



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2015年3月期(第19期) 決算説明会資料

2015年5月19日



- ◇ 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3月期決算サマリー及び2015年9月期業績予想		IV. 2015年3月期以降のファイナンス活動及び今後の方針	
・2015年3月期(第19期)決算サマリー	5	・2015年3月期(第19期)以降のファイナンス活動サマリー	32
・2015年9月期(第20期)業績予想	6	・2015年3月期(第19期)以降における主な取組み	33
・2015年9月期(第20期)予想分配金の変動分析	7	・今後のファイナンス方針	35
・今後の分配方針について	8	・(参考)有利子負債の概要	36
・2015年3月期末(第19期末)算定価額の状況	10	V. CSR・環境活動への取組み	
II. 2015年3月期以降の外部成長実績及び今後の方針		・CSR・環境活動への取組み	38
・2015年3月期(第19期)以降の外部成長サマリー	13	VI. Appendix	
・積和不動産グループとのパイプラインを活用した物件取得	16	・貸借対照表	41
・資産運用会社独自ルートを活用した物件取得	18	・損益計算書	43
・商業施設の売却	19	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	44
・今後の外部成長方針	20	・主要な経営指標等	45
・積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件	21	・上場来の軌跡	46
III. 2015年3月期の内部成長実績及び今後の方針		・ポートフォリオ構築方針	47
・2015年3月期(第19期)の内部成長サマリー	23	・ポートフォリオマップ	48
・住居に係る投資エリア別稼働状況	25	・ポートフォリオの状況	50
・住居に係る新規・更新契約動向	26	・期末保有物件一覧	52
・住居に係る主な運用指標の状況	27	・期末算定価額一覧	57
・住居に係るコスト削減策の実施	28	・有利子負債一覧	62
・商業施設に係る稼働状況及びテナント動向	29	・2015年3月末現在の投資主概況	66
・今後の内部成長方針	30	・投資口価格の推移	67



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

I . 2015年3月期決算サマリー及び2015年9月期業績予想



2015年3月期(第19期)決算サマリー

第19期確定分配金

1口当たり**2,185円**

■ 第19期予想比**2.6%**増 [稼働率など運用資産の収益性向上が主な要因]

■ 第18期実績比**2.5%**増 [運用資産の入替えや資産規模拡大による利益の増加が主な要因]

予想比較

	2015年3月期予想 (2014年11月17日公表)	2015年3月期実績 (182日間)	差異	
営業収益	6,252百万円	6,286百万円	34百万円	0.6%
営業利益	2,771百万円	2,814百万円	43百万円	1.6%
経常利益	2,249百万円	2,305百万円	55百万円	2.5%
当期純利益	2,247百万円	2,302百万円	54百万円	2.4%
圧縮積立金 繰入額	78百万円	77百万円	△0百万円	△1.0%
1口当たり分配金	2,130円	2,185円	55円	2.6%

◇ 2015年3月期実績と予想との差異の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の増加	: +17百万円
その他賃貸事業収入の増加	: +17百万円
不動産売却益	: +0百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の減少	: △9百万円
その他業務費用の増加	: +0百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加	: +0百万円
営業外費用の減少	: △11百万円

前期比較

	2014年9月期実績 (183日間)	2015年3月期実績 (182日間)	増減	
営業収益	5,591百万円	6,286百万円	695百万円	12.4%
営業利益	2,463百万円	2,814百万円	350百万円	14.2%
経常利益	1,952百万円	2,305百万円	352百万円	18.0%
当期純利益	1,950百万円	2,302百万円	351百万円	18.0%
圧縮積立金 繰入額	-	77百万円	77百万円	-
1口当たり分配金	2,131円	2,185円	54円	2.5%

◇ 2015年3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	: +524百万円
その他賃貸事業収入の増加	: +18百万円
不動産売却益	: +152百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加	: +274百万円
その他業務費用の増加	: +69百万円

・ 経常利益

営業外収益の減少	: △0百万円
営業外費用の減少	: △1百万円

(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。

2015年9月期(第20期)業績予想

第20期予想分配金

1口当たり**2,120円**

第19期実績比

3.0%減

第19期初に売却したb-town神宮前Ⅱの売却益の剥落及び2014年に取得した物件の固定資産税等の費用化が主な要因

■ 予想比較

	2015年3月期実績 (182日間)	2015年9月期予想 (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	2,730百万円	△84百万円	△3.0%
経常利益	2,305百万円	2,194百万円	△110百万円	△4.8%
当期純利益	2,302百万円	2,192百万円	△109百万円	△4.8%
圧縮積立金 繰入額	77百万円	34百万円	△43百万円	△56.4%
1口当たり分配金	2,185円	2,120円	△65円	△3.0%

◇ 2015年9月期予想と当期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の増加	: +234百万円
その他賃貸事業収入の減少	: △15百万円
不動産売却益	: △94百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加	: +157百万円
その他業務費用の増加	: +51百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加	: +2百万円
営業外費用の増加	: +28百万円

【2015年9月期業績予想の前提条件】

- ◆ 運用資産：本書の日付現在に保有する110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)99.9%、ポートフォリオ全体96.6%
- ◆ 不動産等売却益：りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)の売却益57百万円(うち34百万円を圧縮積立金として内部留保予定)
- ◆ 管理業務費：約597百万円 ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約381百万円 ◆ 減価償却費：約1,423百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約516百万円 ◆ 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

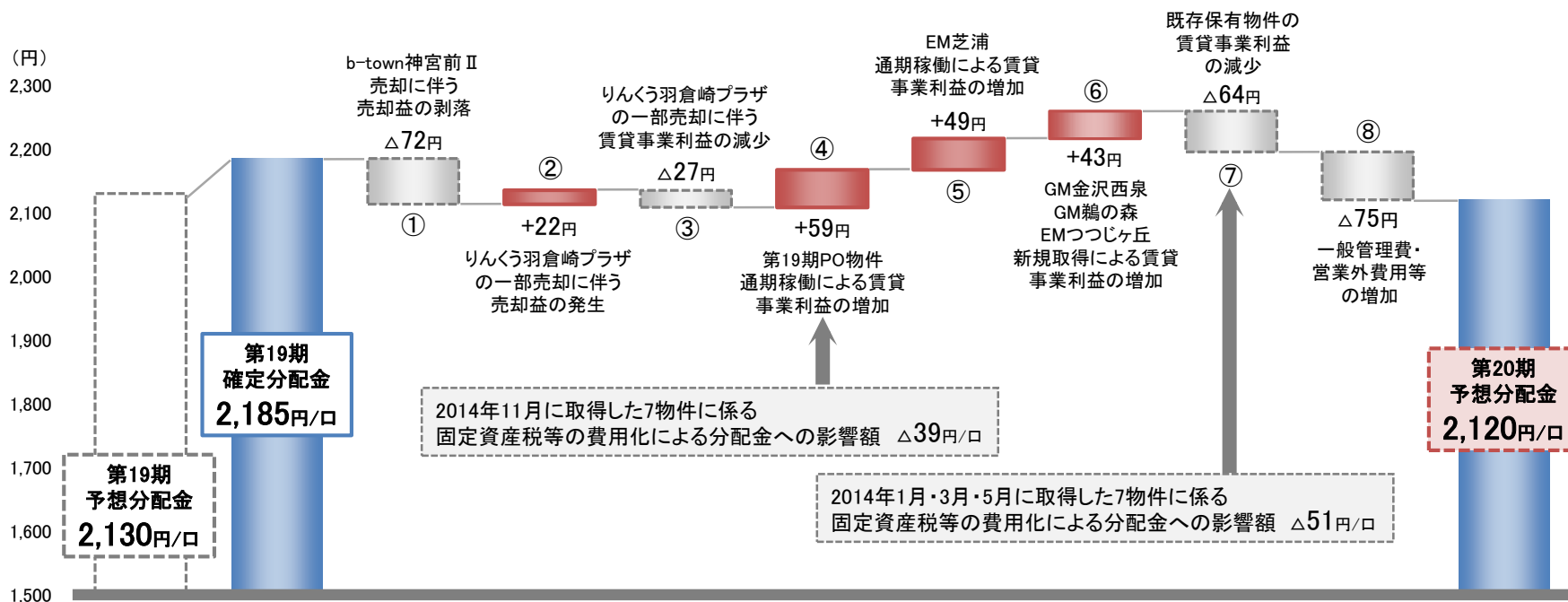
(注1) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

(注2) 上記予想数値は2015年5月18日現在において一定の前提条件の下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売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

2015年9月期(第20期) 予想分配金の変動分析

売却益の剥落や租税公課の増加による減配を、新規取得物件の通期寄与等で**一定程度カバーする想定**

変動要因	分配可能利益への影響	分配金への影響
① 第19期 b-town神宮前Ⅱの売却に伴う売却益の剥落(内部留保(77百万円)除く)	△74百万円	△72円/口
② 第20期 りんくう羽倉崎プラザの一部売却に伴う売却益の発生(内部留保(34百万円)除く)	+23百万円	+22円/口
③ 第20期 りんくう羽倉崎プラザの一部売却に伴う賃貸事業利益の減少	△27百万円	△27円/口
④ 第19期PO時取得物件(8物件)の通期稼働による賃貸事業利益の増加	+60百万円	+59円/口
⑤ 第19期追加取得物件(EM芝浦)の通期稼働による賃貸事業利益の増加	+50百万円	+49円/口
⑥ 第20期新規物件(GM金沢西泉・GM鶉の森・EMつつじヶ丘)取得による賃貸事業利益の増加	+44百万円	+43円/口
⑦ その他既存保有物件(98物件)の賃貸事業利益の減少	△65百万円	△64円/口
⑧ 一般管理費、営業外費用等の増加 他	△77百万円	△75円/口



今後の分配方針について(1)

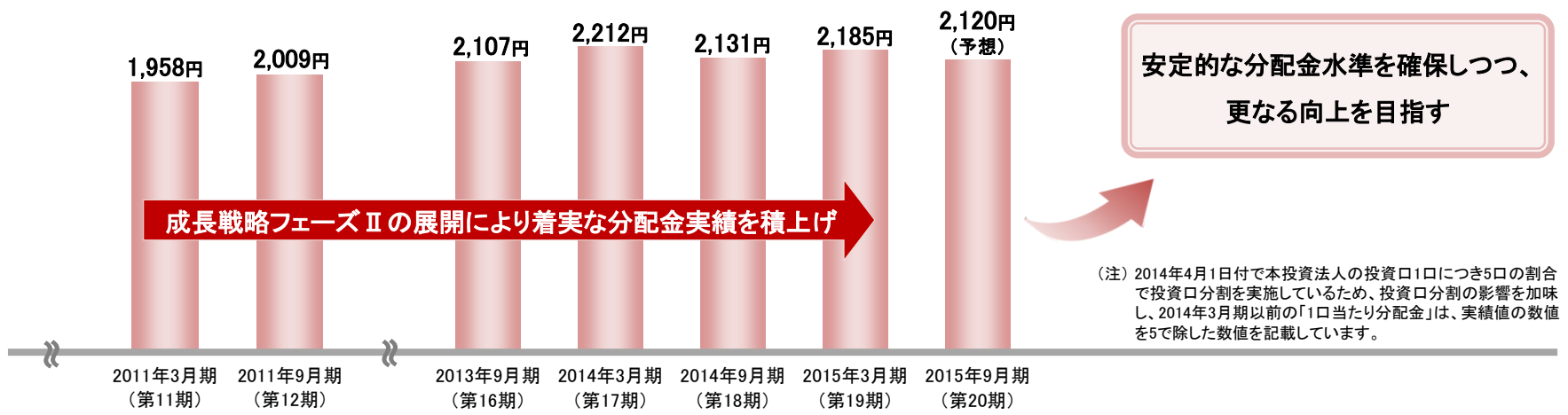
2015年3月期(第19期)まで

成長戦略フェーズⅡの展開により、第12期に分配金が2,000円/口に到達後も、着実な分配金実績を積上げ

2015年9月期(第20期)以降

- 第20期1口当たり予想分配金は、これまでと同水準の2,120円
- 第21期以降も、この分配金水準を安定的に確保しつつ、更なる向上を目指す

1口当たり分配金の推移



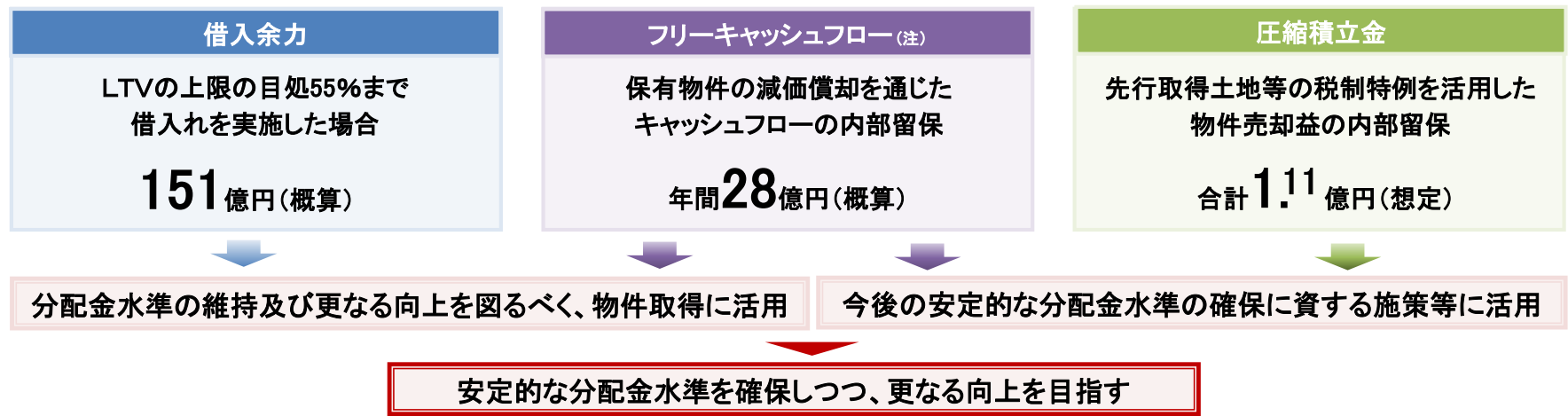
(注) 2014年4月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、2014年3月期以前の「1口当たり分配金」は、実績値の数値を5で除した数値を記載しています。

2016年3月期(第21期)及び2016年9月期(第22期)の主な分配金変動要因

変動要因	分配金への影響額(概算)
りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)の売却益の剥落・賃貸事業利益の減少	△27円/口 (第21期)
2015年5月14日に追加取得したエステメゾンつつじヶ丘の通期稼働	+4円/口 (第21期)
2015年1月以降に取得した5物件の固定資産税等の費用化	△18円/口 (第22期)

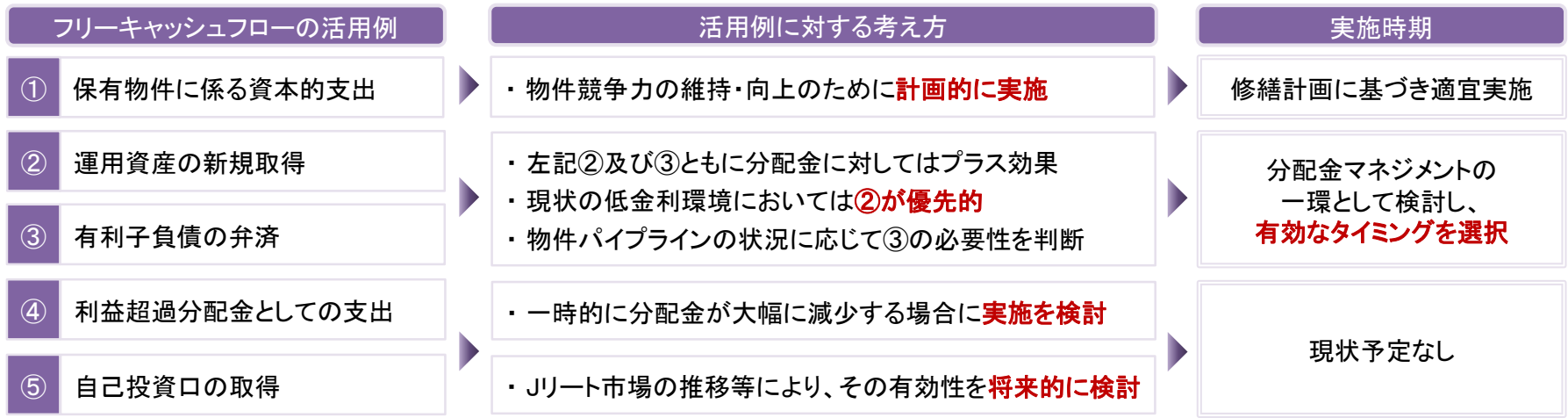
今後の分配方針について(2)

■ 分配金マネジメントの具体的な施策



(注)「フリーキャッシュフロー」は、2015年9月期(第20期)運用資産110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。

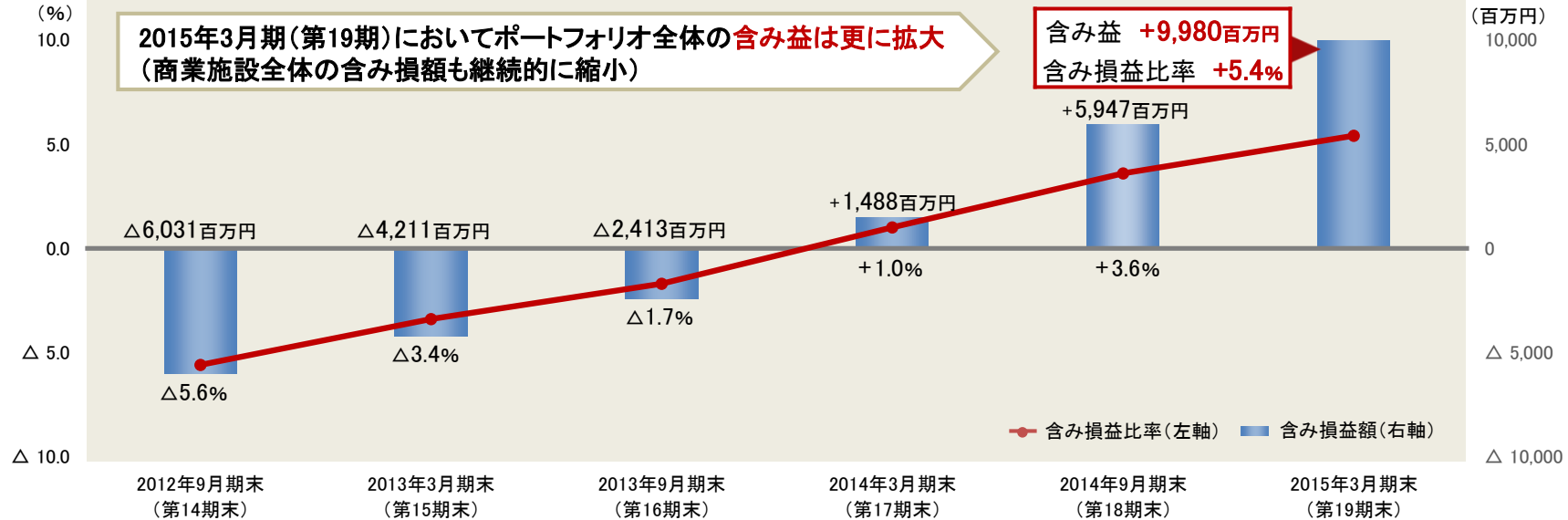
■ フリーキャッシュフローの具体的な活用方針



減価償却費の計上により内部留保された手許資金を効率的に活用し、**投資主利益の最大化に向けた成長戦略の実現**を目指す

2015年3月期末(第19期末)算定価額の状況

■ ポートフォリオ全体



項目	2012年9月期末 (第14期末)	2013年3月期末 (第15期末)	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)
鑑定評価額等	101,080百万円	121,380百万円	136,094百万円	149,737百万円	173,301百万円	194,662百万円
期末帳簿価額	107,112百万円	125,592百万円	138,507百万円	148,249百万円	167,353百万円	184,681百万円

■ 用途別の状況

用途	項目	第18期末	第19期末	含み損益比率変動の主な要因
		含み損益比率	5.4%	
住居	鑑定評価額等	158,249百万円	180,613百万円	<p>含み損益比率は1.8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、91物件中78物件の鑑定評価額等が上昇 (上昇:78物件、維持:6物件、下落:7物件) 第19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(9物件)を取得
	期末帳簿価額	150,139百万円	168,486百万円	
	含み損益額	+8,109百万円	+12,126百万円	
	含み損益比率	5.4%	7.2%	
商業施設	鑑定評価額等	15,052百万円	14,049百万円	<p>含み損益比率は0.7ポイント低下</p> <ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、7物件中4物件の鑑定評価額等が上昇 (上昇:4物件、維持:2物件、下落:1物件) コジマNEW上福岡店において、テナントとの賃料減額合意に伴い下落(△210百万円)
	期末帳簿価額	17,214百万円	16,195百万円	
	含み損益額	△2,161百万円	△2,146百万円	
	含み損益比率	△12.6%	△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3月期以降の外部成長実績及び今後の方針



2015年3月期(第19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19期以降取得物件(全て住居)	第19期以降売却物件(全て商業施設)
1,903億円 / 110物件 (本書の日付現在)	1,748億円 / 103物件 (本書の日付現在)	213億円 / 12物件 (第19期以降本書の日付現在まで)	21億円 / 2物件 (第19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19期以降取得物件」及び「第19期以降売却物件」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

- 公募増資により、積水ハウス及び積和不動産等より住居8物件を取得(取得価格の合計:159億円) 第19期
- 借入余力を活用し、積和不動産中部より住居2物件を取得(取得価格の合計:17億円) 第20期
- 借入余力及び手許資金を活用し、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:36億円) 第19期 第20期

ポートフォリオの安定性強化を企図した商業施設の売却を着実に推進

- b-town神宮前Ⅱを売却(売却益152百万円 → 左記のうち、一部内部留保) 第19期
- りんくう羽倉崎プラザの一部を売却(売却益57百万円(概算値) → 左記のうち、一部内部留保予定) 第20期



今後の
方針

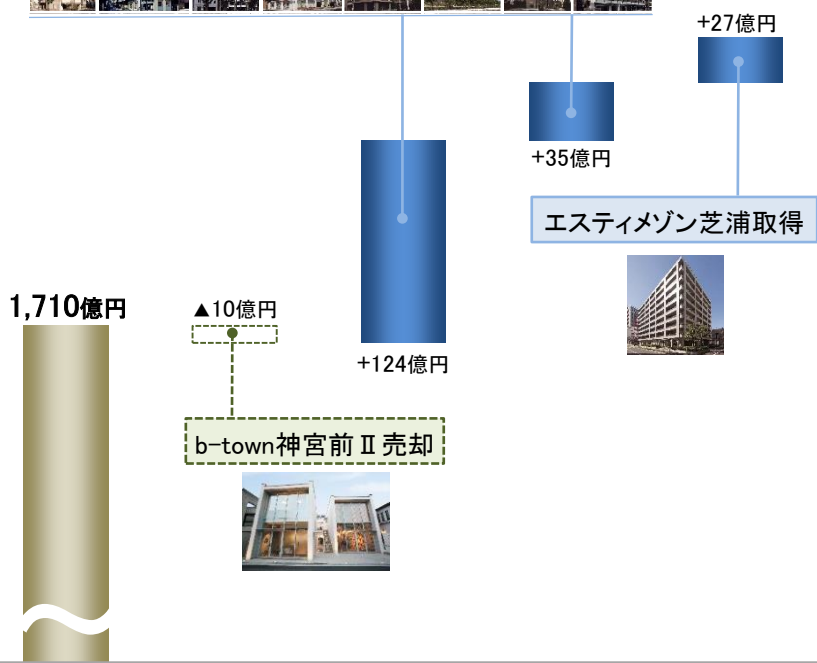
積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした住居ポートフォリオの充実を推進し、現在の戦略目標である資産規模2,000億円の早期達成を目指す

2015年3月期(第19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)以降

公募増資実施によりプライムメゾン森下 他7物件取得



資産規模2,000億円の
早期達成を目指す



2014年9月期末(第18期末) 2014.10.3 2014.11.4 2015.1.15 2015.3.31 2015年3月期末(第19期末) 2015.4.2 2015.4.28 2015.5.14 本書の日付現在(第20期)

住居比率 89.8%	公募増資後(2015年1月末日時点) 91.1%	住居比率 91.3%	住居比率 91.9%	引続き住居比率の更なる向上を推進
LTV 52.3%	公募増資後(2015年1月末日時点) 50.5%(概算値)	LTV 51.1%	LTV 51.5%(概算値)	LTV55%迄の借入余力約151億円を有効活用

*「エスティメゾンつつじヶ丘」は、入居者に一定期間の周知を行った後、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

2015年3月期(第19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

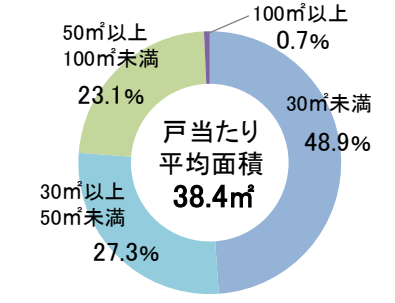
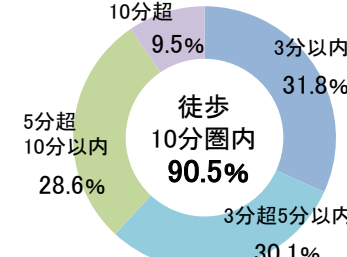
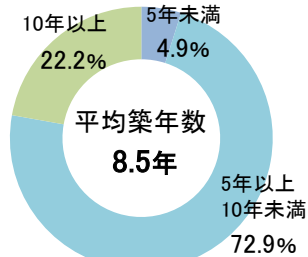
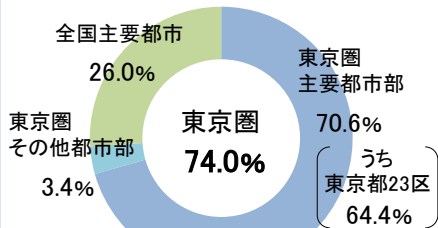
エリア別分散状況
(取得価格ベース)

築年数別分散状況
(取得価格ベース)

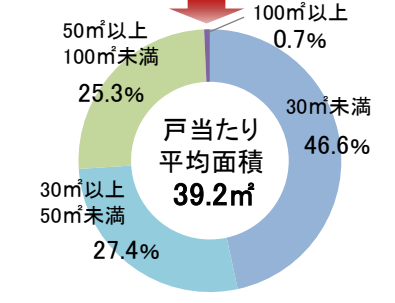
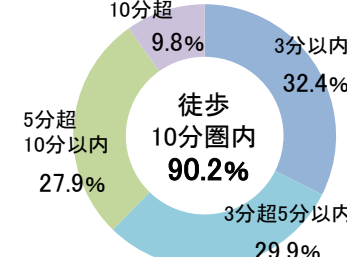
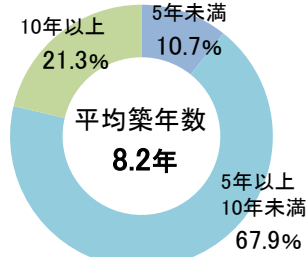
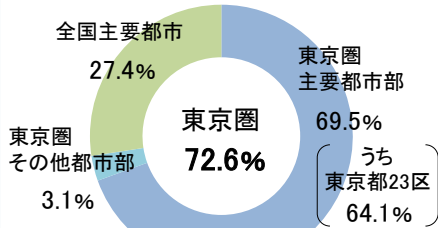
駅徒歩別分散状況
(取得価格ベース)

面積別分散状況
(住居賃貸可能戸数ベース)

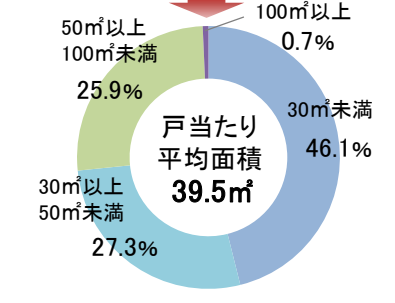
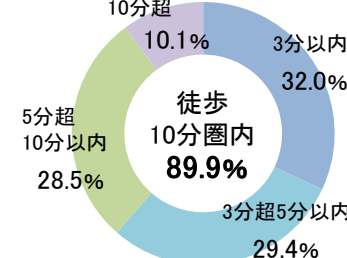
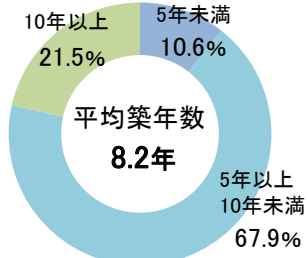
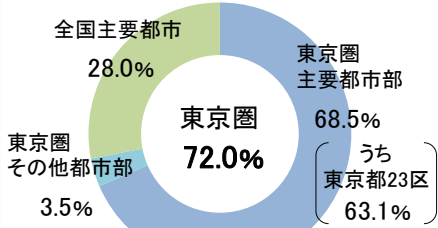
2014年9月期末
(第18期末)



2015年3月期末
(第19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。

積和不動産グループとのパイプラインを活用した物件取得(1)

■ グランマスト金沢西泉

積和不動産中部が企画・開発した、石川県金沢市の高品質な賃貸住宅
初の「その他の全国主要都市」への厳選投資 → 積水ハウスグループの全国ネットワークをフル活用

第20期取得

その他の全国主要都市

築7.6年

ファミリータイプ中心

賃料保証型



取得価格

1,005百万円

鑑定NOI利回り

6.2%

鑑定評価額

1,010百万円

取得直前月末稼働率

89.9%

(2015年3月末日時点)

所在地	石川県金沢市西泉
最寄駅	JR北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅から約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、地上14階建
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

■ 金沢市エリアの特色

JR北陸新幹線の開通により、東京ー金沢間は最速2時間28分。今後更なる発展が期待されるエリア

- 金沢市の本物件が所在する周辺エリアの人口は、ここ10年間概ね増加基調で推移(右図参照)
- 2015年3月のJR北陸新幹線の開通を受け、企業誘致等による産業基盤の強化などが期待される
- 本物件近隣の「西金沢」駅西口隣地では大規模な再開発が進行中
- 金沢市の中心繁華街である「香林坊」にも近く、本物件周辺にはショッピングモール等が多く見られるなど生活利便施設が充実

(参考)本物件所在エリアの人口動向

	石川県	金沢市	対象地周辺
2006年2月1日時点	1,173,406人	454,855人	13,711人
2015年2月1日時点	1,154,349人	464,993人	14,338人
増減率	△1.6%	2.2%	4.6%

(注1) 上記数値は、石川県が公表する「石川県の人口と世帯」及び金沢市が公表する「金沢市町丁目人口および世帯数」を基に資産運用会社で算定し記載しています。

(注2) 対象地周辺は泉、泉本町、西泉及び米泉町を指します。

(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。なお、当該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。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。

■ グランマスト鶯の森

積和不動産中部がその価値を認めて保有する、三重県四日市市の高品質な賃貸住宅
初の「その他の全国主要都市」への厳選投資 → 積水ハウスグループの全国ネットワークをフル活用

第20期取得

その他の全国主要都市

築6.1年

シングルタイプ

賃料保証型



取得価格

745百万円

鑑定NOI利回り

6.3%

鑑定評価額

757百万円

取得直前月末稼働率

97.4%

(2015年3月末日時点)

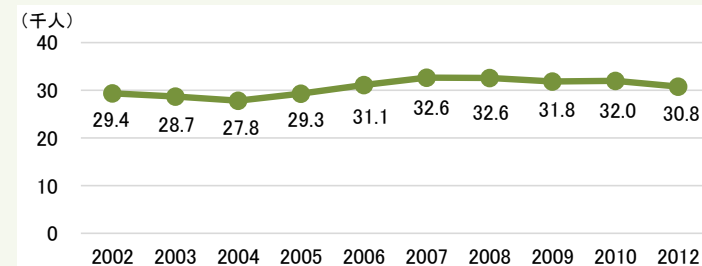
所在地	三重県四日市市鶯の森
最寄駅	近畿日本鉄道名古屋線「近鉄四日市」駅 徒歩約7分
構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上8階建
建築時期	2009年4月13日
賃貸可能戸数	76戸
取得日	2015年4月2日

■ 四日市市エリアの特色

大手企業が集積し、法人からの需要が高いエリア。最寄駅から近鉄名古屋駅まで特急電車利用で約30分

- 本物件が所在する四日市市は、県庁所在地の津市を上回る経済規模を擁する県内第1位の中心都市
- 本物件の存する四日市市中部地区の人口は、過去10年間で約0.7%増加し、鶯の森地区に限定すると、同約17.5%増加
- 中京工業地帯を中心とした工業の従業者数は安定的に推移しており、今後も法人を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれる
- 最寄駅である「近鉄四日市」駅にも近接しており、同駅前には複合型商業施設が存する等、生活利便性は良好

(参考) 四日市市内工業事業所従業者数の推移



(注1) 出所: 三重県四日市市「四日市市統計書(平成25年版)」

(注2) 市内従業者4人以上の工業事業所の従業者数

資産運用会社独自ルートを活用した物件取得

■ エスティメゾン芝浦

JR山手線の新駅設置や最寄駅の一つである「田町」駅の再開発により、今後更なる発展が期待されるエリアに立地する住居物件

第19期取得

東京圏主要都市部

築18.7年

コンパクトタイプ



取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	取得直前月末稼働率
2,730百万円	2,780百万円	5.0%	98.6% (2015年2月末日時点)

所在地	東京都港区芝浦
最寄駅	ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅 徒歩約8分 JR山手線他「田町」駅 徒歩約10分
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階建
建築時期	1996年8月26日
賃貸可能戸数	69戸(他事務所1区画)
取得日	2015年3月31日

■ エスティメゾンつつじヶ丘

都内有数の緑地帯「国分寺崖線」に沿う高台に位置し、東京都近郊ながらも自然を身近に感じられる住居物件

第20期取得

東京圏その他都市部

築13.2年

ファミリータイプ



取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	取得直前月末稼働率
871百万円	908百万円	5.6%	77.9% (2015年4月末日時点)

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、地上5階地下1階建
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

商業施設の売却

b-town神宮前II

良好な不動産売買マーケットを捉え、シングルテナントである当該物件を、帳簿価額を上回る価格で売却

商業施設 東京圏主要都市部 シングルテナント 第19期売却



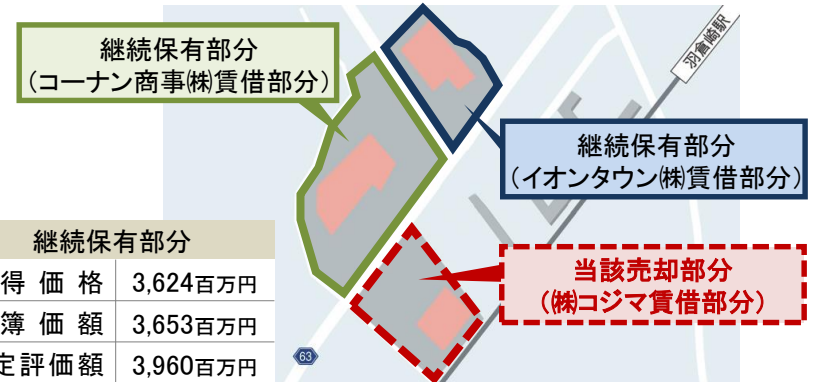
売却価格	鑑定評価額	帳簿価額	売却益
1,200百万円	983百万円	1,013百万円	152百万円

所在地	東京都渋谷区神宮前
売却先	国内一般事業会社
売却日	2014年10月3日
実績NOI利回り(償却前)	3.9% (第18期実績(年換算)/取得価格ベース)

りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)

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売却

商業施設 全国主要都市 シングルテナント 第20期売却



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

売却価格	鑑定評価額	帳簿価額	売却益
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
売却先	国内一般事業会社
売却日	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)

売却益152百万円を第19期に計上し、その一部(77百万円)を圧縮積立金として内部留保

売却益の内部留保額
(見込値)
合計111百万円

売却益57百万円を第20期に計上し、その一部(34百万円)を圧縮積立金として内部留保予定

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b-town神宮前IIについては2014年9月末日を、りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)及び継続保有部分については2015年3月末日を、それぞれ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」は売却日時点の数値(りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)及び継続保有部分については見込値)を、「売却益」は売却諸経費等控除後の数値(りんくう羽倉崎プラザの一部(株式会社コジマ賃借部分)については見込値)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。

今後の外部成長方針

現状の不動産売買マーケットの認識

- 金融緩和と円安を背景に、三大都市圏を中心として**キャブレートは更に低下**
- 投資対象となり得る良質な**住居物件の情報は減少傾向**

取得利回り目線の考え方

- 過度な物件取得競争には参加せず、**適正な取得利回り目線を保持**
- ポートフォリオの収益性向上を図るべく、**償却後NOI利回りを意識**

既存商業施設の考え方

- 当面安定的な運用に努めるとともに、**時機を見て売却を判断**
- 既存商業施設を売却する際には、**分配金水準に配慮し、住居物件との入替えを検討**

投資エリアへの考え方

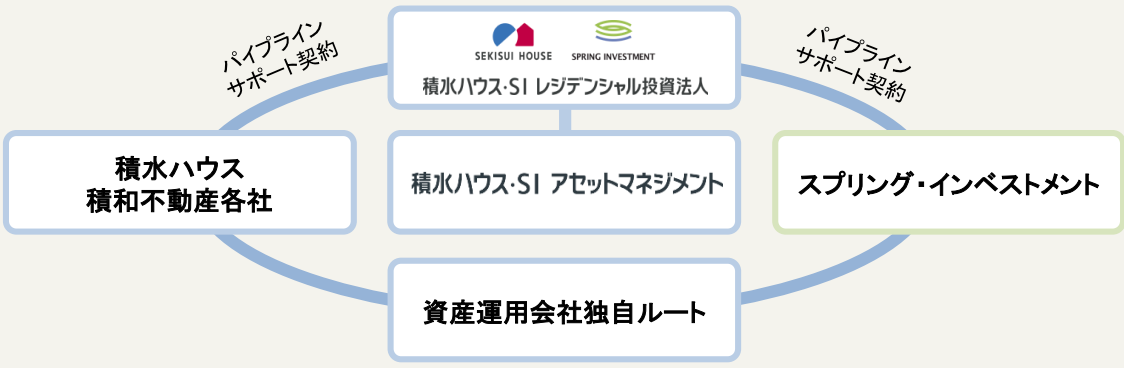
- 重点投資エリアやエリア分散の考え方については、**従来からの方針に変更無し**
- 初のエリアへの投資判断には、**積和不動産グループの全国拠点網からの直接情報をフル活用**

- 後記の積水ハウスグループとの物件パイプラインが主軸
- 資産運用会社独自ルートでの物件情報入手活動も強化

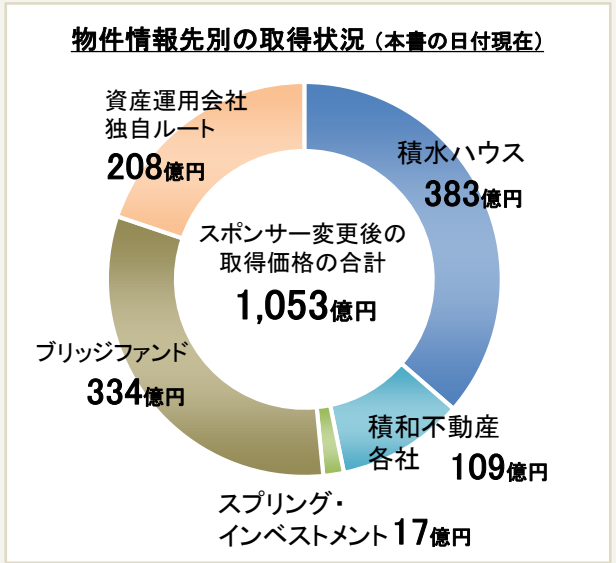
▼

資産規模2,000億円の早期達成を目指す

本投資法人の投資対象エリアを網羅的にカバーすることを可能とする物件情報取得体制



(注)「積和不動産各社」とは、積水ハウスの100%子会社である積和不動産、積和不動産関東、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州をいいます。



スポンサー

積水ハウス
開発事業部

供給情報
意見交換
需要情報

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

11物件全てが東京圏主要都市部(うち10物件が東京都23区)に立地

竣工済物件

建築中物件(建築確認済み)

企画物件

3物件 総戸数313戸

5物件 総戸数693戸

3物件



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〉



(仮称)プライムメゾン
白金高輪
(東京都港区)
総戸数147戸



(仮称)プライムメゾン
上大崎
(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

全て
東京都
23区

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・建築

Prime Maison

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



マストライフ
日野
(東京都日野市)
総戸数73戸
〈2010年1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3月期の内部成長実績及び今後の方針

2015年3月期(第19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率	更新契約時の賃料変動率
ポートフォリオ全体 97.0% (賃貸可能面積ベース)	ポートフォリオ全体 5.2% (取得価格ベース)	住居のみ △0.1% (従前賃料対比)	住居のみ +0.2% (従前賃料対比)

住居の運用状況

- 高位安定的な稼働率で推移し、期中平均稼働率は前期比及び前年同期比でプラス
- 新規契約時及び更新契約時の賃料増額を推進した結果、差引賃料変動額がトータルでプラスに転換
- 礼金取得率及び更新率についても、前期以上の高水準を維持

その他信託不動産(商業施設)の運用状況

- 前期に解約予告通知を受領した区画の早期リーシングにより、商業施設全体で100%稼働を達成
- コジマNEW上福岡店のテナントと賃料減額の覚書を締結
- b-toss池袋の解約通知受領区画については、早期リーシングに注力

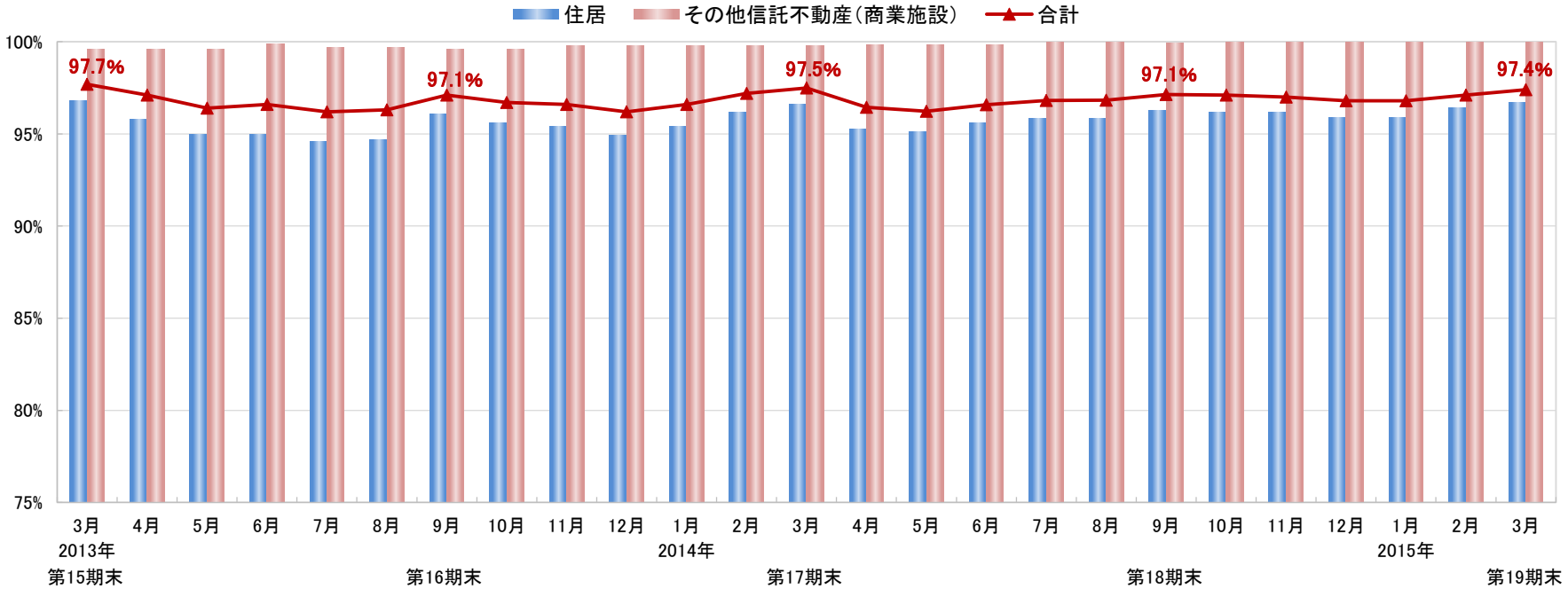


今後の
方針

運用体制の更なる強化による「積水ハウス・SI レジデンシャル」ブランドの確立を推進し、保有物件の安定的運用及び収益性の更なる向上を目指す

2015年3月期(第19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	
	2014年9月期(第18期)		2015年3月期(第19期)		2014年9月期(第18期) NOI利回り	2015年3月期(第19期) NOI利回り
	期末稼働率	期中平均稼働率	期末稼働率	期中平均稼働率		
住居	96.3%	95.7%	96.7%	96.2%	5.1%	5.2%
その他信託不動産(商業施設)	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	5.4%	5.3%
合計	97.1%	96.7%	97.4%	97.0%	5.1%	5.2%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2013年3月から2015年3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、2014年9月期(第18期)及び2015年3月期(第19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、2014年9月期(第18期)及び2015年3月期(第19期)におけるそれぞれの区分に属する資産及び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

一部物件において、法人によるまとまった解約が発生するも、早期対応により稼働が上昇

期中平均稼働率： **95.8%** (前年同期比+0.4%)

エリアデータ	物件数	64物件
	賃貸可能面積	160,146.75㎡
	賃貸可能戸数	4,749戸

東京圏その他都市部

機動的な募集戦略により
前年同期と比べ大幅に回復

期中平均稼働率： **96.1%** (前年同期比+2.8%)

エリアデータ	物件数	4物件
	賃貸可能面積	13,985.89㎡
	賃貸可能戸数	319戸

全国主要都市

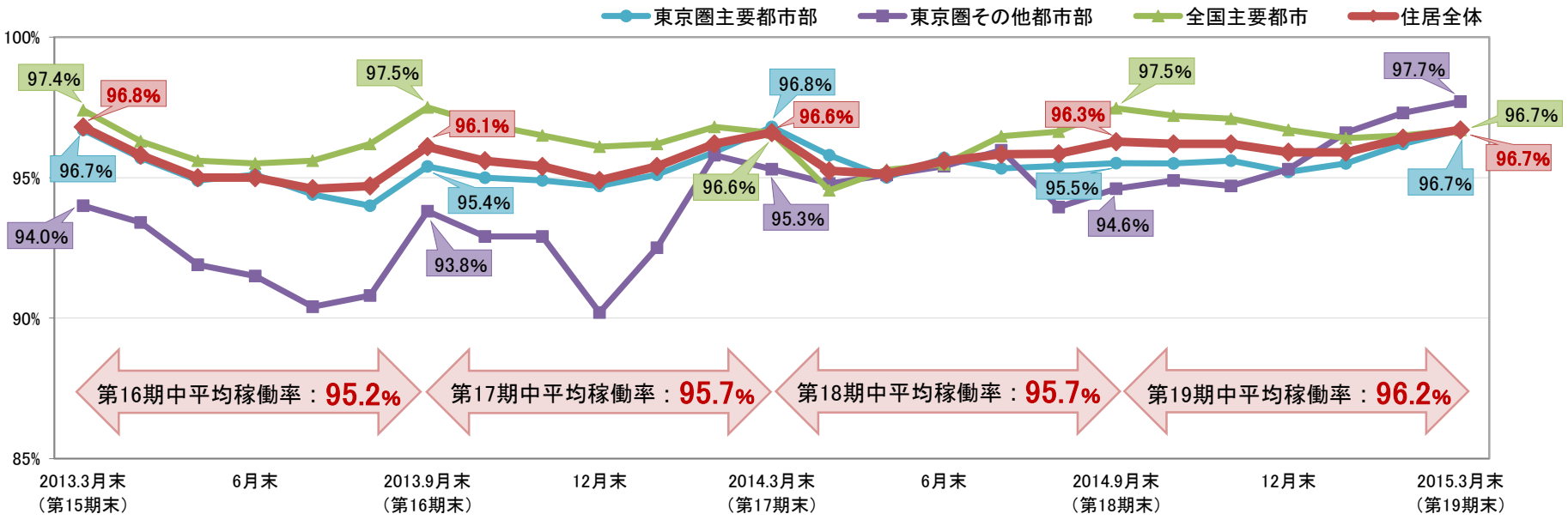
一部エリアにおいて稼働が低迷するも、概ね高位安定的に推移

期中平均稼働率： **96.8%** (前年同期比+0.3%)

エリアデータ	物件数	32物件
	賃貸可能面積	141,631.06㎡
	賃貸可能戸数	2,787戸

稼働率上昇に注力するとともに、賃料条件との最適なバランスを図り運用した結果、第19期中平均稼働率は**前年同期比プラス0.5ポイント**

投資エリア別稼働率の推移



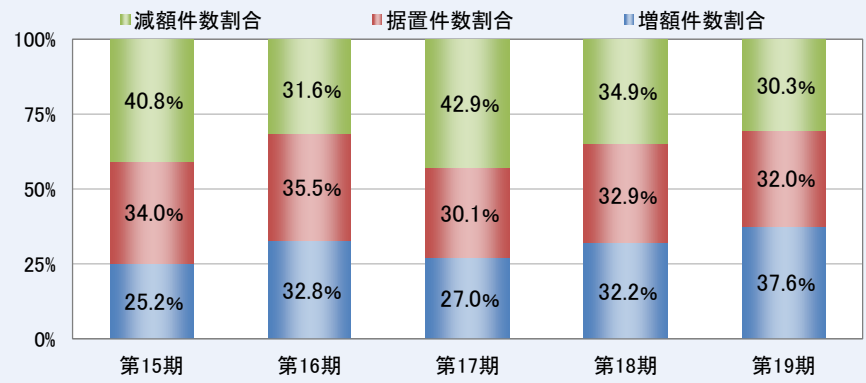
(注) 「投資エリア別稼働率の推移」は、各月末時点に保有している住居物件を基に投資エリア区分別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2015年3月期末(第19期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

住居に係る新規・更新契約動向

賃料増額での新規・更新契約を推進した結果、賃料増額件数が増加し、**差引賃料変動額がトータルで148千円プラス**

新規契約時の賃料動向

	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
新規契約件数	547件	588件	704件	699件	834件
賃料増額合計 (件数)	411千円 (138件)	678千円 (193件)	736千円 (190件)	1,101千円 (225件)	1,357千円 (314件)
賃料減額合計 (件数)	△1,514千円 (223件)	△1,337千円 (186件)	△2,265千円 (302件)	△1,845千円 (244件)	△1,431千円 (253件)
差引賃料変動額	△1,103千円	△659千円	△1,528千円	△744千円	△73千円
従前賃料に対する変動率	△1.7%	△0.9%	△1.8%	△0.8%	△0.1%

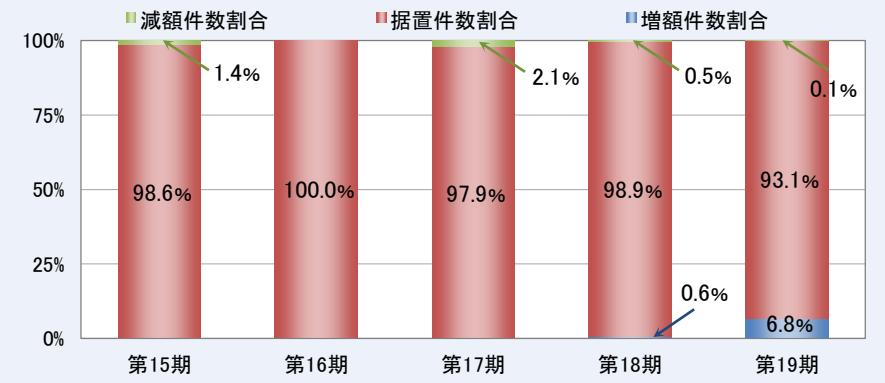


新規契約時の投資エリア別賃料動向

第19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	562件	31千円	0.0%
東京圏その他都市部	50件	△66千円	△1.4%
全国主要都市	222件	△38千円	△0.2%

更新契約時の賃料動向

	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
更新契約件数	657件	641件	923件	972件	1,136件
賃料増額合計 (件数)	-	-	-	20千円 (6件)	224千円 (77件)
賃料減額合計 (件数)	△40千円 (9件)	-	△31千円 (19件)	△38千円 (5件)	△2千円 (1件)
差引賃料変動額	△40千円	-	△31千円	△17千円	222千円
従前賃料に対する変動率	△0.1%	-	△0.0%	△0.0%	0.2%



更新契約時の投資エリア別賃料動向

第19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	774件	216千円	0.2%
東京圏その他都市部	39件	6千円	0.2%
全国主要都市	323件	-	-

(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。

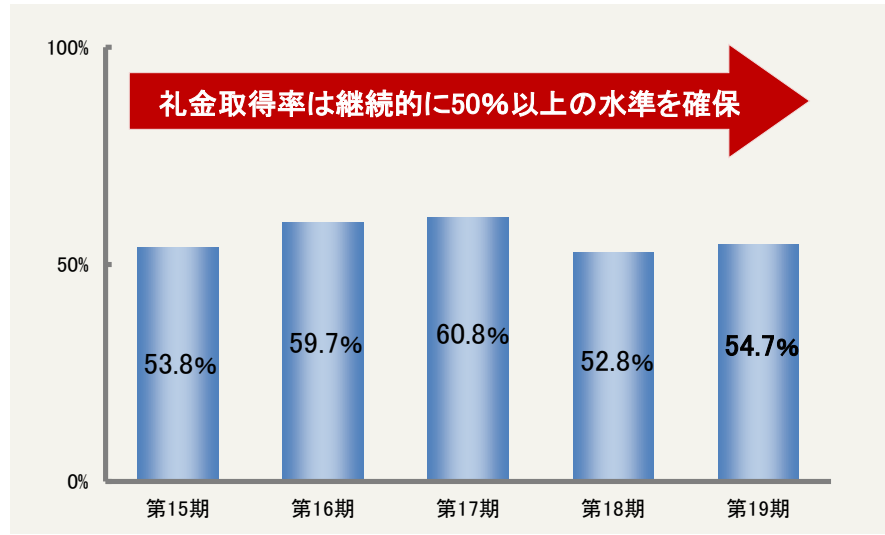
住居に係る主な運用指標の状況

稼働賃料坪単価の動向

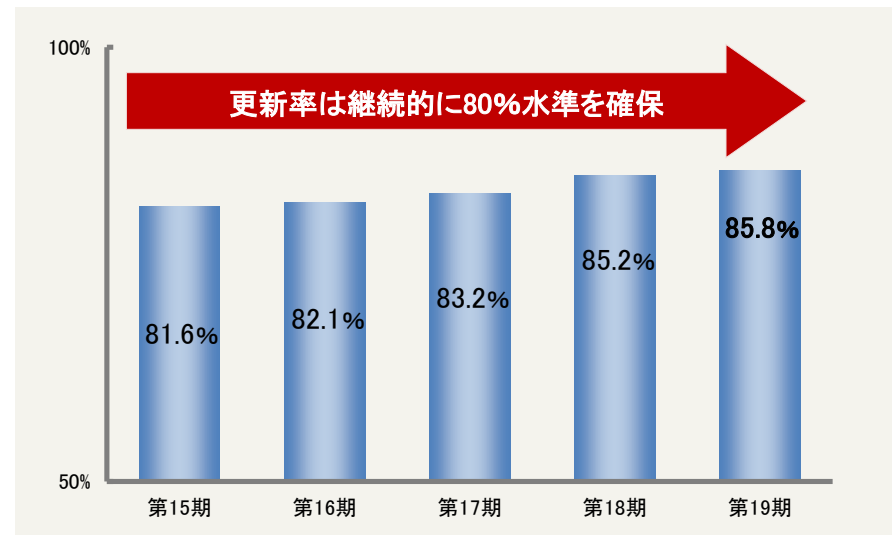
	第18期末保有物件ベース					第19期末保有物件ベース	
	2014年9月期末(第18期末)		2015年3月期末(第19期末)		坪単価変動率 (対18期末比)	2015年3月期末(第19期)	
	期末稼働率	期末坪単価	期末稼働率	期末坪単価		期末稼働率	期末坪単価
東京圏主要都市部	95.5%	12,761円	96.4%	12,774円	0.1%	96.5%	12,844円
東京圏其他都市部	94.3%	7,603円	97.6%	7,583円	△0.3%	97.6%	7,583円
全国主要都市	96.1%	7,825円	95.7%	7,811円	△0.2%	95.3%	7,313円
全体	95.6%	10,894円	96.3%	10,906円	0.1%	96.1%	10,533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。

省エネルギー及び温室効果ガスの低減など、環境に配慮した運用を推進することによる水道光熱費削減策の実施

LED照明器具への交換工事

- 第18期に引続き、第19期も6物件について、共用部の照明器具をLED照明器具へ交換する工事を実施

実施時期	工事実施物件名	工事費用
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	合計約8百万円 (全て資本的支出)
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 エスティメゾン錦糸町Ⅱ エスティメゾン赤羽 プライムメゾン東桜 エスティメゾン板橋C6	合計約18百万円 (全て資本的支出)

第18期に実施した物件と合わせ、電気料金等
年間約9百万円(試算値)削減見込み

〔工事費用合計約26百万円は
3年程度で回収見込み〕

第20期もコスト削減効果が高いものを
中心に継続実施予定

遠隔監視融雪システムの設置工事

- 北海道札幌市の3物件についてロードヒーティング(融雪及び凍結防止のため地面の温度を上げる設備)の電気料金を削減するシステムを導入
→ 遠隔から積雪を監視し、必要時に操作を行うことにより過剰運転を大幅に削減

実施時期	工事実施物件名	工事費用
2015年3月期 (第19期)	プライムメゾン南2条 プライムメゾン大通公園 プライムメゾン鴨々川	合計約1.8百万円 (全て資本的支出)

電気料金
年間約1.1百万円(試算値)削減見込み

〔工事費用合計約1.8百万円は
2年程度で回収見込み〕

(注)「試算値」は工事施工会社からの提案資料を基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行われるとの保証が存在するものではありません。

前期に解約予告通知を受領した区画の早期誘致など機動的なリーシングにより、**商業施設全体で100%稼働を達成**

商業施設の稼働状況

2015年3月期(第19期)の稼働状況

商業施設名	第18期末	第19期末	期中平均
浜松プラザ	100%	100%	100%
b-town神宮前Ⅱ(注)	100%	—	—
りんくう羽倉崎プラザ	100%	100%	100%
b-town南青山	92.3%	100%	100%
コジマNEW上福岡店	100%	100%	100%
b-toss池袋	100%	100%	100%
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	99.9%	100%	100%

(注) b-town神宮前Ⅱは2014年10月3日付で売却しています。

2015年3月期(第19期)の契約・更新状況

- 2015年3月に、コジマNEW上福岡店の賃借人である株式会社コジマと賃料減額の覚書を締結

物件名	コジマNEW上福岡店
テナント業種	家電小売業
契約期間	2014年3月～2016年3月
賃貸面積	3,413.40㎡

- 2014年12月に一部が空室となったベルプラザショッピングセンターにて、早期に後継テナントの誘致が実現

物件名	ベルプラザショッピングセンター
テナント業種	サービス業
契約期間	2014年12月～2019年12月
賃貸面積	200.00㎡

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"> 本投資法人が大幅な収益性低下リスクを懸念し、その持分の全てを売却した部分に係るテナントのイトーヨーカドーが2015年1月に閉店 	当該施設の準共有者である積水ハウスのリーシング活動により、後継テナントが決定。 他の既存テナントとのリレーションを更に深めるとともに、施設全体の魅力度向上を図る
b-toss池袋	<ul style="list-style-type: none"> 当該物件の4階既存テナント(賃貸面積: 149.69㎡)から、2015年3月31日付で解約する旨の通知を受領 	飲食店等から引合いもあることから、条件面等を総合的に勘案するとともに、 早期後継テナントのリーシングに注力
	<ul style="list-style-type: none"> 当該物件の1階既存テナント(賃貸面積: 45.12㎡)から、2015年9月27日付で解約する旨の通知を受領 	第20期への影響は軽微。PM会社と協働の下、機動的な募集戦略を実施し、 早期後継テナントのリーシングに注力

今後の内部成長方針

積和不動産グループとの協働の深化

- 積和不動産グループの全国の賃貸住宅の地域密着型仲介ネットワーク「**MAST特約店**」を**積極活用**
- 賃貸住宅サイト積和不動産グループのリーシングツール「**MAST-WEB**」などを**有効活用**

機動的なリーシング戦略の推進

- **賃料増額機会の最大化、礼金の積極取得**に注力しつつ、**更新率の維持・空室期間の短縮化**を推進
- **駐車場稼働率の改善等**、その他**付帯収入の増加策**を実施

保有物件の資産価値の保全

- 築年数の経過に応じ、**順次、建物劣化診断**を実施し、**効率的な中長期修繕計画を立案**
- 賃料増額又はテナント満足度向上を企図した共用部・専有部の**バリューアップ工事**を実施

サステナビリティの推進

- テナント満足度向上も企図し、**省エネ型エアコンへの交換、節水シャワーの設置**等を推進
- 共用部の**LED照明の導入、節水機器の設置等、環境にも配慮したコスト削減策**を推進

- **運用体制の更なる強化による効率的な管理・運営を推進**
- **「積水ハウス・SI レジデンシャル」ブランドの確立を推進**

▼

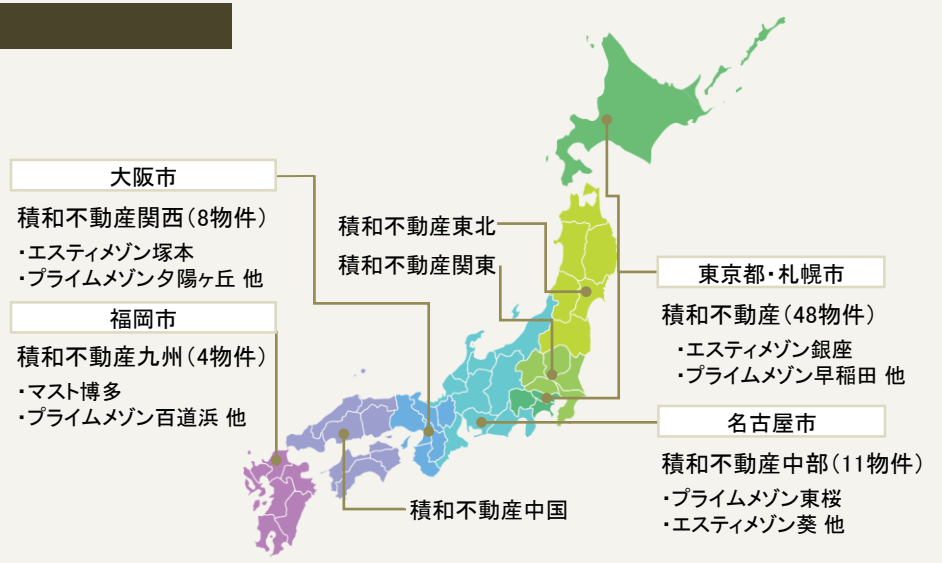
保有物件の安定的運用及び収益性の更なる向上を目指す

積和不動産グループとのリーシングに係る協働体制

本書の日付現在、積和不動産グループへのPM業務委託物件数
 <住居のみ> **71** 物件 / **103** 物件

<積和不動産グループの概要>

- 積水ハウスが100%出資し、全国に7社展開する積和不動産各社が中核
- 積水ハウスの不動産部門(不動産販売・不動産賃貸事業)を展開
- 不動産賃貸部門は積水ハウスが開発した賃貸住宅やシャームゼンを中心に全国に54.5万室の管理実績(2015年1月末日現在)
- シャームゼンは積水ハウスの賃貸住宅のブランドの一つであり、積和不動産グループの借上げ分の入居率は96.4%(2015年1月末日現在)





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

IV. 2015年3月期以降のファイナンス活動及び今後の方針



2015年3月期(第19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
100,909百万円 (本書の日付現在)	51.5% (本書の日付現在(概算値))	1.04% (2015年3月期(第19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
89.1% (本書の日付現在)	94.4% (本書の日付現在)	4.7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

- ・ 総額153.5億円のリファイナンスを契機に借入期間の長期化、返済期日の分散化、借入金利の固定化を推進
- ・ 物件取得資金として機動的な新規借入れを実施
- ・ 短期借入金及び長期借入金ともに金利スプレッドが低下

エクイティファイナンス

- ・ 公募増資の実施を通じた自己資本拡充により、LTVを引下げ
- ・ 1口当たりNAVを上回る条件での新投資口発行によるNAVの向上

今後の
方針

財務健全性の維持・向上を推進するとともに、多様な資金調達手段から、適切な手法を選択し、財務基盤の安定性の更なる強化を目指す

2015年3月期(第19期)以降における主な取組み(1)

■ デットファイナンスの概要

■ 2014年11月、2015年1月、3月及び4月 物件取得資金として総額84.5億円の新規借入れを実施

➡ 2015年3月及び4月に借入れた**短期ローン**においては、スプレッドが
前回調達時の**20bpから17.5bpに低下**

前回調達時比
△2.5bp

■ 2015年2月 総額153.5億円(短期及び長期借入金(期間3.6年及び3.1年))のリファイナンスを実施

➡ 借入期間を8年・7年・6年に分散させ、更なる**借入期間の長期化・分散化**を図るとともに、金利
スワップにより**金利を固定化**。前回調達時から更なる**スプレッドの低下**を実現

借入期間	前回調達時スプレッド	今回調達時スプレッド
8年	50bp (2014年8月)	45bp
7年	45bp (2014年8月)	40bp
6年	40bp (2014年2月)	35bp

前回調達時比
△5bp

格付の状況 (本書の日付現在)

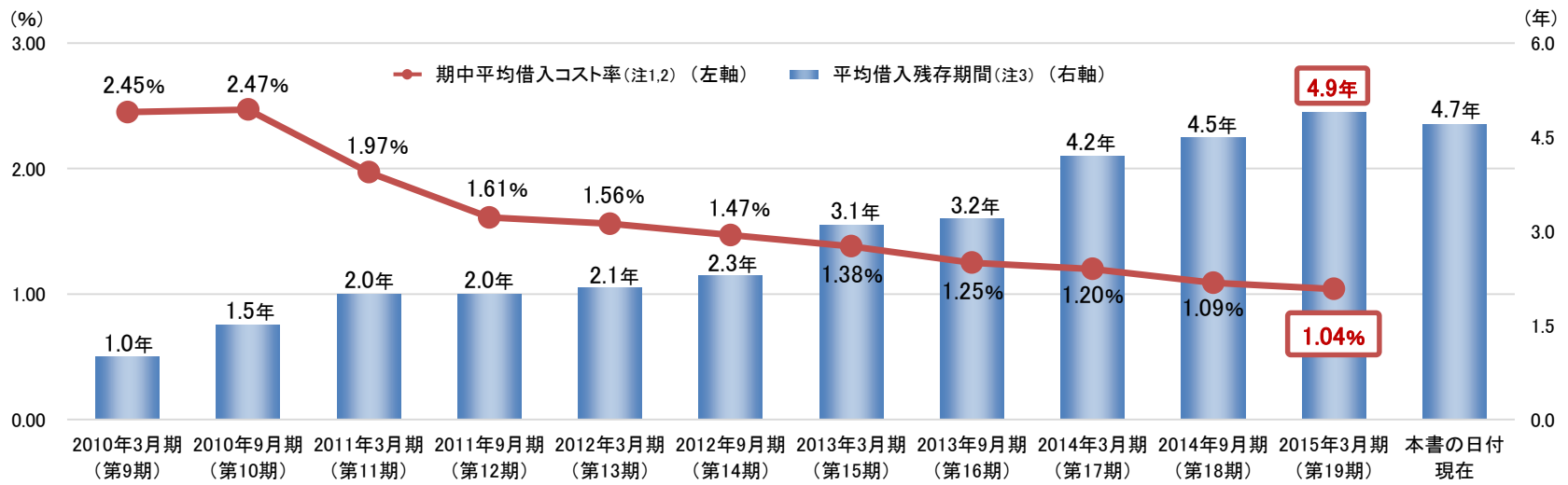
株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA- (安定的)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

A+ (安定的)

平均借入コスト率の更なる低下を図るとともに、平均借入残存期間の長期化を推進



(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。

2015年3月期(第19期)以降における主な取組み(2)

■ エクイティファイナンスの概要

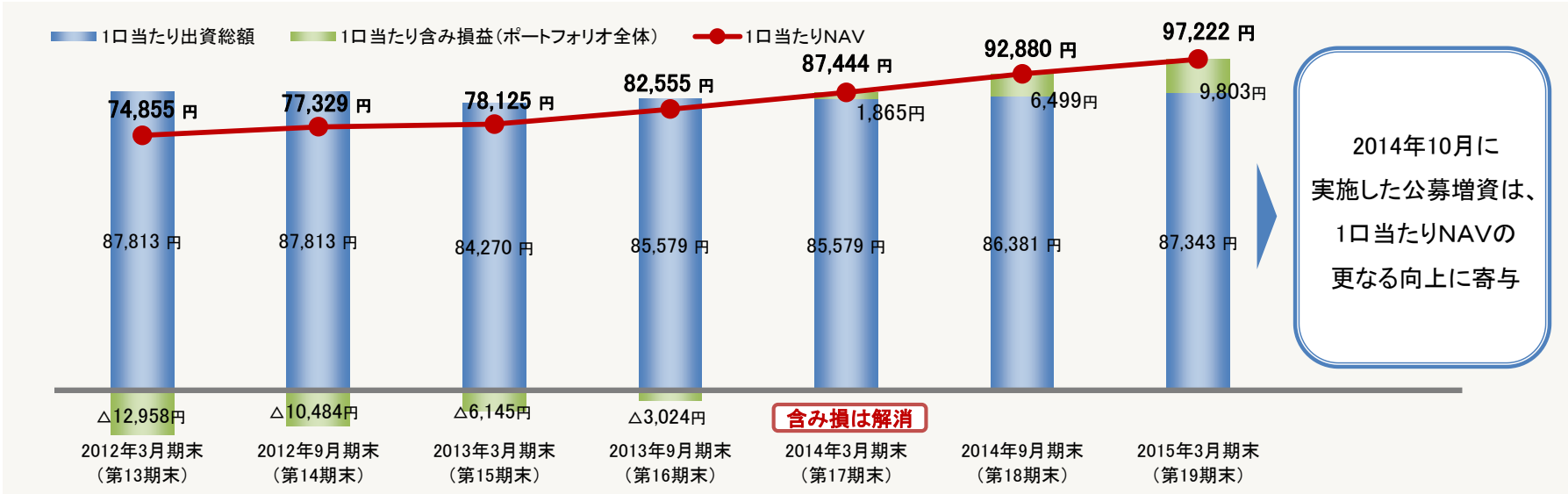
発行決議日	2014年10月 3日(金)
条件決定日	2014年10月15日(水)
新投資口発行口数	一般募集分 97,970口 (第三者割当分含め102,870口)
1口当たり発行価格	99,157円(ディスカウント率 2.5%)
1口当たり発行価額	95,902円(引受手数料 3.2%)
発行価額総額	一般募集分 9,395百万円 (第三者割当分含め9,865百万円)
払込期日	一般募集分 2014年10月22日(水) 第三者割当分 2014年11月18日(火)
追加上場日	一般募集分 2014年10月23日(木) 第三者割当分 2014年11月20日(木)

■ 取得資産及び新規借入の概要

用途	住居8物件
取得日	2014年11月4日(7物件)、2015年1月15日(1物件)
取得先	積水ハウス、積和不動産、福岡商事株式会社
鑑定評価額の合計	16,872百万円
取得価格の合計	15,985百万円
鑑定NOI平均利回り	5.6%(取得時鑑定評価ベース)
平均築年数	3.5年(本書の日付現在)

借入日	借入金額	借入期間	金利/スプレッド
2014年11月4日	1,000百万円	約10カ月	変動 / 20bp
2015年1月15日	2,800百万円	約1年2カ月	変動 / 20bp

■ 1口当たりNAVの推移 (投資口分割考慮後)

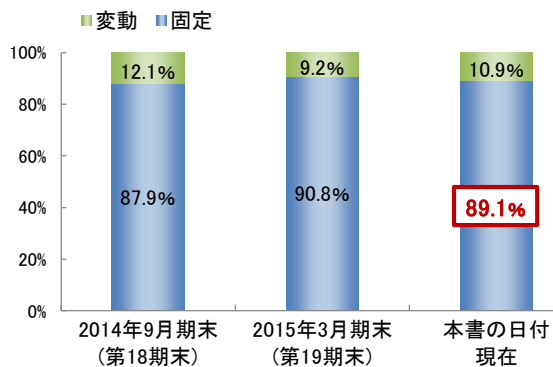


(注) 各期の「1口当たりNAV」は、鑑定評価額等に基づいた時価ベースの純資産額から各期分配金総額を控除し、各期末時点における発行済投資口総口数で除して算出しています。

財務健全性の維持・向上を図り、財務基盤の安定性の更なる強化を推進

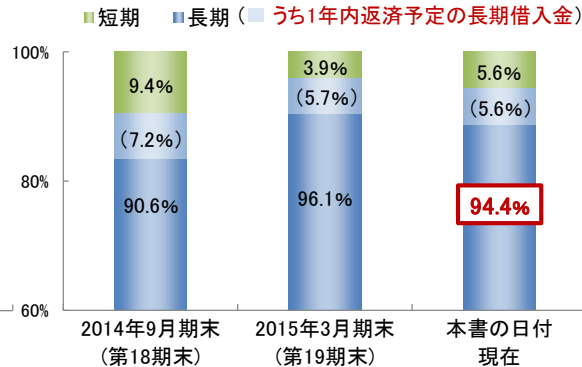
金利の変動・固定比率 (注1、2)

安定的な固定借入比率を維持



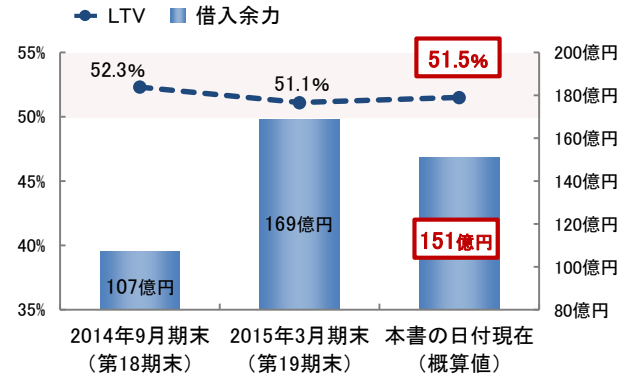
借入期間の短期・長期比率 (注1、2)

安定的な長期借入比率を維持



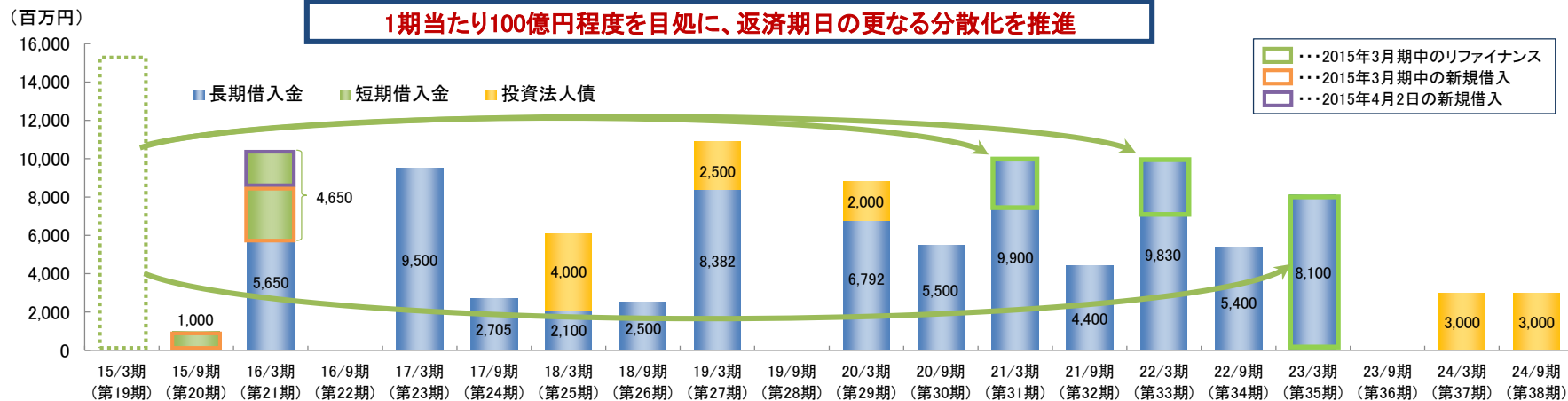
LTVの推移 (注1、2)

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期当たり100億円程度を目処に、返済期日の更なる分散化を推進

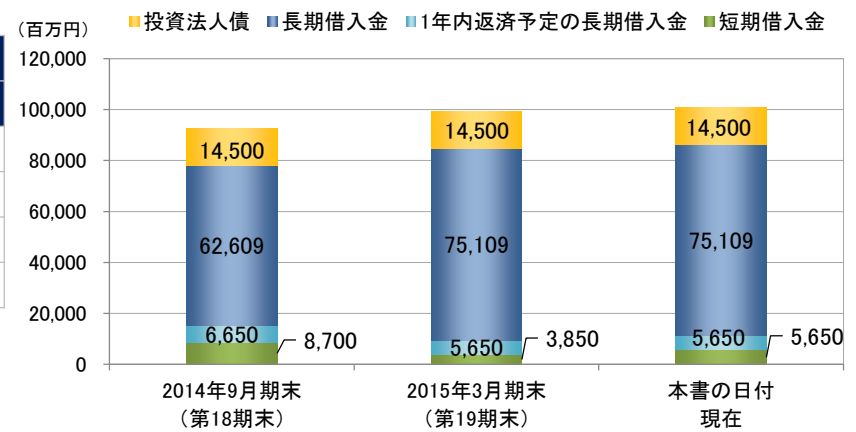


(注1) 上記比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。

(参考)有利子負債の概要

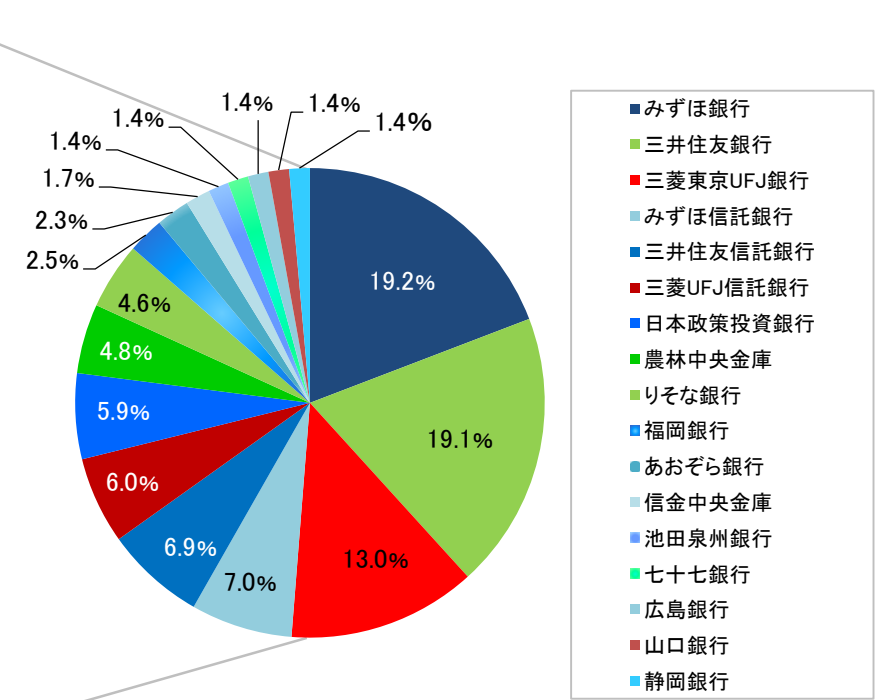
有利子負債の概要

	2015年3月期末(第19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	3,850百万円	0.3%	5,650百万円	0.3%
長期借入金(注3)	80,759百万円	0.9%	80,759百万円	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	99,109百万円	0.9%	100,909百万円	0.9%
LTV(注4)	51.1%		51.5%(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	19.2%
株式会社三井住友銀行	16,466百万円	19.1%
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,200百万円	13.0%
みずほ信託銀行株式会社	6,030百万円	7.0%
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	5,142百万円	6.0%
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	4.6%
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	86,409百万円	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3月末日時点又は本書の日付現在における適用金利の加重平均値であり、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。(注4) LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債)



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT

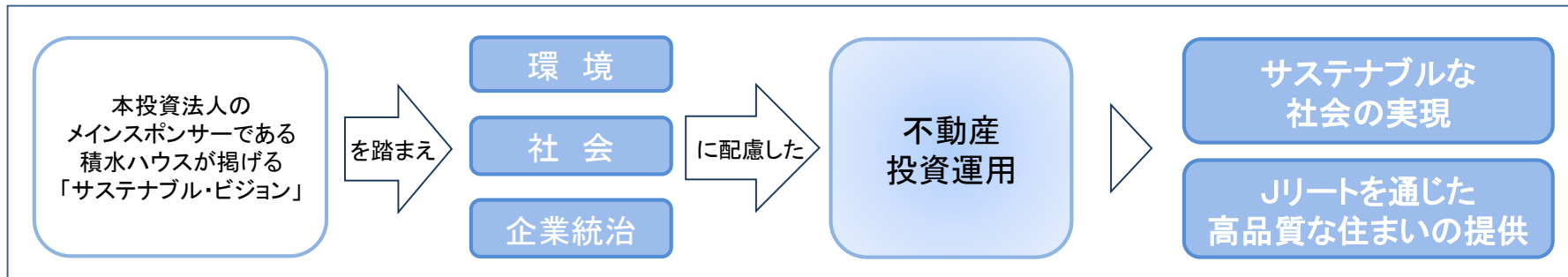
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

V. CSR・環境活動への取組み



CSR・環境活動への取組み(1)

環境に関する方針



サステナブル・ポリシー

1. 環境関連の法令・諸規則の遵守

環境関連の法令及び諸規則に関する知識向上を目的とした社内研修を行うとともに、環境関連の法令及び諸規則を遵守し、サステナブル社会の実現に向けた不動産投資運用を行います。

2. 省エネルギー対策

本投資法人保有物件のエネルギー消費量の計測・管理を行い、省エネルギー対策へ向けた取組みを積極的に推進します。

3. 資源の枯渇への対策

限られた資源の有効活用や省エネルギー対策を通じ、資源の枯渇への対策に積極的に努めます。

4. 生物多様性への取組み

積水ハウスが推進する“5本の樹”計画に基づき、生物多様性に配慮し、地域植生を踏まえた樹種を基本とした植栽等の維持・管理を推進します。

5. 情報公開

環境活動への取組みを定期的にモニタリングするとともに、サステナブル・パフォーマンスをホームページ等を通じて公開します。また、DBJ Green Building認証等の外部評価機関による評価を継続して取得します。

6. 保有物件の存する地域への貢献

災害発生時においても、ご入居者様が安全・安心に暮らすことができる設備の設置を推進するとともに、災害発生時にその設備を近隣にお住まいの方々にも開放することにより、保有物件の存する地域への貢献に努めます。

<実施例>

省エネルギー対策

- 共用部の照明器具をLED化
→ 環境負荷の低減



第19期末時点
累計8物件

資源の枯渇への対策

- 節水機器の設置工事を実施
→ 水道使用量の低減



第19期末時点
累計157か所

積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」とは

住まいの提供を通じ、持続可能な社会の構築に寄与するための「4つの価値(環境価値・経済価値・社会価値・住まい手価値)」に基づく「13の指針」をいいます。

積水ハウスが推進する“5本の樹”計画とは

自然と語り合う庭造りの提案のことであり、昔から馴染みの深い日本の原種、自生種、在来種を地域の気候に合わせて植栽し、生物多様性に配慮した取組みをいいます。

外部評価機関による環境認証の取得事例

2015年1月にレジデンス版としては初となるDBJ Green Building認証を取得

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして**上位ランク(4stars)**を取得

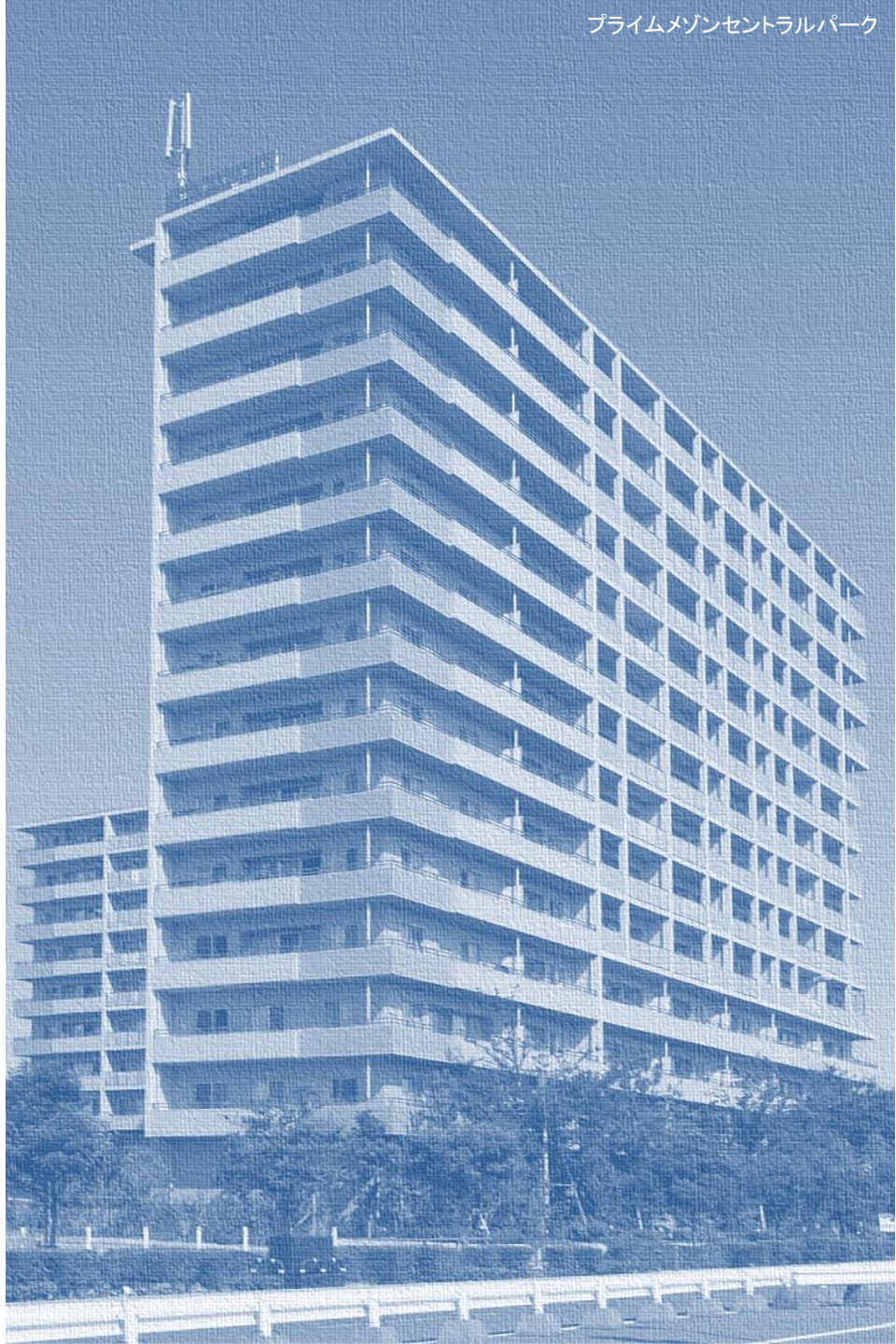
評価ランク	プライムメゾン品川	プライムメゾン御殿山イースト
 <p>DBJ Green Building 2014 (4stars)</p>		

評価ポイント

- 共用部に加えて専有部でもLED照明を採用するほか、太陽光発電パネルも設置することで、積極的に省エネ・創エネを推進し、サステイナブルな住居の在り方を提示している点
- 屋上や壁面にて緑化が施されており、また、開発者である積水ハウスが推進する「5本の樹」計画に基づき、昔から現地に馴染みの深い日本の原種・自生種・在来種を植栽に多用し、生物多様性にも配慮している点
- とりわけ「プライムメゾン品川」では、電気自動車用充電器を設置しているほか、太陽光発電パネルと直結した非常時用電源により共用部に電力供給が可能である等、最新設備の導入を通じて、入居者の多様なニーズに対応している点

DBJ Green Building 認証制度とは

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



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT



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18期(2014年9月30日)		第19期(2015年3月31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	3,595		2,941		△654	
信託現金及び信託預金	4,769		5,128		359	
営業未収入金	145		177		32	
前払費用	137		139		2	
繰延税金資産	0		0		0	
未収消費税等	69		39		△29	
その他	0		0		△0	
貸倒引当金	△1		△1		△0	
流動資産合計	8,715	4.9	8,425	4.3	△290	△3.3
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	82,643		91,755		9,111	
減価償却累計額	△10,188		△11,426		△1,237	
信託建物(純額)	72,454		80,328		7,874	
信託構築物	594		709		115	
減価償却累計額	△141		△161		△19	
信託構築物(純額)	453		548		95	
信託機械及び装置	1,292		1,733		440	
減価償却累計額	△321		△381		△59	
信託機械及び装置(純額)	970		1,351		381	
信託工具、器具及び備品	102		135		32	
減価償却累計額	△44		△51		△7	
信託工具、器具及び備品(純額)	58		83		25	
信託土地	93,263		102,216		8,953	
有形固定資産合計	167,199	94.5	184,529	95.1	17,330	10.4
無形固定資産						
信託借地権	154		152		△2	
商標権	-		0		0	
その他	1		0		△0	
無形固定資産合計	155	0.1	153	0.1	△1	△1.1
投資その他の資産						
差入敷金保証金	235		235		△0	
長期前払費用	341		417		75	
その他	120		125		4	
投資その他の資産合計	697	0.4	778	0.4	80	11.6
固定資産合計	168,052	95.0	185,461	95.6	17,408	10.4
繰延資産						
投資法人債券発行費	89		82		△7	
投資口交付費	34		67		32	
繰延資産合計	124	0.1	149	0.1	24	19.8
資産合計	176,892	100.0	194,035	100.0	17,142	9.7

貸借対照表(2)

科 目	第18期(2014年9月30日)		第19期(2015年3月31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	289		413		123	
短期借入金	8,700		3,850		△4,850	
1年内返済予定の長期借入金	6,650		5,650		△1,000	
未払金	446		538		92	
未払費用	64		58		△6	
未払法人税等	2		2		0	
前受金	303		286		△17	
その他	12		13		0	
流動負債合計	16,469	9.3	10,812	5.6	△5,656	△34.3
固定負債						
投資法人債	14,500		14,500		-	
長期借入金	62,609		75,109		12,500	
信託預り敷金及び保証金	2,303		2,385		82	
固定負債合計	79,413	44.9	91,995	47.4	12,582	15.8
負債合計	95,882	54.2	102,808	53.0	6,925	7.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	79,059	44.7	88,925	45.8	9,865	12.5
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,950		2,302		351	
剰余金合計	1,950	1.1	2,302	1.2	351	18.0
投資主資本合計	81,010	45.8	91,227	47.0	10,217	12.6
純資産合計	81,010	45.8	91,227	47.0	10,217	12.6
負債純資産合計	176,892	100.0	194,035	100.0	17,142	9.7

損益計算書

科 目	第18期		第19期		増減	
	自 2014年 4月 1日 至 2014年 9月 30日		自 2014年 10月 1日 至 2015年 3月 31日			
	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	5,591		6,134		543	
不動産等売却益	-		152		152	
営業収益合計	5,591	100.0	6,286	100.0	695	12.4
営業費用						
賃貸事業費用	2,560		2,835		274	
資産運用報酬	360		417		56	
資産保管手数料	13		14		0	
一般事務委託手数料	31		33		2	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	1		0		△0	
その他営業費用	156		167		10	
営業費用合計	3,127	55.9	3,472	55.2	344	11.0
営業利益	2,463	44.1	2,814	44.8	350	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	0		0		0	
その他	0		-		△0	
営業外収益合計	1	0.0	1	0.0	△0	△2.9
営業外費用						
支払利息	390		371		△19	
投資法人債利息	45		56		10	
投資法人債発行費償却	6		7		1	
融資関連費用	62		62		△0	
投資口交付費償却	6		13		7	
その他	0		0		0	
営業外費用合計	512	9.2	510	8.1	△1	△0.3
経常利益	1,952	34.9	2,305	36.7	352	18.0
税引前当期純利益	1,952	34.9	2,305	36.7	352	18.0
法人税、住民税及び事業税	2		2		0	21.7
法人税等調整額	△0		△0		△0	116.8
法人税等合計	2	0.0	2	0.0	0	21.0
当期純利益	1,950	34.9	2,302	36.6	351	18.0
前期繰越利益	0		0		0	672.8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,950	34.9	2,302	36.6	351	18.0

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18期	第19期
	自 2014年 4月 1日 至 2014年 9月30日 金額(百万円)	自 2014年10月 1日 至 2015年 3月31日 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	1,952	2,305
減価償却費	1,253	1,370
投資法人債発行費償却	6	7
投資口交付費償却	6	13
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	0
受取利息	△0	△0
支払利息	436	427
営業未収入金の増減額(△は増加)	14	△32
前払費用の増減額(△は増加)	△17	16
未収消費税等の増減額(△は増加)	△55	29
営業未払金の増減額(△は減少)	△9	104
未払金の増減額(△は減少)	46	64
前受金の増減額(△は減少)	45	△17
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,013
長期前払費用の増減額(△は増加)	△44	△94
その他	△17	0
小計	3,617	5,206
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△442	△433
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	3,173	4,772

期 別 科 目	第18期	第19期
	自 2014年 4月 1日 至 2014年 9月30日 金額(百万円)	自 2014年10月 1日 至 2015年 3月31日 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	△20,382	△19,664
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	505	257
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△169	△175
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△4	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,051	△19,587
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	8,700	3,850
短期借入金の返済による支出	△3,300	△8,700
長期借入れによる収入	9,800	18,150
長期借入金の返済による支出	△9,509	△6,650
投資法人債の発行による収入	2,976	-
投資口の発行による収入	10,724	9,819
分配金の支払額	△1,765	△1,949
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,626	14,520
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	748	△295
現金及び現金同等物の期首残高	7,616	8,365
現金及び現金同等物の期末残高	8,365	8,069

金銭の分配に係る計算書

項 目	第18期	第19期
	自 2014年 4月 1日 至 2014年 9月30日 金額(円)	自 2014年10月 1日 至 2015年 3月31日 金額(円)
I 当期未処分利益	1,950,792,909	2,302,778,596
II 分配金の額	1,950,376,440	2,224,570,350
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,131)	(2,185)
III 任意積立金	-	77,988,021
(圧縮積立金繰入額)		
IV 次期繰越利益	416,469	220,225

主要な経営指標等

	第18期		第19期	
	自 2014年 4月 1日 至 2014年 9月 30日		自 2014年 10月 1日 至 2015年 3月 31日	
運用日数	183日		182日	
総資産額	176,892百万円		194,035百万円	
純資産額	81,010百万円		91,227百万円	
出資総額	79,059百万円		88,925百万円	
発行済投資口数	915,240口		1,018,110口	
1口当たり純資産額	88,512円		89,605円	
分配金総額	1,950百万円		2,224百万円	
1口当たり分配金額	2,131円		2,185円	
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.3%		2.5%	
自己資本利益率 (年換算) (注2)	5.2%		5.4%	
自己資本比率 (注3)	45.8%		47.0%	
投資物件数	99		107	
総賃貸可能面積	357,494.91㎡		399,249.82㎡	
期末稼働率	97.1%		97.4%	
当期減価償却費(賃貸事業費用)	1,252百万円		1,369百万円	
当期資本的支出額	68百万円		153百万円	
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	4,283百万円		4,669百万円	
FFO (Funds from Operation) (注5)	3,204百万円		3,520百万円	
1口当たりFFO	3,500円		3,458円	
有利子負債総額	92,459百万円		99,109百万円	
LTV (Loan to Value) (注6)	52.3%		51.1%	
有利子負債比率 (注7)	53.9%		52.7%	
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	8.3倍		9.6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

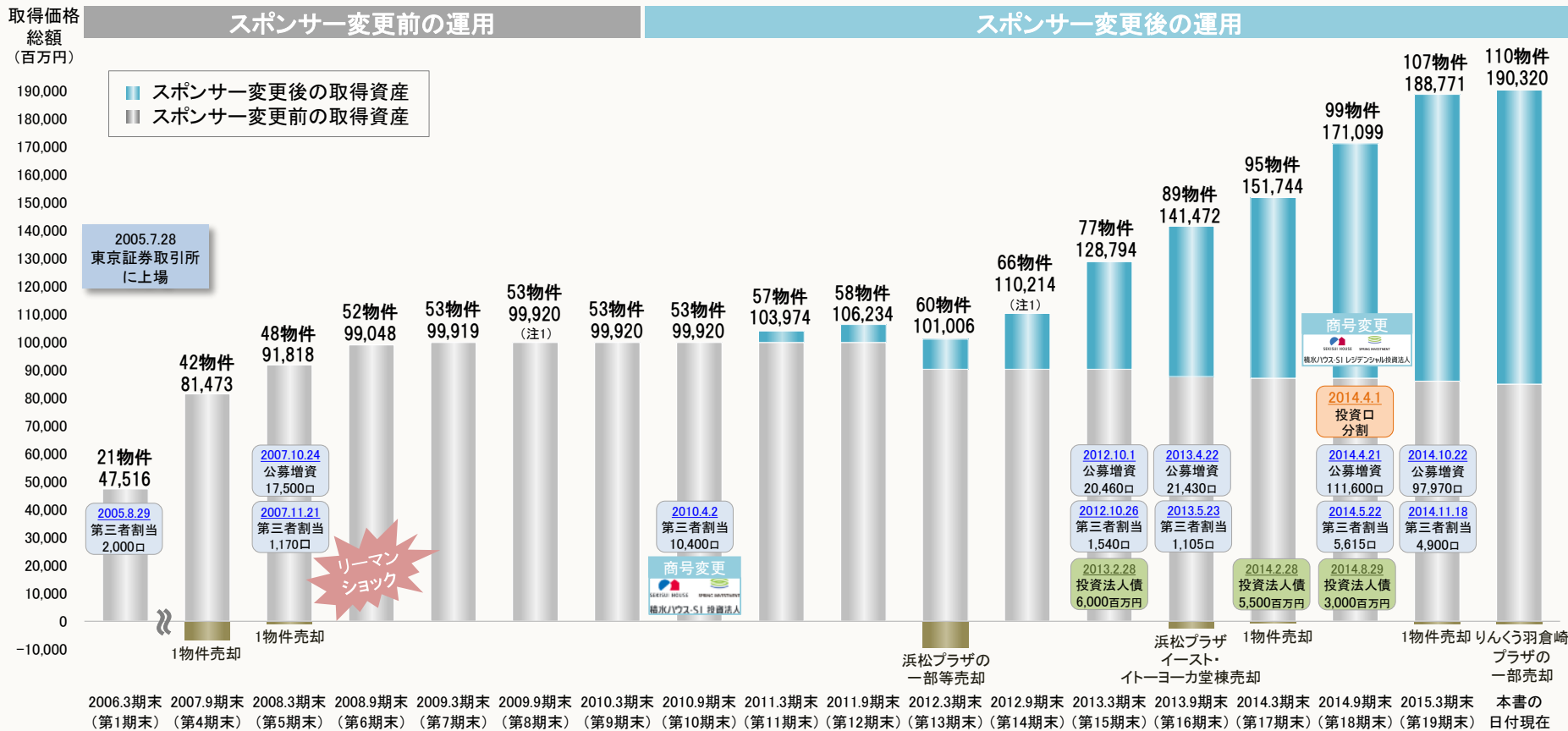
(注6) LTV=期末有利子負債÷期末総資産額
有利子負債=借入金+投資法人債

(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	42,297 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	100,909 百万円
投資口数	56,000口	86,000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	43,090 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	100,909 百万円	
LTV(注3)	41.7%	47.7%	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%	-	
1口当たり分配金(注4)	17,277円 (12,730円)	13,023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	-	

(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4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
	東京圏その他都市部	① 上記以外の東京都全域(ただし、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ② 千葉県、埼玉県	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

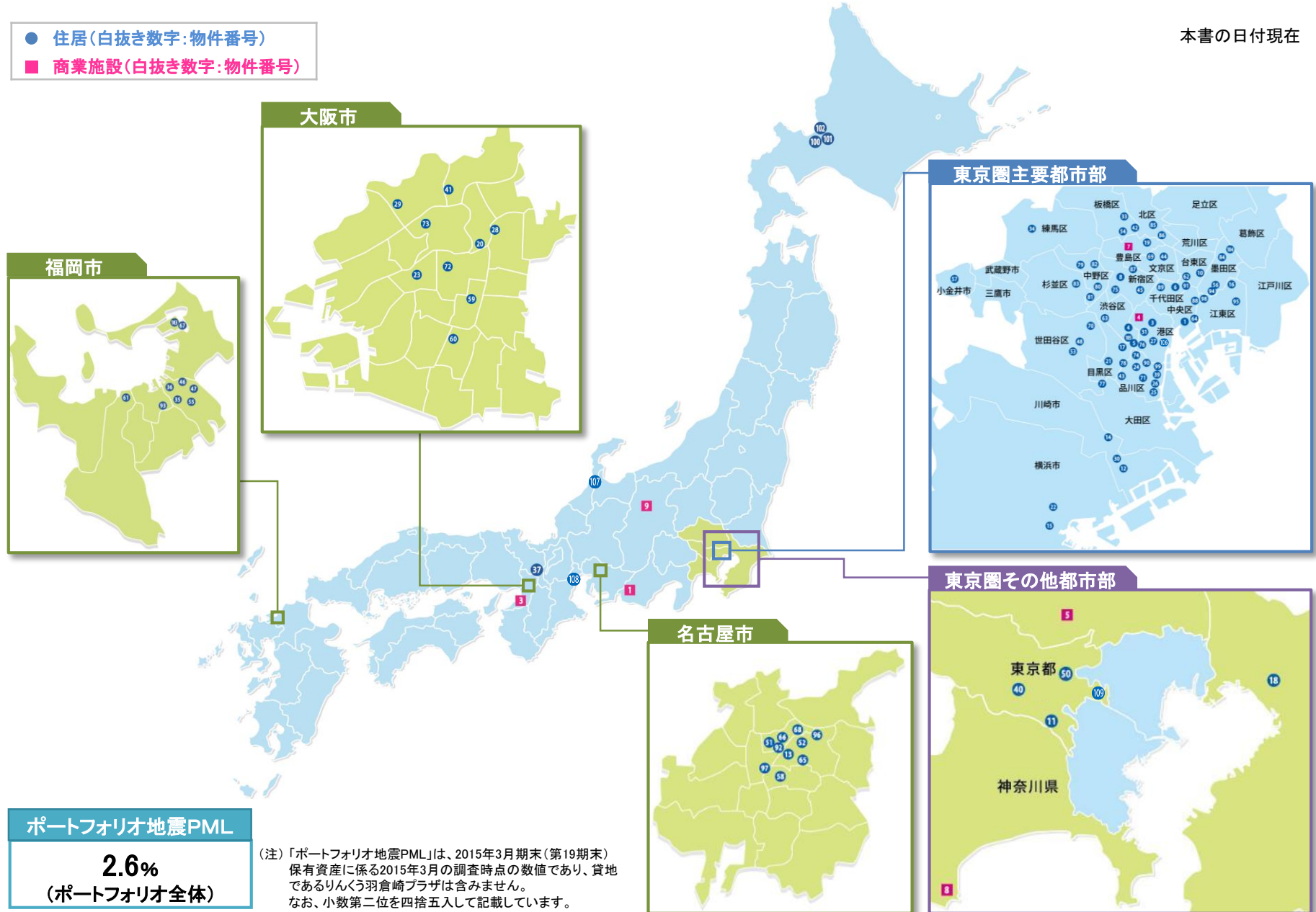
立地環境等を慎重に分析のうえ、
厳選して投資

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	その他信託不動産(商業施設)	
住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	商業-4	b-town南青山
住居-54	エステメゾン板橋C6	商業-7	b-toss池袋
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
その他信託不動産(商業施設)	
商業-5	コジマNEW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	プライムメゾンタ陽ヶ丘
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
住居-93	エステメゾン薬院

全国主要都市

住居	
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
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4月2日付 取得物件

住居	
住居-107	グランマスト金沢西泉
住居-108	グランマスト鶉の森

2015年5月14日付 取得物件

住居	
住居-109	エステメゾンつつじヶ丘

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

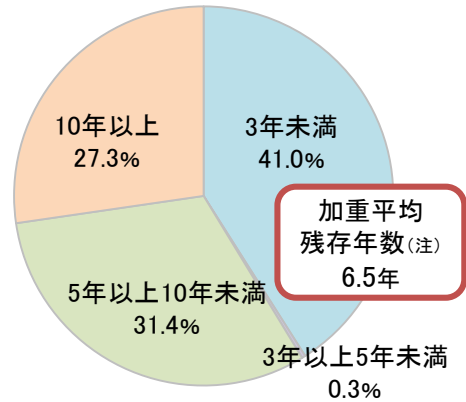


マスト博多



ポートフォリオの状況 ~その他信託不動産(商業施設)~

契約残存期間



2015年3月期末(第19期末)現在

保有物件

東京圏主要都市部

b-town南青山



b-toss池袋



東京圏その他都市部

コジマNEW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



(注)「加重平均残存年数」は、2015年3月期末(第19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 (%)		2014年9月期末	2015年3月期末	
住居-1	エステメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	2.8	5,810	96.0	100.0	2005年2月7日
住居-3	エステメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	0.9	1,630	90.6	85.3	2004年1月16日
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.0	1,860	87.2	95.7	2003年6月13日
住居-5	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.4	790	92.8	96.1	2004年10月20日
住居-6	エステメゾン神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	0.7	1,410	96.1	100.0	2004年2月20日
住居-8	エステメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	0.7	1,450	98.7	94.2	2004年8月6日
住居-10	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.0	1,970	97.7	96.5	2004年7月28日
住居-11	エステメゾン町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	0.7	1,460	95.5	95.8	2004年2月23日
住居-12	エステメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.1	2,310	96.8	98.0	2004年7月15日
住居-13	エステメゾン今池	愛知県名古屋市中種区今池	360.54	1,375.76	300	0.2	196	98.3	96.9	1991年10月15日
住居-14	エステメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.5	1,170	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エステメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.1	2,010	95.8	100.0	2007年1月23日
住居-16	エステメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	0.9	1,430	96.0	98.9	2005年11月30日
住居-17	エステメゾン目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.5	1,020	97.5	91.8	2005年11月28日
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	0.7	1,130	95.3	98.4	1998年1月10日
住居-19	エステメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.8	1,550	97.3	94.7	2007年2月22日
住居-20	エステメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	1.5	2,710	99.4	97.0	2006年3月2日
住居-21	エステメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.6	1,030	100.0	96.9	2006年2月22日
住居-22	エステメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.4	837	96.5	98.2	2006年2月2日
住居-23	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.6	984	97.2	98.6	2007年2月19日
住居-24	エステメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	1.6	2,830	94.6	96.0	2006年3月2日
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.3	2,490	96.1	99.2	2006年8月10日
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.2	1,980	96.7	98.2	2006年6月23日
住居-27	エステメゾン南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	0.7	1,160	96.2	98.1	2006年8月23日
住居-28	エステメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.6	922	90.7	97.0	2006年8月31日
住居-29	エステメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	0.7	1,050	96.9	88.5	2006年8月10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 (%)		2014年9月期末	2015年3月期末	
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	1.0	1,910	96.0	96.1	2007年2月27日
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	2,550	96.8	100.0	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	925	93.8	95.4	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	808	94.6	91.2	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	382	97.8	97.8	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	708	96.3	98.8	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	0.8	1,110	100.0	97.8	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	2,360	96.1	97.6	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	840	94.2	98.8	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	1,870	92.9	91.5	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	2,500	91.9	92.8	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	1,030	100.0	97.4	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	695	97.6	97.7	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	1.2	1,950	85.1	98.1	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	2,390	98.4	98.9	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	841	97.0	97.0	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	833	97.3	100.0	2008年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の社	東京都小平市上水本町	5,116.62	4,412.42	1,560	0.8	1,810	93.2	97.6	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	1,370	95.0	97.3	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	744	100.0	100.0	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	812	91.1	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	1.2	2,380	94.5	94.6	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	0.6	1,200	95.8	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	0.8	1,610	90.2	93.2	2005年2月2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 (%)		2014年9月期末	2015年3月期末	
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	0.9	1,790	98.3	90.7	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.4	878	87.7	100.0	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	0.3	573	92.0	100.0	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	1.0	1,950	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	1,790	95.0	100.0	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	3,020	95.7	97.8	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	2.8	5,720	98.1	97.3	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.5	972	100.0	92.4	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	0.4	753	100.0	96.2	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	1,230	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	0.7	1,470	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	1,210	94.4	89.7	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	2,020	97.6	93.4	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	1,550	100.0	98.9	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	1,810	95.1	99.0	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	1,590	95.0	93.3	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	2,200	90.1	97.9	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	1,510	94.0	92.2	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	1,390	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	800	92.8	93.5	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	937	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	1,680	92.1	98.9	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	914	96.2	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	937	100.0	87.4	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	97.6	80.6	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	89.1	96.7	2009年3月10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 (%)		2014年9月期末	2015年3月期末	
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	2,250	95.9	96.7	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	2,990	97.6	98.8	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	1,500	94.4	94.0	2010年7月6日
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	358.54	1,914.93	1,280	0.7	1,450	98.5	97.6	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	1,310	100.0	93.2	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	93.6	98.6	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	100.0	92.2	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	509	100.0	100.0	2006年10月3日
住居-92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵	906.67	5,107.47	2,160	1.1	2,280	94.8	94.5	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	2,220	94.0	96.7	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	3.6	7,560	94.1	95.2	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	3.8	8,170	94.9	98.8	2007年9月13日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台	4,882.14	6,173.03	1,755	0.9	1,910	92.2	88.7	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	4,110	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	1,800	-	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	1,740	-	97.3	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	2,870	-	94.1	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	1,700	-	98.3	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	1,110	-	98.0	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	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	1,720	-	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	3,920	-	99.0	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	1996年8月26日
住居小計			107,606.95	387,040.83	172,277	91.3	180,613	96.3	96.7	

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 (%)		2014年9月期末	2015年3月期末	
商業-1	浜松プラザ(注8)	静岡県浜松市東区上西町 他	73,937.28	11,229.79	3,820	2.0	2,249	100.0	100.0	(注8)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注9)	大阪府泉南郡田尻町 他	53,231.66	-	4,697	2.5	5,110	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	0.8	1,120	92.3	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	0.7	1,120	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	1.0	1,720	100.0	100.0	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	1.0	1,540	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10)	0.7	1,190	100.0	100.0	(注10)
その他信託不動産(商業施設) 小計			161,385.24	29,525.32	16,493	8.7	14,049	99.9	100.0	
ポートフォリオの合計			268,992.19	416,566.15	188,771	100.0	194,662	97.1	97.4	

2015年3月期末(第19期末)保有

107物件
188,771百万円

2015年4月2日(第20期)取得

2物件

1,750百万円

2015年4月28日(第20期)売却

りんくう羽倉崎プラザの一部

△1,072百万円

2015年5月14日(第20期)取得

1物件

871百万円

本書の日付現在(2015年5月19日)保有

110物件
190,320百万円

- (注1) 2015年3月31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) 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、かかる貸地上的建物(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) 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日付でその一部を売却しており、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、当該売却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9) 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つの区画から構成される商業施設です。当該物件は貸地であり、建物は賃借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。また、2015年4月28日付で株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を売却しています。
- (注10) 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)
		2014年 9月期末	2015年 3月期末		2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末		
住居-1	エステメゾン銀座	5,810	5,810	-	4.5	4.5	4.7	4.7	4.7	4.7	4,814	995
住居-3	エステメゾン麻布永坂	1,590	1,630	40	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	1,642	△12
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	1,820	1,860	40	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	1,843	16
住居-5	エステメゾン恵比寿	774	790	16	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	650	139
住居-6	エステメゾン神田	1,380	1,410	30	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	1,242	167
住居-8	エステメゾン北新宿	1,430	1,450	20	4.9	4.8	4.9	4.8	5.1	5.0	1,190	259
住居-10	エステメゾン浅草駒形	1,950	1,970	20	4.9	4.8	4.9	4.8	5.1	5.0	1,678	291
住居-11	エステメゾン町田	1,450	1,460	10	5.4	5.3	5.3	5.2	5.6	5.5	1,125	334
住居-12	エステメゾン川崎	2,280	2,310	30	5.1	5.0	5.1	5.0	5.3	5.2	1,874	435
住居-13	エステメゾン今池	195	196	1	6.2	6.1	5.6	5.5	6.4	6.3	268	△72
住居-14	エステメゾン新川崎	1,150	1,170	20	5.5	5.4	4.3	4.2	5.7	5.6	946	223
住居-15	エステメゾン横浜	2,010	2,010	-	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	1,952	57
住居-16	エステメゾン亀戸	1,410	1,430	20	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	1,460	△30
住居-17	エステメゾン目黒	987	1,020	33	4.7	4.5	4.5	4.3	4.9	4.7	810	209
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	1,120	1,130	10	5.5	5.4	5.4	5.3	5.6	5.5	1,191	△61
住居-19	エステメゾン巢鴨	1,510	1,550	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,478	71
住居-20	エステメゾン京橋	2,700	2,710	10	5.3	5.2	5.2	5.1	5.4	5.3	2,398	311
住居-21	エステメゾン目黒本町	998	1,030	32	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,136	△106
住居-22	エステメゾン白楽	829	837	8	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3	739	97
住居-23	エステメゾン南堀江	1,020	984	△36	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	970	13
住居-24	エステメゾン五反田	2,780	2,830	50	5.0	4.9	4.7	4.6	5.2	5.1	2,804	25
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	2,450	2,490	40	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	2,267	222
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	1,940	1,980	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,022	△42
住居-27	エステメゾン南麻布	1,130	1,160	30	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	1,218	△58
住居-28	エステメゾン城東	940	922	△18	5.6	5.4	5.4	5.2	5.8	5.6	1,000	△78

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)
		2014年 9月期末	2015年 3月期末		2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末		
住居-29	エステメゾン塚本	1,060	1,050	△10	5.6	5.4	5.4	5.2	5.8	5.6	1,144	△94
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	2,010	1,910	△100	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,761	148
住居-31	エステメゾン麻布十番	2,490	2,550	60	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	2,626	△76
住居-33	エステメゾン板橋本町	905	925	20	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	933	△8
住居-34	エステメゾン大泉学園	811	808	△3	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	812	△4
住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ	376	382	6	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8	396	△14
住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ	698	708	10	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8	746	△38
住居-37	エステメゾン四条西洞院	1,070	1,110	40	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5	1,319	△209
住居-39	エステメゾン東品川	2,320	2,360	40	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	2,495	△135
住居-40	エステメゾン八王子みなみ野	958	840	△118	5.5	5.4	5.4	5.3	5.6	5.5	911	△71
住居-41	エステメゾン西中島	1,920	1,870	△50	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5	1,995	△125
住居-42	エステメゾン板橋区役所前	2,450	2,500	50	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	2,534	△34
住居-43	エステメゾン武蔵小山	1,010	1,030	20	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	971	58
住居-44	エステメゾン千駄木	680	695	15	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	730	△35
住居-45	エステメゾン四谷坂町	1,930	1,950	20	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,238	△288
住居-46	エステメゾン博多東	2,350	2,390	40	5.5	5.4	5.5	5.4	5.6	5.5	2,089	300
住居-47	エステメゾン上呉服	828	841	13	5.4	5.3	5.4	5.3	5.5	5.4	840	0
住居-48	エステメゾン三軒茶屋	820	833	13	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	856	△23
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,780	1,810	30	5.4	5.3	5.3	5.2	5.6	5.5	1,518	291
住居-51	プライムメゾン東桜	1,340	1,370	30	5.4	5.3	5.3	5.2	5.6	5.5	1,082	287
住居-52	プライムメゾン萱場公園	734	744	10	5.6	5.5	5.5	5.4	5.8	5.7	616	127
住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	807	812	5	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	690	121
住居-54	エステメゾン板橋C6	2,340	2,380	40	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	2,182	197
住居-55	マスト博多	2,280	2,380	100	5.6	5.4	5.1	4.9	5.8	5.6	1,875	504
住居-56	エステメゾン錦糸町	1,180	1,200	20	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,068	131

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)
		2014年 9月期末	2015年 3月期末		2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末		
住居-57	エステメゾン武蔵小金井	1,610	1,610	-	5.0	5.0	5.1	5.1	5.2	5.2	1,480	129
住居-58	プライムメゾン御器所	1,760	1,790	30	5.4	5.3	5.4	5.3	5.6	5.5	1,597	192
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	851	878	27	5.3	5.1	5.1	4.9	5.5	5.3	789	88
住居-60	プライムメゾン北田辺	553	573	20	5.6	5.4	5.4	5.2	5.8	5.6	525	47
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,950	1,950	-	5.6	5.5	5.3 (注4)	5.2 (注4)	5.8	5.7	1,807	142
住居-62	エステメゾン秋葉原	1,760	1,790	30	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,550	239
住居-63	エステメゾン笹塚	2,980	3,020	40	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	2,824	195
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,580	5,720	140	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	5,125	594
住居-65	プライムメゾン高見	955	972	17	5.2	5.1	5.3	5.2	5.4	5.3	892	79
住居-66	プライムメゾン矢田南	749	753	4	5.6	5.5	5.5	5.4	5.8	5.7	704	48
住居-67	プライムメゾン照葉	1,220	1,230	10	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9	1,090	139
住居-68	エステメゾン東白壁	1,440	1,470	30	5.5	5.4	5.3 (注4)	5.2 (注4)	5.7	5.6	1,323	146
住居-69	エステメゾン千石	1,190	1,210	20	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,104	105
住居-70	エステメゾン代沢	1,970	2,020	50	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,918	101
住居-71	エステメゾン戸越	1,520	1,550	30	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	1,402	147
住居-72	エステメゾン瓦町	1,790	1,810	20	5.2	5.1	5.3	5.2	5.4	5.3	1,628	181
住居-73	エステメゾン西天満	1,590	1,590	-	5.2	5.1	5.3	5.2	5.4	5.3	1,432	157
住居-74	エステメゾン白金台	2,140	2,200	60	4.7	4.5	4.5	4.3	4.9	4.7	1,992	207
住居-75	エステメゾン東新宿	1,490	1,510	20	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	1,393	116
住居-76	エステメゾン元麻布	1,330	1,390	60	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	1,197	192
住居-77	エステメゾン都立大学	787	800	13	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	748	51
住居-78	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	921	937	16	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	863	73
住居-79	エステメゾン中野	1,660	1,680	20	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,573	106
住居-80	エステメゾン新中野	906	914	8	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	865	48
住居-81	エステメゾン中野富士見町	920	937	17	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	882	54

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)
		2014年 9月期末	2015年 3月期末		2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末	2014年 9月期末	2015年 3月期末		
住居-82	エステメゾン哲学堂	1,100	1,100	-	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	973	126
住居-83	エステメゾン高円寺	1,070	1,090	20	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	981	108
住居-84	エステメゾン押上	2,210	2,250	40	4.9	4.8	4.9	4.8	5.1	5.0	1,989	260
住居-85	エステメゾン赤羽	2,940	2,990	50	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	2,778	211
住居-86	エステメゾン王子	1,480	1,500	20	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	1,406	93
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,390	1,450	60	4.7	4.5	4.5	4.3	4.9	4.7	1,288	161
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,260	1,310	50	4.7	4.5	4.5	4.3	4.9	4.7	1,167	142
住居-89	プライムメゾン神保町	1,710	1,790	80	4.7	4.5	4.5	4.3	4.9	4.7	1,648	141
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	2,530	2,570	40	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	2,138	431
住居-91	マストライフ秋葉原	507	509	2	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	489	19
住居-92	エステメゾン葵	2,240	2,280	40	5.4	5.3	5.4	5.3	5.6	5.5	2,186	93
住居-93	エステメゾン薬院	2,180	2,220	40	5.2	5.1	5.3	5.2	5.4	5.3	2,105	114
住居-94	エステメゾン錦糸町Ⅱ	7,250	7,560	310	4.8	4.6	4.6	4.4	5.0	4.8	6,926	633
住居-95	エステメゾン大島	7,990	8,170	180	4.8	4.6	4.6	4.4	5.0	4.8	7,325	844
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,880	1,910	30	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	1,816	93
住居-97	エステメゾン鶴舞	4,090	4,110	20	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7	3,908	201
住居-98	プライムメゾン森下	-	1,800	-	-	4.8	-	4.8	-	5.0	1,788	11
住居-99	プライムメゾン品川	-	1,740	-	-	4.7	-	4.5	-	4.9	1,737	2
住居-100	プライムメゾン大通公園	-	2,870	-	-	5.4	-	5.2	-	5.6	2,765	104
住居-101	プライムメゾン南2条	-	1,700	-	-	5.5	-	5.3	-	5.7	1,542	157
住居-102	プライムメゾン鴨々川	-	1,110	-	-	5.5	-	5.3	-	5.7	1,021	88
住居-103	プライムメゾンセントラル パーク(注5)	-	2,273	-	-	5.5	-	5.2	-	5.6	2,340	△67
住居-104	マストライフ八広	-	1,720	-	-	5.0	-	4.8	-	5.2	1,740	△20
住居-105	プライムメゾン恵比寿	-	3,920	-	-	4.4	-	4.2	-	4.6	3,677	242
住居-106	エステメゾン芝浦	-	2,780	-	-	4.5	-	4.3	-	4.7	2,862	△82
住居小計		158,249	180,613	2,451 (注6)	5.0	4.9	4.9	4.8	5.2	5.1	168,486	12,126

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)
		2014年9月期末	2015年3月期末		2014年9月期末	2015年3月期末	2014年9月期末	2015年3月期末	2014年9月期末	2015年3月期末		
商業-1	浜松プラザ(注7)	2,219	2,249	29	6.6	6.5	6.3(注8)	6.2(注8)	6.7	6.6	3,642	△1,393
商業-2	b-town神宮前II(注9)	983	-	-	4.2	-	4.0	-	4.4	-	-	-
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注10)	5,040	5,110	70	-	-	-	-	-	-	4,734	375
商業-4	b-town南青山	1,120	1,120	-	4.5	4.4	4.5	4.4	4.6	4.5	1,505	△385
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,330	1,120	△210	6.2	6.1	6.0	5.9	6.4	6.3	1,251	△131
商業-7	b-toss池袋	1,640	1,720	80	5.1	4.9	5.1	4.9	5.2	5.0	1,970	△250
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,530	1,540	10	6.4	6.3	6.3	6.2	6.6	6.5	1,712	△172
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,190	1,190	-	6.3	6.2	6.2	6.1	6.4	6.3	1,378	△188
その他信託不動産(商業施設)小計		14,069	14,049	△20(注6)	5.6	5.7	5.5	5.6	5.8	5.9	16,195	△2,146
ポートフォリオの合計		172,318	194,662	2,430(注6)	5.1	5.0	4.9	4.8	5.2	5.2	184,681	9,980

- (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、「貸借対照表計上額」は、2015年3月期末(第19期末)保有資産につき2015年3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。
- (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、2014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5.3%、契約期間満了後の割引率は5.5%となっており、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、2014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5.3%、契約期間満了後の割引率は5.5%となっており、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、2014年9月期末(第18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3月期(第19期)に取得した9物件及び譲渡した1物件を除きます。)
- (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・プレスボ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計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日付でその一部を売却しており、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、当該売却済の部分は含んでいません。また、イトーヨーカ堂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・プレスボ棟は、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・プレスボ棟以外の数値を記載しています。なお、ハマブラ・プレスボ棟の貸地部分のDCF法による「割引率」は5.3%となります。
- (注9) b-town神宮前IIは、2014年10月3日付で売却しています。
- (注10) 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(%)	
		2014年9月期末(第18期末)	2015年3月期末(第19期末)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	5.8~6.5*	5.5~6.2*

* 評価対象不動産は3物件あり、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。

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	用途	摘要	
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2014.11.4	500百万円	0.33000%	変動	2015.8.31	(注3)	無担保	
	株式会社三井住友銀行		500百万円						
	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	2015.4.2	950百万円	0.30500%	変動	2016.2.29	(注3)	無担保	
	株式会社みずほ銀行		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					
	小計		5,650百万円						
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	2015.1.15	425百万円	0.33000%	変動	2016.2.29	(注3)	無担保	
	株式会社みずほ銀行		800百万円						
	株式会社三井住友銀行		800百万円						
		株式会社三菱東京UFJ銀行		1,200百万円					
	小計		5,650百万円						
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	1,200百万円							
	株式会社福岡銀行	500百万円	2012.3.8	400百万円	1.19475%	固定(注5)	2017.2.28	(注6)	無担保
	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	2012.8.2	500百万円	1.15475%	固定(注5)	2019.2.28	(注4)	無担保
	株式会社山口銀行	941百万円							
	株式会社日本政策投資銀行	1,470百万円	2012.8.2	1,470百万円	0.95750%	固定(注5)	2017.8.31	(注4)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2,352百万円							
	株式会社三井住友銀行	176百万円	2012.8.2	176百万円	0.89900%	固定(注5)	2019.2.28	(注3)	無担保
	農林中央金庫	176百万円							
	株式会社みずほ銀行	750百万円	2013.2.8	750百万円	0.89900%	固定(注5)	2019.2.28	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	2,250百万円							
	株式会社みずほ銀行	750百万円							
	みずほ信託銀行株式会社	750百万円							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		750百万円						

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	2013.2.28	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					
	株式会社広島銀行		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	2013.3.1	500百万円	0.65475%	固定(注5)	2017.2.28	(注3)	無担保
	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		200百万円					
	株式会社みずほ銀行	2013.8.30	300百万円	1.17200%	固定(注5)	2020.8.31	(注4)	無担保
	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	2013.8.30	700百万円	0.57182%	変動	2018.8.31	(注4)	無担保
	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		1,000百万円					
	株式会社みずほ銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行	2014.1.31	200百万円	1.17350%	固定(注5)	2022.2.28	(注3)	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		500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014.2.28	800百万円	1.11000%	固定(注5)	2022.2.28	(注4)	無担保
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
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						

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	用途	摘要
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	2014.2.28	500百万円	0.95225%	固定(注5)	2021.2.26	(注4)	無担保
	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					
	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	2014.2.28	405百万円	0.79614%	固定(注5)	2020.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,145百万円					
	株式会社静岡銀行	2014.3.28	500百万円	0.97300%	固定(注5)	2021.2.26	(注3)	無担保
	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	2014.8.29	300百万円	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	2014.8.29	2,000百万円	0.83600%	固定(注5)	2021.8.31	(注4)	無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行		900百万円					
	株式会社みずほ銀行	2015.2.27	2,450百万円	0.86650%	固定(注5)	2023.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,950百万円					
	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							
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	

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	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	2015.2.27	0.62800%	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		75,109百万円					
	借入金計		86,409百万円					

■ 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		
	投資法人債計		14,500百万円					

有利子負債合計 100,909百万円

(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3月末現在の投資主概況

主要な投資主

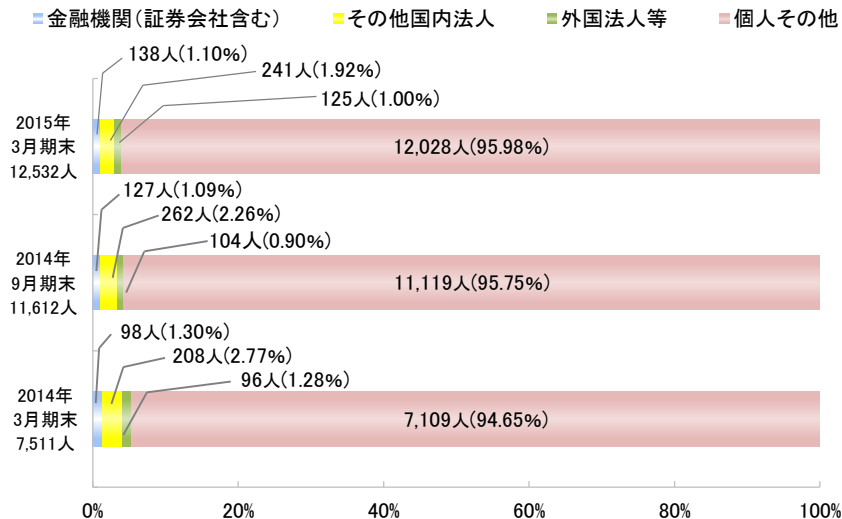
氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	255,935	25.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	70,351	6.90
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	53,750	5.27
積水ハウス株式会社	39,000	3.83
野村信託銀行株式会社(投信口)	38,342	3.76
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	33,484	3.28
みずほ信託銀行株式会社	20,739	2.03
富士火災海上保険株式会社	20,630	2.02
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	19,759	1.94
株式会社八十二銀行	17,704	1.73
合 計	569,694	55.95

(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。

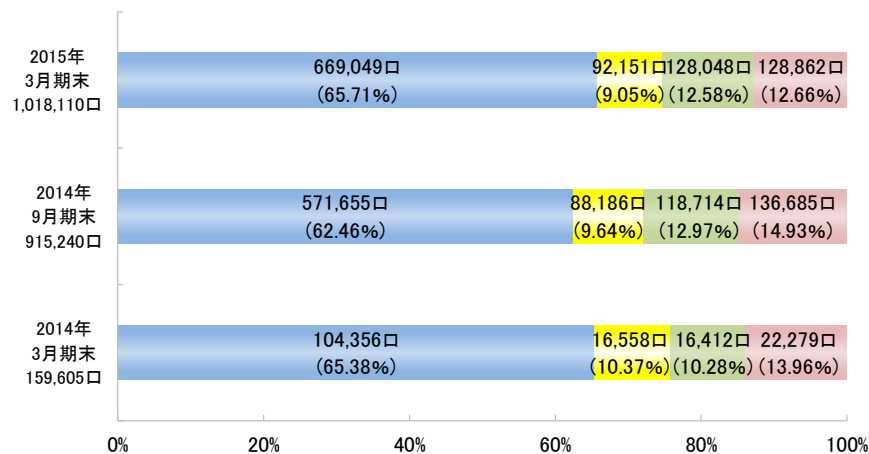
■ 2015年5月14日までに提出された主要な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

提出者	三井住友信託銀行株式会社	みずほ信託銀行株式会社
保有株券等の数(総数)	112,891口	98,507口
株券等の保有割合	12.33%	10.76%
提出日	2014.10.6	2014.10.22

投資主の状況

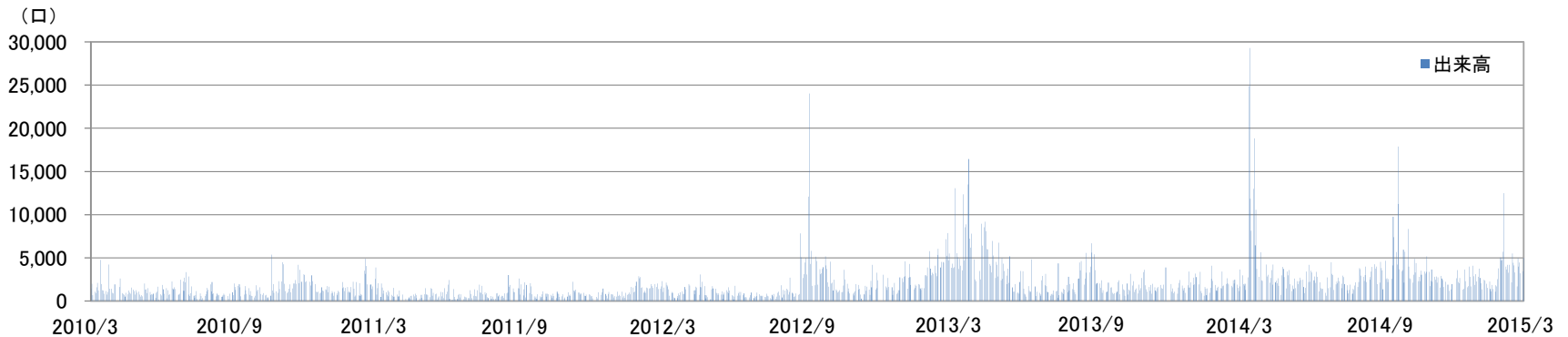
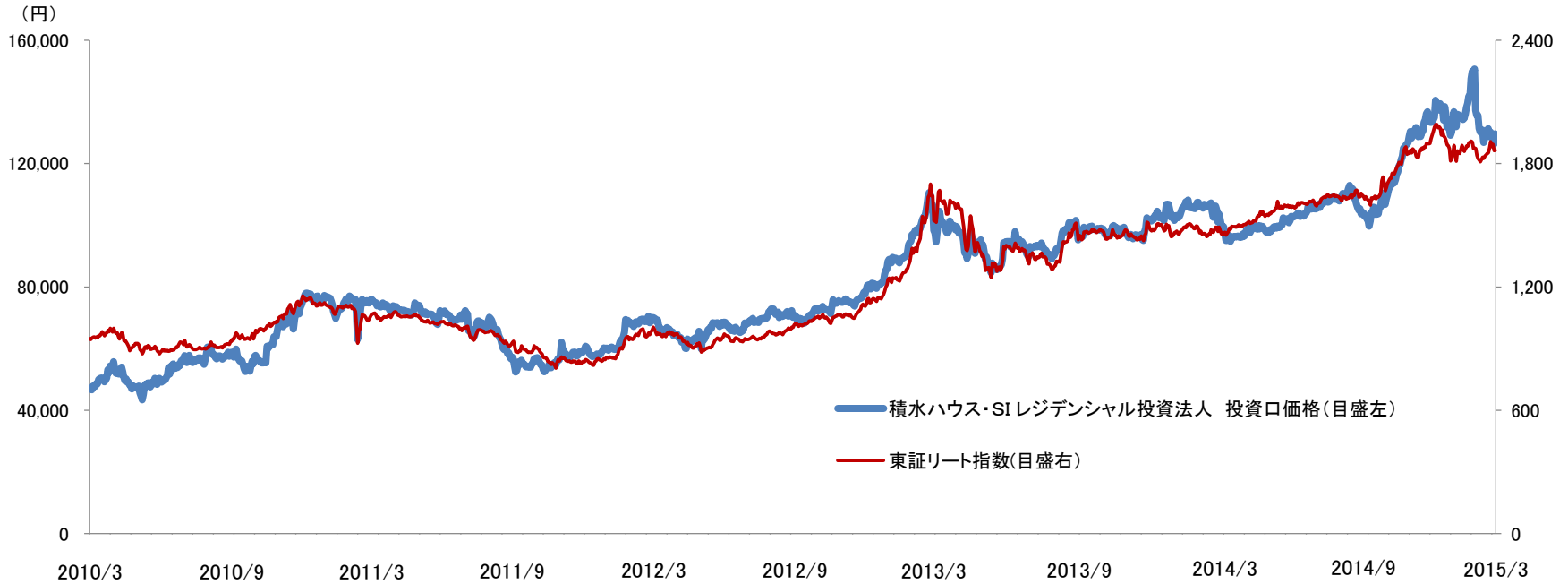


(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。



(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