



VII. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	期 別	第15期(2013年3月31日)		第16期(2013年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		2,636		5,343		2,707	
信託現金及び信託預金		4,636		4,143		△492	
営業未収入金		61		83		21	
前払費用		117		130		13	
繰延税金資産		0		0		0	
未収消費税等		60		37		△22	
その他		13		20		7	
貸倒引当金		△1		△1		0	
流動資産合計		7,523	5.6	9,758	6.6	2,234	29.7
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		59,523		66,368		6,845	
減価償却累計額		△7,517		△8,049		△531	
信託建物(純額)		52,005		58,319		6,314	
信託構築物		470		487		16	
減価償却累計額		△113		△106		6	
信託構築物(純額)		357		381		23	
信託機械及び装置		726		837		111	
減価償却累計額		△204		△235		△31	
信託機械及び装置(純額)		522		602		80	
信託工具、器具及び備品		69		76		6	
減価償却累計額		△27		△32		△5	
信託工具、器具及び備品(純額)		41		43		1	
信託土地		72,505		79,003		6,497	
有形固定資産合計		125,432	93.7	138,349	92.9	12,917	10.3
無形固定資産							
信託借地権		160		158		△2	
その他		3		2		△0	
無形固定資産合計		163	0.2	160	0.1	△2	△1.6
投資その他の資産							
投資有価証券		159		-		△159	
差入敷金保証金		235		235		-	
長期前払費用		188		224		35	
その他		104		109		5	
投資その他の資産合計		688	0.5	569	0.4	△118	△17.2
固定資産合計		126,283	94.4	139,079	93.4	12,796	10.1
繰延資産							
投資法人債発行費		36		33		△3	
繰延資産合計		36	0.0	33	0.0	△3	△9.1
資産合計		133,843	100.0	148,871	100.0	15,027	11.2

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第15期(2013年3月31日)		第16期(2013年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部							
流動負債							
営業未払金		233		217		△16	
短期借入金		－		4,900		4,900	
1年内返済予定の長期借入金		18,137		19,646		1,509	
未払金		382		368		△13	
未払費用		78		79		1	
未払法人税等		1		1		△0	
前受金		383		333		△50	
その他		13		16		2	
流動負債合計		19,229	14.4	25,562	17.2	6,333	32.9
固定負債							
投資法人債		6,000		6,000		－	
長期借入金		46,938		45,429		△1,509	
信託預り敷金及び保証金		2,487		1,903		△584	
固定負債合計		55,425	41.4	53,332	35.8	△2,093	△3.8
負債合計		74,655	55.8	78,895	53.0	4,240	5.7
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		57,755	43.1	68,294	45.9	10,539	18.2
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,433		1,681		248	
剰余金合計		1,433	1.1	1,681	1.1	248	17.3
投資主資本合計		59,188	44.2	69,976	47.0	10,787	18.2
純資産合計		59,188	44.2	69,976	47.0	10,787	18.2
負債純資産合計		133,843	100.0	148,871	100.0	15,027	11.2

損益計算書

科 目	第15期		第16期		増減	
	自 2012年10月1日 至 2013年3月31日		自 2013年4月1日 至 2013年9月30日		増減	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益						
賃貸事業収入	4,032		4,683		650	
匿名組合分配金	5		4		△1	
営業収益合計	4,038	100.0	4,688	100.0	649	16.1
営業費用						
賃貸事業費用	1,745		2,066		320	
不動産等売却損	-		8		8	
資産運用報酬	246		295		49	
資産保管手数料	10		12		1	
一般事務委託手数料	25		28		3	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	0		0		△0	
その他営業費用	98		93		△5	
営業費用合計	2,130	52.7	2,508	53.5	377	17.7
営業利益	1,908	47.3	2,179	46.5	271	14.2
営業外収益						
受取利息	0		0		0	
未払分配金戻入	0		0		△0	
還付加算金	1		0		△1	
固定資産税等還付金	1		-		△1	
受取補償金	-		0		0	
その他	-		0		0	
営業外収益合計	3	0.0	2	0.0	△1	△40.0
営業外費用						
支払利息	373		387		14	
投資法人債利息	3		22		18	
投資法人債発行費償却	0		3		2	
融資関連費用	63		62		△1	
投資口交付費	31		21		△10	
その他	2		0		△2	
営業外費用合計	476	11.8	497	10.6	21	4.6
経常利益	1,435	35.5	1,684	35.9	248	17.3
税引前当期純利益	1,435	35.5	1,684	35.9	248	17.3
法人税、住民税及び事業税	2		2		0	
法人税等調整額	0		△0		△0	
法人税等合計	2	0.0	2	0.0	0	3.3
当期純利益	1,433	35.5	1,681	35.9	248	17.3
前期繰越利益	0		0		△0	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,433	35.5	1,681	35.9	248	17.3

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,435	1,684
減価償却費	854	1,019
投資法人債発行費償却	0	3
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	377	410
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32	△21
前払費用の増減額(△は増加)	29	△14
未収消費税等の増減額(△は増加)	64	22
営業未払金の増減額(△は減少)	54	19
未払金の増減額(△は減少)	29	53
前受金の増減額(△は減少)	23	△50
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,232
長期前払費用の増減額(△は増加)	△58	△33
その他	49	16
小計	2,827	5,339
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△368	△409
法人税等の支払額	△2	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,456	4,928

期 別 科 目	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△19,304	△16,246
投資有価証券の払戻による収入	35	159
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214	219
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△158	△803
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△3	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,216	△16,677
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,300	4,900
短期借入金の返済による支出	△3,800	-
長期借入れによる収入	14,842	8,000
長期借入金の返済による支出	△7,342	△8,000
投資法人債の発行による収入	5,962	-
投資口の発行による収入	7,185	10,495
分配金の支払額	△1,190	△1,432
その他	△0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,957	13,962
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,197	2,214
現金及び現金同等物の期首残高	6,074	7,272
現金及び現金同等物の期末残高	7,272	9,486

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	1,433,616,707	1,681,846,853
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,433,615,130 (10,459)	1,681,757,885 (10,537)
III 次期繰越利益	1,577	88,968

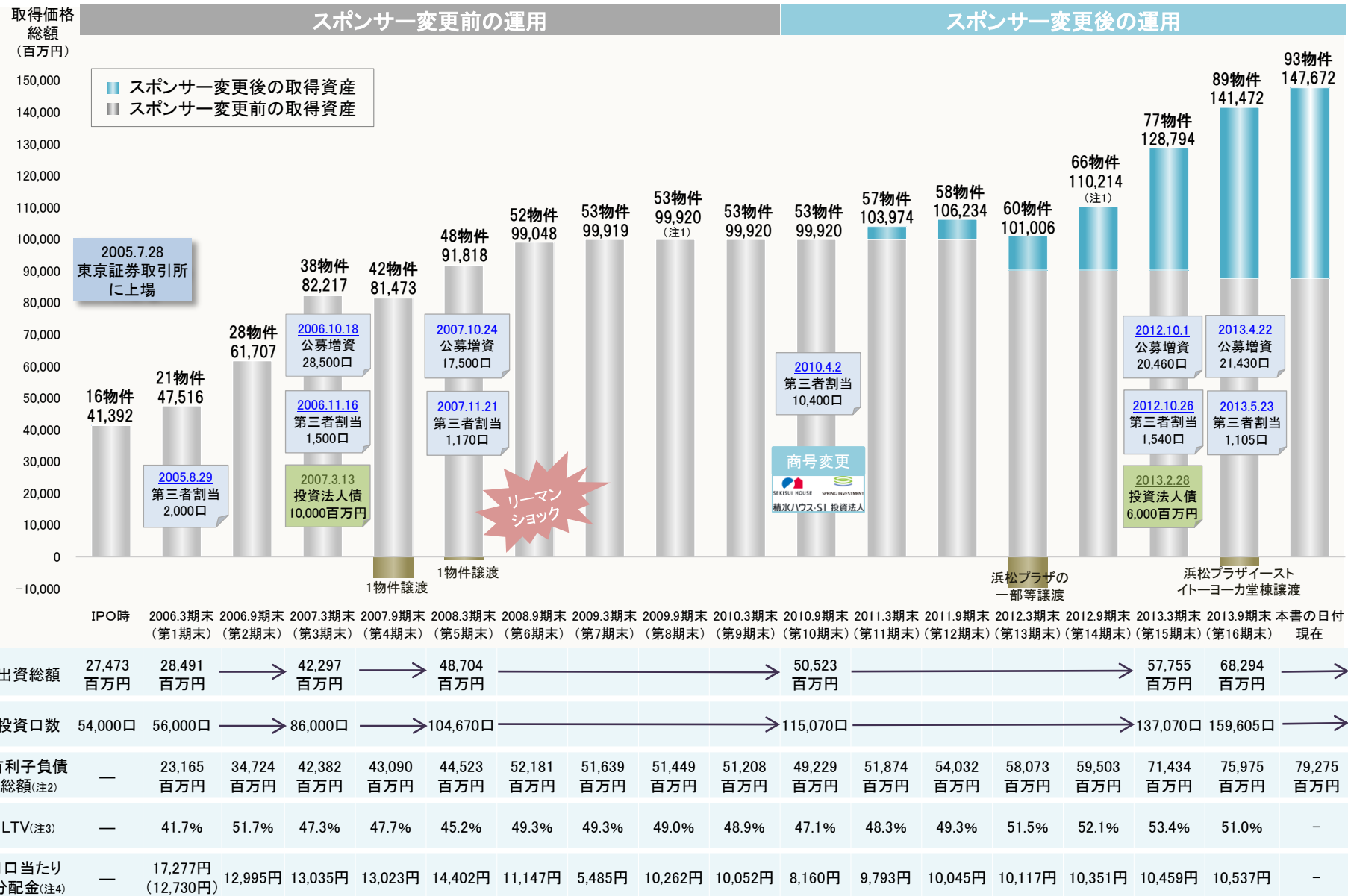
主要な経営指標等

	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
運用日数	182日	183日
総資産額	133,843百万円	148,871百万円
純資産額	59,188百万円	69,976百万円
出資総額	57,755百万円	68,294百万円
発行済投資口数	137,070口	159,605口
1口当たり純資産額	431,813円	438,432円
分配金総額	1,433百万円	1,681百万円
1口当たり分配金額	10,459円	10,537円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.3%	2.4%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	5.2%	5.2%
自己資本比率 (注3)	44.2%	47.0%
投資物件数	77	89
総賃貸可能面積	295,116.85㎡	301,179.47㎡
期末稼働率	97.7%	97.1%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	853百万円	1,018百万円
当期資本的支出額	23百万円	17百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	3,141百万円	3,636百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	2,288百万円	2,709百万円
1口当たりFFO	16,692円	16,978円
有利子負債総額	71,434百万円	75,975百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	53.4%	51.0%
有利子負債比率 (注7)	55.3%	52.7%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	6.1倍	6.8倍

- (注1) 総資産経常利益率＝経常利益(年換算)/平均総資産額
 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
- (注2) 自己資本利益率＝当期純利益(年換算)/平均純資産額
 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
- (注3) 自己資本比率＝期末純資産額/期末総資産額
- (注4) 賃貸NOI＝当期賃貸営業利益(＝賃貸事業収入－賃貸事業費用)
 ＋当期減価償却費(賃貸事業費用)
- (注5) FFO＝当期純利益－不動産等売却益＋不動産等売却損＋当期減価償却費
- (注6) LTV＝期末有利子負債/期末総資産額
 有利子負債＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金
- (注7) 有利子負債比率＝期末有利子負債/(期末有利子負債＋出資総額)
- (注8) DSCR＝(当期純利益＋有利子負債に係る当期元金分割返済額
 ＋支払利息＋当期減価償却費)／(有利子負債に係る
 当期元金分割返済額＋支払利息)

※ 比率については、小数第二位を四捨五入

上場来の軌跡



(注1) 2008年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で2009年9月期中に追加取得しました。また、敷地内に増築した建物を、2012年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。(注2) 有利子負債総額＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金 (注3) LTV＝期末有利子負債総額／期末総資産額 (注4) 第1期の営業期間は、2005年4月20日～2006年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は2005年7月28日～2006年3月31日の247日です。第2期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を()書きで表示しています。

ポートフォリオ構築方針

分散投資

コア・アセットは「**住居**」のみ。また、住居に「運営型住居(注)」が含まれることを明確化。住居の投資エリアについては**東京圏における重点的な投資エリアを従来より広域的に設定**。

(注)運営型住居：専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設(学生寮、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム等)

用途別分散投資		用途別分散投資組入比率		地域別分散投資組入比率		具体的なエリア	
■	メインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸とした外部成長を図り、住居を中心としたポートフォリオの構築を図る。	コア・アセット	住居	80%～100% 〔うち、運営型住居 0%～10%〕	東京圏 主要都市部 (重点投資エリア)	70%程度	①東京都：23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県：横浜市、川崎市
	東京圏 その他都市部				東京圏 主要都市部と合わせて80%程度	①上記以外の東京都全域（但し、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏	
	地方 主要都市部				20%程度	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏	
地域別分散投資		バランス・アセット	商業施設等	0%～20%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資する		
■	東京圏主要都市部をポートフォリオにおける重点投資エリアとする。						
■	積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用し、その他の投資エリアにも厳選のうえ分散投資をする。						

(注)程度とは、±10%をいいます。

住居タイプ

投資対象とする賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行う。

シングル・コンパクト	ファミリー	ラージ
従来から 主要投資対象 として、位置付け	エリア特性を勘案し 安定的な収益性が見込まれる ものについては、主たる投資対象	立地環境等を慎重に分析のうえ、 厳選して投資
積水ハウスの開発部門による 企画ミーティングにオブザーバーとして参加	積水ハウスが豊富な開発実績を有する	第16期公募増資を通じて初の取得

本書の日付現在

- ## 東京圏その他都市部

ポートフォリオマップ(2)

東京圏主要都市部				東京圏その他都市部		地方主要都市部	
住居		住居		住居		住居	
住居-1	エスティメゾン銀座	住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	住居-11	エスティメゾン町田	住居-13	エスティメゾン今池
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	住居-62	エスティメゾン秋葉原	住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	住居-20	エスティメゾン京橋
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	住居-63	エスティメゾン笹塚	住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	住居-23	エスティメゾン南堀江
住居-5	エスティメゾン恵比寿	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	住居-28	エスティメゾン城東
住居-6	エスティメゾン神田	住居-69	エスティメゾン千石	商業施設		住居-29	エスティメゾン塚本
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	住居-70	エスティメゾン代沢	商業-5	コジマNEW上福岡店	住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ
住居-8	エスティメゾン北新宿	住居-71	エスティメゾン戸越	商業-8	ジョイスクエア湯河原	住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	住居-74	エスティメゾン白金台			住居-37	エスティメゾン四条西洞院
住居-12	エスティメゾン川崎	住居-75	エスティメゾン東新宿			住居-41	エスティメゾン西中島
住居-14	エスティメゾン新川崎	住居-76	エスティメゾン元麻布			住居-46	エスティメゾン博多東
住居-15	エスティメゾン横浜	住居-77	エスティメゾン都立大学			住居-47	エスティメゾン上呉服
住居-16	エスティメゾン亀戸	住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ			住居-51	プライムメゾン東桜
住居-17	エスティメゾン目黒	住居-79	エスティメゾン中野			住居-52	プライムメゾン萱場公園
住居-19	エスティメゾン巣鴨	住居-80	エスティメゾン新中野			住居-55	マスト博多
住居-21	エスティメゾン目黒本町	住居-81	エスティメゾン中野富士見町			住居-58	プライムメゾン御器所
住居-22	エスティメゾン白楽	住居-82	エスティメゾン哲学堂			住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘
住居-24	エスティメゾン五反田	住居-83	エスティメゾン高円寺			住居-60	プライムメゾン北田辺
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	住居-84	エスティメゾン押上			住居-61	プライムメゾン百道浜
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	住居-85	エスティメゾン赤羽			住居-65	プライムメゾン高見
住居-27	エスティメゾン南麻布	住居-86	エスティメゾン王子			住居-66	プライムメゾン矢田南
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	商業施設				住居-67	プライムメゾン照葉
住居-31	エスティメゾン麻布十番	商業-2	b-town神宮前Ⅱ			住居-68	エスティメゾン東白壁
住居-33	エスティメゾン板橋本町	商業-4	b-town南青山			住居-72	エスティメゾン瓦町
住居-34	エスティメゾン大泉学園	商業-7	b-toss池袋			住居-73	エスティメゾン西天満
住居-39	エスティメゾン東品川					商業施設	
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前					商業-1	浜松プラザ
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	2013年10月1日付 取得物件				商業-3	りんくう羽倉崎プラザ
住居-44	エスティメゾン千駄木	住居				商業-9	ベルプラザショッピングセンター
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	住居-87	プライムメゾン早稲田				
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	住居-88	プライムメゾン八丁堀				
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	住居-89	プライムメゾン神保町				
住居-54	エスティメゾン板橋C6	住居-90	プライムメゾン御殿山イースト				
住居-56	エスティメゾン錦糸町						

主な保有物件

東京圏主要都市部

エスティメゾン銀座



エスティメゾン大井仙台坂



エスティメゾン横浜



プライムメゾン銀座イースト



エスティメゾン千石



東京圏その他都市部

エスティメゾン町田



プライムメゾン武蔵野の杜



地方主要都市部

プライムメゾン東桜

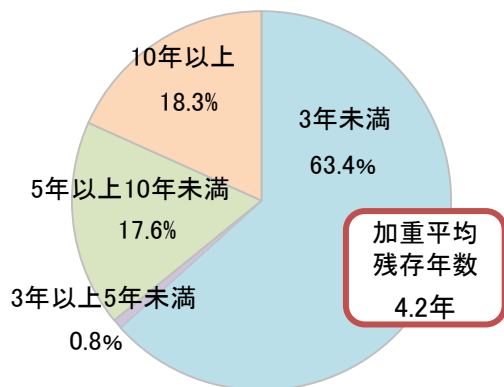


マスト博多



ポートフォリオの状況 ~商業施設~

契約残存期間



2013年9月期末(第16期末)現在

保有物件

東京圏主要都市部

b-town神宮前Ⅱ



b-town南青山



b-toss池袋



東京圏其他都市部

コジマNEW上福岡店



ジョイスクエア湯河原



地方主要都市部

浜松プラザ



りんくう羽倉崎プラザ



ベルプラザショッピングセンター



(注)「加重平均残存年数」は、2013年9月期末(第16期末)時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づき、賃貸借期間中最大の店舗賃料(売上歩合賃料を除く)で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

期末保有物件一覧(1)

物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2013年 3月期末	2013年 9月期末	
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	3.7	5,530	98.2	96.3	2005年2月7日
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.2	1,560	94.1	96.5	2004年1月16日
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.4	1,750	88.1	91.7	2003年6月13日
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.5	759	92.1	100.0	2004年10月20日
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.0	1,330	100.0	100.0	2004年2月20日
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.4	529	90.6	94.1	2004年8月31日
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	0.9	1,410	97.1	90.0	2004年8月6日
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.3	1,880	94.3	96.9	2004年7月28日
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.0	1,400	93.4	94.9	2004年2月23日
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.5	2,240	98.7	95.4	2004年7月15日
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.2	197	93.0	100.0	1991年10月15日
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.7	1,070	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.5	1,980	100.0	100.0	2007年1月23日
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	1.2	1,360	100.0	99.0	2005年11月30日
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.6	953	97.5	90.5	2005年11月28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	1,289.14	5,420.53	1,348	1.0	1,110	95.3	95.1	1998年1月10日
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.1	1,420	95.0	100.0	2007年2月22日
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.0	2,670	98.9	96.7	2006年3月2日
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.9	995	93.8	96.9	2006年2月22日
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.6	825	98.2	96.5	2006年2月2日
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.7	963	96.8	98.4	2007年2月19日
住居-24	エスティメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.2	2,670	98.5	98.4	2006年3月2日
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.7	2,370	95.5	95.8	2006年8月10日
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.6	2,010	96.7	93.6	2006年6月23日
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	0.9	1,150	100.0	94.2	2006年8月23日
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.8	926	100.0	97.0	2006年8月31日
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	0.9	1,060	100.0	100.0	2006年8月10日
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.3	1,900	98.4	97.0	2007年2月27日

期末保有物件一覧(2)

物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2013年 3月期末	2013年 9月期末	
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	1.9	2,360	98.8	94.7	2007年2月22日
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	0.7	878	100.0	90.7	2007年2月27日
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.6	774	98.3	92.8	2007年2月22日
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.3	364	100.0	95.0	2007年1月31日
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.6	674	98.8	97.5	2007年5月23日
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通 四条下る妙伝寺町	400.59	3,374.74	1,420	1.0	1,040	93.3	96.7	2008年4月8日
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	1,028.92	3,338.12	2,610	1.8	2,250	94.5	96.4	2008年5月23日
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	1,134.50	2,243.06	1,000	0.7	946	88.4	93.0	2007年3月6日
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	1.6	1,870	98.5	96.2	2007年4月18日
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	1.9	2,350	96.8	89.5	2007年4月22日
住居-43	エスティメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	0.7	946	97.4	96.1	2007年11月5日
住居-44	エスティメゾン千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.5	641	100.0	93.2	2008年1月9日
住居-45	エスティメゾン四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	1.6	1,820	95.8	94.4	2008年3月29日
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	4,590.91	9,465.09	2,250	1.6	2,240	96.7	96.8	2007年11月21日
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	593.55	2,523.71	900	0.6	790	100.0	97.3	2008年3月14日
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	153.83	954.94	871	0.6	789	100.0	91.7	2008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	5,116.62	4,412.42	1,560	1.1	1,750	95.8	91.7	2007年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	846.05	3,517.62	1,140	0.8	1,290	100.0	98.7	2008年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.5	707	96.3	96.3	2006年11月7日
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	473.85	1,006.89	714	0.5	771	100.0	100.0	2008年1月28日
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	1.6	2,300	98.2	94.3	2008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	2,457.01	11,621.67	1,920	1.4	2,150	100.0	100.0	2005年1月15日
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	338.57	1,718.10	1,050	0.7	1,150	97.2	97.3	2006年9月6日
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	520.25	2,676.36	1,450	1.0	1,590	97.1	98.1	2005年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	1.2	1,710	96.5	95.2	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.6	844	84.6	95.9	2007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	640.92	2,112.46	540	0.4	543	100.0	92.0	2006年6月13日

期末保有物件一覧(3)

物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2013年 3月期末	2013年 9月期末	
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	4,069.42	8,945.61	1,810	1.3	1,890	100.0	100.0	1996年2月29日
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	458.32	2,821.47	1,560	1.1	1,700	100.0	93.7	2006年2月24日
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	909.33	4,263.10	2,830	2.0	2,910	97.5	94.6	2004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	969.10	8,724.48	5,205	3.7	5,370	93.6	92.5	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.6	945	89.7	96.4	2008年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	1,148.53	2,430.23	715	0.5	740	91.9	91.5	2007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	4,130.59	7,953.60	1,110	0.8	1,180	100.0	100.0	2005年8月31日
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	1.0	1,400	100.0	100.0	2006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	1,002.14	2,068.21	1,075	0.8	1,150	100.0	95.1	2009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	1,901.36	2,948.98	1,870	1.3	1,910	93.3	97.8	2010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	679.82	2,545.90	1,370	1.0	1,450	97.9	96.8	2009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	655.89	4,580.48	1,640	1.2	1,760	95.7	94.2	2006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	519.65	4,514.05	1,440	1.0	1,550	87.1	92.6	2007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	1,279.67	2,797.66	1,900	1.3	2,130	86.5	92.3	2003年9月16日
住居-75	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	704.82	2,227.87	1,370	1.0	1,450	—	95.5	2009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	755.99	1,699.44	1,170	0.8	1,230	—	87.5	2009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	766.84	1,399.75	729	0.5	783	—	89.6	2009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	609.81	1,436.58	844	0.6	884	—	97.4	2009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	687.47	2,608.04	1,540	1.1	1,620	—	96.6	2009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	747.64	1,508.07	847	0.6	896	—	97.8	2009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	907.66	1,531.56	863	0.6	916	—	84.6	2009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	686.93	1,858.00	954	0.7	1,070	—	97.9	2009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	1,100.15	1,977.24	958	0.7	1,050	—	98.5	2009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	1,134.70	4,344.84	1,950	1.4	2,120	—	96.8	2010年4月23日
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	1,157.02	5,675.18	2,730	1.9	2,830	—	94.1	2009年11月25日
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区王子	518.87	2,939.76	1,380	1.0	1,430	—	95.5	2010年7月6日
住 居 小 計			76,910.49	261,504.71	123,935	87.6	121,918	96.8	96.1	

期末保有物件一覧(4)

物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2013年 3月期末	2013年 9月期末	
商業-1	浜松プラザ(注7)	静岡県浜松市東区上西町 他	73,937.28	11,229.79	3,820	2.7	2,239	100.0	100.0	(注7)
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	0.7	927	100.0	100.0	2005年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注8)	大阪府泉南郡田尻町 他	53,231.66	—	4,697	3.3	4,390	100.0	100.0	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.1	1,140	100.0	100.0	2006年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	0.9	1,190	100.0	100.0	1996年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	1.4	1,580	66.3	77.5	2005年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	5,425.13	6,326.53	1,810	1.3	1,520	100.0	100.0	2006年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市市中丸子	23,304.57	6,283.76	1,355 (注9)	1.0	1,190	100.0	100.0	(注9)
商業施設等小計			161,669.07	30,024.99	17,536	12.4	14,176	99.6	99.6	
ポートフォリオの合計			238,579.56	291,529.70	141,472	100.0	136,094	97.7	97.1	

2013年9月期末(第16期末)保有

89物件

141,472百万円

2013年10月1日(第17期)取得

4物件

6,200百万円

本書の日付現在(2013年11月15日)保有

93物件

147,672百万円

(注1) 2013年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数第二位を四捨五入しています。

(注2) 「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。

(注3) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期」については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士による不動産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について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 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2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注7) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設であり、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されています。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、2005年7月28日に取得し運用を開始しましたが、2012年3月30日及び2013年9月30日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日現在において、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「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、ハマブラ・フレスポ棟については貸地であり、建物はテナント所有となっているため延床面積には含めていません。また、「取得価格」及び「期末算定価額」については、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%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。また、「建築時期」については、管理棟が2000年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が2000年11月9日となっていますが、ハマブラ・フレスポ棟については、建物はテナント所有となっているため「建築時期」は記載していません。

(注8) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」及び「建築時期」については記載していません。

(注9) 2008年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で2009年9月期中に追加取得しました。また、敷地内に増築した建物を、2012年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。なお、ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が1992年11月30日、レストラン棟が2006年7月12日、クリスタル広場別棟が2012年6月26日となっています。

期末算定価額一覧(1)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年 3月期末	2013年 9月期末		2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末
住居-1	エスティメゾン銀座	5,290	5,300	5,530	230	4.8	4.7	5.0	4.9	5.1	4.9
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1,730	1,520	1,560	40	4.9	4.8	5.0	4.9	5.2	5.0
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1,960	1,740	1,750	10	4.9	4.9	5.0	5.0	5.2	5.1
住居-5	エスティメゾン恵比寿	700	738	759	21	4.8	4.7	4.9	4.8	5.1	4.9
住居-6	エスティメゾン神田	1,360	1,280	1,330	50	4.9	4.8	5.0	4.9	5.2	5.0
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	576	518	529	11	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.2
住居-8	エスティメゾン北新宿	1,290	1,380	1,410	30	5.1	5.0	5.1	5.0	5.4	5.2
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1,870	1,850	1,880	30	5.1	5.0	5.1	5.0	5.4	5.2
住居-11	エスティメゾン町田	1,360	1,370	1,400	30	5.6	5.5	5.5	5.4	5.9	5.7
住居-12	エスティメゾン川崎	2,130	2,180	2,240	60	5.3	5.2	5.3	5.2	5.6	5.4
住居-13	エスティメゾン今池	300	196	197	1	6.5	6.4	5.8	5.8	6.8	6.6
住居-14	エスティメゾン新川崎	1,018	999	1,070	71	5.9	5.8	4.6	4.5	6.2	6.1
住居-15	エスティメゾン横浜	2,090	1,930	1,980	50	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5
住居-16	エスティメゾン亀戸	1,650	1,440	1,360	△80	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5
住居-17	エスティメゾン目黒	887	989	953	△36	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1,348	1,100	1,110	10	5.7	5.7	5.6	5.6	5.8	5.8
住居-19	エスティメゾン巣鴨	1,510	1,410	1,420	10	5.0	4.9	4.7	4.6	5.3	5.2
住居-20	エスティメゾン京橋	2,774	2,660	2,670	10	5.5	5.5	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-21	エスティメゾン目黒本町	1,220	969	995	26	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-22	エスティメゾン白楽	844	812	825	13	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6
住居-23	エスティメゾン南堀江	1,055	951	963	12	5.5	5.4	5.2	5.1	5.8	5.7
住居-24	エスティメゾン五反田	3,043	2,620	2,670	50	5.3	5.2	5.0	4.9	5.5	5.4
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	2,440	2,340	2,370	30	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	2,200	1,980	2,010	30	5.0	4.9	4.7	4.6	5.3	5.2
住居-27	エスティメゾン南麻布	1,300	1,140	1,150	10	4.7	4.6	4.4	4.3	5.0	4.9
住居-28	エスティメゾン城東	1,075	916	926	10	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-29	エスティメゾン塚本	1,250	1,040	1,060	20	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1,900	1,850	1,900	50	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4

期末算定価額一覧(2)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年 3月期末	2013年 9月期末		2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末
住居-31	エスティメゾン麻布十番	2,700	2,310	2,360	50	4.7	4.6	4.4	4.3	5.0	4.9
住居-33	エスティメゾン板橋本町	1,000	865	878	13	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-34	エスティメゾン大泉学園	871	757	774	17	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	445	357	364	7	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	840	662	674	12	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1,420	1,020	1,040	20	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9
住居-39	エスティメゾン東品川	2,610	2,210	2,250	40	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1,000	948	946	△2	5.7	5.7	5.6	5.6	5.8	5.8
住居-41	エスティメゾン西中島	2,250	1,850	1,870	20	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	2,700	2,300	2,350	50	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1,012	926	946	20	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-44	エスティメゾン千駄木	757	629	641	12	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	2,300	1,790	1,820	30	5.0	4.9	4.7	4.6	5.3	5.2
住居-46	エスティメゾン博多東	2,250	2,200	2,240	40	5.9	5.8	5.9	5.8	6.0	5.9
住居-47	エスティメゾン上呉服	900	774	790	16	5.8	5.7	5.8	5.7	5.9	5.8
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	871	768	789	21	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.1
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,710	1,750	40	5.7	5.6	5.6	5.5	6.0	5.8
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1,260	1,290	30	5.7	5.6	5.5	5.5	6.0	5.8
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	689	707	18	5.9	5.8	5.8	5.7	6.2	6.0
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	756	771	15	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.2
住居-54	エスティメゾン板橋C6	2,260	2,300	2,300	-	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3
住居-55	マスト博多	1,920	2,110	2,150	40	6.0	5.9	5.5	5.4	6.2	6.1
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1,050	1,125	1,150	25	5.1	5.0	4.8	4.7	5.3	5.2
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1,450	1,560	1,590	30	5.2	5.1	5.3	5.2	5.5	5.3
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1,710	1,710	-	5.7	5.6	5.7	5.6	6.0	5.8
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	810	840	844	4	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	543	543	-	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1,850	1,890	40	5.9	5.8	5.4 (注4)	5.4 (注4)	6.2	6.0

期末算定価額一覧(3)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年 3月期末	2013年 9月期末		2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,560	1,688	1,700	12	5.0	4.9	4.7	4.6	5.2	5.1
住居-63	エスティメゾン笹塚	2,830	2,860	2,910	50	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,205	5,277	5,370	93	4.8	4.7	4.5	4.4	5.0	4.9
住居-65	プライムメゾン高見	905	937	945	8	5.4	5.4	5.5	5.5	5.7	5.6
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	732	740	8	5.9	5.8	5.8	5.7	6.2	6.0
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	1,150	1,180	30	6.1	6.0	5.9	5.8	6.3	6.2
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,350	1,390	1,400	10	5.8	5.7	5.6 (注4)	5.5 (注4)	6.1	5.9
住居-69	エスティメゾン千石	1,075	1,130	1,150	20	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0
住居-70	エスティメゾン代沢	1,870	1,870	1,910	40	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0
住居-71	エスティメゾン戸越	1,370	1,410	1,450	40	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.1
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	1,740	1,760	20	5.5	5.4	5.6	5.5	5.8	5.6
住居-73	エスティメゾン西天満	1,440	1,540	1,550	10	5.5	5.4	5.6	5.5	5.8	5.6
住居-74	エスティメゾン白金台	1,900	2,130	2,130	-	4.9	4.9	4.7	4.7	5.1	5.1
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,370	-	1,450		-	4.8	-	4.9	-	5.0
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,170	-	1,230		-	4.7	-	4.8	-	4.9
住居-77	エスティメゾン都立大学	729	-	783		-	4.8	-	4.9	-	5.0
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	844	-	884		-	4.9	-	4.7	-	5.1
住居-79	エスティメゾン中野	1,540	-	1,620		-	4.9	-	4.7	-	5.1
住居-80	エスティメゾン新中野	847	-	896		-	5.0	-	4.8	-	5.2
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	863	-	916		-	4.9	-	5.0	-	5.1
住居-82	エスティメゾン哲学堂	954	-	1,070		-	5.0	-	4.8	-	5.2
住居-83	エスティメゾン高円寺	958	-	1,050		-	4.8	-	4.9	-	5.0
住居-84	エスティメゾン押上	1,950	-	2,120		-	5.1	-	5.1	-	5.3
住居-85	エスティメゾン赤羽	2,730	-	2,830		-	5.1	-	4.9	-	5.3
住居-86	エスティメゾン王子	1,380	-	1,430		-	5.1	-	4.9	-	5.3
住 居 小 計		123,935	103,891	121,918	1,748 (注5)	5.4	5.2	5.2	5.1	5.6	5.4

期末算定価額一覧(4)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年 3月期末	2013年 9月期末		2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末	2013年 3月期末	2013年 9月期末
商業-1	浜松プラザ(注6)	3,820	5,639	2,239	△3,400	6.4	6.6	6.2	6.3	6.6	6.7
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	910	927	17	4.6	4.5	4.3	4.2	4.9	4.8
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	4,697	4,410	4,390	△20	-	-	-	-	-	-
商業-4	b-town南青山	1,530	1,140	1,140	-	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,170	1,190	20	6.6	6.5	6.3	6.2	6.9	6.8
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,530	1,580	50	5.4	5.3	5.4	5.3	5.5	5.4
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,510	1,520	10	6.4	6.4	6.3	6.3	6.6	6.6
商業-9	ペルプラザショッピングセンター	1,355	1,180	1,190	10	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
商業施設等小計		17,536	17,489	14,176	△3,313	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	5.9
ポートフォリオの合計		141,472	121,380	136,094	△1,565 (注5)	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、不動産鑑定評価に基づく数値又は不動産価格調査に基づく数値を記載しています。

(注3) 住居小計、商業施設等小計及びポートフォリオの合計の「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、各保有物件に係る各数値の単純平均であり、小数第二位を四捨五入しています。

(注4) プライムメゾン百道浜は、積和不動産九州株式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おり、2013年3月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は5.4%、契約期間満了後の割引率は5.6%となっており、2013年9月期末算定価額の算定上も変動ありません。また、エスティメゾン東白壁は、積和不動産中部株式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おり、2013年3月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は5.6%、契約期間満了後の割引率は5.8%となっており、2013年9月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は5.5%、契約期間満了後の割引率は5.7%となっています。なお、上記表には便宜上契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注5) 「増減」欄の住居小計及びポートフォリオの合計については、2013年3月期末(第15期末)時点に保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています(2013年9月期(第16期)に取得した12物件を除きます。)

(注6) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設であり、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクス))の合計7棟の建物から構成されています。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(ゼクス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を、2005年7月28日に取得し運用を開始しましたが、2012年3月30日及び2013年9月30日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日現在において、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。))に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」及び「期末算定価額」については、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%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。

(注7) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、他の取得資産と評価方法が異なるため、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は記載していません。
本物件における資産評価に関しては、下記をご参照下さい。

物件 番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)		DCF法適用における収益期間終了後の 更地復帰価格の割引率(%)	
		2013年3月期末 (第15期末)	2013年9月期末 (第16期末)	2013年3月期末 (第15期末)	2013年9月期末 (第16期末)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.1~6.6*	5.0~6.1*	6.1~6.6*	5.0~6.1*

* 評価対象不動産は3物件あり、契約条件等に応じてそれぞれ異なります。

有利子負債一覧(1)

借入金

本書の日付現在

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2013.5.1	2,450百万円	0.39818%	変動	2014.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		2,450百万円					
	株式会社みずほ銀行	2013.10.1	1,100百万円	0.34818%	変動	2014.8.29	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100百万円					
	小計		8,200百万円					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社池田泉州銀行	2010.7.30	500百万円	1.42000%	固定	2014.2.28	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		1,205百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484百万円					
	株式会社三井住友銀行		2,146百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行	2011.2.28	1,300百万円	1.43000%	固定	2014.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		4,954百万円					
	株式会社三井住友銀行		3,954百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	小計		19,646百万円					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2011.5.9	2,000百万円	1.57000%	固定	2016.2.29	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		425百万円					
	株式会社三井住友銀行		425百万円					
	農林中央金庫	2011.7.29	1,500百万円	1.15900%	固定(注5)	2015.2.27	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		500百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	株式会社池田泉州銀行	2012.2.1	500百万円	0.99850%	固定(注5)	2015.2.27	(注4)	無担保
	株式会社静岡銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	信金中央金庫		500百万円					
	株式会社広島銀行	2012.3.2	500百万円	1.18975%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	株式会社みずほ銀行		700百万円					
	株式会社あおぞら銀行		100百万円					
	信金中央金庫		100百万円					
	株式会社みずほ銀行		200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三井住友銀行		200百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012.3.8	1,200百万円	1.19475%	固定(注5)	2017.2.28	(注6)	無担保
	株式会社福岡銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	農林中央金庫	2012.8.2	2,352百万円	0.95750%	固定(注5)	2017.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		176百万円					
	株式会社三井住友銀行		176百万円					
	株式会社日本政策投資銀行	2012.8.2	941百万円	1.15475%	固定(注5)	2019.2.28	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		1,470百万円					
	株式会社三井住友銀行		1,470百万円					
	株式会社みずほ銀行	2013.2.8	750百万円	0.89900%	固定(注5)	2019.2.28	(注4)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		2,250百万円					
	株式会社三井住友銀行		750百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		750百万円					
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	2013.2.28	500百万円	1.02225%	固定(注5)	2020.2.28	(注3)	無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,142百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	株式会社広島銀行	2013.2.28	500百万円	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社あおぞら銀行		200百万円					
	信金中央金庫	2013.3.1	200百万円	0.65475%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	株式会社みずほ銀行		300百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		300百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					
	株式会社あおぞら銀行		1,000百万円					
	株式会社みずほ銀行		500百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	2013.8.30	200百万円	1.17200%	固定(注5)	2020.8.31	(注3)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社		2,500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
			500百万円					

有利子負債一覧(3)

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2013.8.30	500百万円	0.63000%	変動	2018.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		500百万円					
	小計		45,429百万円					
	借入金計		73,275百万円					

■ 投資法人債

	名称	発行日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	償還期限	使途	摘要
	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2013.2.28	4,000百万円	0.63000%	固定	2018.2.28	(注3、4)	無担保
	第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2013.2.28	2,000百万円	1.00000%	固定	2020.2.28		
	投資法人債計		6,000百万円					

有利子負債合計
79,275百万円

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本書の日付現在の利率を記載しています。

(注3) 既存借入金の返済資金

(注4) 不動産信託受益権の取得資金

(注5) 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。

(注6) 2007年3月に発行した第2回無担保投資法人債(適格機関投資家限定私募)の償還資金

2013年9月末現在の投資主概況

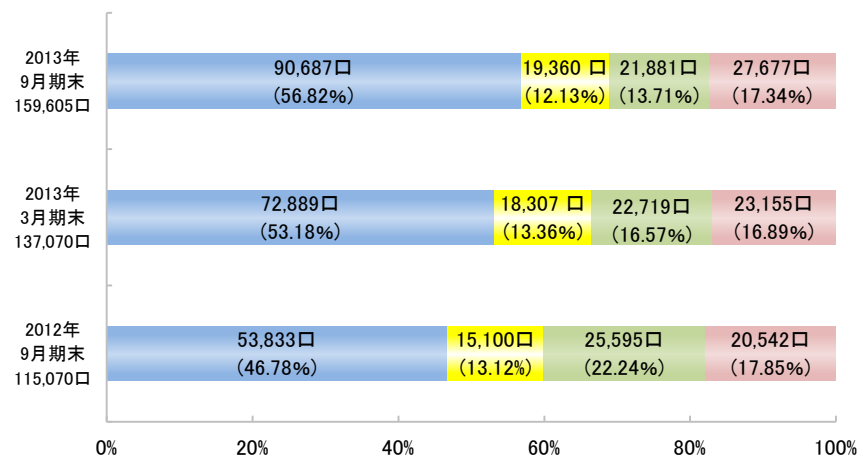
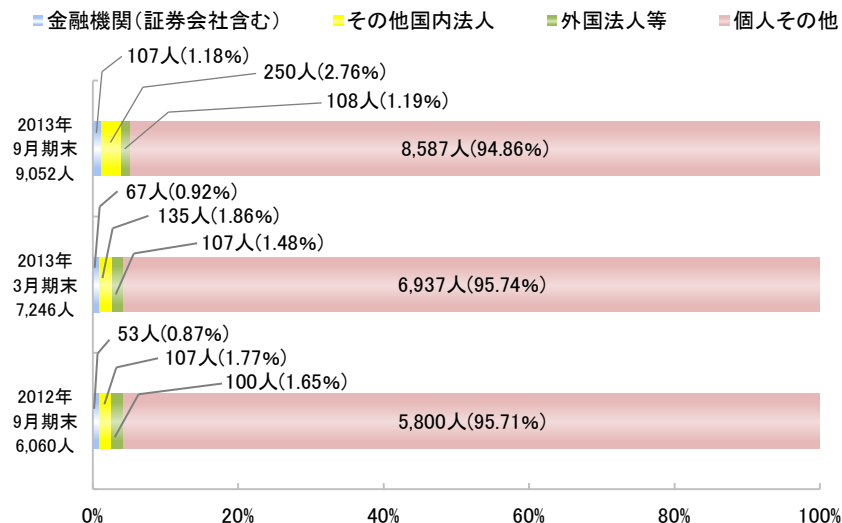
主要な投資主

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

■ 2013年11月11日までに提出された主要な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

提出者	三井住友信託銀行株式会社	DIAMアセットマネジメント株式会社	みずほ信託銀行株式会社
保有株券等の数(総数)	15,759口	16,885口	15,193口
株券等の保有割合	9.87%	10.58%	9.52%
提出日	2013.5.30	2013.11.8	2013.11.8

投資主の状況



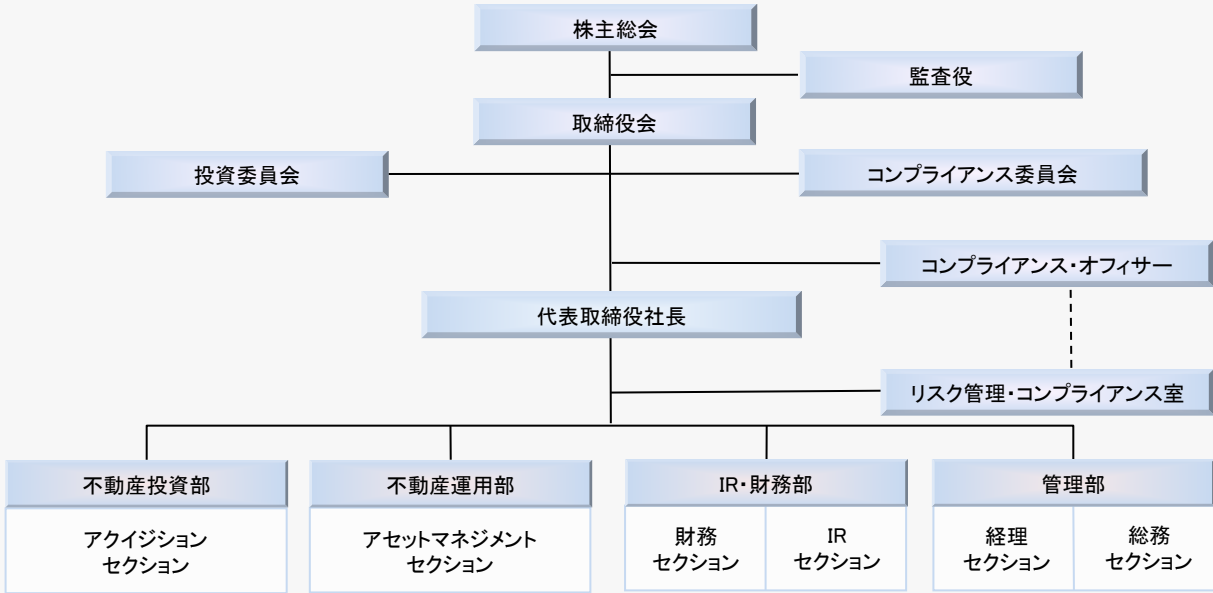
資産運用会社の概要

資産運用会社の運用体制

本書の日付現在

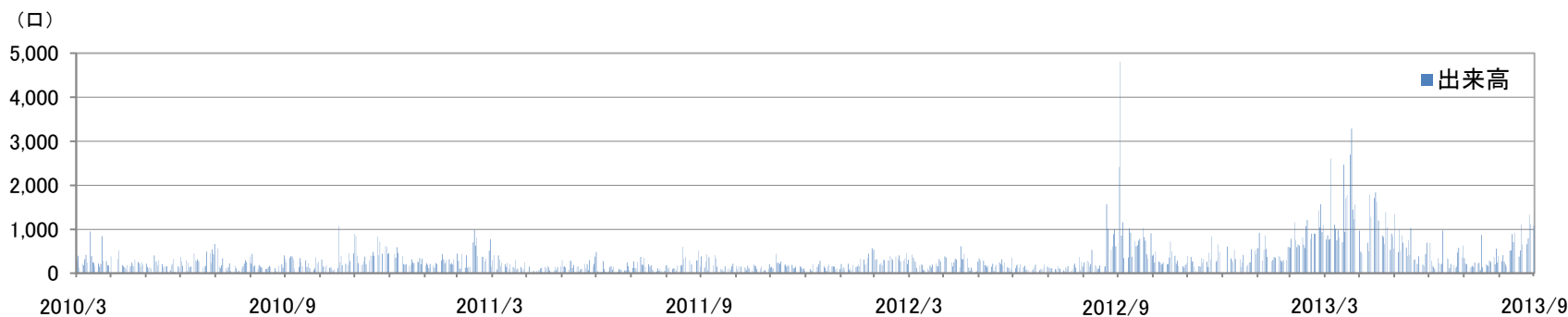
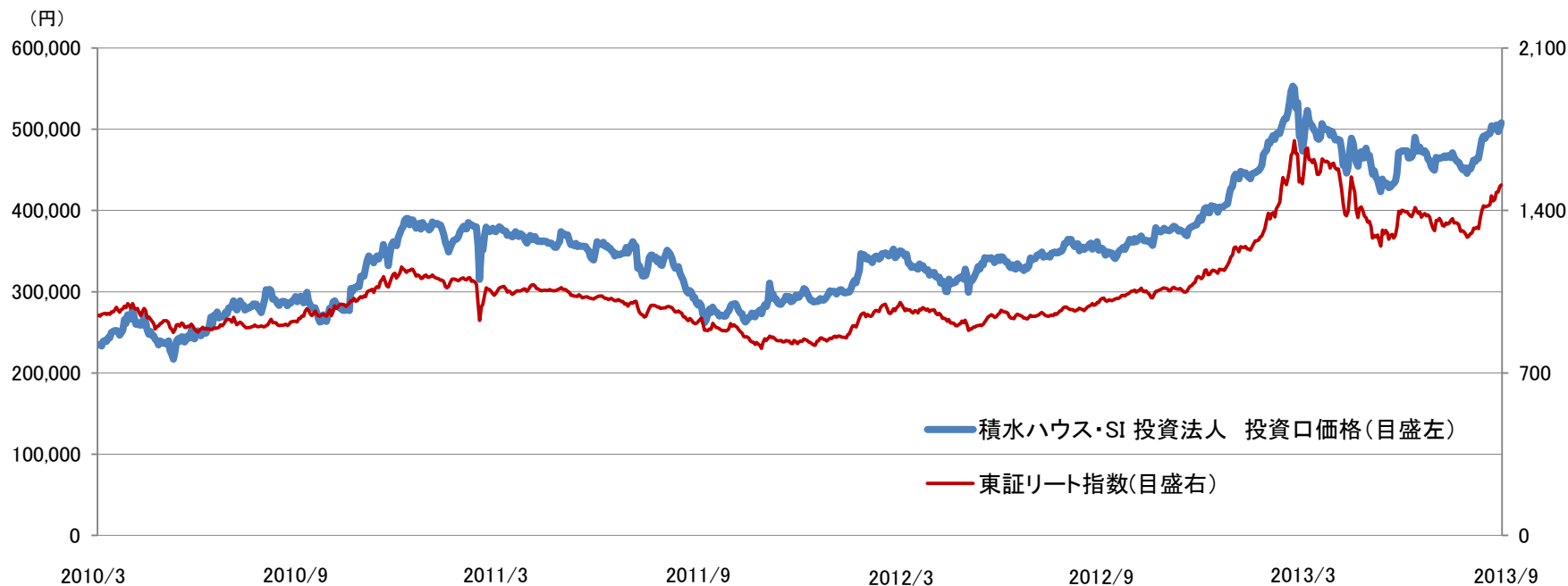
商 号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)
設 立	2004年7月28日
資本金	200百万円
株 主	積水ハウス株式会社(75%出資) 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
役職員数	32名(非常勤役員除く)
組織図	

役員一覧	
代表取締役社長	井上 順一
専務取締役(常勤)	坂本 光司 (IR・財務部・不動産投資部・管理部担当)
取締役(常勤)	桂 正樹 (不動産運用部担当)
取締役(非常勤)	稲澤 良樹 (積水ハウス 経理財務部 部長)
取締役(非常勤)	木田 敦宏 (積水ハウス 経理財務部 (経理グループ) 部長)
監査役(非常勤)	吉本 継蔵 (積水ハウス 秘書部 部長)



投資口価格の推移

スポンサー変更後の投資口価格及び出来高の推移



- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI 投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。



積水ハウス・SI 投資法人