

平成29年3月期 決算短信 (REIT)

平成29年5月12日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 南 修
 資産運用会社名 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 南 修
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 磯 浩一
 TEL 03-5770-8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成29年6月28日 分配金支払開始予定日 平成29年6月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期の運用、資産の状況 (平成28年10月1日～平成29年3月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	6,919	3.4	3,060	11.7	2,502	14.1	2,501	14.1
28年9月期	6,693	2.3	2,739	△0.1	2,193	△0.9	2,192	△0.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年3月期	2,288	2.6	1.2	36.2
28年9月期	2,153	2.4	1.1	32.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年3月期	2,234	2,469	0	0	98.7	2.5
28年9月期	2,145	2,183	0	0	99.6	2.4

(注1) 1口当たり分配金は、平成28年9月期においては当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(8百万円)を控除した金額を、平成29年3月期においては当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(31百万円)を控除した金額をそれぞれ各期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 配当性向は、小数第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 平成29年3月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年3月期	210,166	101,318	48.2	91,648
28年9月期	203,257	91,292	44.9	89,668

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年3月期	5,150	△9,747	4,477	8,889
28年9月期	5,226	△7,498	2,837	9,009

2. 平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）及び平成30年3月期（平成29年10月1日～平成30年3月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年9月期	6,896	△0.3	2,974	△2.8	2,434	△2.7	2,432	△2.8	2,200	0
30年3月期	6,938	0.6	2,989	0.5	2,456	0.9	2,454	0.9	2,220	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成29年9月期）2,200円、（平成30年3月期）2,220円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|--------|------------|--------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 29年3月期 | 1,105,510口 | 28年9月期 | 1,018,110口 |
| ② 期末自己投資口数 | 29年3月期 | 0口 | 28年9月期 | 0口 |

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- この決算短信の開示時点において、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ記載の「平成29年9月期（第24期）及び平成30年3月期（第25期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

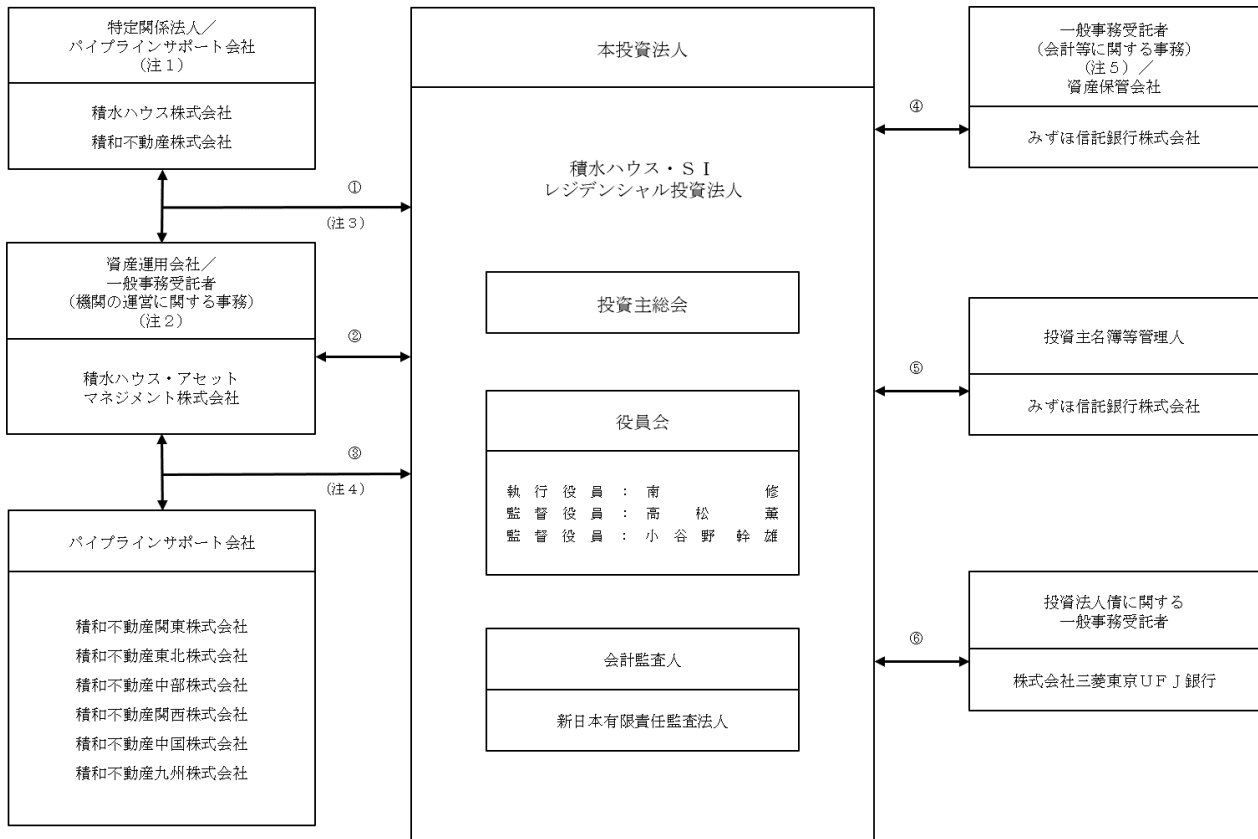
本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成29年3月29日付で、株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）が保有する資産運用会社の株式を積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）に対し譲渡することを承認し、同日付で譲渡が実行され、資産運用会社の主要株主が異動しました。なお、これにより積水ハウスは資産運用会社の完全親会社となっています。

また、これに伴い、資産運用会社は、同日付で「積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に商号を変更しました。これに加えて、本投資法人、資産運用会社及びスプリング・インベストメントの間で締結した平成22年3月8日付「物件情報優先提供に関する契約」は平成29年3月29日付で終了しました。

以上のとおり積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行することに伴い、本投資法人は、平成29年6月7日に第8回投資主総会を開催のうえ、その商号を「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」から「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」に変更することを内容とする規約の一部変更議案を付議することを予定しています。

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは以下のとおりです。

本投資法人の仕組図



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

- (注1) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みません。))第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。)は、積水ハウス及び積和不動産株式会社(以下「積和不動産」といいます。))です。積水ハウスは、資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。積和不動産は、資産運用会社の利害関係人等(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下同じです。))第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。)であって、金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。))第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人であり、平成29年3月末日(第23期末)現在において、本投資法人の保有資産55物件に係るプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社です。なお、詳細については、後記「5. 参考情報(2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの(二) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。
- (注2) 機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書(又は委任状)の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。)、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。
- (注3) 本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を締結し、(i)積水ハウス又は積和不動産が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ii)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス又は積和不動産が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供しよう努めることに合意しています。
- (注4) 本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産関東株式会社(以下「積和不動産関東」といいます。))との間で「優先交渉権等に関する契約」を締結し、(i)積和不動産関東が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ii)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積和不動産関東が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供しよう努めることに合意しています。本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社(以下、それぞれ「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。))との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を締結し、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国又は積和不動産九州が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与することに合意しています。
- (注5) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

前記「1. 投資法人の関係法人」に記載のとおり、本投資法人、資産運用会社及びスプリング・インベストメントの間で締結した平成22年3月8日付「物件情報優先提供に関する契約」は、平成29年3月29日付で終了しました。

このほかには、最近の有価証券報告書(平成28年12月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更はありません。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました。その後、平成22年からは、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスをスポンサーとする投資法人として、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会においては、住居特化型リートへの転換を行うため、それまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注1)が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とするべく本投資法人の規約の一部変更を行い、投資対象を住居のみに限定しました。

本投資法人は、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注2)が企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略とし、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

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

(注2) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社225社及び関連会社26社で構成される企業集団をいいます(平成29年1月末日現在)。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期における日本の景気は、企業収益が改善するなかで、設備投資が緩やかな増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅く推移していることなどから、緩やかな回復基調を続けています。

地価動向については、平成29年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では、住宅地が9年ぶりに下落を脱して横ばいに転じたうえに、商業地が2年連続上昇となったことから、全用途平均で2年連続の上昇となりました。これは、継続する低金利環境や住宅ローン減税等の施策による住居需要の下支え効果に加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地はほぼ前年並の小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めています。また、地方圏においては、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市で住宅地、商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示し、地方圏のその他の地域においても下落幅は縮小しています。

賃貸住宅市場に関しては、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの建築増加などから貸家の建築着工戸数は増加基調にありますが、鉄筋コンクリート造を中心とした賃貸マンションの建築着工戸数の増加は一定程度に留まっており、J-REITが保有する賃貸マンションについては稼働率及び賃料水準ともに引き続き安定的に推移しています。また、本投資法人が重点投資エリアとする東京圏主要都市部においては、他地域からの人口流入が継続していることに加え、賃貸マンションの供給が安定的に推移していることなどから、良好な需給環境が継続するものと見込まれます。

このような環境下において、本投資法人は当期、3物件の取得と1物件の譲渡を実施するとともに、高い稼働率と収益性の向上を実現しました。

平成28年11月には、同年10月に実施した公募増資による調達資金を活用して積水ハウスが企画・開発した「プライムメゾン」シリーズ2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8,500百万円)を取得しました。また、平成29年1月に築年数の経過による今後の修繕費の増加懸念及び譲渡益が得られる点等を考慮して東京圏その他都市部に存する「エスティメゾン八千代緑が丘」(譲渡価格1,250百万円、譲渡益32百万円)を譲渡するとともに、その入替え資産として、平成29年3月に本投資法人が重点投資エリアと位置付ける東京圏主要都市部に存する新築物件「エスティメゾン森下」(取得価格628百万円(注))を取得し、ポートフォリオの強化を図りました。

稼働率についても、良好な賃貸マーケットを背景に空室住戸の早期成約に注力するなどリーシングマネジメントを徹底して実行したことにより、当期の住居ポートフォリオの稼働率は本投資法人の上場来過去最高(期中平均稼働率:97.0%、期末稼働率:97.7%)となり、ポートフォリオ全体でも極めて高い水準(期中平均稼働率:

97.1%、期末稼働率：97.8%)となりました。加えて、稼働率に配慮しながらも積極的な賃料の引き上げを実行し、収益性の向上も実現しました。

(注) エスティメゾン森下の取得価格については、信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額(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。)に、本投資法人による取得前に本投資法人の要請により行った追加工事に係る費用の金額を加えて算出しています。以下同じです。

(ハ) 資産規模の推移

当期は、平成28年9月期末に保有していた111物件(住居110物件、商業施設1物件)、取得価格の合計199,163百万円(住居195,342百万円、商業施設3,820百万円)で運用を開始しました。その後、前述のとおり、平成28年11月に住居2物件(取得価格の合計8,500百万円)を取得したほか、平成29年1月に住居1物件(取得価格1,348百万円)を譲渡するとともに、平成29年3月に住居1物件(取得価格628百万円)を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は113物件(住居112物件、商業施設1物件)、取得価格の合計は206,943百万円(住居203,122百万円、商業施設3,820百万円)となっています。

なお、当期中に取得又は譲渡した物件は、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-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	4,500	平成28年11月1日
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	4,000	平成28年11月1日
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	628	平成29年3月17日

<譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,250	平成29年1月31日

[住居ポートフォリオの状況]

平成29年3月末日(第23期末)現在の住居ポートフォリオの地域別及び築年数別の分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、投資比率については、小数第二位を四捨五入しています。したがって、以下に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

<住居ポートフォリオの地域別分散状況>

投資エリア区分	平成29年3月末日 (第23期末) 現在	
	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	140,738	69.3
東京圏その他都市部	6,081	3.0
全国主要都市	56,302	27.7
住居ポートフォリオ合計	203,122	100.0

<住居ポートフォリオの築年数別分散状況>

築年数区分	平成29年3月末日 (第23期末) 現在	
	取得価格(百万円)	投資比率(%)
5年未満	29,353	14.5
5年以上10年未満	79,842	39.3
10年以上	93,926	46.2
住居ポートフォリオ合計	203,122	100.0

(二) CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境省から認定を受けた積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、平成27年3月期(第19期)に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定しました。当該方針等に基づき、積水ハウスとの協働により、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、時代のニーズに即したCSR・環境活動の取組みを推進しています。また、サステナブル委員会を設置し、遵守状況及び実施した施策の効果測定を定期的に行うとともに、環境配慮への取組みにおける自社の位置づけを把握するため外部評価機関による環境認証や評価を取得し、継続的にCSR・サステナブル社会実現への取組みができる体制を整えています。

当期においては、CSR・環境活動の取組みとして、これまでも適宜実施してきたLED照明の導入、省エネルギーエアコンの導入及び災害救援自動販売機の設置等を推進しました。また、外部評価機関による環境認証の取得においては、DBJ Green Building認証(注)について継続モニタリングを実施し当該認証取得5物件中3物件(プライムメゾン品川、プライムメゾン銀座イースト及びエスティメゾン大島)について評価ランクが向上(それぞれ4つ星から5つ星、3つ星から4つ星及び2つ星から3つ星に引き上げ)するとともに、1物件(神戸女子学生会館)について新たに当該認証(3つ星)を取得しました。

本投資法人は、引き続き上記方針等に基づく取組みを実施することで、本投資法人の基本理念である「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」を推進します。

(注)「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

(ホ) 資金調達の詳細

当期において本投資法人は、平成29年2月に返済期日の到来した総額9,500百万円の借入金（借入期間5年：6,500百万円、同4年：3,000百万円）の借換え資金として、借入期間9年で5,500百万円を、同8年で2,400百万円を、同3年6か月で1,600百万円を借り入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。また、平成28年12月及び平成29年3月にそれぞれ短期借入金（合計3,000百万円）の期限前返済を行いました。

その結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は105,709百万円（長期借入金91,209百万円（うち1年内返済予定の長期借入金4,805百万円）及び投資法人債14,500百万円（うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円））となり、総資産有利子負債比率（LTV）は50.3%となっています。

また、平成28年10月には、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間でコミットメント極度額総額100億円のコミットメントライン契約を締結しており、当期末の状況は以下のとおりとなっています。

コミットメント極度額	10,000百万円
未使用コミットメント極度額	10,000百万円
コミットメント開始日	平成28年11月1日
コミットメント終了日	平成29年10月31日
担保の有無	無担保・無保証
契約締結先	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 及び株式会社三井住友銀行
資金用途	物件取得資金、リファイナンス資金（投資法人債の償還を含みます。）及び保有不動産の改修・修繕工事資金

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(ヘ) 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6,919百万円、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3,060百万円となり、経常利益は2,502百万円、当期純利益は2,501百万円を計上しました。

なお、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法（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66条の2）の適用により、平成29年1月に譲渡した「エステイメゾン八千代緑が丘」の譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である31百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することとしています。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,234円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

今後の日本経済においては、日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の継続や政府の各種経済対策などを背景とする雇用・所得環境の改善により、国内需要が増加基調となることが期待されます。但し、米国の経済動向や金融政策運営が国際金融市場に及ぼす影響などが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。

国内の不動産市場においては、不動産売買額が平成27年、平成28年と2年連続で前年比マイナスとなり縮小傾向がみられるものの、金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、安定した賃貸収入が得られる不動産への投資需要の強さは継続すると期待されます。このような状況において、本投資法人としては、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら、資産の取得・運用を行います。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、投資主価値の最大化を図るべく、スポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスクラウドからの運用資産の取得を基軸としたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域的要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられる不動産関連資産について、その生み出すキャッシュフローの予測並びにそれに基づく収益価格等の検討及び判断を行います。

また、本投資法人が本書の日付現在において保有する唯一の既存商業施設（注）である浜松プラザについては、安定運用に努めるとともに、積水ハウスと協働して施設全体の魅力度・資産価値の向上を図り、時機を見て売却の判断を行うことを検討します。

（注）本投資法人が保有を継続している主として商業施設の用に供される不動産関連資産をいいます。

B. 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の収益性・資産価値を向上させるための諸施策を引き続き実施します。




本投資法人が保有する物件について、適切な時期のリフォーム・リノベーションを実施しリーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化を防ぐことで、運用資産の品質管理の徹底を図る等、費用対効果の最大化を意識した各種修繕工事の実施等を推進し、内部成長の強化につなげます。

また、共用部照明のLED化の推進、修繕工事の内容・金額の十分な検証により、運用コストの削減を図っていきます。加えて、保有物件の管理業務に係るコストについても、費用対効果を検証し、最適化を図る等のコスト削減策を推進していきます。

積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、当該物件の所在地を営業地域とする積和不動産グループ（注）にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、適宜、積和不動産グループに集約しており、全国で約58.4万室の賃貸管理実績（平成29年1月末日現在）に裏付けられた積和不動産グループのプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると、本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。なお、商業施設である浜松プラザについては、旧イトーヨーカ堂棟の後継テナントの来店に向け、駐車場等の整備及び施設運営の見直し等を実施し、施設全体の魅力度及び相乗効果を高め、来店者数の増加を図ることで安定運用に努めます。

（注）「積和不動産グループ」とは、積和不動産各社（7社）が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。なお、「積和不動産各社（7社）」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産、積和不動産関東、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州の7社をいいます。以下同じです。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">積水ハウス ブランド</div> <p>積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">本投資法人独自 ブランド</div> <p>原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">積和不動産グループ ブランド</div> <p>原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社(7社)が企画・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅</p>

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっておりますが、従前の方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。今後の借入れについては、これまでと同じく、長期・固定・分散を意識した資金調達を基本としつつも、固定・変動金利の最適なバランスに十分留意し、調達コストの削減を意識した取組みを継続していきます。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ニ) 運用状況の見通し

平成29年9月期(第24期)及び平成30年3月期(第25期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成29年9月期(第24期)及び平成30年3月期(第25期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

※平成29年9月期(第24期)

営業収益	6,896百万円	1口当たり分配金	2,200円
経常利益	2,434百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,432百万円		

※平成30年3月期(第25期)

営業収益	6,938百万円	1口当たり分配金	2,220円
経常利益	2,456百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
当期純利益	2,454百万円		

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

平成29年9月期(第24期)及び平成30年3月期(第25期)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成29年9月期(第24期):平成29年4月1日～平成29年9月30日(183日) 平成30年3月期(第25期):平成29年10月1日～平成30年3月31日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年3月期末現在保有している113物件について、平成30年3月期末までに異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、平成29年3月期末現在における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成29年3月期末現在における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は、平成29年9月期において約644百万円を、平成30年3月期において約662百万円をそれぞれ想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、平成29年9月期において約424百万円を、平成30年3月期において約424百万円をそれぞれ想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。また、平成29年1月1日以降に取得した運用資産に係る平成30年分の固定資産税及び都市計画税は、平成30年3月期の賃貸事業費用としては計上されず、平成30年9月期から賃貸事業費用として費用処理されることとなります。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、平成29年9月期において約1,601百万円を、平成30年3月期において約1,601百万円をそれぞれ想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、平成29年9月期において総額約516百万円を、平成30年3月期において総額約516百万円をそれぞれ想定しています。 投資法人債発行費償却は、平成29年9月期において約7百万円を、平成30年3月期において約7百万円をそれぞれ想定しています。 投資口交付費償却については、平成29年9月期において約16百万円を、平成30年3月期において約8百万円をそれぞれ想定しています。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、平成29年3月期末現在、105,709百万円の有利子負債残高（長期借入金91,209百万円（うち1年内返済予定の長期借入金4,805百万円）及び投資法人債14,500百万円（うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円））を有しており、総資産有利子負債比率（LTV）は50.3%となっています。 ・ 平成29年9月期中に返済期限が到来する借入金2,705百万円、平成30年3月期中に返済期限が到来する借入金2,100百万円及び償還期限の到来する投資法人債4,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 上記を除いて新たな借入れ等を行わない前提です。これにより、平成29年9月期及び平成30年3月期の総資産有利子負債比率（LTV）は平成29年3月期末現在と同程度の水準で推移することを前提としています。 ・ 総資産有利子負債比率（LTV）の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第二位を四捨五入しています。 総資産有利子負債比率（LTV）＝有利子負債総額÷総資産額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在の1,105,510口を前提としており、その後、平成30年3月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年9月30日)	当期 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,001,779	3,793,152
信託現金及び信託預金	5,007,948	5,096,818
営業未収入金	112,962	146,649
未収消費税等	1,264	-
前払費用	169,216	150,392
繰延税金資産	34	32
その他	249	87
貸倒引当金	△3,818	△2,628
流動資産合計	9,289,637	9,184,504
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	103,979,697	106,007,452
減価償却累計額	△15,100,421	△16,309,706
信託建物(純額)	88,879,276	89,697,745
信託構築物	900,614	983,036
減価償却累計額	△218,092	△243,251
信託構築物(純額)	682,522	739,785
信託機械及び装置	1,972,641	2,022,031
減価償却累計額	△572,081	△618,529
信託機械及び装置(純額)	1,400,560	1,403,501
信託工具、器具及び備品	263,641	298,133
減価償却累計額	△86,492	△100,337
信託工具、器具及び備品(純額)	177,148	197,795
信託土地	101,708,485	107,827,854
信託建設仮勘定	52,047	-
有形固定資産合計	192,900,040	199,866,683
無形固定資産		
信託借地権	145,982	143,964
その他	246	110
無形固定資産合計	146,229	144,075
投資その他の資産		
差入敷金保証金	242,672	242,672
長期前払費用	450,323	473,891
その他	144,827	152,239
投資その他の資産合計	837,823	868,802
固定資産合計	193,884,092	200,879,561
繰延資産		
投資法人債発行費	59,740	52,234
投資口交付費	23,691	49,813
繰延資産合計	83,431	102,048
資産合計	203,257,161	210,166,114

(単位：千円)

	前期 (平成28年9月30日)	当期 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	412,267	314,916
短期借入金	3,000,000	-
1年内償還予定の投資法人債	-	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,205,000	4,805,000
未払金	601,937	569,457
未払費用	55,940	54,222
未払法人税等	1,295	1,261
未払消費税等	-	11,147
前受金	236,797	230,640
その他	12,779	10,332
流動負債合計	16,526,017	9,996,979
固定負債		
投資法人債	14,500,000	10,500,000
長期借入金	79,004,500	86,404,500
信託預り敷金及び保証金	1,934,556	1,946,227
固定負債合計	95,439,056	98,850,727
負債合計	111,965,074	108,847,707
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	88,925,149	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	174,521	183,091
任意積立金合計	174,521	183,091
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,192,416	2,501,336
剰余金合計	2,366,937	2,684,427
投資主資本合計	91,292,087	101,318,406
純資産合計	※1 91,292,087	※1 101,318,406
負債純資産合計	203,257,161	210,166,114

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,674,711	※1 6,886,897
不動産等売却益	※2 18,431	※2 32,176
営業収益合計	6,693,142	6,919,074
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,218,278	※1 3,259,096
資産運用報酬	484,273	360,581
資産保管手数料	15,847	16,135
一般事務委託手数料	35,968	36,151
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	449	1,583
その他営業費用	195,040	181,193
営業費用合計	3,953,458	3,858,342
営業利益	2,739,684	3,060,731
営業外収益		
受取利息	57	46
未払分配金戻入	263	616
その他	206	18
営業外収益合計	527	680
営業外費用		
支払利息	395,333	394,811
投資法人債利息	56,491	56,060
投資法人債発行費償却	7,546	7,505
融資関連費用	72,304	79,099
投資口交付費償却	14,503	21,211
その他	108	117
営業外費用合計	546,288	558,806
経常利益	2,193,924	2,502,606
税引前当期純利益	2,193,924	2,502,606
法人税、住民税及び事業税	1,303	1,268
法人税等調整額	203	2
法人税等合計	1,507	1,270
当期純利益	2,192,416	2,501,336
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,192,416	2,501,336

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計			
圧縮積立金	任意積立金合計						
当期首残高	88,925,149	127,423	127,423	2,210,581	2,338,004	91,263,154	91,263,154
当期変動額							
圧縮積立金の積立		47,097	47,097	△47,097	-	-	-
剰余金の配当				△2,163,483	△2,163,483	△2,163,483	△2,163,483
当期純利益				2,192,416	2,192,416	2,192,416	2,192,416
当期変動額合計	-	47,097	47,097	△18,164	28,932	28,932	28,932
当期末残高	88,925,149	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087

当期(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計			
圧縮積立金	任意積立金合計						
当期首残高	88,925,149	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087
当期変動額							
新投資口の発行	9,708,829					9,708,829	9,708,829
圧縮積立金の積立		8,570	8,570	△8,570	-	-	-
剰余金の配当				△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845
当期純利益				2,501,336	2,501,336	2,501,336	2,501,336
当期変動額合計	9,708,829	8,570	8,570	308,919	317,490	10,026,319	10,026,319
当期末残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
I 当期末処分利益	2,192,416,724円	2,501,336,041円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,183,845,950円 (2,145円)	2,469,709,340円 (2,234円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	8,570,774円	31,626,701円
IV 次期繰越利益	0円	0円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、当期末処分利益の全額である2,183,845,950円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、当期末処分利益の全額である2,469,709,340円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,193,924	2,502,606
減価償却費	1,582,665	1,606,450
投資法人債発行費償却	7,546	7,505
投資口交付費償却	14,503	21,211
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△685	△1,190
受取利息	△57	△46
支払利息	451,824	450,872
営業未収入金の増減額(△は増加)	40,205	△33,687
前払費用の増減額(△は増加)	△23,556	23,708
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,264	1,264
営業未払金の増減額(△は減少)	△2,656	24,544
未払金の増減額(△は減少)	23,078	△141,153
未払消費税等の増減額(△は減少)	△17,913	11,147
前受金の増減額(△は減少)	△1,030	△6,156
信託有形固定資産の売却による減少額	1,502,287	1,168,045
長期前払費用の増減額(△は増加)	△99,555	△28,452
その他	11,080	△2,799
小計	5,680,397	5,603,871
利息の受取額	57	46
利息の支払額	△449,964	△452,590
法人税等の支払額	△3,807	△1,302
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,226,683	5,150,025
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	△7,411,375	△9,751,609
無形固定資産の取得による支出	△43	△125
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	140,160	155,193
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△221,860	△143,522
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5,857	△7,412
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,498,977	△9,747,475
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	4,500,000	-
短期借入金の返済による支出	△8,700,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△2,800,000	△9,500,000
投資口の発行による収入	-	9,661,495
分配金の支払額	△2,162,923	△2,183,802
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,837,076	4,477,693
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	564,782	△119,757
現金及び現金同等物の期首残高	8,444,945	9,009,728
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,009,728	※1 8,889,971

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>7～48年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～50年	信託機械及び装置	7～48年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～66年								
信託構築物	3～50年								
信託機械及び装置	7～48年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期29,900千円、当期3,952千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入していません。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成28年9月30日)	当 期 (平成29年3月31日)
	50,000	50,000

2. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前 期 (平成28年9月30日)	当 期 (平成29年3月31日)
コミットメントライン契約の総額	-	10,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	-	10,000,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	当 期 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	6,470,566	6,668,229
その他賃貸事業収入	204,144	218,667
不動産賃貸事業収益合計	6,674,711	6,886,897
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	631,260	656,606
水道光熱費	86,735	84,388
保険料	7,771	8,013
修繕費	218,848	201,751
固定資産税等	380,518	377,346
信託報酬	43,254	43,196
その他賃貸事業費用	267,339	281,374
減価償却費	1,582,549	1,606,420
不動産賃貸事業費用合計	3,218,278	3,259,096
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,456,432	3,627,800

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)

(単位:千円)

エステイメゾン東新宿 (土地の一部)		
不動産等売却収入		23,500
不動産等売却原価	7,154	
その他売却費用	2,261	9,415
不動産等売却益		14,084

b-town南青山		
不動産等売却収入		1,560,000
不動産等売却原価	1,495,133	
その他売却費用	60,519	1,555,653
不動産等売却益		4,346

当期(自平成28年10月1日 至平成29年3月31日)

(単位:千円)

エステイメゾン八千代緑が丘		
不動産等売却収入		1,250,000
不動産等売却原価	1,168,146	
その他売却費用	49,676	1,217,823
不動産等売却益		32,176

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	当 期 自平成28年10月1日 至平成29年3月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,018,110口	1,105,510口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
現金及び預金	4,001,779	3,793,152
信託現金及び信託預金	5,007,948	5,096,818
現金及び現金同等物	9,009,728	8,889,971

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	南 修	本投資法人執行役員兼積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社代表取締役	-	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	524,181 (注2)	未払金	536,493
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払(注3)	6,100	未払金	1,512

- (注1) 南修が第三者(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬27,240千円及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬12,668千円が含まれています。
- (注3) 南修が第三者(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。
- (注4) 上記金額のうち、「取引金額」には消費税等は含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	南 修	本投資法人執行役員兼積水ハウス・アセットマネジメント株式会社代表取締役	-	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	409,597 (注2)	未払金	394,845
				積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払(注3)	1,400	未払金	1,512

- (注1) 南修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬39,016千円及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬10,000千円が含まれています。
- (注3) 南修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。
- (注4) 上記金額のうち、「取引金額」には消費税等は含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前 期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	当 期 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
1口当たり純資産額	89,668	91,648
1口当たり当期純利益	2,153	2,288

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別	前 期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	当 期 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
項 目		
当期純利益(千円)	2,192,416	2,501,336
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)	2,192,416	2,501,336
期中平均投資口数(口)	1,018,110	1,093,070

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注1)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注2)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注3)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注4)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注5)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注6)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注7)
平成26年10月22日	公募増資	97,970	1,013,210	9,395	88,455	(注8)
平成26年11月18日	第三者割当増資	4,900	1,018,110	469	88,925	(注9)
平成28年10月26日	公募増資	83,240	1,101,350	9,246	98,171	(注10)
平成28年11月14日	第三者割当増資	4,160	1,105,510	462	98,633	(注11)

- (注1) 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2) 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3) 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4) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注5) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。
- (注6) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844円)にて、新規物件の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7) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注8) 1口当たり発行価格99,157円(引受価額95,902円)にて、新規物件の購入資金の一部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9) 平成26年10月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額95,902円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
- (注10) 1口当たり発行価格114,855円(引受価額111,085円)にて、新規物件の取得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11) 平成28年10月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額111,085円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

資産運用会社において、取締役(非常勤)であった稲澤 良樹が平成29年1月31日付で辞任し、同日付で松本 正己が取締役(非常勤)に就任しました。また、平成29年3月29日付で取締役であった桂 正樹が辞任しました。

平成29年1月31日付で就任した取締役(非常勤)の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (非常勤)	松本 正己	昭和58年4月 平成5年8月 平成7年9月 平成18年4月 平成19年7月 平成22年2月 平成23年2月 平成28年3月 平成29年1月	積水ハウス株式会社 入社 経理部 積水ハウス梅田オペレーション株式会社 出向 同社 総務部 経理課長 積水ハウス株式会社 経理部 同社 経理財務部(経理グループ) 部長 同社 経理財務部 J-SOX推進室長 同社 経理財務部 次長 同社 経理財務部 部長(現職) 積和建设阪和株式会社 監査役(非常勤)就任(現任)及び 積和建设兵庫株式会社 監査役(非常勤)就任(現任) 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)取締役(非常勤)就任(現任)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成28年9月30日)		当期 (平成29年3月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	127,660	62.8	136,294	64.9
		東京圏その他都市部	6,974	3.4	5,752	2.7
		全国主要都市	54,692	26.9	54,249	25.8
	住居 計		189,327	93.1	196,296	93.4
	その他信託不動産(商業施設)		3,666	1.8	3,714	1.8
	その他信託不動産 計		3,666	1.8	3,714	1.8
小計			192,994	95.0	200,010	95.2
預金・その他の資産			10,263	5.0	10,155	4.8
資産総額計			203,257	100.0	210,166	100.0

	前期 (平成28年9月30日)		当期 (平成29年3月31日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	111,965	55.1	108,847	51.8
純資産総額	91,292	44.9	101,318	48.2

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市並びにその通勤圏(中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部)及び上記以外の政令指定都市等(東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)を表します。

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

(注3) 「対総資産比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要な銘柄

該当事項はありません。

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

② 投資不動産物件

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

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人の平成29年3月末日(第23期末)現在において保有する資産は全て不動産を信託財産とする信託受益権です。資産の概要は、以下のとおりです。

(イ) 信託不動産の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	2.6	4,714	6,240	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,730	0.8	1,604	1,730	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1,960	0.9	1,875	1,970	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	エステイメゾン恵比寿	700	0.3	638	835	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	エステイメゾン神田	1,360	0.7	1,266	1,540	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,290	0.6	1,212	1,520	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1,870	0.9	1,699	2,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	エステイメゾン町田	1,360	0.7	1,146	1,530	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	エステイメゾン川崎	2,130	1.0	1,815	2,360	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,018	0.5	925	1,200	森井総合鑑定 株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	エステイメゾン横浜	2,090	1.0	1,884	2,090	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,650	0.8	1,406	1,550	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	エステイメゾン目黒	887	0.4	788	1,040	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-19	エステイメゾン巣鴨	1,510	0.7	1,447	1,550	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	エステイメゾン京橋	2,774	1.3	2,275	2,910	株式会社 立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,220	0.6	1,112	1,120	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	エステイメゾン白楽	844	0.4	709	917	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	エステイメゾン南堀江	1,055	0.5	940	1,010	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	エステイメゾン五反田	3,043	1.5	2,737	3,030	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	2,440	1.2	2,216	2,660	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	2,200	1.1	1,966	1,980	森井総合鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,300	0.6	1,191	1,190	森井総合鑑定 株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	エステイメゾン城東	1,075	0.5	972	949	一般財団法人 日本不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居-29	エステイメゾン塚本	1,250	0.6	1,112	1,060	一般財団法人 日本不動産研究所	平成18年12月1日	無
住居-30	エステイメゾン川崎II	1,900	0.9	1,715	1,850	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,700	1.3	2,597	2,580	森井総合鑑定 株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	0.5	909	907	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	0.4	789	764	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	445	0.2	376	359	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	840	0.4	708	728	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,420	0.7	1,275	1,150	一般財団法人 日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	エステイメゾン東品川	2,610	1.3	2,430	2,350	大和不動産鑑定 株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1,000	0.5	879	875	株式会社 立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	エステイメゾン西中島	2,250	1.1	1,902	1,900	一般財団法人 日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	2,700	1.3	2,469	2,480	森井総合鑑定 株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	0.5	940	1,020	森井総合鑑定 株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	エステイメゾン千駄木	757	0.4	707	682	森井総合鑑定 株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	1.1	2,176	2,050	森井総合鑑定 株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	エステイメゾン博多東	2,250	1.1	2,007	2,390	株式会社 立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	エステイメゾン上呉服	900	0.4	802	819	株式会社 立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	871	0.4	832	805	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	0.8	1,481	1,820	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	0.6	1,033	1,470	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.3	595	765	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	0.3	665	777	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,260	1.1	2,097	2,590	大和不動産鑑定 株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	1,920	0.9	1,775	2,480	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,050	0.5	1,024	1,280	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	0.7	1,520	1,710	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	0.8	1,524	1,910	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	810	0.4	753	920	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	0.3	500	604	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年4月2日	無
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	0.9	1,898	2,030	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年4月2日	無
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,560	0.8	1,489	1,980	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年6月29日	無
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,830	1.4	2,769	3,280	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年9月5日	無
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	5,205	2.5	4,964	6,150	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-65	プライムメゾン高見	905	0.4	856	1,030	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	715	0.3	673	813	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	0.5	1,041	1,310	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年10月1日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-68	エステイメゾン東白壁	1,350	0.7	1,260	1,560	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年10月1日	無
住居-69	エステイメゾン千石	1,075	0.5	1,079	1,330	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年2月8日	無
住居-70	エステイメゾン代沢	1,870	0.9	1,879	2,220	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年2月8日	無
住居-71	エステイメゾン戸越	1,370	0.7	1,361	1,690	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年2月8日	無
住居-72	エステイメゾン瓦町	1,640	0.8	1,562	1,890	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-73	エステイメゾン西天満	1,440	0.7	1,373	1,660	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年3月1日	無
住居-74	エステイメゾン白金台	1,900	0.9	1,951	2,330	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年3月1日	無
住居-75	エステイメゾン東新宿 (注4)	1,363	0.7	1,337	1,600	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-76	エステイメゾン元麻布	1,170	0.6	1,169	1,490	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-77	エステイメゾン都立大学	729	0.4	730	833	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	844	0.4	836	1,020	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-79	エステイメゾン中野	1,540	0.7	1,524	1,840	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-80	エステイメゾン新中野	847	0.4	839	993	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	863	0.4	858	948	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-82	エステイメゾン哲学堂	954	0.5	938	1,140	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-83	エステイメゾン高円寺	958	0.5	956	1,110	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-84	エステイメゾン押上	1,950	0.9	1,921	2,400	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年5月1日	無
住居-85	エステイメゾン赤羽	2,730	1.3	2,666	3,220	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-86	エステイメゾン王子	1,380	0.7	1,349	1,630	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年5月1日	無
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,280	0.6	1,243	1,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,160	0.6	1,123	1,430	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年10月1日	無
住居-89	プライムメゾン神保町	1,640	0.8	1,597	1,920	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	2,120	1.0	2,098	2,790	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年10月1日	無
住居-91	マストライフ秋葉原	480	0.2	474	543	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年1月21日	無
住居-92	エステイメゾン葵	2,160	1.0	2,090	2,450	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年1月31日	無
住居-93	エステイメゾン薬院	2,008	1.0	2,034	2,330	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年3月28日	無
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	6,720	3.2	6,667	8,100	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居-95	エステイメゾン大島	7,120	3.4	7,069	8,520	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年5月1日	無
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,755	0.8	1,752	2,020	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居-97	エステイメゾン鶴舞	3,760	1.8	3,806	4,420	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年5月1日	無
住居-98	プライムメゾン森下	1,720	0.8	1,740	1,900	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年11月4日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-99	プライムメゾン品川	1,680	0.8	1,701	1,940	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年11月4日	無
住居-100	プライムメゾン大通公園	2,660	1.3	2,694	3,090	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-101	プライムメゾン南2条	1,470	0.7	1,492	1,910	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-102	プライムメゾン鴨々川	970	0.5	988	1,220	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月4日	無
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	2,230	1.1	2,283	2,298	株式会社 立地評価研究所	平成26年11月4日	無
住居-104	マストライフ八広	1,670	0.8	1,697	1,880	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年11月4日	無
住居-105	プライムメゾン恵比寿	3,585	1.7	3,634	4,250	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年1月15日	無
住居-106	エスティメゾン芝浦	2,730	1.3	2,873	2,910	株式会社 中央不動産鑑定所	平成27年3月31日	無
住居-107	グランマスト金沢西泉	1,005	0.5	1,038	1,100	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年4月2日	無
住居-108	グランマスト鶴の森	745	0.4	765	817	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年4月2日	無
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	871	0.4	911	913	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年5月14日	無
住居-110	エスティメゾン港北綱島	2,680	1.3	2,847	2,750	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年7月10日	無
住居-111	マストライフ日野	1,290	0.6	1,334	1,370	株式会社 立地評価研究所	平成27年10月1日	無
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	4,270	2.1	4,421	4,690	森井総合鑑定 株式会社	平成28年1月29日	無
住居-113	神戸女子学生会館	5,700	2.8	6,087	5,780	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年3月1日	無
住居-114	プライムメゾン渋谷	2,190	1.1	2,238	2,310	森井総合鑑定 株式会社	平成28年4月1日	無
住居-115	プライムメゾン初台	2,700	1.3	2,776	2,860	森井総合鑑定 株式会社	平成28年4月1日	無
住居-116	エスティメゾン上町台	950	0.5	983	1,020	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年4月1日	無
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	970	0.5	1,005	976	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年4月1日	無
住居-118	プライムメゾン白金高輪	4,500	2.2	4,610	4,690	森井総合鑑定 株式会社	平成28年11月1日	無
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	4,000	1.9	4,102	4,200	株式会社 立地評価研究所	平成28年11月1日	無
住居-120	エスティメゾン森下	628	0.3	658	643	株式会社 中央不動産鑑定所	平成29年3月17日	無
住居 小計		203,122	98.2	196,296	223,213			
商業-1	浜松プラザ(注5)	3,820	1.8	3,714	2,802	株式会社 立地評価研究所	平成17年7月28日	無
その他信託不動産(商業施設) 小計		3,820	1.8	3,714	2,802			
合計		206,943	100.0	200,010	226,015			

- (注1) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各保有資産の取得価格の占める比率を記載しています。
なお、小数第二位を四捨五入しています。
- (注2) 「期末算定価額」欄には、平成29年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額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3) 「担保設定の有無」欄には、平成29年3月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。
- (注4) エスティメゾン東新宿は、平成25年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。
- (注5) 浜松プラザは、本書の日付現在において浜松プラザイーストエリアに所在する4棟の建物(赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・プレスボ棟及び管理棟)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6棟の建物から構成されている複合型商業施設です(なお、浜松プラザイーストエリアに所在していた旧イトーヨーカ堂棟については、株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗の閉店に伴う解体工事が完了しており、本書の日付現在、旧イトーヨーカ堂棟の

敷地においてコストコホールセールジャパン株式会社による出店計画（以下「コストコホールセールジャパン出店計画」といいます。）が進行しています。以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。）。本投資法人は、このうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の建物以外の不動産に係る信託受益権を平成17年7月28日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付でその一部を積水ハウスに譲渡しており、浜松プラザイーストエリアのコストコホールセールジャパン出店計画の敷地を除く部分（以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。）に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成29年3月末日(第23期末)現在の保有資産にかかる信託不動産は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	エステイメゾン町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エステイメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	エステイメゾン五反田 (注4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年3月2日
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	共同住宅、店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	I、II RC、7F III RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日
住居-28	エステイメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居-29	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居-30	エステイメゾン川崎II	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	共同住宅、店舗	380.26	2,097.45	RC、12F/B1F	平成19年2月22日
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

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-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年5月23日
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年5月23日
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年4月18日
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注4)	東京都品川区荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居-44	エステイメゾン千駄木(注4)	東京都文京区千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、15F	平成20年1月9日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注4)	東京都新宿区四谷坂町	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(注5)	福岡県福岡市博多区上呉服町	共同住宅	606.49	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	愛知県名古屋市中区東桜	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	愛知県名古屋市中区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	RC、10F	平成18年11月7日
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	共同住宅、店舗	473.85	1,006.89	RC、5F	平成20年1月28日
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	共同住宅、事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20年3月12日
住居-55	マスト博多(注6)	福岡県福岡市博多区博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年1月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年9月6日
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	共同住宅、店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、13F/B1F	平成17年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	SRC、14F	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	RC、14F	平成19年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	共同住宅	640.92	2,112.46	RC、10F	平成18年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	RC、13F	平成8年2月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区上野	共同住宅	458.32	2,821.47	RC、12F/B1F	平成18年2月24日
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	RC、10F	平成16年9月7日
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	共同住宅、店舗	969.10	8,724.48	RC、14F/B1F	平成18年2月28日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	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	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	SRC、15F	平成18年2月27日
住居-69	エスティメゾン千石	東京都文京区 千石	共同住宅	1,002.14	2,068.21	RC、5F	平成21年8月6日
住居-70	エスティメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	RC、3F	平成22年2月18日
住居-71	エスティメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	RC、7F	平成21年6月25日
住居-72	エスティメゾン瓦町	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	RC、14F	平成18年10月17日
住居-73	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市 北区西天満	共同住宅	519.65	4,514.05	RC、23F	平成19年11月30日
住居-74	エスティメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	RC、 7F/B1F	平成15年9月16日
住居-75	エスティメゾン東新宿 (注7)	東京都新宿区 新宿	共同住宅	679.19	2,227.87	RC、6F	平成21年4月17日
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	RC、5F	平成21年11月9日
住居-77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	RC、3F	平成21年2月23日
住居-78	エスティメゾン武蔵小山II	東京都品川区 小山	共同住宅	609.81	1,436.58	RC、5F	平成21年5月25日
住居-79	エスティメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅、 店舗	687.47	2,608.04	RC、10F	平成21年6月24日
住居-80	エスティメゾン新中野	東京都中野区 本町	共同住宅	747.64	1,508.07	RC、4F	平成21年10月22日
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	東京都中野区 弥生町	共同住宅	907.66	1,531.56	RC、3F	平成21年2月16日
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区 松が丘	共同住宅	686.93	1,858.00	RC、8F	平成21年10月21日
住居-83	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区 高円寺南	共同住宅	1,100.15	1,977.24	RC、3F	平成21年3月10日
住居-84	エスティメゾン押上	東京都墨田区 業平	共同住宅	1,134.70	4,344.84	RC、7F	平成22年4月23日
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区 赤羽	共同住宅	1,157.02	5,675.18	SRC、13F	平成21年11月25日
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区 王子	共同住宅	518.87	2,939.76	RC、16F	平成22年7月6日
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区 早稲田鶴巻町	共同住宅	358.54	1,914.93	RC、 13F/B1F	平成24年11月8日
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区 八丁堀	共同住宅	302.07	1,901.58	RC、9F	平成24年11月16日
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田 区神田神保町	共同住宅	389.48	2,341.30	RC、14F	平成25年3月1日
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都品川区 北品川	共同住宅	2,167.60	3,727.89	RC、 4F/B1F	平成23年1月18日
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田 区神田佐久間 河岸	共同住宅	151.48	939.79	RC、12F	平成18年10月3日
住居-92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋 市東区葵	共同住宅、 店舗	906.67	5,107.47	RC、14F	平成19年10月3日
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市 中央区平尾	共同住宅、 店舗	1,342.00	5,590.13	RC、15F ; RC、11F	平成18年2月2日
住居-94	エスティメゾン錦糸町II	東京都墨田区 江東橋	共同住宅、 店舗	1,679.75	11,160.19	RC、15F	平成20年1月17日
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区 大島	共同住宅、 店舗	3,003.87	11,940.22	RC、15F	平成19年9月13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-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋 市千種区 富士見台	共同住宅	4,882.14	6,173.03	RC、4F	平成19年4月24日
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋 市中区千代田	共同住宅、 店舗	3,470.05	21,577.20	SRC・S、 14F/B2F	平成11年11月27日
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区 森下	共同住宅	461.60	2,668.30	RC、12F	平成25年5月14日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区 北品川	共同住宅、 店舗	972.94	2,693.31	RC、6F	平成26年2月18日
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市 中央区大通西	共同住宅、 店舗	1,007.42	11,090.88	RC、 18F/B1F	平成20年12月15日
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市 中央区 南二条西	共同住宅	1,085.66	8,477.68	RC、14F	平成21年11月30日
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市 中央区 南七条西	共同住宅	754.61	6,160.49	RC、13F	平成21年10月30日
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク (注8)	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	5,000.02	10,249.72	RC、14F	平成23年2月3日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区 八広	共同住宅、 店舗	1,296.64	4,012.49	RC、13F	平成23年1月14日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿	共同住宅、 店舗	587.16	3,798.12	RC、12F	平成26年6月5日
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区 芝浦	共同住宅	1,217.25	4,855.53	SRC、10F	平成8年8月26日
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市 西泉	共同住宅	1,633.40	5,181.40	RC、14F	平成19年9月14日
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市 市鶴の森	共同住宅	790.45	2,444.91	RC、8F	平成21年4月13日
住居-109	エスティメゾン つつじヶ丘	東京都調布市 西つつじヶ丘	共同住宅	1,503.25	2,456.48	RC、 5F/B1F	平成14年3月9日
住居-110	エスティメゾン港北綱島 (注9)	神奈川県 横浜市港北区 新吉田東	共同住宅	5,632.35	7,408.15	RC、5F	平成14年3月11日、 平成14年9月19日 及び 平成14年10月23日
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市 新町	共同住宅、 店舗	600.20	3,341.96	RC、 12F/B1F	平成22年1月13日
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県横浜 市中区本町、 北仲通	共同住宅、 事務所、店舗	887.06	8,196.14	RC、 13F/B1F	平成26年6月27日
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市 東灘区 向洋町中	共同住宅	4,494.55	23,773.26	SRC、 19F/B1F	平成14年2月28日
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区 渋谷	共同住宅	431.80	2,238.04	RC、13F	平成26年7月4日
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区 初台	共同住宅	644.33	3,761.80	RC、 14F/B1F	平成26年12月11日
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市 中央区 上本町西	共同住宅	407.96	2,609.61	SRC、 12F/B1F	平成17年8月17日
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市 中央区 小野柄通	共同住宅	446.71	2,304.05	RC、14F	平成19年3月22日
住居-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区 三田	共同住宅	832.92	5,503.55	RC、 12F/B1F	平成27年6月15日
住居-119	プライムメゾン 市谷山伏町	東京都新宿区 市谷山伏町	共同住宅	1,113.91	5,771.76	RC、 13F/B2F	平成27年10月13日
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区 菊川	共同住宅	263.84	922.68	RC、7F	平成29年2月9日
住居 小計				125,627.31	456,158.33		

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
商業-1	浜松プラザ(注10)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、 宮竹町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1F； S、2F； S、2F	平成12年11月7日 及び 平成12年11月9日
その他信託不動産(商業施設) 小計				73,937.28	11,229.79		
合計				199,564.59	467,388.12		

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

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

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

(注4) エスティメゾン五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得に係る専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注5) エスティメゾン上呉服の敷地面積は、福岡法務局による地籍調査の結果、平成29年2月に593.55㎡から606.49㎡へ変更されています。

(注6) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注7) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注4)に記載のとおり、エスティメゾン東新宿は、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、「敷地面積」には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注8) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番23番32)は貸地であり、貸地上の建物(店舗)は借地人所有となっているため、上記表中において「延床面積」に当該建物(店舗)の面積は含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(注9) エスティメゾン港北綱島は、合計3棟の建物(イースト(平成14年3月11日に建築)、ウエスト(平成14年10月23日に建築)及びアネックス(平成14年9月19日に建築))から構成されています。3棟の建物の構造・階数は全て同じです。

(注10) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・プレスボ棟については、建物(店舗)の敷地を賃貸しており、建物(店舗)は敷地の賃借人所有となっているため、上記表中において「延床面積」に当該建物(店舗)の面積は含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(ハ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プライムメゾン照葉 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	180	-	-
エスティメゾン博多東 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成28年12月 至 平成29年9月	159	-	-
エスティメゾン板橋C6 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年11月	85	-	-
エスティメゾン亀戸 (東京都江東区)	大規模改修工事	自 平成29年9月 至 平成30年1月	66	-	-
エスティメゾン巣鴨 (東京都豊島区)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年9月	57	-	-
エスティメゾンつつじヶ丘 (東京都調布市)	大規模改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年9月	47	-	-
プライムメゾン百道浜他11物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	22	-	-
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋市中)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年8月	18	-	-

B. 期中に行った資本的支出

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397百万円であり、当期費用に区分された修繕費201百万円と合わせて599百万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)
プライムメゾン百道浜 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年11月	120
エスティメゾン武蔵小金井 (東京都小金井市)	大規模改修工事	自 平成28年11月 至 平成29年3月	77
浜松プラザ (静岡県浜松市)	南出口及び北側駐車場改修工事	自 平成27年12月 至 平成29年3月	60
エスティメゾン北新宿 (東京都新宿区)	大規模改修工事	自 平成28年11月 至 平成29年3月	47
エスティメゾン五反田 (東京都品川区)	共用部LED化工事	自 平成29年1月 至 平成29年1月	1
その他			90
合計			397

C. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
当期首積立金残高	101	45	184	359	489
当期積立額	27	170	329	322	424
当期積立金取崩額	83	31	154	192	383
次期繰越額	45	184	359	489	530

(二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成29年3月末日(第23期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	エステイメゾン銀座	1	積和不動産	134	131	5,515.43	5,403.57	98.0
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	積和不動産	46	43	2,019.10	1,847.17	91.5
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	1	積和不動産	42	41	2,062.10	2,011.20	97.5
住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	積和不動産	27	23	781.02	663.49	85.0
住居-6	エステイメゾン神田	1	積和不動産	68	65	1,706.54	1,632.17	95.6
住居-8	エステイメゾン北新宿	1	積和不動産	41	38	1,881.19	1,747.75	92.9
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	積和不動産	86	86	2,978.28	2,978.28	100.0
住居-11	エステイメゾン町田	1	積和不動産	95	93	3,090.89	3,040.37	98.4
住居-12	エステイメゾン川崎	1	積和不動産	146	141	3,741.01	3,612.29	96.6
住居-14	エステイメゾン新川崎	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	エステイメゾン横浜	1	積和不動産	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	エステイメゾン亀戸	1	積和不動産	87	86	2,279.21	2,255.00	98.9
住居-17	エステイメゾン目黒	1	積和不動産	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	38	37	2,619.17	2,549.14	97.3
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	165	4,613.04	4,587.24	99.4
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	積和不動産	30	28	1,656.02	1,546.71	93.4
住居-22	エステイメゾン白楽	1	積和不動産	57	53	1,285.83	1,192.57	92.7
住居-23	エステイメゾン南堀江	1	積和管理関西株式会社	60	58	1,804.48	1,749.95	97.0
住居-24	エステイメゾン五反田	1	積和不動産	83	80	3,871.15	3,737.71	96.6
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	1	積和不動産	83	81	2,979.85	2,916.67	97.9
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産	110	108	2,602.30	2,557.65	98.3
住居-27	エステイメゾン南麻布	1	積和不動産	52	52	1,082.12	1,082.12	100.0
住居-28	エステイメゾン城東	1	積和管理関西株式会社	64	64	2,065.92	2,065.92	100.0
住居-29	エステイメゾン塚本	1	積和管理関西株式会社	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	エステイメゾン川崎II	1	積和不動産	99	99	2,824.86	2,824.86	100.0
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	積和不動産	60	59	1,755.31	1,734.37	98.8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	59	1,274.49	1,254.71	98.4

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 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	55	1,362.36	1,310.29	96.2
住居-35	エステイメゾン天神東 I	1	株式会社三好不動産	42	40	1,058.82	999.62	94.4
住居-36	エステイメゾン天神東 II	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.90	98.8
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1	株式会社 長谷工ライブネット	87	87	2,261.28	2,261.28	100.0
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産	94	87	2,936.72	2,749.21	93.6
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野	1	積和不動産	86	83	2,155.16	2,079.98	96.5
住居-41	エステイメゾン西中島	1	積和管理関西株式会社	120	117	3,643.42	3,531.09	96.9
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	1	積和不動産	124	123	3,915.81	3,884.33	99.2
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	株式会社 長谷工ライブネット	50	49	1,176.78	1,156.05	98.2
住居-44	エステイメゾン千駄木	1	株式会社 長谷工ライブネット	39	37	897.30	835.52	93.1
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	59	59	2,453.17	2,453.17	100.0
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	156	9,106.08	8,890.90	97.6
住居-47	エステイメゾン上呉服	1	株式会社 長谷工ライブネット	62	61	2,261.91	2,228.13	98.5
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	36	34	856.08	807.74	94.4
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産	77	75	3,924.58	3,843.96	97.9
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	3,075.04	98.6
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部	27	27	2,163.98	2,163.98	100.0
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋 II	1	積和不動産	24	24	894.64	894.64	100.0
住居-54	エステイメゾン板橋 C 6	1	積和不動産	120	117	4,036.66	3,949.88	97.9
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
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	積和不動産	54	54	1,611.54	1,611.54	100.0
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	91	2,275.24	2,163.99	95.1
住居-58	プライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	57	4,427.65	4,356.87	98.4
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1	積和管理関西株式会社	26	26	2,040.35	2,040.35	100.0
住居-60	プライムメゾン北田辺	1	積和管理関西株式会社	26	26	1,798.97	1,798.97	100.0
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	エステイメゾン秋葉原	1	積和不動産	79	76	2,324.65	2,236.57	96.2
住居-63	エステイメゾン笹塚	1	積和不動産	90	87	3,701.70	3,575.65	96.6
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	139	6,177.20	6,006.56	97.2
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	1,813.21	89.9

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-66	ブライムメゾン矢田南	1	積和不動産中部	26	25	2,168.59	2,093.88	96.6
住居-67	ブライムメゾン照葉 (注7)	1	積和不動産九州	100	100	6,728.20	6,728.20	100.0
住居-68	エスティメゾン東白壁 (注7)	1	積和不動産中部	45	45	4,014.07	4,014.07	100.0
住居-69	エスティメゾン千石	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	56	52	1,498.13	1,373.89	91.7
住居-70	エスティメゾン代沢	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	71	69	2,352.90	2,295.85	97.6
住居-71	エスティメゾン戸越	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	83	82	1,943.17	1,923.25	99.0
住居-72	エスティメゾン瓦町	1	積和管理関西株式会社	85	80	3,486.48	3,301.25	94.7
住居-73	エスティメゾン西天満	1	積和管理関西株式会社	83	79	2,877.90	2,728.70	94.8
住居-74	エスティメゾン白金台	1	アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	37	35	2,675.11	2,516.09	94.1
住居-75	エスティメゾン東新宿	1	東急住宅リース株式会社	50	49	1,889.50	1,855.48	98.2
住居-76	エスティメゾン元麻布	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	7	7	1,199.86	1,199.86	100.0
住居-77	エスティメゾン都立大学	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	20	19	1,035.78	987.48	95.3
住居-78	エスティメゾン武蔵小山II	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	41	41	1,073.59	1,073.59	100.0
住居-79	エスティメゾン中野	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	62	60	2,023.72	1,980.60	97.9
住居-80	エスティメゾン新中野	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	41	39	1,107.57	1,061.79	95.9
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	38	36	1,299.60	1,213.43	93.4
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	48	47	1,531.89	1,495.36	97.6
住居-83	エスティメゾン高円寺	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	35	33	1,527.52	1,452.91	95.1
住居-84	エスティメゾン押上	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	102	101	3,180.90	3,141.24	98.8
住居-85	エスティメゾン赤羽	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	120	117	4,302.84	4,175.50	97.0
住居-86	エスティメゾン王子	1	パシフィック・ディベロ ップメント アンド マネー ジメント株式会社	68	67	2,289.44	2,263.76	98.9
住居-87	ブライムメゾン早稲田	1	積和不動産	60	56	1,650.66	1,535.10	93.0
住居-88	ブライムメゾン八丁堀	1	積和不動産	45	42	1,382.32	1,244.35	90.0
住居-89	ブライムメゾン神保町	1	積和不動産	63	59	1,819.90	1,704.19	93.6
住居-90	ブライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産	22	21	2,512.91	2,405.56	95.7
住居-91	マストライフ秋葉原 (注7)	1	積和不動産	22	22	803.36	803.36	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-92	エステイメゾン葵	1	積和不動産中部	72	69	4,809.68	4,629.81	96.3
住居-93	エステイメゾン薬院	1	株式会社三好不動産	168	162	5,213.51	5,023.35	96.4
住居-94	エステイメゾン錦糸町II	1	株式会社 長谷工ライブネット	294	284	9,469.65	9,070.04	95.8
住居-95	エステイメゾン大島	1	株式会社 長谷工ライブネット	313	310	9,905.97	9,800.46	98.9
住居-96	プライムメゾン富士見台	1	積和不動産中部	66	60	5,704.63	5,191.39	91.0
住居-97	エステイメゾン鶴舞 (注7)	1	積和不動産中部	183	183	13,812.40	13,812.40	100.0
住居-98	プライムメゾン森下	1	積和不動産	86	86	2,180.78	2,180.78	100.0
住居-99	プライムメゾン品川	1	積和不動産	49	49	2,107.88	2,107.88	100.0
住居-100	プライムメゾン大通公園	1	積和不動産	125	116	7,360.37	6,794.95	92.3
住居-101	プライムメゾン南2条	1	積和不動産	117	116	6,019.09	5,962.46	99.1
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1	積和不動産	96	94	4,102.08	4,021.92	98.0
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	1	積和不動産九州	136	136	10,268.74	10,268.74	100.0
住居-104	マストライフ八広(注7)	1	積和不動産	102	102	3,409.16	3,409.16	100.0
住居-105	プライムメゾン恵比寿	1	積和不動産	98	98	3,010.66	3,010.66	100.0
住居-106	エステイメゾン芝浦	1	積和不動産	69	66	3,795.82	3,637.12	95.8
住居-107	グランマスト金沢西泉 (注7)	1	積和不動産中部	60	60	4,634.50	4,634.50	100.0
住居-108	グランマスト鶴の森 (注7)	1	積和不動産中部	76	76	2,280.00	2,280.00	100.0
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘	1	積和不動産	28	26	1,849.70	1,705.40	92.2
住居-110	エステイメゾン港北綱島 (注7)	1	株式会社コスモスイニシア	149	149	6,867.48	6,867.48	100.0
住居-111	マストライフ日野	1	積和不動産	72	71	2,827.55	2,773.62	98.1
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	1	積和不動産	126	122	5,461.13	5,358.65	98.1
住居-113	神戸女子学生会館(注7)	1	積和管理関西株式会社	770	770	15,341.68	15,341.68	100.0
住居-114	プライムメゾン渋谷	1	積和不動産	70	68	1,972.59	1,905.42	96.6
住居-115	プライムメゾン初台	1	積和不動産	106	100	2,879.20	2,727.98	94.7
住居-116	エステイメゾン上町台	1	積和不動産関西	41	40	2,225.52	2,170.90	97.5
住居-117	エステイメゾン神戸三宮	1	積和不動産関西	56	55	2,007.00	1,973.69	98.3
住居-118	プライムメゾン白金高輪	1	積和不動産	147	144	3,923.76	3,849.88	98.1
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	1	積和不動産	117	110	4,099.04	3,849.00	93.9
住居-120	エステイメゾン森下	1	積和不動産	24	23	748.92	711.85	95.1
住居 小計		112		9,546	9,330	366,776.31	358,351.17	97.7

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
商業-1	浜松プラザ(注8)	4	—	0	0	14,117.13	14,117.13	100.0
その他信託不動産(商業施設) 小計		4		0	0	14,117.13	14,117.13	100.0
合計		116		9,546	9,330	380,893.44	372,468.30	97.8

(注1) 「テナント数」については、平成29年3月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数を記載しています。但し、各保有資産に係る信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居 小計」、「その他信託不動産(商業施設) 小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、本書の日付現在、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、本書の日付現在、マスターリース会社との間で第三者に転賃することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとします。

(注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成29年3月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「住居賃貸戸数」には、平成29年3月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては、下記(注7)をご参照下さい。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積(住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成29年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、浜松プラザに関しては、下記(注8)をご参照下さい。

(注5) 「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成29年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森、エスティメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては下記(注7)を、浜松プラザに関しては下記(注8)をご参照下さい。

(注6) 「稼働率」には、平成29年3月末日現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、「住居小計」、「その他信託不動産(商業施設) 小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産について、その総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。また、割合は、小数第二位を四捨五入しています。

(注7) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エスティメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森及びエスティメゾン港北綱島は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」には住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。また、エスティメゾン鶴舞、マストライフ八広及び神戸女子学生会館は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所についてマスターリース契約・パススルー型、住居部分についてはマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」には店舗部分又は郵便集配所に係るエンドテナントの賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積と合算した数値を、それぞれ記載しています。

なお、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社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、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借するものから受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

(注8) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出しています。なお、本書の日付現在、旧イトーヨーカ堂棟の敷地部分の準共有持分の全てを有する積水ハウスの主導のもと、コストコホールセールジャパン出店計画が進行しており、これに伴い、コストコホールセールジャパン株式会社の会員向けの給油所を併設することを目的として、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の信託受託者とコストコホールセールジャパン株式会社との間で平成29年4月4日付で浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の一部を対象とする事業用定期土地賃貸借契約が締結されています。そのため、平成29年4月4日より「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」が14,117.13㎡から15,958.49㎡に変更となっています。

B. 主要なテナントの概要

平成29年3月末日(第23期末)現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合のマスターリース会社を含みます。)のうち、以下のいずれかの条件に該当する者をいいます。

- (i) ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積の割合が10%以上を占める者
- (ii) 上記(i)以外で、利害関係者に該当する者

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日及び契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積和不動産	不動産販売及び賃貸業	55物件	(注5)	6,538	50.0	842	144,746.15
積和不動産中部	不動産販売及び賃貸業	11物件	(注6)	1,161	8.9	229	48,065.15
積和管理関西株式会社	不動産管理業	9物件	(注7)	1,066	8.2	80	34,878.95
積和不動産九州	不動産販売及び賃貸業	4物件	(注8)	553	4.2	60	34,126.50
積和不動産関西	不動産販売及び賃貸業	2物件	(注9)	122	0.9	6	4,144.59
主要なテナントの合計				9,442	72.2	1,219	265,961.34
ポートフォリオの合計				13,078	100.0	1,946	372,468.30

(注1) 「年間賃料」は、平成29年3月末日現在の各保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成29年3月の月額賃料(但し、住居、店舗及び事務所等の用に供されている賃料(共益費を含みます。)に限り、賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトランクルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。)を、12倍して得られた金額を記載しています。なお、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結している保有資産については、マスターリース会社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントからマスターリース会社に対して支払われる賃料が同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料をもとに算出しています。また、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広(店舗部分を除きます。)、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁、エステメゾン鶴舞(店舗部分を除きます。)、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、積和管理関西株式会社(以下「積和管理関西」といいます。)をマスターリース会社とする神戸女子学生会館(郵便集配所を除きます。)については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、賃貸借契約に表示されている月額賃料をもとに算出しています。かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています(下記(注2)及び(注4)において同様です。)

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成29年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づいています。

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

(注4) 「賃貸面積」は、平成29年3月末日現在の各保有資産について、実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積(住居、店舗及び事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。)を記載しています。但し、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広(店舗部分を除きます。)、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁、エステメゾン鶴舞(店舗部分を除きます。)、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、積和管理関西をマスターリース会社とする神戸女子学生会館(郵便集配所を除きます。)については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積としています。

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田、 エステイメゾン川崎	期間満了6か月前までに意思表示がな されなければ1年間自動更新
平成29年8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園	
平成29年9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド	
平成29年10月22日	エステイメゾン南麻布	
平成29年10月31日	エステイメゾン板橋区役所前	
平成30年1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
平成30年1月30日	エステイメゾン亀戸	
平成30年1月31日	エステイメゾン目黒	
平成30年2月27日	エステイメゾン横浜	
平成30年3月22日	エステイメゾン八王子みなみ野	
平成30年3月27日	エステイメゾン川崎Ⅱ	
平成30年3月31日	エステイメゾン目黒本町	
平成30年4月2日	エステイメゾン白楽	
平成30年5月10日	エステイメゾン麻布十番	
平成30年6月29日	エステイメゾン東品川	
平成30年10月31日	プライムメゾン白金高輪	
平成30年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋	
平成31年1月20日	マストライフ秋葉原	
平成31年11月3日	マストライフ八広	
平成32年9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	期間満了6か月前までに意思表示がな されなければ1年間自動更新
平成33年6月10日	エステイメゾン板橋C6	
平成33年7月31日	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	
平成34年1月31日	エステイメゾン錦糸町	
平成34年3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
平成34年6月30日	エステイメゾン秋葉原	
平成34年9月30日	エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
平成35年9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、 プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト	
平成36年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	
平成37年1月31日	プライムメゾン恵比寿	
平成37年3月31日	エステイメゾン芝浦	
平成37年5月31日	エステイメゾンつつじヶ丘	
平成37年10月31日	マストライフ日野	
平成38年3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
平成38年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
平成39年3月31日	エステイメゾン森下	

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

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

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年7月30日	エステイメゾン西中島	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成29年8月31日	エステイメゾン塚本	
平成29年11月14日	エステイメゾン城東	
平成30年3月8日	エステイメゾン南堀江	
平成34年3月31日	プライムメゾン太陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
平成35年2月28日	エステイメゾン瓦町、エステイメゾン西天満	
平成38年3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了

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

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成29年9月30日	プライムメゾン照葉	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成34年1月31日	マスト博多	
平成34年3月31日	プライムメゾン百道浜	
平成36年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新

(注9) 積和不動産関西をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成38年4月30日	エステイメゾン上町台、エステイメゾン神戸三宮	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新

C. 上位10テナント

平成29年3月末日(第23期末)現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	
1. 積和不動産	(注3)		144,746.15	38.9	
2. 積和不動産中部	(注4)		48,065.15	12.9	
3. 積和管理関西	(注5)		34,878.95	9.4	
4. 積和不動産九州	(注6)		34,126.50	9.2	
5. 株式会社長谷工ライブネット	エスティメゾン武蔵小山	平成29年11月29日	29,938.72	8.0	
	エスティメゾン千駄木	平成30年2月5日			
	エスティメゾン京橋	平成30年3月31日			
	エスティメゾン四条西洞院、 エスティメゾン上呉服	平成30年4月24日			
	エスティメゾン錦糸町Ⅱ、 エスティメゾン大島	平成36年4月30日			
6. パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	エスティメゾン千石、 エスティメゾン代沢、 エスティメゾン戸越	平成35年2月28日	25,638.51	6.9	
	エスティメゾン元麻布、 エスティメゾン都立大学、 エスティメゾン武蔵小山Ⅱ、 エスティメゾン中野、 エスティメゾン新中野、 エスティメゾン中野富士見町、 エスティメゾン哲学堂、 エスティメゾン高円寺、 エスティメゾン押上、 エスティメゾン赤羽、 エスティメゾン王子	平成35年4月30日			
7. 株式会社三好不動産	エスティメゾン天神東Ⅰ、 エスティメゾン天神東Ⅱ	平成29年9月30日	16,833.77	4.5	
	エスティメゾン博多東	平成30年3月25日			
	エスティメゾン薬院	平成36年3月31日			
8. 大和リース株式会社	浜松プラザ	平成46年11月18日	8,621.12	2.3	
9. 株式会社コスモスイニシア	エスティメゾン港北綱島	イースト	平成30年3月31日	6,867.48	1.8
		ウエスト	平成30年10月22日		
		アネックス	平成29年9月18日		
10. 三井不動産レジデンシャルリース株式会社	エスティメゾン巣鴨	平成30年3月8日	5,002.31	1.3	
	エスティメゾン四谷坂町	平成30年4月24日			
上位10テナントの合計			354,718.66	95.2	
ポートフォリオの合計			372,468.30	100.0	

(注1) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注4)をご参照下さい。なお、株式会社コスモスイニシアをマスターリース会社とするエスティメゾン港北綱島については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、総賃貸可能面積を賃貸面積としています。また、浜松プラザのテナントである大和リース株式会社の賃貸面積については、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注5)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しているため、賃貸借契約に表示されている賃貸面積に持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出しています。

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

- (注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。
(注4) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。
(注5) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。
(注6) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注8)をご参照下さい。

(ホ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成29年3月末日(第23期末)現在の各保有資産について、SOMPOリスクア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とがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るか、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	5.33	
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	2.92	
住居-4	エステイメゾン恵比寿II	6.11	
住居-5	エステイメゾン恵比寿	5.54	
住居-6	エステイメゾン神田	4.81	
住居-8	エステイメゾン北新宿	5.08	
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	4.40	
住居-11	エステイメゾン町田	2.72	
住居-12	エステイメゾン川崎	6.73	
住居-14	エステイメゾン新川崎	3.65	
住居-15	エステイメゾン横浜	4.57	
住居-16	エステイメゾン亀戸	3.95	
住居-17	エステイメゾン目黒	9.24	
住居-19	エステイメゾン巣鴨	3.49	
住居-20	エステイメゾン京橋	8.75	
住居-21	エステイメゾン目黒本町	5.11	
住居-22	エステイメゾン白楽	12.06	
住居-23	エステイメゾン南堀江	5.24	
住居-24	エステイメゾン五反田(注2)	6.11	
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	3.45	
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	I	5.50
		II	5.50
		III	7.32
住居-27	エステイメゾン南麻布	7.30	
住居-28	エステイメゾン城東	8.22	
住居-29	エステイメゾン塚本	7.29	
住居-30	エステイメゾン川崎II	9.41	
住居-31	エステイメゾン麻布十番	6.27	
住居-33	エステイメゾン板橋本町	6.23	
住居-34	エステイメゾン大泉学園	7.52	
住居-35	エステイメゾン天神東I	0.98	
住居-36	エステイメゾン天神東II	1.01	
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	2.52	
住居-39	エステイメゾン東品川	10.28	
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	11.07	
住居-41	エステイメゾン西中島	11.08	
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	3.70	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注2)	9.11
住居-44	エステイメゾン千駄木(注2)	3.90
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注2)	6.43
住居-46	エステイメゾン博多東	1.01
住居-47	エステイメゾン上呉服	3.65
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	9.95
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	7.77
住居-51	プライムメゾン東桜	10.30
住居-52	プライムメゾン萱場公園	11.11
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋II	8.47
住居-54	エステイメゾン板橋C6	3.97
住居-55	マスト博多	3.40
住居-56	エステイメゾン錦糸町	3.84
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	6.45
住居-58	プライムメゾン御器所	9.76
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	7.32
住居-60	プライムメゾン北田辺	11.24
住居-61	プライムメゾン百道浜	2.00
住居-62	エステイメゾン秋葉原	12.17
住居-63	エステイメゾン笹塚	6.44
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	3.80
住居-65	プライムメゾン高見	12.12
住居-66	プライムメゾン矢田南	12.47
住居-67	プライムメゾン照葉	1.96
住居-68	エステイメゾン東白壁	10.82
住居-69	エステイメゾン千石	9.96
住居-70	エステイメゾン代沢	8.05
住居-71	エステイメゾン戸越	11.03
住居-72	エステイメゾン瓦町	7.89
住居-73	エステイメゾン西天満	2.20
住居-74	エステイメゾン白金台	10.50
住居-75	エステイメゾン東新宿	10.44
住居-76	エステイメゾン元麻布	10.32
住居-77	エステイメゾン都立大学	11.61
住居-78	エステイメゾン武蔵小山II	7.92
住居-79	エステイメゾン中野	6.37
住居-80	エステイメゾン新中野	11.99
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	9.35
住居-82	エステイメゾン哲学堂	6.95
住居-83	エステイメゾン高円寺	9.68
住居-84	エステイメゾン押上	3.37
住居-85	エステイメゾン赤羽	5.66
住居-86	エステイメゾン王子	5.51
住居-87	プライムメゾン早稲田	4.00
住居-88	プライムメゾン八丁堀	5.19
住居-89	プライムメゾン神保町	5.64
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	9.35

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居-91	マストライフ秋葉原	13.70	
住居-92	エステイメゾン葵	9.64	
住居-93	エステイメゾン薬院	7.09	
住居-94	エステイメゾン錦糸町II	6.53	
住居-95	エステイメゾン大島	6.49	
住居-96	プライムメゾン富士見台	10.58	
住居-97	エステイメゾン鶴舞	10.23	
住居-98	プライムメゾン森下	7.76	
住居-99	プライムメゾン品川	6.98	
住居-100	プライムメゾン大通公園	0.05	
住居-101	プライムメゾン南2条	0.02	
住居-102	プライムメゾン鴨々川	0.02	
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク(注3)	2.84	
住居-104	マストライフ八広	5.88	
住居-105	プライムメゾン恵比寿	5.15	
住居-106	エステイメゾン芝浦	5.76	
住居-107	グランマスト金沢西泉	1.13	
住居-108	グランマスト鶴の森	13.50	
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘	10.80	
住居-110	エステイメゾン港北綱島	イースト	3.48
		ウエスト	3.69
		アネックス	4.13
住居-111	マストライフ日野	2.93	
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	4.60	
住居-113	神戸女子学生会館	3.96	
住居-114	プライムメゾン渋谷	3.58	
住居-115	プライムメゾン初台	3.57	
住居-116	エステイメゾン上町台	6.99	
住居-117	エステイメゾン神戸三宮	2.45	
住居-118	プライムメゾン白金高輪	5.32	
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	2.31	
住居-120	エステイメゾン森下	3.39	
商業-1	浜松プラザ(注2)	赤ちゃん本舗棟 ゼビオ棟	9.01
		管理棟	10.62
		ポートフォリオ全体	2.38

- (注1) 「予想最大損失率(PML)」については、平成29年3月の調査時点の数値です。
- (注2) エステイメゾン五反田、エステイメゾン武蔵小山、エステイメゾン千駄木及びエステイメゾン四谷坂町に関する予想最大損失率(PML)は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した不動産信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。また、浜松プラザに関する予想最大損失率(PML)は、赤ちゃん本舗棟及びゼビオ棟並びに管理棟の建物全体についてそれぞれ記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。
- (注3) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人が所有しています。そのため、当該物件については、建物に係る予想最大損失率(PML)のみを記載しており、借地人が所有する貸地上の建物(店舗)については記載していません。

(へ) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

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

(単位：千円)

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	エステイメゾン 銀座	エステイメゾン 麻布永坂	エステイメゾン 恵比寿Ⅱ	エステイメゾン 恵比寿	エステイメゾン 神田
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	176,042	47,438	55,206	21,508	44,677
賃貸料収入	168,684	45,870	52,879	21,018	42,005
その他賃貸事業収入	7,357	1,567	2,327	489	2,671
(B) 賃貸事業費用 小計	33,657	10,205	15,315	8,160	13,070
管理業務費	15,846	3,929	5,247	2,798	4,472
水道光熱費	1,136	698	646	308	707
保険料	146	47	49	19	38
修繕費	2,384	516	2,469	1,524	3,414
固定資産税等	9,489	2,915	2,661	1,004	1,984
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	4,294	1,739	3,880	2,144	2,092
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	142,384	37,232	39,891	13,348	31,607
(D) 減価償却費	31,182	9,569	9,776	3,630	8,153
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	111,202	27,662	30,114	9,717	23,454
(F) 資本的支出	7,811	-	2,159	1,127	1,725
(G) NCF = (C) - (F)	134,572	37,232	37,731	12,220	29,882

(単位：千円)

物件番号	住居-8	住居-10	住居-11	住居-12	住居-14
物件名称	エステイメゾン 北新宿	エステイメゾン 浅草駒形	エステイメゾン 町田	エステイメゾン 川崎	エステイメゾン 新川崎
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	47,060	66,207	51,360	74,443	32,030
賃貸料収入	44,317	63,604	50,056	71,659	31,998
その他賃貸事業収入	2,742	2,603	1,303	2,783	32
(B) 賃貸事業費用 小計	15,489	17,468	16,298	17,840	4,115
管理業務費	6,002	7,313	5,392	7,467	-
水道光熱費	514	562	812	1,114	-
保険料	41	72	67	80	64
修繕費	3,558	3,126	1,996	2,687	204
固定資産税等	2,061	3,663	4,052	3,361	3,210
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	2,950	2,370	3,617	2,770	276
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,571	48,739	35,062	56,602	27,914
(D) 減価償却費	7,249	12,957	15,784	16,483	5,356
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,321	35,782	19,277	40,119	22,557
(F) 資本的支出	49,120	1,416	1,234	1,253	-
(G) NCF = (C) - (F)	△17,548	47,323	33,827	55,349	27,914

(単位：千円)

物件番号	住居-15	住居-16	住居-17	住居-18	住居-19
物件名称	エステイメゾン 横浜	エステイメゾン 亀戸	エステイメゾン 目黒	エステイメゾン 八千代緑が丘	エステイメゾン 巣鴨
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年1月30日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	65,732	54,009	31,020	29,447	49,316
賃貸料収入	65,732	52,934	30,196	27,412	47,869
その他賃貸事業収入	-	1,074	824	2,034	1,447
(B) 賃貸事業費用 小計	8,842	10,255	6,445	12,583	12,908
管理業務費	3,931	5,237	3,139	2,903	4,816
水道光熱費	571	520	230	874	460
保険料	72	57	25	83	48
修繕費	106	401	59	2,865	2,544
固定資産税等	3,256	2,885	1,506	4,081	2,600
信託報酬	359	359	359	848	359
その他賃貸事業費用	544	792	1,122	926	2,077
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	56,890	43,753	24,575	16,863	36,408
(D) 減価償却費	17,199	13,793	5,488	6,020	8,225
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	39,690	29,960	19,086	10,843	28,183
(F) 資本的支出	-	-	-	475	964
(G) NCF = (C) - (F)	56,890	43,753	24,575	16,387	35,443

(単位：千円)

物件番号	住居-20	住居-21	住居-22	住居-23	住居-24
物件名称	エステイメゾン 京橋	エステイメゾン 目黒本町	エステイメゾン 白楽	エステイメゾン 南堀江	エステイメゾン 五反田
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	91,456	32,931	30,103	33,194	95,635
賃貸料収入	85,350	31,995	29,172	32,669	90,963
その他賃貸事業収入	6,105	936	930	525	4,672
(B) 賃貸事業費用 小計	17,009	7,846	7,257	9,118	19,795
管理業務費	5,100	3,223	3,246	3,709	5,619
水道光熱費	2,224	307	375	504	14
保険料	102	36	32	38	88
修繕費	1,776	897	992	919	1,270
固定資産税等	4,695	1,772	1,488	1,866	5,597
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	2,750	1,249	761	1,720	6,846
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	74,446	25,084	22,845	24,076	75,840
(D) 減価償却費	31,725	6,883	7,751	7,793	17,486
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,721	18,201	15,094	16,283	58,353
(F) 資本的支出	450	1,194	-	1,188	1,522
(G) NCF = (C) - (F)	73,996	23,889	22,845	22,887	74,317

(単位：千円)

物件番号	住居-25	住居-26	住居-27	住居-28	住居-29
物件名称	エステイメゾン 大井仙台坂	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 城東	エステイメゾン 塚本
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	78,422	65,134	36,144	32,709	38,686
賃貸料収入	75,841	63,480	34,404	31,050	37,177
その他賃貸事業収入	2,581	1,654	1,740	1,659	1,508
(B) 賃貸事業費用 小計	16,269	15,647	8,710	10,657	13,309
管理業務費	7,306	7,076	4,444	2,986	3,787
水道光熱費	471	734	245	924	970
保険料	69	64	28	39	46
修繕費	2,456	1,160	692	1,723	2,518
固定資産税等	3,638	3,671	1,631	1,713	2,121
信託報酬	359	359	359	359	359
その他賃貸事業費用	1,966	2,579	1,308	2,911	3,505
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	62,153	49,487	27,433	22,051	25,376
(D) 減価償却費	12,826	14,447	6,767	6,738	8,732
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	49,327	35,040	20,666	15,312	16,644
(F) 資本的支出	158	1,103	-	147	171
(G) NCF = (C) - (F)	61,995	48,384	27,433	21,903	25,205

(単位：千円)

物件番号	住居-30	住居-31	住居-33	住居-34	住居-35
物件名称	エステイメゾン 川崎Ⅱ	エステイメゾン 麻布十番	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 大泉学園	エステイメゾン 天神東Ⅰ
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	61,056	68,276	29,444	25,985	15,547
賃貸料収入	58,236	62,744	28,050	24,849	14,758
その他賃貸事業収入	2,820	5,531	1,394	1,136	788
(B) 賃貸事業費用 小計	16,829	15,999	9,740	9,026	5,594
管理業務費	6,858	7,997	3,828	3,409	1,498
水道光熱費	592	486	352	366	463
保険料	67	44	31	30	29
修繕費	2,431	1,500	1,449	1,706	922
固定資産税等	3,175	2,399	1,538	1,642	1,025
信託報酬	359	400	400	400	750
その他賃貸事業費用	3,345	3,170	2,140	1,471	904
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	44,227	52,276	19,703	16,959	9,952
(D) 減価償却費	12,216	7,568	6,122	5,980	5,188
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	32,010	44,707	13,580	10,978	4,764
(F) 資本的支出	503	-	-	-	530
(G) NCF = (C) - (F)	43,723	52,276	19,703	16,959	9,422

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-36	住居-37	住居-39	住居-40	住居-41
物件名称	エステイメゾン 天神東Ⅱ	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川	エステイメゾン 八王子みなみ野	エステイメゾン 西中島
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,551	41,149	71,275	32,767	64,057
賃貸料収入	26,576	38,878	68,426	31,841	61,794
その他賃貸事業収入	974	2,270	2,848	925	2,262
(B) 賃貸事業費用 小計	8,701	14,101	17,711	9,718	16,638
管理業務費	2,411	3,823	6,692	3,817	4,370
水道光熱費	488	1,343	353	315	1,441
保険料	46	74	61	45	71
修繕費	2,054	1,304	2,185	1,587	3,727
固定資産税等	1,870	2,766	3,408	1,828	3,202
信託報酬	750	750	750	359	400
その他賃貸事業費用	1,081	4,038	4,260	1,763	3,425
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,850	27,047	53,563	23,049	47,418
(D) 減価償却費	9,605	12,731	16,514	8,458	23,903
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,244	14,316	37,049	14,590	23,515
(F) 資本的支出	514	-	-	131	-
(G) NCF = (C) - (F)	18,335	27,047	53,563	22,917	47,418

(単位：千円)

物件番号	住居-42	住居-43	住居-44	住居-45	住居-46
物件名称	エステイメゾン 板橋区役所前	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 四谷坂町	エステイメゾン 博多東
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	77,471	30,678	22,555	61,874	85,852
賃貸料収入	74,648	29,606	21,693	59,482	84,578
その他賃貸事業収入	2,823	1,071	862	2,392	1,273
(B) 賃貸事業費用 小計	19,176	7,170	5,225	10,580	16,323
管理業務費	7,255	1,753	1,096	4,114	6,135
水道光熱費	501	-	-	8	763
保険料	86	26	21	51	123
修繕費	2,116	844	441	610	1,125
固定資産税等	3,558	1,628	1,128	2,890	4,941
信託報酬	400	400	400	400	750
その他賃貸事業費用	5,257	2,518	2,137	2,504	2,483
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	58,295	23,507	17,330	51,294	69,528
(D) 減価償却費	17,705	7,673	5,700	15,425	21,450
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,590	15,834	11,629	35,869	48,077
(F) 資本的支出	454	-	-	-	198
(G) NCF = (C) - (F)	57,840	23,507	17,330	51,294	69,330

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-47	住居-48	住居-50	住居-51	住居-52
物件名称	エステイメゾン 上呉服	エステイメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	29,223	24,645	60,517	51,859	30,290
賃貸料収入	28,949	23,846	58,134	50,579	29,785
その他賃貸事業収入	273	798	2,382	1,280	504
(B) 賃貸事業費用 小計	6,982	6,633	15,978	15,202	8,176
管理業務費	2,296	2,614	6,399	6,743	2,907
水道光熱費	563	260	517	443	241
保険料	57	21	77	69	40
修繕費	665	831	2,445	1,366	981
固定資産税等	1,958	952	3,936	3,830	2,228
信託報酬	750	400	325	325	325
その他賃貸事業費用	691	1,551	2,277	2,424	1,451
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,240	18,012	44,538	36,656	22,114
(D) 減価償却費	9,560	6,291	9,360	12,366	5,923
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,680	11,720	35,178	24,290	16,190
(F) 資本的支出	418	1,423	153	-	867
(G) NCF = (C) - (F)	21,822	16,588	44,385	36,656	21,247

(単位：千円)

物件番号	住居-53	住居-54	住居-55	住居-56	住居-57
物件名称	エステイメゾン 三軒茶屋II	エステイメゾン 板橋C6	マスト博多	エステイメゾン 錦糸町	エステイメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	24,360	79,787	92,951	35,577	53,652
賃貸料収入	24,066	77,059	92,857	34,182	50,883
その他賃貸事業収入	294	2,727	94	1,395	2,769
(B) 賃貸事業費用 小計	5,647	22,479	31,313	10,285	17,987
管理業務費	1,948	7,166	3,088	3,703	6,282
水道光熱費	153	721	561	562	720
保険料	21	97	139	29	44
修繕費	654	4,239	6,389	1,227	5,155
固定資産税等	1,122	4,872	7,632	1,596	2,602
信託報酬	350	400	350	400	350
その他賃貸事業費用	1,396	4,981	13,151	2,767	2,831
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,713	57,307	61,638	25,291	35,665
(D) 減価償却費	6,241	21,879	27,905	10,999	11,840
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,471	35,427	33,732	14,291	23,824
(F) 資本的支出	-	348	1,011	-	79,906
(G) NCF = (C) - (F)	18,713	56,958	60,626	25,291	△44,241

(単位：千円)

物件番号	住居-58	住居-59	住居-60	住居-61	住居-62
物件名称	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜	エスティメゾン 秋葉原
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	64,818	30,009	21,809	69,148	56,725
賃貸料収入	63,262	28,595	20,131	69,052	54,131
その他賃貸事業収入	1,556	1,414	1,677	96	2,594
(B) 賃貸事業費用 小計	16,051	8,240	9,084	17,439	13,547
管理業務費	5,730	3,289	2,917	3,433	6,241
水道光熱費	597	278	715	1,172	567
保険料	89	42	35	139	55
修繕費	2,159	614	946	5,164	1,346
固定資産税等	4,946	2,029	1,724	6,873	2,569
信託報酬	350	400	400	350	400
その他賃貸事業費用	2,177	1,585	2,345	306	2,366
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,767	21,769	12,724	51,709	43,177
(D) 減価償却費	18,372	9,154	6,440	11,449	17,292
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,395	12,614	6,284	40,259	25,885
(F) 資本的支出	-	-	330	123,238	735
(G) NCF = (C) - (F)	48,767	21,769	12,394	△71,528	42,442

(単位：千円)

物件番号	住居-63	住居-64	住居-65	住居-66	住居-67
物件名称	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	92,166	167,099	33,313	28,711	51,911
賃貸料収入	88,719	159,887	32,570	28,122	51,792
その他賃貸事業収入	3,447	7,212	742	589	119
(B) 賃貸事業費用 小計	15,657	42,660	10,198	8,332	16,610
管理業務費	7,056	16,998	3,556	2,881	4,806
水道光熱費	547	1,385	601	359	785
保険料	68	147	44	39	106
修繕費	1,055	3,971	2,106	1,475	2,791
固定資産税等	4,445	8,203	2,469	2,260	6,018
信託報酬	400	400	350	350	400
その他賃貸事業費用	2,083	11,553	1,070	964	1,702
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	76,508	124,439	23,115	20,379	35,301
(D) 減価償却費	15,806	43,934	8,994	7,804	15,293
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	60,702	80,504	14,120	12,575	20,007
(F) 資本的支出	1,652	4,457	235	192	589
(G) NCF = (C) - (F)	74,855	119,981	22,879	20,186	34,711

(単位：千円)

物件番号	住居-68	住居-69	住居-70	住居-71	住居-72
物件名称	エステイメゾン 東白壁	エステイメゾン 千石	エステイメゾン 代沢	エステイメゾン 戸越	エステイメゾン 瓦町
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,166	37,886	59,212	48,715	59,678
賃貸料収入	48,079	36,891	58,199	46,875	59,440
その他賃貸事業収入	87	995	1,012	1,839	238
(B) 賃貸事業費用 小計	9,460	9,482	10,678	11,117	15,080
管理業務費	2,389	4,772	4,266	5,101	5,626
水道光熱費	650	320	387	467	558
保険料	70	36	50	44	88
修繕費	1,849	637	1,159	1,182	2,423
固定資産税等	3,603	2,298	3,465	2,848	3,731
信託報酬	350	400	400	400	350
その他賃貸事業費用	548	1,017	949	1,072	2,301
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,706	28,404	48,533	37,598	44,597
(D) 減価償却費	16,253	6,588	9,909	10,160	19,160
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,452	21,816	38,624	27,437	25,436
(F) 資本的支出	412	-	234	126	874
(G) NCF = (C) - (F)	38,293	28,404	48,299	37,471	43,722

(単位：千円)

物件番号	住居-73	住居-74	住居-75	住居-76	住居-77
物件名称	エステイメゾン 西天満	エステイメゾン 白金台	エステイメゾン 東新宿	エステイメゾン 元麻布	エステイメゾン 都立大学
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	51,511	62,280	47,229	32,056	24,240
賃貸料収入	50,118	61,444	44,490	32,056	23,428
その他賃貸事業収入	1,393	835	2,738	-	812
(B) 賃貸事業費用 小計	14,715	15,958	11,347	14,419	5,552
管理業務費	4,541	6,460	5,715	4,717	2,417
水道光熱費	1,501	520	348	422	368
保険料	72	56	42	40	24
修繕費	1,952	1,746	483	1,618	244
固定資産税等	3,766	3,183	2,477	2,572	1,596
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,481	3,590	1,879	4,647	500
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,796	46,322	35,881	17,637	18,688
(D) 減価償却費	16,128	10,995	12,306	7,087	4,541
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,667	35,326	23,575	10,549	14,146
(F) 資本的支出	1,928	494	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	34,867	45,828	35,881	17,637	18,688

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-78	住居-79	住居-80	住居-81	住居-82
物件名称	エステイメゾン 武蔵小山Ⅱ	エステイメゾン 中野	エステイメゾン 新中野	エステイメゾン 中野富士見町	エステイメゾン 哲学堂
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	28,935	50,947	27,703	28,566	33,397
賃貸料収入	28,046	49,537	27,230	28,049	32,118
その他賃貸事業収入	889	1,409	473	517	1,278
(B) 賃貸事業費用 小計	6,463	12,504	6,942	7,526	9,533
管理業務費	3,174	5,730	3,012	3,140	4,182
水道光熱費	293	442	247	338	536
保険料	27	45	28	29	35
修繕費	348	1,036	854	698	356
固定資産税等	1,578	2,671	1,594	1,828	1,814
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	640	2,178	805	1,092	2,208
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,472	38,443	20,761	21,040	23,863
(D) 減価償却費	6,696	12,173	6,666	6,185	8,589
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,775	26,270	14,095	14,854	15,273
(F) 資本的支出	-	-	-	628	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,472	38,443	20,761	20,411	23,863

(単位：千円)

物件番号	住居-83	住居-84	住居-85	住居-86	住居-87
物件名称	エステイメゾン 高円寺	エステイメゾン 押上	エステイメゾン 赤羽	エステイメゾン 王子	プライムメゾン 早稲田
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	32,383	70,538	85,031	48,950	43,551
賃貸料収入	31,574	67,777	81,909	46,292	42,069
その他賃貸事業収入	809	2,761	3,121	2,658	1,482
(B) 賃貸事業費用 小計	7,951	14,688	20,659	10,773	12,100
管理業務費	3,462	6,789	9,121	5,147	5,653
水道光熱費	371	602	574	512	347
保険料	33	77	97	51	41
修繕費	747	1,680	1,311	823	1,236
固定資産税等	1,948	3,904	5,561	2,803	2,136
信託報酬	400	400	400	400	350
その他賃貸事業費用	988	1,235	3,593	1,034	2,335
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,432	55,849	64,371	38,177	31,450
(D) 減価償却費	6,326	17,478	29,027	14,293	11,155
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,105	38,371	35,343	23,884	20,295
(F) 資本的支出	234	137	2,572	403	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,197	55,712	61,798	37,773	31,450

(単位：千円)

物件番号	住居-88	住居-89	住居-90	住居-91	住居-92
物件名称	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	マストライフ 秋葉原	エスティメゾン 葵
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	37,191	54,103	79,212	15,153	75,306
賃貸料収入	34,902	50,594	78,297	15,153	73,163
その他賃貸事業収入	2,289	3,509	915	-	2,143
(B) 賃貸事業費用 小計	9,883	10,178	20,613	4,120	21,556
管理業務費	4,260	5,608	11,101	1,348	8,870
水道光熱費	324	399	901	255	508
保険料	34	46	91	17	89
修繕費	535	266	1,123	677	2,308
固定資産税等	1,611	2,450	5,010	925	4,818
信託報酬	400	400	400	300	400
その他賃貸事業費用	2,715	1,006	1,986	595	4,559
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,308	43,925	58,598	11,032	53,750
(D) 減価償却費	11,100	12,984	10,849	3,790	24,765
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,207	30,940	47,749	7,242	28,985
(F) 資本的支出	282	-	1,948	-	407
(G) NCF = (C) - (F)	27,026	43,925	56,649	11,032	53,343

(単位：千円)

物件番号	住居-93	住居-94	住居-95	住居-96	住居-97
物件名称	エスティメゾン 薬院	エスティメゾン 錦糸町Ⅱ	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エスティメゾン 鶴舞
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	74,077	219,603	235,165	70,336	155,122
賃貸料収入	70,219	215,348	226,901	69,897	155,093
その他賃貸事業収入	3,858	4,254	8,263	438	28
(B) 賃貸事業費用 小計	19,812	33,957	44,599	19,462	33,104
管理業務費	5,664	12,116	19,629	7,249	13,928
水道光熱費	2,580	1,961	3,471	617	699
保険料	92	199	221	126	268
修繕費	2,570	5,283	6,451	1,702	2,401
固定資産税等	4,777	9,839	10,940	5,837	14,658
信託報酬	400	400	400	300	300
その他賃貸事業費用	3,727	4,156	3,484	3,628	847
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,265	185,646	190,566	50,873	122,017
(D) 減価償却費	20,939	65,203	64,629	16,291	44,460
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,325	120,442	125,936	34,582	77,557
(F) 資本的支出	504	1,194	323	801	8,043
(G) NCF = (C) - (F)	53,760	184,452	190,242	50,071	113,974

(単位：千円)

物件番号	住居-98	住居-99	住居-100	住居-101	住居-102
物件名称	プライムメゾン 森下	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鴨々川
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	55,993	55,355	116,301	68,833	47,029
賃貸料収入	54,193	51,204	113,276	66,873	45,598
その他賃貸事業収入	1,800	4,150	3,025	1,960	1,430
(B) 賃貸事業費用 小計	14,009	11,355	37,160	19,490	15,407
管理業務費	6,400	4,152	17,593	7,007	5,644
水道光熱費	461	2,827	3,700	2,553	1,661
保険料	60	50	147	123	84
修繕費	477	398	1,434	479	669
固定資産税等	2,993	2,219	10,492	7,959	5,862
信託報酬	300	300	250	300	300
その他賃貸事業費用	3,317	1,408	3,542	1,067	1,183
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,984	43,999	79,141	49,342	31,621
(D) 減価償却費	12,645	9,241	20,050	14,313	10,102
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,338	34,757	59,091	35,029	21,519
(F) 資本的支出	-	-	1,320	1,479	1,677
(G) NCF = (C) - (F)	41,984	43,999	77,821	47,862	29,944

(単位：千円)

物件番号	住居-103	住居-104	住居-105	住居-106	住居-107
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 芝浦	グランマスト 金沢西泉
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	87,904	56,268	112,047	79,338	41,130
賃貸料収入	84,828	56,268	106,104	77,259	40,950
その他賃貸事業収入	3,075	-	5,942	2,079	180
(B) 賃貸事業費用 小計	21,834	10,433	21,760	21,577	15,524
管理業務費	7,605	4,112	10,820	8,923	5,838
水道光熱費	733	463	836	1,022	923
保険料	157	72	79	83	82
修繕費	2,191	1,574	844	3,455	3,554
固定資産税等	5,970	3,300	4,118	4,785	4,142
信託報酬	240	300	300	300	290
その他賃貸事業費用	4,935	610	4,760	3,007	692
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	66,070	45,834	90,286	57,761	25,605
(D) 減価償却費	17,337	11,269	12,836	13,859	11,004
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	48,732	34,565	77,450	43,901	14,600
(F) 資本的支出	606	1,018	-	2,362	616
(G) NCF = (C) - (F)	65,463	44,816	90,286	55,398	24,988

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人(8973)
平成29年3月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	住居-108	住居-109	住居-110	住居-111	住居-112
物件名称	グランマスト 鶴の森	エステイメゾン つつじヶ丘	エステイメゾン 港北綱島	マストライフ 日野	プライムメゾン 横濱日本大通
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	26,712	29,609	80,916	47,695	143,363
賃貸料収入	26,712	28,446	78,764	46,213	135,044
その他賃貸事業収入	-	1,163	2,151	1,481	8,318
(B) 賃貸事業費用 小計	6,386	7,824	14,073	11,999	21,821
管理業務費	1,425	3,603	-	6,525	15,156
水道光熱費	299	408	-	471	1,803
保険料	39	45	121	65	170
修繕費	2,196	678	4,063	891	682
固定資産税等	1,489	2,095	7,417	3,195	-
信託報酬	290	250	290	290	240
その他賃貸事業費用	645	742	2,180	559	3,768
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,325	21,784	66,842	35,696	121,542
(D) 減価償却費	7,814	7,149	14,912	10,815	30,415
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,511	14,635	51,930	24,881	91,126
(F) 資本的支出	124	1,504	6,134	-	282
(G) NCF = (C) - (F)	20,201	20,280	60,708	35,696	121,259

(単位：千円)

物件番号	住居-113	住居-114	住居-115	住居-116	住居-117
物件名称	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エステイメゾン 上町台	エステイメゾン 神戸三宮
運用期間 (自)	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	222,309	63,317	80,906	31,391	29,919
賃貸料収入	221,313	57,604	76,809	29,556	28,973
その他賃貸事業収入	996	5,712	4,097	1,834	946
(B) 賃貸事業費用 小計	43,307	15,976	16,081	7,385	5,484
管理業務費	23,719	8,232	9,411	3,840	2,748
水道光熱費	5,690	428	886	1,043	549
保険料	399	44	74	45	37
修繕費	10,989	1,143	882	1,253	490
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	240	240	240	240	240
その他賃貸事業費用	2,268	5,887	4,585	962	1,417
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	179,001	47,341	64,825	24,006	24,435
(D) 減価償却費	81,874	6,441	11,759	6,382	7,353
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	97,127	40,899	53,066	17,623	17,081
(F) 資本的支出	821	1,163	-	1,270	1,363
(G) NCF = (C) - (F)	178,180	46,178	64,825	22,735	23,071

(単位：千円)

物件番号	住居-118	住居-119	住居-120
物件名称	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町	エスティメゾン 森下
運用期間 (自)	平成28年11月1日	平成28年11月1日	平成29年3月17日
(至)	平成29年3月31日	平成29年3月31日	平成29年3月31日
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	103,688	85,627	3,863
賃貸料収入	102,452	85,425	954
その他賃貸事業収入	1,235	201	2,909
(B) 賃貸事業費用 小計	11,813	18,210	8,534
管理業務費	8,576	11,009	3,126
水道光熱費	203	244	-
保険料	73	79	1
修繕費	247	452	-
固定資産税等	10	20	8
信託報酬	200	200	19
その他賃貸事業費用	2,501	6,204	5,378
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	91,875	67,416	△4,671
(D) 減価償却費	11,999	11,589	500
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	79,875	55,827	△5,171
(F) 資本的支出	-	1,036	1,741
(G) NCF = (C) - (F)	91,875	66,380	△6,412

(単位：千円)

物件番号	商業-1
物件名称	浜松プラザ
運用期間 (自)	平成28年10月1日
(至)	平成29年3月31日
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	87,072
賃貸料収入	87,072
その他賃貸事業収入	-
(B) 賃貸事業費用 小計	21,654
管理業務費	5,803
水道光熱費	477
保険料	47
修繕費	5,122
固定資産税等	8,795
信託報酬	857
その他賃貸事業費用	550
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	65,418
(D) 減価償却費	12,829
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	52,589
(F) 資本的支出	60,596
(G) NCF = (C) - (F)	4,822