



## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

- ・ 2016年3月期末（第21期末）における空室戸数  
訂正前：270戸（65戸減少）  
訂正後：269戸（66戸減少）  
※ 上記訂正後の20ページの内容は別紙Bのとおりです。

### (3) 21ページ「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20期末保有物件ベース 2016年3月期末（第21期末）期末坪単価  
訂正前：東京圏主要都市部 12,838円、全体 10,519円  
訂正後：東京圏主要都市部 12,839円、全体 10,520円
- ・ 第21期末保有物件ベース 2016年3月期末（第21期末）期末坪単価  
訂正前：東京圏主要都市部 12,834円、全体 10,535円  
訂正後：東京圏主要都市部 12,835円、全体 10,536円  
※ 上記訂正後の21ページの内容は別紙Cのとおりです。

### (4) 53ページ「期末保有物件一覧」

- ・ 住居-27 エスティメゾン南麻布 2016年3月期末稼働率  
訂正前：96.2%  
訂正後：98.1%  
※ 上記訂正後の53ページの内容は別紙Dのとおりです。

以 上

- \* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページ : <http://www.shsi-reit.co.jp/>

# 【別紙A】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区で引続き高稼働を維持し、横浜・川崎エリアも期中平均で98%を超える高稼働で推移

期中平均稼働率： **96.2%** (前年同期比+0.4pt)

エリアデータ	物件数	66物件
	賃貸可能面積	172,475.36㎡
	賃貸可能戸数	5,035戸

### 東京圏その他都市部

期初に稼働が軟調に推移するも緩やかに回復、新規組入物件の高稼働が下支え

期中平均稼働率： **94.6%** (前年同期比△1.5pt)

エリアデータ	物件数	6物件
	賃貸可能面積	18,663.14㎡
	賃貸可能戸数	420戸

### 全国主要都市

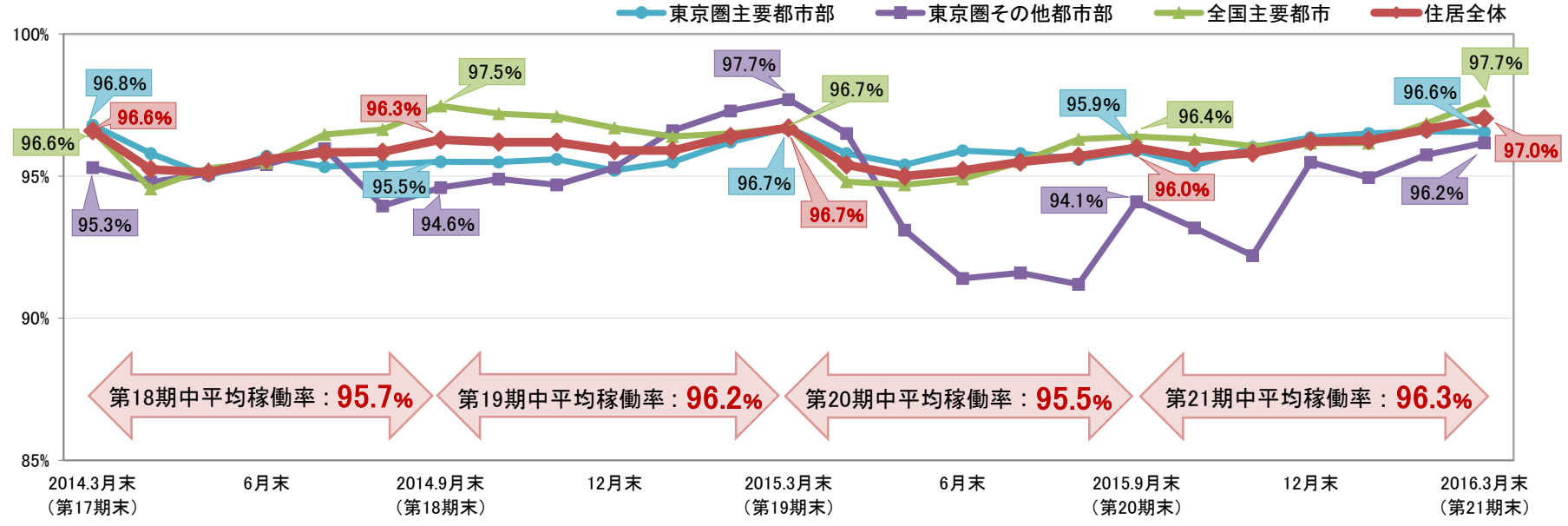
名古屋・福岡エリアでの高稼働が寄与し、堅調に推移した結果、期末稼働率は97.7%

期中平均稼働率： **96.6%** (前年同期比△0.2pt)

エリアデータ	物件数	34物件
	賃貸可能面積	162,597.04㎡
	賃貸可能戸数	3,645戸

通常のリーシングに加え、長期空室住戸のリーシングにも注力した結果、第21期中平均稼働率は前年同期比プラス0.1ポイント

## 投資エリア別稼働率の推移



(注) 上記「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、2016年3月期末(第21期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

# 【別紙B】住居に係る長期空室住戸のリーシング状況

## 空室期間別の新規契約状況

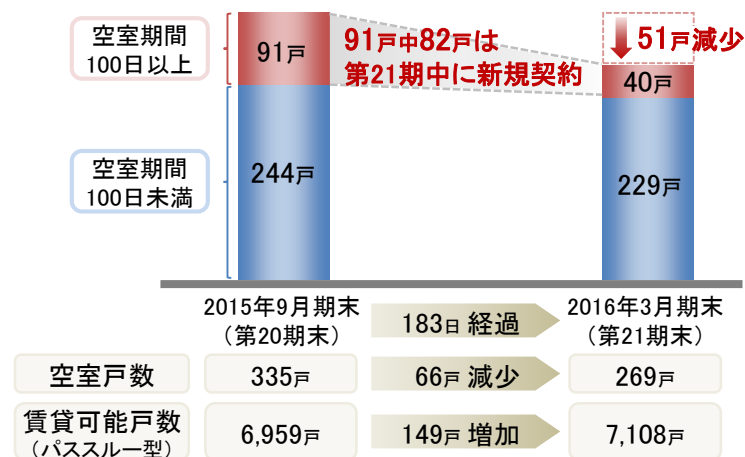
	2015年9月期(第20期)			
	全体	前テナントの解約日からの空室期間		
		100日未満	100日以上	うち200日以上
新規契約件数 (構成比率)	816件 (100%)	637件 (78.1%)	179件 (21.9%)	36件 (4.4%)
賃料増額合計 (件数)	1,744千円 (316件)	1,476千円 (270件)	268千円 (46件)	91千円 (3件)
賃料減額合計 (件数)	△1,326千円 (228件)	△719千円 (149件)	△607千円 (79件)	△241千円 (23件)
差引賃料変動額	417千円	757千円	△339千円	△150千円
従前賃料に 対する変動率	0.4%	1.0%	△1.5%	△3.0%

	2016年3月期(第21期)			
	全体	前テナントの解約日からの空室期間		
		100日未満	100日以上	うち200日以上
新規契約件数 (構成比率)	887件 (100%)	600件 (67.6%)	287件 (32.4%)	78件 (8.8%)
賃料増額合計 (件数)	1,576千円 (327件)	1,176千円 (254件)	400千円 (73件)	54千円 (14件)
賃料減額合計 (件数)	△1,517千円 (277件)	△608千円 (133件)	△909千円 (144件)	△352千円 (51件)
差引賃料変動額	59千円	567千円	△508千円	△298千円
従前賃料に 対する変動率	0.1%	0.8%	△1.5%	△3.2%

- 長期空室住戸のリーシングに注力した結果、前テナントの解約日からの空室期間が100日以上経過している住戸の**新規契約件数及び構成比率が大幅に増加**
- 右記のとおり、空室期間が100日以上経過している期末空室住戸数は、第20期末から第21期末にかけて**91戸から40戸に減少**  
(上記91戸のうち、82戸は第21期中に新規契約)

**中長期的な観点から、長期空室住戸のリーシングの進捗は、稼働率及び収益性の面においてプラスに作用**

## 空室期間別の期末空室住戸数の推移



(注) 上記「前テナントの解約日からの空室期間」において、各期中に取得した物件に係る取得時に空室であった住戸は取得日を空室期間開始日として算定しています。また、上記各期の「空室戸数」及び「賃貸可能戸数」は、住居物件内の店舗・事務所、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結している住居物件及び1棟貸しの住居物件の戸数は算定基礎に含めていません。

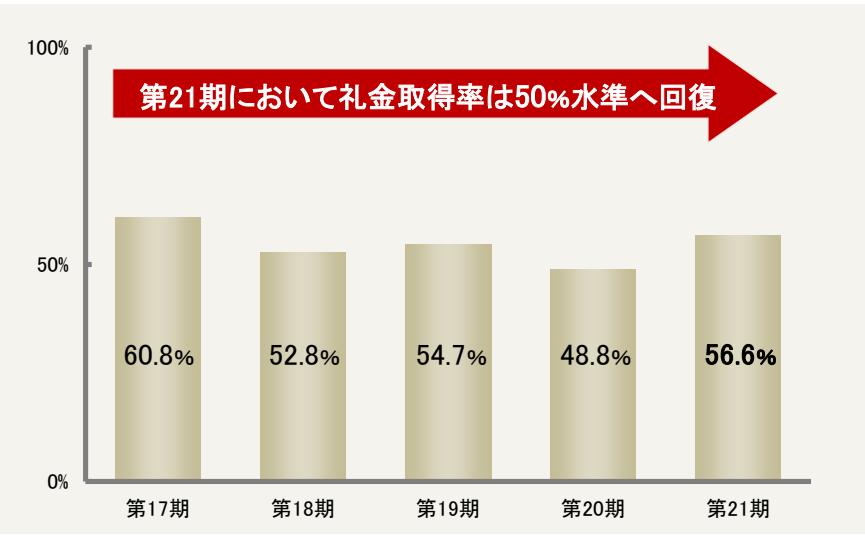
# 【別紙C】住居に係る主な運用指標の状況

## 稼働賃料坪単価の動向

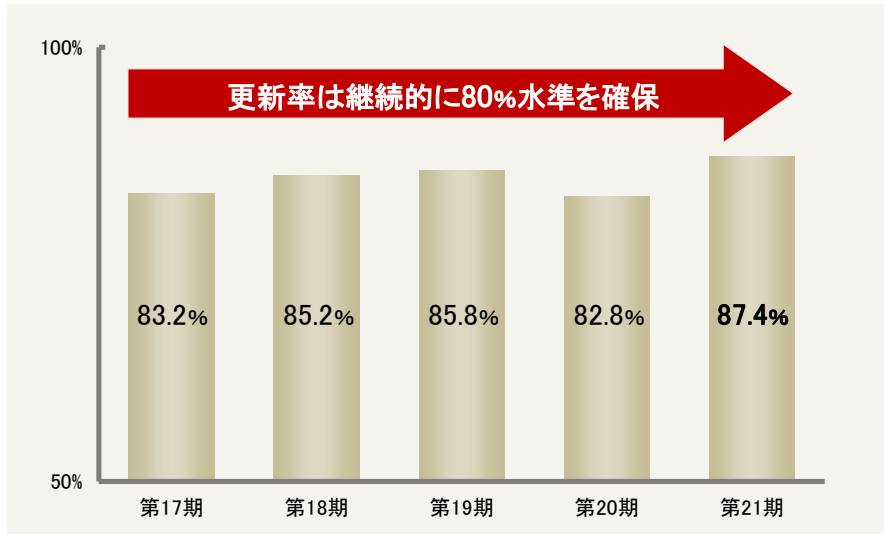
	第20期末保有物件ベース					第21期末保有物件ベース	
	2015年9月期末(第20期末)		2016年3月期末(第21期末)		坪単価変動率 (第20期末比)	2016年3月期末(第21期末)	
	期末稼働率	期末坪単価	期末稼働率	期末坪単価		期末稼働率	期末坪単価
東京圏主要都市部	95.4%	12,849円	96.3%	12,839円	△0.1%	96.2%	12,835円
東京圏其他都市部	95.9%	7,641円	96.1%	7,653円	0.2%	96.0%	7,832円
全国主要都市	94.5%	7,314円	96.0%	7,312円	△0.0%	96.0%	7,312円
全体	95.1%	10,532円	96.2%	10,520円	△0.1%	96.1%	10,536円

\* 上記「第20期末保有物件ベース」は、2016年1月28日付で譲渡したエステイメゾン今池を算定基礎より除いて算出しています。また、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) 上記「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。

# 【別紙D】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9月期末	2016年3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	2.7	6,090	97.6	95.2	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	1,690	98.0	91.4	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	1,890	83.8	97.8	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	812	96.1	93.5	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	1,490	93.2	98.7	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	1,500	98.1	97.4	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	2,040	95.6	96.4	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	1,490	95.8	96.4	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	2,350	94.0	99.3	2004年7月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.5	1,210	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	2,000	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	1,490	89.6	95.9	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	97.5	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	1,150	91.4	96.9	1998年1月10日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.8	1,580	92.5	100.0	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	1.4	2,830	93.9	96.1	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	1,090	89.8	93.4	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	879	92.9	98.3	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	0.5	1,020	95.4	100.0	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	2,890	91.3	93.5	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	2,590	99.2	98.7	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	1.1	2,050	91.1	95.3	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	1,220	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	957	93.6	97.0	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	0.6	1,050	95.8	97.9	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	93.5	97.7	2007年2月27日
住居-31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	1.4	2,660	92.6	96.8	2007年2月22日