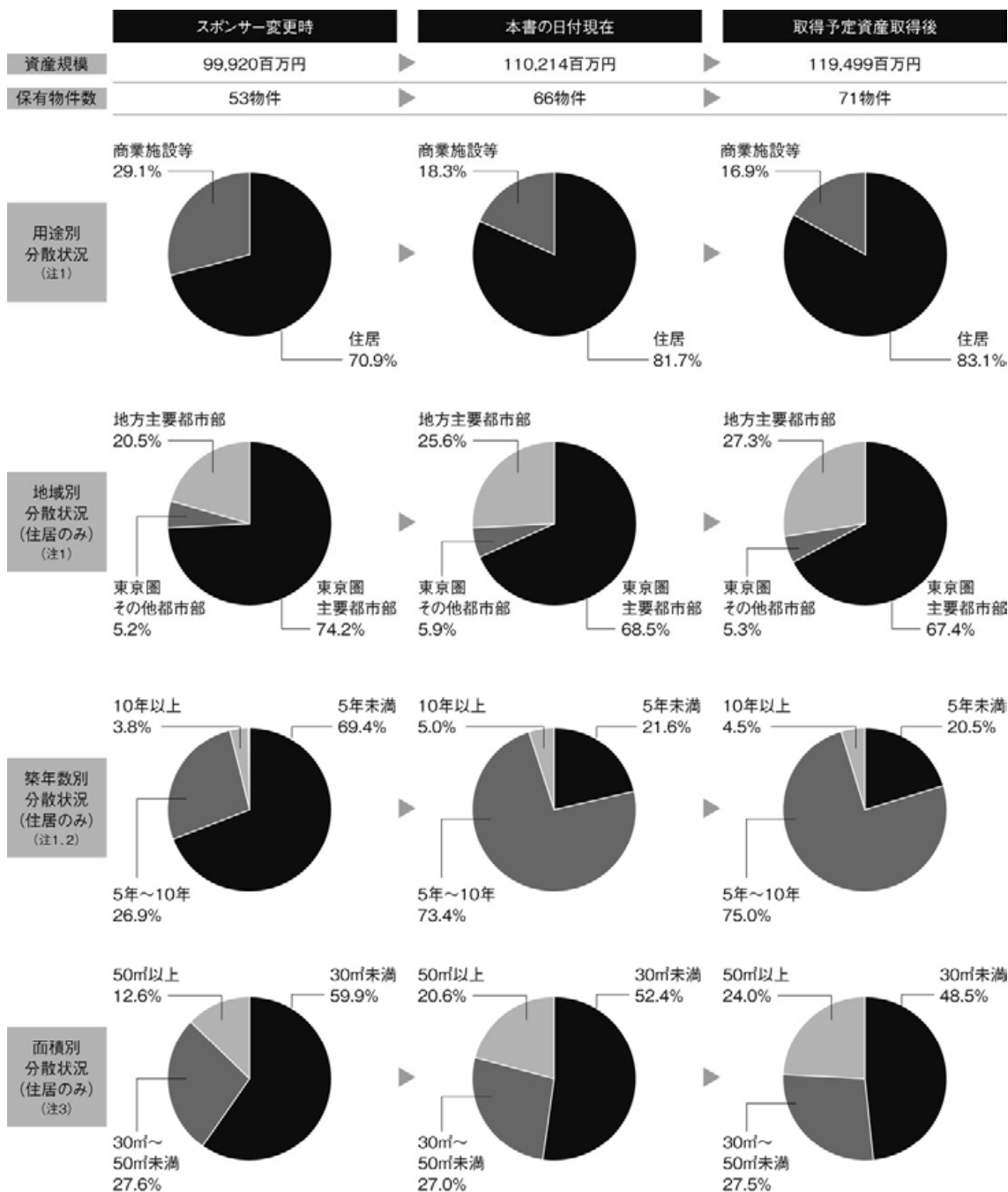
住居タイプ 区分	投資基準・分類方法	
	主たるテナント	望ましい立地環境
シングル	単身生活者 会社都合による単身生活者	交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
コンパクト	子供のいない共働きの夫婦 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者 及び夫婦 子供が独立した高齢の夫婦 自宅を仕事場とする独立事業者 (SOHO)	交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
ファミリー	家族数2から4名程度の一般的家族 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者、夫婦及び家族	職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
ラージ	企業経営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

③ ポートフォリオの分散の進展

一般募集に伴う資産規模の拡大により、特定物件への集中リスクの軽減が見込まれます。本投資法人は、今後も資産規模の拡大によるポートフォリオの分散の進展により、収益安定性の向上を目指します。

以下は、本投資法人のポートフォリオの分散状況（取得予定資産取得後については見込み）の推移です。

<分散状況の推移>



(注1) 「資産規模」、「用途別分散状況」、「地域別分散状況 (住居のみ)」及び「築年数別分散状況 (住居のみ)」の比率は、いずれも取得 (予定) 価格に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計は100%とならない場合があります。

(注2) 「取得予定資産取得後」欄の数値は、本書の日付を基準日として算出して記載しています。



(注3) 「面積別分散状況 (住居のみ)」の比率は、いずれも各時点における保有物件、又は保有物件及び取得予定資産の住戸数に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計は100%とならない場合があります。なお、住居物件の店舗・事務所は住戸数に含んでいません。

(4) ブランド戦略の展開

本投資法人は、スポンサー変更前に取得した「スペーシア」シリーズ、「フィットエル」シリーズ及び「ジェイフラッツ」シリーズなどの住居物件を中心に、新ブランド「エスティメゾン」の導入を平成24年8月から順次進めています。これにより、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件（一部物件を除きます。）について、新ブランド「エスティメゾン」に物件名称を統一して、ブランドの確立を図るとともに、「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きます。積水ハウスの都市型賃貸住宅「プライムメゾン」と調和する親和性の高いブランド名を賃貸住宅市場において展開することにより、住宅のトップメーカーとして確かな実績を有する積水ハウスとの関係性を強く示し、その品質性を訴求していくことを狙いとしています。

新ブランド名	コンセプト
Esty Maison (エスティメゾン)	住まう方が安心できる高品質の住宅を、J-REITを通じて供給するという社会的使命と責任を果たしていくという強い思いを含め、最上級「est」よりイメージしたブランド名です。

＜本投資法人の主要ブランドの説明＞

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)
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日付で積和不動産九州より「マスト博多」を取得しています。

なお、新ブランド「エスティメゾン」導入にあたり、平成24年8月1日付で物件名称を変更した保有物件並びに平成24年10月1日付で物件名称を変更する予定の保有物件及び取得予定資産は、以下のとおりです。なお、以下に記載した物件以外の積水ハウスグループ以外から取得した住居物件（一部物件を除きます。）についても、順次名称を変更していく予定です。

<平成24年8月1日に物件名称の変更を行った保有物件>

以下、本書において、これらの物件については、変更後の物件名称を記載します。

物件番号	変更前	変更後
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	エステイメゾン麻布永坂
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	エステイメゾン恵比寿Ⅱ
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	エステイメゾン恵比寿
住居-6	スペーシア神田	エステイメゾン神田
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	エステイメゾン千駄ヶ谷
住居-8	スペーシア北新宿	エステイメゾン北新宿
住居-10	フィットエル駒形	エステイメゾン浅草駒形
住居-11	スペーシア町田	エステイメゾン町田
住居-12	スペーシア川崎	エステイメゾン川崎
住居-13	今池アイリス式番館	エステイメゾン今池
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-RESIDENCE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日に物件名称を変更する予定の保有物件及び取得予定資産>

以下、本書において、これらの物件についても、変更後の物件名称を記載します。

物件番号	変更前	変更後
住居-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
住居-64	レジデンシア銀座イースト	プライムメゾン銀座イースト
住居-68	グレンパーク東白壁	エステイメゾン東白壁

(5) 財務基盤の安定化の推進

① 基本方針

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

今後、本投資法人の成長戦略フェーズⅡの運用方針として掲げた「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」に向けた各施策に取り組みつつ財務基盤の更なる強化を目指し、これまでの財務基盤の安定化に資する各施策を維持・継続していく方針です。

なお、安定的な財務基盤の構築が進んだ結果、前記「1 本投資法人の事業の概況 (3) スポンサーとの協働による主な運用実績 ③ デット・マネジメント～財務基盤の安定化の推進～ (ハ) 借入コストの削減及び借入期間の長期化」に記載のとおり、スポンサー変更後から平成24年3月期（第13期）まで期中平均借入コスト率が着実に低下し、借入コストの大幅な削減を実現する一方で、借入期間の長期化が図られてきました。

これらの取組みは、平成24年9月期（第14期）においても継続して実施しており、平成24年7月30日付で契約した借入金については借入期間を約6年7か月として返済期日を設定し、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。

また、スポンサー変更後において借入実行した上記借入金を含む借入期間5年前後の長期借入金に係るスプレッド(注)は、以下のとおり低下傾向で推移しています。

契約日	平成23年	平成24年	平成24年	平成24年	
	4月28日	2月28日	3月5日	7月30日	
借入額	2,850百万円	1,500百万円	5,000百万円	3,882百万円	2,705百万円
借入期間	約4年10か月	約5年	約5年	約6年7か月	約5年1か月
スプレッド	0.80%	0.70%	0.70%	0.70%	0.60%

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

本投資法人の主な財務指標等は、以下のとおりです。

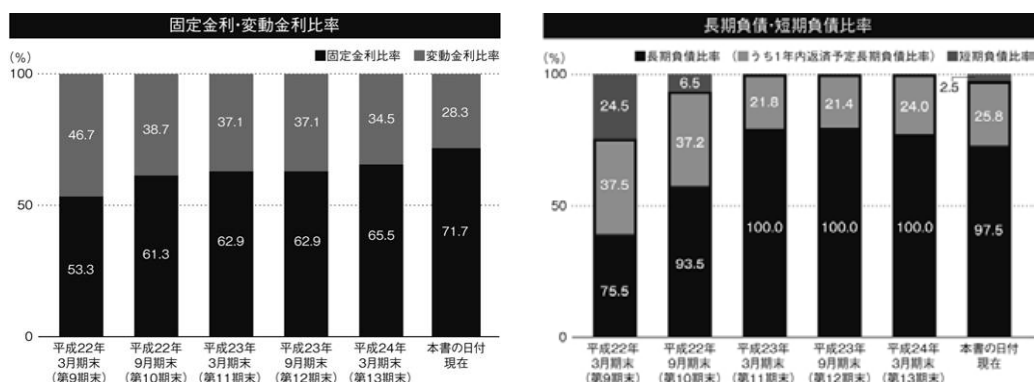
(イ) LTVコントロール

本投資法人は、LTVの上限については原則として60%を目処としますが、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、慎重なLTVコントロールに努めます。前記「2 一般募集の意義及び取得予定資産の概要 (3) LTVの引下げによる財務基盤の強化及び物件取得余力の創出」に記載のとおり、平成24年3月期（第13期）末現在において51.5%であった本投資法人のLTVは、平成24年9月期（第14期）中の有利子負債の増加により、本書の日付現在において52.1%程度にまで上昇しているものと試算されますが、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として一般募集及び本件第三者割当と併せて実施予定の借入れによる資金調達後においては、LTVが一定程度引き下げられるこ

とを見込んでいます。本投資法人は、取得予定資産取得後においても、50%台前半を当面のLTVの上限目処として保守的なLTVコントロールを行っていく方針です。

(ロ) 金利の固定化、借入期間の長期化

本投資法人は、前記のとおり、その上場来、最長の借入期間（約6年7か月）となる借入れの実行とともに金利スワップ契約を締結するなど、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、更なる借入期間の長期化を推進しています。このような施策を実行した結果、以下のとおり、スポンサー変更直後の決算期である平成22年3月期（第9期）末から本書の日付現在にかけて、借入金に係る固定金利比率及び長期負債比率は向上し（平成22年3月末日比でそれぞれ18.4ポイント及び22.0ポイント増加）、また平均借入残存期間も長期化しました。



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

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

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

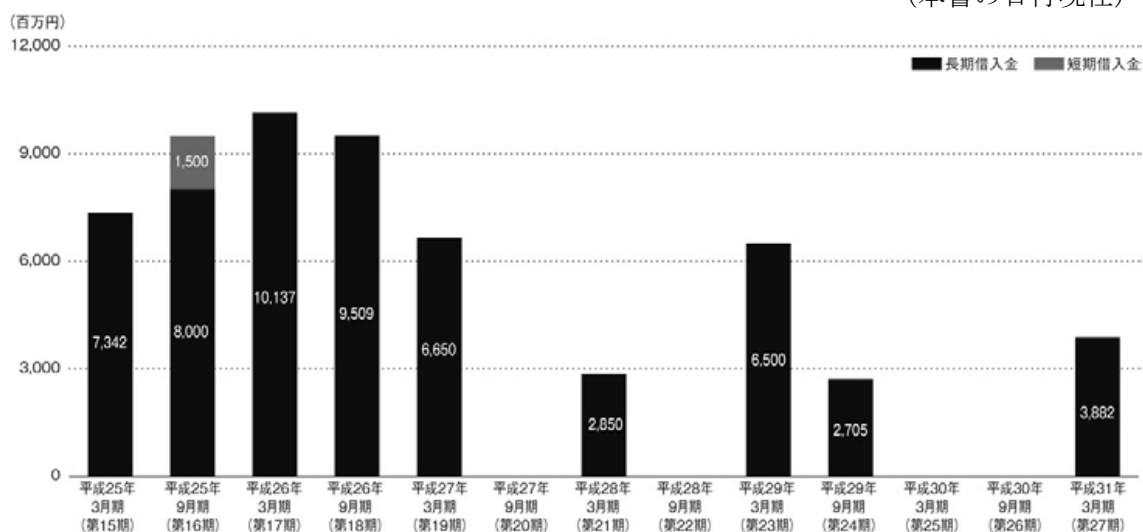
区 分	平成22年3月期末 (第9期末)	平成22年9月期末 (第10期末)
短期負債比率	34.6%	16.9%
長期負債比率	65.4%	83.1%
(うち1年内返済予定長期負債比率)	(27.4%)	(26.8%)

(ハ) 返済期日の分散化

本投資法人は、これまで借入期間3年を軸に2年から5年程度の範囲で返済期日を設定することを方針として、返済期日の分散化を図ってきました。今後は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、長期負債に係る借入期間の設定方針をより長期化させる方向に変更し、3年から7年程度の範囲で返済期日を設定することにより、返済期日の更なる分散化を進めていきます。

<返済期日の分散状況>

(本書の日付現在)



(注1) 上記の返済期日の分散状況には、有利子保証金は含みません。

(注2) 百万円未満は切り捨てて記載しています。

(二) バンクフォーメーションの状況

本投資法人は、スポンサー変更後、積水ハウスの信用力を活用し、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めています。具体的には、平成22年9月期（第10期）において、スポンサー変更後、積水ハウスの取引先金融機関を中心に新たに6行の金融機関（三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社七十七銀行、株式会社広島銀行及び株式会社山口銀行）からの借入れを実行しました。平成24年3月期（第13期）においても、更なるバンクフォーメーションの強化を図るべく、本書の日付現在までに新たに3金融機関（信金中央金庫、株式会社静岡銀行、株式会社福岡銀行）からの借入れを実行しました。今後もバンクフォーメーションの維持・強化を通じ、安定的な資金調達先の確保に努めます。

(本書の日付現在)

金融機関	残高(注1)	比率(注2)
株式会社みずほコーポレート銀行	11,982百万円	20.3%
株式会社三井住友銀行	11,823百万円	20.0%
三井住友信託銀行株式会社	5,100百万円	8.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800百万円	8.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社 新規	4,142百万円	7.0%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	7.0%
農林中央金庫	3,852百万円	6.5%
株式会社りそな銀行	3,450百万円	5.8%
みずほ信託銀行株式会社 新規	2,584百万円	4.4%
株式会社あおぞら銀行	1,600百万円	2.7%
株式会社池田泉州銀行 新規	1,000百万円	1.7%
株式会社七十七銀行 新規	1,000百万円	1.7%
株式会社広島銀行 新規	1,000百万円	1.7%
株式会社山口銀行 新規	1,000百万円	1.7%
信金中央金庫 新規	600百万円	1.0%
株式会社静岡銀行 新規	500百万円	0.8%
株式会社福岡銀行 新規	500百万円	0.8%
借入金残高合計	59,075百万円	100.0%

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

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

(注3) **新規**が付されている9金融機関は、スポンサー変更後において新たに取引を開始した金融機関を示します。

② 有利子負債明細表

本投資法人の平成24年8月末日現在の有利子負債の明細は、以下のとおりです。

なお、その後、エステイメゾン笹塚の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、平成24年9月5日付で短期借入金15億円を借り入れています。

<借入金>

区 分	借入先	借入日	借入金残高 (百万円) (注1)	利率 (注2)	固定/ 変動	返 済 期 限	使 途	摘 要
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	株式会社七十七銀行	平成22年 8月31日	500	1.13615%	変動	平成25年 2月28日	(注3)	無担保
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,342					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 10月1日	500	1.13615%	変動	平成25年 2月28日	(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 2月28日	1,500	1.03615%	変動	平成25年 8月31日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		600					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 6月10日	100	1.03615%	変動	平成25年 8月30日	(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社		400					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200					
	株式会社りそな銀行		500					
小計	—	15,342	—	—	—	—	—	

区 分	借入先	借入日	借入金残高 (百万円) (注1)	利率 (注2)	固定/ 変動	返 済 期 限	使 途	摘 要
	借入先							
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	平成22年 7月30日	500	1.42000%	固定	平成26年 2月28日	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484					
	株式会社三井住友銀行		2,146					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社山口銀行		500					
	株式会社りそな銀行		1,300					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月28日	4,954	1.43000%	固定	平成26年 8月31日	(注3)	
	株式会社三井住友銀行		3,954					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 5月9日	2,000	1.57000%	固定	平成28年 2月29日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		425					
	株式会社三井住友銀行		425					
	農林中央金庫	平成23年 7月29日	1,500	1.15900%	固定 (注5)	平成27年 2月27日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	株式会社池田泉州銀行	平成24年 2月1日	500	0.99850%	固定 (注5)	平成27年 2月27日	(注4)	
	株式会社静岡銀行		500					
	株式会社七十七銀行		500					
	信金中央金庫		500					
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		700					
	株式会社あおぞら銀行		100					
	信金中央金庫	100						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 3月2日	200	1.18975%	固定 (注5)	平成29年 2月28日	(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社		200					
株式会社三井住友銀行	200							
三井住友信託銀行株式会社	100							
株式会社三菱東京UFJ銀行	100							
三菱UFJ信託銀行株式会社	300							
株式会社りそな銀行	200							

区 分	借入先	借入日	借入金残高 (百万円) (注1)	利率 (注2)	固定/ 変動	返 済 期 限	使 途	摘 要
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月8日	1,200	1.19475%	固定 (注5)	平成29年 2月28日	(注6)	無担保
	株式会社福岡銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		400					
	株式会社三井住友銀行		1,100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300					
	株式会社山口銀行		500					
	農林中央金庫	平成24年 8月2日	2,352	0.95750%	固定 (注5)	平成29年 8月31日	(注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		176					
	株式会社三井住友銀行		176					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 8月2日	941	1.15475%	固定 (注5)	平成31年 2月28日		
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,470					
	株式会社三井住友銀行		1,470					
小計	—	—	42,233	—	—	—	—	—
借入金残高合計	—	—	57,575	—	—	—	—	—

<有利子保証金>

区 分	相手先	受入日	有利子保証金残高 (百万円) (注1)	利率 (注2)	固定/ 変動	返 済 期 限	使 途	摘 要
保 有 証 利 金 子	株式会社イトーヨーカ堂	平成12年 11月30日	439 (注7)	2.00000%	固定	平成27年 10月31日	—	有担保
有利子保証金残高合計	—	—	439	—	—	—	—	—

<有利子負債総額>

有利子負債総額	—	58,015	—
---------	---	--------	---

(注1) 金額については百万円未満は切り捨てて記載しています。したがって、各項目の残高を足し合わせた額と小計及び借入金残高合計は一致しない場合があります。また、借入金残高合計及び有利子保証金残高合計を足し合わせた額と有利子負債総額も一致しない場合があります。

(注2) 平成24年8月末日現在の利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、既存借入金の返済です。

(注4) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得等です。

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

(注6) 資金使途は、第2回投資法人債の償還です。

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

4 投資対象

(1) 第14期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、平成24年9月期（第14期）中に、後記「① 第14期取得済資産及び取得予定資産の一覧」における第14期取得済資産の項目に記載する不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「第14期取得済資産」といいます。）を取得しています。また、本投資法人は、一般募集の完了後、後記「① 第14期取得済資産及び取得予定資産の一覧」における取得予定資産の項目に記載する各不動産をそれぞれ信託財産とする信託の受益権（取得予定資産）をいずれも積水ハウスグループから取得する予定です。なお、本書の日付現在において、各取得予定資産に係る不動産はエステイメゾン東白壁を除き信託されていませんが、本投資法人が取得する際に信託される予定です。取得予定資産の購入資金（取得に付随する諸費用を含みます。）には、一般募集及び本件第三者割当による調達資金、借入金並びに手元資金を充当する予定です。かかる第14期取得済資産及び取得予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。

① 第14期取得済資産及び取得予定資産の一覧

第14期取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	所有形態 (注2)		敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1、3)	建築時期 (注1)
			土地	建物				
第14期取得済資産								
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	所有権	所有権	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	所有権	所有権	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	所有権	所有権	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	所有権	所有権	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	所有権	所有権	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	所有権	所有権	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
取得予定資産								
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	所有権	所有権	969.10	8,724.48	RC、14F/B1F	平成18年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	所有権	所有権	1,129.17	2,354.34	RC、12F	平成20年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	所有権	所有権	1,148.53	2,430.23	RC・SRC、12F	平成19年7月18日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	所有権	所有権	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	所有権	所有権	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日

(注1) 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しており、各信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の現況とは一致しない場合があります。

(注2) 「所有形態」には、不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3) 「構造・階数」に記載の略称は、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

② 第14期取得済資産及び取得予定資産に関する不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、第14期取得済資産及び各取得予定資産について、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社から鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、第14期取得済資産のうち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及びプライムメゾン百道浜については平成24年3月1日、エスティメゾン秋葉原については平成24年6月1日、エスティメゾン笹塚については平成24年7月13日、取得予定資産については平成24年8月1日の各価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が取得している鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円)	概要 (単位：百万円/%)						鑑定機関
			鑑定 評価額	収益還元法					
				直接還元 価格	直接還元 利回り	DCF 価格	割引率	最終還元 利回り	
第14期取得済資産									
住居-58	プライムメゾン 御器所	1,640	1,670	1,700	5.9	1,660	5.9	6.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-59	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	810	829	835	5.6	822	5.4	5.8	一般財団法人 日本不動産研究所
住居-60	プライムメゾン 北田辺	540	551	558	5.9	543	5.7	6.1	一般財団法人 日本不動産研究所
住居-61	プライムメゾン 百道浜	1,810	1,820	1,820	6.0	1,820	(1~5年目) 5.5 (6年目~) 5.7	6.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-62	エステイメゾン 秋葉原	1,560	1,658	1,692	5.1	1,658	4.8	5.3	株式会社 中央不動産鑑定所
住居-63	エステイメゾン 笹塚	2,830	2,860	2,900	5.1	2,840	4.9	5.3	大和不動産鑑定 株式会社
合計		9,190	9,388						
取得予定資産									
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	5,205	5,265	5,389	4.8	5,265	4.5	5.0	株式会社 中央不動産鑑定所
住居-65	プライムメゾン 高見	905	930	947	5.6	922	5.7	5.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-66	プライムメゾン 矢田南	715	723	724	6.0	722	5.9	6.3	株式会社 谷澤総合鑑定所
住居-67	プライムメゾン 照葉	1,110	1,140	1,160	6.1	1,130	5.9	6.3	大和不動産鑑定 株式会社
住居-68	エステイメゾン 東白壁	1,350	1,380	1,400	5.9	1,370	(1~5年目) 5.7 (6年目以降) 5.9	6.2	株式会社 谷澤総合鑑定所
合計		9,285	9,438						

(注) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 第14期取得済資産及び取得予定資産に関する建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要

本投資法人は、第14期取得済資産及び取得予定資産に係る各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリングレポートを株式会社ERIソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社東京建築検査機構から取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					
		調査時点における修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（百万円）（注1、2）	調査会社	調査時点（注3）
		緊急	1年以内	2～12年間			
第14期取得済資産							
住居-58	プライムメゾン御器所	0	5,420	91,050	1,166	株式会社ERIソリューション	平成24年3月
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	0	391	24,861	552	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年3月
住居-60	プライムメゾン北田辺	0	383	26,124	463	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年3月
住居-61	プライムメゾン百道浜	0	20	117,580	1,813	株式会社ERIソリューション	平成24年3月
住居-62	エステイメゾン秋葉原	0	30	50,230	696	株式会社ERIソリューション	平成24年6月
住居-63	エステイメゾン笹塚	100	0	37,050	803	株式会社東京建築検査機構	平成24年8月
取得予定資産							
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	0	5,807	75,539	1,799	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年8月
住居-65	プライムメゾン高見	0	2,630	47,960	580	株式会社ERIソリューション	平成24年8月
住居-66	プライムメゾン矢田南	0	720	38,730	510	株式会社ERIソリューション	平成24年8月
住居-67	プライムメゾン照葉	10	1,160	118,190	1,355	株式会社ERIソリューション	平成24年8月
住居-68	エステイメゾン東白壁	0	0	48,860	900	株式会社東京建築検査機構	平成24年8月

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

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

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

④ 第14期取得済資産及び取得予定資産に関する個別信託不動産の概要

第14期取得済資産及び取得予定資産に係る個別信託不動産の概要は、以下のとおりです。
個々の信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、本書の日付現在における情報です。

(イ) 「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

- (i) 「所在地（住所）」欄には、住居表示を、「所在地（地番）」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を、それぞれ記載しています。
- (ii) 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (iii) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (iv) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。
- (v) 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (vi) 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (vii) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (viii) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。
- (ix) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
F：階数、B：地下
- (x) 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- (xi) 「取得（予定）価格」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。
- (xii) 「現所有者」欄には、取得予定資産に係る信託受益権の売主を記載しています。
- (xiii) 「前所有者」欄には、第14期取得済資産については信託受益権の売主を記載し、取得予定資産については信託受益権の売主の前所有者を記載しています。
- (xiv) 「前々所有者」欄には、第14期取得済資産に係る信託受益権の売主の前所有者を記載しています。
- (xv) 「信託受託（予定）者」欄には、第14期取得済資産については本書の日付現在にお

ける信託受託者を、取得予定資産については本書の日付現在における信託受託者又は取得予定資産に係る信託の受託につき合意をしている信託受託予定者を記載しています。

(xvi) 「PM (予定) 会社」欄には、第14期取得済資産については本書の日付現在において信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を、取得予定資産については本書の日付現在において取得予定資産に係る各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント予定会社を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、第14期取得済資産及び取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、第14期取得済資産及び取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- (iii) 信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- (iv) 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(ハ) 「地域・物件特性」欄に関する説明

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

住居-58 プライムメゾン御器所

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市長区昭和区阿由知通二丁目17番2 (地番) 愛知県名古屋市長区昭和区阿由知通二丁目17番2 他5筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,429.67		延床面積 (㎡)	4,691.72
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域: 400% 第一種住居地域: 200%		構造・階数	SRC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域: 80% 第一種住居地域: 60%		建築時期	平成20年10月28日
取得価格 (百万円)	1,640				
前所有者	積水ハウス		前々所有者	-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産中部	
特記事項					
信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ341.96%及び94.19%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により、それぞれ100%、80%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅徒歩約4分に位置し、御器所駅を中心にマンションやロードサイド店舗が多い商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する昭和区は閑静な住宅地エリアを中心とする区であり、良好な住宅地域となっています。また、最寄駅から「名古屋」駅までは約15分と公共交通の接近性にも恵まれています。更に、当該物件は、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様となっていることから、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層としています。					

住居-59 プライムメゾン夕陽ヶ丘

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13 (地番) 大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番15				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	547.15		延床面積 (㎡)	2,336.49
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年2月16日
取得価格 (百万円)	810				
前所有者	積水ハウス		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産関西	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩約3分に位置し、周辺には共同住宅、事務所、寺院等が混在する地域に位置する高層賃貸マンションです。また、当該物件の所在する「天王寺区」は、ファミリー向けの住宅地域としての選好性が強く、その利便性の高さから人口・世帯数ともに安定的に増加傾向が続いています。当該物件は、大阪中心部へのアクセスが良好であり、大阪中心部への接近性を重視するファミリー向け賃貸マンションとなっています。					

住居-60 プライムメゾン北田辺

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17 (地番) 大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目25番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	640.92		延床面積 (㎡)	2,112.46
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：300%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：80%		建築時期	平成18年6月13日
取得価格 (百万円)	540				
前所有者	積水ハウス		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産関西	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、近畿日本鉄道南大阪線「北田辺」駅から徒歩約2分に位置する高層賃貸マンションです。当該物件は最寄駅から近く、最寄駅から「梅田」駅までは約20分と大阪市中心部への接近性に優れています。また、当該物件周辺には生活利便施設が揃っているなど、住環境も比較的良好であることから、当該物件は、大阪市中心部へのアクセスを重視するファミリー向けの賃貸マンションとなっています。					

住居-61 プライムメゾン百道浜

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1 (地番) 福岡県福岡市早良区百道浜三丁目901番81 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	4,069.42		延床面積 (㎡)	8,945.61
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成8年2月29日
取得価格 (百万円)	1,810				
前所有者	積水ハウス		前々所有者	-(注)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産九州	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩約13分に位置し、福岡市内でも有数の優良住宅地域である「百道浜3丁目」地区に立地しています。周辺には、スーパー、小学校だけでなく、福岡市立図書館をはじめ、福岡市博物館、九州医療センターや急患診療センターなどの公共施設も多く見られ、優れた住環境・生活利便性を有しています。また、文教地区として学区選好性も高いことから、当該物件は、ファミリー層を中心とした賃貸マンションとなっています。					

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

住居-62 エスティメゾン秋葉原

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都台東区上野三丁目4番2 (地番) 東京都台東区上野三丁目45番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	458.32		延床面積 (㎡)	2,821.47
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	RC、12F/B1
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年2月24日
取得価格 (百万円)	1,560				
前所有者	東西セレクト・ツー 有限会社		前々所有者	- (注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社 長谷工ライブネット	
特記事項					
<p>1. 信託不動産の容積率の限度は、指定容積率600%のところ、前面道路の幅員 (8.82m) による容積率の制限を受けています。また、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算 (建築基準法第52条第9項) により558.60%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約3分、JR山手線・JR京浜東北線「御徒町」駅徒歩約5分、JR山手線・JR中央・総武線・JR京浜東北線等「秋葉原」駅徒歩約8分に位置するシングルタイプの賃貸マンションです。当該物件の近隣地域は、南方の秋葉原駅周辺が、世界有数の電気街及びサブカルチャーの発信地として著名であり、当該物件北方の御徒町駅周辺には、通称「アメ横」として著名な商店街があります。更に当該物件から東京駅へのアクセスは、各路線から10分程度とアクセスにも優れています。</p>					

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

住居-63 エスティメゾン笹塚

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番17 (地番) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番7 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	909.33		延床面積 (㎡)	4,263.10
	容積率 (用途地域指定)	500%/400%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成16年9月7日
取得価格 (百万円)	2,830				
前所有者	ケーエージー・エイト・ インベストメント 特定目的会社		前々所有者	ニューシティ・レジデンス 投資法人(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は、北側国道境界より30mまでの範囲は500%、北側国道境界より30m超の範囲は400%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると、445.18%となります。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>3. 建築基準法第42条第2項により39.28㎡の私道負担があります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、京王線「笹塚」駅徒歩約5分に位置し、中高層店舗兼共同住宅が多い商住混在地域に立地するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅からターミナル駅である「新宿」駅へのアクセスは約5分、「東京」駅まで約30分程度と都心部及び都内主要地域へのアクセスは良好です。また、最寄駅周辺には商店街が形成され、小売店舗等の商業施設が存するほか、当該物件の近隣には「新宿」、「下北沢」及び「明大前」の各駅を中心に多種多様な商業施設が集積する地域があり、生活利便性も良好です。更に、建物については、設計、品等について良好であり、設備面についてもテナントの要求する水準を十分満たすものとなっていることから、当該物件の主な需要層として各種利便性を志向する単身ビジネスマン等が考えられます。</p>					

(注) 前所有者が前々所有者から本物件に設定されていた不動産信託（以下「旧不動産信託」といいます。）に係る信託受益権を取得した後に、旧不動産信託は終了しており、本投資法人は、前所有者が新たに設定した不動産信託の受益権を取得しています。前々所有者には、旧不動産信託に係る信託受益権の売主を記載しています。

住居-64 プライムメゾン銀座イースト

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都中央区築地一丁目2番1号 (地番) 東京都中央区築地一丁目226番1 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	969.10		延床面積 (㎡)	8,724.48
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	RC、14F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年2月28日
取得予定価格 (百万円)	5,205				
現所有者	積水ハウス		前所有者	- (注)	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	積和不動産	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来600%ですが、中央区の築地地区地区計画による容積率緩和(700.05%)を受け、信託不動産に係る建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成18年4月1日に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、信託不動産には地下鉄出入口となるエレベーターが設置されているため、建築基準法に基づき、当該エレベーター部分に関し、容積率の限度を超えることについての許可を得ています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物の緩和により100%となっています。</p> <p>3. 信託不動産に係る土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。このため、地下鉄道の運行の障害となる建物及び工作物等の設置に制限があり、また、木造以外の建物及び工作物等を築造する場合に、予め設計及び工法等について地上権者の書面による同意を得ることが必要となります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結（エレベーターにてコンコースに連絡）し、中央区役所に近接する店舗付高層賃貸マンションです。高度商業地である「銀座」地区の南東方に位置しており、高層オフィスビルや店舗付高層マンション等が立ち並ぶ商住混在地域に立地していることから、当該物件は、賃貸マンションとして東京都心部にあって交通利便性は良好であるといえます。</p>					

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

住居-65 プライムメゾン高見

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市千種区高見二丁目6番7号 (地番) 愛知県名古屋市千種区高見二丁目604番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,129.17		延床面積 (㎡)	2,354.34
	容積率 (用途地域指定)	第二種中高層住居専用地域：200% 近隣商業地域：200%		構造・階数	RC、12F
	建蔽率 (用途地域指定)	第二種中高層住居専用地域：60% 近隣商業地域：80%		建築時期	平成20年8月27日
取得予定価格 (百万円)	905				
現所有者	積水ハウス		前所有者	-	
信託受託予定者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM予定会社	積和不動産中部	
特記事項					
<p>1. 本物件の所在地のうち近隣商業地域については、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが38.42mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、80.14%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、第二種中高層住居専用地域については60%、近隣商業地域については80%ですが、角地による緩和により、それぞれ70%、90%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約3分に位置し、近隣に高級商業施設と分譲マンションが併設する「ナゴヤセントラルガーデン」が開発されるなど商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する千種区は、比較的高級住宅の多い良好な住宅地域であり、三越星ヶ丘店やイオン千種ショッピングセンターがあるなど、生活利便性は市内でも特に優れています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅及び「名古屋」駅に直接通じ交通利便性を有しています。また、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。</p>					

住居-66 プライムメゾン矢田南

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市東区矢田南三丁目11番7号 (地番) 愛知県名古屋市東区矢田南三丁目1103番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,148.53		延床面積 (㎡)	2,430.23
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC・SRC、12F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成19年7月18日
取得予定価格 (百万円)	715				
現所有者	積水ハウス		前所有者	-	
信託受託予定者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		PM予定会社	積和不動産中部	
特記事項					
本物件の所在地は、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが38.87mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約8分に位置し、周辺には、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターがある等、生活利便性の高いエリアに立地しています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅まで約15分と都心接近性も優れています。近年賃貸マンションに要求される防犯機能を備えており、更に床暖房付リビング、リモコン式チェーンゲート等の生活利便機能を備えていることなどから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。					

住居-67 プライムメゾン照葉

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号 (地番) 福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目24番9 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	4,130.59		延床面積 (㎡)	7,953.60
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成17年8月31日
取得予定価格 (百万円)	1,110				
現所有者	積水ハウス		前所有者	-	
信託受託予定者	みずほ信託銀行株式会社		PM予定会社	積和不動産九州(注)	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、福岡市「アイランドシティ」に立地するファミリータイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅であるJR鹿兒島本線「香椎」駅からは徒歩約25分と距離はあるものの(約2.0km(道路距離))、西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」バス停からは徒歩約6分に位置し、当該バス停の利用により、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアへのアクセスが容易である等、都心部への接近性は良好です。周辺にはイオン香椎浜ショッピングセンターをはじめ、スーパー及び各種専門店が集積し、建物の設備面においても、テナントの要求する水準を十分充たすものになっており、生活利便性も良好です。</p> <p>《アイランドシティ照葉のまち》 本物件が存する「アイランドシティ照葉のまち」は、福岡市が目指すアイランドシティのまちづくりを具現化するためのプロジェクトであり、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスがその大規模複合開発に携わっています。近隣には大規模な公園や緑地も多く設けられるなど、自然環境に配慮した街づくりが進められており、福岡市初の公立の小中連携校が設けられるなど、先進的な教育環境の整備がなされた地域となっています。また、アイランドシティには福岡市立こども病院及び福岡市中央卸売市場青果部市場の移転が決定しています。</p>					

(注) 本物件については、PM予定会社をマスターリース会社とする、マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をPM予定会社との間で締結する予定です。なお、「マスターリース契約」とは、本投資法人による取得後、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結される建物全体の賃貸借契約をいい、「マスターリース会社」とは、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している又は締結を予定している賃借人をいいます。また、「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と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いいます。以下同じです。

住居-68 エスティメゾン東白壁

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区芳野三丁目9番36号 (地番) 愛知県名古屋市中区芳野三丁目906番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,959.76		延床面積 (㎡)	4,232.39
	容積率 (用途地域指定)	商業地域：500% 第一種住居地域：200%		構造・階数	SRC、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成18年2月27日
取得予定価格 (百万円)	1,350				
現所有者	積和不動産中部		前所有者	－(注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		PM予定会社	積和不動産中部(注2)	
特記事項					
<p>1. 本物件の所在地のうち第一種住居地域については、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが43.65mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率は、用途地域により異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、213.23%となります。</p> <p>3. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、用途地域により異なりますが、その対象面積による加重平均をすると、61.65%になります。</p> <p>4. 本物件バルコニー上には、テナントにより物置が設置されていますが、かかる物置について建築基準法で定められた増築についての確認を受けていません。現所有者からその責任と負担において撤去する旨の確約書の提出を受け、現所有者は、かかる物置に関する対応を進めています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅徒歩約5分に位置し、市内でも高級住宅地として名高い「白壁」エリア等に近接しています。また、名古屋市内随一の商業集積エリアである「栄」駅まで約7分と交通利便性を有しています。当該物件は、防犯・生活利便機能を備えており、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、主たる需要層としては、快適性及び利便性を志向するファミリー層があげられます。</p>					

(注1) 前所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

(注2) 本物件については、PM予定会社をマスターリース会社とする、マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をPM予定会社との間で締結する予定です。

(2) ポートフォリオの状況

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

① 信託不動産の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	信託受託 (予定)者 (注1)	信託期間 満了 (予定)日 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	鑑定機関	取得 (予定) 日	担保 設定 の有無 (注6)
住居 -1	エステイメゾン銀座	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	5,290	4.4	4,988	5,280	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -3	エステイメゾン 麻布永坂	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	1,730	1.4	1,646	1,480	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -4	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	1,960	1.6	1,884	1,740	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -5	エステイメゾン恵比寿	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	700	0.6	671	740	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -6	エステイメゾン神田	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	1,360	1.1	1,284	1,250	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -7	エステイメゾン 千駄ヶ谷	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	576	0.5	551	511	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -8	エステイメゾン北新宿	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	1,290	1.1	1,231	1,350	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -10	エステイメゾン 浅草駒形	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	1,870	1.6	1,745	1,840	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -11	エステイメゾン町田	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	1,360	1.1	1,209	1,360	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -12	エステイメゾン川崎	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	2,130	1.8	1,968	2,130	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -13	エステイメゾン今池	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 7月31日	300	0.3	278	197	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居 -14	グラシア・フィス	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 10月31日	1,018	0.9	981	961	森井総合鑑定 株式会社	平成17年 11月1日	無
住居 -15	ジェイフラッツ横浜	みずほ信託 銀行株式会社	平成29年 2月28日	2,090	1.7	2,044	1,930	大和不動産 鑑定株式会社	平成19年 2月28日	無
住居 -16	エステイメゾン亀戸	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 1月30日	1,650	1.4	1,541	1,440	大和不動産 鑑定株式会社	平成18年 1月31日	無
住居 -17	エステイメゾン目黒	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 1月31日	887	0.7	842	963	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	アクトヒルズ八千代	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 1月22日	1,348	1.1	1,262	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	エステイメゾン巢鴨	みずほ信託 銀行株式会社	平成29年 3月8日	1,510	1.3	1,527	1,440	森井総合鑑定 株式会社	平成19年 3月9日	無
住居 -20	エステイメゾン京橋	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 3月31日	2,774	2.3	2,581	2,600	株式会社立地 評価研究所	平成18年 4月3日	無
住居 -21	エステイメゾン 目黒本町	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 3月31日	1,220	1.0	1,175	969	大和不動産 鑑定株式会社	平成18年 3月30日	無
住居 -22	エステイメゾン白楽	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 4月2日	844	0.7	785	801	大和不動産 鑑定株式会社	平成18年 4月3日	無
住居 -23	エステイメゾン南堀江	みずほ信託 銀行株式会社	平成29年 3月8日	1,055	0.9	1,015	925	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	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 9月13日	3,043	2.5	2,909	2,620	大和不動産 鑑定株式会社	平成18年 9月14日	無
住居 -25	エステイメゾン 大井仙台坂	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 9月13日	2,440	2.0	2,342	2,310	大和不動産 鑑定株式会社	平成18年 9月14日	無
住居 -26	エステイメゾン 品川シーサイド	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 9月13日	2,200	1.8	2,107	1,940	森井総合鑑定 株式会社	平成18年 9月14日	無
住居 -27	エステイメゾン南麻布	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 10月22日	1,300	1.1	1,258	1,090	森井総合鑑定 株式会社	平成18年 10月23日	無
住居 -28	エステイメゾン城東	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 11月14日	1,075	0.9	1,040	897	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	みずほ信託 銀行株式会社	平成28年 8月31日	1,250	1.0	1,195	1,000	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成18年 12月1日	無

物件番号	物件名称	信託受託(予定)者(注1)	信託期間満了(予定)日(注2)	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注3)	貸借対照表計上額(百万円) (注4)	鑑定評価額(百万円) (注5)	鑑定機関	取得(予定)日	担保設定の有無(注6)
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月27日	1,900	1.6	1,833	1,830	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年5月10日	2,700	2.3	2,670	2,220	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	エステイメゾン板橋本町	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月20日	1,000	0.8	969	852	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月20日	871	0.7	845	718	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月30日	445	0.4	427	356	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月30日	840	0.7	803	654	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	三井住友信託銀行株式会社	平成30年4月24日	1,420	1.2	1,387	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	三井住友信託銀行株式会社	平成30年6月29日	2,610	2.2	2,593	2,170	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月23日	1,000	0.8	960	936	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	みずほ信託銀行株式会社	平成29年7月30日	2,250	1.9	2,139	1,860	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	みずほ信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,700	2.3	2,638	2,310	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	みずほ信託銀行株式会社	平成29年11月29日	1,012	0.8	1,016	911	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	みずほ信託銀行株式会社	平成30年2月5日	757	0.6	764	622	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	みずほ信託銀行株式会社	平成30年4月24日	2,300	1.9	2,330	1,770	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	三井住友信託銀行株式会社	平成30年3月25日	2,250	1.9	2,213	2,140	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	三井住友信託銀行株式会社	平成30年4月24日	900	0.8	896	738	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	みずほ信託銀行株式会社	平成30年12月14日	871	0.7	893	737	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成32年9月30日	1,560	1.3	1,575	1,690	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	みずほ信託銀行株式会社	平成32年9月30日	1,140	1.0	1,154	1,240	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	みずほ信託銀行株式会社	平成32年9月30日	640	0.5	651	679	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	714	0.6	727	733	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	ミテツアC6	三井住友信託銀行株式会社	平成33年6月10日	2,260	1.9	2,311	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年1月31日	1,920	1.6	2,024	1,960	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	平成34年1月31日	1,050	0.9	1,124	1,124	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,450	1.2	1,545	1,570	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,640	1.4	-	1,670	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	みずほ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	810	0.7	-	829	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-60	プライムメゾン北田辺	みずほ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	540	0.5	-	551	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年3月31日	1,810	1.5	-	1,820	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	みずほ信託銀行株式会社	平成34年6月30日	1,560	1.3	-	1,658	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無

物件番号	物件名称	信託受託(予定)者(注1)	信託期間満了(予定)日(注2)	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注3)	貸借対照表計上額(百万円) (注4)	鑑定評価額(百万円) (注5)	鑑定機関	取得(予定)日	担保設定の有無(注6)
住居-63	エステイメゾン笹塚	みずほ信託銀行株式会社	平成34年9月30日	2,830	2.4	-	2,860	大和不動産鑑定株式会社	平成24年9月5日	無
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	みずほ信託銀行株式会社	未定	5,205	4.4	-	5,265	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-65	プライムメゾン高見	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	905	0.8	-	930	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-66	プライムメゾン矢田南	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	715	0.6	-	723	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	プライムメゾン照葉	みずほ信託銀行株式会社	未定	1,110	0.9	-	1,140	大和不動産鑑定株式会社	平成24年10月1日	無
住居-68	エステイメゾン東白壁	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	1,350	1.1	-	1,380	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居 小計				99,305	83.1	78,572	92,820	-	-	-
商業-1	浜松プラザ(注7)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	6,477	5.4	6,021	5,615	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前II	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月27日	1,043	0.9	1,024	895	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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	4,697	3.9	4,734	3,786	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	みずほ信託銀行株式会社	平成28年4月30日	1,530	1.3	1,515	1,200	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	みずほ信託銀行株式会社	平成28年4月30日	1,300	1.1	1,278	1,120	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	みずほ信託銀行株式会社	平成34年3月3日	1,980	1.7	1,964	1,540	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,810	1.5	1,742	1,500	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注8)	みずほ信託銀行株式会社	平成29年12月2日	1,355	1.1	1,372	1,120	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	16.9	19,653	16,777	-	-	-
取得予定資産取得後のポートフォリオの合計				119,499	100.0	98,226	109,597	-	-	-

(注1) 「信託受託(予定)者」欄には、平成24年3月末日現在の各保有資産(以下「第13期末保有資産」といいます。)及び第14期取得済資産に係る本書の日付現在の信託受託者又は、本書の日付現在において取得予定資産に係る信託の受託につき合意をしている信託受託予定者を記載しています。

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

(注3) 「投資比率」欄には、上記表の「取得予定資産取得後のポートフォリオの合計」欄の取得(予定)価格の合計に対する第13期末保有資産、第14期取得済資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「貸借対照表計上額」欄には、第13期末保有資産につき、平成24年3月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(注5) 「鑑定評価額」欄には、価格時点を第13期末保有資産については平成24年3月末日、第14期取得済資産であるプライムメゾン御器所、プライムメゾン太陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺及びプライムメゾン百道浜については平成24年3月1日、エステイメゾン秋葉原については平成24年6月1日、エステイメゾン笹塚については平成24年7月13日、取得予定資産については平成24年8月1日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6) 「担保設定の有無」欄には、本書の日付現在における保有資産に対する担保設定の有無を記載しています。ただし、浜松プラザの担保設定の状況については、後記(注7)をご参照下さい。

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

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

(注9) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 信託不動産の概要

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

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	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	ジェイフラッツ横浜	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	アクトヒルズ八千代	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

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-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	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	ジェイフラッツ千駄木 (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	ジェイフラッツ四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	平成20年1月22日
住居-50	プライムメゾン 武蔵野の杜	東京都小平市 上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	RC、3F	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	SRC、14F	平成20年2月15日
住居-52	プライムメゾン 萱場公園	愛知県名古屋 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	RC、10F	平成18年11月7日
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	RC、5F	平成20年1月28日
住居-54	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	クラルテ武蔵小金井 レジデンス	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	プライムメゾンタ陽ヶ丘	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

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-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
住居-64	プライムメゾン銀座 イースト	東京都中央区 築地	共同住宅、 店舗	969.10	8,724.48	RC、14F/B1F	平成18年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	RC、12F	平成20年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋 市東区矢田南	共同住宅	1,148.53	2,430.23	RC・SRC、12F	平成19年7月18日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	RC、10F	平成17年8月31日
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日
住居小計			—	61,094.06	212,843.10	—	—
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市東 区上西町、原島 町、宮竹町	店舗、 駐車場、 事務所	99,135.98	53,975.49	S、4F；S、1F； S、2F；S、2F	平成12年11月7日 及び平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注7)	大阪府泉南郡 田尻町、大阪 府泉佐野市羽 倉崎	宅地	53,231.66	—	—	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	RC、3F/B1F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	RC、9F/B1F	平成17年11月12日
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	—	—
取得予定資産取得後のポートフォリオの合計			—	247,961.83	285,613.79	—	—

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

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

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

(注4) スペース五反田、エステイメゾン武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は、信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は、建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得に係る専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注5) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」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せん。

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

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

(注8) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、合計4棟の建物により構成されています。4棟の建物の構造・階数はすべて同じです。

(ロ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、第13期末保有資産、第14期取得済資産及び取得予定資産について、NKSJ 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、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	グラシア・フィス	5.0	
住居-15	ジェイフラッツ横浜	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	アクトヒルズ八千代	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
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	スペーシア麻布十番Ⅲ	5.8	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	7.2	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	6.6	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
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	ジェイフラッツ千駄木 (注2)	4.4	
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (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	ミテツア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	クラルテ武蔵小金井レジデンス	8.1	
住居-58	プライムメゾン御器所	11.6	
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	9.4	
住居-60	プライムメゾン北田辺	13.0	
住居-61	プライムメゾン百道浜	4.3	
住居-62	エステイメゾン秋葉原	11.1	
住居-63	エステイメゾン笹塚	8.5	
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6.2	
住居-65	プライムメゾン高見	13.9	
住居-66	プライムメゾン矢田南	13.0	
住居-67	プライムメゾン照葉	4.4	
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.9	
商業-1	浜松プラザ (注2)	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3)	—	
商業-4	b-town南青山	7.2	
商業-5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業-7	b-toss池袋	4.4	
商業-8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
商業-9	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	4.6
		クリスタル広場 別棟	3.4
取得予定資産取得後のポートフォリオ全体		4.8	

- (注1) 「予想最大損失率 (PML)」については、平成24年8月の調査時点の数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体には貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含みません（後記(注3)をご参照下さい）。
- (注2) スペーシア五反田、エステイメゾン武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に関する予想最大損失率 (PML) は、建物全体について記載しており、本投資法人が取得した信託受益権に係る建物の区分所有権のみに関するものではありません。
- また、浜松プラザに関する予想最大損失率 (PML) は、建物全体について記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。
- (注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。

③ 賃貸借状況の概要

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

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居 賃貸 可能 (予定) 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸 可能 (予定) 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)											
								第5 期末	第6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13 期末	平成 24年 6月 末日		
住居-1	エステイメゾン 銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	127	5,515.43	5,223.65	97.5	91.8	92.7	89.1	95.1	97.7	96.8	96.2	99.2	94.7		
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	42	2,019.10	1,778.81	84.3	79.0	60.4	65.3	88.6	94.7	91.3	94.5	96.0	88.1		
住居-4	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	38	2,062.10	1,804.98	91.3	91.9	90.0	78.2	83.6	92.3	100.0	100.0	92.6	87.5		
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	100.0	96.1	92.1	93.5	96.8	96.1	100.0	96.8	96.1	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	65	1,706.54	1,639.85	89.8	95.0	89.2	92.4	91.1	94.4	98.7	94.8	98.7	96.1		
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	87.6	78.2	84.1	83.6	94.1	88.8	94.7	93.7	96.2	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	1,767.49	95.3	97.1	92.2	92.0	95.2	100.0	100.0	100.0	92.7	94.0		
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	80	2,978.28	2,724.48	98.4	96.1	100.0	90.7	95.5	96.2	95.3	100.0	93.6	91.5		
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	93	3,090.89	3,019.33	91.4	96.7	98.4	95.1	95.5	99.2	99.1	97.5	94.4	97.7		
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	135	3,741.01	3,465.37	98.0	95.9	96.0	87.2	94.5	99.3	96.8	97.4	97.3	92.6		
住居-13	エステイメゾン 合池	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	45	1,296.22	1,194.13	98.4	85.8	89.0	88.8	90.2	86.8	98.5	100.0	91.9	92.1		
住居-14	グラシア・フィス	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
住居-15	ジェイフラッツ 横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
住居-16	エステイメゾン 亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	84	2,279.21	2,208.80	98.0	100.0	98.0	97.9	95.9	97.8	97.0	97.9	98.0	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	1,036.71	94.3	100.0	100.0	88.0	97.5	95.5	94.4	97.5	100.0	96.9		
住居-18	アクトヒルズ 八千代	1	株式会社長谷工ライブネット	53	51	4,815.26	4,664.72	86.7	84.1	83.8	77.5	77.5	88.8	88.3	96.9	100.0	96.9		
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	34	2,619.17	2,365.37	100.0	100.0	92.4	100.0	94.8	95.0	92.3	95.1	97.3	90.3		
住居-20	エステイメゾン 京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	164	4,613.04	4,561.67	99.4	99.5	98.9	98.9	98.7	96.0	100.0	98.1	98.9	98.9		
住居-21	エステイメゾン 目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	27	1,656.02	1,495.72	100.0	90.1	87.2	77.6	84.2	89.9	86.4	96.9	100.0	90.3		
住居-22	エステイメゾン 白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	55	1,285.83	1,238.21	94.8	100.0	96.5	96.3	94.8	98.2	98.2	100.0	98.0	96.3		
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	57	1,804.48	1,720.79	94.3	97.0	98.6	96.8	100.0	98.4	98.2	97.0	100.0	95.4		
住居-24	スペーシア 五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	76	3,871.15	3,531.03	91.7	89.4	92.7	78.0	93.0	97.8	96.0	95.5	93.2	91.2		
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	78	2,979.85	2,762.04	96.3	100.0	100.0	91.7	97.0	97.9	98.7	98.4	97.6	92.7		
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	104	2,602.30	2,449.83	97.5	97.5	98.1	97.5	96.1	94.8	97.2	96.5	99.0	94.1		
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	50	1,082.12	1,040.50	92.3	98.1	100.0	86.5	96.2	96.2	100.0	100.0	96.2	96.2		
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	91.9	95.1	87.2	98.3	95.1	98.5	95.1	96.8	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	89	2,321.04	2,151.78	100.0	97.9	97.9	93.7	96.9	97.9	100.0	100.0	100.0	92.7		
住居-30	エステイメゾン 川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	97	2,824.86	2,731.16	96.8	99.2	97.6	97.7	96.9	97.6	92.1	100.0	97.7	96.7		

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 (予定) 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸 可能 (予定) 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)										
								第5 期末	第6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13 期末	平成 24年 6月 末日	
住居 -31	スペーシア 麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント ・プロパティ	60	56	1,755.31	1,647.98	93.5	98.9	89.4	93.9	97.5	96.9	100.0	98.8	94.5	93.9	
住居 -33	エスティメゾン 板橋本町	1	株式会社ジョイント ・プロパティ	60	59	1,274.49	1,254.92	100.0	96.9	87.6	83.0	100.0	96.9	90.7	100.0	100.0	98.5	
住居 -34	エスティメゾン 大泉学園	1	株式会社ジョイント ・プロパティ	57	56	1,362.36	1,339.14	96.4	89.8	85.7	96.4	89.4	96.6	96.4	92.9	100.0	98.3	
住居 -35	エスティメゾン 天神東Ⅰ	1	株式会社 三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	93.5	93.5	91.3	95.7	100.0	97.8	97.2	100.0	100.0	100.0	
住居 -36	エスティメゾン 天神東Ⅱ	1	株式会社 三好不動産	82	79	1,943.72	1,873.06	93.9	91.4	98.8	94.0	86.6	96.4	96.3	91.5	97.6	96.4	
住居 -37	エスティメゾン 四条西洞院	1	株式会社長谷工 ライブネット	87	85	2,261.28	2,211.84	-	39.9	92.2	100.0	98.9	95.6	93.2	94.3	97.7	97.8	
住居 -39	エスティメゾン 東品川	1	株式会社長谷工 ライブネット	94	87	2,936.72	2,675.42	-	40.8	76.1	92.7	96.9	93.4	96.7	93.1	99.2	91.1	
住居 -40	エスティメゾン 八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント ・プロパティ	86	74	2,155.16	1,854.44	96.5	97.7	96.5	89.5	94.2	94.2	88.4	98.8	87.2	86.0	
住居 -41	エスティメゾン 西中島	1	株式会社ジョイント ・プロパティ	120	114	3,643.42	3,426.82	96.2	96.4	94.6	92.2	96.5	98.3	99.1	94.4	99.2	94.1	
住居 -42	エスティメゾン 板橋区役所前	1	株式会社長谷工 ライブネット	124	123	3,915.81	3,884.27	98.4	93.5	91.9	94.3	91.9	96.0	91.1	100.0	95.2	99.2	
住居 -43	エスティメゾン 武蔵小山	1	株式会社長谷工 ライブネット	50	50	1,176.78	1,176.78	100.0	95.9	96.3	95.4	92.5	95.6	98.3	95.8	100.0	100.0	
住居 -44	ジェイフラッツ 千駄木	1	株式会社長谷工 ライブネット	39	38	897.30	872.83	97.3	100.0	100.0	97.3	97.3	90.9	100.0	97.3	97.3	97.3	
住居 -45	ジェイフラッツ 四谷坂町	1	三井不動産住宅 リース株式会社	59	55	2,453.17	2,288.57	-	26.9	94.3	90.3	96.5	98.8	96.0	92.4	96.7	93.3	
住居 -46	エスティメゾン 博多東	1	株式会社 三好不動産	160	156	9,106.08	8,903.44	99.4	98.5	98.4	98.1	96.7	99.4	97.3	98.2	98.3	97.8	
住居 -47	エスティメゾン 上呉服	1	株式会社長谷工 ライブネット	62	59	2,261.91	2,160.57	-	86.5	88.1	92.7	94.3	95.5	94.2	95.5	98.5	95.5	
住居 -48	エスティメゾン 三軒茶屋	1	株式会社ジョイント ・プロパティ	36	34	856.08	808.91	-	-	91.9	88.8	94.5	97.2	97.2	89.0	100.0	94.5	
住居 -50	プライムメゾン 武蔵野の杜	1	積和不動産	77	72	3,924.58	3,675.78	-	-	-	-	-	-	96.9	95.8	94.0	93.7	
住居 -51	プライムメゾン 東桜	1	積和不動産中部	64	63	3,118.11	3,077.19	-	-	-	-	-	-	93.6	93.7	95.6	98.7	
住居 -52	プライムメゾン 萱場公園	1	積和不動産中部	27	25	2,163.98	2,001.98	-	-	-	-	-	-	96.1	85.0	92.4	92.5	
住居 -53	エスティメゾン 三軒茶屋Ⅱ	1	東急リパブル 株式会社	24	21	894.64	778.03	-	-	-	-	-	-	97.0	97.0	97.0	87.0	
住居 -54	ミテツァC6	1	積和不動産	120	110	4,036.66	3,724.08	-	-	-	-	-	-	-	94.7	96.8	92.3	
住居 -55	マスト博多 (注7)	1	積和不動産九州	156	156	9,614.80	9,614.80	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	
住居 -56	エスティメゾン 錦糸町	1	ファーストブラザー ズリアルエステート 株式会社	54	50	1,611.54	1,478.26	-	-	-	-	-	-	-	-	93.1	91.7	
住居 -57	クラルテ武蔵小 金井レジデンス (注8)	1	東急リパブル 株式会社	96	86	2,275.24	2,053.22	-	-	-	-	-	-	-	-	86.3	90.2	
住居 -58	プライムメゾン 御器所	1	積和不動産中部	58	52	4,427.65	3,945.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.1	
住居 -59	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	1	積和不動産関西	26	25	2,040.35	1,956.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.9	
住居 -60	プライムメゾン 北田辺	1	積和不動産関西	26	23	1,798.97	1,604.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.2	
住居 -61	プライムメゾン 百道浜(注7)	1	積和不動産九州	100	100	7,514.76	7,514.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	
住居 -62	エスティメゾン 秋葉原	1	株式会社長谷工 ライブネット	79	78	2,324.65	2,295.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.7	
住居 -63	エスティメゾン 笹塚	1	積和不動産	90	79	3,701.70	3,234.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.4	

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(予定)戸数 (注2)	住居賃貸戸数 (注3)	総賃貸可能(予定)面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)										
								第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	平成24年6月末日	
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	132	6,177.20	5,739.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.9
住居-65	プライムメゾン 高見	1	積和不動産中部	28	25	2,016.79	1,809.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.7
住居-66	プライムメゾン 矢田南	1	積和不動産中部	26	26	2,168.59	2,168.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
住居-67	プライムメゾン 照葉	1	積和不動産九州	100	90	6,728.20	6,044.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.8
住居-68	エステイメゾン 東白壁	1	積和不動産中部	45	42	4,014.07	3,744.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.3
	住居小計	63		4,593	4,361	179,897.23	170,492.08	96.2	90.9	93.5	91.6	94.5	96.5	96.2	96.8	97.1	95.3	
商業-1	浜松プラザ (注9)	5	-	0	0	30,516.72	30,516.72	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	94.9	94.3	96.2	100.0	100.0	
商業-2	b-town神宮前II	1	-	0	0	499.67	499.67	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業-3	りんくう 羽倉崎プラザ	3	-	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業-4	b-town南青山	1	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	3	2	769.93	710.68	100.0	94.3	86.6	100.0	94.7	100.0	100.0	73.3	92.3	92.3	
商業-5	コジマNEW 上福岡店	1	-	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社プライムプレイス	0	0	1,332.88	1,183.19	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.8	
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	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業-9	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	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	商業施設等小計	14		3	2	100,305.43	100,096.49	100.0	100.0	99.9	100.0	98.2	97.3	96.9	97.8	99.8	99.8	
	合計	77		4,596	4,363	280,202.66	270,588.57	98.5	96.2	97.3	96.5	96.6	96.9	96.6	97.3	98.3	97.0	

(注1) 「テナント数」については、第13期保有資産及び第14期取得済資産に関しては平成24年6月末日現在における信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を（ただし、平成24年9月5日付で取得したエステイメゾン笹塚については、前所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。）、取得予定資産に関しては、本投資法人による取得後において当該不動産の所有者と直接の賃貸借契約関係となることが予定されている賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）に記載しています。ただし、本投資法人による取得後、マスターリース契約を締結し、エンドテナントに対して転賃がなされる予定である取得予定資産については、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は直接の賃借人となるマスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが第13期保有資産、第14期取得済資産及び取得予定資産の複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居小計」、「商業施設等小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを第13期保有資産、第14期取得済資産及び取得予定資産ごとに別のテナントとして計算していません。本書において、「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。ただし、マスト博多及びプライムメゾン百道浜に関しては、後記(注7)をご参照下さい。

(注2) 「住居賃貸可能(予定)戸数」には、平成24年6月末日現在、第13期末保有資産、第14期取得済資産及び各取得予定資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「住居賃貸戸数」には、平成24年6月末日現在、第13期末保有資産、第14期取得済資産及び各取得予定資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。ただし、平成24年9月5日付で取得したエステイメゾン笹塚及び取得予定資産に係る住居賃貸戸数については、それぞれ前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、マスト博多及びプライムメゾン百道浜に関しては、後記(注7)をご参照下さい。

(注4) 「総賃貸可能(予定)面積」は、第13期末保有資産、第14期取得済資産及び各取得予定資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成24年6月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、浜松プラザに関しては、後記(注9)をご参照下さい。

(注5) 「総賃貸面積」は、第13期末保有資産、第14期取得済資産及び各取得予定資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成24年6月末日現在の情報をもとに記載しています。ただし、住

居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。また、平成24年9月5日付で取得したエステメゾン笹塚に係る総賃貸面積については前所有者から、取得予定資産に係る総賃貸面積については、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、マスト博多及びプライムメゾン百道浜に関しては、後記(注7)、浜松プラザに関しては、後記(注9)をご参照下さい。

- (注6) 「稼働率」には、平成20年3月期(第5期)末現在、平成20年9月期(第6期)末現在、平成21年3月期(第7期)末現在、平成21年9月期(第8期)末現在、平成22年3月期(第9期)末現在、平成22年9月期(第10期)末現在、平成23年3月期(第11期)末現在、平成23年9月期(第12期)末現在、平成24年3月期(第13期)末現在、平成24年6月末日現在の各保有物件及び平成24年9月5日付で取得したエステメゾン笹塚並びに各取得予定資産の平成24年6月末日現在の総賃貸可能(予定)面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、「住居小計」、「商業施設等小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する各時点の保有物件について、その総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。平成24年9月5日付で取得したエステメゾン笹塚及び各取得予定資産に係る稼働率については、それぞれ前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載していますが、小計及び合計欄の稼働率については、本投資法人による取得以前の稼働率となるため、エステメゾン笹塚及び取得予定資産を除外して算出しています。割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) マスト博多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8) クラルテ武蔵小金井レジデンスは、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に変更する予定です。
- (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%を保有しており、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストの賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第3位を切り上げて算出しています。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成24年6月末日現在における第13期末保有資産及び第14期取得済資産（エステイメゾン笹塚を除きます。以下本(ロ)において同じです。）に係る信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。ここでいう「主要なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

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

テナント名称	業種	賃貸物件	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	エステイメゾンシリーズ (注5) ジェイフラッツ横浜 スペースシア五反田 スペースシア麻布十番III	(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	2,772	41.6	362	59,874.84
積和不動産九州	不動産販売 及び賃貸業	マスト博多 プライムメゾン百道浜	(注7)	定期賃貸借契約の ため期間満了にて 終了	297	4.5	37	17,129.56
積和不動産	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン武蔵野の杜 ミテツアC6	(注8)	期間満了6か月前ま でに意思表示がな されなければ1年間 自動更新	261	3.9	46	7,399.86
積和不動産中部	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン東桜(注9) プライムメゾン萱場公園 プライムメゾン御器所	(注10)	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	255	3.8	38	9,024.42
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	228	3.4	120	27,815.58
積和不動産関西	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン夕陽ヶ丘 プライムメゾン北田辺	平成34年 3月31日	期間満了1か月前又は 6か月前までに意 思表示がなされな ければ1年間自動更 新	97	1.5	14	3,561.21
主要なテナントの合計					3,911	58.7	618	124,805.47
ポートフォリオの合計(注9)					6,669	100.0	2,457	247,847.06

(注1) 「年間賃料」については、平成24年6月末日現在における第13期末保有資産及び第14期取得済資産に係る賃貸借契約に基づく平成24年6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、積和不動産中部及び積和不動産関西については、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6月末日現在における第13期末保有資産及び第14期取得済資産に係る賃貸借契約に基づきます。

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

(注4) 「賃貸面積」については、平成24年6月末日現在における第13期末保有資産及び第14期取得済資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産、積和不動産中部及び積和不動産関西については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示

された賃貸面積の合計を記載しています。

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

- (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、以下同じです。
- (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、スペーシア五反田、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、ジェイフラッツ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、スペーシア麻布十番Ⅲ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) 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8) プライムメゾン武蔵野の杜については、平成32年9月30日、ミテツツァC6については、平成33年6月10日となります。
- (注9) プライムメゾン東桜には、積和不動産中部がマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウスに転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウスに転貸している部分も以下のおり含まれています。なお、本書の日付現在において当該転貸部分のテナントは退去しており、賃貸借契約は解約されています。

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)
積水ハウス	建設業	プライムメゾン東桜	平成24年 8月1日	双方協議の上、本 契約を更に2年間更 新できる	1	0.0	0	43.07

- (注10) 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。

(ハ) 上位10テナント

平成24年6月末日現在における第13期保有資産及び第14期取得済資産（エステイメゾン笹塚を除きます。以下本(ハ)において同じです。）に係る信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名		賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1.	株式会社 ジョイント・プロパティ	エステイメゾンシリーズ、ジェイフラッツ横浜、スペース五反田、スペース麻布十番Ⅲ	(注3)	59,874.84	24.2
2.	コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	11.2
3.	株式会社 長谷エライブネット	アクトヒルズ八千代	平成25年1月31日	24,503.65	9.9
		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		
		ジェイフラッツ千駄木	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	マスト博多	平成29年1月31日	17,129.56	6.9
		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	6.8
		りんくう羽倉崎プラザ(注4)	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	6.6
7.	イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	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	11,835.32	4.8
		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	11,679.74	4.7
		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	平成24年7月31日 (注5)		
10.	積和不動産中部	プライムメゾン東桜 プライムメゾン萱場公園	平成32年9月30日	9,024.42	3.6
		プライムメゾン御器所	平成34年3月31日		
上位10テナントの合計				207,136.80	83.6
ポートフォリオの合計				247,847.06	100.0

(注1) 平成24年6月末日現在における第13期保有資産及び第14期取得済資産に係る賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷エライブネット、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中部については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。積和不動産九州については、信託受託者との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、マスターリース会社としてエンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積の合計を記載しています。また、浜松プラザのテナントである株式会社イトーヨーカ堂については、同社との間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積に、本投資法人が保有している浜

松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た数値を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

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

(注3) 前記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注5) 契約満了日は、平成24年7月31日ですが、当初契約書に則り1年間の自動更新がされ、本書の日付現在の契約満了日は平成25年7月31日となっています。

④ ポートフォリオ分散等の概要

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

(イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
コア・アセット	99,305	83.1
バランス・アセット	20,193	16.9
合計	119,499	100.0

(ロ) 用途別分散状況

用途	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
住居	99,305	83.1
商業施設等	20,193	16.9
合計	119,499	100.0

(ハ) 地域別分散状況

地域	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
東京圏主要都市部	71,451	59.8
東京圏その他都市部	8,378	7.0
地方主要都市部	39,669	33.2
合計	119,499	100.0

(注) 住居のみでは、東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部への投資比率は、それぞれ67.4%、5.3%及び27.3%となります。

(二) 築年数別分散状況

築年数	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（％）
5年未満	20,357	17.7
5年以上10年未満	80,872	70.4
10年以上	13,573	11.8

(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。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数
住居	6.6年
商業施設等	10.6年
ポートフォリオ全体	7.1年

5 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「5 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している又は取得を予定している個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下、本「5 投資リスク」の項において、信託受益権に係る信託財産である不動産を「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、前記「4 投資対象 (1) 第14期取得済資産及び取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (へ) 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

各投資家は、自らの責任において、本「5 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

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

本「5 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
 - (ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
 - (ホ) 賃料保証会社に関するリスク
 - (ヘ) 役員の職務遂行に係るリスク
 - (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
 - (チ) スポンサー及びその他のパイプラインサポート会社に依存するリスク
 - (リ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
 - (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
 - (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク
- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
 - (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
 - (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
 - (ヘ) 不動産に係る法規制等に関するリスク
 - (ト) 区分所有物件に関するリスク
 - (チ) 共有物件に関するリスク
 - (リ) 借地物件に関するリスク
 - (ヌ) 底地物件に関するリスク
 - (ル) 鑑定評価額及び調査価額に関するリスク
 - (ヲ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ワ) 賃料の減額に関するリスク
 - (カ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
 - (ヨ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
 - (タ) 不動産の毀損等に関するリスク
 - (レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ソ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
 - (ツ) 転貸に関するリスク
 - (ネ) マスターリースに関するリスク
 - (ナ) 有害物質に係るリスク
 - (ラ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
 - (ム) テナントの支払能力に関するリスク
 - (ウ) テナントの集中に関するリスク
 - (キ) テナントの業種の偏りに関するリスク
 - (ノ) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
 - (オ) 開発物件に関するリスク
 - (ク) フォワード・コミットメント等に関するリスク

- ④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク
 - (イ) 信託受益者として負うリスク
 - (ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク
 - (ハ) 信託受託者に係るリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ハ) 一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク
 - (ニ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

① 一般的なリスク

- (イ) 投資証券の商品性に関するリスク

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

また、本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。
- (ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

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

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

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

(ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

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

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

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ト) ローン・トゥー・バリュー比率に関するリスク

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

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

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

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

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

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。加えて、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

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

借入れ又は投資法人債に関し、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期、価格及び条件で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

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

(ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

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

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

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

(ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

本投資法人は平成24年6月末日現在において、保有する物件のうち29物件のプロパティ・マネジメント業務を株式会社ジョイント・プロパティに委託していますが、その親会社のJOIは平成21年5月29日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申し立てを行いました。JOIは、現在、管財人及び新たなスポンサーのもとで更生計画に従い再建を図っていますが、株式会社ジョイント・プロパティに対する取引先の信用不安が払拭されない場合、同社の事業運営に悪影響が生じるおそれがあります。同社に対するプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務の委託においては、エンドテナントからの賃料及び敷金・保証金は本投資法人又は信託受託者が直接受領することとなっているものの、同社が破綻し、かつ、エンドテナントからの賃料の支払が延滞している場合は、本投資法人に影響を及ぼす可能性があります。また、同社の破綻により同社を通じた本投資法人の保有する物件の運営面にも影響が生じるおそれがあります。

(ホ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件のうち住居物件については、原則として信託受託者とプロパティ・マネジメント会社との間で、いわゆるパス・スルー型のマスターリース契約（賃貸借契約）を締結しており、そのうち一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞

納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、プロパティ・マネジメント会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の3者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、プロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産及びその他の法的倒産手続等に入った場合、プロパティ・マネジメント会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。エンドテナントによる賃料の支払が円滑になされている限りにおいては重大な影響を受けないものの、エンドテナントの賃料の滞納や不払いが発生した際には、本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(へ) 役員職務遂行に係るリスク

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

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

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

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

例えば、積水ハウスはジャパンエクセレント投資法人との間で、積水ハウスが保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等に関する物件情報等サービス提供契約を締結しており、また、スプリング・インベストメントは、豪州証券取引所に上場されているアストロ・ジャパン・プロパティ・トラストが投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な業務としていることから、これらの事業と本

投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、積水ハウスは、自ら又は同社の関連会社により不動産に関連する様々な業務を行っており、本投資法人又は本資産運用会社と積水ハウス又は同社の関連会社とが資産の取得若しくは処分、賃貸借又は管理運営等に関し競合する可能性は否定できず、かかる競合の結果、本投資法人に不利益が生じ、結果として本投資法人の投資主の利益が害される可能性があります。

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

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

(チ) スポンサー及びその他のパイプラインサポート会社に依存するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー及び積和不動産等との間で物件情報等の提供等を目的とするパイプラインサポート契約を締結しています。しかしながら、これらの契約に基づく物件取得機会が実際に本投資法人の外部成長につながる保証はありません。パイプラインサポート契約の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 (二) 積水ハウス、スプリング・インベストメント及び積和不動産等とのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。

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

(リ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

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

ものであり、刑事罰の対象とならないため、法令と同程度の実効性が確保されるわけではありません。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

(ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産等です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する費用及び時間によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

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

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

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

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

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

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

(二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

(ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

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

(ヘ) 不動産に係る法規制等に関するリスク

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

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

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

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

(ト) 区分所有物件に関するリスク

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

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

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

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。なお、区分所有建物では、敷地利用権を有し

ない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(チ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

(リ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

また、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料等の改定により賃料等が増額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

(ヌ) 底地物件に関するリスク

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

資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

(ル) 鑑定評価額及び調査価額に関するリスク

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

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

(ワ) 賃料の減額に関するリスク

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

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

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

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

(カ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

(コ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への

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

(タ) 不動産の毀損等に関するリスク

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

(レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波によって、本書の日付現在、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害は生じていませんが、当該地震及び津波に伴って生じた福島第一原子力発電所における事故等様々な事象によって、今後、不動産売買市場が停滞する可能性があります。更に、今後、同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投

資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

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

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

(ソ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

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

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

(ツ) 転貸に関するリスク

A. 転借人に関するリスク

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

B. 敷金等の返還義務に関するリスク

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

(ネ) マスターリースに関するリスク

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

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

(ナ) 有害物質に係るリスク

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

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

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

(ラ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行います。そ

の投資対象とする不動産が一定の地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ム) テナントの支払能力に関するリスク

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

(ウ) テナントの集中に関するリスク

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

ります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナントの適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(中) テナントの業種の偏りに関するリスク

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

(ノ) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

(オ) 開発物件に関するリスク

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

(ク) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

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

(ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク

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

の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ハ) 信託受託者に係るリスク

A. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

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

B. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

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

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下、本⑤において「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分

配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

A. 多額の法人税等の納税の引当てにより支払配当要件が満たされなくなるリスク

平成21年4月1日以降に終了する各事業年度における導管性要件のうち、配当可能利益の額の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益、減損損失に係る法人税額の調整を加えた後の額）と税引後の当期純利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準（かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。）の変更その他の理由により会計処理と税務処理との取扱いに不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、多額の法人税等が発生することがあります。本投資法人がその納税の引当てを行う必要がある場合、減損損失以外の要因に係る法人税額については判定上の調整が行われないため、支払配当要件を満たせない可能性があります。

B. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

C. 借入に係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、この要件を満たせなくなる可能性があります。

D. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として、事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件、また、事業年度の終了時において発行済投資口が50人以上の者によって所有されていることとする要件があります。本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第27条第5項第1号）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以降開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ニ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の

償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「4 投資対象 (1) 第14期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産のみを取得することを目的としておらず、今後、新たな特定資産を取得し又はこれらの一部を売却することがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

① 本投資法人の体制

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

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

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

② 本資産運用会社の体制

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

(イ) 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資対象の選定方針、安定した収益の確保等を目指した運用方針、投資を行う場合の取得基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準、物件の管理運営方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準及びその業務のモニタリングを含みます。）、付保方針及び投資計画等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 本資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。また、投資委員会が決定した資産の運用等に関するすべての事項について、コンプライアンス委員会の審議及び決定を経たうえ、本資産運用会社の取締役会に付され、取締役の過半数が出席の上、出席取締役の過半数をもって取引に係る議案を決するものとされています。

(ハ) 利害関係者と本投資法人との間の取引については、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

(ニ) 本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンス規程を定めて、リスク管理・コンプライアンス室により投資委員会等付議案件の事前審査等を行い、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

積水ハウス・S I 投資法人 本店
(東京都千代田区麹町二丁目12番地)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び英文名称 (Sekisui House SI Investment Corporation) 並びに本投資法人のロゴマークを記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令 (平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。) (以下「取引等規制府令」といいます。) 第15条の5に定める期間 (有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間) において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り (注1) 又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ (注2) の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1) に規定する投資家が行った空売り (注1) に係る有価証券の借入れ (注2) の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券 (新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。) 等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの (売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け) を含みます。」

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

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

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

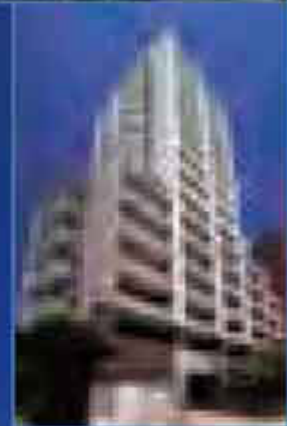
「今後、発行価格等 (発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。) が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項 (発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。) について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価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

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

積水ハウス・SI 投資法人

新投資口発行及び 投資口売出届出目論見書

平成 24 年 9 月



本投資法人は、積水ハウスをメインスポンサーとする
「住居物件を中心とする総合型リート」です。

基本理念

「スポンサーとの協働による着実な成長」

「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」

「豊かで充実した暮らしの創造」

この基本理念のもと、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。



保有物件数

71 物件

(取得予定資産取得後)

取得(予定)価格の合計

1,194 億円

(取得予定資産取得後)

ポートフォリオ全体稼働率

97.0 %

(平成24年6月末日現在)

(注)取得(予定)価格の合計は、ポートフォリオ全体稼働率の算出に於いては本文「第2部 業績情報」第2 業績資料の補充情報1(注)を参照下さい。

積水ハウス・SI 投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書

本届出目録見書により行う積水ハウス・SI 投資法人投資口6,500百万円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口6,140百万円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)について、本投資法人は、金融商品取引法第56条に基づき有価証券届出書を平成24年9月6日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

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

募集又は売出しの公表後における空売りについて

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

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

(注1)取引等規制令第16条の77を参考にし、次の取引を指します。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債等(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2)取引等規制令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、制度等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

オフリングハイライト

本投資法人は、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心とした外部成長を図ります。

■ 積水ハウスグループからの新規物件取得



プライムメゾン銀座イースト



プライムメゾン高見



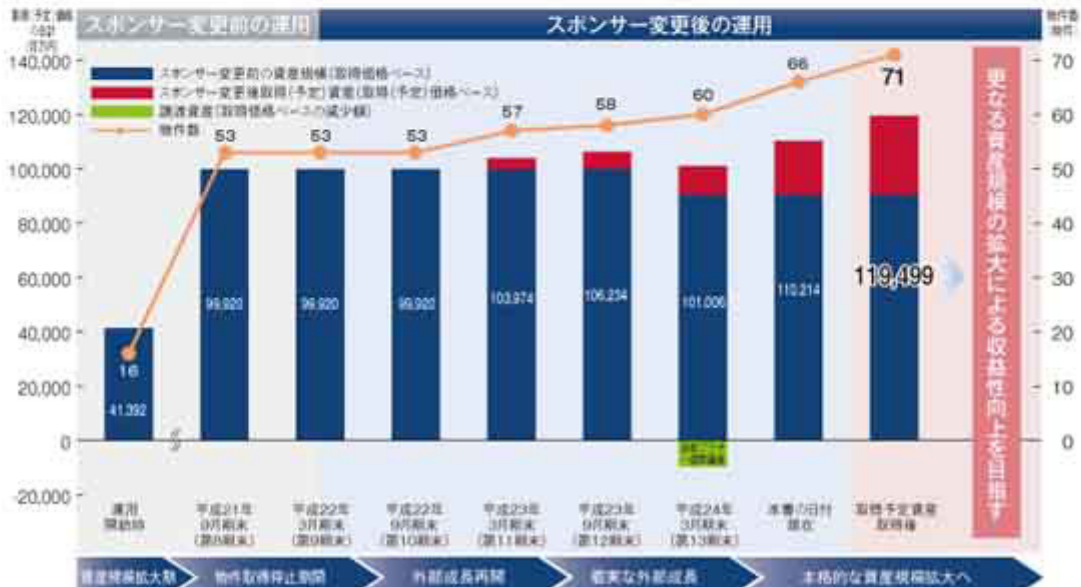
プライムメゾン矢田南



プライムメゾン堺東

(注) 変更後の物件名称を記載しています。詳細については、本文(第二章 事業概要 第2 事業開発の概要)をご覧ください。

■ 資産規模の拡大



(注) 平成20年3月期(第5期)に取得した「ベネプラザシャッセ(センター)」において、平成24年6月に敷地内に増築した建物と取壊価格105万円で退出取得しています。

一般募集の
意義

資産規模の拡大による収益性の向上及び投資口の流動性の拡大

キャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる住居への投資比率の向上

LTVの引下げによる財務基盤の強化及び物件取得余力の創出



エステイメゾン東白 Ⅲ

取得予定資産の概要(取得予定日:平成24年10月1日)

鑑定評価額の合計	9,438百万円	鑑定NOI平均利回り	5.6%
取得予定価格の合計	9,285百万円	平均築年数	6.2年

積水ハウスグループが企画・開発
又はその価値を認めて
保有してきた住居物件の取得

ポートフォリオの
質的改善に寄与

(注)「鑑定NOI平均利回り」及び「平均築年数」の算出方法については、本文「第二部 事項情報 第2 事項書類の補定情報」をご参照下さい。

住居への投資比率の向上(取得(予定)価格ベース)



(注)「住居への投資比率」及び「積水ハウスグループからの取得比率」の算出方法については、本文「第二部 事項情報 第2 事項書類の補定情報」をご参照下さい。

LTVの引下げ(総資産ベース)



(注)「LTV」の算出方法については、本文「第二部 事項情報 第2 事項書類の補定情報」をご参照下さい。

スポンサーとの協働による主な運用実績

■ 1口当たり分配金水準の着実な維持・向上



■ ポートフォリオの着実な成長と質的向上

本投資法人は、積水ハウス及びスプリング・インベストメントとの協働によりポートフォリオの着実な成長・質的向上を推進してきました。



(注)「ポートフォリオ全体稼働率」及び「最大規模物件のポートフォリオ占有割合(取得価格ベース)」の算出方法については、本文「第二章 業績情報 第2 業績概要の補足情報」をご参照下さい。

■ スポンサー変更後における資産規模の推移

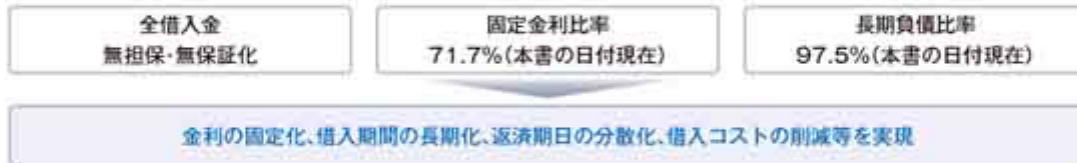


(注)平成20年3月期(第5期)に取得した「ベルプラザジャッセンセンター」において、平成24年6月に敷地内に増築した建物を取得価格165百万円で売却取得しています。



財務基盤の安定化の推進

本投資法人は、積水ハウスの高い信用力を活用し、財務基盤の安定化を推進してきました。



注1上記の格付は、本投資法人に付された格付ではありません。詳細については、「固定金利比率」及び「長期負債比率」の算出方法と併せて、本文「第二部 業績情報」第2 業績情報の「格付情報」をご参照下さい。

期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移



注2「期中平均借入コスト率」、「平均借入残存期間」及び「借入コスト」の算出方法については、本文「第二部 業績情報」第2 業績情報の「格付情報」をご参照下さい。

積水ハウスグループとの協力体制構築によ

■ 積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートによる運用資産の入替え

積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを通じて、商業施設物件であり最大規模物件でもある浜松プラザの一部等を譲渡し、その譲渡代金等をもって住居6物件を取得しました。この運用資産の入替えにより、ポートフォリオの質的向上が実現しました。

(注)右記「運用資産の入替え動向」の数値については、本文「第二節 業績情報」第2「重要数値の確定情報」にも参照下さい。

■ 譲渡資産の概要（平成24年3月期(第13期)譲渡)

本投資法人の最大規模物件である
浜松プラザの一部をはじめとした運用資産の譲渡

譲渡価格の合計 **9,370**百万円

譲渡先	物件名	所在地	譲渡価格	譲渡益	鑑定評価額	備考
積水ハウス SEKISHI HOUSE	浜松プラザの一部	静岡県浜松市	8,580百万円	8,721百万円	7,339百万円	最大規模物件への集中リスクの低減 浜松プラザイーストに係る準共有持分49%は継続保有
			15,360百万円	14,742百万円	12,970百万円	参考) 浜松プラザ全体の取得価格等
積和不動産	スーシア目黒不動産	東京都品川区	790百万円	724百万円	776百万円	譲渡益の計上 浜松プラザの一部譲渡に係る譲渡損失の発生に伴う分配金の減少を抑制

(注)上記の詳細については、本文「第二節 業績情報」第2「重要数値の確定情報」にも参照下さい。

■ 浜松プラザの一部譲渡後の保有状況

浜松プラザは、「浜松プラザイースト」と「浜松プラザウエスト」にエリアが区分された複合型商業施設です。その一部を積水ハウスに譲渡し、今後も共同保有を継続していくことにより、積水ハウスとの協力体制を構築し、相互のノウハウを融合していくことで、浜松プラザの競争力の維持・向上を図っていく方針です。



るポートフォリオの改善

Sekisui House SI Investment Corporation



取得資産の概要 (平成24年9月期(第14期)取得)

積水ハウスの賃貸住宅である
プライムメゾンシリーズをはじめとした住居6物件の取得

取得価格の合計
9,190百万円



住居58
プライムメゾン御器所
(愛知県名古屋市)
▶ 積水ハウスより取得
取得価格 1,640百万円
鑑定評価額 1,670百万円
建築時期 平成20年10月



住居59
プライムメゾン夕陽ヶ丘
(大阪府大阪市)
▶ 積水ハウスより取得
取得価格 810百万円
鑑定評価額 829百万円
建築時期 平成19年2月



住居60
プライムメゾン北田辺
(大阪府大阪市)
▶ 積水ハウスより取得
取得価格 540百万円
鑑定評価額 551百万円
建築時期 平成18年6月



住居61
プライムメゾン百道浜
(福岡県福岡市)
▶ 積水ハウスより取得
取得価格 1,810百万円
鑑定評価額 1,820百万円
建築時期 平成8年2月



住居62
エステメゾン秋葉原TM
(東京都台東区)
▶ 独自のルートより取得
取得価格 1,560百万円
鑑定評価額 1,658百万円
建築時期 平成18年2月



住居63
エステメゾン管塚TM
(東京都渋谷区)
▶ 独自のルートより取得
取得価格 2,830百万円
鑑定評価額 2,860百万円
建築時期 平成16年9月

※1 変更後の物件名称も記載しています。詳細については、本文「第2部 業績概況」第2 取得資産の増加増減(モコ事業)をご覧ください。

積水ハウスグループの総合力の活用

■ 積水ハウスグループの総合力

積水ハウスグループは、積水ハウスを中核企業とする住宅のトップメーカーであり、住宅産業において初めて累積建築戸数200万户を達成しました。
積水ハウス及びその子会社の積和不動産各社は、エリアごとの的確なマーケティングに基づく賃貸住宅を企画・開発しており、オーナーからの委託に基づき積和不動産グループがその運営・管理を行っています。

■ 積水ハウスグループの物件供給力の活用

本投資法人は、積水ハウスが実践する「まちづくり」の設計思想を活かした賃貸住宅「プライムメゾン」をはじめとする、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心とした外部成長を図ります。また、積水ハウスからの取得ルートとは別に、積和不動産グループからの物件取得ルートを確立しています。

■ 積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の設計思想

「プライムメゾン」とは、住宅のトップメーカーとして確かな実績を築きあげてきた積水ハウスのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンションのブランドです。

■ 環境との共生 — 経年美化 —

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

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

(注)積水ハウスでは、「3本は真の木の心」に2本は緑の心、地域に合わせた日本の在来樹種を「5本」をスローガンに、日本の自然環境を守り育ててきた「里山」の知恵に学び、地域の気候風土に適した「5本の樹」を軸とするまちづくり、まちづくりをすすめています。



既存樹を活かした中庭
【プライムメゾン 武蔵野の杜】



外構の石積み
【プライムメゾン 立見】

■ 入居者ファースト思想 — 永住品質 —

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

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



大型クローゼット
【プライムメゾン 友田南】



駐車庫シャッターゲート
【プライムメゾン 葉巻】



■ 積和不動産グループの全国ネットワークの活用

本投資法人は、積水ハウス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。

■ 積和不動産グループへのプロパティ・マネジメント業務の委託(予定)状況



(注1) 平成24年1月末日現在。
 (注2) 「シェアメゾン」とは、積水ハウスが拠出し、積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドです。
 (注3) 本資産運用会社の独自ネットワークにより取得した物件です。
 (注4) 平成24年10月1日付で、プロパティ・マネジメント業務の委託先を積和不動産株式会社に変更する予定です。

積和不動産グループが推進する「MASTクラブ」

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

MASTポイントサービス
(入会金・年会費無料)

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



安定的な取得機会の確保

■ 物件取得ルートが多様化

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



〔注〕バイブライサポート契約の詳細については、本文(第二章 重要情報 第2 重要書類の特定情報)をご参照下さい。

■ スポンサー変更後の情報取得先別の物件取得(予定)状況

本投資法人は、スポンサー変更後、スポンサー等とのバイブライ及び本資産運用会社の独自ルートを活用することで安定的な外部成長を可能とする体制を構築できたと考えています。

情報取得先	スポンサー等			本資産運用会社の独自ルート	合計数 (取得(予定)価格の合計)
	積水ハウス	積和不動産グループ	スプリング・インベストメント		
物件取得先	同上	同上	第三者	第三者	
スポンサー変更後取得資産	プライムメゾン武蔵野の杜 プライムメゾン東横 プライムメゾン豊島公園 プライムメゾン御器所 プライムメゾンタカシマ プライムメゾン北田辺 プライムメゾン百歳浜	マスト博多 	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ [※] エスティメゾン錦糸町 [※] 	ミテツツアCB クラルテ武蔵小金井 レジデンス エスティメゾン秋葉原 エスティメゾン船塚 	14物件 (19,924百万円)
取得予定資産	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 プライムメゾン新葉	エスティメゾン東白根 	-	-	5物件 (9,285百万円)
合計数 (取得(予定)価格の合計)	11物件 (16,075百万円)	2物件 (3,270百万円)	2物件 (1,764百万円)	4物件 (8,100百万円)	19物件 (29,209百万円)

〔注〕変更後の物件名転記は記載していません。詳細については、本文(第二章 重要情報 第2 重要書類の特定情報)をご参照下さい。

■ 匿名組合出資持分の取得

本投資法人は、平成24年2月21日、匿名組合の営業者である合同会社AQUA1に出資して取得した匿名組合出資持分を通じ、これらの信託対象不動産である良質な住居15物件の取得に係る優先交渉権を獲得しています。

信託対象不動産の特徴
 15物件全て東京23区に所在
 平均築年数2.9年^(注1)
 最寄駅から徒歩5分圏内55.4%^(注2)
 シングル・コンパクトタイプ中心

匿名組合出資を通じ、
 良質な住居物件の取得機会を確保

将来的な本投資法人の
 ポートフォリオの充実を期待

信託対象不動産の例

プリュース千石 (東京都文京区) プリュース東新宿 (東京都新宿区) プリュース戸塚 (東京都品川区)

(注1)詳細については、本文「第2部 業績情報 第2 不動産売却の状況情報」をご参照下さい。

■ 物件の企画ミーティングへの参加

良質な住居物件の将来の取得機会の増大を図るため、積水ハウスの開発部門である開発事業部の企画ミーティングに、本資産運用会社の投資部門(不動産投資部)の担当者がオブザーバーとして参加し、意見交換を実施しています。



■ 積水ハウスの開発中賃貸住宅物件の例

- 右記の物件に関しては、具体的な取得の予定はありません。
- 右記の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



ポートフォリオの構築方針

住居物件を中心とする総合型リートへの転換

本投資法人は、「住居物件を中心とする総合型リート」への転換を図る目的で、平成24年6月12日に見直し改定しています。

用途別分散投資の組入比率

コア・アセットを「住居」のみとし、これまで「住居」に次ぐ中心的用途としてきた「商業施設」の位置付けを、コア・アセットからバランス・アセットに変更しました。また、コア・アセットとして位置付けられる「住居」に「運営型住居」が含まれることを明確化しました。

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

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



地域別分散投資の組入比率

東京圏における重点的な投資エリアを従来より広域的に設定し、収益の安定性の更なる向上を図ります。

投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
		住居	商業施設等
東京圏主要都市部 （重点投資エリア）	① 東京都：23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ② 神奈川県：横浜、川崎市	70%程度 ^(注)	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資する
東京圏 その他都市部	① 上記以外の東京都全域（ただし、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ② 千葉県、埼玉県 ③ 上記の周辺通勤圏	東京圏主要都市部と合わせて80%程度 ^(注)	
地方 主要都市部	① 札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ② 上記の周辺通勤圏	20%程度 ^(注)	

(注)程度とは、±10%をいいます。



開催した第5回投資主総会において、投資法人規約の一部を変更し、同日付で、運用方針を抜本的に

住居タイプの区分

シングル及び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、主たる投資対象とすることとしました。

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



〔注〕用途別分散投資の租入比率、〔注〕地域別分散投資の租入比率及び住居タイプの区分の枠組については、本文「第二章 事業概要 第2 主要資産の構成情報」を参照下さい。

ブランド戦略

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（一部物件を除きます。）について、新ブランド「エスティメゾン」に物件名称を統一して、ブランドの確立を図るとともに、「プライムメゾン」と併せて統合的なブランド戦略を推進していきます。

新ブランド名

Esty Maison
(エスティメゾン)

コンセプト

住む方が安心できる高品質の住宅を、J-REITを通じて供給するという社会的使命と責任を果たしていくという強い思いを込め、最上級「est」よりイメージしたブランド名です。

主要ブランドの説明

Prime Maison
PRIMA

Prime Maison（プライムメゾン）

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

Esty Maison
ESTY

Esty Maison（エスティメゾン）

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

財務基盤の安定化の推進

■ 基本方針

本投資法人は、経済情勢の急激な変動による財務リスクの低減を目的とした金利の固定化、借入期間無保証化及び新規取引金融機関との取引開始を推進してきました。今後も、財務基盤の更なる強化を

■ LTVコントロール

50%台前半を当面のLTVの上限目処として保守的なLTVコントロールを行っていく方針です。

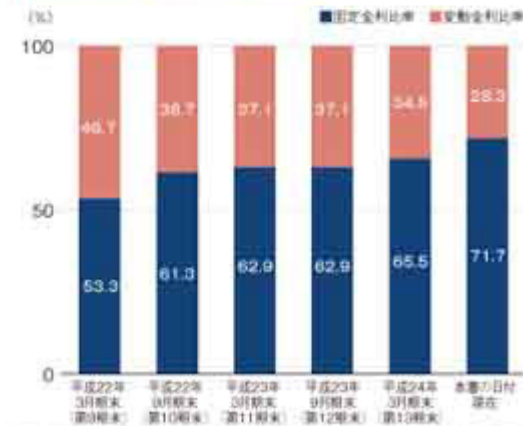


注) 上記の詳細については、本文「第二章 事業情報 第2 事業内容の補足情報」をご参照下さい。

■ 金利の固定化、借入期間の長期化

本投資法人は、その上場来、最長の借入期間(約6年7か月)となる借入れの実行とともに金利スワップ契約を締結するなど、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、更なる借入期間の長期化を推進しています。

■ 固定金利・変動金利比率



注) 上記の詳細については、本文「第二章 事業情報 第2 事業内容の補足情報」をご参照下さい。

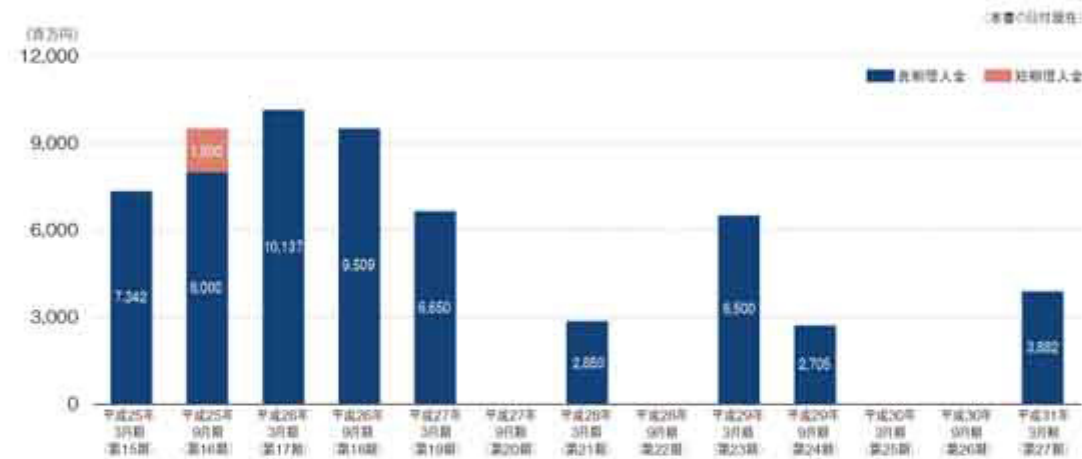
■ 長期負債・短期負債比率



の長期化及び返済期日の分散化を図るとともに、借入コストの低減を目的とした借入金の無担保・目指し、これまでの財務基盤の安定化に資する各施策を維持・継続していく方針です。

■ 返済期日の分散化

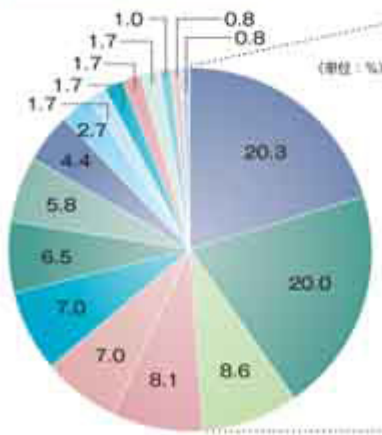
長期負債に係る借入期間の設定方針をより長期化させる方向に変更し、3年から7年程度の範囲で返済期日を設定することにより、返済期日の更なる分散化を進めています。



■ バンクフォーメーションの状況

積水ハウスの信用力を活用し、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めています。スポンサー変更後、本書の日付現在までに、積水ハウスの取引先金融機関を中心に新たに9金融機関からの借入れを行いました。

■ 金融機関別借入残高



(本書の日付現在)

金融機関	残高(百万円)	比率(%)
株式会社みずほコーポレート銀行	11,982	20.3
株式会社三井住友銀行	11,823	20.0
三井住友信託銀行株式会社	5,100	6.6
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800	8.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,142	7.0
株式会社日本政策投資銀行	4,141	7.0
農林中央金庫	3,852	6.5
株式会社りそな銀行	3,450	5.8
みずほ信託銀行株式会社	2,584	4.4
株式会社あおぞら銀行	1,600	2.7
株式会社池田泉州銀行	1,000	1.7
株式会社七十七銀行	1,000	1.7
株式会社広島銀行	1,000	1.7
株式会社山口銀行	1,000	1.7
信金中央金庫	600	1.0
株式会社静岡銀行	500	0.8
株式会社福岡銀行	500	0.8
借入金残高合計	59,075	100.0

(注)上記の図表については、本文「第二節 財務情報 第2 重要数値の確定情報」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

取得予定資産

住居-64 | プライムメゾン銀座イースト



東京メトロ有楽町線「新富町」駅直結

本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結（エレベーターにてコンコースに連絡）し、中央区役所に近接する店舗付高層賃貸マンションです。高度商業地である「銀座」地区の南東方に位置しており、高層オフィスビルや店舗付高層マンション等が立ち並ぶ商住混在地域に立地していることから、当該物件は、賃貸マンションとして東京都心部にあって交通利便性は良好であるといえます。

所在地	東京都中央区築地
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅 直結
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上14階建/地下1階
建築時期	平成18年2月28日
取得予定価格	5,205百万円
鑑定評価額	5,265百万円



住居-65 | プライムメゾン高見



所在地	愛知県名古屋千種区高見
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅 徒歩約3分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上12階建
建築時期	平成20年8月27日
取得予定価格	905百万円
鑑定評価額	930百万円



住居-66 | プライムメゾン矢田南



所在地	愛知県名古屋南東区矢田南
最寄駅	名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅 徒歩約8分
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階建
建築時期	平成19年7月18日
取得予定価格	715百万円
鑑定評価額	723百万円



取得予定資産の概要

住居-67 | プライムメゾン照葉



福岡市「アイランドシティ」に立地

本物件は、福岡市「アイランドシティ」に立地するファミリータイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅であるJR鹿児島本線「香椎」駅からは徒歩約25分と距離はあるものの(約2.0km〔道路距離〕)、西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」バス停からは徒歩約6分に位置し、当該バス停の利用により、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアへのアクセスが容易である等、都心部への接近性は良好です。周辺にはイオン香椎浜ショッピングセンターをはじめ、スーパー及び各種専門店が集積し、建物の設備面においても、テナントの要求する水準を十分満たすものになっており、生活利便性も良好です。



所在地	福岡県福岡市東区各種開業
最寄駅	JR鹿児島本線「香椎」駅 徒歩約25分 〔西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」バス停 徒歩約6分〕
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上10階建
建築時期	平成17年8月31日
取得予定価格	1,110百万円
鑑定評価額	1,140百万円



＜アイランドシティ照葉のまち＞

本物件が存する「アイランドシティ照葉のまち」は、福岡市が目指すアイランドシティのまちづくりを具現化するためのプロジェクトであり、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスがその大規模複合開発に携わっています。近隣には、大規模な公園や緑地も多く設けられるなど、自然環境に配慮した街づくりが進められており、福岡市初の公立の小中連携校が設けられるなど、先進的な教育環境の整備がなされた地域となっています。また、アイランドシティには福岡市立こども病院及び福岡市中央卸売市場青果部市場の移転が決定しています。



対岸から望む「アイランドシティ照葉のまち」

住居-68 | エスティメゾン東白壁



名古屋市「白壁」エリア等に近接

本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅徒歩約5分に位置し、市内でも高級住宅地として名高い「白壁」エリア等に近接しています。また、名古屋市内随一の商業集積エリアである「栄」駅まで約7分と交通利便性を有しています。当該物件は、防犯・生活利便機能を備えており、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、主たる需要層としては、快適性及び利便性を志向するファミリー層があげられます。

所在地	愛知県名古屋市東区芳野
最寄駅	名古屋鉄道瀬戸線 「森下」駅 徒歩約5分
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階建
竣工時期	平成18年2月27日
取得予定価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,380百万円



ポートフォリオマップ

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産(66物件)及び取得予定資産(5物件)の所在地を示したものです。なお、
ることが決定している物件については、新名称にて記載しています。詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の

東京圏主要都市部							
住居-1 エステイメゾン銀座	住居-2 エステイメゾン有明	住居-4 エステイメゾン恵比寿1	住居-5 エステイメゾン恵比寿	住居-6 エステイメゾン神田	住居-7 エステイメゾン千駄ヶ谷	住居-8 エステイメゾン北新地	住居-10 エステイメゾン池袋駅前
住居-12 エステイメゾン川崎	住居-14 グランド・フィス	住居-15 ジェイフラック横浜	住居-16 エステイメゾン亀戸	住居-17 エステイメゾン日暮	住居-19 エステイメゾン新橋	住居-21 エステイメゾン日暮北町	住居-22 エステイメゾン白鳥
住居-24 スペースア五反田	住居-25 エステイメゾン大塚駅前	住居-26 コジメゾン大塚1-2F	住居-27 エステイメゾン池袋南	住居-30 エステイメゾン池袋西	住居-31 スペースア南十番西	住居-33 エステイメゾン有明駅前	住居-34 エステイメゾン大塚駅前
住居-39 エステイメゾン東品川	住居-42 エステイメゾン有明駅前	住居-43 エステイメゾン武蔵小田	住居-44 ジェイフラック千駄木	住居-45 ジェイフラック池袋駅前	住居-48 エステイメゾン日暮北町	住居-53 エステイメゾン池袋駅前	住居-54 ミナッツア06
住居-56 エステイメゾン池袋南	住居-57 2146ビル小池ビルレジデンス	住居-62 エステイメゾン池袋南	住居-63 エステイメゾン池袋南	住居-64 プライムメゾン池袋(イ1)	商業-2 b-town神宮前 Ⅱ	商業-4 b-town南青山	商業-7 b-toss池袋
		第14期取得	第14期取得	取得予定資産			
地方主要都市部 福岡市							
住居-35 エステイメゾン天神1	住居-36 エステイメゾン天神1	住居-46 エステイメゾン博多南	住居-47 エステイメゾン上呉服	住居-55 マスト博多	住居-61 プライムメゾン西區	住居-67 プライムメゾン博多	
					第14期取得	取得予定資産	

本投資法人は、ブランド戦略の一環として物件名称の統一を進めており、本書の日付現在物件名称を変更した物件又は変更す補完情報]をご参照下さい。

地方主要都市部 名古屋市

住居-13 エスティメゾン今池	住居-51 プライムメゾン東桜	住居-52 プライムメゾン豊楽公園	住居-58 プライムメゾン御穂野 第14期取得
住居-65 プライムメゾン美見	住居-66 プライムメゾン矢田南	住居-68 エスティメゾン東台豊	

東京圏其他都市部

住居-11 エスティメゾン有田	住居-18 アクトヒルズ八千代
住居-40 エスティメゾン(住子)北棟	住居-50 プライムメゾン武蔵野北
商業-5 コジマNEW上穂岡店	商業-8 ジョイスクエア溝河原

地方主要都市部 大阪市

住居-20 エスティメゾン京橋	住居-23 エスティメゾン南船場	住居-28 エスティメゾン城東	住居-29 エスティメゾン塚本
住居-41 エスティメゾン西中津	住居-59 プライムメゾン南ヶ丘	住居-60 プライムメゾン住田西	第14期取得

地方主要都市部 その他地域

京都府京都市 住居-37 エスティメゾン船場西	静岡県浜松市 商業-1 浜松プラザ
大阪府泉南郡 泉佐野市 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ	長野県上田市 商業-9 ベルプラザショッピングセンター

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産(66物件)及び取得予定資産(5物件)について、その概要を記載

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率(%) 平成24年6月30日
住居-1		エステイメゾン銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,260	94.7
住居-3		エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,480	88.1
住居-4		エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,740	87.5
住居-5		エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	740	96.8
住居-6		エステイメゾン神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,250	96.1
住居-7		エステイメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	511	87.1
住居-8		エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,350	94.0
住居-10		エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,840	91.5
住居-11		エステイメゾン町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,360	97.7
住居-12		エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,130	92.6
住居-13		エステイメゾン今池	愛知県名古屋市中区	360.54	1,375.76	300	197	92.1
住居-14		グランシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	961	100.0
住居-15		シェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	1,930	100.0
住居-16		エステイメゾン電戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,440	96.9
住居-17		エステイメゾン目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	963	96.9
住居-18		アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,090	96.9
住居-19		エステイメゾン奥町	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,440	90.3
住居-20		エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,600	98.9
住居-21	住居	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	969	90.3
住居-22		エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	801	96.3
住居-23		エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	925	95.4
住居-24		スペースシア五反田	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,620	91.2
住居-25		エステイメゾン大井山台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,310	92.7
住居-26		エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	1,940	94.1
住居-27		エステイメゾン南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,090	96.2
住居-28		エステイメゾン城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	897	98.5
住居-29		エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,000	92.7
住居-30		エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,830	96.7
住居-31		スペースシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,220	93.9
住居-33		エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	852	98.5
住居-34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	718	98.3	
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	356	100.0	
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	654	96.4	
住居-37	エステイメゾン四条西河院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,020	97.8	
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,170	91.1	
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	936	86.0	
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,860	94.1	
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,310	99.2	

したものです。

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率(%) (平成24年6月末日)	
住居-43	住居	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	911	100.0	
住居-44		ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	622	97.3	
住居-45		ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,770	93.3	
住居-46		エスティメゾン増多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,140	97.8	
住居-47		エスティメゾン上呉屋	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	738	95.5	
住居-48		エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	737	94.5	
住居-50		プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	5,116.62	4,412.42	1,560	1,690	93.7	
住居-51		プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区	846.05	3,517.62	1,140	1,240	98.7	
住居-52		プライムメゾン豊橋公園	愛知県名古屋市中区	1,129.02	2,301.42	640	679	92.5	
住居-53		エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	473.85	1,006.89	714	733	87.0	
住居-54		ミテツァC6	東京都板橋区	773.48	5,249.34	2,260	2,300	92.3	
住居-55		マスト増多	福岡県福岡市	2,457.01	11,621.67	1,920	1,960	100.0	
住居-56		エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	338.57	1,718.10	1,050	1,124	91.7	
住居-57		クラムテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市	520.25	2,676.36	1,450	1,570	90.2	
住居-58		プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区	1,429.67	4,691.72	1,640	1,670	89.1	
住居-59		プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	547.15	2,336.49	810	829	95.9	
住居-60		プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	640.92	2,112.46	540	551	89.2	
住居-61		プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	4,069.42	8,945.61	1,810	1,820	100.0	
住居-62		エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	458.32	2,821.47	1,560	1,658	98.7	
住居-63		エスティメゾン豊塚	東京都渋谷区	909.33	4,263.10	2,830	2,860	87.4	
住居-64		住居(高層マンション等)	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	969.10	8,724.48	5,205	5,265	92.9
住居-65			プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区	1,129.17	2,354.34	905	930	89.7
住居-66			プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区	1,148.53	2,430.23	715	723	100.0
住居-67			プライムメゾン原葉	福岡県福岡市	4,130.59	7,953.60	1,110	1,140	89.8
住居-68			エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区	1,959.76	4,232.39	1,350	1,380	93.3
住居小計				61,094.06	212,843.10	99,305	92,820	95.3	
商業-1		商業施設等	浜松プラザ	静岡県浜松市	99,135.98	53,975.49	6,477	5,615	100.0
商業-2			b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	895	100.0
商業-3			りんくう羽倉塚プラザ	大塚新町・大塚駅前	53,231.66	—	4,697	3,786	100.0
商業-4			b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,200	92.3
商業-5			コジマNEW上増岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,120	100.0
商業-7			b-toos池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,960	1,540	88.8
商業-8			ジョイスクエア瀬河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,500	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター		長野県上田市	23,304.57	6,283.76	1,355	1,120	100.0	
商業施設等小計				186,867.77	72,770.69	20,193	16,777	99.8	
取得予定資産取得後のポートフォリオの合計				247,961.83	285,613.79	119,499	109,597	97.0	

(注)各項目の詳細については、本文「第2章 取引情報」第2 取引数量の補完情報」をご参照下さい。

資産運用会社及びスポンサーの概要

■ 資産運用会社の概要

商 号：積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
 (英文商号：Sekisui House SI Asset Management, Ltd.)
 所 在 地：東京都千代田区麹町二丁目12番地
 設 立 日：平成16年7月28日
 資 本 金：2億円(平成24年6月27日現在)
 代表取締役社長：井上 順一
 株主(スポンサー)：積水ハウス株式会社(75%出資)
 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)

■ 組織図



■ スポンサーの概要

積水ハウス株式会社



住宅産業のリーディングカンパニー

積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ^①は、「住環境創造企業」として、戸建住宅や賃貸住宅等の設計、施工及び請負並びに住宅を含む不動産の売買及び仲介等の事業活動を展開しています。また、100%子会社である積和不動産株式会社をはじめとする積和不動産グループ^②を通じて、それらのプロパティ・マネジメントを手がけるなど、「不動産賃貸事業」についても実績及びノウハウを積み上げています。

①「積水ハウスグループ」及び「積和不動産グループ」については、本文「第2章 事業概要 第2 事業概要の積和情報」にも記載下さい。

所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代表者	代表取締役会長(CEO) 和田 勇 代表取締役社長(COO) 阿部 俊則
資本金	186,554百万円(平成24年1月末日現在)
設立	昭和35年8月

株式会社スプリング・インベストメント



国際的なファンド・マネージャー

スプリング・インベストメントは、豪州で上場している不動産投資信託であるアストロ・ジャパン・プロパティ・トラストが投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な事業とする国際的なファンド・マネージャーです。日米欧米での不動産ファンド/アセット・マネジメントのノウハウを有する人材を擁しており、商業施設の運営及び海外に強みを有しています。

所在地	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代表者	代表取締役社長(CEO) エリック・ルーカス
資本金	50百万円(平成24年1月末日現在)
設立	平成10年6月

投資口価格及び出来高推移

Sekisui House SI Investment Corporation

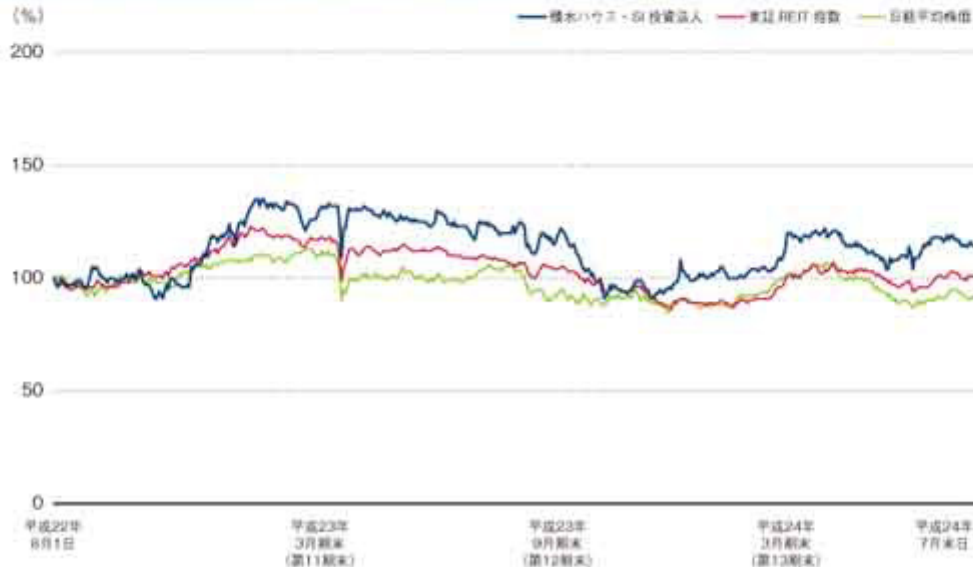
■ 投資口価格及び出来高推移並びに相対投資口価格推移

■ 上場来の投資口価格及び出来高推移(平成17年7月28日～平成24年7月末日)



〔注〕株式会社東京証券取引所における時価を使用しています。
〔出所〕Bloomberg

■ 直近2年間の相対投資口価格推移(平成22年8月1日～平成24年7月末日)



〔注〕株式会社東京証券取引所における時価を使用しています。
〔注2〕右軸は、平成22年8月1日における時価を100%として算出した投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価の時価を示しています。
〔出所〕Bloomberg

Esty Maison



Prime Maison



Printed by PRONEXUS INC.