



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2015年9月期(第20期)決算説明会資料



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人
Sekisui House SI Residential Investment Corporation

2015年11月17日

Sekisui House SI Residential Investment Corporation
Business Results for the 20th Fiscal Period from Apr.1, 2015 to Sept. 30, 2015

- ◇ 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レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わ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。

I. 2015年9月期決算サマリー及び2016年3月期業績予想		IV. 2015年9月期以降のファイナンス活動及び当面の方針	
・2015年9月期(第20期)決算サマリー	5	・2015年9月期(第20期)以降のファイナンス活動サマリー	28
・2016年3月期(第21期)業績予想	6	・2015年9月期(第20期)以降における主な取組み	29
・2016年3月期(第21期)予想分配金の変動分析	7	・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	30
・今後の分配方針について	8	V. CSR・環境活動への取組み	
・2015年9月期末(第20期末)鑑定評価額等の状況	9	・CSR・環境活動への取組み実例	33
II. 2015年9月期以降の外部成長実績及び当面の方針		・外部評価機関による環境認証の取得実例	34
・2015年9月期(第20期)以降の外部成長サマリー	12	VI. Appendix	
・積和不動産各社とのパイプラインを活用した物件取得	15	・貸借対照表	36
・資産運用会社独自ルートを活用した物件取得	16	・損益計算書	38
・2015年9月期(第20期)の譲渡物件	17	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	39
・積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件	18	・主要な経営指標等	40
III. 2015年9月期の内部成長実績及び当面の方針		・上場来の軌跡	41
・2015年9月期(第20期)の内部成長サマリー	20	・ポートフォリオ構築方針	42
・住居に係る投資エリア別稼働状況	22	・ポートフォリオマップ	43
・住居に係る新規・更新契約動向	23	・ポートフォリオの状況	45
・住居に係る主な運用指標の状況	24	・期末保有物件一覧	47
・住居に係る収益性向上に向けた諸施策	25	・期末算定価額一覧	52
・商業施設に係る稼働状況及びテナント動向	26	・有利子負債一覧	57
		・2015年9月末現在の投資主概況	61
		・投資口価格の推移	62



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

I . 2015年9月期決算サマリー及び2016年3月期業績予想



2015年9月期(第20期)決算サマリー

第20期確定分配金
1口当たり**2,122円**

- 第20期予想比**0.1%**増
- 第19期実績比**2.9%**減

〔 賃貸事業収入の減少をb-toss池袋の譲渡益等でカバー 〕
〔 第19期に譲渡したb-town神宮前IIの譲渡益の剥落 〕

■ 予想比較

	2015年9月期予想 (2015年5月18日公表)	2015年9月期実績 (183日間)	差異	
営業収益	6,411百万円	6,411百万円	0百万円	0.0%
営業利益	2,730百万円	2,743百万円	13百万円	0.5%
経常利益	2,194百万円	2,211百万円	16百万円	0.8%
当期純利益	2,192百万円	2,209百万円	17百万円	0.8%
圧縮積立金 繰入額	34百万円	49百万円	15百万円	45.4%
1口当たり分配金	2,120円	2,122円	2円	0.1%

◇ 2015年9月期実績と予想との差異の要因

・ 営業利益

営業収益

- 賃貸料収入の減少 : △4百万円
- その他賃貸事業収入の減少 : △18百万円
- 不動産譲渡益の増加 : +23百万円

営業費用

- 不動産賃貸事業費用の減少 : △16百万円
- その他業務費用の増加 : +3百万円

・ 経常利益

- 営業外収益の増加 : +0百万円
- 営業外費用の減少 : △3百万円

■ 前期比較

	2015年3月期実績 (182日間)	2015年9月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	6,286百万円	6,411百万円	124百万円	2.0%
営業利益	2,814百万円	2,743百万円	△70百万円	△2.5%
経常利益	2,305百万円	2,211百万円	△93百万円	△4.1%
当期純利益	2,302百万円	2,209百万円	△92百万円	△4.0%
圧縮積立金 繰入額	77百万円	49百万円	△28百万円	△36.6%
1口当たり分配金	2,185円	2,122円	△63円	△2.9%

◇ 2015年9月期実績と前期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

- 賃貸料収入の増加 : +230百万円
- その他賃貸事業収入の減少 : △34百万円
- 不動産譲渡益の減少 : △71百万円

営業費用

- 不動産賃貸事業費用の増加 : +140百万円
- その他業務費用の増加 : +55百万円

・ 経常利益

- 営業外収益の増加 : +2百万円
- 営業外費用の増加 : +25百万円

(注) 金額は単位未満の数値を切り捨てて、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2016年3月期(第21期)業績予想

第21期予想分配金

 1口当たり**2,120円**

第20期実績比

0.1%減

〔 譲渡益の剥落や譲渡資産に係る賃貸事業利益の減少については、新規取得物件の通期寄与等でカバーする想定 〕

■ 予想比較

	2015年9月期実績 (183日間)	2016年3月期予想 (183日間)	増減		◇ 2016年3月期予想と当期との増減の要因
			増減	増減率	
営業収益	6,411百万円	6,458百万円	46百万円	0.7%	・ 営業利益 営業収益 賃貸料収入の増加 : +92百万円 その他賃貸事業収入の増加 : +35百万円 不動産譲渡益の減少 : Δ81百万円 営業費用 不動産賃貸事業費用の増加 : +78百万円 その他業務費用の増加 : +10百万円 ・ 経常利益 営業外収益の減少 : Δ2百万円 営業外費用の増加 : +5百万円
営業利益	2,743百万円	2,701百万円	Δ42百万円	Δ1.5%	
経常利益	2,211百万円	2,160百万円	Δ50百万円	Δ2.3%	
当期純利益	2,209百万円	2,158百万円	Δ51百万円	Δ2.3%	
圧縮積立金 繰入額	49百万円	-	Δ49百万円	Δ100%	
1口当たり分配金	2,122円	2,120円	Δ2円	Δ0.1%	

【2016年3月期業績予想の前提条件】

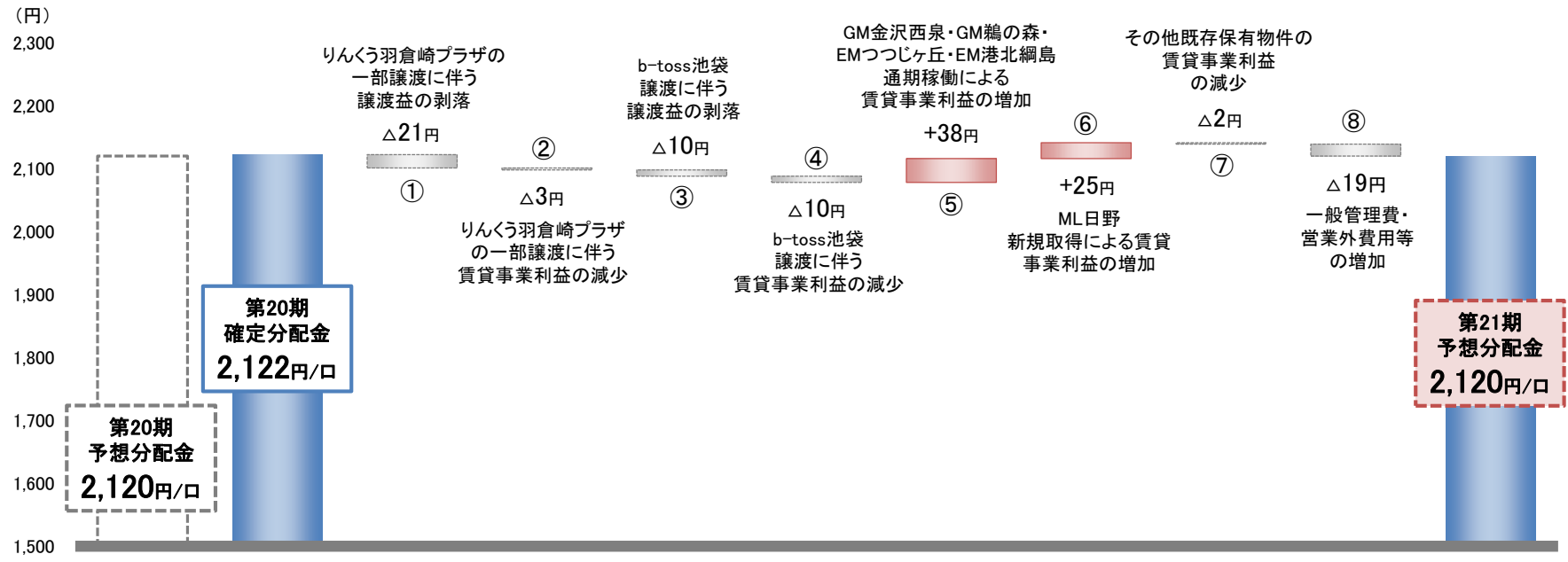
- ◆ 運用資産：本書の日付現在において保有する111物件
- ◆ 期中平均稼働率：住居95.9%、その他信託不動産(商業施設)100%、ポートフォリオ全体96.6%
- ◆ 管理業務費：約602百万円 ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約374百万円 ◆ 減価償却費：約1,448百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約519百万円 ◆ 投資口交付費償却、投資法人債発行費償却：約22百万円
- ◆ 発行済投資口の総口数：1,018,110口

(注1) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

(注2) 上記予想数値は2015年11月16日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、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、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。

2016年3月期(第21期) 予想分配金の変動分析

変動要因	分配可能利益への影響	分配金への影響
① 第20期 りんくう羽倉崎プラザの一部譲渡に伴う譲渡益の剥落 (内部留保(36百万円)除く)	△21百万円	△21円/口
② 第20期 りんくう羽倉崎プラザの一部譲渡に伴う賃貸事業利益の減少	△3百万円	△3円/口
③ 第20期 b-toss池袋譲渡に伴う譲渡益の剥落 (内部留保(13百万円)除く)	△10百万円	△10円/口
④ 第20期 b-toss池袋譲渡に伴う賃貸事業利益の減少	△10百万円	△10円/口
⑤ 第20期取得物件(GM金沢西泉・GM鶉の森・EMつつじヶ丘・EM港北綱島)の通期稼働による賃貸事業利益の増加	+39百万円	+38円/口
⑥ 第21期新規物件(ML日野)取得による賃貸事業利益の増加	+26百万円	+25円/口
⑦ その他既存保有物件(106物件)の賃貸事業利益の減少	△2百万円	△2円/口
⑧ 一般管理費、営業外費用等の増加 他	△19百万円	△19円/口



今後の分配方針について

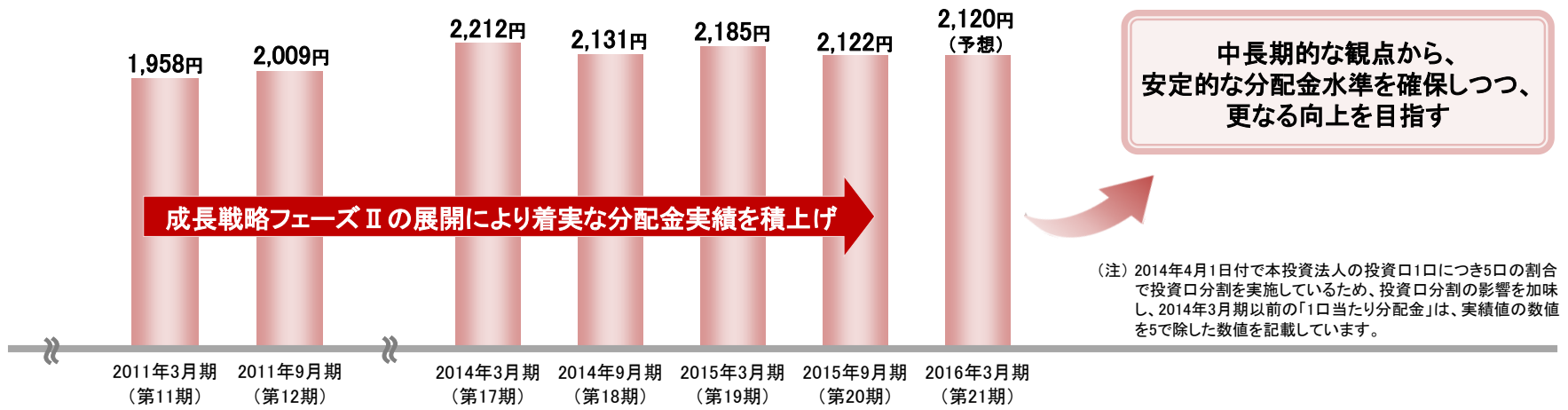
2015年9月期(第20期)

商業施設譲渡及び住居ポートフォリオの充実により、収益基盤の強化を推進し、安定的な分配金水準を確保

2016年3月期(第21期)以降

- 第21期の1口当たり予想分配金は、第20期に計上した商業施設の譲渡益の剥落を新規物件の取得によりカバーし、これまでと同水準を維持
- 今後においても、下記施策により分配金水準の安定性向上を目指す

1口当たり分配金の推移



分配金マネジメントの具体的な施策

借入余力

LTVの上限の目処55%まで借入れを実施した場合

139億円(概算)

フリーキャッシュフロー(注)

保有物件の減価償却を通じたキャッシュフローの内部留保

年間**28**億円(概算)

圧縮積立金

先行取得土地等の税制特例を活用した物件譲渡益の内部留保

合計**1.27**億円

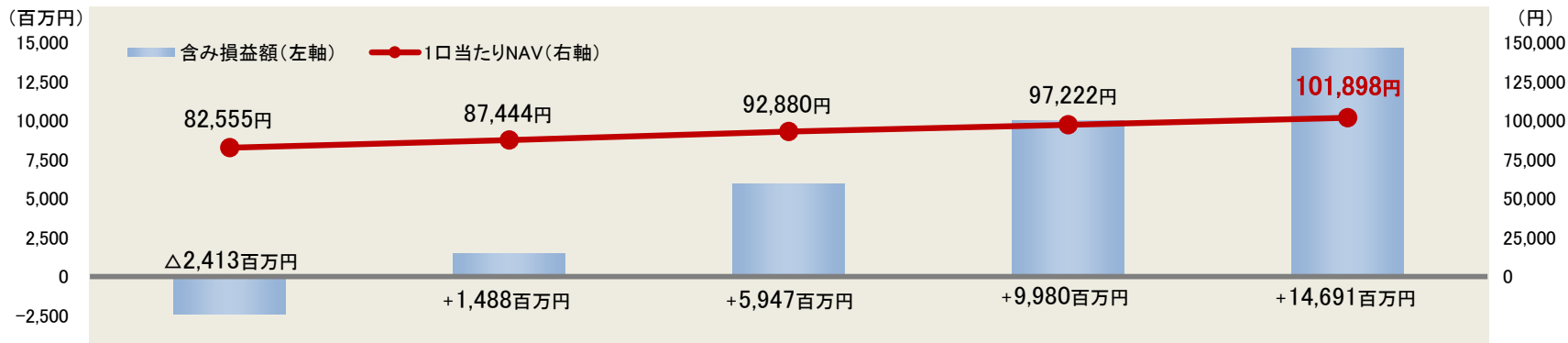
分配金水準の維持及び更なる向上を図るべく、物件取得に活用

今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用

(注) 「フリーキャッシュフロー」は、2016年3月期(第21期)運用資産111物件の想定年間減価償却費を基礎として算定し記載しています。

2015年9月期末(第20期末)鑑定評価額等の状況

ポートフォリオ全体の含み損益額及び1口当たりNAVの推移



	2013年9月期末 (第16期末)	2014年3月期末 (第17期末)	2014年9月期末 (第18期末)	2015年3月期末 (第19期末)	2015年9月期末 (第20期末)
鑑定評価額等	136,094百万円	149,737百万円	173,301百万円	194,662百万円	200,694百万円
期末帳簿価額	138,507百万円	148,249百万円	167,353百万円	184,681百万円	186,002百万円
含み損益額	△2,413百万円	1,488百万円	5,947百万円	9,980百万円	14,691百万円
含み損益比率	△1.7%	+ 1.0%	+ 3.6%	+ 5.4%	+ 7.9%

(注) 各期の「1口当たりNAV」は、鑑定評価額等に基づいた時価ベースの純資産額から各期分配金総額を控除し、各期末時点における発行済投資口の総口数で除して算出しています。

用途別の状況

	第19期末	第20期末	含み損益比率変動の主な要因
住居	鑑定評価額等	180,613百万円	<p>含み損益比率は2.2ポイント向上</p> <ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、100物件中91物件の鑑定評価額等が上昇(上昇:91物件、維持:9物件、下落:0物件) 第20期に鑑定評価額からディスカウントされた金額にて新規物件(4物件)を取得
	期末帳簿価額	168,486百万円	
	含み損益額	+12,126百万円	
	含み損益比率	7.2%	
商業施設	鑑定評価額等	14,049百万円	<p>含み損益比率は1.0ポイント改善</p> <ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、6物件中5物件の鑑定評価額等が上昇(上昇:5物件、維持:1物件、下落:0物件) 第19期末において含み損を抱えていたb-toss池袋の譲渡に伴い含み損額が縮小
	期末帳簿価額	16,195百万円	
	含み損益額	△2,146百万円	
	含み損益比率	△13.3%	

(注) 各期末含み損益比率=各期末含み損益額÷各期末帳簿価額 各期末含み損益額=各期末鑑定評価額等-各期末帳簿価額 鑑定評価額等とは、鑑定評価額又は調査評価額を意味します。



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

Ⅱ. 2015年9月期以降の外部成長実績及び当面の方針



2015年9月期(第20期)以降の外部成長サマリー(1)

ポートフォリオ資産規模	左記のうち住居物件	第20期以降取得物件(全て住居)	第20期譲渡物件(全て商業施設)
1,923億円 / 111物件 (本書の日付現在)	1,788億円 / 105物件 (本書の日付現在)	65億円 / 5物件 (第20期以降本書の日付現在まで)	30億円 / 2物件<但し1物件は部分譲渡> (第20期以降本書の日付現在まで)

(注)「ポートフォリオ資産規模」、「左記のうち住居物件」、「第20期以降取得物件」及び「第20期譲渡物件」の金額は取得価格を基に記載しています。

積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした外部成長の推進

- 積和不動産中部との物件パイプラインより住居2物件を取得(取得価格の合計:17.5億円) 第20期
- 資産運用会社独自ルートにより住居2物件を取得(取得価格の合計:35.5億円) 第20期
- 積和不動産との物件パイプラインより住居1物件を取得(取得価格:12.9億円) 第21期

ポートフォリオの安定性強化を企図した商業施設の譲渡を着実に推進

- りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)を譲渡(譲渡益57百万円 → 左記のうち、税制特例の限度額36百万円を内部留保) 第20期
- b-toss池袋を譲渡(譲渡益23百万円 → 左記のうち、税制特例の限度額の13百万円を内部留保) 第20期

当面の方針

- 積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とするとともに資産運用会社独自ルートも活用のうえ、適正な取得利回りを意識した継続的な住居物件の取得を推進し、**資産規模2,000億円の早期達成を目指す**
- 活況を呈する不動産売買マーケットを踏まえ、第19期及び第20期に実施した既存商業施設の譲渡に続き、**既存商業施設の譲渡を検討**

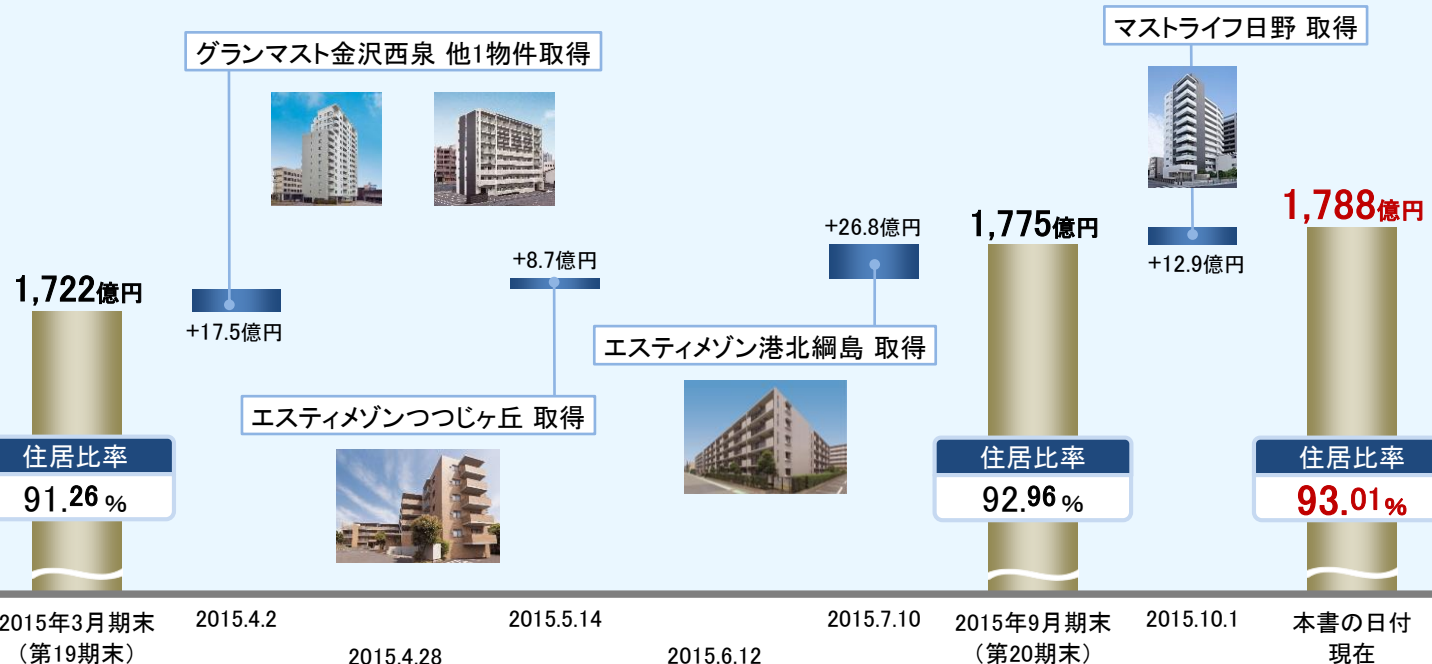
2015年9月期(第20期)以降の外部成長サマリー(2)

2015年3月期(第19期)

2015年9月期(第20期)

2016年3月期(第21期)以降

住居



収益基盤の安定性を強化
住居ポートフォリオの充実による

商業施設



資産規模
1,887億円

LTV
51.1%

商業施設の譲渡を行うとともに、住居物件の取得により**着実に資産規模を拡大**

商業施設の譲渡代金を活用し、期限前返済を行うなど**保守的なLTVコントロールを実施**

資産規模
1,910億円

LTV
51.5%

資産規模
1,923億円

LTV
51.8%

引続き**資産規模2,000億円を目指す**

LTV55%迄の借入余力
約**139億円**を活用

2015年9月期(第20期)以降の外部成長サマリー(3)

住居ポートフォリオの状況

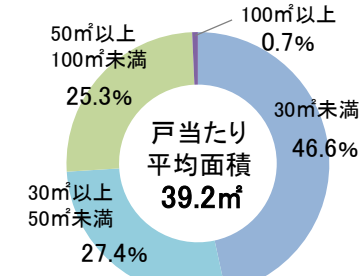
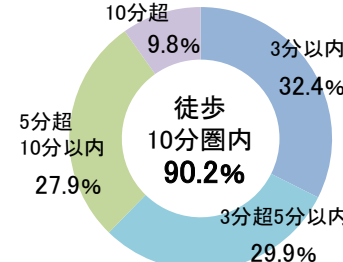
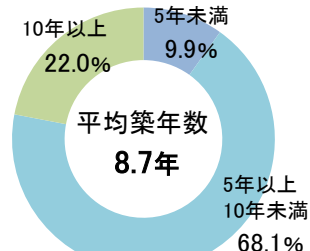
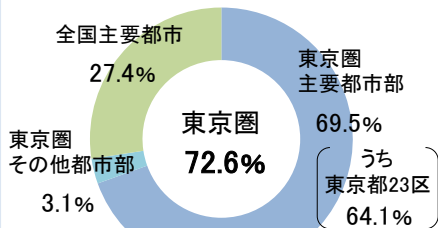
エリア別分散状況
(取得価格ベース)

築年数別分散状況
(取得価格ベース)

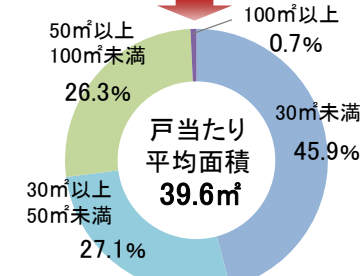
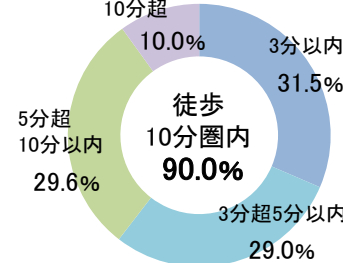
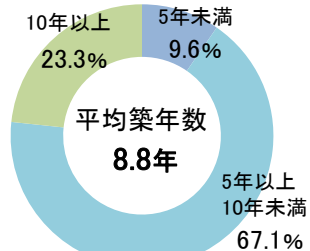
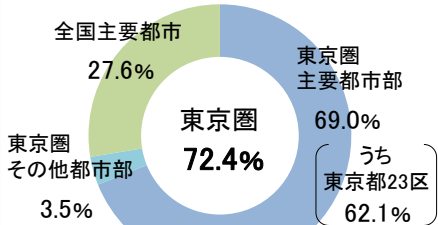
駅徒歩別分散状況
(取得価格ベース)

面積別分散状況
(住居賃貸可能戸数ベース)

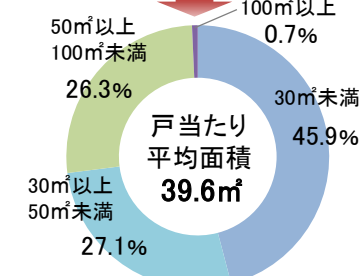
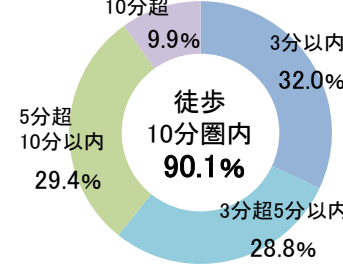
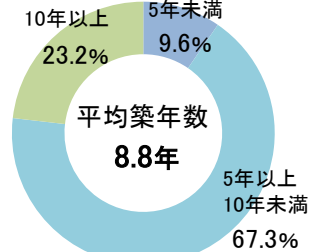
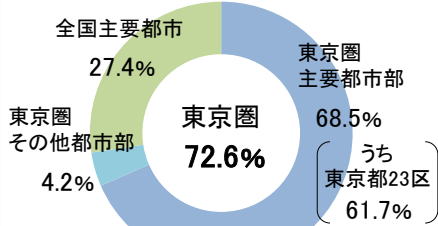
2015年3月期末
(第19期末)



2015年9月期末
(第20期末)



本書の日付
現在



東京圏中心

築浅中心

駅近中心

シングル・コンパクト中心

(注) 上記各分散状況の比率は、小数第二位を四捨五入しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。また、「平均築年数」は本書の日付現在を基準日とし、各物件の築年数を取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、「戸当たり平均面積」は、各時点における保有物件の住居賃貸可能面積の合計及び住居賃貸可能戸数の合計に基づき算出しており、いずれも小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

積和不動産各社とのパイプラインを活用した物件取得

全国に拠点網を有する積和不動産各社から住居3物件・総額30.4億円を取得 → これまで累計8物件・総額122億円の住居物件を取得

マストライフ日野

東京圏其他都市部

築5.8年

第21期取得



取得価格

1,290百万円

鑑定評価額

1,320百万円

鑑定NOI利回り

5.5%

取得直前月末稼働率

100% (2015年9月末日)

- 積和不動産が企画・開発した、コンシェルジュサービスと各戸にホームセキュリティを備えるシングル・コンパクトタイプの賃貸マンション
- 日野駅至近に位置し、都心部への交通利便性に優れる立地

所在地	東京都日野市新町
最寄駅	JR中央本線 「日野」駅 徒歩約2分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・12階/地下1階
建築時期	2010年1月13日
賃貸可能戸数	72戸 (他 店舗1区画)
取得日	2015年10月1日
取得ルート	積和不動産
賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型

グランマスト金沢西泉

その他の全国主要都市

築8.1年

第20期取得



取得価格

1,005百万円

鑑定評価額

1,010百万円

鑑定NOI利回り

6.2%

期末稼働率

100% (賃料保証型)

- 積和不動産中部が企画・開発した、コンシェルジュサービスを備える高品質なファミリータイプを中心とする賃貸マンション
- JR北陸新幹線の開通により更なる発展が期待される石川県金沢市に立地

所在地	石川県金沢市西泉
最寄駅	JR北陸新幹線 他「金沢」駅 約3.7km 北陸鉄道石川線「西泉」駅 徒歩約8分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・14階
建築時期	2007年9月14日
賃貸可能戸数	60戸
取得日	2015年4月2日
取得ルート	積和不動産中部
賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型

グランマスト鶉の森

その他の全国主要都市

築6.6年

第20期取得



取得価格

745百万円

鑑定評価額

757百万円

鑑定NOI利回り

6.3%

期末稼働率

100% (賃料保証型)

- 積和不動産中部がその価値を認め保有する、法人からの需要も旺盛なシングルタイプの賃貸マンション
- 中京工業地帯の代表的な都市である三重県四日市市に立地

所在地	三重県四日市市鶉の森
最寄駅	近畿日本鉄道名古屋線 「近鉄四日市」駅 徒歩約7分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・8階
建築時期	2009年4月13日
賃貸可能戸数	76戸
取得日	2015年4月2日
取得ルート	積和不動産中部
賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型

(注) 上記「鑑定評価額」は取得時における不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しており、「鑑定NOI利回り」は当該鑑定評価上の直接還元法に基づく鑑定NOIを取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、築年数は本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。なお、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶉の森について、鑑定評価上の直接還元法は賃料保証型の賃貸借契約を前提としていません。

資産運用会社独自ルートを活用した物件取得

活況を呈する不動産売買マーケットにおいても適正な取得利回りを意識し、資産運用会社独自ルートを活用して住居2物件を取得

エステイメゾン港北綱島

東京圏主要都市部

築13.6年

第20期取得



ファミリー向けのイースト、DINKS・ファミリー向けのウエスト及び単身者向けのアネックスの3棟から構成される生活利便性に優れ、横浜中心部への交通利便性に優れた賃貸マンション

取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	期末稼働率
2,680百万円	2,708百万円	5.4%	100% (賃料保証型)

所在地	神奈川県横浜市港北区新吉田東
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「新羽」駅 徒歩約10分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・5階 (注)
建築時期	2002年3月11日 他 (注)
賃貸可能戸数	149戸
取得日	2015年7月10日
取得ルート	資産運用会社独自ルート
賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型

エステイメゾンつつじヶ丘

東京圏その他都市部

築13.7年

第20期取得



自然を身近に感じられる住環境を有するファミリータイプの賃貸マンション。取得後プロパティ・マネジメント会社を積和不動産に変更し、取得時77.9%であった稼働率は、9月末日時点には92.3%まで上昇

取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	期末稼働率
871百万円	908百万円	5.6%	92.3%

所在地	東京都調布市西つつじヶ丘
最寄駅	京王電鉄京王線「つつじヶ丘」駅 徒歩約11分
構造・階数	鉄筋コンクリート造・5階/地下1階
建築時期	2002年3月9日
賃貸可能戸数	28戸
取得日	2015年5月14日
取得ルート	資産運用会社独自ルート
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型

(注) エステイメゾン港北綱島は「イースト」、「ウエスト」及び「アネックス」の3棟から構成されており、3棟の建物の構造・階数は全て同じです。また、建築時期はそれぞれ2002年3月11日、2002年10月23日及び2002年9月19日です。

2015年9月期(第20期)の譲渡物件

b-toss池袋

商業施設

東京圏主要都市部

第20期譲渡



譲渡日時点において稼働率が88.8%まで低下していた当該物件を、帳簿価額及び鑑定評価額いずれも上回る価格で譲渡

譲渡価格	鑑定評価額	帳簿価額	譲渡益
2,050百万円	1,720百万円	1,968百万円	23百万円

所 在 地	東京都豊島区西池袋
譲 渡 先	国内一般事業会社
譲 渡 日	2015年6月12日
実績NOI利回り(償却前)	4.4% (第19期実績(年換算)/取得価格ベース)

譲渡益23百万円を第20期に計上し、その一部(13百万円)を圧縮積立金として内部留保

譲渡益の内部留保額

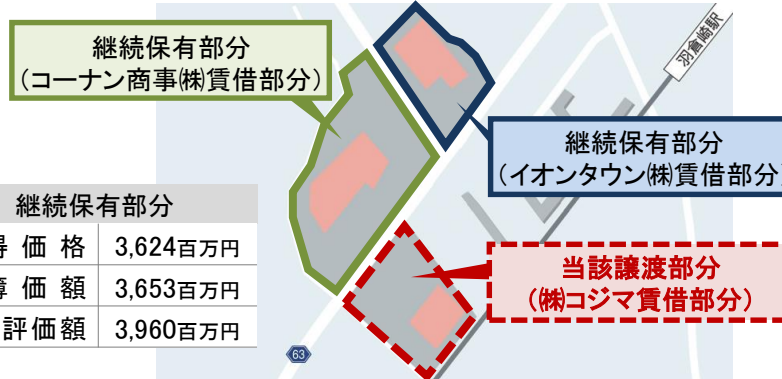
合計49百万円

りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)

商業施設

全国主要都市

第20期譲渡



継続保有部分	
取得価格	3,624百万円
帳簿価額	3,653百万円
鑑定評価額	3,960百万円

賃借人が運営するコジマNEWりんくう羽倉崎店の閉店を受け、顕在化する恐れのある収益性低下リスクを回避することを企図し譲渡

譲渡価格	鑑定評価額	帳簿価額	譲渡益
1,150百万円	1,150百万円	1,081百万円	57百万円

所 在 地	大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺 他
譲 渡 先	国内一般事業会社
譲 渡 日	2015年4月28日
実績NOI利回り(償却前)	6.2% (第19期実績(年換算)/取得価格ベース)

譲渡益57百万円を第20期に計上し、その一部(36百万円)を圧縮積立金として内部留保

第19期の圧縮積立金77百万円と合わせて、内部留保額の累計額は127百万円

当該内部留保を今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用

(注) 上記「鑑定評価額」は2015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額を記載しています。また「帳簿価額」は譲渡日時点の数値を、「譲渡益」は譲渡諸経費等控除後の数値を、それぞれ百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

スポンサー

積水ハウス
開発事業部



資産運用会社

積水ハウス・SI アセットマネジメント
不動産投資部

積水ハウスが定期的に物件企画会議を開催

資産運用会社がオブザーバーとして参加

積水ハウスがその物件企画会議を踏まえ「プライムメゾン」を企画・開発

Prime Maison

12物件全てが東京圏主要都市部(うち11物件が東京都23区)に立地

竣工済物件

5物件 総戸数577戸



プライムメゾン
横濱日本大通
(神奈川県横浜市)
総戸数137戸
〈2014年6月竣工〉



プライムメゾン
渋谷
(東京都渋谷区)
総戸数70戸
〈2014年7月竣工〉



プライムメゾン
初台
(東京都渋谷区)
総戸数106戸
〈2014年12月竣工〉



プライムメゾン
白金高輪
(東京都港区)
総戸数147戸
〈2015年6月竣工〉

建築中物件(建築確認済み)

4物件 総戸数456戸



(仮称)プライムメゾン
白金台タワー
(東京都品川区)
総戸数220戸



(仮称)プライムメゾン
大塚
(東京都豊島区)
総戸数145戸

企画中物件

3物件

全て
東京都
23区

積水ハウスが保有する上記取組み以外の「プライムメゾン」一例

Prime Maison



プライムメゾン
御殿山ウエスト
(東京都品川区)
総戸数26戸
〈2011年1月竣工〉

積和不動産各社が企画・開発又はその価値を認めて保有する「マスト」シリーズの一例

MAST



グランマスト萱場
(愛知県名古屋市)
総戸数27戸
〈2012年2月竣工〉

(注) 本ページに記載の物件に関しては、本書の日付現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。なお、「建築中物件」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、「総戸数」とは住居以外を用途とする戸数も含む数値です。



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

Ⅲ. 2015年9月期の内部成長実績及び当面の方針



2015年9月期(第20期)の内部成長サマリー(1)

期中平均稼働率	NOI利回り	新規契約時の賃料変動額(月額)	更新契約時の賃料変動額(月額)
ポートフォリオ全体 96.2% (賃貸可能面積ベース)	ポートフォリオ全体 5.0% (取得価格ベース)	住居のみ +417 千円 (従前賃料対比)	住居のみ +125 千円 (従前賃料対比)

住居の運用状況

- 一部物件において稼働が低迷するも、期中平均稼働率95.5%と一定水準は確保
- 新規契約時の差引賃料変動額がプラスへ転換(+0.4%)、更新契約時の差引賃料変動額は2期連続プラス(+0.1%)
- 稼働率の軟調を受け、礼金取得率は前期より減少するも一定の水準を確保、更新率は引続き80%の水準を確保

その他信託不動産(商業施設)の運用状況

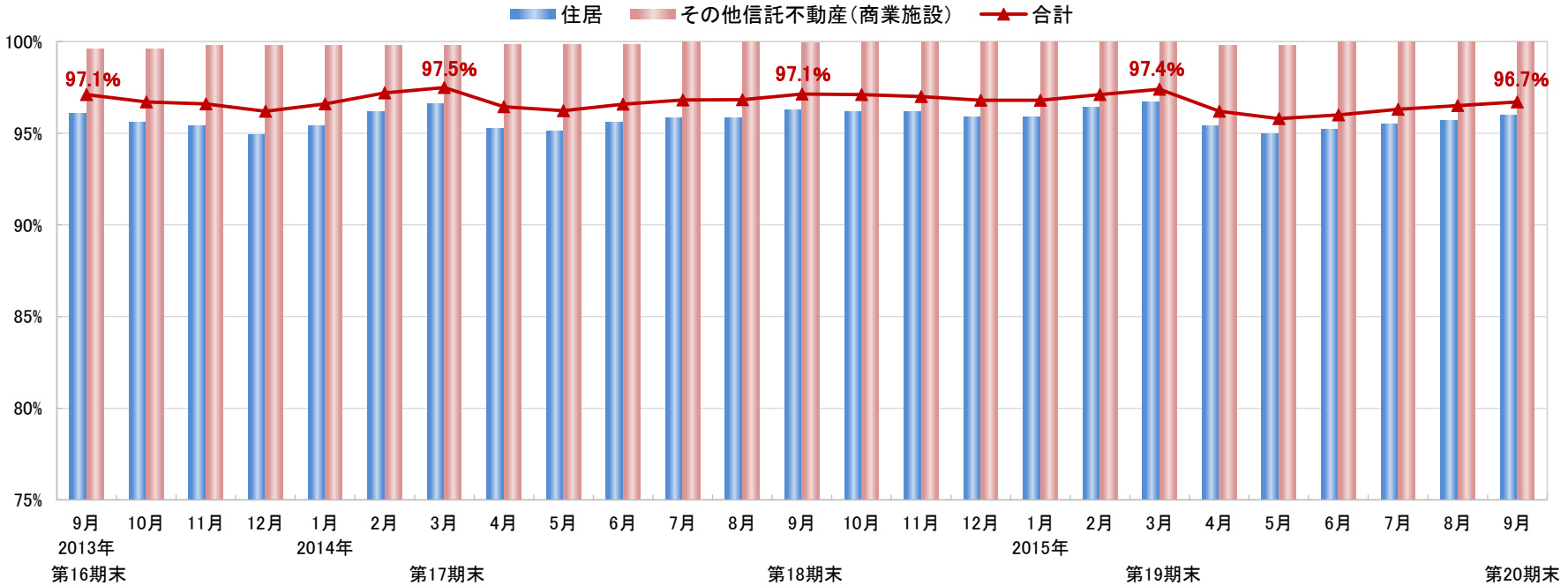
- 安定運用に努めた結果、商業施設全体で期中平均稼働率99.9%と高稼働を維持
- ベルプラザショッピングセンターにおいて、契約期間満了を迎えた1テナントと賃料増額での再契約を締結

当面の 方針

- 各物件及び個々の住戸の状況に即した機動的なリーシング戦略を展開し、**好調であった前年同期の期中平均稼働率を目指す**
- 新規契約時及び更新契約時の賃料増額実績の維持・向上、礼金取得率50%水準への回復並びにその他収入増加策等を講じ、**更なる収益性の向上を目指す**

2015年9月期(第20期)の内部成長サマリー(2)

稼働率及びNOI利回り



	稼働率				NOI利回り	
	2015年3月期(第19期)		2015年9月期(第20期)		2015年3月期(第19期)	2015年9月期(第20期)
	期末稼働率	期中平均稼働率	期末稼働率	期中平均稼働率	NOI利回り	NOI利回り
住居	96.7%	96.2%	96.0%	95.5%	5.2%	5.0%
その他信託不動産(商業施設)	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	5.3%	5.0%
合計	97.4%	97.0%	96.7%	96.2%	5.2%	5.0%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2013年9月から2015年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
 (注2) 表中の「期中平均稼働率」は、2015年3月期(第19期)及び2015年9月期(第20期)における各月末稼働率の平均値を記載しています。
 (注3) 表中の「NOI利回り」は、2015年3月期(第19期)及び2015年9月期(第20期)におけるそれぞれの区分に属する本投資法人が保有する資産全てについて、賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
 (注4) 上記は、いずれも小数第二位を四捨五入して記載しています。

住居に係る投資エリア別稼働状況

東京圏主要都市部

東京都23区の物件を中心に、前年同期を上回る水準で安定的な稼働を維持

期中平均稼働率： **95.7%** (前年同期比+0.2%)

エリアデータ	物件数	65物件
	賃貸可能面積	167,014.23㎡
	賃貸可能戸数	4,898戸

東京圏その他都市部

新規組入物件及び一部物件の事務所区画の解約の影響で稼働が低下するも期末には回復

期中平均稼働率： **92.9%** (前年同期比△2.1%)

エリアデータ	物件数	5物件
	賃貸可能面積	15,835.59㎡
	賃貸可能戸数	347戸

全国主要都市

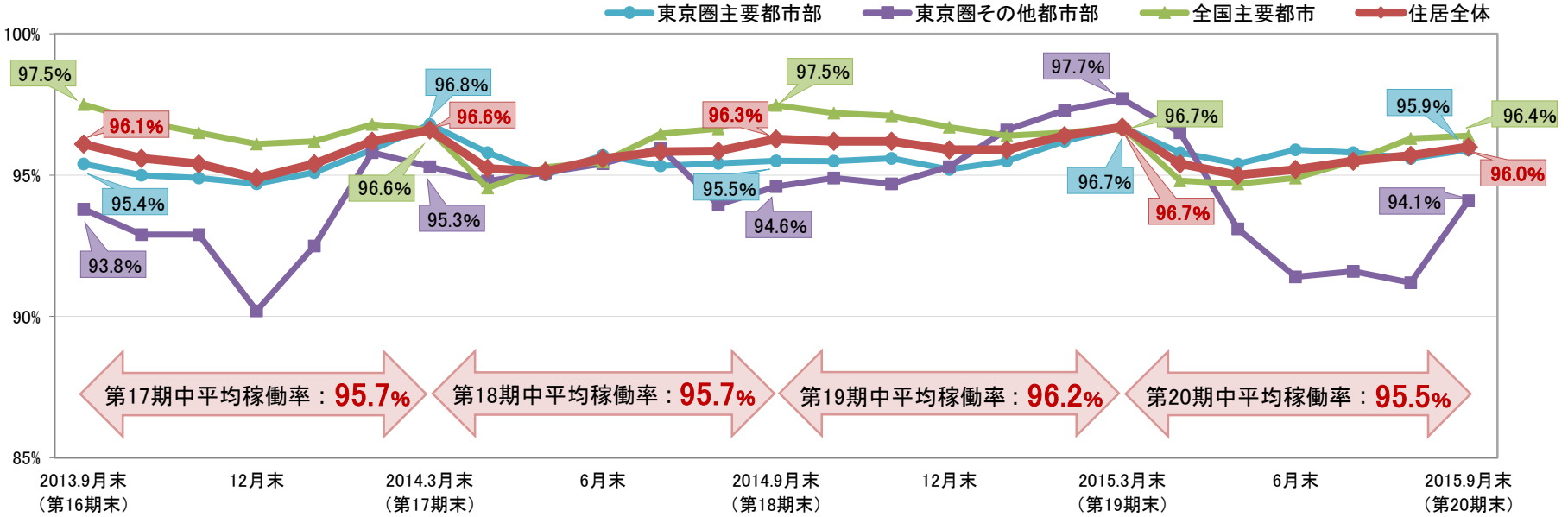
期初に一部物件において解約が集中し、稼働が軟調に推移するも、期末にかけ緩やかに回復

期中平均稼働率： **95.4%** (前年同期比△0.6%)

エリアデータ	物件数	34物件
	賃貸可能面積	148,551.58㎡
	賃貸可能戸数	2,923戸

第20期前半に一部物件において稼働が低下するも、機動的なリーシングによりポートフォリオ全体の期中平均稼働率は**95%以上を確保**

投資エリア別稼働率の推移



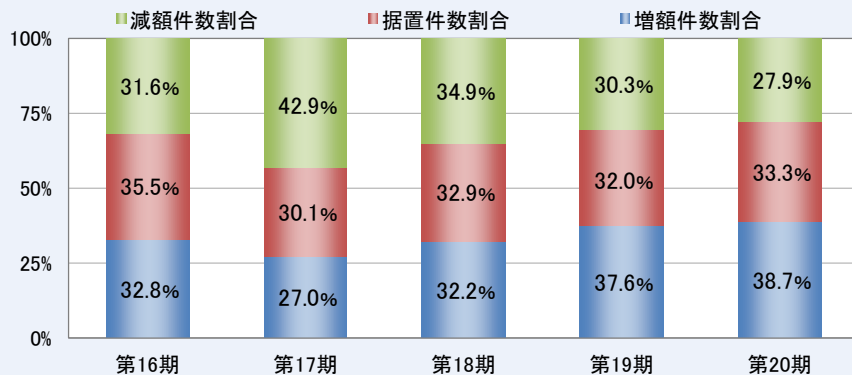
(注) 「投資エリア別稼働率の推移」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2015年9月期末(第20期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

住居に係る新規・更新契約動向

差引賃料変動額が、新規契約時においては**プラスへ転換し**、更新契約時においては**2期連続プラスで推移**

新規契約時の賃料動向

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
新規契約件数	588件	704件	699件	834件	816件
賃料増額合計 (件数)	678千円 (193件)	736千円 (190件)	1,101千円 (225件)	1,357千円 (314件)	1,744千円 (316件)
賃料減額合計 (件数)	△1,337千円 (186件)	△2,265千円 (302件)	△1,845千円 (244件)	△1,431千円 (253件)	△1,326千円 (228件)
差引賃料変動額	△659千円	△1,528千円	△744千円	△73千円	417千円
従前賃料に対する変動率	△0.9%	△1.8%	△0.8%	△0.1%	0.4%

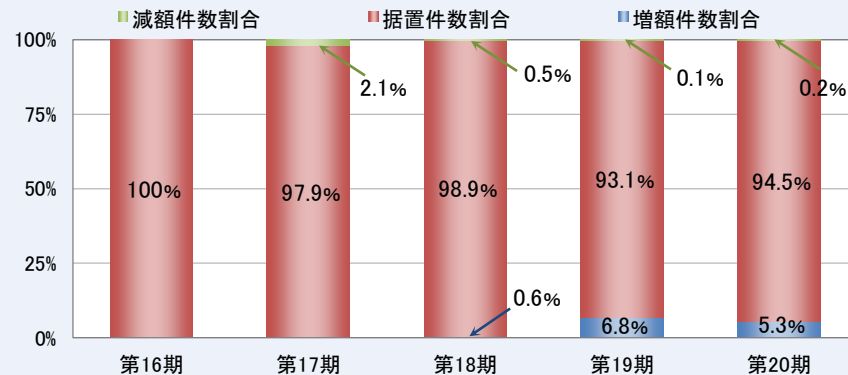


新規契約時の投資エリア別賃料動向

第20期	新規契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率
東京圏主要都市部	504件	268千円	0.4%
東京圏その他都市部	36件	△28千円	△0.7%
全国主要都市	276件	177千円	0.7%

更新契約時の賃料動向

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
更新契約件数	641件	923件	972件	1,136件	1,013件
賃料増額合計 (件数)	-	-	20千円 (6件)	224千円 (77件)	130千円 (54件)
賃料減額合計 (件数)	-	△31千円 (19件)	△38千円 (5件)	△2千円 (1件)	△5千円 (2件)
差引賃料変動額	-	△31千円	△17千円	222千円	125千円
従前賃料に対する変動率	-	△0.0%	△0.0%	0.2%	0.1%



更新契約時の投資エリア別賃料動向

第20期	更新契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率
東京圏主要都市部	555件	129千円	0.2%
東京圏その他都市部	46件	△4千円	△0.1%
全国主要都市	412件	0千円	0%

(注)「従前賃料に対する変動率」及び「賃料変動率」は、各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率です。なお、それぞれの比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

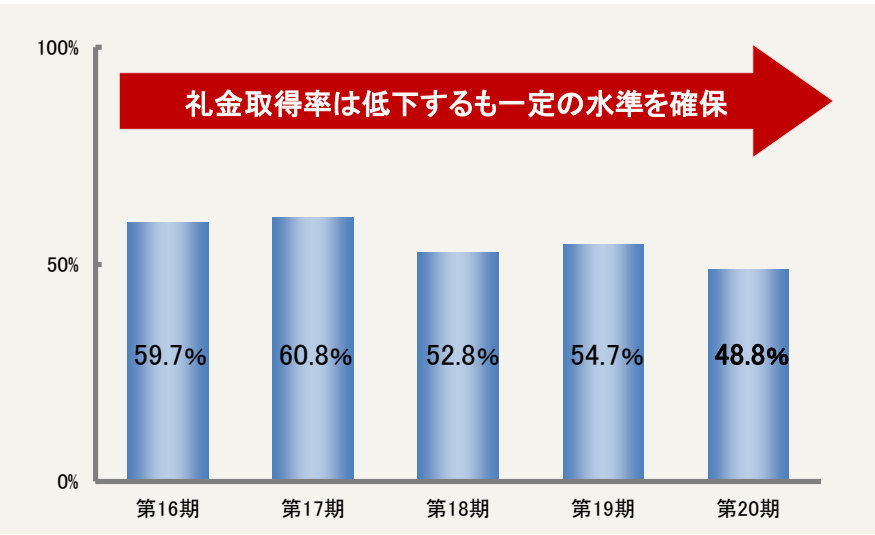
住居に係る主な運用指標の状況

稼働賃料坪単価の動向

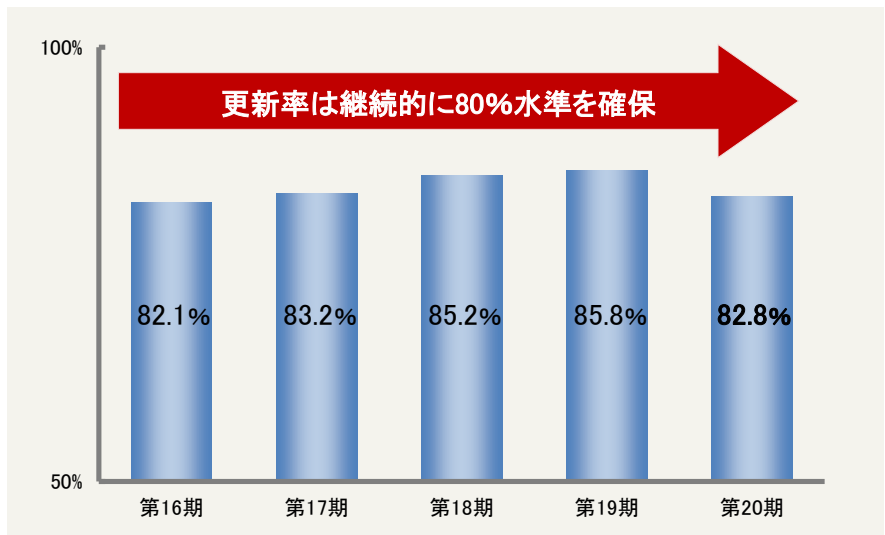
	第19期末保有物件ベース					第20期末保有物件ベース	
	2015年3月期末(第19期末)		2015年9月期末(第20期末)		坪単価変動率 (対第19期末比)	2015年9月期末(第20期)	
	期末稼働率	期末坪単価	期末稼働率	期末坪単価		期末稼働率	期末坪単価
東京圏主要都市部	96.5%	12,844円	95.4%	12,849円	0.0%	95.4%	12,849円
東京圏その他都市部	97.6%	7,583円	96.4%	7,559円	△0.3%	95.9%	7,641円
全国主要都市	95.3%	7,313円	94.5%	7,301円	△0.2%	94.5%	7,301円
全体	96.1%	10,533円	95.1%	10,528円	△0.0%	95.1%	10,512円

* 上記は、住居物件内の店舗・事務所の賃料及びマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結している住居物件の面積及び賃料は、算定基礎に含めていません。

礼金取得率の推移



更新率の推移



(注) 「礼金取得率」は、各期中の新規契約件数のうち礼金を取得できた件数の比率を、「更新率」は各期中に更新期限が到来した住戸数のうち契約更新をした住戸数の比率を、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。

住居に係る収益性向上に向けた諸施策

住居における収益性向上に向け、コスト削減策、付帯収入増加策及びリーシング強化策等、様々な施策を実施

LED照明器具への交換工事

- 共用部における電気使用料(量)の削減を企図し、照明器具のLED化工事を第20期においても6物件実施

➡ 工事費用は**全て資本的支出**であり、各期の工事費用は電気料金等の削減により、**3年から4年程度で回収できる見込み**

実施時期	工事実施物件名	工事費用	削減見込額
2014年9月期 (第18期)	エスティメゾン銀座 プライムメゾン銀座イースト 計2物件	約8百万円	約3百万円
2015年3月期 (第19期)	エスティメゾン大島 エスティメゾン京橋 他 計6物件	約18百万円	約5百万円
2015年9月期 (第20期)	エスティメゾン板橋区役所前 エスティメゾン博多東 他 計6物件	約14百万円	約3百万円

第18期からLED照明器具への交換工事を開始
第20期までに14物件が工事を実施済み
[住居ポートフォリオの13.3%(物件数ベース)]

これによる電気料金等は合計で
年間約12百万円削減見込み(試算値)

第21期以降も高い費用対効果が見込まれる
物件を中心に継続実施予定

(注)「試算値」は工事施工会社からの提案資料をもとに資産運用会社にて試算した数値を記載しています。また、工事費用の回収が確実にされるかの保証がされているものではありません。

付帯収入増加策

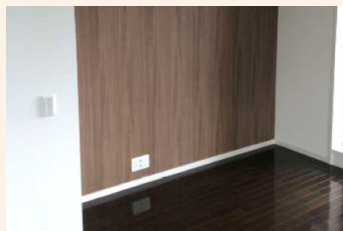
- 携帯電話基地局の年間賃料が増収

第20期の携帯電話基地局の異動状況
⇒ 2物件増設、2物件新設

年間**3百万円**の増収

内装リニューアル工事の実施例

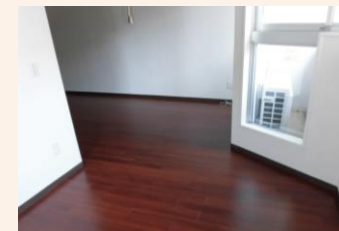
- リーシング強化を企図し、以下の内装リニューアル工事等を第20期に実施



アクセントクロスへの貼替
(プライムメゾン大通公園)



キッチン扉の貼替
(エスティメゾン恵比寿II)



フローリングの貼替
(エスティメゾン瓦町)

当期は、安定運用に努めた結果、**商業施設全体で高稼働を維持**。今後、契約期間満了を迎えるテナントとの再契約に注力

商業施設の稼働状況

2015年9月期(第20期)の稼働状況

商業施設名	第19期末	第20期末	期中平均
浜松プラザ	100%	100%	100%
りんくう羽倉崎プラザ(注1)	100%	100%	100%
b-town南青山	100%	100%	100%
コジマ×ビックカメラ上福岡店(注2)	100%	100%	100%
b-toss池袋(注1)	100%	-	88.8%
ジョイスクエア湯河原	100%	100%	100%
ベルプラザショッピングセンター	100%	100%	100%
商業施設合計	100%	100%	99.9%

第20期における再契約の状況

- 2015年9月に契約期間満了を迎えたベルプラザショッピングセンターの1テナントと賃料増額での再契約を締結

物件名	ベルプラザショッピングセンター
テナント業種	小売業
契約期間	2015年10月～2018年9月(3年間)
賃貸面積	1,073.90㎡

第20期末時点における各テナントとの契約残存期間の状況



加重平均
残存年数(注)
6.6年

(注1) りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)は2015年4月28日付で、b-toss池袋は2015年6月12日付でそれぞれ譲渡しています。また、「加重平均残存年数」は、2015年9月期末(第20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、賃貸借期間中の店舗賃料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。

(注2) 「コジマ×ビックカメラ上福岡店」の物件名称は、「コジマNEW上福岡店」でしたが、平成27年6月22日付で物件名称を変更しています。以下同じです。

商業施設のテナントに関する主な課題と今後の対応方針

商業施設名	現在の状況	今後の対応方針
浜松プラザ	<ul style="list-style-type: none"> 2015年1月に閉店したイトーヨーカ堂棟部分の所有者である積水ハウスのリーシングにより、後継テナントが決定。現在、積水ハウス及び後継テナントとの間で出店計画を協議中 	出店計画が円滑に進むよう最大限協力するとともに、 他の既存テナントとのリレーションを更に深め 、施設全体の魅力度向上を図る
ジョイスクエア湯河原	<ul style="list-style-type: none"> 全7テナントのうち、2016年2月(第21期)に1テナント、同年9月(第22期)に5テナントが契約期間満了 	テナントとのリレーションを強化するとともに、テナントの状況に応じ個別対処し、 再契約の締結を目指す
ベルプラザショッピングセンター	<ul style="list-style-type: none"> 2015年11月(第21期)に契約期間満了を迎える3テナントと再契約に向け、調整中 	契約期間満了を迎える各テナントと 速やかな再契約締結を目指す



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

IV. 2015年9月期以降のファイナンス活動及び当面の方針

2015年9月期(第20期)以降のファイナンス活動サマリー

有利子負債総額	LTV	平均借入コスト率
101,809百万円 (本書の日付現在)	51.8% (本書の日付現在(概算値))	1.02% (2015年9月期(第20期))
金利の固定比率	借入期間の長期比率	平均借入残存期間
88.4% (本書の日付現在)	94.3% (本書の日付現在)	4.2年 (本書の日付現在)

(注)「LTV」は本書の日付現在における有利子負債総額を同時点における総資産見込額で除して算出し、記載しています。

デットファイナンス

- ・ りんくう羽倉崎プラザの一部譲渡による譲渡代金の一部を活用し、2015年5月に短期借入金(変動金利 10億円)の期限前返済を実施
- ・ b-toss池袋の譲渡による譲渡代金を活用し、2015年6月に長期借入金の一部(変動金利 21億円)の期限前返済を実施
- ・ 物件取得資金として機動的な新規借入れ(総額58億円)を実施
- ・ 第19期におけるリファイナンス時のスプレッドの低下が通期で寄与し、平均借入コスト率の更なる低下を実現

当面の 方針

- ・ 最適な資金調達手段を常に準備・検討するとともに、LTV50%台前半を上限の目処とした保守的なLTVコントロールを引続き推進し、**財務健全性の維持・向上を目指す**
- ・ 上記に加え、平均借入コスト率、固定金利借入比率及び平均借入残存期間に係る現状の水準を維持し、財務基盤の安定性を強化するとともに、**格付けの更なる向上を目指す**

2015年9月期(第20期)以降における主な取組み

■ デットファイナンスの概要

- 2015年4月、7月及び10月 物件取得資金として総額58億円の新規借入れを実施
 - 2015年3月(第19期)に短期ローンにおいてスプレッドの低下(20bp → 17.5bp(△2.5bp))を実現。当期においても**同水準のスプレッドで、機動的な資金調達を実施**
 - 2015年5月及び6月 商業施設譲渡代金を活用し、総額31億円の期限前返済を実施
 - 2014年11月の借入金10億円(変動金利・借入期間:約10か月)を期限前返済
 - 2015年1月の借入金28億円(変動金利・借入期間:約1年2か月)のうち、21億円を期限前返済
- ➔ **期限前返済により第20期における支払金利負担を総額2.5百万円削減**(注)
- (注)「支払金利負担削減額」は、期限前返済を実施しなかった場合に負担すべき支払金利を資産運用会社にて算出のうえ、記載しています。

格付の状況(本書の日付現在)

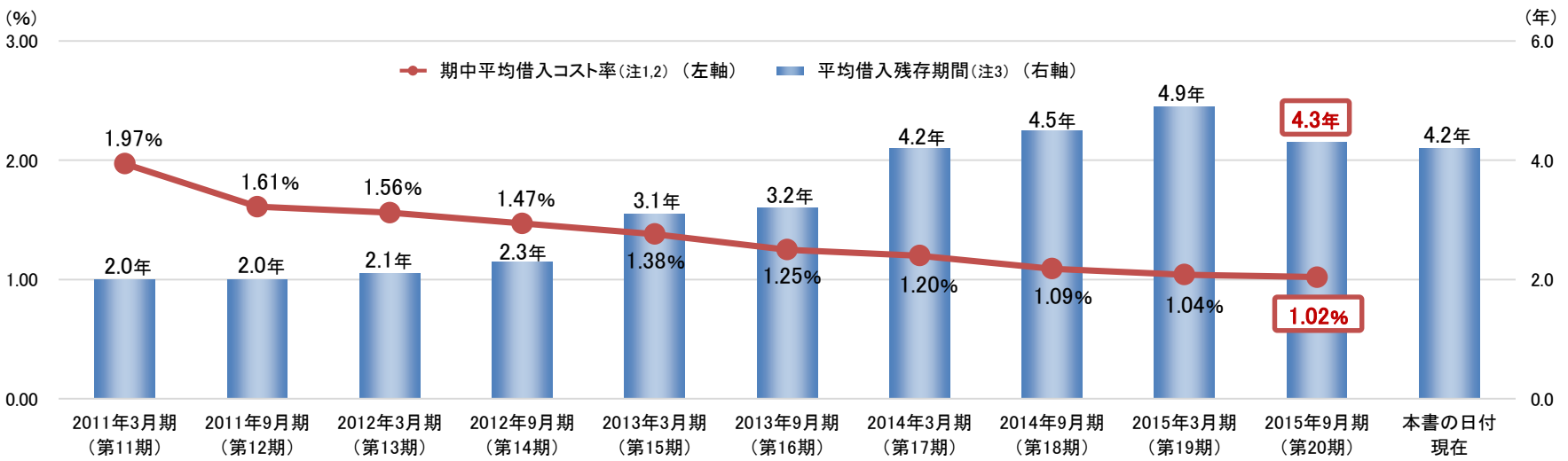
株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA- (安定的)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

A+ (安定的)

融資関連費用の削減を含めた平均借入コスト率の更なる低下を推進



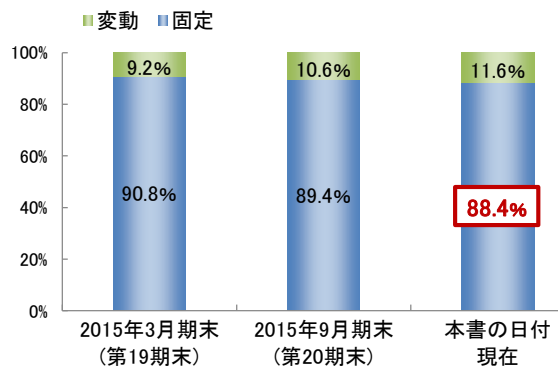
(注1) 期中平均借入コスト率=各期借入コスト(年換算)÷各期中平均有利子負債残高
借入コスト=支払利息+融資関連費用+投資法人債利息
 (注2) 小数第三位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

有利子負債に係る主要な財務指標の推移(1)

固定金利借入比率、長期借入比率及び返済期日の分散状況の維持並びに保守的なLTVコントロールを推進し**財務健全性を維持**

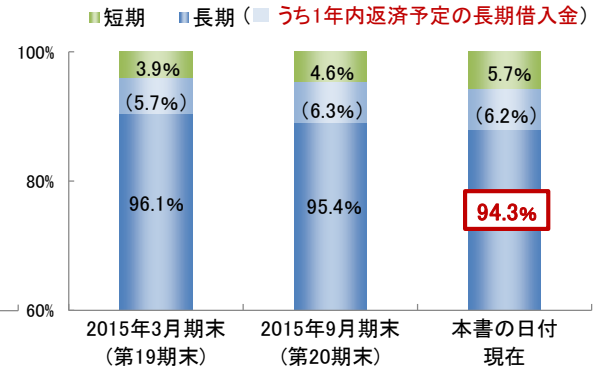
金利の変動・固定比率 (注1, 2)

安定的な固定金利借入比率を維持



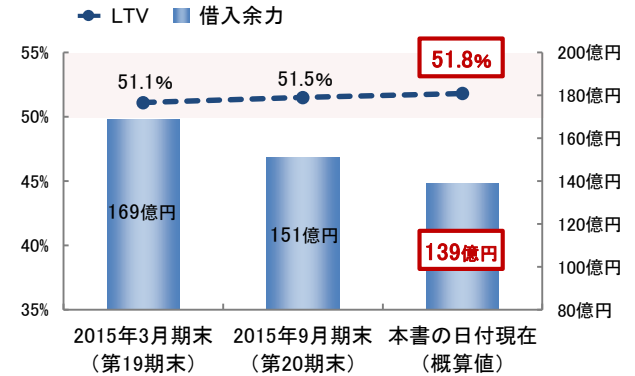
借入期間の短期・長期比率 (注1, 2)

安定的な長期借入比率を維持



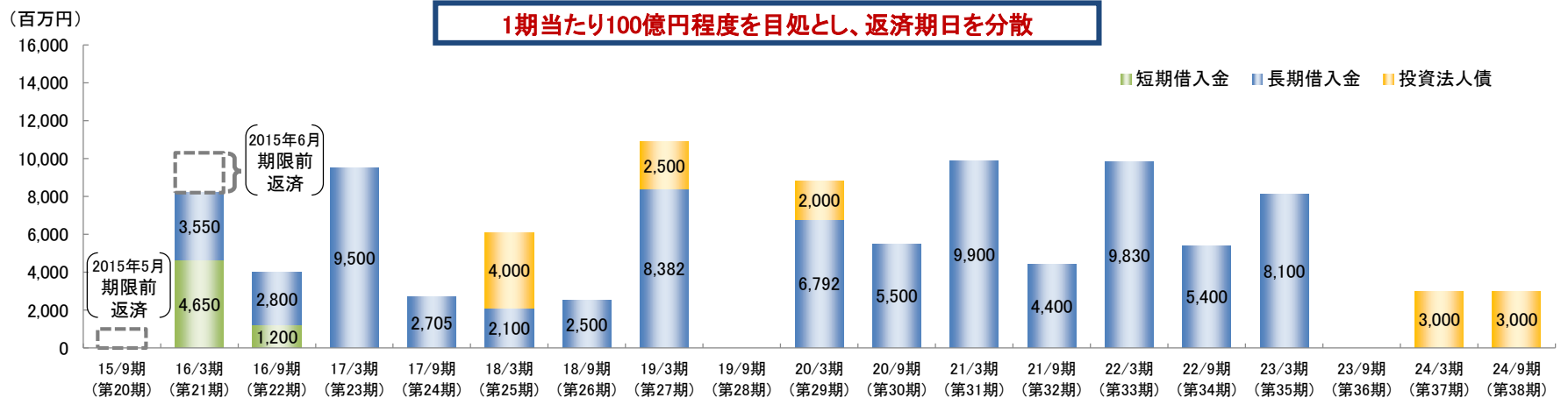
LTVの推移 (注1, 3)

保守的なLTVコントロール



返済期日の分散状況 (本書の日付現在)

1期あたり100億円程度を目処とし、返済期日を分散

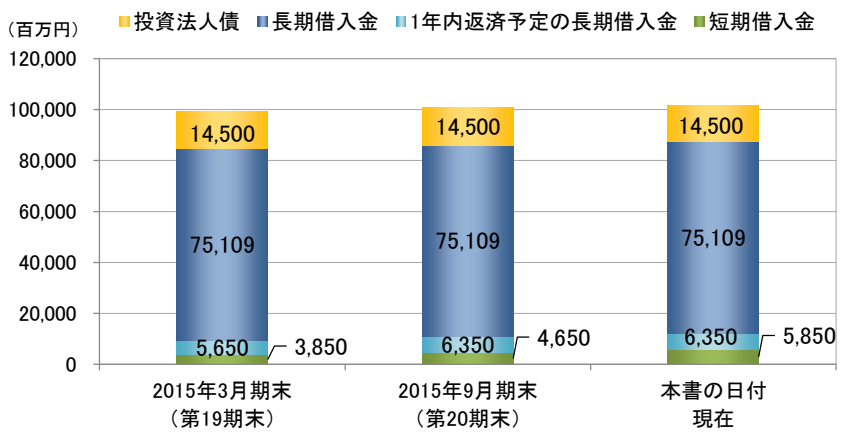


(注1) 上記比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。(注3) LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額 以下同じです。

有利子負債に係る主要な財務指標の推移(2)

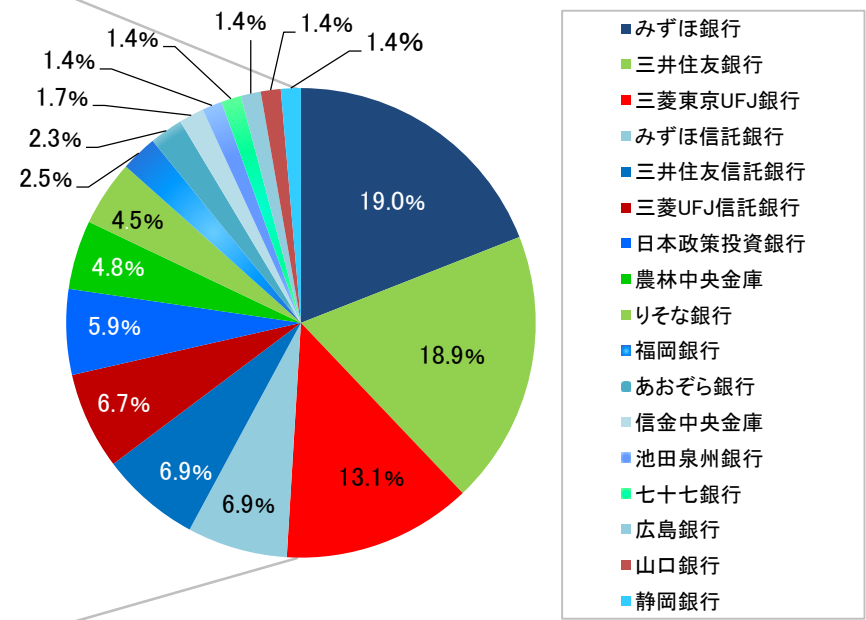
有利子負債の概要

	2015年9月期末(第20期末)		本書の日付現在	
	残高	平均調達金利(注2)	残高	平均調達金利(注2)
短期借入金	4,650百万円	0.3%	5,850百万円	0.3%
長期借入金(注3)	81,459百万円	0.9%	81,459百万円	0.9%
投資法人債	14,500百万円	0.8%	14,500百万円	0.8%
有利子負債合計	100,609百万円	0.9%	101,809百万円	0.9%
LTV	51.5%		51.8%(概算値)	



金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほ銀行	16,626百万円	19.0%
株式会社三井住友銀行	16,466百万円	18.9%
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,400百万円	13.1%
みずほ信託銀行株式会社	6,030百万円	6.9%
三井住友信託銀行株式会社	6,000百万円	6.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,842百万円	6.7%
株式会社日本政策投資銀行	5,141百万円	5.9%
農林中央金庫	4,152百万円	4.8%
株式会社りそな銀行	3,950百万円	4.5%
株式会社福岡銀行	2,200百万円	2.5%
株式会社あおぞら銀行	2,000百万円	2.3%
信金中央金庫	1,500百万円	1.7%
株式会社池田泉州銀行	1,200百万円	1.4%
株式会社七十七銀行	1,200百万円	1.4%
株式会社広島銀行	1,200百万円	1.4%
株式会社山口銀行	1,200百万円	1.4%
株式会社静岡銀行	1,200百万円	1.4%
借入金総額	87,309百万円	100.0%



(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨て、割合は小数第二位を四捨五入して記載しています。(注2) 平均調達金利は2015年9月末日時点又は本書の日付現在における適用金利を借入金額に基づき加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。(注3) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



V. CSR・環境活動への取組み

共用部照明器具のLED化工事を実施

2015年9月期(第20期)においては新たに6物件実施
(2015年9月末日時点において累計14物件実施済み)

電気使用量：累計年間約481,492kwh低減見込み

温室効果ガス排出量：累計年間約211トン低減見込み

共用部における電気使用量及び
温室効果ガス(CO2)の低減を企図



専有部のエアコンを省エネ対応機器へ交換

2015年9月期(第20期)においては新たに100戸実施
(2015年9月末日時点において累計162戸実施済み)

■省エネ性能「★★(2stars)」と「★★★★(4stars)」との比較

電気使用量：1台当たり年間約13%低減見込み

温室効果ガス排出量：1台当たり年間約112kg低減見込み

専有部における電気使用量及び
温室効果ガス(CO2)の低減を企図



節水機器(流量制御弁)の設置工事を実施

2015年9月期(第20期)においては新たに5物件・9ヶ所実施
(2015年9月末日時点において累計95物件・168ヶ所実施済み)

水圧等の使用感を損なわず、節水にも繋がる流量制御弁の設置
により、1流量制御弁あたり約30%程度の節水効果見込み

共用部における水道使用量の低減による
資源の枯渇への対策を企図



災害救援自動販売機を設置

2015年9月期(第20期)において8物件に設置

通常は普通の自動販売機として飲料の販売をする一方、
災害などの緊急時に、飲料を誰でも簡単に無料で取り出すことが
可能な自動販売機を設置

災害発生時において入居者が安全・安心に
暮らすことが出来る設備の導入及び
保有物件の存する地域への貢献を企図



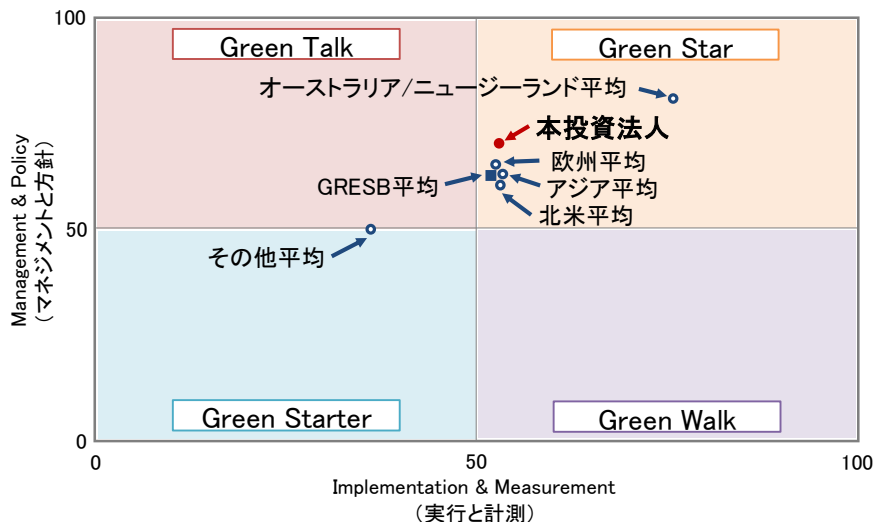
(注) 上記記載の各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料をもとに、資産運用会社にて試算したものであり、各低減見込みの数値が確実に実行されるとの保証がされているものではありません。

2015年に実施されたGRESBの環境対応調査に参加し、
住宅系J-REITとしては初となる、**最高位の評価「Green Star」**を受けるとともに、
アジアの住宅セクターにおいて**「Sector Leader」(1位)**に選出



評価モデル

GRESB調査は、環境・社会・ガバナンスへの配慮に関する「マネジメントと方針」及び実際の取組みに関する「実行と計測」を軸に評価が行われ、その結果は、GRESBの評価モデルによって、4つに分類（「Green Star」・「Green Talk」・「Green Walk」・「Green Starter」）されます。



GRESBとは

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB) は、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・ガバナンス (ESG) への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークであり、平成27年9月現在、51社の有力な機関投資家が投資先の選定や投資先との対話にGRESBを活用する投資家メンバーとして加盟し、その運用受託資産額は総額で約732兆円 (約6兆1千億ドル (1ドル120円で換算)) にも上るとされています。

(注) 上記数値は、GRESBが公表した「2015 GRESB Report」を基に記載しています。



VI. Appendix

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

貸借対照表(1)

科目	第19期(2015年3月31日)		第20期(2015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	2,941		3,141		200	
信託現金及び信託預金	5,128		4,969		△158	
営業未収入金	177		131		△45	
前払費用	139		162		22	
繰延税金資産	0		0		△0	
未収消費税等	39		-		△39	
その他	0		2		1	
貸倒引当金	△1		△1		0	
流動資産合計	8,425	4.3	8,406	4.3	△18	△0.2
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	91,755		94,630		2,874	
減価償却累計額	△11,426		△12,698		△1,271	
信託建物(純額)	80,328		81,932		1,603	
信託構築物	709		760		51	
減価償却累計額	△161		△181		△20	
信託構築物(純額)	548		579		30	
信託機械及び装置	1,733		1,769		36	
減価償却累計額	△381		△443		△62	
信託機械及び装置(純額)	1,351		1,325		△25	
信託工具、器具及び備品	135		171		36	
減価償却累計額	△51		△62		△10	
信託工具、器具及び備品(純額)	83		109		25	
信託土地	102,216		101,906		△310	
有形固定資産合計	184,529	95.1	185,852	95.1	1,323	0.7
無形固定資産						
信託借地権	152		150		△2	
商標権	0		0		△0	
その他	0		0		△0	
無形固定資産合計	153	0.1	150	0.1	△2	△1.8
投資その他の資産						
差入敷金保証金	235		242		7	
長期前払費用	417		370		△46	
その他	125		130		5	
投資その他の資産合計	778	0.4	743	0.4	△34	△4.4
固定資産合計	185,461	95.6	186,747	95.6	1,285	0.7
繰延資産						
投資法人債券発行費	82		74		△7	
投資口交付費	67		52		△14	
繰延資産合計	149	0.1	127	0.1	△22	△14.7
資産合計	194,035	100.0	195,280	100.0	1,244	0.6

貸借対照表(2)

科目	第19期(2015年3月31日)		第20期(2015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	413		256		△157	
短期借入金	3,850		4,650		800	
1年内返済予定の長期借入金	5,650		6,350		700	
未払金	538		562		24	
未払費用	58		55		△2	
未払法人税等	2		1		△1	
未払消費税等	-		38		38	
前受金	286		290		3	
その他	13		5		△7	
流動負債合計	10,812	5.6	12,211	6.3	1,398	12.9
固定負債						
投資法人債	14,500		14,500		-	
長期借入金	75,109		75,109		-	
信託預り敷金及び保証金	2,385		2,247		△138	
固定負債合計	91,995	47.4	91,856	47.0	△138	△0.2
負債合計	102,808	53.0	104,067	53.3	1,259	1.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	88,925	45.8	88,925	45.5	-	0.0
剰余金						
任意積立金						
圧縮積立金	-		77		77	
任意積立金合計	-		77		77	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,302		2,209		△92	
剰余金合計	2,302	1.2	2,287	1.2	△14	△0.6
投資主資本合計	91,227	47.0	91,213	46.7	△14	△0.0
純資産合計	91,227	47.0	91,213	46.7	△14	△0.0
負債純資産合計	194,035	100.0	195,280	100.0	1,244	0.6

損益計算書

科 目	第19期		第20期		増減	
	自 2014年10月1日 至 2015年3月31日		自 2015年4月1日 至 2015年9月30日		金額(百万円)	
	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	6,134		6,330		196	
不動産等売却益	152		81		△71	
営業収益合計	6,286	100.0	6,411	100.0	124	2.0
営業費用						
賃貸事業費用	2,835		2,975		140	
資産運用報酬	417		458		41	
資産保管手数料	14		15		1	
一般事務委託手数料	33		36		2	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	0		1		0	
その他営業費用	167		176		9	
営業費用合計	3,472	55.2	3,667	57.2	195	5.6
営業利益	2,814	44.8	2,743	42.8	△70	△2.5
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	0		0		△0	
受取補償金	-		2		2	
その他	-		0		0	
営業外収益合計	1	0.0	3	0.1	2	215.4
営業外費用						
支払利息	371		389		18	
投資法人債利息	56		56		0	
投資法人債発行費償却	7		7		0	
融資関連費用	62		67		5	
投資口交付費償却	13		14		0	
その他	0		0		0	
営業外費用合計	510	8.1	535	8.4	25	4.9
経常利益	2,305	36.7	2,211	34.5	△93	△4.1
税引前当期純利益	2,305	36.7	2,211	34.5	△93	△4.1
法人税、住民税及び事業税	2		1		△1	△40.1
法人税等調整額	△0		0		0	△327.1
法人税等合計	2	0.0	1	0.0	△0	△36.5
当期純利益	2,302	36.6	2,209	34.5	△92	△4.0
前期繰越利益	0		0		△0	△47.1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,302	36.6	2,209	34.5	△92	△4.0

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19期	第20期
	自 2014年10月1日 至 2015年3月31日	自 2015年4月1日 至 2015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	2,305	2,211
減価償却費	1,370	1,431
投資法人債発行費償却	7	7
投資口交付費償却	13	14
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	427	446
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32	45
前払費用の増減額(△は増加)	16	△27
未収消費税等の増減額(△は増加)	29	39
営業未払金の増減額(△は減少)	104	△96
未払金の増減額(△は減少)	64	49
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	38
前受金の増減額(△は減少)	△17	3
信託有形固定資産の売却による減少額	1,013	3,050
長期前払費用の増減額(△は増加)	△94	51
その他	0	△9
小計	5,206	7,255
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△433	△449
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	4,772	6,804

期 別 科 目	第19期	第20期
	自 2014年10月1日 至 2015年3月31日	自 2015年4月1日 至 2015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	△19,664	△5,888
無形固定資産の取得による支出	△1	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	257	175
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△175	△313
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△4	△12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,587	△6,039
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,850	1,800
短期借入金返済による支出	△8,700	△1,000
長期借入れによる収入	18,150	2,800
長期借入金返済による支出	△6,650	△2,100
投資口の発行による収入	9,819	-
分配金の支払額	△1,949	△2,223
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,520	△723
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△295	41
現金及び現金同等物の期首残高	8,365	8,069
現金及び現金同等物の期末残高	8,069	8,111

金銭の分配に係る計算書

項 目	第19期	第20期
	自 2014年10月1日 至 2015年3月31日	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	2,302,778,596	2,209,951,548
II 分配金の額	2,224,570,350	2,160,429,420
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,185)	(2,122)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	77,988,021	49,435,695
IV 次期繰越利益	220,225	86,433

主要な経営指標等

	第19期		第20期	
	自 2014年10月1日 至 2015年3月31日		自 2015年4月1日 至 2015年9月30日	
運用日数		182日		183日
総資産額		194,035百万円		195,280百万円
純資産額		91,227百万円		91,213百万円
出資総額		88,925百万円		88,925百万円
発行済投資口の総口数		1,018,110口		1,018,110口
1口当たり純資産額		89,605円		89,590円
分配金総額		2,224百万円		2,160百万円
1口当たり分配金額		2,185円		2,122円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)		2.5%		2.3%
自己資本利益率 (年換算) (注2)		5.4%		4.8%
自己資本比率 (注3)		47.0%		46.7%
投資物件数		107		110
総賃貸可能面積		399,249.82㎡		400,210.45㎡
期末稼働率		97.4%		96.7%
当期減価償却費(賃貸事業費用)		1,369百万円		1,431百万円
当期資本的支出額		153百万円		97百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)		4,669百万円		4,786百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)		3,520百万円		3,560百万円
1口当たりFFO		3,458円		3,496円
有利子負債総額		99,109百万円		100,609百万円
LTV (Loan to Value) (注6)		51.1%		51.5%
有利子負債比率 (注7)		52.7%		53.1%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)		9.6倍		9.2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=当期賃貸事業利益(=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

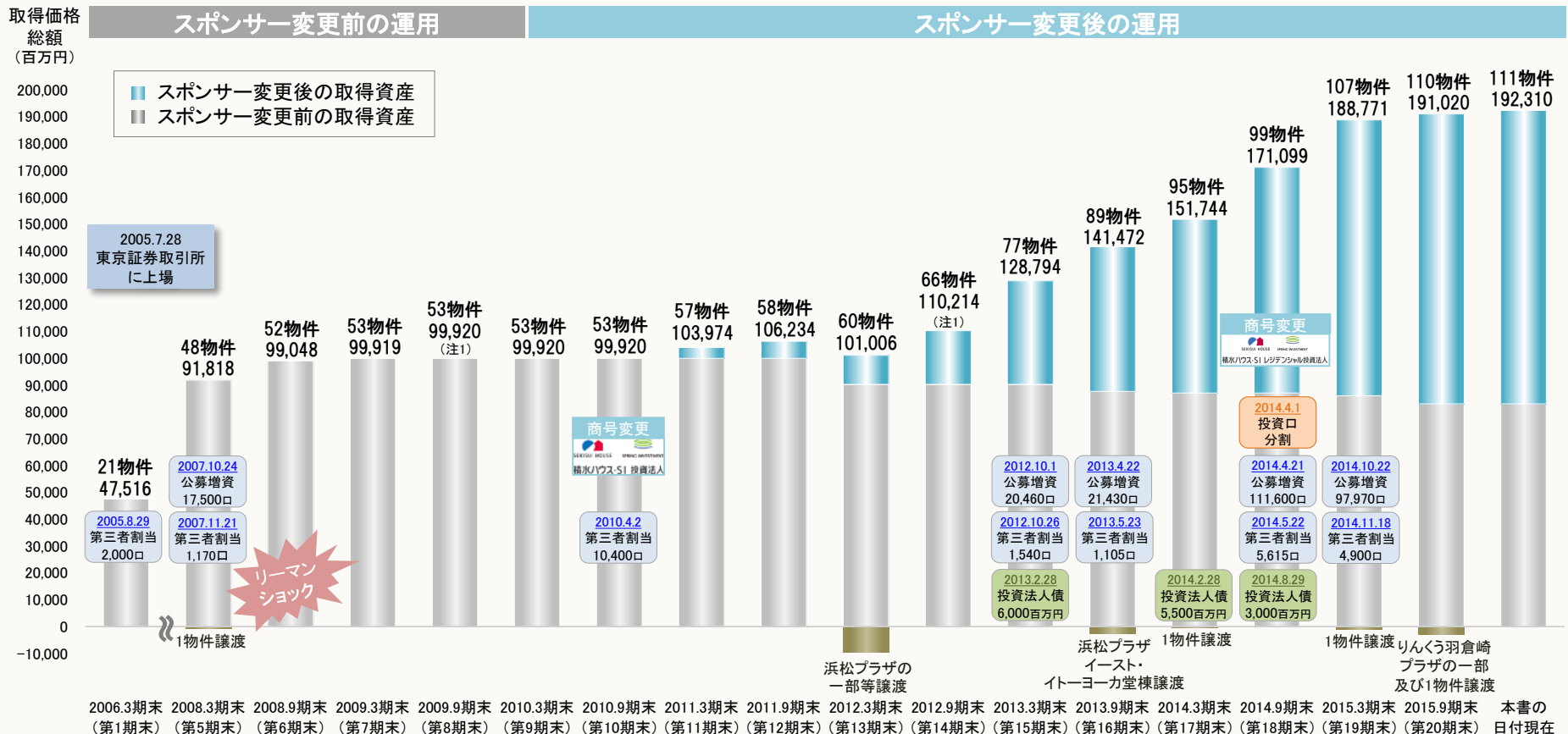
(注6) LTV=期末有利子負債÷期末総資産額
有利子負債=借入金+投資法人債

(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して記載しています。

上場来の軌跡



出資総額	28,491 百万円	48,704 百万円						50,523 百万円						57,755 百万円	68,294 百万円						79,059 百万円	88,925 百万円		
投資口数	56,000口	104,670口						115,070口						137,070口	159,605口						915,240口	1,018,110口		
有利子負債総額(注2)	23,165 百万円	44,523 百万円	52,181 百万円	51,639 百万円	51,449 百万円	51,208 百万円	49,229 百万円	51,874 百万円	54,032 百万円	58,073 百万円	59,503 百万円	71,434 百万円	75,975 百万円	83,768 百万円	92,459 百万円	99,109 百万円	100,609 百万円	101,809 百万円						
LTV(注3)	41.7%	45.2%	49.3%	49.3%	49.0%	48.9%	47.1%	48.3%	49.3%	51.5%	52.1%	53.4%	51.0%	53.4%	52.3%	51.1%	51.5%	-						
1口当たり分配金(注4)	17,277円 (12,730円)	14,402円	11,147円	5,485円	10,262円	10,052円	8,160円	9,793円	10,045円	10,117円	10,351円	10,459円	10,537円	11,062円	2,131円	2,185円	2,122円	-						

(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5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。また、2014年4月1日付で投資口分割を実施しています。

投資対象

- 投資対象を主たる用途^(注)が**住居**である不動産関連資産とする。
- 「住居」には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含む。

中長期的な観点から、より強力かつ適切に
高品質な住居物件によるポートフォリオの構築を推進

(注)「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。

投資対象エリア

- **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。
- 東京圏以外については、全国主要都市という投資エリアを設定し、厳選のうえ、分散投資を行う。

積水ハウスグループが有する全国ネットワークを
最大限活用

	投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率 ^(注3) (取得価格ベース)
東京圏	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	① 東京都 : 23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ② 神奈川県 : 横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏其他都市部	① 上記以外の東京都全域(ただし、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ② 千葉県、埼玉県	東京圏主要都市部と合わせて 80%程度
全国主要都市	主要大都市圏	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 ② 上記①の通勤圏 ^(注1)	20%程度 〔その他の全国主要都市は、 おおよそ10%まで〕
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等 ^(注2)	

(注1)「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。

(注2)「上記以外の政令指定都市等」とは、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、特例市(現: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いいます。

(注3) 組入比率における 程度とは、±10%をいいます。

(注4) 本書の日付現在に保有する商業施設については上記の組入比率の計算から除外します。

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

従来から**主要投資対象**として、位置付け

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

ファミリー

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

積水ハウスが豊富な開発実績を有する

ラージ

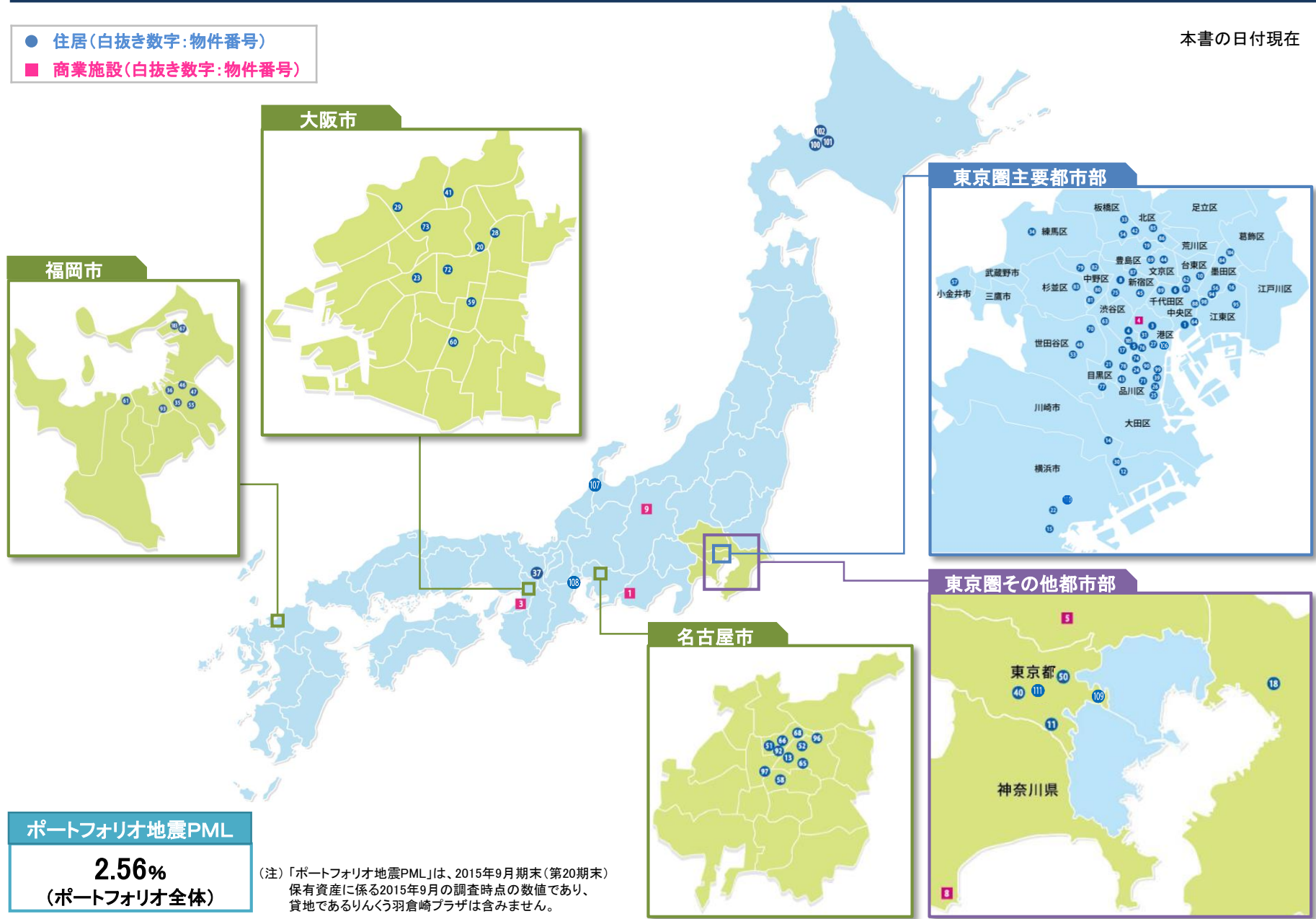
立地環境等を慎重に分析のうえ、
厳選して投資

第16期公募増資以降2物件取得

ポートフォリオマップ(1)

本書の日付現在

- 住居(白抜き数字:物件番号)
- 商業施設(白抜き数字:物件番号)



ポートフォリオマップ(2)

東京圏主要都市部

住居		住居	
住居-1	エステメゾン銀座	住居-69	エステメゾン千石
住居-3	エステメゾン麻布永坂	住居-70	エステメゾン代沢
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	住居-71	エステメゾン戸越
住居-5	エステメゾン恵比寿	住居-74	エステメゾン白金台
住居-6	エステメゾン神田	住居-75	エステメゾン東新宿
住居-8	エステメゾン北新宿	住居-76	エステメゾン元麻布
住居-10	エステメゾン浅草駒形	住居-77	エステメゾン都立大学
住居-12	エステメゾン川崎	住居-78	エステメゾン武蔵小山Ⅱ
住居-14	エステメゾン新川崎	住居-79	エステメゾン中野
住居-15	エステメゾン横浜	住居-80	エステメゾン新中野
住居-16	エステメゾン亀戸	住居-81	エステメゾン中野富士見町
住居-17	エステメゾン目黒	住居-82	エステメゾン哲学堂
住居-19	エステメゾン巣鴨	住居-83	エステメゾン高円寺
住居-21	エステメゾン目黒本町	住居-84	エステメゾン押上
住居-22	エステメゾン白楽	住居-85	エステメゾン赤羽
住居-24	エステメゾン五反田	住居-86	エステメゾン王子
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	住居-87	プライムメゾン早稲田
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	住居-88	プライムメゾン八丁堀
住居-27	エステメゾン南麻布	住居-89	プライムメゾン神保町
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	住居-90	プライムメゾン御殿山イースト
住居-31	エステメゾン麻布十番	住居-91	マストライフ秋葉原
住居-33	エステメゾン板橋本町	住居-94	エステメゾン錦糸町Ⅱ
住居-34	エステメゾン大泉学園	住居-95	エステメゾン大島
住居-39	エステメゾン東品川	住居-98	プライムメゾン森下
住居-42	エステメゾン板橋区役所前	住居-99	プライムメゾン品川
住居-43	エステメゾン武蔵小山	住居-104	マストライフ八広
住居-44	エステメゾン千駄木	住居-105	プライムメゾン恵比寿
住居-45	エステメゾン四谷坂町	住居-106	エステメゾン芝浦
住居-48	エステメゾン三軒茶屋	住居-110	エステメゾン港北綱島
住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	その他信託不動産(商業施設)	
住居-54	エステメゾン板橋C6	商業-4	b-town南青山
住居-56	エステメゾン錦糸町		
住居-57	エステメゾン武蔵小金井		
住居-62	エステメゾン秋葉原		
住居-63	エステメゾン笹塚		
住居-64	プライムメゾン銀座イースト		

東京圏其他都市部

住居	
住居-11	エステメゾン町田
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘
住居-40	エステメゾン八王子みなみ野
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜
住居-109	エステメゾンつづじヶ丘
その他信託不動産(商業施設)	
商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店
商業-8	ジョイスクエア湯河原
全国主要都市	
住居	
住居-13	エステメゾン今池
住居-20	エステメゾン京橋
住居-23	エステメゾン南堀江
住居-28	エステメゾン城東
住居-29	エステメゾン塚本
住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ
住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ
住居-37	エステメゾン四条西洞院
住居-41	エステメゾン西中島
住居-46	エステメゾン博多東
住居-47	エステメゾン上呉服
住居-51	プライムメゾン東桜
住居-52	プライムメゾン萱場公園
住居-55	マスト博多
住居-58	プライムメゾン御器所
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘
住居-60	プライムメゾン北田辺
住居-61	プライムメゾン百道浜
住居-65	プライムメゾン高見
住居-66	プライムメゾン矢田南
住居-67	プライムメゾン照葉
住居-68	エステメゾン東白壁
住居-72	エステメゾン瓦町
住居-73	エステメゾン西天満
住居-92	エステメゾン葵

全国主要都市

住居	
住居-93	エステメゾン薬院
住居-96	プライムメゾン富士見台
住居-97	エステメゾン鶴舞
住居-100	プライムメゾン大通公園
住居-101	プライムメゾン南2条
住居-102	プライムメゾン鴨々川
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク
住居-107	グランマスト金沢西泉
住居-108	グランマスト鶴の森
その他信託不動産(商業施設)	
商業-1	浜松プラザ
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ
商業-9	ベルプラザショッピングセンター
2015年10月1日付 取得物件	
住居	
住居-111	マストライフ日野

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



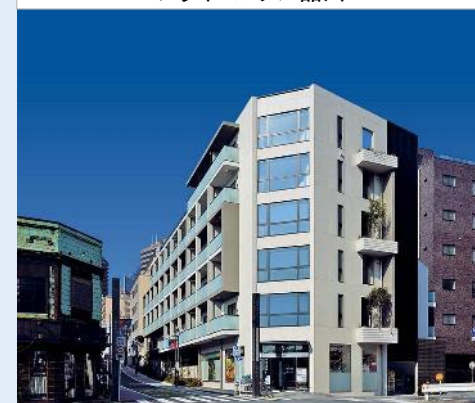
プライムメゾン銀座イースト



プライムメゾン早稲田



プライムメゾン品川



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



全国主要都市

プライムメゾン東桜



マスト博多



保有物件

東京圏主要都市部

b-town南青山



東京圏その他都市部

コジマ×ビックカメラ上福岡店



ジョイスクエア湯河原



全国主要都市

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



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 (%)		2015年 3月期末	2015年 9月期末	
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	2.8	5,970	100.0	97.6	2005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	677.45	2,317.87	1,730	0.9	1,660	85.3	98.0	2004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	561.58	2,452.69	1,960	1.0	1,870	95.7	83.8	2003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	169.00	871.90	700	0.4	807	96.1	96.1	2004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	307.69	2,028.19	1,360	0.7	1,460	100.0	93.2	2004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	504.41	2,204.07	1,290	0.7	1,460	94.2	98.1	2004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	663.54	3,406.10	1,870	1.0	2,000	96.5	95.6	2004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	587.48	4,033.59	1,360	0.7	1,470	95.8	95.8	2004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	683.69	4,656.10	2,130	1.1	2,320	98.0	94.0	2004年7月15日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋市千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.2	204	96.9	91.4	1991年10月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.5	1,190	100.0	100.0	1999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	611.41	3,076.45	2,090	1.1	2,060	100.0	100.0	2007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	438.43	2,899.67	1,650	0.9	1,450	98.9	89.6	2005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	578.01	1,283.92	887	0.5	1,030	91.8	97.5	2005年11月28日
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	0.7	1,140	98.4	91.4	1998年1月10日
住居-19	エステイメゾン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.8	1,580	94.7	92.5	2007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	799.68	5,995.82	2,774	1.5	2,770	97.0	93.9	2006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	865.22	1,975.84	1,220	0.6	1,050	96.9	89.8	2006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	457.54	1,593.68	844	0.4	855	98.2	92.9	2006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	475.06	1,994.14	1,055	0.6	998	98.6	95.4	2007年2月19日
住居-24	エステイメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	1.6	2,830	96.0	91.3	2006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	558.39	3,440.73	2,440	1.3	2,540	99.2	99.2	2006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	1,049.00	3,127.48	2,200	1.2	2,010	98.2	91.1	2006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	487.27	1,479.61	1,300	0.7	1,180	98.1	98.1	2006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	740.49	2,232.26	1,075	0.6	954	97.0	93.6	2006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	808.54	2,565.66	1,250	0.7	1,050	88.5	95.8	2006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	601.38	3,193.14	1,900	1.0	1,950	96.1	93.5	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 (%)		2015年 3月期末	2015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	1.4	2,610	100.0	92.6	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	0.5	943	95.4	89.2	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	0.5	823	91.2	93.2	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	0.2	389	97.8	93.5	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	0.4	718	98.8	95.1	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	0.7	1,140	97.8	95.6	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	1.4	2,370	97.6	92.3	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	0.5	855	98.8	95.3	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	1.2	1,880	91.5	93.0	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	1.4	2,540	92.8	95.1	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	0.5	1,050	97.4	96.0	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	0.4	709	97.7	95.8	2008年1月9日
住居-45	エスティメゾン四谷坂町(注5)	東京都新宿区四谷坂町	905.08	3,675.01	2,300	1.2	1,990	98.1	96.7	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	1.2	2,440	98.9	94.7	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	0.5	856	97.0	92.5	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	0.5	840	100.0	100.0	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	0.8	1,850	97.6	96.4	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	0.6	1,400	97.3	95.8	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	0.3	756	100.0	92.4	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	0.4	819	100.0	91.2	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	1.2	2,430	94.6	91.1	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	1.0	2,380	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	0.5	1,230	97.3	97.2	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	0.8	1,630	93.2	97.1	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	0.9	1,820	90.7	96.7	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	0.4	904	100.0	100.0	2007年2月16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 (%)		2015年 3月期末	2015年 9月期末	
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	0.3	594	100.0	91.4	2006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	4,069.42	8,945.61	1,810	0.9	1,970	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	0.8	1,860	100.0	97.5	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	1.5	3,060	97.8	88.2	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	2.7	5,740	97.3	96.3	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.5	985	92.4	89.3	2008年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	1,148.53	2,430.23	715	0.4	768	96.2	95.7	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	0.6	1,240	100.0	100.0	2005年8月31日
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	0.7	1,490	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	0.6	1,240	89.7	98.4	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	1.0	2,060	93.4	95.4	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	0.7	1,600	98.9	100.0	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	0.9	1,830	99.0	94.5	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	0.8	1,610	93.3	95.5	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	1.0	2,230	97.9	95.8	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	0.7	1,520	92.2	97.9	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	0.6	1,440	100.0	100.0	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	0.4	804	93.5	87.1	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	0.4	957	100.0	100.0	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	0.8	1,720	98.9	95.2	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	0.4	934	98.0	98.0	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	0.5	940	87.4	90.8	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	0.5	1,100	80.6	90.0	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	0.5	1,090	96.7	96.6	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	1.0	2,300	96.7	98.4	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	1.4	3,050	98.8	100.0	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	0.7	1,520	94.0	94.4	2010年7月6日

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 (%)		2015年 3月期末	2015年 9月期末	
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	358.54	1,914.93	1,280	0.7	1,490	97.6	98.5	2012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	302.07	1,901.58	1,160	0.6	1,350	93.2	96.9	2012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	389.48	2,341.30	1,640	0.9	1,790	98.6	100.0	2013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	2,167.60	3,727.89	2,120	1.1	2,570	92.2	95.3	2011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	151.48	939.79	480	0.3	511	100.0	100.0	2006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	906.67	5,107.47	2,160	1.1	2,320	94.5	93.1	2007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	1,342.00	5,590.13	2,008	1.1	2,260	96.7	96.9	2006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	1,679.75	11,160.19	6,720	3.5	7,720	95.2	96.5	2008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	3,003.87	11,940.22	7,120	3.7	8,340	98.8	98.9	2007年9月13日
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	4,882.14	6,173.03	1,755	0.9	1,930	88.7	92.4	2007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	3,470.05	21,577.20	3,760	2.0	4,160	100.0	100.0	1999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	461.60	2,668.30	1,720	0.9	1,830	97.7	97.7	2013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	972.94	2,693.31	1,680	0.9	1,790	97.3	96.0	2014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	1,007.42	11,090.88	2,660	1.4	2,980	94.1	90.9	2008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	1,085.66	8,477.68	1,470	0.8	1,780	98.3	100.0	2009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	754.61	6,160.49	970	0.5	1,160	98.0	97.4	2009年10月30日
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク (注7)	福岡県福岡市東区香椎照葉	5,000.02	10,249.72	2,230	1.2	2,273	91.4	94.3	2011年2月3日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	1,296.64	4,012.49	1,670	0.9	1,770	100.0	100.0	2011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	587.16	3,798.12	3,585	1.9	4,070	99.0	99.2	2014年6月5日
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区芝浦	1,217.25	4,855.53	2,730	1.4	2,780	95.8	91.6	1996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	1,633.40	5,181.40	1,005	0.5	1,050	-	100.0	2007年9月14日
住居-108	グランマスト鶯の森	三重県四日市市鶯の森	790.45	2,444.91	745	0.4	771	-	100.0	2009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	1,503.25	2,456.48	871	0.5	909	-	92.3	2002年3月9日
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	5,632.35	7,408.15	2,680	1.4	2,708	-	100.0	(注8)
住居小計			117,166.40	404,531.77	177,579	93.0	189,194	96.7	96.0	

期末保有物件一覧(5)

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 (%)		2015年3月期末	2015年9月期末	
商業-1	浜松プラザ (注9)	静岡県浜松市東区上西町 他	73,937.28	11,229.79	3,820	2.0	2,440	100.0	100.0	(注9)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注10)	大阪府泉南郡田尻町	40,457.00	(注10)	3,624	1.9	4,010	100.0	100.0	(注10)
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	0.8	1,140	100.0	100.0	2006年2月28日
商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	0.7	1,140	100.0	100.0	1996年10月14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	0.9	1,580	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	長野県上田市中丸子	23,304.57	6,283.76	1,355 (注11)	0.7	1,190	100.0	100.0	(注11)
その他信託不動産(商業施設) 小計			148,387.20	28,051.11	13,441	7.0	11,500	100.0	100.0	
ポートフォリオの合計			265,553.60	432,582.88	191,020	100.0	200,694	97.4	96.7	

2015年9月期末(第20期末)保有	110物件	191,020百万円
2015年10月1日(第21期)取得	1物件	1,290百万円
本書の日付現在(2015年11月17日)保有	111物件	192,310百万円

- (注1) 2015年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率は小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (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記載しています。
- (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) 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)は借地人所有となっているため、当該建物(店舗)の面積は上記「延床面積」に含めておらず、また当該建物(店舗)の「建築時期」は記載していません。
- (注8) エスティメゾン港北綱島はイースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟から構成されており、「建築時期」はそれぞれ2002年3月11日、2002年10月23日及び2002年9月19日です。
- (注9) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエスト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・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・プレスボ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月末日以降において、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・プレスボ棟については賃借人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、当該譲渡済の部分は含んでいません。さらに、「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・プレスボ棟については、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。また、イトーヨーカ堂棟において株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗は、2015年1月18日付で閉店しています。
- (注10) りんくう羽倉崎プラザは、コーナン商事株式会社、イオンタウン株式会社、株式会社コジマがそれぞれ賃借人として事業用定期借地権を有する3つの区画(ただし、株式会社コジマを賃借人とする区画については以下のとおり譲渡済)から構成される商業施設であり、それぞれの区画が道路を隔て区分されています。また、本投資法人はこれらの区画において建物を保有しておらず、建物の敷地のみを所有・賃貸しており、建物は敷地の借地人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。なお、本投資法人は株式会社コジマを賃借人とする区画を2015年4月28日付で譲渡しています。
- (注11) 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	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(%)		貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益額 (百万円)
		2015年 3月期末	2015年 9月期末		2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末		
住居-1	エステメゾン銀座	5,810	5,970	160	4.5	4.4	4.7	4.6	4.7	4.6	4,786	1,183
住居-3	エステメゾン麻布永坂	1,630	1,660	30	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	1,632	27
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	1,860	1,870	10	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	1,839	30
住居-5	エステメゾン恵比寿	790	807	17	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	646	160
住居-6	エステメゾン神田	1,410	1,460	50	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	1,239	220
住居-8	エステメゾン北新宿	1,450	1,460	10	4.8	4.7	4.8	4.7	5.0	4.9	1,184	275
住居-10	エステメゾン浅草駒形	1,970	2,000	30	4.8	4.7	4.8	4.7	5.0	4.9	1,667	332
住居-11	エステメゾン町田	1,460	1,470	10	5.3	5.2	5.2	5.1	5.5	5.4	1,110	359
住居-12	エステメゾン川崎	2,310	2,320	10	5.0	4.9	5.0	4.9	5.2	5.1	1,858	461
住居-13	エステメゾン今池	196	204	8	6.1	6.0	5.5	5.4	6.3	6.2	266	△62
住居-14	エステメゾン新川崎	1,170	1,190	20	5.4	5.3	4.2	4.1	5.6	5.5	941	248
住居-15	エステメゾン横浜	2,010	2,060	50	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	1,935	124
住居-16	エステメゾン亀戸	1,430	1,450	20	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	1,446	3
住居-17	エステメゾン目黒	1,020	1,030	10	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	804	225
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	1,130	1,140	10	5.4	5.3	5.3	5.2	5.5	5.4	1,185	△45
住居-19	エステメゾン巢鴨	1,550	1,580	30	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,470	109
住居-20	エステメゾン京橋	2,710	2,770	60	5.2	5.1	5.1	5.0	5.3	5.2	2,366	403
住居-21	エステメゾン目黒本町	1,030	1,050	20	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,130	△80
住居-22	エステメゾン白楽	837	855	18	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	731	123
住居-23	エステメゾン南堀江	984	998	14	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	963	34
住居-24	エステメゾン五反田	2,830	2,830	-	4.9	4.8	4.6	4.5	5.1	5.0	2,787	42
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	2,490	2,540	50	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	2,254	285
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	1,980	2,010	30	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	2,008	1
住居-27	エステメゾン南麻布	1,160	1,180	20	4.2	4.1	4.0	3.9	4.4	4.3	1,211	△31
住居-28	エステメゾン城東	922	954	32	5.4	5.2	5.2	5.0	5.6	5.4	993	△39
住居-29	エステメゾン塚本	1,050	1,050	-	5.4	5.2	5.2	5.0	5.6	5.4	1,135	△85
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	1,910	1,950	40	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,750	199

期末算定価額一覧(2)

物件 番号	物件名称	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(%)		貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益額 (百万円)
		2015年 3月期末	2015年 9月期末		2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末		
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,550	2,610	60	4.2	4.1	4.0	3.9	4.4	4.3	2,618	△8
住居-33	エステイメゾン板橋本町	925	943	18	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	927	15
住居-34	エステイメゾン大泉学園	808	823	15	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	807	15
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	382	389	7	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7	391	△2
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	708	718	10	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7	736	△18
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,110	1,140	30	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	1,312	△172
住居-39	エステイメゾン東品川	2,360	2,370	10	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	2,479	△109
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	840	855	15	5.4	5.3	5.3	5.2	5.5	5.4	903	△48
住居-41	エステイメゾン西中島	1,870	1,880	10	5.3	5.1	5.1	4.9	5.5	5.3	1,971	△91
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2,500	2,540	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,519	20
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,030	1,050	20	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	963	86
住居-44	エステイメゾン千駄木	695	709	14	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	724	△15
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1,950	1,990	40	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	2,222	△232
住居-46	エステイメゾン博多東	2,390	2,440	50	5.4	5.3	5.4	5.3	5.5	5.4	2,071	368
住居-47	エステイメゾン上呉服	841	856	15	5.3	5.2	5.3	5.2	5.4	5.3	831	24
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	833	840	7	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	850	△10
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,810	1,850	40	5.3	5.2	5.2	5.1	5.5	5.4	1,508	341
住居-51	プライムメゾン東桜	1,370	1,400	30	5.3	5.2	5.2	5.1	5.5	5.4	1,070	329
住居-52	プライムメゾン萱場公園	744	756	12	5.5	5.4	5.4	5.3	5.7	5.6	611	144
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	812	819	7	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	683	135
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,380	2,430	50	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	2,160	269
住居-55	マスト博多	2,380	2,380	-	5.4	5.3	4.9	4.8	5.6	5.5	1,853	526
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,200	1,230	30	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,057	172
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,610	1,630	20	5.0	4.9	5.1	5.0	5.2	5.1	1,470	159
住居-58	プライムメゾン御器所	1,790	1,820	30	5.3	5.2	5.3	5.2	5.5	5.4	1,579	240
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	878	904	26	5.1	4.9	4.9	4.7	5.3	5.1	780	123

期末算定価額一覧(3)

物件 番号	物件名称	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(%)		貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益額 (百万円)
		2015年 3月期末	2015年 9月期末		2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末		
住居-60	プライムメゾン北田辺	573	594	21	5.4	5.2	5.2	5.0	5.6	5.4	519	74
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,950	1,970	20	5.5	5.4	5.2 (注4)	5.1 (注4)	5.7	5.6	1,799	170
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,790	1,860	70	4.6	4.6	4.4	4.4	4.8	4.8	1,533	326
住居-63	エスティメゾン笹塚	3,020	3,060	40	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	2,810	249
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,720	5,740	20	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	5,085	654
住居-65	プライムメゾン高見	972	985	13	5.1	5.0	5.2	5.1	5.3	5.2	883	101
住居-66	プライムメゾン矢田南	753	768	15	5.5	5.4	5.4	5.3	5.7	5.6	696	71
住居-67	プライムメゾン照葉	1,230	1,240	10	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8	1,078	161
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,470	1,490	20	5.4	5.3	5.2 (注4)	5.1 (注4)	5.6	5.5	1,307	182
住居-69	エスティメゾン千石	1,210	1,240	30	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,098	141
住居-70	エスティメゾン代沢	2,020	2,060	40	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,908	151
住居-71	エスティメゾン戸越	1,550	1,600	50	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	1,392	207
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,810	1,830	20	5.1	5.0	5.2	5.1	5.3	5.2	1,613	216
住居-73	エスティメゾン西天満	1,590	1,610	20	5.1	5.0	5.2	5.1	5.3	5.2	1,416	193
住居-74	エスティメゾン白金台	2,200	2,230	30	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,982	247
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,510	1,520	10	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	1,381	138
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,390	1,440	50	4.4	4.3	4.5	4.4	4.6	4.5	1,190	249
住居-77	エスティメゾン都立大学	800	804	4	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	744	59
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	937	957	20	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	856	100
住居-79	エスティメゾン中野	1,680	1,720	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,561	158
住居-80	エスティメゾン新中野	914	934	20	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	858	75
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	937	940	3	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	876	63
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1,100	1,100	-	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	964	135
住居-83	エスティメゾン高円寺	1,090	1,090	-	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	975	114
住居-84	エスティメゾン押上	2,250	2,300	50	4.8	4.7	4.8	4.7	5.0	4.9	1,973	326
住居-85	エスティメゾン赤羽	2,990	3,050	60	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	2,749	300
住居-86	エスティメゾン王子	1,500	1,520	20	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,391	128

期末算定価額一覧(4)

物件 番号	物件名称	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(%)		貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益額 (百万円)
		2015年 3月期末	2015年 9月期末		2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末	2015年 3月期末	2015年 9月期末		
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,450	1,490	40	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,276	213
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,310	1,350	40	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,155	194
住居-89	プライムメゾン神保町	1,790	1,790	-	4.5	4.5	4.3	4.3	4.7	4.7	1,635	154
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	2,570	2,570	-	4.3	4.3	4.1	4.1	4.5	4.5	2,127	442
住居-91	マストライフ秋葉原	509	511	2	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	485	25
住居-92	エスティメゾン葵	2,280	2,320	40	5.3	5.2	5.3	5.2	5.5	5.4	2,164	155
住居-93	エスティメゾン薬院	2,220	2,260	40	5.1	5.0	5.2	5.1	5.3	5.2	2,089	170
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	7,560	7,720	160	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	6,861	858
住居-95	エスティメゾン大島	8,170	8,340	170	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	7,261	1,078
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,910	1,930	20	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5	1,799	130
住居-97	エスティメゾン鶴舞	4,110	4,160	50	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	3,889	270
住居-98	プライムメゾン森下	1,800	1,830	30	4.8	4.7	4.8	4.7	5.0	4.9	1,776	53
住居-99	プライムメゾン品川	1,740	1,790	50	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,728	61
住居-100	プライムメゾン大通公園	2,870	2,980	110	5.4	5.2	5.2	5.0	5.6	5.4	2,745	234
住居-101	プライムメゾン南2条	1,700	1,780	80	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5	1,528	251
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1,110	1,160	50	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5	1,011	148
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク (注5)	2,273	2,273	-	5.5	5.4	5.2 (注5)	5.2 (注5)	5.6	5.5	2,326	△53
住居-104	マストライフ八広	1,720	1,770	50	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	1,729	40
住居-105	プライムメゾン恵比寿	3,920	4,070	150	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	3,672	397
住居-106	エスティメゾン芝浦	2,780	2,780	-	4.5	4.5	4.3	4.3	4.7	4.7	2,850	△70
住居-107	グランマスト金沢西泉	-	1,050	-	-	5.6	-	5.4	-	5.8	1,069	△19
住居-108	グランマスト鶴の森	-	771	-	-	5.6	-	5.4	-	5.8	788	△17
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	-	909	-	-	4.9	-	5.0	-	5.1	926	△17
住居-110	エスティメゾン港北綱島	-	2,708	-	-	4.9	-	4.7	-	5.1	2,882	△174
住居小計		180,613	189,194	3,143 (注6)	4.9	4.8	4.8	4.7	5.1	5.0	172,889	16,304

期末算定価額一覧(5)

物件番号	物件名称	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(%)		貸借対照表計上額(百万円)	含み損益額(百万円)
		2015年3月期末	2015年9月期末		2015年3月期末	2015年9月期末	2015年3月期末	2015年9月期末	2015年3月期末	2015年9月期末		
商業-1	浜松プラザ(注7)	2,249	2,440	191	6.5	6.4	6.2(注8)	6.1(注8)	6.6	6.5	3,631	△1,191
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注9)	譲渡部分	1,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		継続保有部分	3,960	4,010	50	-	-	-	-	-	-	3,653
商業-4	b-town南青山	1,120	1,140	20	4.4	4.3	4.4	4.3	4.5	4.4	1,501	△361
商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	1,120	1,140	20	6.1	6.0	5.9	5.8	6.3	6.2	1,247	△107
商業-7	b-toss池袋(注10)	1,720	-	-	4.9	-	4.9	-	5.0	-	-	-
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,540	1,580	40	6.3	6.2	6.2	6.1	6.5	6.4	1,702	△122
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,190	1,190	-	6.2	6.1	6.1	6.0	6.3	6.2	1,375	△185
その他信託不動産(商業施設)小計		14,049	11,500	321(注6)	5.7	5.8	5.6	5.7	5.9	5.9	13,113	△1,612
ポートフォリオの合計		194,662	200,694	3,464(注6)	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	186,002	14,691

(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、不動産鑑定評価又は不動産価格調査に基づく数値を、「貸借対照表計上額」は、2015年9月期末(第20期末)保有資産につき2015年9月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

(注3) 住居小計、その他信託不動産(商業施設)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、各期末時点の保有物件に係る上記表に記載の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。なお、保有物件の一部が貸地である場合、当該貸地部分は単純平均の算定根拠から除外し算出しています。

(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、2015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5.2%、契約期間満了後の割引率は5.4%となっており、2015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5.1%、契約期間満了後の割引率は5.3%となっています。また、エステイメゾン東白壁は、積和不動産中部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、2015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5.2%、契約期間満了後の割引率は5.4%となっており、2015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5.1%、契約期間満了後の割引率は5.3%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) 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)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記表には住居部分のみの「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」を記載しています。なお、当該貸地部分のDCF法による「割引率」は、2015年3月期末及び2015年9月期末、いずれも5.0%となります。

(注6) 「増減」欄の住居小計、その他信託不動産(商業施設)小計及びポートフォリオの合計については、2015年3月期末(第19期末)時点で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(2015年9月期(第20期)に取得した4物件並びに譲渡した1物件及びりんくう羽倉崎プラザの譲渡部分を除きます。)。なお、りんくう羽倉崎プラザについては、後記(注9)も併せてご参照ください。

(注7) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエスト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、2015年4月28日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日以降において、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、「期末算定価額」及び「貸借対照表計上額」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、当該譲渡済の部分は含んでいません。また、イトーヨーカ堂棟において株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗は、2015年1月18日付で閉店しています。

(注8) 前記(注7)に記載の浜松プラザイーストエリアに所在するハマブラ・フレスポ棟は、貸地であるため貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。また、上記表に記載の「割引率」はハマブラ・フレスポ棟以外の数値を記載しています。なお、ハマブラ・フレスポ棟の貸地部分のDCF法による「割引率」は2015年3月期末及び2015年9月期末でそれぞれ、5.3%及び5.2%となります。

(注9) りんくう羽倉崎プラザは、3つの区画から構成される商業施設であり、2005年7月28日に4,697百万円で取得し運用を開始しましたが、2015年4月28日付で3つの区画のうち1区画を譲渡しており、2015年9月期末(第20期末)現在において本投資法人は2区画のみを保有しています。そのため、「2015年9月期末算定価額」、「貸借対照表計上額」及び「含み損益額」は2区画のみとなっており、当該譲渡部分は含んでいません。また、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。当該物件における資産評価に関しては、以下をご参照下さい。

物件番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)	
		2015年3月期末(第19期末)	2015年9月期末(第20期末)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	5.5~6.2*	5.4~6.0*

* 2015年3月期末(第19期末)及び2015年9月期末(第20期末)における評価対象不動産はそれぞれ3物件及び2物件であり、DCF法適用における割引率は契約条件等に応じて異なります。

(注10) b-toss池袋は、2015年6月12日付で譲渡しています。

有利子負債一覧(1)

借入金

本書の日付現在

	借入先	借入日	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	2015.3.31	950百万円	0.30500%	変動	2016.2.29	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行		950百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		950百万円					
	株式会社みずほ銀行	2015.4.2	600百万円					
	株式会社三井住友銀行		600百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	株式会社みずほ銀行	2015.10.1	400百万円					
	株式会社三井住友銀行		400百万円					
株式会社三菱東京UFJ銀行	400百万円							
	小計		5,850百万円					
1年内返済予定の長期借入金	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4)	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					
	株式会社みずほ銀行	2015.1.15	200百万円					
	株式会社三井住友銀行		200百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300百万円					
	株式会社みずほ銀行	2015.7.10	700百万円					
	株式会社三井住友銀行		700百万円					
	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		700百万円					
	小計		6,350百万円					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2012.3.2	100百万円	1.18975%	固定(注5)	2017.2.28	(注3)	無担保
	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					
	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					
	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4)	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					
農林中央金庫	2012.8.2	2,352百万円	0.95750%	固定(注5)	2017.8.31	(注4)	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						

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
長期借入金	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3)	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	2013.2.28	400百万円	1.02225%	固定(注5)	2020.2.28	(注4)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		500百万円					
	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	2013.2.28	500百万円	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注4)	無担保
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	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					
	株式会社三菱UFJ信託銀行株式会社	2013.3.1	500百万円	0.65475%	固定(注5)	2017.2.28	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行		200百万円					
	信金中央金庫		200百万円					
	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	2013.8.30	1,000百万円	1.17200%	固定(注5)	2020.8.31	(注4)	無担保	
株式会社みずほ銀行		500百万円						
みずほ信託銀行株式会社		200百万円						
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						
株式会社あおぞら銀行	500百万円							
株式会社みずほ銀行	2013.8.30	200百万円	0.57091%	変動	2018.8.31	(注4)	無担保	
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	2014.1.31	500百万円	1.17350%	固定(注5)	2022.2.28	(注3)	無担保	
株式会社みずほ銀行		300百万円						
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		400百万円						
株式会社三菱東京UFJ銀行		800百万円						

有利子負債一覧(3)

	借入先	借入日	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	株式会社みずほ銀行	2014.2.28	400百万円	1.11000%	固定(注5)	2022.2.28	(注4)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		980百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社りそな銀行	800百万円	2014.2.28	0.95225%	固定(注5)	2021.2.26	(注4)	無担保
	株式会社池田泉州銀行	500百万円						
	株式会社みずほ銀行	400百万円						
	株式会社みずほ信託銀行	500百万円						
	株式会社三井住友銀行	500百万円						
	三井住友信託銀行株式会社	500百万円	2014.2.28	0.79614%	固定(注5)	2020.2.28	(注4)	無担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500百万円						
	株式会社山口銀行	500百万円						
	株式会社りそな銀行	500百万円						
	株式会社みずほ銀行	405百万円						
	株式会社三井住友銀行	1,145百万円	2014.3.28	0.97300%	固定(注5)	2021.2.26	(注3)	無担保
	株式会社静岡銀行	500百万円						
	信金中央金庫	500百万円						
	株式会社福岡銀行	500百万円						
	株式会社みずほ銀行	300百万円						
	株式会社三井住友銀行	300百万円	2014.8.29	0.96475%	固定(注5)	2022.8.31	(注4)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2,500百万円						
	株式会社三井住友銀行	2,000百万円						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	900百万円	2014.8.29	0.83600%	固定(注5)	2021.8.31	(注4)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2,450百万円						
	株式会社三井住友銀行	1,950百万円	2015.2.27	0.86650%	固定(注5)	2023.2.28	(注4)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	200百万円						
株式会社池田泉州銀行	200百万円							
株式会社静岡銀行	200百万円							
株式会社七十七銀行	200百万円							
信金中央金庫	200百万円							
農林中央金庫	500百万円							
株式会社広島銀行	200百万円							
株式会社福岡銀行	700百万円							
株式会社みずほ銀行	1,000百万円							
みずほ信託銀行株式会社	800百万円							
株式会社三井住友銀行	600百万円							
三井住友信託銀行株式会社	300百万円							
株式会社三菱東京UFJ銀行	800百万円							
三菱UFJ信託銀行株式会社	500百万円							
株式会社山口銀行	200百万円							
株式会社りそな銀行	500百万円							

有利子負債一覧(4)

	借入先	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	用途	摘要	
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015.2.27	1,000百万円	0.85250%	固定	2023.2.28	(注4)	無担保	
	農林中央金庫	2015.2.27	800百万円	0.73975%	固定(注5)	2022.2.28	(注4)	無担保	
	株式会社福岡銀行		500百万円						
	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						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300百万円						
	株式会社りそな銀行		750百万円						
	株式会社池田泉州銀行	2015.2.27	500百万円	0.62800%	固定(注5)	2021.2.26	(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						
	農林中央金庫		500百万円						
	株式会社広島銀行		500百万円						
	株式会社みずほ銀行		600百万円						
	株式会社三井住友銀行	300百万円							
		小計		81,459百万円					
		借入金計		87,309百万円					

■ 投資法人債

	名称	発行日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	償還期限	用途	摘要
	第1回無担保投資法人債	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	2013.2.28	2,000百万円	1.00000%	固定	2020.2.28		
	第3回無担保投資法人債	2014.2.28	2,500百万円	0.37400%	固定	2019.2.28	(注4)	無担保
	第4回無担保投資法人債	2014.2.28	3,000百万円	1.06900%	固定	2024.2.28		
	第5回無担保投資法人債	2014.8.29	3,000百万円	0.87100%	固定	2024.8.30	(注4)	無担保
	投資法人債計		14,500百万円					

有利子負債合計 101,809百万円

(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) 不動産信託受益権の取得資金

(注4) 既存借入金の返済資金

(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

2015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)	発行済投資口の総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)	245,758	24.13
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	84,584	8.30
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	59,358	5.83
積水ハウス株式会社	39,000	3.83
野村信託銀行株式会社(投信口)	36,128	3.54
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	23,035	2.26
富士火災海上保険株式会社	20,630	2.02
株式会社八十二銀行	19,754	1.94
みずほ信託銀行株式会社	18,830	1.84
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イー ビーディー	15,416	1.51
合 計	562,493	55.24

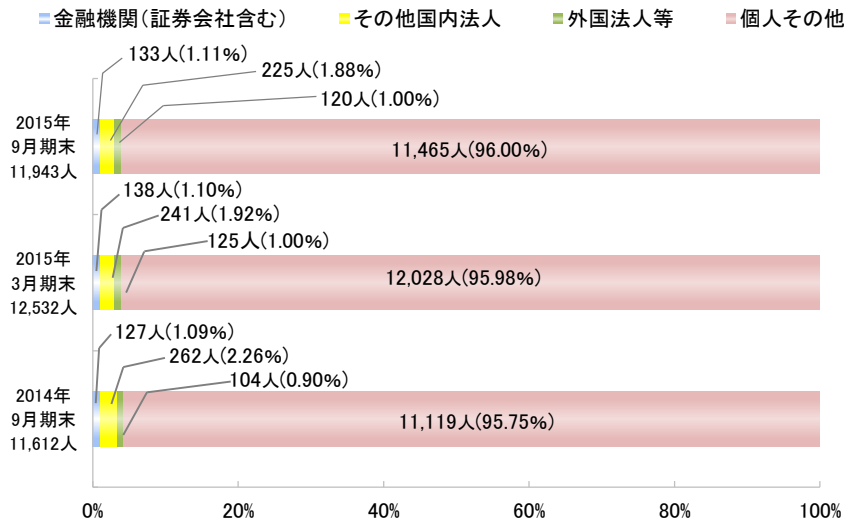
(注) 上記割合については、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

■ 2015年11月12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。

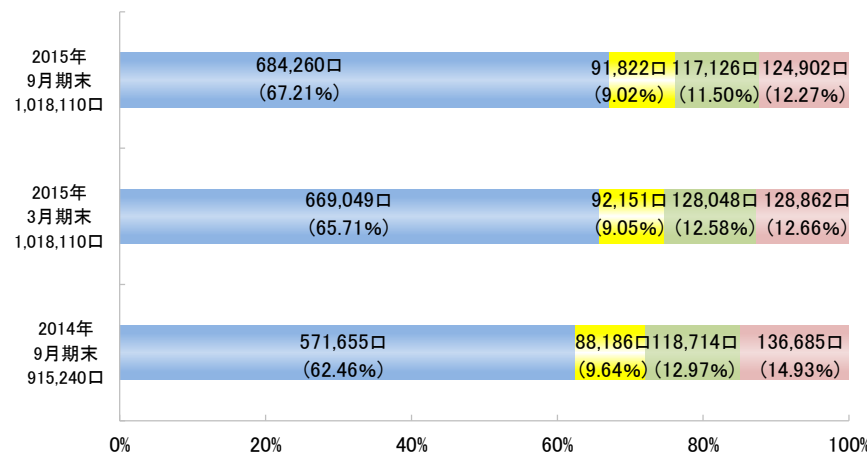
提出者	みずほ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱UFJフィナンシャルグループ
保有株券等の数(総数)	98,507口	114,918口	40,713口
株券等の保有割合	10.76%	11.29%	4.00%
提出日	2014.10.22	2015.8.31	2015.9.24

(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。

投資主の状況

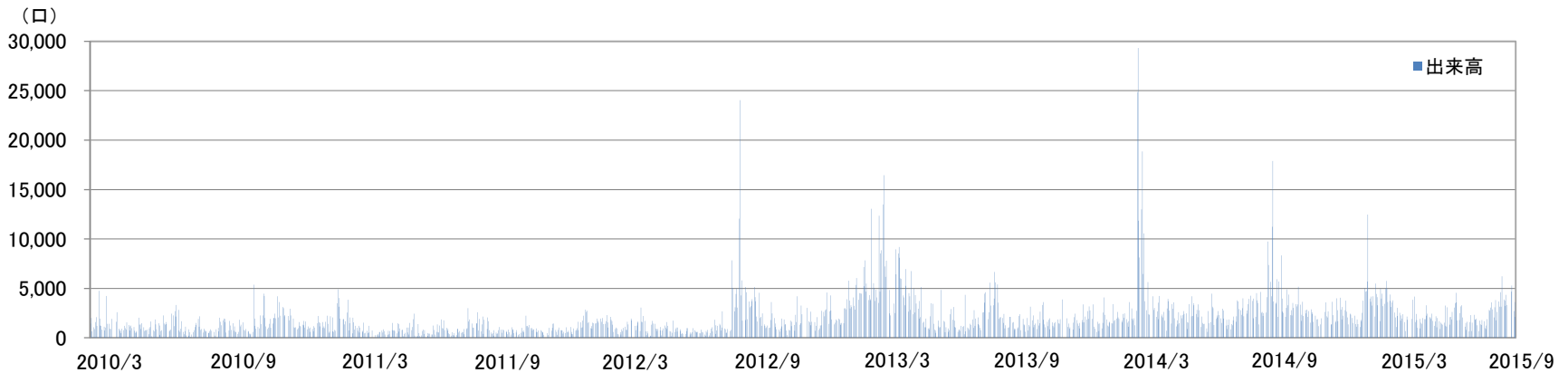
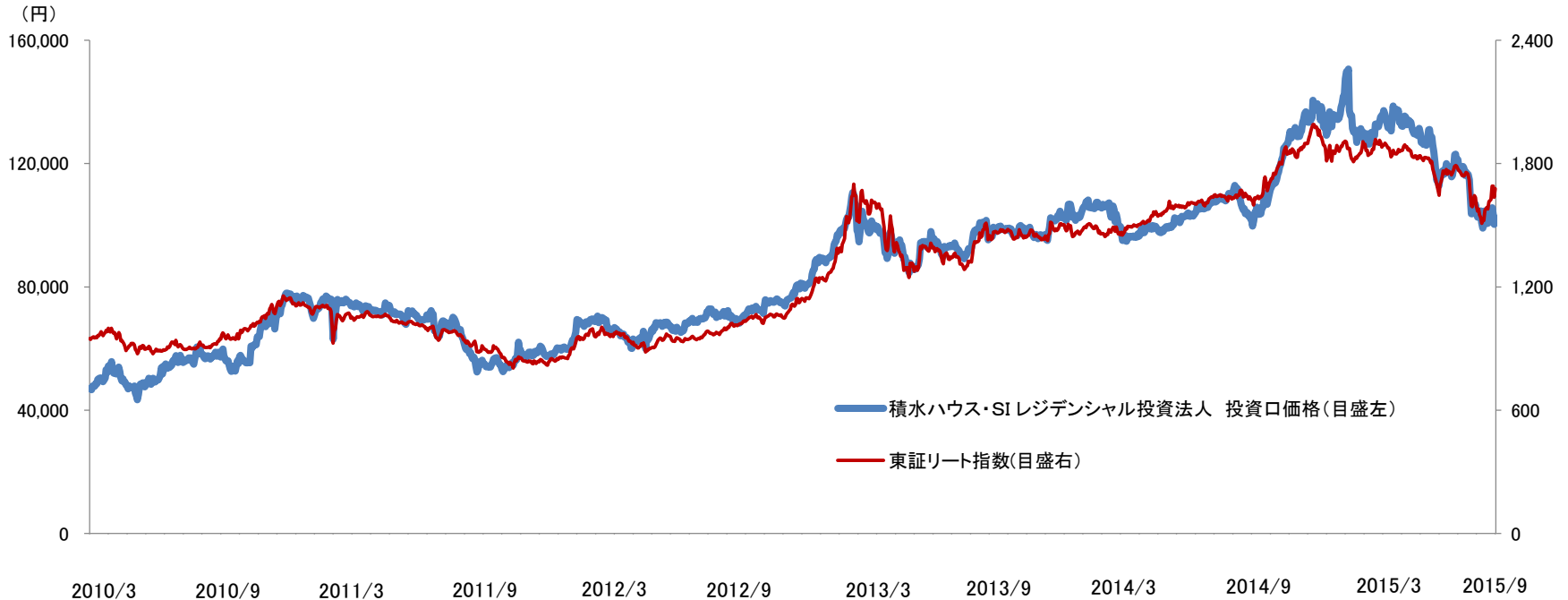


(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。



(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。

スポンサー変更後の投資口価格及び出来高の推移



(注) 2014年4月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しており、2014年3月27日より権利落後の5分割された投資口価格により取引されています。当該投資口分割による影響を加味し、2014年3月27日以前の「投資口価格」は実績値の数値を5で除した数値を、「出来高」は実績値の数値に5を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人