



# 第16期

## 決算・運用状況のご報告 資産運用報告

自平成25年4月1日 至平成25年9月30日



スマートフォン用  
トップページ画面

<http://www.shsi-reit.co.jp/>

本投資法人のホームページでは、投資家の皆様が必要とされる情報等を随時更新し、最新の情報をお届けしています。IRメール配信サービスにご登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。また、本投資法人を分かりやすく解説した個人投資家の皆様向けコンテンツもございます。是非ご覧ください。



お手持ちの携帯電話(スマートフォン)で  
右のQRコードを読み込むことでアクセスが可能です。

## 投資主の皆様へ



積水ハウス・SI 投資法人 執行役員  
積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長

井上 順一

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
積水ハウス・SI 投資法人の平成25年9月期(第16期)の運用状況をご報告申し上げます。  
本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスと連携の下、分配金水準に配慮しながら、本格的な資産規模の拡大を通じた収益性の更なる向上を目指しています。

当期は、本年4月に公募増資を実施し、本投資法人が重点投資エリアとして定める東京圏主要都市部に立地する、エスティメゾン東新宿など住居12物件を5月に取得いたしました。また9月には、大幅な収益性の低下が顕在化する恐れのある浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟について、そのリスク回避を目的として、本投資法人の持分全てを積水ハウスへ譲渡し、安定的な収益基盤の構築を図りました。これらの結果、期末の保有物件数は89物件、資産規模は前期末から9.8%増の141,472百万円となりました。更に、本投資法人はこの商業施設の譲渡に併せて、平成26年3月期初に当たる平成25年10月1日付で積水ハウスグループが企画・開発・運営する賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ4物件を取得することにより運用資産の入替えを実施し、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを受けて、住居を中心としたポートフォリオの質的向上を推進しています。

これに加えて、積水ハウスグループの総合力の活用により本投資法人の保有物件の中長期的なパフォーマンスの維持・向上を図るべく当期において、プロパティ・マネジメント会社を積和不動産グループへ集約する方針を打ち出し、当期末時点で計19物件、平成25年12月1日現在においては34物件の変更が完了いたしました。

財務面に関しましては、本年4月に株式会社格付投資情報センター(R&I)からの発行体格付が、これまでの「A(ポジティブ)」から「A+(安定的)」に格上げとなりました。当該変更は、本投資法人におけるポートフォリオの質及び規模が、新規物件の着実な取得を通じて改善され、公募増資の実施によりレバレッジをコントロールしていることなどを評価されたものによるものです。本年8月には、借入金総額80億円のリファイナンスを実施し、引き続き借入期間の長期化、金利の固定化を推進し、財務基盤の強化を図りました。

こうした取り組みの結果、当期の業績は、営業収益が4,688百万円、営業利益が2,179百万円、当期純利益が1,681百万円、1口当たり分配金は10,537円となりました。ポートフォリオ全体の期末稼働率は97.1%、住居で96.1%、商業施設で99.6%と、引き続き安定した稼働を維持しております。

本投資法人は、中期目標である資産規模2,000億円の達成に向け、着実に資産規模の拡大を推し進めております。今後も住居物件を中心としたポートフォリオの質的向上にも注力しながら資産規模を拡大させ、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指すとともに投資主利益の最大化を図ってまいりますので、投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

### 平成25年9月期(第16期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益4,688百万円、営業利益2,179百万円、当期純利益1,681百万円 ・1口当たり分配金 <b>10,537円</b> (当初予想比 +0.1%)
ファイナンス活動	・平成25年5月に取得した住居12物件の取得資金の新規借入れ(49億円) ・平成25年8月に返済期限が到来した借入金のリファイナンス(80億円) ・株式会社格付投資情報センター(R&I)からの発行体格付が「A+(安定的)」に格上げ
ポートフォリオの運用状況	・稼働率(ポートフォリオ全体):97.1%(平成25年9月期(第16期)末) ・匿名組合出資による優先交渉権の行使により、平成25年5月に住居計12物件を取得 ・浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟の本投資法人持分全てを積水ハウスに譲渡 ・プロパティ・マネジメント会社を積和不動産グループに集約開始

## 決算ハイライト

### 1口当たり分配金について

平成25年9月期(第16期) 1口当たり分配金 **10,537円**

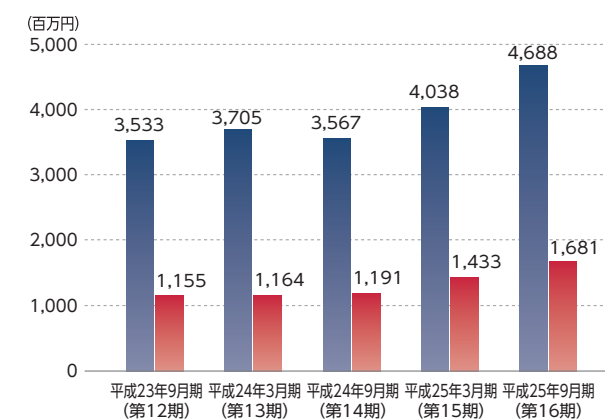
### 決算・分配状況

決算年月	平成23年9月	平成24年3月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月	平成26年3月
期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期(予想)
営業収益(百万円)	3,533	3,705	3,567	4,038	<b>4,688</b>	4,886
営業利益(百万円)	1,622	1,600	1,663	1,908	<b>2,179</b>	2,188
経常利益(百万円)	1,156	1,165	1,193	1,435	<b>1,684</b>	1,710
当期純利益(百万円)	1,155	1,164	1,191	1,433	<b>1,681</b>	1,707
1口当たり分配金(円)	10,045	10,117	10,351	10,459	<b>10,537</b>	10,700

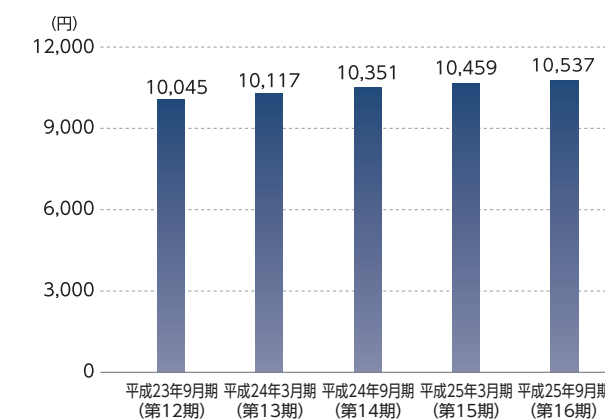
(注)平成26年3月期(第17期)(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成25年11月14日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

### 運用成績の推移

#### ●営業収益・当期純利益



#### ●1口当たり分配金



## CONTENTS

2 投資主の皆様へ

3 決算ハイライト

4 TOPICS

10 ポートフォリオマネジメント

13 財務基盤の更なる強化

14 ポートフォリオマップ

18 ポートフォリオ物件一覧

20 IR活動の実績とIRツールのご紹介

21 FINANCIAL SECTION

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. 会計監査人の監査報告書
- VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

59 投資主インフォメーション

TOPICS 資産規模2,000億円に向け着実に成長

第16期を振り返って — 住居物件を中心としたポートフォリオの安定性の更なる強化 —

期末  
住居比率  
87.6%

2期連続の公募増資による資産規模の拡大

平成25年5月1日 東京圏主要都市部の住居12物件を  
匿名組合出資を通じて取得

▶ 東京圏における住居ポートフォリオが充実

取得価格の合計 **15,335**百万円

鑑定評価額の合計 **15,951**百万円



第13期に続き浜松プラザの一部譲渡を実施

平成25年9月30日 浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟に係る  
本投資法人持分全てを積水ハウスに譲渡

▶ 浜松プラザ占有割合が更に低下

譲渡価格 **2,240**百万円

鑑定評価額 **2,062**百万円



譲渡の意義

浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟を継続保有した場合に  
顕在化する恐れのある大幅な収益性低下リスクの回避

第15期

期末  
住居比率  
84.3%

TOPICS

スポンサー変更後初めての公募増資による外部成長

JCRより長期発行体格付「AA-（安定的）」を取得

第14期

期末  
住居比率  
81.7%

TOPICS

運用ガイドラインの変更により、コア・アセットを住居のみに変更

住居における総合的なブランド戦略を展開

第13期

期末  
住居比率  
80.0%

TOPICS

積水ハウスとの連携による浜松プラザの一部譲渡

匿名組合出資を通じた良質な住居物件の取得機会の確保

上記譲渡代金を取得資金の一部として  
運用資産の入替えを実施

第17期（平成25年10月1日）

積水ハウスグループが  
企画・開発・運営する高品質な賃貸住宅  
「プライムメゾン」シリーズ4物件を取得

取得価格の合計 **6,200**百万円

鑑定評価額の合計 **6,660**百万円

▶ 詳細はP6~P9をご参照ください。

# TOPICS 平成26年3月期(第17期)「プライムメゾン」シリーズ4物件の取得

積水ハウスの総合力を活用し、第16期に実施した浜松プラザ(商業施設)の一部譲渡に併せ、住居物件を中心とする成長戦略を推進

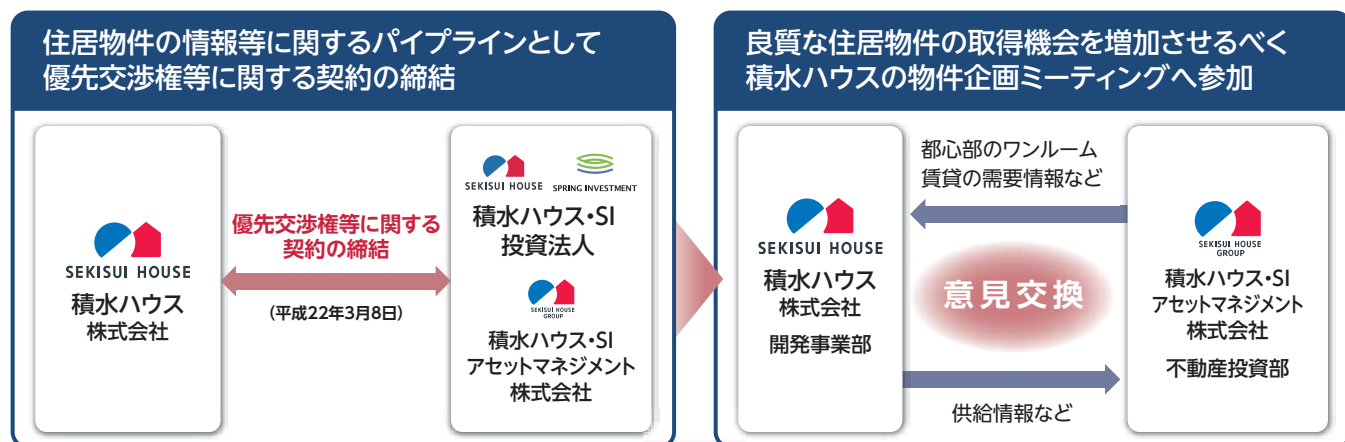
## 第17期取得「プライムメゾン」4物件の特徴

全て  
東京圏主要都市部に所在

平均築年数 **1.4年**  
(平成25年10月1日時点)

全て積水ハウスグループが  
企画・開発・運営

### 積水ハウスの開発部門との連携強化を通じた取得



### 運用資産入替えによるポートフォリオの変化

	第16期 浜松プラザ一部譲渡直前	第17期 プライムメゾン4物件取得直後
資産規模の拡大・運用資産の分散化	144,129百万円 89物件	147,672百万円 93物件
収益の安定性が期待できる住居比率の向上	86.0%	88.1%
住居における東京圏への投資比率の向上	75.6%	76.8%
住居における平均築年数の引下げ	7.1年	6.8年

(注)「資産規模」は、取得価格の合計を記載しています。また、「住居比率」及び「東京圏への投資比率」は、各時点に保有している資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、「平均築年数」は、各時点に保有している資産の同時点における築年数を取得価格に基づいた投資比率で加重平均して算出しており、小数点第二位以下を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオの更なる安定性強化が実現

### 積水ハウスとの企画ミーティングを通じ企画・開発された物件の取得



積水ハウスの開発部門(開発事業部)による物件企画ミーティングに、資産運用会社の投資部門(不動産投資部)が参加することにより開発されたシングル及びコンパクトタイプの賃貸住宅を取得しました。

### 積水ハウスによる大規模複合都市開発物件の取得



東京「品川御殿山」における積水ハウスの大規模複合都市開発により富裕層を対象として建築されたラージタイプの賃貸住宅を取得しました。

### ご参考 積水ハウスの都市型賃貸マンション「プライムメゾン」新規開発状況

施工済物件	建築中物件(建築確認済み)				
1物件 総戸数86戸	6物件 総戸数581戸				
プライムメゾン森下 (東京都江東区) 総戸数86戸 (2013年5月竣工)	(仮称)プライムメゾン品川 (東京都品川区) 総戸数50戸	(仮称)プライムメゾン横浜日本大通 (神奈川県横浜市) 総戸数137戸	(仮称)プライムメゾン恵比寿 (東京都渋谷区) 総戸数100戸	(仮称)プライムメゾン渋谷 (東京都渋谷区) 総戸数70戸	

(注)「建築中物件」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、「総戸数」とは住居以外を用途とする戸数も含む数値です。なお、上記の物件に関して、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。

# TOPICS 積水ハウスの強力なスポンサーサポートにより高品質な賃貸住宅の取得が実現

## プライムメゾン早稲田

かつて文豪達にも愛された  
悠久の時に刻む地に佇む

東京圏主要都市部 駅徒歩約8分

本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅、同有楽町線「江戸川橋」駅、各々から徒歩約8分に位置し、交通利便性・都心接近性に優れたシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。また、周辺にはスーパー・郵便局・病院等の各種利便施設等も充実しており生活利便性・快適性にも優れています。

所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階/地下1階
敷地面積	358.54㎡
延床面積	1,914.93㎡
建築時期	平成24年11月
賃貸可能戸数	60戸
取得価格	1,280百万円
鑑定評価額	1,360百万円(平成25年8月1日時点)



## プライムメゾン八丁堀

優れた都市機能と  
江戸情緒の残る街、八丁堀

東京圏主要都市部 駅徒歩約1分

本物件は、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅至近に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄り駅から徒歩約1分と、交通利便性が良好であり、東京駅や銀座エリアといった都心中心部への接近性にも優れています。また、周辺にはコンビニエンスストア・郵便局等の各種施設も比較的充実しており、良好な居住環境を有しています。

所在地	東京都中央区八丁堀
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階
敷地面積	302.07㎡
延床面積	1,901.58㎡
建築時期	平成24年11月
賃貸可能戸数	45戸
取得価格	1,160百万円
鑑定評価額	1,210百万円(平成25年8月1日時点)



## プライムメゾン神保町

皇居の深い緑を身近に感じながら  
古書店が立ち並ぶ趣ある街並みを味わう

東京圏主要都市部 駅徒歩約4分

本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿・三田線「神保町」駅から徒歩約4分、JR線「水道橋」駅から徒歩約7分と複数駅が利用可能な良好な立地にある、シングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。また、周辺には飲食店舗等が充実しているなど、生活利便性も良好な環境となっています。

所在地	東京都千代田区神田神保町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	389.48㎡
延床面積	2,341.30㎡
建築時期	平成25年3月
賃貸可能戸数	63戸
取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,670百万円(平成25年8月1日時点)



## プライムメゾン御殿山イースト

歴史を綴りながら  
過去、未来を創造する邸宅



東京圏主要都市部 駅徒歩約10分

本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR線「品川」駅から徒歩約12分に位置する、高台の閑静な高級住宅地域に所在する、高額所得者向けの賃貸マンションであり、コンシェルジュのサービスに加え、建物スペック・設備等もハイグレードな仕様になっています。本物件の近隣地域周辺には、高級住宅地が形成され、緑も多い環境となっています。また、南向きの丘陵地に位置するため、日照、通風は良好です。概ね89㎡～169㎡の住戸から成り、富裕層のファミリーやDINKSを中心に需要があると考えられます。さらに、徒歩圏内にあるJR線「品川」駅は、新幹線・空港・大型シティホテル等の利用も便利であり、ビジネスパーソンやその家族の人気の高いエリアとなっています。

所在地	東京都品川区北品川
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階/地下1階
敷地面積	2,270.66㎡
延床面積	3,727.89㎡
建築時期	平成23年1月
賃貸可能戸数	22戸
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,420百万円(平成25年8月1日時点)

### “品川御殿山”積水ハウスによる大規模複合都市開発

積水ハウスが進めてきた品川御殿山における大規模複合都市開発は、江戸時代より徳川将軍家の別邸、品川御殿のあった土地として知られる東京・品川御殿山地区における敷地面積約28,000㎡のオフィスと住宅の大規模複合開発です。グリーンテラス・屋上緑化を施した邸宅の様なオフィスゾーン、閑静な環境を継承しながら都市生活者のためのハイクラスな住宅を配置したゾーン、そして、業務機能を有するビジネスゾーン。人と環境に優しい住宅のトップメーカーならではの街づくりにより、格式ある御殿山の地にふさわしい洗練された街並み、緑豊かな環境が創出されています。「プライムメゾン御殿山イースト」は、この積水ハウスの大規模複合都市開発により開発されたラージタイプの都市型賃貸マンションです。

所在地	東京都品川区北品川
敷地面積	約28,000㎡(4ブロック合計面積)
建物概要	ガーデンシティ品川御殿山
	御殿山SHビル
	プライムメゾン御殿山イースト
	プライムメゾン御殿山ウエスト

**受賞** 第11回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」国土交通大臣賞 受賞

# ポートフォリオマネジメント

## 平成25年9月(第16期)取得物件

公募増資及び匿名組合出資を通じ物件取得手法の多様化を実現

**住居 75** エスティメゾン東新宿



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

本物件は、東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅徒歩約5分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都新宿区新宿
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上6階
敷地面積	704.82m <sup>2</sup>
延床面積	2,227.87m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年4月
賃貸可能戸数	50戸
取得価格	1,370百万円
鑑定評価額	1,420百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 76** エスティメゾン元麻布



東京圏主要都市部 駅徒歩約10分

本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約10分に位置する概ね90m<sup>2</sup>から230m<sup>2</sup>の居室で構成される富裕層向けの高級賃貸マンションです。

所在地	東京都港区元麻布
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階
敷地面積	755.99m <sup>2</sup>
延床面積	1,699.44m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年11月
賃貸可能戸数	7戸
取得価格	1,170百万円
鑑定評価額	1,220百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 77** エスティメゾン都立大学



東京圏主要都市部 駅徒歩約10分

本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約10分、東急目黒線・大井町線「大岡山」駅徒歩約13分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都目黒区平町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	766.84m <sup>2</sup>
延床面積	1,399.75m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年2月
賃貸可能戸数	20戸
取得価格	729百万円
鑑定評価額	760百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 81** エスティメゾン中野富士見町



東京圏主要都市部 駅徒歩約6分

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅徒歩約6分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都中野区弥生町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	907.66m <sup>2</sup>
延床面積	1,531.56m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年2月
賃貸可能戸数	38戸
取得価格	863百万円
鑑定評価額	896百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 82** エスティメゾン哲学堂



東京圏主要都市部 駅徒歩約9分

本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都中野区松が丘
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上8階
敷地面積	686.93m <sup>2</sup>
延床面積	1,858.00m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年10月
賃貸可能戸数	48戸
取得価格	954百万円
鑑定評価額	1,050百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 83** エスティメゾン高円寺



東京圏主要都市部 駅徒歩約9分

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅徒歩約9分、JR中央・総武線他「中野」駅徒歩約10分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都杉並区高円寺南
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階
敷地面積	1,100.15m <sup>2</sup>
延床面積	1,977.24m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	35戸
取得価格	958百万円
鑑定評価額	1,020百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 78** エスティメゾン武蔵小山II



東京圏主要都市部 駅徒歩約4分

本物件は、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。都心各主要エリアへのアクセスも良好です。

所在地	東京都品川区小山
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階
敷地面積	609.81m <sup>2</sup>
延床面積	1,436.58m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年5月
賃貸可能戸数	41戸
取得価格	844百万円
鑑定評価額	871百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 79** エスティメゾン中野



東京圏主要都市部 駅徒歩約6分

本物件は、JR中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の店舗付賃貸マンションです。

所在地	東京都中野区中央
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	687.47m <sup>2</sup>
延床面積	2,608.04m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年6月
賃貸可能戸数	62戸(店舗1戸除く)
取得価格	1,540百万円
鑑定評価額	1,580百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 80** エスティメゾン新中野



東京圏主要都市部 駅徒歩約4分

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。都心各主要エリアへのアクセスも良好です。

所在地	東京都中野区本町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階
敷地面積	747.64m <sup>2</sup>
延床面積	1,508.07m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年10月
賃貸可能戸数	41戸
取得価格	847百万円
鑑定評価額	894百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 84** エスティメゾン押上



東京圏主要都市部 駅徒歩約3分

本物件は、東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線・都営浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩約3分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都墨田区業平
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上7階
敷地面積	1,134.70m <sup>2</sup>
延床面積	4,344.84m <sup>2</sup>
建築時期	平成22年4月
賃貸可能戸数	102戸
取得価格	1,950百万円
鑑定評価額	2,060百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 85** エスティメゾン赤羽



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

本物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩約5分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都北区赤羽
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階
敷地面積	1,157.02m <sup>2</sup>
延床面積	5,675.18m <sup>2</sup>
建築時期	平成21年11月
賃貸可能戸数	120戸
取得価格	2,730百万円
鑑定評価額	2,780百万円(平成25年3月1日時点)

**住居 86** エスティメゾン王子



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

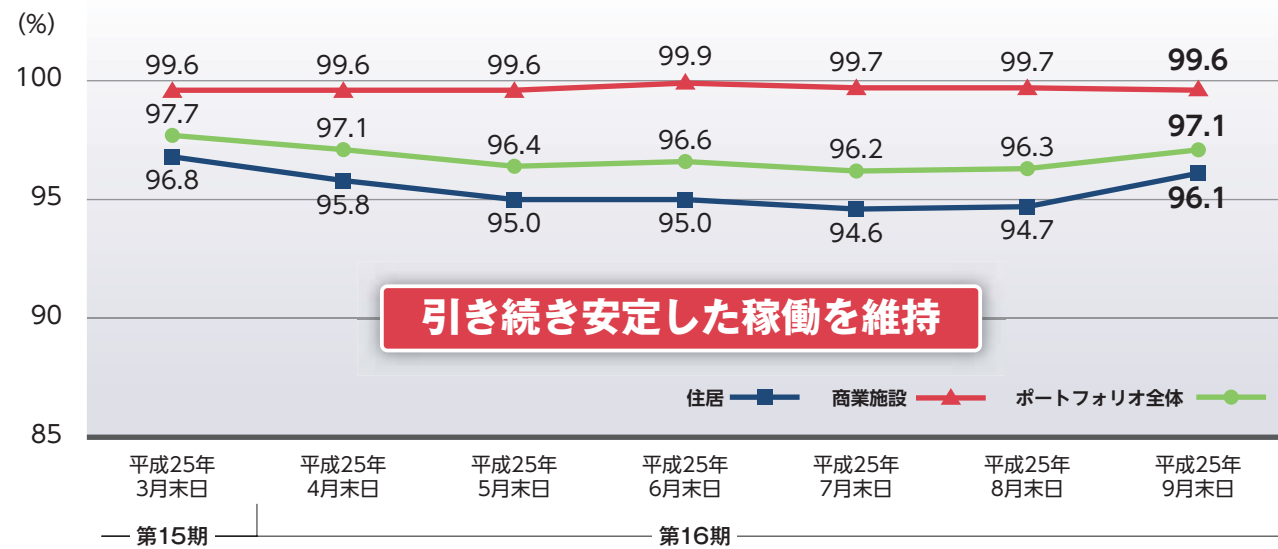
本物件は、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩約5分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。

所在地	東京都北区王子
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上16階
敷地面積	518.87m <sup>2</sup>
延床面積	2,939.76m <sup>2</sup>
建築時期	平成22年7月
賃貸可能戸数	68戸
取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,400百万円(平成25年3月1日時点)

## ポートフォリオマネジメント

### 稼働率の推移

本投資法人では、賃料収入の長期的かつ安定的な確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社との連携の下、リーシング・マネジメントの徹底管理・効率化を図った運用に注力しました。その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、平成25年9月期(第16期)末現在97.1%と引き続き安定した稼働を維持しています。



引き続き安定した稼働を維持

(注1) 各月末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記載しています。  
(注2) 「稼働率」は小数点第二位を四捨五入して記載しています。

### プロパティ・マネジメント会社の変更

積水ハウスグループの総合力を活用し、本投資法人の保有物件の中期的なパフォーマンスの維持・向上を図るべく、積和不動産グループへプロパティ・マネジメント会社を順次集約する方針を掲げています。平成25年6月1日から、平成25年12月1日までに34物件の変更が完了しており、住居85物件中56物件のプロパティ・マネジメント業務を積和不動産グループに委託しています。

### 積和不動産グループの概要

**全国の賃貸管理実績 51.6万室**  
**入居率 96.3%** (平成25年7月末日現在)

- 積水ハウスが100%出資し、**全国に7社展開する積和不動産各社が中核**
- 積水ハウスの不動産部門(不動産販売・不動産賃貸事業)を展開

**積和不動産グループの不動産賃貸仲介ネットワーク MAST 特約店**

積和不動産グループは、「MAST」という賃貸住宅ブランドを活用したリーシングを行っており、積和不動産グループがリーシングを行っている賃貸住宅を探すことのできる不動産賃貸仲介ネットワークは、**首都圏に約400店舗ある「MAST特約店」をはじめとして全国に構築されています。**

積和不動産

積和不動産関東

積和不動産中部

積和不動産関西

積和不動産九州

積和不動産東北

積和不動産中国

**MAST-WEBSITE**  
MORE AVENUE STATION

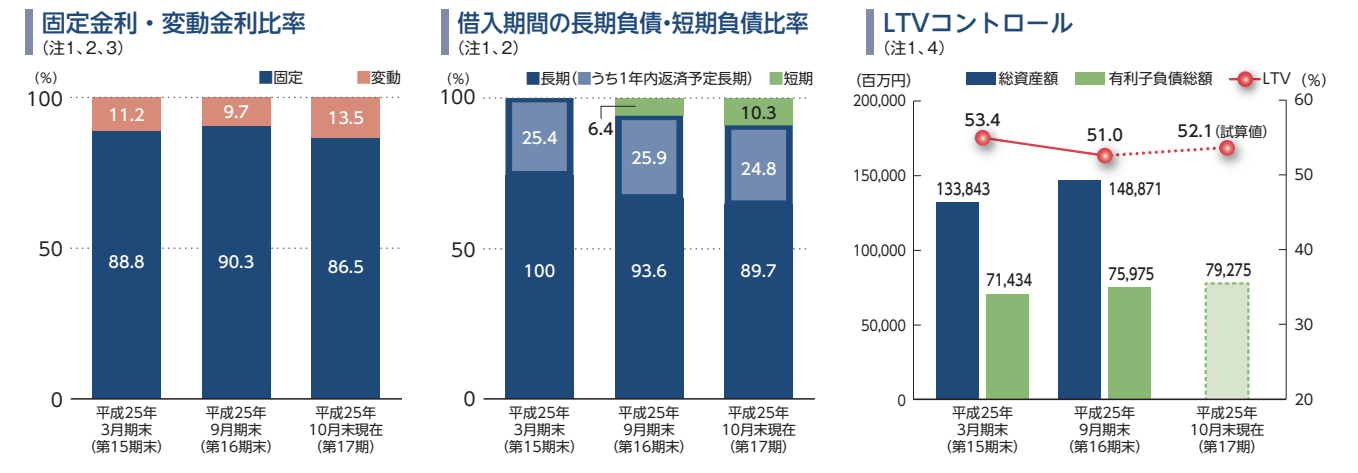
豊富な情報と全国に広がるネットワークを活かし、誰でも簡単に最適な物件を検索できるMAST-WEBSITEサービスを展開しています。

は、プロパティ・マネジメント業務委託先またはパイプラインサポート契約締結先を表しています。

## 財務基盤の更なる強化

### 金利の固定化、借入期間の長期化、LTVコントロール

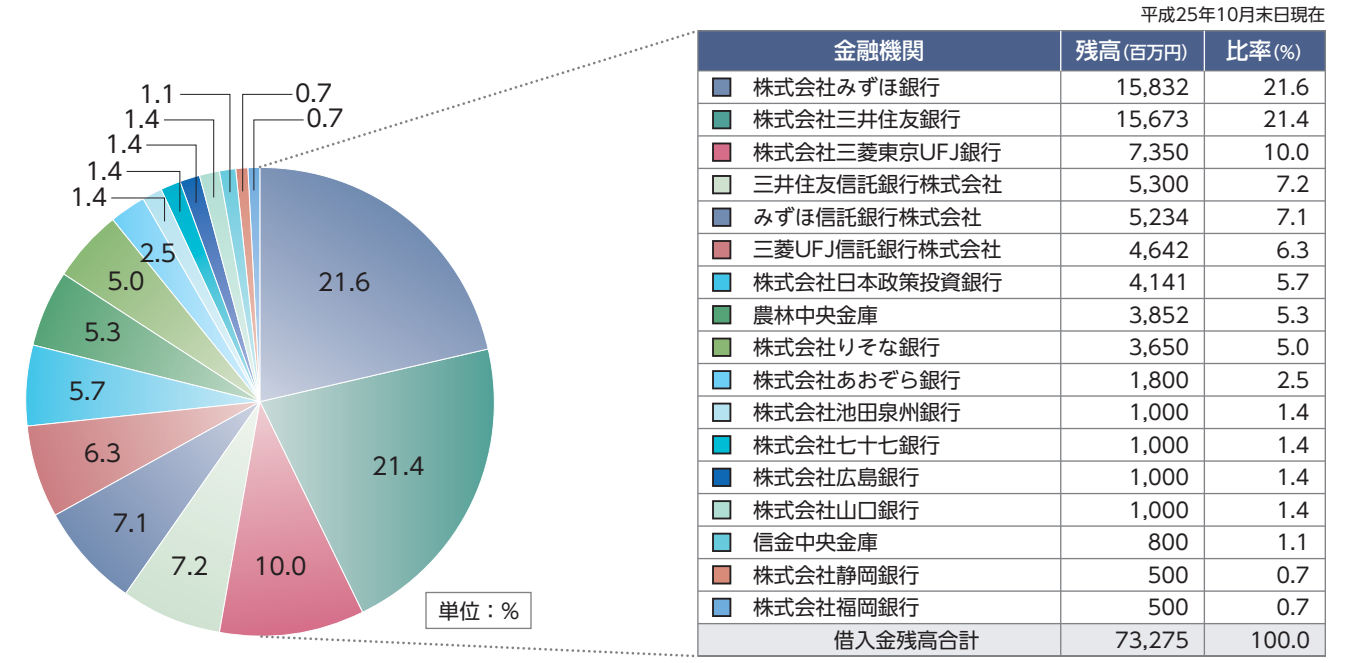
本投資法人では、金利上昇局面にも対応できるよう、固定金利と変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を推進しています。またLTVを、適切な水準にコントロールすることにより安定的な財務基盤を維持しています。



(注1) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。  
(注3) 金利スワップ契約により実質的に固定化された借入金を含みます。  
(注4) LTV=有利子負債総額/総資産額

### バンクフォーメーションの状況

積水ハウスの信用力を背景に、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めてきました。平成25年10月末日現在、合計17金融機関からの借入れを実行しています。



(注) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、比率は小数点第二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。

### 格付の状況

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

平成25年10月末日現在

# ポートフォリオマップ(東京圏)

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

## 東京圏主要都市部



## 東京圏その他都市部



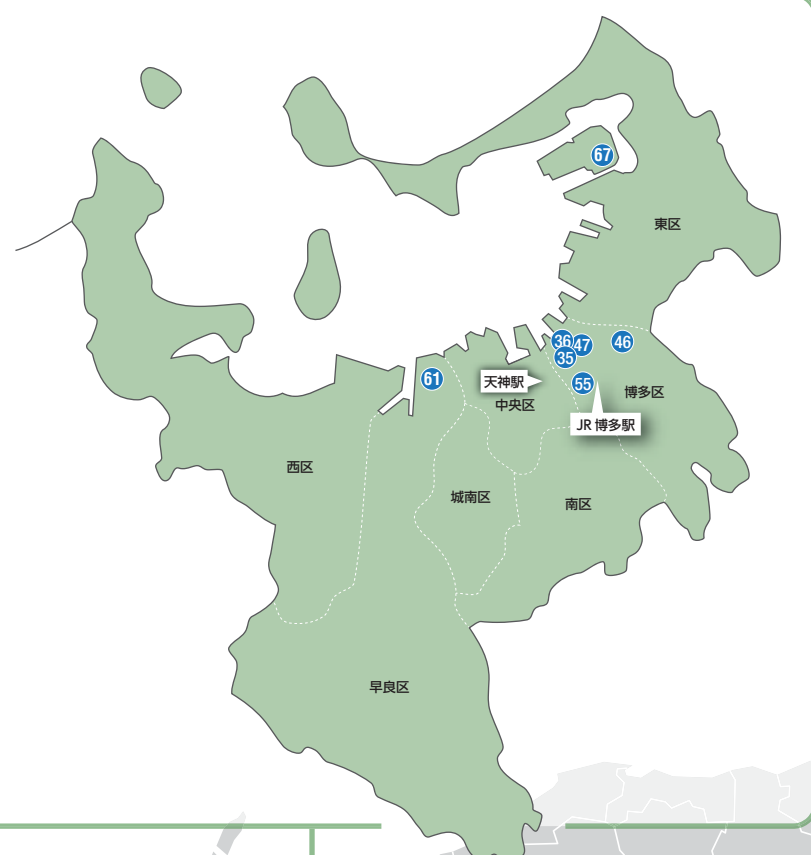


# ポートフォリオマップ (地方主要都市部)

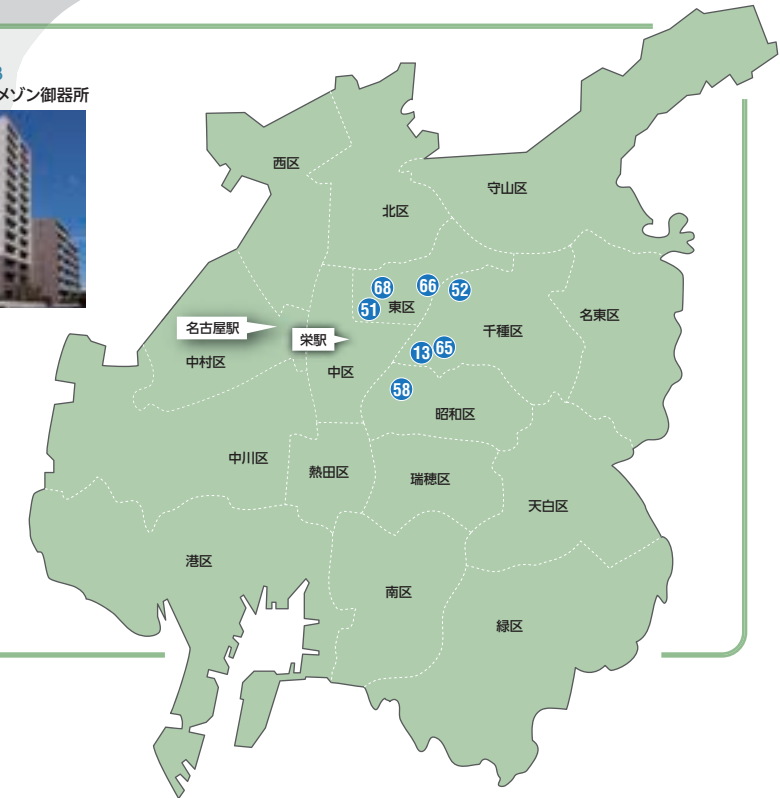
本投資法人では、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏に限らず、政令指

定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

## 地方主要都市部 / 福岡市

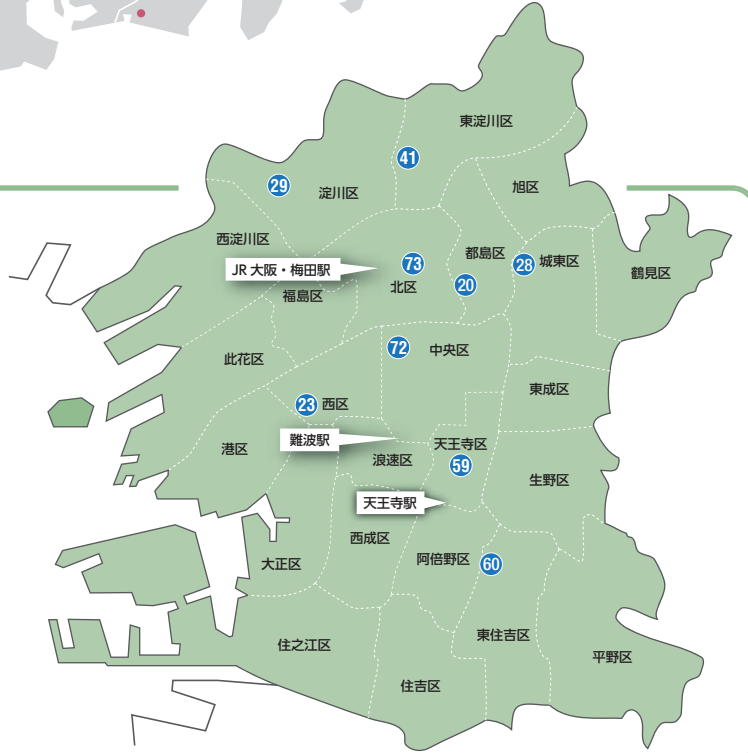


## 地方主要都市部 / 名古屋市



東京圏其他都市部 (P14,15)  
東京圏主要都市部 (P14,15)

## 地方主要都市部 / 大阪市



## 地方主要都市部 / その他地域



## ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人の平成25年9月期(第16期)末現在のポートフォリオサマリー及び保有している資産(89物件)並びに平成26年3月期(第17期)である平成25年10月1日に取得した資産(4物件)の概要を記載しています。

### ポートフォリオサマリー

平成25年9月期(第16期)末現在、本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

物件総数	89物件	平均築年数(ポートフォリオ全体)	7.5年
取得価格の合計	141,472百万円	平均築年数(住居のみ)	7.1年
稼働率(ポートフォリオ全体)	97.1%	PML(ポートフォリオ全体)	5.0%

### 平成25年9月期(第16期)末保有資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)	稼働率(%) (注2)
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	5,530	96.3
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	1,560	96.5
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	1,750	91.7
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	759	100.0
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	1,330	100.0
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	529	94.1
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	1,410	90.0
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	1,880	96.9
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	1,400	94.9
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	2,240	95.4
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋	360.54	1,375.76	300	197	100.0
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	1,070	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	1,980	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,360	99.0
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	953	90.5
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,110	95.1
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,420	100.0
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	2,670	96.7
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	995	96.9
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	825	96.5
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	963	98.4
住居-24	エステイメゾン五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,670	98.4
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	2,370	95.8
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	2,010	93.6
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	1,150	94.2
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	926	97.0
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	1,060	100.0
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	1,900	97.0
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,360	94.7
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	878	90.7
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	774	92.8
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	364	95.0
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	674	97.5
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,040	96.7
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	2,250	96.4
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	946	93.0
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	1,870	96.2
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	2,350	89.5
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	946	96.1
住居-44	エステイメゾン千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	641	93.2
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,820	94.4
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,240	96.8
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	790	97.3
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	789	91.7
住居-50	プライムメゾン武蔵野の社	東京都小平市	5,116.62	4,412.42	1,560	1,750	91.7
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋	846.05	3,517.62	1,140	1,290	98.7

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)	稼働率(%) (注2)
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋	1,129.02	2,301.42	640	707	96.3
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	473.85	1,006.89	714	771	100.0
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	773.48	5,249.34	2,260	2,300	94.3
住居-55	マスト博多(注4)	福岡県福岡市	2,457.01	11,621.67	1,920	2,150	100.0
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	338.57	1,718.10	1,050	1,150	97.3
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	520.25	2,676.36	1,450	1,590	98.1
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋	1,429.67	4,691.72	1,640	1,710	95.2
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	844	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	543	92.0
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	1,890	100.0
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区	458.32	2,821.47	1,560	1,700	93.7
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区	909.33	4,263.10	2,830	2,910	94.6
住居-64	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	5,370	92.5
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,129.17	2,354.34	905	945	96.4
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	1,148.53	2,430.23	715	740	91.5
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	4,130.59	7,953.60	1,110	1,180	100.0
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋	1,959.76	4,232.39	1,350	1,400	100.0
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区	1,002.14	2,068.21	1,075	1,150	95.1
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	1,901.36	2,948.98	1,870	1,910	97.8
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区	679.82	2,545.90	1,370	1,450	96.8
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市	655.89	4,580.48	1,640	1,760	94.2
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	519.65	4,514.05	1,440	1,550	92.6
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区	1,279.67	2,797.66	1,900	2,130	92.3
住居-75	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	704.82	2,227.87	1,370	1,450	95.5
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区	755.99	1,699.44	1,170	1,230	87.5
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	766.84	1,399.75	729	783	89.6
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	609.81	1,436.58	844	884	97.4
住居-79	エステイメゾン中野	東京都中野区	687.47	2,608.04	1,540	1,620	96.6
住居-80	エステイメゾン新中野	東京都中野区	747.64	1,508.07	847	896	97.8
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	907.66	1,531.56	863	916	84.6
住居-82	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	686.93	1,858.00	954	1,070	97.9
住居-83	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,100.15	1,977.24	958	1,050	98.5
住居-84	エステイメゾン押上	東京都墨田区	1,134.70	4,344.84	1,950	2,120	96.8
住居-85	エステイメゾン赤羽	東京都北区	1,157.02	5,675.18	2,730	2,830	94.1
住居-86	エステイメゾン王子	東京都北区	518.87	2,939.76	1,380	1,430	95.5
住居小計(81物件)			76,910.49	261,504.71	123,935	121,918	96.1
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市	73,937.28	11,229.79	3,820	2,239	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	927	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	大阪府泉南郡、泉佐野市	53,231.66	-	4,697	4,390	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,140	100.0
商業-5	ゴジマンEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,190	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,580	77.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,520	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	1,190	100.0
商業施設小計(8物件)			161,669.07	30,024.99	17,536	14,176	99.6
ポートフォリオ合計(89物件)			238,579.56	291,529.70	141,472	136,094	97.1

(注1)「期末算定価額」は、平成25年9月末日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。

(注2)「稼働率」は、平成25年9月末日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3)エステイメゾン五反田、エステイメゾン武蔵小山、エステイメゾン千駄木及びエステイメゾン四谷坂町にかかる敷地権(所有者の共有持分)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」は借付不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注4)マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注5)本投資法人は浜松プラザイーストの赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ、プレスが棟及び管理棟に係る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」は当該共有部分全体の面積を記載しています。

(注6)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」については記載していません。

(注7)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

### 平成26年3月期(第17期)取得資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m)	延床面積(m)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注1)
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	358.54	1,914.93	1,280	1,360
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	302.07	1,901.58	1,160	1,210
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	389.48	2,341.30	1,640	1,670
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,270.66	3,727.89	2,120	2,420

(注1)「鑑定評価額」は、平成25年8月1日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注2)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## IR活動の実績とIRツールのご紹介

本投資法人に対する理解の促進・認知度向上に向け、個人投資家向けイベントへの参加、投資家訪問や各種IRツールの充実などを積極的に実施しています。今後も、費用対効果が高く成果を期待できるツールやイベントを積極的に活用するなど、IR活動を引き続き強化していきます。

### 年間スケジュール(予定)

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっています。(ホームページにて適宜情報開示)



### 個人投資家向けイベントの参加実績

平成25年9月期(第16期)において、以下の個人投資家向けイベントに参加しました。

**「ダイワJ-REITフェスタ2013」** ~大和証券株式会社~  
 開催日：平成25年6月15日  
 開催会場：大和コンファレンスホール(東京都千代田区)  
 形式：ブース展示及びIR説明会


---

**「IRフォーラム2013東京」** ~株式会社ツバルの森~  
 開催日：平成25年8月24日  
 開催会場：TEPIA(東京都港区)  
 形式：IRライブラウンジコーナーでの資料設置

---

**「ダイワJ-REITキャラバン福岡・大阪」** ~大和証券株式会社~  
 開催日：平成25年9月6日/9月13日  
 開催会場：<福岡>エルガーホール(福岡県福岡市)  
 <大阪>大和証券株式会社 大阪支店(大阪府大阪市)  
 形式：IR説明会

**「個人投資家のためのJリートフェア2013」**  
 ~株式会社東京証券取引所・ARES共同主催~  
 開催日：平成25年9月28日  
 開催会場：東京証券取引所(東京都中央区)  
 形式：ブース展示



### ホームページのご紹介 投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指しています。

**「個人投資家の皆様へ」**  
 積水ハウス・SI 投資法人の歩みや特徴をわかりやすくまとめています。

**「IRメール配信」**  
 簡単な登録作業をするだけで、プレスリリースや、HP更新などの新着情報のお知らせメールを受信できます。

**「分配金情報」**  
 直近期の確定分配金と次期の予想分配金の金額をトップページで確認できます。

**「Topics」**  
 新規物件取得情報や、イベントへの参加情報などのトピックスをご覧いただけます。

**「最新決算資料」**  
 直近期の決算短信、決算説明資料、資産運用報告、有価証券報告書をトップページからご覧いただけます。

**スマートフォン用ホームページ**  
 を見やすく改良しています！  
 お手持ちのスマートフォンでお読みください！





<http://www.shsi-reit.co.jp/>

## I.資産運用報告

### 資産運用の概況

#### 1.投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第12期 自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	第13期 自平成23年10月1日 至平成24年3月31日	第14期 自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	第15期 自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	第16期 自平成25年4月1日 至平成25年9月30日
営業収益	百万円	3,533	3,705	3,567	4,038	4,688
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,533)	(3,645)	(3,562)	(4,032)	(4,683)
営業費用	百万円	1,911	2,104	1,903	2,130	2,508
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,564)	(1,550)	(1,528)	(1,745)	(2,066)
営業利益	百万円	1,622	1,600	1,663	1,908	2,179
経常利益	百万円	1,156	1,165	1,193	1,435	1,684
当期純利益	(a) 百万円	1,155	1,164	1,191	1,433	1,681
総資産額	(b) 百万円	109,664	112,800	114,174	133,843	148,871
(対前期比)	%	(+2.2)	(+2.9)	(+1.2)	(+17.2)	(+11.2)
純資産額	(c) 百万円	51,679	51,687	51,714	59,188	69,976
(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.0)	(+0.1)	(+14.5)	(+18.2)
出資総額	百万円	50,523	50,523	50,523	57,755	68,294
発行済投資口数	(d) 口	115,070	115,070	115,070	137,070	159,605
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	449,112	449,183	449,417	431,813	438,432
分配総額	(e) 百万円	1,155	1,164	1,191	1,433	1,681
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,045	10,117	10,351	10,459	10,537
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,045)	(10,117)	(10,351)	(10,459)	(10,537)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.1(2.1)	1.0(2.1)	1.1(2.1)	1.2(2.3)	1.2(2.4)
自己資本利益率	(注2) %	2.2(4.5)	2.3(4.5)	2.3(4.6)	2.6(5.2)	2.6(5.2)
自己資本比率	(c)/(b) %	47.1	45.8	45.3	44.2	47.0
(対前期比増減)		(△1.0)	(△1.3)	(△0.5)	(△1.1)	(2.8)
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9

【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	58	60	66	77	89
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	276,314.61	237,289.73	259,178.31	295,116.85	301,179.47
期末稼働率	(注4) %	97.3	98.3	97.7	97.7	97.1
当期減価償却費	百万円	672	695	727	853	1,018
当期資本的支出額	百万円	49	30	51	23	17
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,641	2,789	2,761	3,141	3,636

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。  
 (注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を( )内に併記しています。  
 総資産経常利益率 = 経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2  
 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2  
 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3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。  
 1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益  
 但し、第15期及び第16期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。  
 分配総額 / 当期純利益  
 (注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

## 2.当期の資産の運用の経過

### (1)投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8973)しました。その後、平成22年3月に本投資法人のスポンサーが積水ハウス及びスプリング・インベストメントに変更されたことに伴い、本投資法人の商号を平成22年6月30日付で「積水ハウス・S I 投資法人」としています。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針としており、主たる投資対象を住居とし、商業施設等にも分散投資を行っています。また、投資対象地域は、主として東京圏主要都市部、東京圏その他都市部及び地方主要都市部(各地域の詳細については、後記「投資法人の運用資産の状況 1.本投資法人の財産の構成」における脚注をご参照下さい。以下同じです。)としています。

### (2)投資環境と運用実績

#### (イ)運用環境

当期における日本の景気は、世界景気に底堅さがみられる中で、輸出環境の改善や金融政策の効果等を背景に、着実に持ち直し続けており、大企業を中心とした企業収益の改善状況や、デフレ状況ではなくなりつつある物価動向を鑑みると、緩やかに回復しつつある状況と考えられます。また、政府は、平成25年6月に「経済財政運営と改革の基本方針」及び「日本再興戦略」を閣議決定し、東日本大震災からの復興を加速させるとともに、デフレからの早期脱却と経済再生の実現に向けた取組みを強化しています。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、平成25年5月における長期金利の急上昇や米国連邦準備制度理事会(FRB)バーナンキ議長による量的緩和政策(QE3)の削減を示唆する発言を契機に、投資家心理が冷え込み軟調な展開となりましたが、平成25年9月に2020年夏季オリンピックの開催地が東京に決定したこと等の好材料を背景に上昇し、その後においても安定した水準で推移しています。

他方、地価動向については、平成25年7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国的な地価の下落は継続しているものの、全用途平均の下落率は4年連続で縮小しており、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)においては、東京圏、名古屋圏の平均変動率が5年振りにプラスに転じ、大阪圏の平均変動率についても、前年調査に比し、大幅に下落率が縮小しています。また、三大都市圏における地価の上昇地点は、前年の約5倍に増え、特に、商業地において景況感の改善や堅調な住宅需要を背景にマンション用地として利用する動きなどを要因とした回復が目立っています。

#### A.住居(レジデンシャル)の市場動向

東京圏や政令指定都市などの一部の大都市においては、他地域からの人口流入により若年者を中核とした単身世帯が増加しているとともに、車離れ・マイホーム離れといったマインドの変化や生活スタイルの多様化が進んでおり、若年層を中心に持家志向が低下する現象が顕在化しつつあるなかで、賃貸住宅への潜在需要は底堅く、立地や品質に優れた賃貸マンションは安定した稼働がみられます。

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告(平成25年9月分)によると、住宅着工戸数は、13ヶ月連続で前年同月の水準を上回るなど、持ち直しの動きが継続しているものの、着工戸数は依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き過少供給の状況にあると考えられます。

#### B.商業施設の市場動向

日本銀行の金融経済月報(2013年10月)によると、個人消費は、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移していると考えられます。例えば、家電販売額については、テレビやパソコンは引き続き低調であるものの、スマートフォンやタブレット端末、節電機能に優れた白物家電等に支えられて、全体としては底堅く推移しています。また、全国スーパー売上高は、やや弱めの動きを続けてきましたが、全国百貨店売上高は、輸入品や高額品を中心に堅調に推移していると考えられ、コンビニエンスストア売上高については、緩やかな増加傾向を続けています。

中心商業地の店舗賃料に関しては、銀座や表参道など一部のエリアでは回復傾向が継続し、空室消化を背景に募集件数も減少傾向にあることから出店意欲の回復が窺えるものの、一等地以外のエリアでは、賃料水準の下落がみられるなど、全体的には横ばいで推移しているものと考えられます。

### (ロ)運用実績

#### A.資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成25年3月期末に保有していた77物件、取得価格(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。)の合計128,794百万円で運用を開始し、平成25年5月に住居12物件(取得価格の合計15,335百万円)を取得しました。また、同年9月に商業施設1物件の一部(譲渡価格2,240百万円(譲渡対象部分に係る取得価格相当額2,656百万円))の譲渡を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は89物件(住居81物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は141,472百万円(住居123,935百万円、商業施設17,536百万円)となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-75	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	1,370	平成25年5月1日
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	1,170	平成25年5月1日
住居-77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	729	平成25年5月1日
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	844	平成25年5月1日
住居-79	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	1,540	平成25年5月1日
住居-80	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	847	平成25年5月1日
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	863	平成25年5月1日
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	954	平成25年5月1日
住居-83	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	958	平成25年5月1日
住居-84	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	1,950	平成25年5月1日
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	2,730	平成25年5月1日
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区王子	1,380	平成25年5月1日

[運用資産の入替え]

本投資法人は、平成25年9月に、本投資法人が保有する商業施設である浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権のうち、イトーヨーカ堂棟及びその敷地(以下「浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の本投資法人持分の全て(準共有持分49%)を積水ハウスへ譲渡しました。本投資法人は、これに併せて、平成26年3月期初に当たる平成25年10月1日付で積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」4物件を取得することにより運用資産の入替えを実施し、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを受けて、住居を中心としたポートフォリオの質的向上を推進しています。

[物件取得手法の多様化・公募増資の実施]

本投資法人は、物件取得手法の多様化の一環として平成24年2月に匿名組合出資を通じて住居15物件の取得に係る優先交渉権を獲得していましたが、平成25年5月に取得した住居12物件は、当該優先交渉権のうち未行使となっていた優先交渉権を行使することにより取得したものであり、その取得資金の調達を目的として平成25年4月に2期連続となる公募増資(一般募集)を実施しています。

#### B.リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。これに加えて当期において、積水ハウスグループの総合力を活用し、本投資法人が保有する住居物件の中長期的なパフォーマンスの維持・向上を図ることを目的として、積水ハウスの不動産部門を全国で展開する積和不動産グループへプロパティ・マネジメント会社を順次集約する方針を打ち出しており、当期末(平成25年9月末日)までに19物件、本書の日付現在において29物件のプロパティ・マネジメント会社の変更を実施しています。

また、商業施設については、前期において一部保有物件の特性に応じて戦略的に変更したプロパティ・マネジメント会社との間で連携強化を図り、空室が生じていたb-toss池袋のリーシングに注力しました。

その結果、当期末(平成25年9月末日)の稼働率は住居全体で96.1%、商業施設全体で99.6%、ポートフォリオ全体で97.1%となっています。

### (3) 資金調達概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成25年5月に短期借入金4,900百万円(期間:10か月)を新規に借入れました。平成25年8月には、返済期日の到来した長期借入金(総額8,000百万円)の借換え資金として、借入期間7年で5,500百万円を、借入期間5年で2,500百万円を借入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。更に、借入期間7年の長期借入金5,500百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。なお、本投資法人の保有物件である浜松プラザの主要テナントであった株式会社イトーヨーカ堂に対する有利子保証金返還債務は、平成25年9月に実施した浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権の準共有持分譲渡に伴い、譲渡先の積水ハウスへ移管しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は75,975百万円(短期借入金4,900百万円、長期借入金65,075百万円(うち1年内返済予定の長期借入金19,646百万円)、投資法人債6,000百万円)となっています。

また、発行体格付を取得している株式会社格付投資情報センターより、平成25年4月25日付で、①スポンサー内外から着実に新規物件取得を進め、ポートフォリオの質・規模が大きく改善していること、②資産規模の拡大過程で2度の公募増資を実施してレバレッジをコントロールしていることなどを理由として、「A(ポジティブ)」から「A+(安定的)」に変更したことが公表されています。

本書の日付現在における本投資法人の格付に関する状況は、以下のとおりです。

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

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,688百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,179百万円となり、経常利益は1,684百万円、当期純利益は1,681百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,537円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期及び最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年4月2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注3)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注4)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注5)

(注1) 1口当たり発行価額174,936円にて、本投資法人の平成19年3月に発行した第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウス株式会社に対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。  
 (注2) 1口当たり発行価格340,957円(引受価額328,717円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。  
 (注3) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。  
 (注4) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。  
 (注5) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成23年9月	平成24年3月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月
最高	381,000円	354,000円	365,000円	560,000円	553,000円
最低	280,100円	259,200円	299,000円	340,500円	420,500円

### 4. 分配金等の実績

当期(第16期)の分配金は、1口当たり10,537円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	自平成23年10月1日 至平成24年3月31日	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日
当期末処分利益総額	1,155,971千円	1,164,203千円	1,191,116千円	1,433,616千円	1,681,846千円
利益留保額	92千円	40千円	27千円	1千円	88千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,155,878千円 (10,045円)	1,164,163千円 (10,117円)	1,191,089千円 (10,351円)	1,433,615千円 (10,459円)	1,681,757千円 (10,537円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,155,878千円 (10,045円)	1,164,163千円 (10,117円)	1,191,089千円 (10,351円)	1,433,615千円 (10,459円)	1,681,757千円 (10,537円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成25年10月)によると、日本経済の先行きについては、一段と強まってく金融環境の緩和度合いや、次第に持ち直していく姿が見込まれる海外経済などを背景に、内需が堅調さを維持する中で、外需も緩やかに増加していくと見込まれ、生産・所得・支出の好循環を持続すると考えられます。平成25年度下期については、為替相場の動きも下支えとなり、企業収益の改善に伴い設備投資は持ち直しがより明確となるとともに、個人消費も雇用・所得環境の改善に支えられて底堅く推移することが予想されます。但し、海外経済の動向に関する不確実性や、消費税率引き上げの影響、企業・家計の中長期的な成長期待の変化等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があり、これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、海外投資家が、円高修正が進んだことにより欧州向けエクスポージャーを、日本の不動産市場にシフトさせる傾向にあり、「経済財政運営と改革の基本方針」に基づく「日本再興戦略」への期待効果等から国内不動産投資ニーズの高まりは継続することが見込まれることから、今後、海外投資資金の流入が増加するものと考えられます。一方で良質な賃貸住宅をはじめとする新規物件等の供給は未だ十分とはいえない状況にあることから、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

#### (2) 運用方針及び対処すべき課題

##### A. 外部成長戦略

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




更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用に加え、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努めます。また、平成25年3月に獲得した住居2物件の取得に係る優先交渉権の活用など、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

これに併せて、本投資法人は、高品質な住居を中心とした安定的なポートフォリオ構築をより一層進めていく観点から、住居との入替えによる商業施設等の売却を引き続き検討します。

## B.内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。また、積水ハウスグループより取得する住居物件については、原則として、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することとしており、既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約する方針を継続します。積和不動産グループは、全国で50万室を超える賃貸管理実績に裏付けられたプロパティ・マネジメントノウハウ及びネットワークを有しており、これらの活用により、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、新ブランド「エスティメゾン」に物件名称を統一して、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マストシリーズ」と併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

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

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

## (3)財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっておりますが、従前からの方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。一方で資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行ってまいります。

## 6.決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

### A.取得済資産

平成25年10月1日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得価格 (百万円)	取得日
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	1,280	平成25年10月1日
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	1,160	平成25年10月1日
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	1,640	平成25年10月1日
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	2,120	平成25年10月1日

(注1)所在地については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

## B.資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
株式会社みずほ銀行	平成25年10月1日	1,100	0.34818% (注)	変動	平成26年8月29日	期限一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,100						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100						
合 計		3,300						

(注)利率については、平成25年10月31日から平成25年11月29日までの期間に適用される利率を記載しています。

## ■投資法人の概況

### 1.出資の状況

期 決算年月	第12期 平成23年9月30日現在	第13期 平成24年3月31日現在	第14期 平成24年9月30日現在	第15期 平成25年3月31日現在	第16期 平成25年9月30日現在
発行可能投資口総口数	(口) 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	(口) 115,070	115,070	115,070	137,070	159,605
出資総額 (百万円)	50,523	50,523	50,523	57,755	68,294
投資主数 (人)	5,547	6,079	6,060	7,246	9,052

### 2.投資口に関する事項

平成25年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合(%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	42,673	26.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,353	6.48
積水ハウス株式会社	7,800	4.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,201	4.51
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,273	3.30
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアーツ 613	4,551	2.85
株式会社ジョイント・コーポレーション	3,000	1.87
ノムラバンククセンブルグエスエー	2,920	1.82
富士火災海上保険株式会社	2,835	1.77
ユニオンバンクアプリベヨーロツバエスエー497200	2,602	1.63
合 計	89,208	55.89

(注1)発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨てにより表示しています。

### 3.役員等に関する事項

第16期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	井上 順一(注2)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人(注3)	新日本有限責任監査法人	—	11,000(注4)

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2)執行役員井上順一は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注3)会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(注4)平成25年4月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬が含まれています。

#### 4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理機関)	
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(機関の運営)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

### 投資法人の運用資産の状況

#### 1.本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第15期 (平成25年3月31日)		第16期 (平成25年9月30日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部	71,368	53.3	86,937	58.4
		東京圏その他都市部	4,921	3.7	4,873	3.3
		地方主要都市部	29,738	22.2	29,431	19.8
	コア・アセット 計	106,028	79.2	121,242	81.4	
	商業施設等	19,563	14.6	17,264	11.6	
	バランス・アセット 計	19,563	14.6	17,264	11.6	
小計			125,592	93.8	138,507	93.0
匿名組合出資持分(注3)			159	0.1	—	—
預金・その他の資産			8,091	6.0	10,363	7.0
資産総額計			133,843	100.0	148,871	100.0

(注1)「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)、及び神奈川県、千葉県、埼玉県並びにその周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

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

(注3)合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。

#### 2.主要な保有資産

平成25年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	対総賃貸収入 比率(%)	主たる用途
プライムメゾン銀座イースト	5,250	6,177.20	5,710.98	92.5	3.3	共同住宅、店舗
エステメゾン銀座	4,898	5,515.43	5,313.05	96.3	3.7	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	3.9	宅地
浜松プラザ(注)	3,674	14,117.13	14,117.13	100.0	4.8	店舗、駐車場、事務所
エステメゾン笹塚	2,869	3,701.70	3,501.19	94.6	1.9	共同住宅
エステメゾン赤羽	2,862	4,302.84	4,048.84	94.1	1.6	共同住宅
エステメゾン五反田	2,857	3,871.15	3,807.96	98.4	2.0	共同住宅、事務所
エステメゾン麻布十番	2,648	1,755.31	1,661.98	94.7	1.4	共同住宅、店舗
エステメゾン板橋区役所前	2,586	3,915.81	3,506.07	89.5	1.6	共同住宅
エステメゾン東品川	2,544	2,936.72	2,832.34	96.4	1.5	共同住宅
合計	34,928	99,569.57	97,775.82	98.2	25.7	

(注)当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

#### 3.不動産等組入資産明細

平成25年9月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1 エステメゾン銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,530	4,898
住居-3 エステメゾン麻布永坂	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,560	1,620
住居-4 エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	1,750	1,866
住居-5 エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	759	661
住居-6 エステメゾン神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,330	1,262
住居-7 エステメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚3丁目11番11号	信託受益権	762.98	529	543
住居-8 エステメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,410	1,210
住居-10 エステメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	1,880	1,709
住居-11 エステメゾン町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,400	1,166
住居-12 エステメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	信託受益権	3,741.01	2,240	1,921
住居-13 エステメゾン今池	愛知県名古屋市千種区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	197	274
住居-14 エステメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	信託受益権	3,737.47	1,070	956
住居-15 エステメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	1,980	1,994
住居-16 エステメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,279.21	1,360	1,501
住居-17 エステメゾン目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	953	826
住居-18 エステメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	信託受益権	4,815.26	1,110	1,223
住居-19 エステメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,420	1,502
住居-20 エステメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,670	2,487
住居-21 エステメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	995	1,155
住居-22 エステメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	825	762
住居-23 エステメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	信託受益権	1,804.48	963	992
住居-24 エステメゾン五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	2,670	2,857
住居-25 エステメゾン大井仙台東	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,370	2,304
住居-26 エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	2,010	2,064
住居-27 エステメゾン南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,150	1,238
住居-28 エステメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	926	1,021
住居-29 エステメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,060	1,170
住居-30 エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	信託受益権	2,824.86	1,900	1,797
住居-31 エステメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	信託受益権	1,755.31	2,360	2,648
住居-33 エステメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	信託受益権	1,274.49	878	952
住居-34 エステメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	信託受益権	1,362.36	774	828
住居-35 エステメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	信託受益権	1,058.82	364	412
住居-36 エステメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	信託受益権	1,943.72	674	774
住居-37 エステメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番	信託受益権	2,261.28	1,040	1,350
住居-39 エステメゾン東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	信託受益権	2,936.72	2,250	2,544
住居-40 エステメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	信託受益権	2,155.16	946	936
住居-41 エステメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	信託受益権	3,643.42	1,870	2,067
住居-42 エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	信託受益権	3,915.81	2,350	2,586
住居-43 エステメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	信託受益権	1,176.78	946	994
住居-44 エステメゾン千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	信託受益権	897.30	641	747
住居-45 エステメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	信託受益権	2,453.17	1,820	2,284
住居-46 エステメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	信託受益権	9,106.08	2,240	2,151
住居-47 エステメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	信託受益権	2,261.91	790	867
住居-48 エステメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	信託受益権	856.08	789	874
住居-50 プライムメゾン武蔵野の社	東京都小平市上水本町五丁目15番3号	信託受益権	3,924.58	1,750	1,546
住居-51 プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目10番14号	信託受益権	3,118.11	1,290	1,117
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二丁目7番13号	信託受益権	2,163.98	707	634
住居-53 エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	信託受益権	894.64	771	708
住居-54 エステメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町32番16	信託受益権	4,036.66	2,300	2,246
住居-55 マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25	信託受益権	9,614.80	2,150	1,956
住居-56 エステメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目1番8	信託受益権	1,611.54	1,150	1,099

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-57 エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町二丁目6番5	信託受益権	2,275.24	1,590	1,512
住居-58 プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市長区阿由知通二丁目17番2	信託受益権	4,427.65	1,710	1,650
住居-59 プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13	信託受益権	2,040.35	844	814
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四丁目9番17	信託受益権	1,798.97	543	544
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三丁目9番1	信託受益権	7,514.76	1,890	1,836
住居-62 エステイメゾン秋葉原	東京都台東区上野三丁目4番2	信託受益権	2,324.65	1,700	1,600
住居-63 エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17	信託受益権	3,701.70	2,910	2,869
住居-64 プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地一丁目2番1号	信託受益権	6,177.20	5,370	5,250
住居-65 プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区千種区高見二丁目6番7号	信託受益権	2,016.79	945	918
住居-66 プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区東区矢田南三丁目11番7号	信託受益権	2,168.59	740	727
住居-67 プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号	信託受益権	6,728.20	1,180	1,131
住居-68 エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区東区芳野三丁目9番36号	信託受益権	4,014.07	1,400	1,368
住居-69 エステイメゾン千石	東京都文京区千石四丁目6番17	信託受益権	1,498.13	1,150	1,124
住居-70 エステイメゾン代沢	東京都世田谷区代沢二丁目39番13	信託受益権	2,352.90	1,910	1,947
住居-71 エステイメゾン戸越	東京都品川区戸越一丁目25番5号	信託受益権	1,943.17	1,450	1,432
住居-72 エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目2番10	信託受益権	3,486.48	1,760	1,680
住居-73 エステイメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3号	信託受益権	2,877.90	1,550	1,479
住居-74 エステイメゾン白金台	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	信託受益権	2,675.11	2,130	1,988
住居-75 エステイメゾン東新宿	東京都新宿区新宿六丁目22番5	信託受益権	1,889.50	1,450	1,429
住居-76 エステイメゾン元麻布	東京都港区元麻布三丁目6番6	信託受益権	1,199.86	1,230	1,218
住居-77 エステイメゾン都立大	東京都目黒区平町二丁目7番17	信託受益権	1,035.78	783	760
住居-78 エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山三丁目11番4	信託受益権	1,073.59	884	883
住居-79 エステイメゾン中野	東京都中野区中央五丁目48番2	信託受益権	2,023.72	1,620	1,609
住居-80 エステイメゾン新中野	東京都中野区本町六丁目10番7	信託受益権	1,107.57	896	885
住居-81 エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町五丁目13番1	信託受益権	1,299.60	916	901
住居-82 エステイメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘二丁目12番15	信託受益権	1,531.89	1,070	998
住居-83 エステイメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南五丁目25番26	信託受益権	1,527.52	1,050	1,000
住居-84 エステイメゾン押上	東京都墨田区業平五丁目11番5	信託受益権	3,180.90	2,120	2,040
住居-85 エステイメゾン赤羽	東京都北区赤羽二丁目39番5	信託受益権	4,302.84	2,830	2,862
住居-86 エステイメゾン王子	東京都北区王子二丁目25番8	信託受益権	2,289.44	1,430	1,448
住居 小計			217,193.13	121,918	121,242
商業-1 浜松プラザ(注2)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	14,117.13	2,239	3,674
商業-2 b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	499.67	927	1,018
商業-3 りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	4,390	4,734
商業-4 b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	769.93	1,140	1,511
商業-5 コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,190	1,261
商業-7 b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,332.88	1,580	1,966
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一丁目1617番54	信託受益権	4,404.35	1,520	1,712
商業-9 ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市丸中丸1647番地7 他	信託受益権	6,172.70	1,190	1,385
商業施設等 小計			83,986.34	14,176	17,264
合 計			301,179.47	136,094	138,507

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成25年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。  
(注2)当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	第15期(平成24.10.1~平成25.3.31)				第16期(平成25.4.1~平成25.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	エステイメゾン銀座	1	98.2	170	4.2	1	96.3	171	3.7
	住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	94.1	47	1.2	1	96.5	42	0.9
	住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1	88.1	53	1.3	1	91.7	54	1.2
	住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	92.1	23	0.6	1	100.0	23	0.5
	住居-6	エステイメゾン神田	1	100.0	43	1.1	1	100.0	44	0.9
	住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	1	90.6	16	0.4	1	94.1	17	0.4
	住居-8	エステイメゾン北新宿	1	97.1	48	1.2	1	90.0	45	1.0
	住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	94.3	62	1.5	1	96.9	63	1.4
	住居-11	エステイメゾン町田	1	93.4	54	1.4	1	94.9	52	1.1
	住居-12	エステイメゾン川崎	1	98.7	77	1.9	1	95.4	77	1.6
	住居-13	エステイメゾン今池	1	93.0	13	0.3	1	100.0	15	0.3
	住居-14	エステイメゾン新川崎	1	100.0	32	0.8	1	100.0	32	0.7
	住居-15	エステイメゾン横浜	1	100.0	68	1.7	1	100.0	68	1.5
	住居-16	エステイメゾン亀戸	1	100.0	53	1.3	1	99.0	53	1.1
	住居-17	エステイメゾン目黒	1	97.5	31	0.8	1	90.5	31	0.7
	住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	1	95.3	46	1.1	1	95.1	44	0.9
	住居-19	エステイメゾン巢鴨	1	95.0	45	1.1	1	100.0	48	1.0
	住居-20	エステイメゾン京橋	1	98.9	93	2.3	1	96.7	90	1.9
	住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	93.8	30	0.8	1	96.9	33	0.7
	住居-22	エステイメゾン白楽	1	98.2	31	0.8	1	96.5	31	0.7
	住居-23	エステイメゾン南堀江	1	96.8	35	0.9	1	98.4	35	0.8
	住居-24	エステイメゾン五反田	1	98.5	92	2.3	1	98.4	92	2.0
	住居-25	エステイメゾン大井山台坂	1	95.5	78	1.9	1	95.8	78	1.7
	住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	1	96.7	64	1.6	1	93.6	65	1.4
	住居-27	エステイメゾン南麻布	1	100.0	37	0.9	1	94.2	35	0.8
	住居-28	エステイメゾン城東	1	100.0	35	0.9	1	97.0	35	0.8
	住居-29	エステイメゾン塚本	1	100.0	41	1.0	1	100.0	41	0.9
	住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1	98.4	66	1.6	1	97.0	63	1.4
	住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	98.8	68	1.7	1	94.7	65	1.4
	住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	100.0	30	0.7	1	90.7	28	0.6
	住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	98.3	26	0.7	1	92.8	26	0.6
	住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	1	100.0	15	0.4	1	95.0	15	0.3
	住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	1	98.8	28	0.7	1	97.5	27	0.6
	住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1	93.3	40	1.0	1	96.7	39	0.8
	住居-39	エステイメゾン東品川	1	94.5	71	1.8	1	96.4	71	1.5
	住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1	88.4	31	0.8	1	93.0	31	0.7
	住居-41	エステイメゾン西中島	1	98.5	71	1.8	1	96.2	67	1.4
	住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	1	96.8	78	1.9	1	89.5	76	1.6
	住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	97.4	31	0.8	1	96.1	31	0.7
	住居-44	エステイメゾン千駄木	1	100.0	22	0.6	1	93.2	20	0.4
	住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	95.8	57	1.4	1	94.4	55	1.2
	住居-46	エステイメゾン博多東	1	96.7	85	2.1	1	96.8	84	1.8
	住居-47	エステイメゾン上呉服	1	100.0	30	0.7	1	97.3	29	0.6
	住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	100.0	24	0.6	1	91.7	25	0.5
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	95.8	63	1.6	1	91.7	60	1.3
	住居-51	プライムメゾン東桜	1	100.0	51	1.3	1	98.7	52	1.1
	住居-52	プライムメゾン豊場公園	1	96.3	26	0.7	1	96.3	27	0.6
	住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	24	0.6	1	100.0	24	0.5
	住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	98.2	77	1.9	1	94.3	77	1.6
	住居-55	マスト博多	1	100.0	93	2.3	1	100.0	93	2.0
	住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	97.2	35	0.9	1	97.3	36	0.8



用途	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成24.10.1~平成25.3.31)				第16期(平成25.4.1~平成25.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1	97.1	54	1.4	1	98.1	53	1.2
	住居-58	プライムメゾン御器所	1	96.5	63	1.6	1	95.2	60	1.3
	住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1	84.6	28	0.7	1	95.9	29	0.6
	住居-60	プライムメゾン北田辺	1	100.0	22	0.6	1	92.0	22	0.5
	住居-61	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	1.7	1	100.0	69	1.5
	住居-62	エスティメゾン秋葉原	1	100.0	53	1.3	1	93.7	53	1.1
	住居-63	エスティメゾン笹塚	1	97.5	87	2.2	1	94.6	88	1.9
	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	1	93.6	146	3.6	1	92.5	155	3.3
	住居-65	プライムメゾン高見	1	89.7	31	0.8	1	96.4	33	0.7
	住居-66	プライムメゾン矢田南	1	91.9	27	0.7	1	91.5	27	0.6
	住居-67	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	1.3	1	100.0	51	1.1
	住居-68	エスティメゾン東白壁	1	100.0	46	1.2	1	100.0	47	1.0
	住居-69	エスティメゾン千石	1	100.0	11	0.3	1	95.1	36	0.8
	住居-70	エスティメゾン代沢	1	93.3	16	0.4	1	97.8	57	1.2
	住居-71	エスティメゾン戸越	1	97.9	13	0.3	1	96.8	48	1.0
	住居-72	エスティメゾン瓦町	1	95.7	10	0.3	1	94.2	58	1.2
	住居-73	エスティメゾン西天満	1	87.1	8	0.2	1	92.6	51	1.1
	住居-74	エスティメゾン白金台	1	86.5	9	0.2	1	92.3	57	1.2
	住居-75	エスティメゾン東新宿	—	—	—	—	1	95.5	36	0.8
	住居-76	エスティメゾン元麻布	—	—	—	—	1	87.5	27	0.6
	住居-77	エスティメゾン都立大学	—	—	—	—	1	89.6	16	0.4
	住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	—	—	—	—	1	97.4	26	0.6
	住居-79	エスティメゾン中野	—	—	—	—	1	96.6	44	0.9
	住居-80	エスティメゾン新中野	—	—	—	—	1	97.8	23	0.5
	住居-81	エスティメゾン中野富士見町	—	—	—	—	1	84.6	22	0.5
	住居-82	エスティメゾン哲学堂	—	—	—	—	1	97.9	27	0.6
住居-83	エスティメゾン高円寺	—	—	—	—	1	98.5	24	0.5	
住居-84	エスティメゾン押上	—	—	—	—	1	96.8	56	1.2	
住居-85	エスティメゾン赤羽	—	—	—	—	1	94.1	74	1.6	
住居-86	エスティメゾン王子	—	—	—	—	1	95.5	38	0.8	
	住居 小計		69	96.8	3,334	82.7	81	96.1	3,979	85.0
商業施設等	商業-1	浜松プラザ	5	100.0	225	5.6	4	100.0	226	4.8
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	23	0.6	1	100.0	23	0.5
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	182	4.5	3	100.0	182	3.9
	商業-4	b-town南青山	1	100.0	33	0.8	1	100.0	35	0.8
	商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.2	1	100.0	48	1.0
	商業-7	b-toss池袋	1	66.3	48	1.2	1	77.5	49	1.1
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	82	2.0	1	100.0	82	1.8
	商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	54	1.4	1	100.0	55	1.2
		商業施設等 小計		14	99.6	698	17.3	13	99.6	704
	合計		83	97.7	4,032	100.0	94	97.1	4,683	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。  
(注2)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

#### 4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年9月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	40,079,500	40,079,500	—

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
(注2)当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

#### 5.その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に記載しており、平成25年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

#### 6.国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1.資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
エスティメゾン麻布永坂 (東京都港区)	大規模改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	52	—	—
エスティメゾン浅草駒形 (東京都台東区)	外装改修工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	10	—	—
b-town南青山 (東京都港区)	壁面改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	8	—	—
エスティメゾン白金台 (東京都品川区)	エントランスリニューアル工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	8	—	—

#### 2.期中の資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は17百万円であり、当期費用に区分された修繕費101百万円と合わせて119百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額(百万円)
エスティメゾン千石他17物件 (東京都文京区他)	館名板変更工事	自 平成25年4月 至 平成25年6月	4
エスティメゾン恵比寿Ⅱ (東京都渋谷区)	専有部バリューアップ工事	自 平成25年4月 至 平成25年8月	1
その他			11
	合計		17

### 3.長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

営業期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	自平成23年10月1日 至平成24年3月31日	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日
当期首積立金残高	76	150	38	88	70
当期積立額	103	13	65	31	50
当期積立金取崩額	28	126	15	49	44
次期繰越額	150	38	88	70	76

### 費用・負債の状況

#### 1.運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第15期	第16期
(a) 資産運用報酬	246,359	295,570
(b) 資産保管手数料	10,733	12,307
(c) 一般事務委託手数料	25,046	28,577
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	7,500	8,000
(f) その他の費用	123,219	106,574
合計	416,459	454,629

(注)資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第15期111,500千円、第16期122,680千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬が第16期8,960千円あります。

#### 2.借入状況

平成25年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年5月1日	—	2,450	0.40000%	平成26年2月28日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	2,450					
	小 計		—	4,900					
	株式会社池田泉州銀行	平成22年7月30日	500	500	1.42000%	平成26年2月28日(注2)	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,205	1,205					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484	1,484					
	株式会社三井住友銀行		2,146	2,146					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行	1,300	1,300						
	株式会社みずほ銀行	平成23年2月28日	4,954	4,954	1.43000%	平成26年8月31日(注2)	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,954	3,954					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	—					
株式会社みずほ銀行	平成23年2月28日	600	—	0.94605%	平成25年8月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
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	—						
株式会社日本政策投資銀行	平成23年5月9日	2,000	2,000	1.57000%	平成28年2月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		425	425						
株式会社三井住友銀行		425	425						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成23年6月10日	100	—	0.94605%	平成25年8月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	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	—							
農林中央金庫	平成23年7月29日	1,500	1,500	1.15900%	平成27年2月27日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行		500	500						
株式会社りそな銀行	950	950							
株式会社池田泉州銀行	平成24年2月1日	500	500	0.99850%	平成27年2月27日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
株式会社静岡銀行		500	500						
株式会社七十七銀行		500	500						
信金中央金庫		500	500						
株式会社広島銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行	平成24年3月2日	700	700	1.18975%	平成29年2月28日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
株式会社あおぞら銀行		100	100						
信金中央金庫		100	100						
株式会社みずほ銀行		200	200						
みずほ信託銀行株式会社		200	200						
株式会社三井住友銀行		200	200						
三井住友信託銀行株式会社		100	100						
株式会社三菱東京UFJ銀行		100	100						
三菱UFJ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社りそな銀行		200	200						
株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月8日	1,200	1,200	1.19475%	平成29年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証	
株式会社福岡銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		400	400						
株式会社三井住友銀行		1,100	1,100						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300	1,300						
株式会社山口銀行	500	500							
株式会社日本政策投資銀行	平成24年8月2日	941	941	1.15475%	平成31年2月28日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		1,470	1,470						
株式会社三井住友銀行		1,470	1,470						
農林中央金庫	平成24年8月2日	2,352	2,352	0.95750%	平成29年8月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		176	176						
株式会社三井住友銀行		176	176						
株式会社みずほ銀行	平成25年2月8日	750	750	0.89900%	平成31年2月28日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
みずほ信託銀行株式会社		2,250	2,250						
株式会社三井住友銀行		750	750						
株式会社三菱東京UFJ銀行		750	750						
株式会社みずほ銀行	平成25年2月28日	400	400	1.02225%	平成32年2月28日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700	1,700						
三菱UFJ信託銀行株式会社		2,142	2,142						
株式会社りそな銀行	平成25年2月28日	500	500	0.75600%	平成30年2月28日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社七十七銀行		500	500						
株式会社広島銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		100	100						
株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	500							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成25年 3月1日	200	200	0.65475%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年 8月30日	—	500	1.17200%	平成32年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社みずほ銀行		—	200					
	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社三井住友銀行		—	1,100					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 8月30日	—	500	0.63000%	平成30年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社みずほ銀行		—	200					
小 計			65,075	65,075					
合 計			65,075	69,975					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数点第六位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果  
を勘案した利率を記載しています。  
(注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。  
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。  
(注4) 資金使途は、既存借入金の返済です。  
(注5) 資金使途は、平成19年3月に発行した第2回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)の償還です。

### 3.投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成25年2月28日	4,000	4,000	0.63	平成30年2月28日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成25年2月28日	2,000	2,000	1.00	平成32年2月28日	期限一括		
合 計		6,000	6,000					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。  
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4.短期投資法人債

該当事項はありません。

## ■ 期中の売買状況

### 1.不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡				
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)	
住居	住居-75	エスティメゾン東新宿	平成25年 5月 1日	1,370	—	—	—	—	
	住居-76	エスティメゾン元麻布	平成25年 5月 1日	1,170	—	—	—	—	
	住居-77	エスティメゾン都立大学	平成25年 5月 1日	729	—	—	—	—	
	住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	平成25年 5月 1日	844	—	—	—	—	
	住居-79	エスティメゾン中野	平成25年 5月 1日	1,540	—	—	—	—	
	住居-80	エスティメゾン新中野	平成25年 5月 1日	847	—	—	—	—	
	住居-81	エスティメゾン中野富士見町	平成25年 5月 1日	863	—	—	—	—	
	住居-82	エスティメゾン哲学堂	平成25年 5月 1日	954	—	—	—	—	
	住居-83	エスティメゾン高円寺	平成25年 5月 1日	958	—	—	—	—	
	住居-84	エスティメゾン押上	平成25年 5月 1日	1,950	—	—	—	—	
	住居-85	エスティメゾン赤羽	平成25年 5月 1日	2,730	—	—	—	—	
	住居-86	エスティメゾン王子	平成25年 5月 1日	1,380	—	—	—	—	
		住居 小計		15,335	—	—	—	—	
	商業施設等	商業-1	浜松プラザ	—	—	平成25年 9月30日	2,240	2,232	△8
			商業施設等 小計	—	—		2,240	2,232	△8
	合 計				15,335		2,240	2,232	△8

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。  
(注2) 「売却損益」は「譲渡価額」から「帳簿価額」及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

### 2.その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3.特定資産の価格等の調査

#### (1)不動産等

取得 又は 譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取引年月日	内 容	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)(注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円)(注3)	不動産 鑑定機関	価格時点	
取 得	住居-75	エスティメゾン東新宿	平成25年 5月 1日	信託受益権	1,370	1,420	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月 1日	
	住居-76	エスティメゾン元麻布	平成25年 5月 1日	信託受益権	1,170	1,220	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月 1日	
	住居-77	エスティメゾン都立大学	平成25年 5月 1日	信託受益権	729	760	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月 1日	
	住居-78	エスティメゾン 武蔵小山Ⅱ	平成25年 5月 1日	信託受益権	844	871	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 3月 1日	
	住居-79	エスティメゾン中野	平成25年 5月 1日	信託受益権	1,540	1,580	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 3月 1日	
	住居-80	エスティメゾン新中野	平成25年 5月 1日	信託受益権	847	894	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 3月 1日	
	住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	平成25年 5月 1日	信託受益権	863	896	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月 1日	
	住居-82	エスティメゾン哲学堂	平成25年 5月 1日	信託受益権	954	1,050	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 3月 1日	
	住居-83	エスティメゾン高円寺	平成25年 5月 1日	信託受益権	958	1,020	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月 1日	
	住居-84	エスティメゾン押上	平成25年 5月 1日	信託受益権	1,950	2,060	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月 1日	
	住居-85	エスティメゾン赤羽	平成25年 5月 1日	信託受益権	2,730	2,780	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 3月 1日	
	住居-86	エスティメゾン王子	平成25年 5月 1日	信託受益権	1,380	1,400	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 3月 1日	
	譲 渡	商業-1	浜松プラザ(注1)	平成25年 9月30日	信託受益権	2,240	2,062	株式会社 立地評価研究所	平成25年 9月 1日

(注1) 浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る不動産信託受益権の準共有持分49%に係る不動産信託受益権  
(注2) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。  
(注3) 上記の不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

なお、当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引が1件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

4.利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総 額	15,335	2,240
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	—	2,240(100.0%)
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	—	2,240(100.0%)
合 計	—	2,240(100.0%)

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
管理委託料	287,891	積和不動産株式会社	55,219	19.2
		積和不動産中部株式会社	19,121	6.6
		積和不動産関西株式会社	20,102	7.0
		積和不動産九州株式会社	11,316	3.9
仲介手数料	95,151	積和不動産株式会社	17,588	18.5
		積和不動産中部株式会社	4,663	4.9
		積和不動産関西株式会社	5,914	6.2
		積和不動産九州株式会社	211	0.2

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある積水ハウス株式会社、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について、上記のとおり記載しています。

5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1.資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4.自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ その他

1.お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成25年4月15日	新投資口引受契約及びグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約締結の件	新投資口の追加発行及び売出しに関し、新投資口引受契約を共同幹事会社であるみずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と、グリーンシュエーションに係る新投資口買取契約を事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社とそれぞれ平成25年4月15日付で、積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社とともに、締結しました。

2.その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## II.貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,636,039	5,343,086
信託現金及び信託預金	4,636,218	4,143,479
営業未収入金	61,869	83,716
前払費用	117,731	130,812
繰延税金資産	89	96
未収消費税等	60,249	37,511
その他	13,305	20,927
貸倒引当金	△1,737	△1,339
流動資産合計	7,523,767	9,758,289
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,523,040	66,368,969
減価償却累計額	△7,517,947	△8,049,806
信託建物(純額)	※1 52,005,093	58,319,163
信託構築物	470,709	487,532
減価償却累計額	△113,088	△106,256
信託構築物(純額)	357,620	381,275
信託機械及び装置	726,592	837,969
減価償却累計額	△204,488	△235,809
信託機械及び装置(純額)	522,104	602,160
信託工具、器具及び備品	69,317	76,300
減価償却累計額	△27,522	△32,850
信託工具、器具及び備品(純額)	41,795	43,449
信託土地	※1 72,505,737	79,003,339
有形固定資産合計	125,432,350	138,349,389
無形固定資産		
信託借地権	160,110	158,091
その他	3,052	2,422
無形固定資産合計	163,162	160,514
投資その他の資産		
投資有価証券	159,652	—
差入敷金保証金	235,707	235,707
長期前払費用	188,588	224,200
その他	104,052	109,931
投資その他の資産合計	688,000	569,839
固定資産合計	126,283,513	139,079,743
繰延資産		
投資法人債発行費	36,635	33,288
繰延資産合計	36,635	33,288
資産合計	133,843,915	148,871,322

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	233,866	217,781
短期借入金	—	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	18,137,000	19,646,000
未払金	382,017	368,504
未払費用	78,734	79,981
未払法人税等	1,108	1,102
前受金	383,365	333,045
その他	13,458	16,245
流動負債合計	19,229,551	25,562,661
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	46,938,500	45,429,500
信託預り敷金及び保証金	※1 2,487,131	1,903,097
固定負債合計	55,425,631	53,332,597
負債合計	74,655,183	78,895,258
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,755,115	68,294,216
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,433,616	1,681,846
剰余金合計	1,433,616	1,681,846
投資主資本合計	59,188,732	69,976,063
純資産合計	※2 59,188,732	69,976,063
負債純資産合計	133,843,915	148,871,322

### Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当 期 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,032,994	4,683,756
匿名組合分配金		5,859	4,344
営業収益合計		4,038,853	4,688,100
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,745,673	2,066,164
不動産等売却損	※2	—	8,592
資産運用報酬		246,359	295,570
資産保管手数料		10,733	12,307
一般事務委託手数料		25,046	28,577
役員報酬		3,600	3,600
貸倒引当金繰入額		518	170
その他営業費用		98,537	93,266
営業費用合計		2,130,470	2,508,248
営業利益		1,908,382	2,179,852
営業外収益			
受取利息		619	746
未払分配金戻入		323	298
還付加算金		1,350	127
固定資産税等還付金		1,084	—
受取補償金		—	428
その他		—	426
営業外収益合計		3,378	2,027
営業外費用			
支払利息		373,151	387,948
投資法人債利息		3,870	22,782
投資法人債発行費償却		585	3,346
融資関連費用		63,963	62,551
投資口交付費		31,663	21,138
その他		2,788	47
営業外費用合計		476,023	497,813
経常利益		1,435,738	1,684,066
税引前当期純利益		1,435,738	1,684,066
法人税、住民税及び事業税		2,143	2,227
法人税等調整額		5	△6
法人税等合計		2,149	2,221
当期純利益		1,433,589	1,681,845
前期繰越利益		27	1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,433,616	1,681,846

### Ⅳ.投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当 期 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	57,755,115
当期変動額		
新投資口の発行	7,231,774	10,539,101
当期変動額合計	7,231,774	10,539,101
当期末残高	57,755,115	68,294,216
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,191,116	1,433,616
当期変動額		
剰余金の配当	△1,191,089	△1,433,615
当期純利益	1,433,589	1,681,845
当期変動額合計	242,499	248,230
当期末残高	1,433,616	1,681,846
剰余金合計		
当期首残高	1,191,116	1,433,616
当期変動額		
剰余金の配当	△1,191,089	△1,433,615
当期純利益	1,433,589	1,681,845
当期変動額合計	242,499	248,230
当期末残高	1,433,616	1,681,846
投資主資本合計		
当期首残高	51,714,458	59,188,732
当期変動額		
新投資口の発行	7,231,774	10,539,101
剰余金の配当	△1,191,089	△1,433,615
当期純利益	1,433,589	1,681,845
当期変動額合計	7,474,273	10,787,331
当期末残高	59,188,732	69,976,063
純資産合計		
当期首残高	51,714,458	59,188,732
当期変動額		
新投資口の発行	7,231,774	10,539,101
剰余金の配当	△1,191,089	△1,433,615
当期純利益	1,433,589	1,681,845
当期変動額合計	7,474,273	10,787,331
当期末残高	59,188,732	69,976,063

# V.注 記 表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前 期(ご参考) 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2.固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。
3.繰延資産の処理方法	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4.引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は40,995千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は37,033千円です。
6.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

期 別	前 期(ご参考) 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
7.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

## 【貸借対照表に関する注記】

前 期(ご参考) (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
※1.担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円) 信託建物 1,111,218 信託土地 1,123,491 合 計 2,234,710	
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 信託預り敷金及び保証金 705,920 合 計 705,920	
※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前 期(ご参考) 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)		※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,892,711	賃料収入	4,520,152
その他賃貸事業収入	140,282	その他賃貸事業収入	163,604
不動産賃貸事業収益合計	4,032,994	不動産賃貸事業収益合計	4,683,756
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	336,003	管理業務費	394,802
水道光熱費	75,765	水道光熱費	90,879
保険料	11,760	保険料	11,032
修繕費	122,307	修繕費	101,622
固定資産税等	179,162	固定資産税等	242,086
信託報酬	36,907	信託報酬	47,511
その他賃貸事業費用	129,885	その他賃貸事業費用	159,494
減価償却費	853,880	減価償却費	1,018,733
不動産賃貸事業費用合計	1,745,673	不動産賃貸事業費用合計	2,066,164
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,287,320	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,617,592
		※2.不動産等売却損の内訳 (単位:千円)	
		浜松プラザ	
		不動産等売却収入	2,240,000
		不動産等売却原価	2,232,652
		その他売却費用	15,939
		不動産等売却損	8,592

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期(ご参考) 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	137,070口	発行済投資口数	159,605口

【税効果会計に関する注記】

前 期(ご参考) (平成25年3月31日)		当 期 (平成25年9月30日)	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)		1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
信託借地権償却額	1,608	信託借地権償却額	2,298
未払事業税損金不算入額	89	未払事業税損金不算入額	96
繰延税金資産小計	1,698	繰延税金資産小計	2,394
評価性引当額	△1,608	評価性引当額	△2,298
繰延税金資産合計	89	繰延税金資産合計	96
(繰延税金資産の純額)	89	(繰延税金資産の純額)	96
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)		2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	
法定実効税率	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.54	支払分配金の損金算入額	△36.54
その他	0.10	その他	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13

【金融商品に関する注記】

前 期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)(ご参考)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。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っています。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

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。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、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。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク(金利等変動リスク)に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを履行できなくなるリスク)の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	2,636,039	2,636,039	—
(2)信託現金及び信託預金	4,636,218	4,636,218	—
(3)営業未収入金	61,869	61,869	—
貸倒引当金	△1,737	△1,737	—
	60,131	60,131	—
資産計	7,332,390	7,332,390	—
(4)営業未払金	233,866	233,866	—
(5)1年内返済予定の長期借入金	18,137,000	18,229,587	92,587
(6)投資法人債	6,000,000	5,918,314	△81,685
(7)長期借入金	46,938,500	47,096,359	157,859
負債計	71,309,366	71,478,128	168,762
(8)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4)営業未払金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。



(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(8)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	34,579,500	34,579,500	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(注1) (7) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,636,039	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,636,218	—	—
(3) 営業未収入金	61,869	—	—
資産計	7,334,127	—	—

(注3) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	—	4,000,000	2,000,000
(2) 長期借入金	18,137,000	33,314,000	13,624,500
(3) 信託預り敷金及び保証金	138,869	219,876	—
負債計	18,275,869	37,533,876	15,624,500

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1) 投資有価証券	159,652
(2) 差入敷金保証金	235,707
(3) 信託預り敷金及び保証金	2,487,131

(1) 投資有価証券

投資有価証券(匿名組合出資持分)に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(3) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当 期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。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っています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

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。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、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。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク(金利等変動リスク)に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	5,343,086	5,343,086	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,143,479	4,143,479	—
(3) 営業未収入金	83,716	83,716	—
貸倒引当金	△1,339	△1,339	—
	82,377	82,377	—
資産計	9,568,942	9,568,942	—
(4) 営業未払金	217,781	217,781	—
(5) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	19,646,000	19,762,615	116,615
(7) 投資法人債	6,000,000	5,875,614	△124,385
(8) 長期借入金	45,429,500	45,231,129	△198,370
負債計	76,193,281	75,987,141	△206,139
(9) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金、(5) 短期借入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(9)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(9) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものはありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの: ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	40,079,500	40,079,500	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(注1) (8) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	5,343,086	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,143,479	—	—
(3) 営業未収入金	83,716	—	—
資産計	9,570,282	—	—

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 短期借入金	4,900,000	—	—
(2) 投資法人債	—	4,000,000	2,000,000
(3) 長期借入金	19,646,000	26,305,000	19,124,500
負債計	24,546,000	30,305,000	21,124,500

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	235,707
(2) 信託預り敷金及び保証金	1,903,097

(1) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)(ご参考)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成25年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成24年10月1日から平成25年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,287,320千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

当期首残高	貸借対照表計上額		当期末時価
	当期増減額	当期末残高	
107,112,065	18,480,556	125,592,621	121,380,900

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。  
 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規11物件取得(19,310,597千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(853,880千円)によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成25年3月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

当 期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成25年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成25年4月1日から平成25年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,617,592千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

当期首残高	貸借対照表計上額		当期末時価
	当期増減額	当期末残高	
125,592,621	12,915,013	138,507,635	136,094,300

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。  
 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規12物件取得(16,146,894千円)によるものであり、主な減少額は、浜松プラザの一部の売却(2,232,652千円)及び減価償却費(1,018,733千円)によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成25年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	5.69	信託受益権の取得	7,935,000	—	—
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	30,054 13,967 11,235 18,989	営業未払金	31,387
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	信託受益権の取得 敷金の預り 賃貸事業収入 管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	1,350,000 8,600 43,572 19,372 3,667 5,151 5,045	— 信託預り敷金 及び保証金 — 営業未払金	— 8,600 — — 6,912
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	6,088 975 2,454 3,303	営業未払金	3,221
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り 賃貸事業収入 管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	10,000 199,686 11,330 180 8,431 1,011	信託預り敷金 及び保証金 — 営業未払金	47,700 — — 7,913
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.03	敷金の預り 賃貸事業収入 信託報酬等 媒介手数料 一般事務委託手数料等 その他営業外費用 投資口交付費 支払利息 長期借入金の借入	— 744 28,064 86,300 24,836 18,730 1,120 18,745 3,150,000	信託預り敷金 及び保証金 — — 前払費用 長期前払費用 未払金 前払費用 長期前払費用 未払費用 1年内返済予定の 長期借入金	228 — 4,586 9,173 — — — 5,941 1,884,500
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,470

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。  
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	4.89	信託受益権の譲渡	2,240,000	—	—
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	55,219 17,588 18,155 26,840	営業未払金	50,450
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り 賃貸事業収入 管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	— 43,549 19,121 4,663 6,307 7,277	信託預り敷金 及び保証金 — 営業未払金	8,600 — — 7,800
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	20,102 5,914 9,466 12,891	営業未払金	14,157
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り 賃貸事業収入 管理委託料 仲介手数料 修繕工事等 その他賃貸費用	— 199,686 11,316 211 9,244 1,492	信託預り敷金 及び保証金 — 営業未払金	47,700 — — 4,258
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.43	敷金の預り 賃貸事業収入 信託報酬等 媒介手数料 一般事務委託手数料等 その他営業外費用 投資口交付費 支払利息 長期借入金の借入	— 744 43,818 306,700 24,615 2,402 1,120 24,986 400,000	信託預り敷金 及び保証金 — — 前払費用 長期前払費用 未払金 前払費用 長期前払費用 未払費用 1年内返済予定の 長期借入金	228 — 4,586 6,880 — — — — 5,852 1,484,500
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬 ヘルプデスクセンター損害賠償金収入	1,400 428	未払金	1,470

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。  
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
1口当たり純資産額	431,813円		438,432円	
1口当たり当期純利益	10,475円		10,723円	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。				

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
当期純利益(千円)	1,433,589		1,681,845	
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—		—	
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,433,589		1,681,845	
期中平均投資口数(口)	136,858		156,832	

〔重要な後発事象に関する注記〕

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
新投資口の発行	<p>平成25年4月4日及び同年4月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年4月22日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は67,777,433,660円、発行済投資口数の総数は158,500口となっています。</p> <p>また、第三者割当による新投資口については平成25年5月23日の払込を予定しています。</p>			
〔公募による投資口の発行〕(一般募集)	<p>発行投資口数 : 21,430口</p> <p>発行価格 : 1口当たり484,575円</p> <p>発行価格の総額 : 10,384,442,250円</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり467,677円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 10,022,318,110円</p> <p>払込期日 : 平成25年4月22日</p> <p>分配金起算日 : 平成25年4月1日</p>			
〔第三者割当による投資口の発行〕(注)	<p>発行投資口数 : 1,500口(上限)</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり467,677円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 701,515,500円(上限)</p> <p>払込期日 : 平成25年5月23日</p> <p>分配金起算日 : 平成25年4月1日</p> <p>割当先 : みずほ証券株式会社</p>			
<p>(注) 上記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、失権により上記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。</p>				

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
I 当期末処分利益	1,433,616,707		1,681,846,853	
II 分配金の額	1,433,615,130		1,681,757,885	
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,459)		(10,537)	
III 次期繰越利益	1,577		88,968	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,433,615,130円を利益分配金として分配しています。</p> <p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,681,757,885円を利益分配金として分配しています。</p>			

## Ⅶ.会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成25年11月14日

積水ハウス・S I 投資法人  
役員会 御中

#### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

井上 正彦

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

竹之内 和史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・S I 投資法人の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,435,738	1,684,066
減価償却費	854,501	1,019,355
投資法人債発行費償却	585	3,346
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△66	△397
受取利息	△619	△746
支払利息	377,022	410,730
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32,267	△21,847
前払費用の増減額(△は増加)	29,098	△14,908
未収消費税等の増減額(△は増加)	64,607	22,737
営業未払金の増減額(△は減少)	54,658	19,613
未払金の増減額(△は減少)	29,982	53,262
前受金の増減額(△は減少)	23,501	△50,320
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,232,652
長期前払費用の増減額(△は増加)	△58,997	△33,784
その他	49,733	16,005
小計	2,827,478	5,339,766
利息の受取額	619	746
利息の支払額	△368,919	△409,483
法人税等の支払額	△2,198	△2,233
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,456,980	4,928,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△19,304,755	△16,246,779
投資有価証券の払戻による収入	35,685	159,652
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214,361	219,841
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△158,307	△803,875
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△3,959	△5,879
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,216,974	△16,677,039
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,300,000	4,900,000
短期借入金の返済による支出	△3,800,000	—
長期借入れによる収入	14,842,500	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,342,500	△8,000,000
投資法人債の発行による収入	5,962,779	—
投資口の発行による収入	7,185,698	10,495,206
分配金の支払額	△1,190,417	△1,432,656
その他	△100	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,957,960	13,962,550
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,197,965	2,214,306
現金及び現金同等物の期首残高	6,074,292	7,272,258
現金及び現金同等物の期末残高	7,272,258	9,486,565

(注)キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。  
このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

# 投資主インフォメーション

## 直近2年間の投資口価格及び出来高推移 (平成23年9月末日～平成25年9月末日)



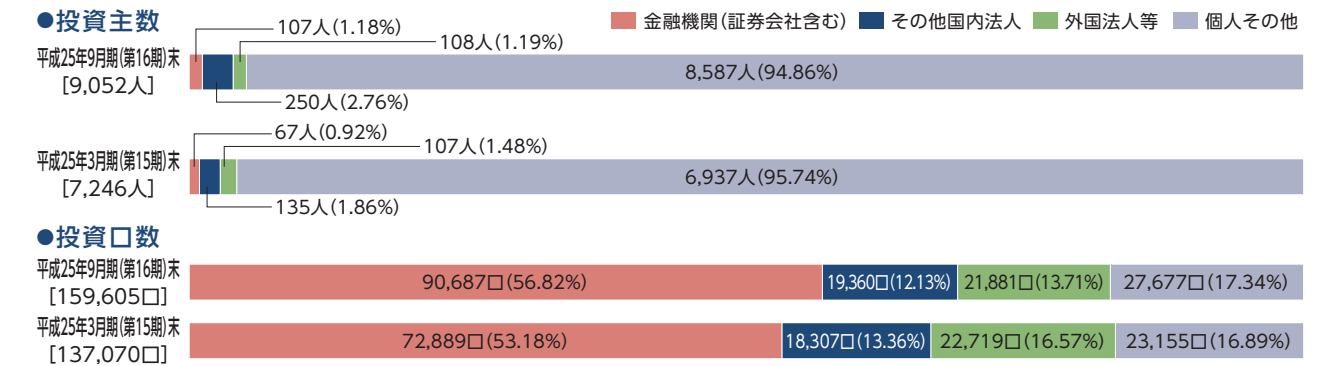
### 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	期別 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

### 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
※.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位:千円) (平成25年3月31日現在)	(単位:千円) (平成25年9月30日現在)
現金及び預金	2,636,039	5,343,086
信託現金及び信託預金	4,636,218	4,143,479
現金及び現金同等物	<u>7,272,258</u>	<u>9,486,565</u>

## 投資主の構成



## 投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)	同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
決算期	毎年3月31日・9月30日	分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主総会	2年に1回以上開催	投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合	
電話お問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号	0120-288-324(フリーダイヤル)	
お取扱店	お取引の証券会社になります。	みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店	みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
ご注意	未払分配金の支払い、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。	特別口座では、投資口売買はできません。証券会社等に口座を開設し、投資口の振替手続を行っていただく必要があります。	
分配金について	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行及びみずほ証券の各本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続をご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。		
住所等の変更手続について	ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。		

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。