



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2016年3月期(第21期)決算説明会資料

2016年5月17日



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

Business Results

for the 21st Fiscal Period
from Oct.1, 2015 to Mar. 31, 2016

- ◇ 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。

目次

I. 2016年3月期(第21期)及びそれ以降の総括		VI. 2016年9月期(第22期)業績予想	
・ハイライト	5	・2016年9月期(第22期)業績予想	32
・2016年3月期(第21期)決算サマリー	6	・2016年9月期(第22期)予想分配金の変動分析	33
・2016年3月期(第21期)当初予想分配金との変動分析	7	VII. 今後の成長戦略等	
・2016年3月期末(第21期末)鑑定評価額等の状況	8	・成長戦略「フェーズⅠ」及び「フェーズⅡ」全体の総括	36
II. 2016年3月期(第21期)以降の外部成長実績		・成長戦略「フェーズⅡ」の実施状況	37
・2016年3月期(第21期)以降の外部成長サマリー	10	・次なる成長ステージ「フェーズⅢ」における成長戦略	38
・積水ハウスとのパイプラインを活用した物件取得	12	・今後の分配方針について	39
・積和不動産各社とのパイプラインを活用した物件取得	13	・積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件	40
・資産運用会社独自の取得ルートを活用した物件取得	14	・資産運用報酬体系の変更	41
・商業施設4物件及び住居1物件の譲渡	15	・運用ガイドラインの一部変更	42
III. 2016年3月期(第21期)の内部成長実績		・【ご参考】第7回投資主総会	43
・稼働率及びNOI利回り	17	VIII. Appendix	
・住居に係る投資エリア別稼働状況	18	・貸借対照表	45
・住居に係る新規・更新契約時の賃料動向	19	・損益計算書	47
・住居に係る長期空室住戸のリーシング状況	20	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	48
・住居に係る主な運用指標の状況	21	・主要な経営指標等	49
・住居に係るその他諸施策	22	・上場来の軌跡	50
・商業施設に係る稼働状況及びテナント動向	23	・ポートフォリオマップ	51
IV. 2016年3月期(第21期)以降のファイナンス活動		・期末保有物件一覧	53
・2016年3月期(第21期)以降における主な取組み	25	・期末算定価額一覧	58
・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	26	・有利子負債一覧	63
V. CSR・環境活動への取組み		・2016年3月末現在の投資主概況	66
・CSR・環境活動への取組み事例	29	・投資口価格の推移	67



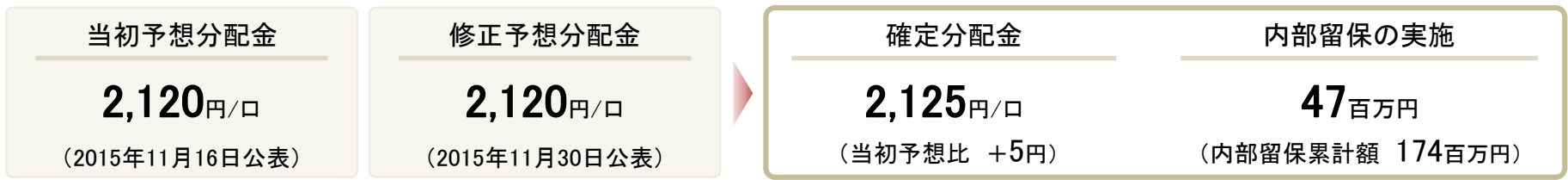
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



I . 2016年3月期(第21期)及びそれ以降の総括

ハイライト

- 2016年3月期(第21期)においては、含み損を抱える商業施設の譲渡を進展させつつ、**安定的な分配金水準を確保**併せて、今後の安定的な運用に資する**内部留保の増額**を実施

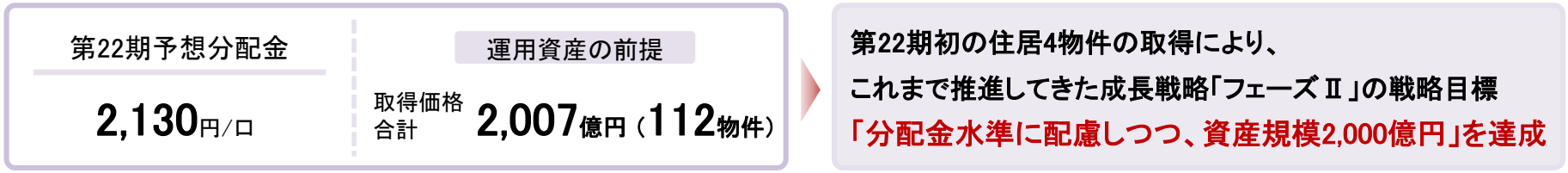


2016年3月期(第21期)の運用状況

外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
<ul style="list-style-type: none"> 住居3物件を総額112.6億円で取得 商業施設4物件及び住居1物件を総額88億円で譲渡 	<ul style="list-style-type: none"> 期中平均稼働率 96.3% (住居のみ) NOI利回り 5.1% (住居のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> 平均借入コスト率 1.01% 期末総資産LTV 52.3%

時価総額の拡大、流動性の向上及び英文開示の充実等により、2016年3月、**FTSE EPRA/NA REIT Global Real Estate Index Series への組入れが実現** → 2016年3月、**AIFMDに基づく届出を開始**

2016年9月期(第22期)以降の成長戦略の公表



資産規模3,000億円を目指し、次なる成長ステージ“フェーズⅢ”における成長戦略を策定 (詳細は38ページ)

2016年3月期(第21期)決算サマリー

第21期確定分配金
1口当たり **2,125円**

- 第21期当初予想比**0.2%**増
- 第20期実績比**0.1%**増

商業施設4物件譲渡による賃貸事業利益の減少等を譲渡益及び住居ポートフォリオの充実によりカバー

予想比較

	【ご参考】2016年3月期 修正予想 (2015年11月30日公表)	2016年3月期 当初予想 (2015年11月16日公表)	2016年3月期 実績 (183日間)	差異	
営業収益	6,429百万円	6,458百万円	6,543百万円	84百万円	1.3%
営業利益	2,683百万円	2,701百万円	2,741百万円	40百万円	1.5%
経常利益	2,161百万円	2,160百万円	2,214百万円	53百万円	2.5%
当期純利益	2,158百万円	2,158百万円	2,210百万円	52百万円	2.4%
圧縮積立金繰入額	-	-	47百万円	47百万円	-
1口当たり分配金	2,120円	2,120円	2,125円	5円	0.2%

◇ 当初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 : △113百万円
 - その他賃貸事業収入の減少 : △11百万円
 - 不動産譲渡益の増加 : +210百万円
 - 営業費用
 - 不動産賃貸事業費用の増加 : +12百万円
 - その他業務費用の増加 : +32百万円
- ・ 経常利益
 - 営業外収益の増加 : +0百万円
 - 営業外費用の減少 : △12百万円

前期比較

	2015年9月期実績 (183日間)	2016年3月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	6,411百万円	6,543百万円	131百万円	2.0%
営業利益	2,743百万円	2,741百万円	△1百万円	△0.1%
経常利益	2,211百万円	2,214百万円	2百万円	0.1%
当期純利益	2,209百万円	2,210百万円	0百万円	0.0%
圧縮積立金繰入額	49百万円	47百万円	△2百万円	△4.7%
1口当たり分配金	2,122円	2,125円	3円	0.1%

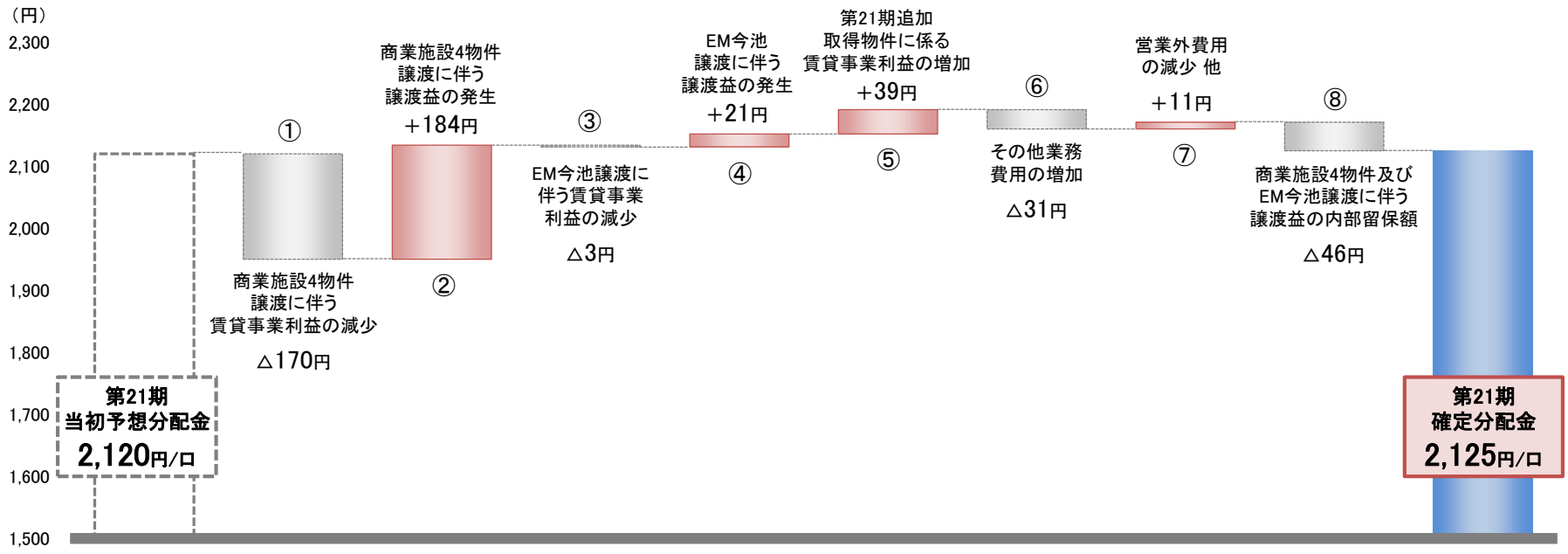
◇ 前期実績との増減の要因

- ・ 営業利益
 - 営業収益
 - 賃貸料収入の減少 : △21百万円
 - その他賃貸事業収入の増加 : +23百万円
 - 不動産譲渡益の増加 : +129百万円
 - 営業費用
 - 不動産賃貸事業費用の増加 : +90百万円
 - その他業務費用の増加 : +42百万円
- ・ 経常利益
 - 営業外収益の減少 : △2百万円
 - 営業外費用の減少 : △7百万円

(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。

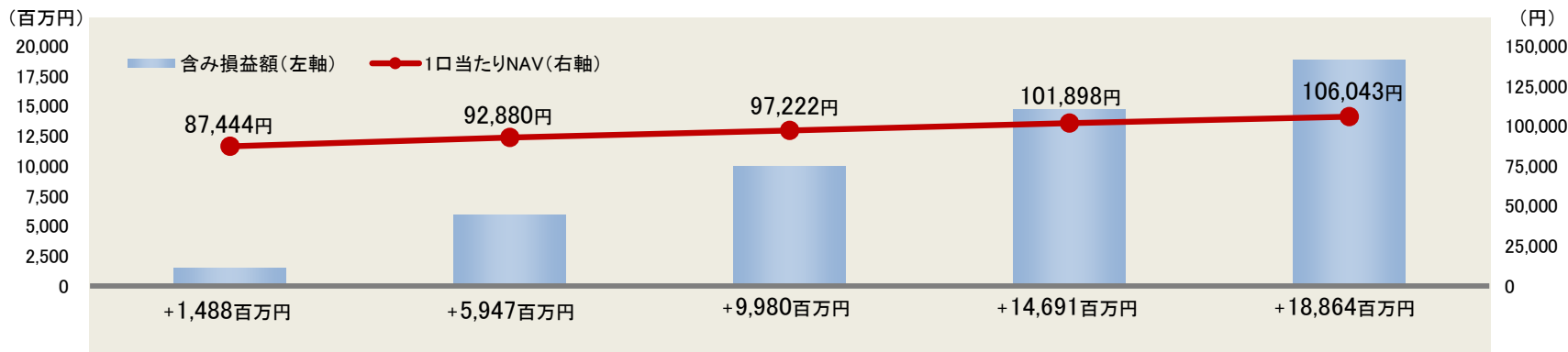
2016年3月期(第21期)当初予想分配金との変動分析

変動要因	分配可能利益への影響	分配金への影響
① 商業施設4物件譲渡に伴う賃貸事業利益の減少	△173百万円	△170円
② 商業施設4物件譲渡に伴う譲渡益の発生	+188百万円	+184円
③ EM今池譲渡に伴う賃貸事業利益の減少	△3百万円	△3円
④ EM今池譲渡に伴う譲渡益の発生	+22百万円	+21円
⑤ 第21期追加取得物件(PM横濱日本大通・神戸女子学生会館)に係る賃貸事業利益の増加	+40百万円	+39円
⑥ 商業施設4物件譲渡に伴う控除対象外消費税をはじめとするその他業務費用の増加	△32百万円	△31円
⑦ 商業施設4物件譲渡代金による期限前返済等による営業外費用の減少 他	+11百万円	+11円
⑧ 商業施設4物件及びEM今池譲渡に伴う譲渡益の内部留保額	△47百万円	△46円



2016年3月期末(第21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



	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)	2016年3月期末 (第21期末)
鑑定評価額等	149,737百万円	173,301百万円	194,662百万円	200,694百万円	207,565百万円
期末帳簿価額	148,249百万円	167,353百万円	184,681百万円	186,002百万円	188,701百万円
含み損益額	1,488百万円	5,947百万円	9,980百万円	14,691百万円	18,864百万円
含み損益比率	+1.0%	+3.6%	+5.4%	+7.9%	+10.0%

(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20期末	第21期末	含み損益比率変動の主な要因
住居	鑑定評価額等	189,194百万円	<p>含み損益比率は1.7ポイント上昇</p> <ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、103物件中87物件の鑑定評価額等が上昇 (上昇:87物件、維持:11物件、下落:5物件) 第21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(3物件)を取得
	期末帳簿価額	172,889百万円	
	含み損益額	+16,304百万円	
	含み損益比率	+9.4%	
商業施設	鑑定評価額等	11,500百万円	<p>含み損比率は15.6ポイント拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、2物件ともに鑑定評価額等が上昇 含み損比率が拡大したものの、第20期末において含み損を抱えていた3物件の譲渡に伴い含み損額は縮小
	期末帳簿価額	13,113百万円	
	含み損益額	△1,612百万円	
	含み損益比率	△12.3%	

(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。

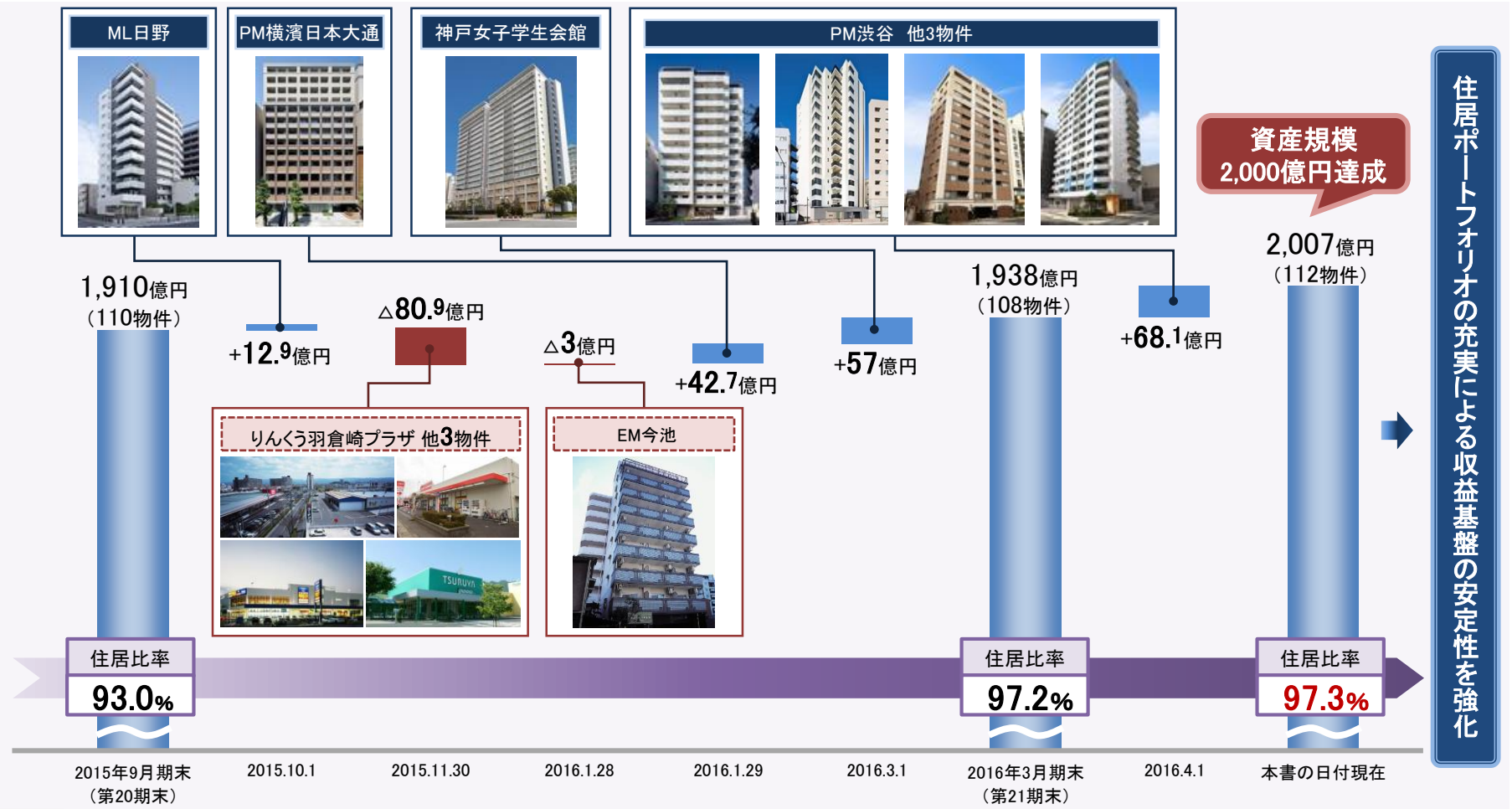


積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

Ⅱ. 2016年3月期(第21期)以降の外部成長実績

2016年3月期(第21期)以降の外部成長サマリー(1)

商業施設4物件及び住居1物件を譲渡するとともに積水ハウスグループとのパイプラインを基軸として住居7物件を取得し、住居ポートフォリオを充実。また、物件譲渡に伴う譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保し財務基盤の安定性を強化。



住居ポートフォリオの充実による収益基盤の安定性を強化



(注) 上記「資産規模」は各時点における取得価格の合計を基に単位未満を切り捨て、「住居比率」は各時点における住居物件の取得価格を基礎として算出のうえ、小数第二位を四捨五入してそれぞれ記載しています。

2016年3月期(第21期)以降の外部成長サマリー(2)

住居ポートフォリオの状況

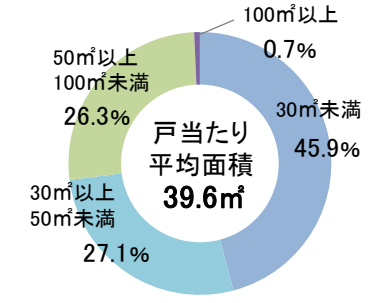
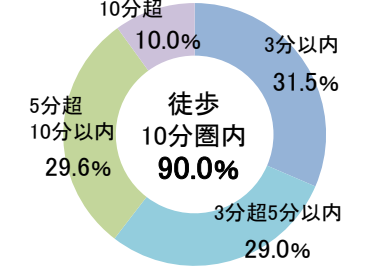
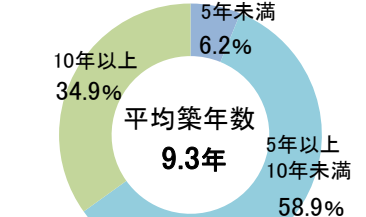
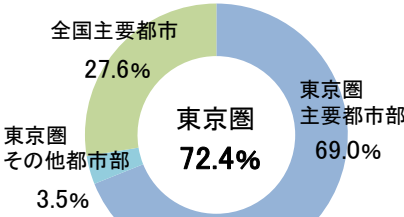
エリア別分散状況
(取得価格ベース)

築年数別分散状況
(取得価格ベース)

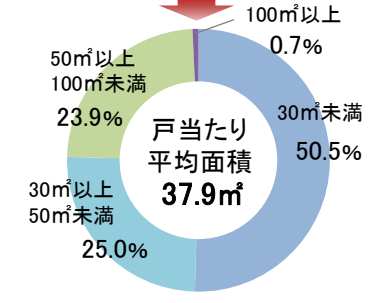
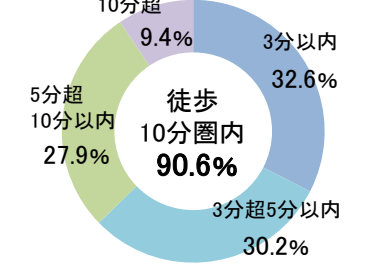
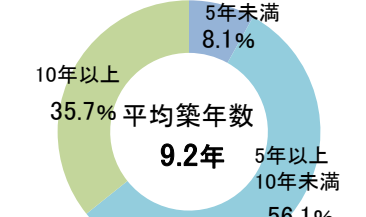
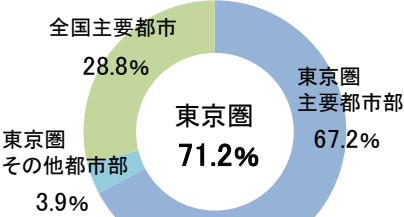
駅徒歩別分散状況
(取得価格ベース)

面積別分散状況
(住居賃貸可能戸数ベース)

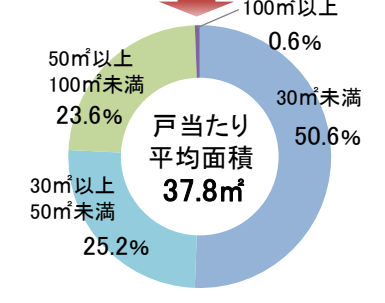
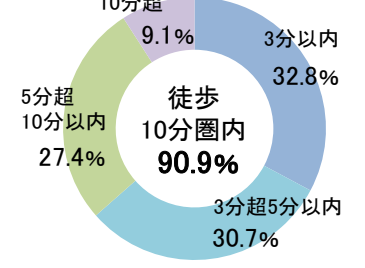
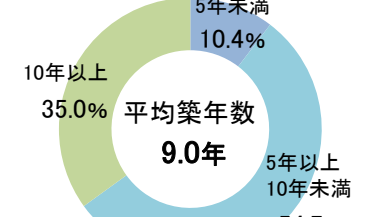
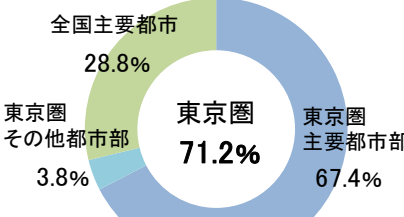
2015年9月期末
(第20期末)



2016年3月期末
(第21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。

積水ハウスとのパイプラインを活用した物件取得

積水ハウスが主催し、資産運用会社も参加する物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズの取得
 → 高品質な住居物件の取得機会の拡大に向けたこれまでの取組みが具現化

プライムメゾン横濱日本大通

東京圏主要都市部	築1.8年	第21期取得
取得価格		
4,270百万円		
鑑定評価額		
4,690百万円		
鑑定NOI利回り		
5.1%		
稼働率		
94.5%		
(2016年3月31日時点)		

所在地	神奈川県横浜市中区本町 他
最寄駅	横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩約2分
構造・階数	RC造・13階/地下1階
賃貸可能戸数	126戸(他店舗1・事務所10区画)
取得日	2016年1月29日
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ

プライムメゾン渋谷

東京圏主要都市部	築1.8年	第22期取得
取得価格		
2,190百万円		
鑑定評価額		
2,300百万円		
鑑定NOI利回り		
4.5%		
稼働率		
94.7%		
(2016年3月31日時点)		

所在地	東京都渋谷区渋谷
最寄駅	JR線「渋谷」駅徒歩約4分、東京メトロ・東急東横線「渋谷」駅徒歩約5分 他
構造・階数	RC造・13階
賃貸可能戸数	70戸
取得日	2016年4月1日
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ

プライムメゾン初台

東京圏主要都市部	築1.4年	第22期取得
取得価格		
2,700百万円		
鑑定評価額		
2,850百万円		
鑑定NOI利回り		
4.7%		
稼働率		
89.9%		
(2016年3月31日時点)		

所在地	東京都渋谷区初台
最寄駅	京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約3分
構造・階数	RC造・14階/地下1階
賃貸可能戸数	106戸
取得日	2016年4月1日
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ


(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」は当該鑑定評価書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。

積和不動産各社とのパイプラインを活用した物件取得

積和不動産からの継続的な「マスト」シリーズの取得に加え、積和不動産関西から初めて同社が保有する住居物件を取得
 → 全国に展開する積和不動産グループの全国ネットワークを最大限活用

マストライフ日野


東京圏その他都市部	築6.3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%		
稼働率		
95.8%		
(2016年3月31日時点)		



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	RC造・12階/地下1階
賃貸可能戸数	72戸(他店舗1区画)
取得日	2015年10月1日
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ

エスティメゾン上町台

主要大都市圏	築10.7年	第22期取得
取得価格		
950百万円		
鑑定評価額		
978百万円		
鑑定NOI利回り		
5.4%		
稼働率		
96.2%		
(2016年3月31日時点)		



所在地	大阪府大阪市中央区上本町西
最寄駅	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・谷町線「谷町六丁目」駅徒歩約4分
構造・階数	SRC造・12階/地下1階
賃貸可能戸数	41戸
取得日	2016年4月1日
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
住居タイプ	コンパクト・ファミリータイプ

エスティメゾン神戸三宮

主要大都市圏	築9.1年	第22期取得
取得価格		
970百万円		
鑑定評価額		
975百万円		
鑑定NOI利回り		
5.5%		
稼働率		
100%		
(2016年3月31日時点)		



所在地	兵庫県神戸市中央区小野柄通
最寄駅	阪神本線「神戸三宮」駅徒歩約7分、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約9分他
構造・階数	RC造・14階
賃貸可能戸数	56戸
取得日	2016年4月1日
賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ

(注) 上記「エスティメゾン上町台」及び「エスティメゾン神戸三宮」の物件名称は、本書の日付現在において、それぞれ「セレッソコート上町台アヴァント」及び「ラ・ヴェゾン神戸三宮」ですが、2016年6月1日付で物件名称のブランド名を「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。

資産運用会社独自の取得ルートを活用した物件取得

資産運用会社独自の取得ルートを活用し、積和不動産関西の100%子会社である積和管理関西が管理・運営を行う学生寮を取得
 → 積水ハウスグループとの協働体制の更なる深化及び新たな住宅系アセットへの投資を開始

神戸女子学生会館

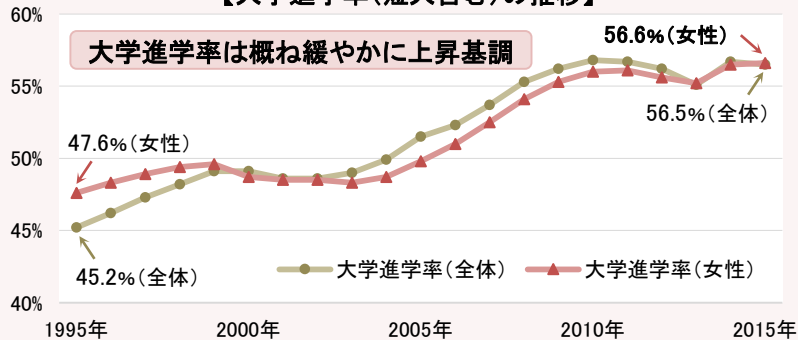
主要大都市圏	築14.2年	第21期取得	学生寮
取得価格			
5,700百万円			
鑑定評価額			
5,720百万円			
鑑定NOI利回り			
5.7%			
稼働率			
100% (賃料保証型) (2016年3月31日時点)			




朝食・夕食を提供するレストラン、パーティールーム、無料通学送迎バス、24時間常駐スタッフ等、充実した生活支援サービス・高い防犯体制を備える女子学生寮

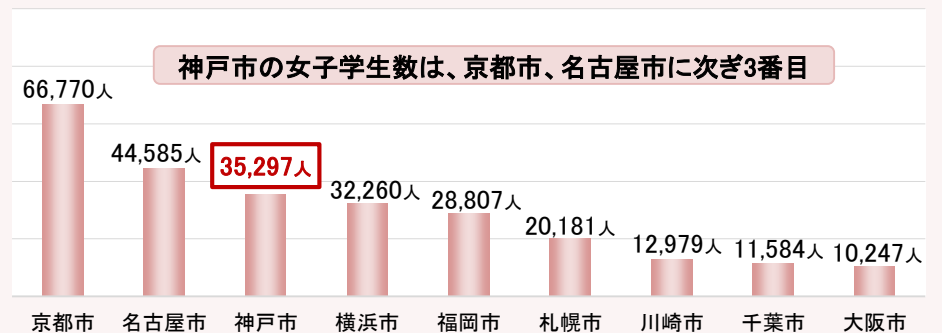
所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町中
最寄駅	神戸新交通六甲アイランド線「アイランドセンター」駅徒歩約4分
構造・階数	SRC造・19階/地下1階
賃貸可能戸数	770戸(他 郵便集配所1区画)
取得日	2016年3月1日
賃貸方式	住居部分：マスターリース契約・賃料保証型(10年間) 郵便集配所部分：マスターリース契約・パススルー型

【大学進学率(短大含む)の推移】



* 出所: 文部科学省「学校基本調査」

【主要な政令指定都市の女子学生数(2015年度)】



* 出所: 文部科学省「学校基本調査」

商業施設4物件及び住居1物件の譲渡

一部物件に係る含み損の顕在化による分配金へのマイナス影響を抑制しつつ、譲渡益を獲得 → **ポートフォリオの質的向上を推進**

	譲渡価格	帳簿価額	譲渡経費	譲渡益	譲渡益の合計 +210 百万円 (譲渡資産5物件合計)
2015年11月30日付 商業施設4物件の同時譲渡	8,500百万円	7,975百万円	336百万円	+188百万円	
2016年1月28日付 住居1物件の譲渡	300百万円	265百万円	12百万円	+22百万円	

譲渡益の一部(47百万円)を第21期に圧縮積立金として内部留保 → **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**

譲渡資産(商業施設4物件及び住居1物件)の概要

物 件 名	りんくう羽倉崎プラザ	コジマ×ビックカメラ上福岡店	ジョイスクエア湯河原	ベルプラザショッピングセンター	エステイメゾン今池
外 観 写 真					
所 在 地	大阪府泉南郡	埼玉県ふじみ野市	神奈川県足柄下郡	長野県上田市	愛知県名古屋市
取 得 価 格	3,624百万円	1,300百万円	1,810百万円	1,355百万円	300百万円
帳 簿 価 額	3,653百万円	1,247百万円	1,699百万円	1,374百万円	265百万円
鑑 定 評 価 額	4,010百万円	1,140百万円	1,580百万円	1,190百万円	207百万円
築 年 数	- (底地)	19.1年	9.1年	22.5年 (4棟平均)	24.3年

- 景気動向や人口動態等の影響を受けやすい郊外型商業施設4物件の譲渡により、**将来における運用リスクを低減**
 - 築年数が相当程度経過している住居物件の譲渡により、**将来における修繕コストの増加リスクを低減**
- 顕在化する恐れのある収益性低下リスクを回避するとともに **収益基盤の安定性強化を実現**

(注) 上記「帳簿価額」は譲渡日時点における数値を、「鑑定評価額」は商業施設4物件については2015年9月期末(第20期末)を、エステイメゾン今池については2016年1月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を、それぞれ単位未満を切り捨てて記載しています。また、「築年数」は各譲渡日を基準日とした築年数を、それぞれ小数第二位以下を切り捨てて記載しています。



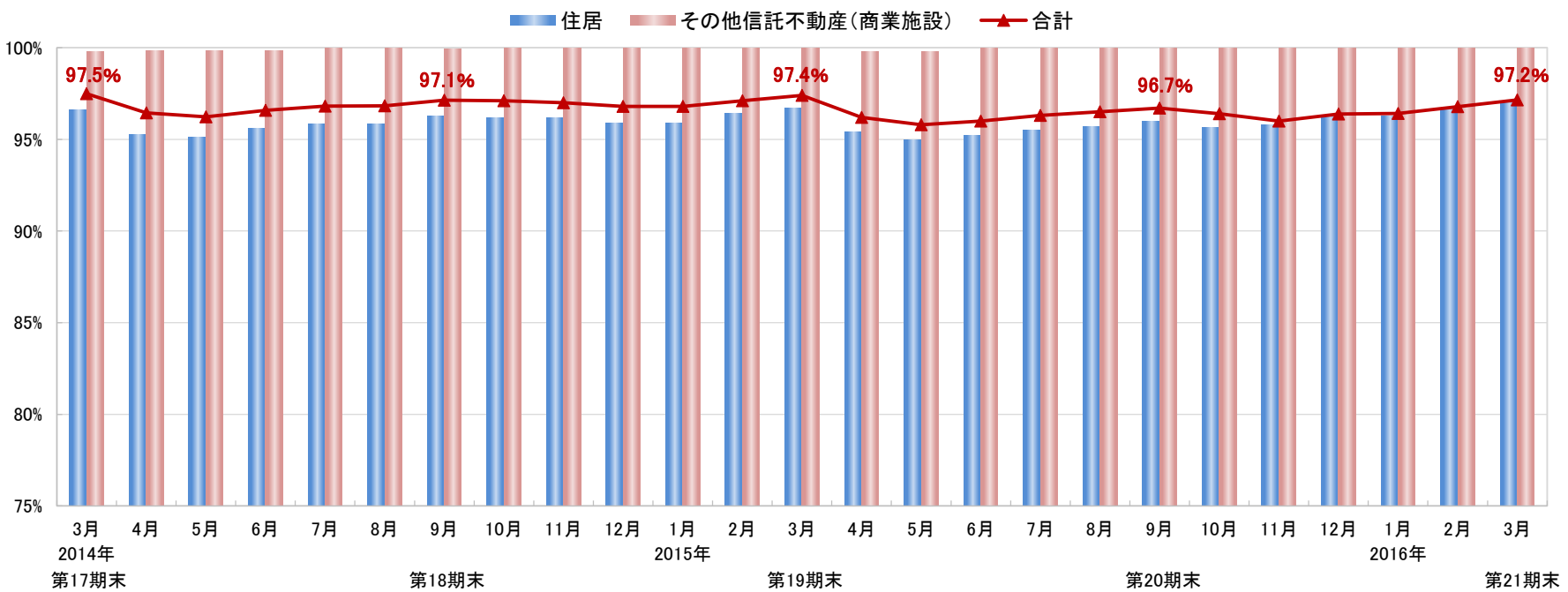
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

Ⅲ. 2016年3月期(第21期)の内部成長実績



稼働率及びNOI利回り

稼働率月次推移一覧



	稼働率				期末保有物件NOI利回り	
	2015年9月期(第20期)		2016年3月期(第21期)		2015年9月期(第20期) NOI利回り	2016年3月期(第21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	96.0%	95.5%	97.0%	96.3%	5.0%	5.1%
その他信託不動産(商業施設)	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	5.3%	3.2%
合計	96.7%	96.2%	97.2%	96.5%	5.0%	5.1%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2014年3月から2016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、2015年9月期(第20期)及び2016年3月期(第21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「期末保有物件NOI利回り」は、2015年9月期末(第20期末)及び2016年3月期末(第21期末)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

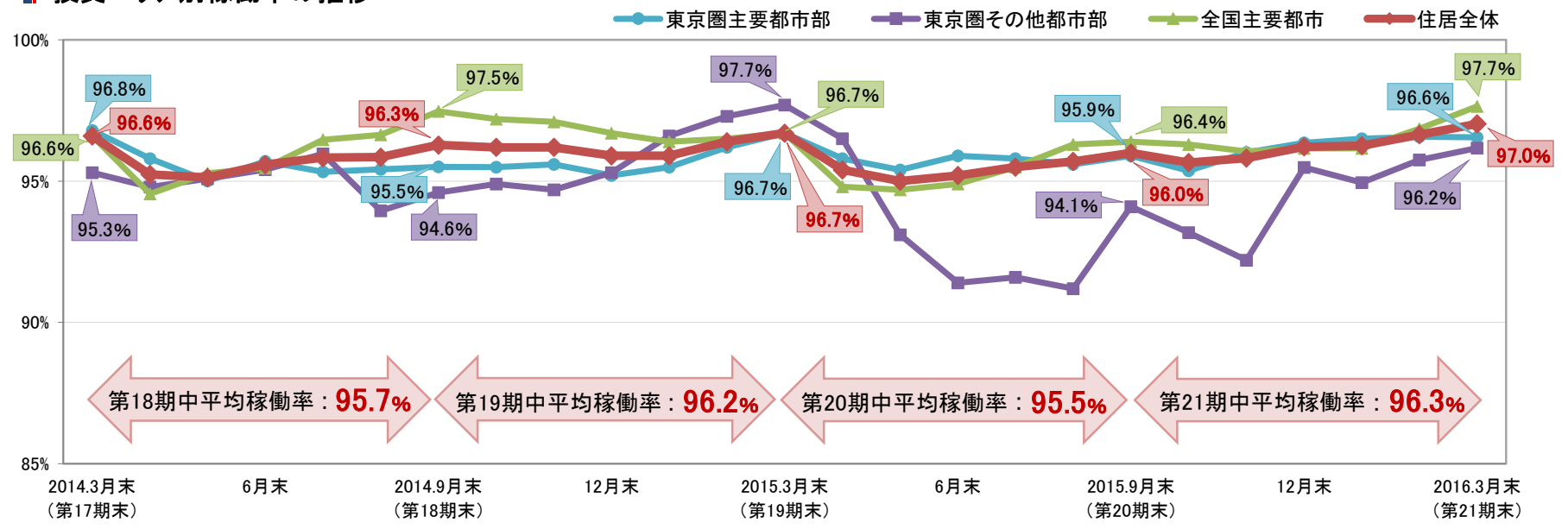
名古屋・福岡エリアでの高稼働が寄与し、堅調に推移した結果、期末稼働率は97.7%

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



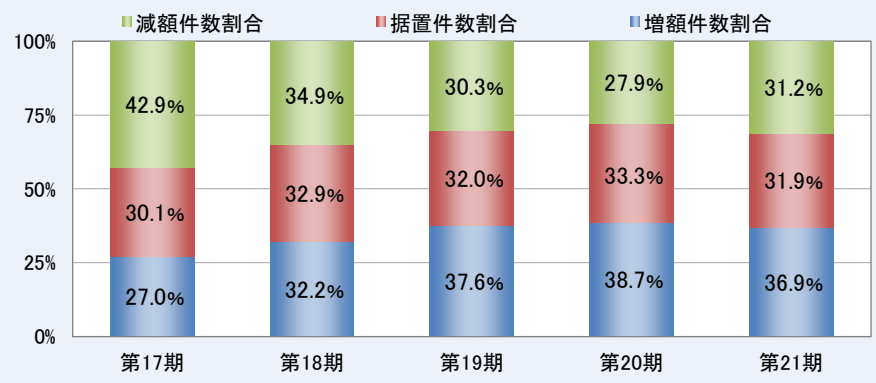
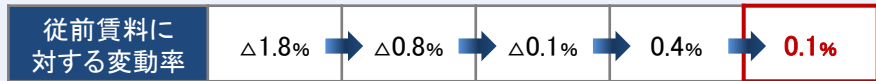
(注) 上記「投資エリア別稼働率の推移」は、各月末時点に保有している住居物件を基に投資エリア区分別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2016年3月期末(第21期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

住居に係る新規・更新契約時の賃料動向

第20期と比べ、新規契約時の賃料変動額(率)は縮小するも2期連続プラスで推移。更新契約時は3期連続プラスで推移

新規契約時の賃料動向

	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
新規契約件数	704件	699件	834件	816件	887件
賃料増額合計 (件数)	736千円 (190件)	1,101千円 (225件)	1,357千円 (314件)	1,744千円 (316件)	1,576千円 (327件)
賃料減額合計 (件数)	△2,265千円 (302件)	△1,845千円 (244件)	△1,431千円 (253件)	△1,326千円 (228件)	△1,517千円 (277件)
差引賃料変動額	△1,528千円	△744千円	△73千円	417千円	59千円

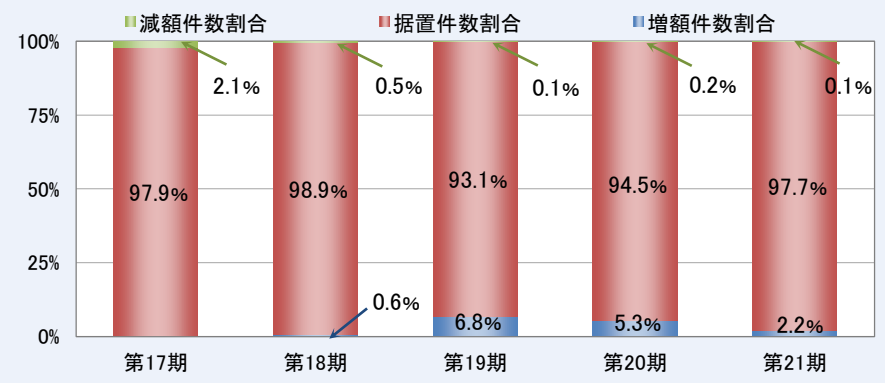
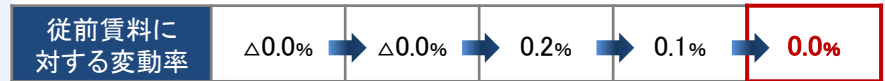


新規契約時の投資エリア別賃料動向

	第21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		575件	67千円	0.1%
東京圏其他都市部		60件	△28千円	△0.5%
全国主要都市		252件	19千円	0.1%
合計		887件	59千円	0.1%

更新契約時の賃料動向

	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
更新契約件数	923件	972件	1,136件	1,013件	1,406件
賃料増額合計 (件数)	-	20千円 (6件)	224千円 (77件)	130千円 (54件)	62千円 (31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)	△7千円 (2件)
差引賃料変動額	△31千円	△17千円	222千円	125千円	55千円



更新契約時の投資エリア別賃料動向

	第21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		857件	30千円	0.0%
東京圏其他都市部		98件	3千円	0.0%
全国主要都市		451件	22千円	0.1%
合計		1,406件	55千円	0.0%

(注) 上記「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あり、各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。

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%

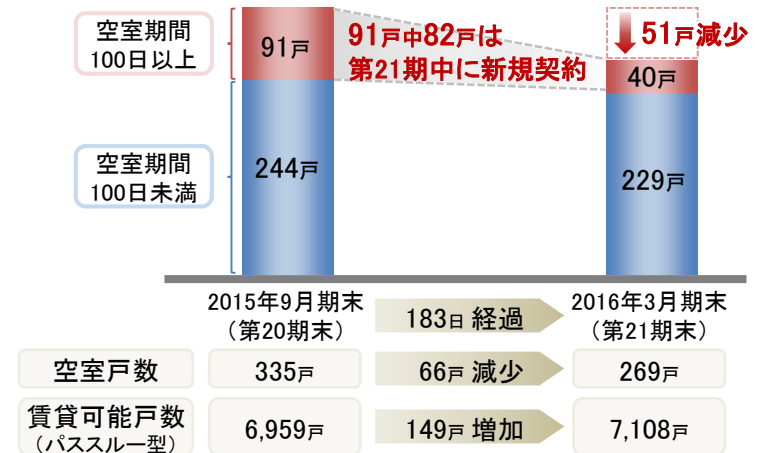
2016年3月期(第21期)

	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



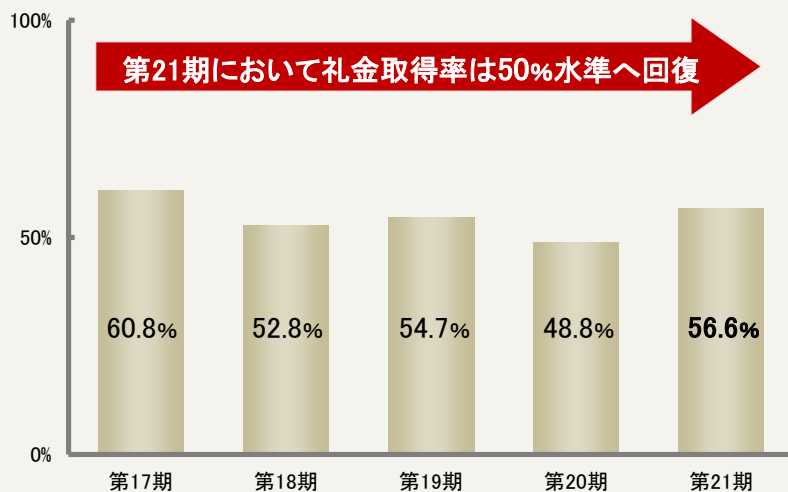
(注) 上記「前テナントの解約日からの空室期間」において、各期中に取得した物件に係る取得時に空室であった住戸は取得日を空室期間開始日として算定しています。また、上記各期の「空室戸数」及び「賃貸可能戸数」は、住居物件内の店舗・事務所、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結している住居物件及び1棟貸しの住居物件の戸数は算定基礎に含めていません。

稼働賃料坪単価の動向

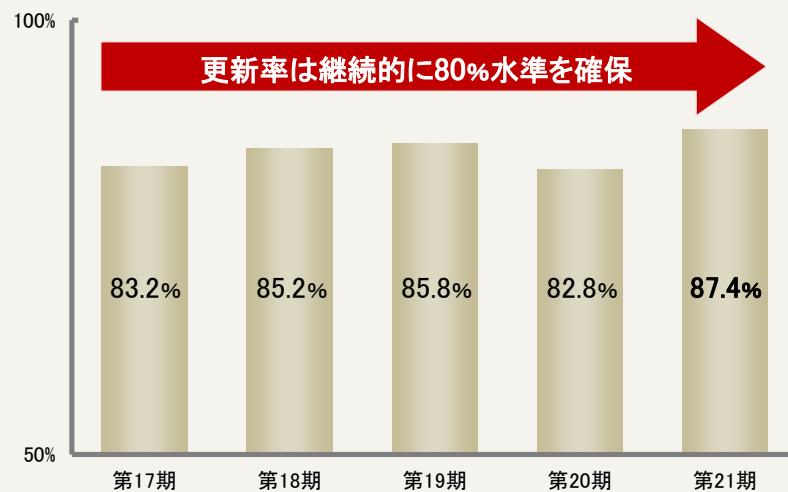
	第20期末保有物件ベース					第21期末保有物件ベース	
	2015年9月期末(第20期末)		2016年3月期末(第21期末)		坪単価変動率 (第20期末比)	2016年3月期末(第21期末)	
	期末稼働率	期末坪単価	期末稼働率	期末坪単価		期末稼働率	期末坪単価
東京圏主要都市部	95.4%	12,849円	96.3%	12,839円	△0.1%	96.2%	12,835円
東京圏其他都市部	95.9%	7,641円	96.1%	7,653円	0.2%	96.0%	7,832円
全国主要都市	94.5%	7,314円	96.0%	7,312円	△0.0%	96.0%	7,312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

住居に係るその他諸施策

LED照明器具への交換工事

■ 共用部における電気使用料(量)等の削減を企図し、照明器具のLED化工事を第21期も実施

実施	工事実施物件名	工事費用	年間削減見込額
第18期～ 第20期実施	プライムメゾン銀座イースト 他13物件	約41百万円	約12百万円/年
第21期実施	プライムメゾン鴨々川 他 5物件	約21百万円	約6百万円/年
累計 (第18期～第21期)	20物件 <small>〔住居全110物件に対し、 18.2%進捗〕</small>	約63百万円	約19百万円/年

- 共用部照明器具のLED化により、電気使用料等の削減見込額が累計で**年間約19百万円に増加**
- 工事費用は**全て資本的支出**であり、各期の工事費用は、電気使用料等の削減により**3年から4年程度で回収見込み**

(注)「年間削減見込額」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であり、工事費用の回収が確実に行われるとの保証がされているものではありません。

大規模修繕工事

■ 資産価値及び物件競争力の維持・向上を企図し、建物劣化診断の結果を踏まえ計画的に大規模修繕工事を実施

実施物件名	工事費用	工事内容	工事期間
エスティメゾン浅草駒形 (築11.8年)	65百万円 (うち資本的支出63百万円)	外壁及び共用廊下壁補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事等	2015年11月～2016年3月
エスティメゾン芝浦 (築19.7年)	53百万円 (うち資本的支出52百万円)	外壁及び共用廊下壁補修・塗装、屋上・バルコニー防水工事等	2015年11月～2016年3月

エスティメゾン浅草駒形



エスティメゾン芝浦



商業施設に係る稼働状況及びテナント動向

第21期は安定運用に努め、全ての物件において100%稼働を達成。また、第21期以降において2テナントと再契約を締結

商業施設の稼働状況

2016年3月期(第21期)の稼働状況

商業施設名	第20期末	第21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%
b-town南青山	100%	100%	100%
コジマ×ビックカメラ上福岡店(注1)	100%	-	100%
ジョイスクエア湯河原(注1)	100%	-	100%
ベルプラザショッピングセンター(注1)	100%	-	100%
商業施設合計	100%	100%	100%

第21期における再契約締結の状況

- 2016年3月に契約期間満了を迎えたb-town南青山の1テナント(小売業)と賃料据置での再契約を締結

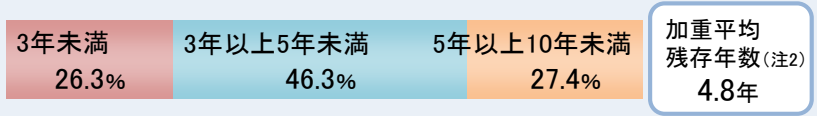
物件名	b-town南青山
賃借人	非開示
契約期間	2016年3月～2018年3月(2年)
賃貸面積	189.04㎡

第21期末後における再契約締結の状況

- 2016年4月に大和リース株式会社との契約期間を約18年7ヶ月に延長し、従前と同条件で再契約を締結

物件名	浜松プラザ(ハマプラ・フレスポ棟)(注3)
賃借人	大和リース株式会社
契約期間	2016年4月～2034年11月(約18年7ヶ月)
賃貸面積	8,621.12㎡(持分49%相当)

第21期末時点における各テナントとの契約残存期間の状況



(注1)りんくう羽倉崎プラザ、コジマ×ビックカメラ上福岡店、ジョイスクエア湯河原及びベルプラザショッピングセンターは、2015年11月30日付で譲渡しています。
 (注2)「加重平均残存年数」は、2016年3月期末(第21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(地代を含みます。)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3)ハマプラ・フレスポ棟につき本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれません。

商業施設のテナントに関する現在の状況と今後の対応方針

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"> 旧イトーヨーカ堂棟の後継テナントの出店計画が所有者である積水ハウスとの間で着実に進展。本投資法人も、後継テナントの出店に向けて既存テナントとの協力体制を構築 	後継テナントの出店に向けた準備を整えるとともに、積水ハウスと協働して施設全体の魅力度向上を図る
b-town南青山	<ul style="list-style-type: none"> 2016年5月に契約期間満了を迎える1テナントと再契約に向け交渉中 	同テナントと確実な 再契約の締結を目指す



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

IV. 2016年3月期(第21期)以降のファイナンス活動

2016年3月期(第21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10月、2016年1月、3月及び4月 物件取得資金として総額178億円の新規借入れを実施

- 短期と長期での借入れを行い、安定的な長期借入比率の維持及び返済期日の分散化を推進
- 長期借入については、前回調達時より**実質的に低いスプレッドでの借入れを実現**

借入期間	前回調達時		借入期間	今回調達時
8年	45bp(2015年2月)	↔	7年11ヶ月	42.5bp(2016年4月)
7年	40bp(2015年2月)	↔	7年7ヶ月	40bp(2016年1月)

⇒ 実質的なスプレッドの低下

■ 2015年12月 商業施設4物件の譲渡代金の一部を活用し、総額82億円の期限前返済を実施

- 総額82億円の期限前返済により**第21期における支払金利負担を約9百万円削減**

格付の状況(本書の日付現在)

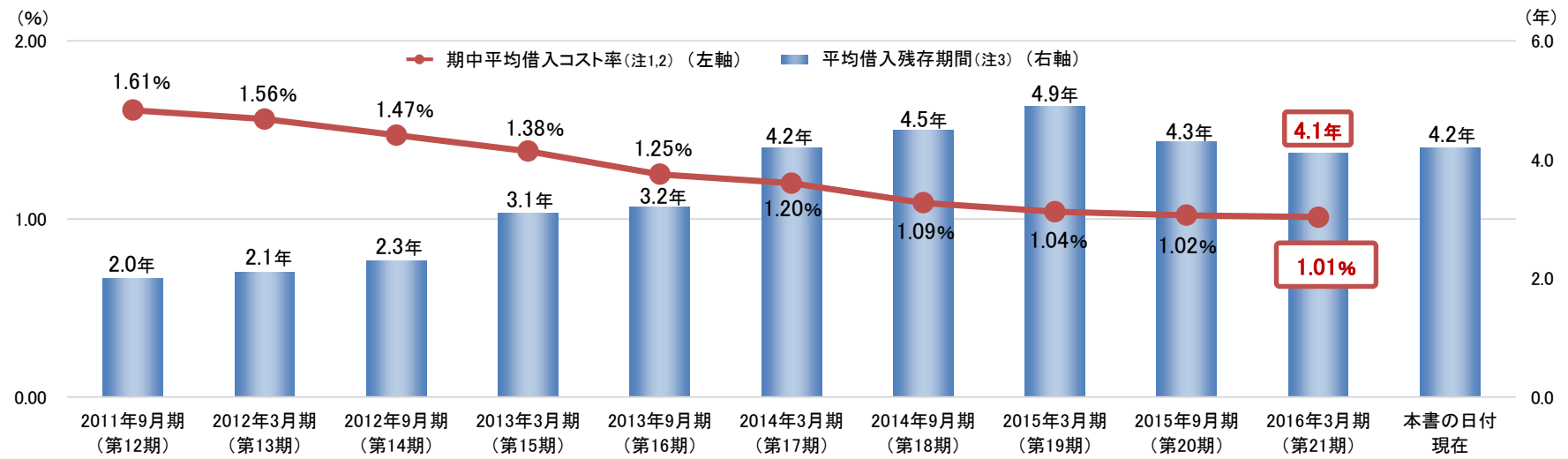
株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA- (安定的)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

A+ (安定的)

平均借入コスト率及び平均借入残存期間を意識し、資金調達を実施



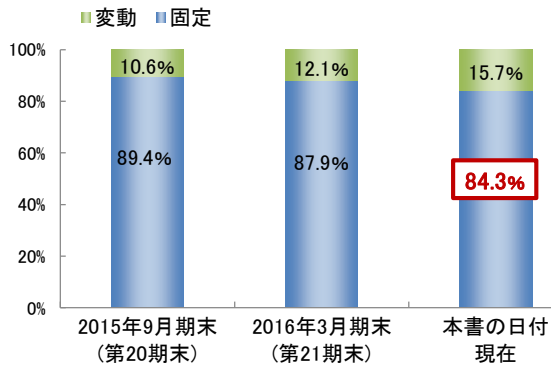
(注1) 期中平均借入コスト率=各期借入コスト(年換算)÷各期中平均有利子負債残高
 (注2) 小数第三位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

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**

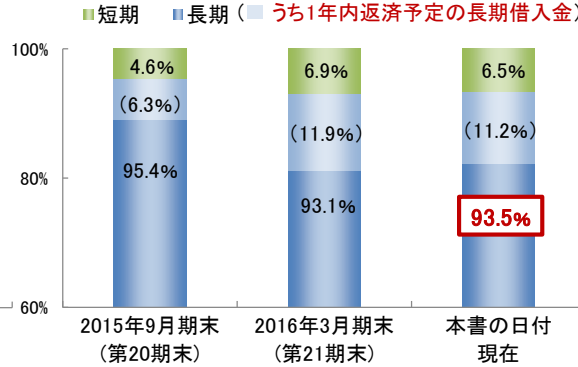
金利の変動・固定比率 (注1, 2)

安定的な固定金利借入比率を維持



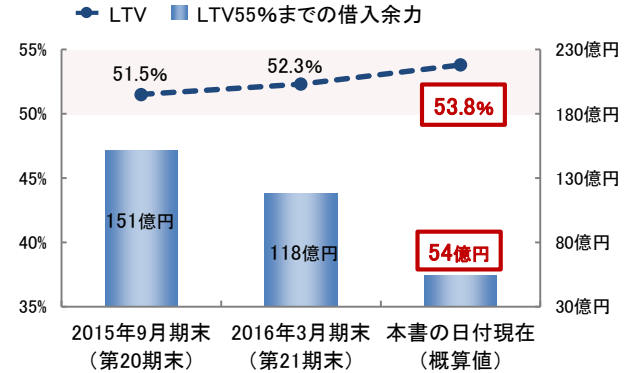
借入期間の短期・長期比率 (注1, 2)

安定的な長期借入比率を維持



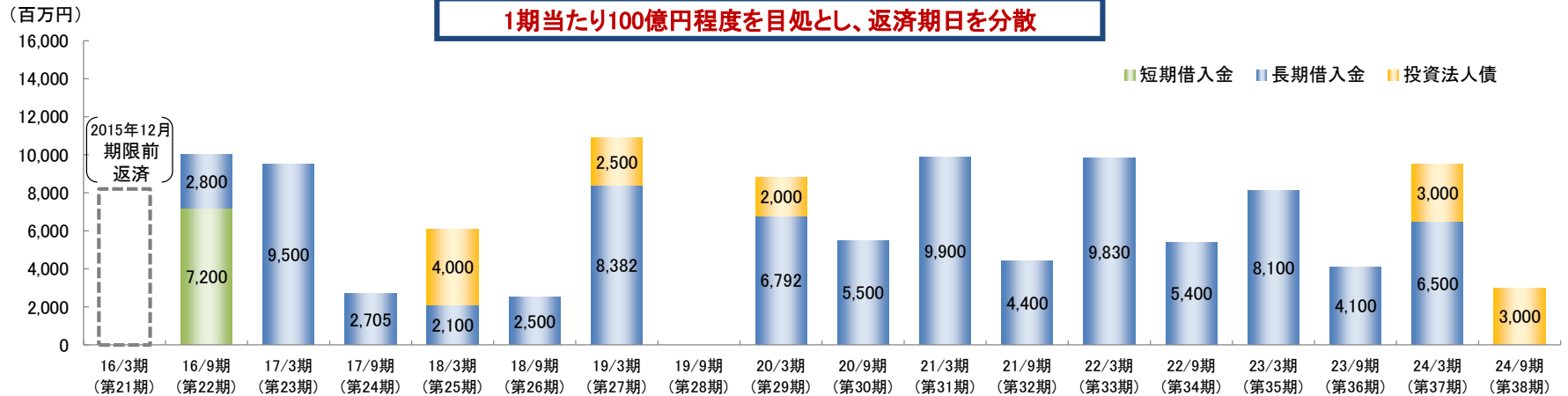
LTVの推移 (注1, 3)

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

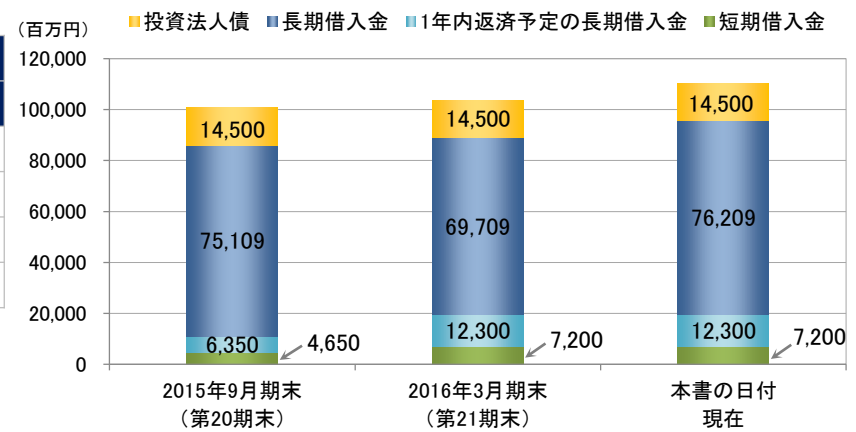


(注1) 上記比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。(注3) LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額 以下同じです。

有利子負債に係る主要な財務指標の推移(2)

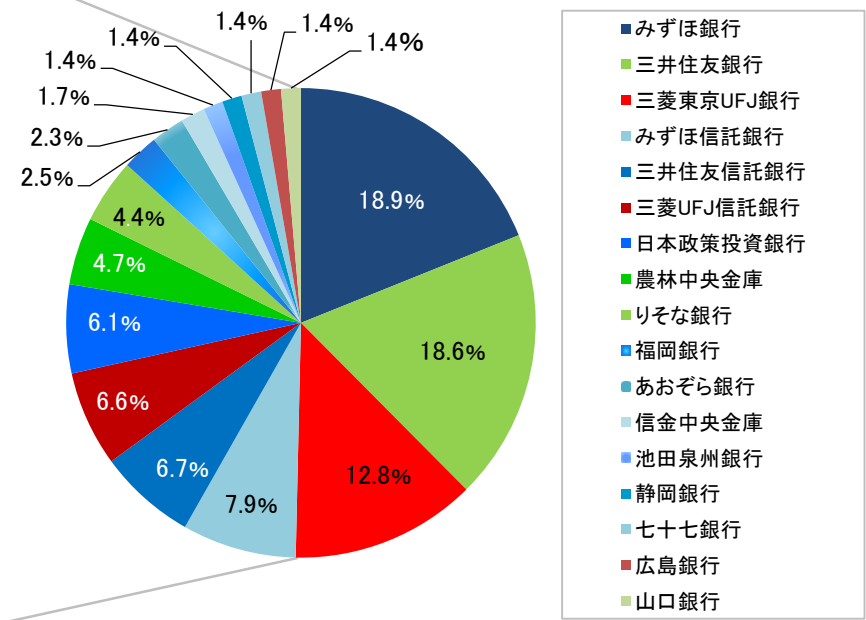
有利子負債の概要

	2016年3月期末(第21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	7,200百万円	0.2%	7,200百万円	0.2%
長期借入金(注3)	82,009百万円	0.9%	88,509百万円	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	103,709百万円	0.8%	110,209百万円	0.8%
LTV	52.3%		53.8%(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	18,101百万円	18.9%
株式会社三井住友銀行	17,841百万円	18.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,250百万円	12.8%
みずほ信託銀行株式会社	7,530百万円	7.9%
三井住友信託銀行株式会社	6,450百万円	6.7%
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,292百万円	6.6%
株式会社日本政策投資銀行	5,841百万円	6.1%
農林中央金庫	4,452百万円	4.7%
株式会社りそな銀行	4,250百万円	4.4%
株式会社福岡銀行	2,400百万円	2.5%
株式会社あおぞら銀行	2,200百万円	2.3%
信金中央金庫	1,600百万円	1.7%
株式会社池田泉州銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社静岡銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社七十七銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社広島銀行	1,300百万円	1.4%
株式会社山口銀行	1,300百万円	1.4%
合計	95,709百万円	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、比率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2016年3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

2016年3月期(第21期)においては新たに**6**物件実施
(2016年3月末日時点において累計**20**物件実施済み)

電気使用量(累計) : 年間 約**740,907**kwh低減見込み
温室効果ガス排出量(累計) : 年間 約**369**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



環境・社会に
配慮した運用

高品質な住まいの提供

専有部エアコンの省エネルギー化

2016年3月期(第21期)においては新たに**91**戸実施
(2016年3月末日時点において累計**253**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**112**kg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



2015年1月に取得した2物件に続き、
2016年4月、新たに**3**物件取得 取得物件数は**全5**物件へ

プライムメゾン横濱日本大通

評価ランク

DBJ Green Building
2015 **4stars**



■ 2015年1月取得済み当該認証(全て4stars)
プライムメゾン御殿山イースト(★★★★)
プライムメゾン品川(★★★★)

プライムメゾン銀座イースト

評価ランク

DBJ Green Building
2015 **3stars**



エスティメゾン大島

評価ランク

DBJ Green Building
2015 **2stars**



DBJ Green Building 認証の取得

2015年GRESB環境対応調査において、
住宅系J-REIT初の最高位の評価「**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



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)は、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創設されたベンチマークです。

GRESBの環境対応調査の継続参加



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

VI. 2016年9月期(第22期)業績予想



第22期予想分配金
1口当たり**2,130円**

第21期実績比
+0.2%

第21期追加取得物件及び第22期初新規取得物件の賃貸事業利益が、商業施設4物件・住居1物件の譲渡益及び賃貸事業利益の剥落分を上回る想定

■ 予想比較

	2016年3月期実績 (183日間)	2016年9月期予想 (183日間)	増減		◆ 2016年9月期予想と前期との増減の要因
			増減	増減率	
営業収益	6,543百万円	6,682百万円	139百万円	2.1%	◆ 2016年9月期予想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 : +353百万円 その他賃貸事業収入の減少 : △3百万円 不動産譲渡益の減少 : △210百万円 営業費用 不動産賃貸事業費用の増加 : +151百万円 その他業務費用の増加 : +9百万円 ・ 経常利益 営業外収益の減少 : △0百万円 営業外費用の増加 : +20百万円
営業利益	2,741百万円	2,720百万円	△21百万円	△0.8%	
経常利益	2,214百万円	2,172百万円	△41百万円	△1.9%	
当期純利益	2,210百万円	2,169百万円	△41百万円	△1.9%	
圧縮積立金繰入額	47百万円	-	△47百万円	△100%	
1口当たり分配金	2,125円	2,130円	+5円	0.2%	

【2016年9月期業績予想の前提条件】

- ◆ 運用資産：本書の日付現在において保有する112物件
- ◆ 期中平均稼働率：住居96.2%、その他信託不動産(商業施設)100%、ポートフォリオ全体96.4%
- ◆ 管理業務費：約636百万円 ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約376百万円 ◆ 減価償却費：約1,581百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約526百万円 ◆ 投資口交付費償却、投資法人債発行費償却等：約22百万円
- ◆ 発行済投資口の総口数：1,018,110口

◇ 【ご参考】2016年1月以降に取得した住居物件に係る固定資産税等の費用化の影響

* 2016年1月以降本書の日付現在までに取得した住居物件に係る固定資産税等が不動産賃貸事業費用として計上される2017年9月期(第24期)の1口当たり分配金への影響を試算したものです。

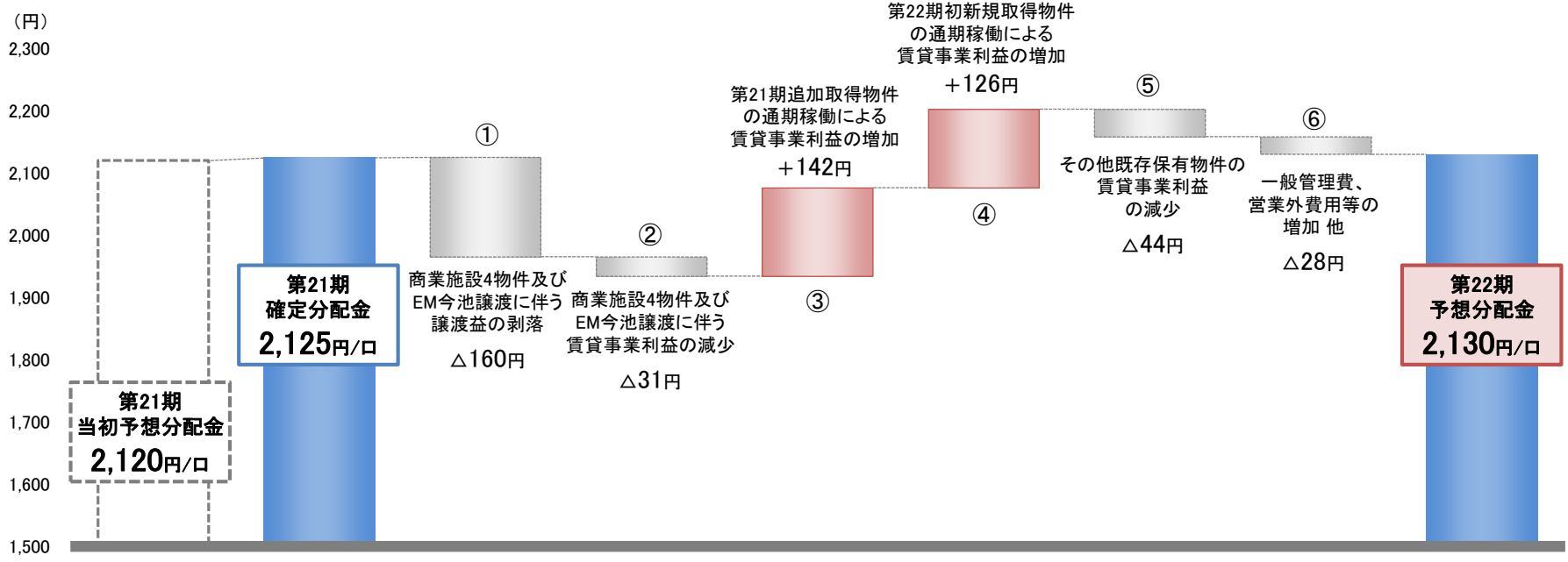
1口当たり分配金への
影響額(試算) **△33円**

(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2016年5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9月期(第22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21期 商業施設4物件及びEM今池譲渡に伴う譲渡益の剥落 (内部留保(47百万円)除く)	△163百万円	△160円
② 第21期 商業施設4物件及びEM今池譲渡に伴う賃貸事業利益の減少	△31百万円	△31円
③ 第21期追加取得物件(PM横濱日本大通・神戸女子学生会館)の通期稼働による賃貸事業利益の増加	+145百万円	+142円
④ 第22期初新規取得物件(PM渋谷・PM初台・EM上町台・EM神戸三宮)の通期稼働による賃貸事業利益の増加	+128百万円	+126円
⑤ その他既存保有物件(106物件)の賃貸事業利益の減少 (うち2015年1月以降取得物件に係る固定資産税等の増加額:25百万円)	△44百万円	△44円
⑥ 一般管理費、営業外費用等の増加 他	△29百万円	△28円





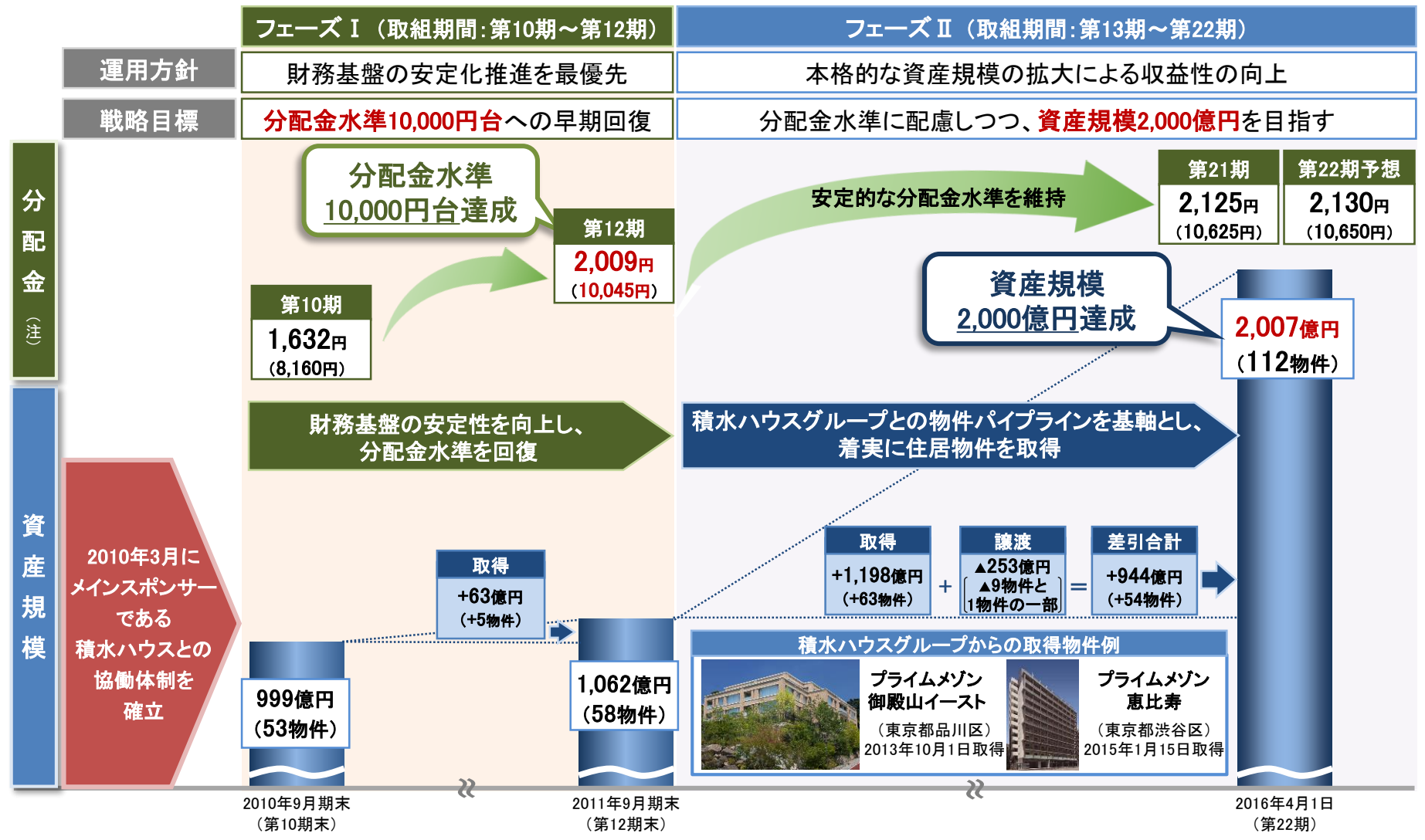
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

Ⅶ. 今後の成長戦略等



成長戦略「フェーズⅠ」及び「フェーズⅡ」全体の総括

2010年5月(第10期)、2つのフェーズからなる成長戦略を策定・公表
 → 積水ハウスグループとの強固な連携のもと、第12期末に成長戦略「フェーズⅠ」、第22期初に「フェーズⅡ」の戦略目標を達成



(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、第10期及び第12期の分配金は実績値である括弧内の数値を5で除した数値を、第21期及び第22期の(予想)分配金は実績値又は予想値に5を乗じた数値を括弧内にそれぞれ記載しています。

成長戦略「フェーズⅡ」の実施状況

フェーズⅡに移行した2012年3月期(第13期)以降、
約5年の歳月をかけ、当初掲げた下記の各施策を着実に推進

外部成長戦略

- 住居物件を中心とした外部成長を推進
- 新スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討

- 積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸に住居物件を取得

取得価格合計 **1,198**億円・**63**物件

〔うち、積水ハウスグループより **583**億円・**33**物件〕

内部成長戦略

- 住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用
- 商業施設のバリューアップ

- 積和不動産グループの全国ネットワークノウハウを活用すべくPM会社を集約化

PM業務委託物件数 **78**物件 PM業務委託割合 **70.9%**
(住居物件ベース)

財務戦略

- 適切な時機を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化
- 資金調達手段の多様化を検討

- 4度にわたる公募増資の実施等により1口当たりNAVが向上

1口当たりNAV **106**千円 第12期末比 **+54.7%**

積水ハウスグループが有する賃貸住宅に係る総合力を最大限活用し、
フェーズⅡの戦略目標である「**分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円**」を達成

左記に加え「**住居特化型リートへの転換**」
に向け、下記の取組みを前倒しで実施

2012年3月及び2013年9月

当時ポートフォリオにおいて最大規模物件であった
浜松プラザの一部を2度に亘り譲渡

2014年6月

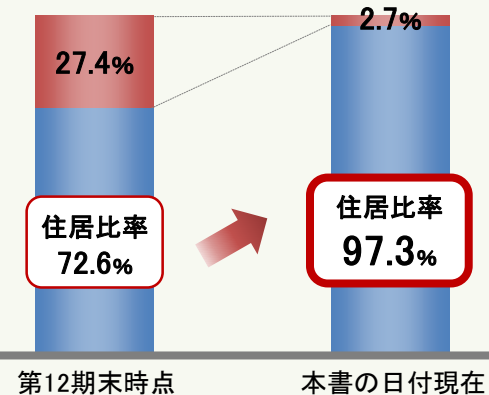
投資対象を住居のみとし、これまで補完的投資
対象としてきた商業施設を除外

〔既存商業施設については、当面安定運用に努め
つつ、時機をみて売却の判断を行うことを検討〕

2014年6月以後

本書の日付現在までに、
既存商業施設6物件を譲渡

【ご参考】用途別投資比率の推移



(注) 上記「取得価格合計」及び「PM業務委託物件数」は本書の日付現在の数値を、「1口当たりNAV」は2016年3月期末(第21期末)時点の数値を、それぞれ記載しています。また、右記「用途別投資比率」は各時点における用途別の取得価格の合計を基に算出のうえ、記載しています。

2016年5月公表 成長戦略「フェーズⅢ」 - 5年～7年の実施期間を想定 -

運用方針

投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化

外部成長戦略

- 積水ハウスグループとの物件パイプラインの活用による継続的な外部成長
- 物件入替えによる収益性及びポートフォリオの質的向上を推進
- 多様な住宅系アセットへの投資（学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅）

内部成長戦略

- 積和不動産各社との連携強化による運用資産に係る収益性の向上
- 適切な計画修繕及びバリューアップ工事による資産価値の維持・向上
- CO2低減等を目的とした環境配慮型運用による長期的な付加価値の向上

財務戦略

- 機動的な公募増資の実施による時価総額、流動性及び投資家層の更なる拡大
- 保守的なLTVコントロールにより強固な財務基盤を維持
- 長期・固定・分散での資金調達を基本としつつ、資金調達コストの削減を継続

戦略目標

分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す

住宅リートのリーディングカンパニーを目指し
投資主価値の向上を推進

今後の分配方針について

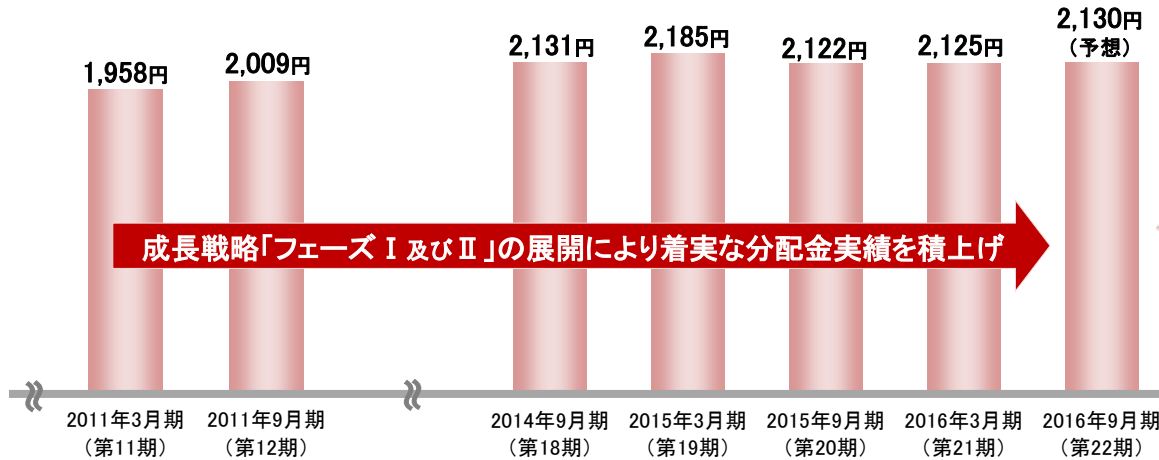
2016年9月期(第22期)

- 1口当たり予想分配金はこれまでと同水準の2,130円を想定
- 安定的な分配金水準を確保することに注力

2017年3月期(第23期)以降

- 第23期以降、成長戦略「フェーズⅢ」の積極的な展開により、分配金水準の更なる向上を目指す

1口当たり分配金の推移



成長戦略「フェーズⅢ」の分配金目標

1口当たり **2,200円**

(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。

当面の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

54億円(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**31**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**1.74**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9月期(第22期)運用資産112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。

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

14物件中13物件が東京圏主要都市部(全て東京都23区)に立地

竣工済物件

2物件 住戸数265戸



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



プライムメゾン
市谷山伏町
(東京都新宿区)
住戸数118戸
〈2015年10月竣工〉

建築中物件(建築確認済み)

7物件 住戸数1,065戸



(仮称)プライムメゾン
白金台タワー
(東京都品川区)
住戸数220戸



(仮称)プライムメゾン
大塚
(東京都豊島区)
住戸数144戸



(仮称)プライムメゾン
浅草橋
(東京都台東区)
住戸数64戸

企画中物件

5物件

東京都
23区
4物件
大阪市
1物件

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)
住戸数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

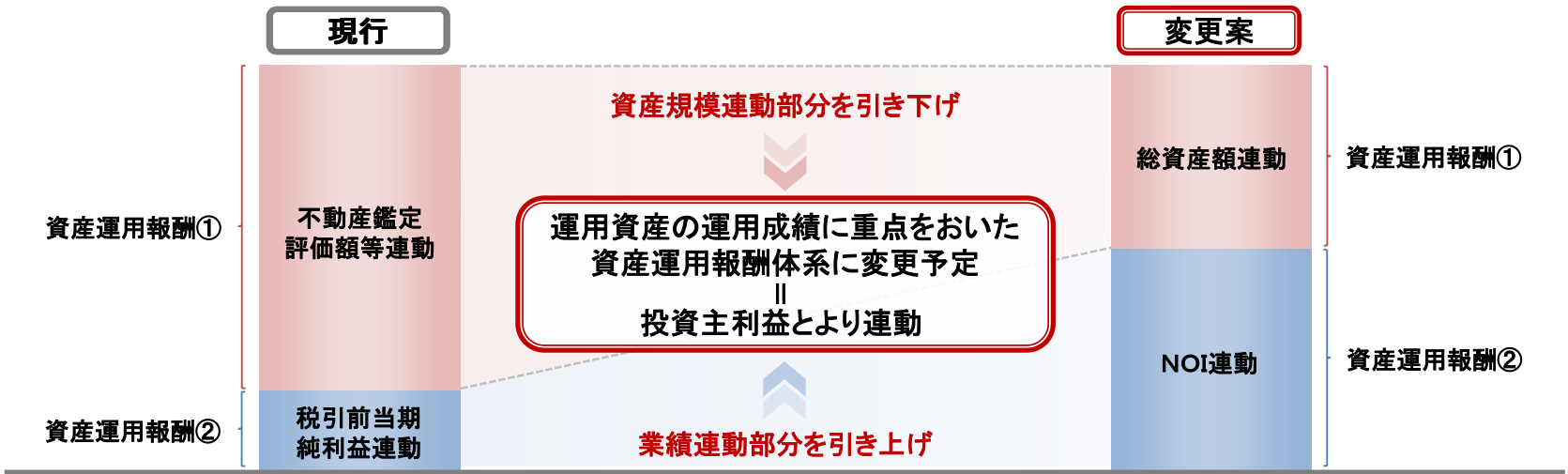


グランマスト萱場
(愛知県名古屋市)
住戸数27戸
〈2012年2月竣工〉

(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。

資産運用報酬体系の変更

投資主利益とより連動性の高い資産運用報酬体系へ変更する旨を含む規約の一部変更議案を第7回投資主総会に付議
 → 承認可決後、新しい資産運用報酬体系は**2017年3月期(第23期)(2016年10月1日～2017年3月31日)から適用**



区分	現行の資産運用報酬体系		変更案の資産運用報酬体系		
	算定式	報酬料率	算定式	報酬料率の上限	
資産運用報酬①	不動産鑑定評価額等 × 報酬料率 (年率)	0.4%	総資産額 × 報酬料率 (年率)	2,000億円迄の部分 2,000億円超の部分	0.22%
資産運用報酬②	税引前当期純利益 × 報酬料率	3.0%	NOI × 報酬料率		5.0%
取得・譲渡報酬	売買代金 × 報酬料率	0.8% (0.4%*)	取得又は譲渡代金 × 報酬料率		0.8% (0.4%*)
合併報酬	—	—	合併により承継する不動産関連資産の評価額 × 報酬料率		0.8%

* 利害関係人等との取引の場合は括弧内の数値(0.4%)となります。

◇ 報酬料率の適用料率について

* 上記の変更後の各資産運用報酬の算定上実際に適用する報酬料率については、本投資法人と資産運用会社との間で別途協議のうえ決定し、決定次第速やかに公表する方針

(注) 上記「総資産額」は、各営業期間の直前決算期における貸借対照表に記載された総資産額を、「NOI」は、各営業期間ごとに算定される不動産賃貸事業収益(不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に係る配当その他これに類する収益の額を含みます。)の合計から不動産賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く)の合計を控除した金額を、それぞれ指します。

運用ガイドラインの一部変更

2016年6月10日に開催予定の第7回投資主総会に付議予定の規約の一部変更に伴い、運用ガイドラインの一部を変更

運用ガイドラインの主な変更内容

- 法改正による特定資産の範囲の変更に伴う規約の一部変更に伴い「再生可能エネルギー発電設備」を特定資産に追加
- 重点投資エリア且つポートフォリオの中核を担うエリアである「東京圏主要都市部」の組入比率は70%程度を維持
- 東京圏主要都市部以外への投資をより柔軟に対応可能とすべく、「東京圏その他都市部」と「全国主要都市」の組入比率を合わせて30%程度に変更

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率 (※3)	【ご参考】 変更前組入比率
東京圏	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	① 東京都 : 東京23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	70%程度
	東京圏その他都市部	① 上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ② 千葉県、埼玉県	30%程度 【その他の全国主要都市 は10%以下】	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 (※1)		30%程度 【その他の全国主要都市 は10%以下】
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等 (※2)		

※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、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う。
 ※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、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う。
 ※3 組入比率における「程度」とは、±10%をいう。
 ※4 本書の日付現在に保有する商業施設については、上記組入比率の計算から除外する。

日時・場所

- 開催予定日時 2016年6月10日(金曜日) 午前10:00～ ■ 開催場所 朝日生命大手町ビル27階(東京都千代田区)

投資主総会の目的

■ 決議事項と主な内容

第1号議案：規約一部変更の件

- 資産運用会社に対する資産運用報酬体系の変更
投資する不動産関連資産の賃貸事業等における運用実績との連動性を重視した資産運用報酬体系に移行するとともに、特定資産を取得又は譲渡した場合における資産運用報酬の支払いに関する基準をより明確にするため、資産運用報酬に関する規定を変更及び新設する。

第2号議案：執行役員1名選任の件

- 執行役員の選任
現執行役員の任期満了に伴い、改めて現執行役員である南 修を選任する。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

- 補欠執行役員の選任
現執行役員の任期満了に伴い、現補欠執行役員である佐藤 信義を選任する。

第4号議案：監督役員2名選任の件

- 監督役員2名の選任
現監督役員の任期満了に伴い、改めて現監督役員である高松 薫・小谷野 幹雄を選任する。



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



VIII. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	第20期(2015年9月30日)		第21期(2016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	3,141		3,428		287	
信託現金及び信託預金	4,969		5,016		46	
営業未収入金	131		153		21	
前払費用	162		129		△33	
繰延税金資産	0		0		0	
その他	2		10		8	
貸倒引当金	△1		△4		△3	
流動資産合計	8,406	4.3	8,733	4.4	327	3.9
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	94,630		101,392		6,761	
減価償却累計額	△12,698		△13,697		△999	
信託建物(純額)	81,932		87,694		5,762	
信託構築物	760		878		117	
減価償却累計額	△181		△193		△11	
信託構築物(純額)	579		684		105	
信託機械及び装置	1,769		1,926		157	
減価償却累計額	△443		△506		△62	
信託機械及び装置(純額)	1,325		1,420		94	
信託工具、器具及び備品	171		207		35	
減価償却累計額	△62		△71		△8	
信託工具、器具及び備品(純額)	109		136		26	
信託土地	101,906		98,617		△3,289	
有形固定資産合計	185,852	95.1	188,553	95.1	2,700	1.5
無形固定資産						
信託借地権	150		148		△2	
商標権	0		0		△0	
その他	0		0		△0	
無形固定資産合計	150	0.1	148	0.1	△2	△1.5
投資その他の資産						
差入敷金保証金	242		242		-	
長期前払費用	370		367		△3	
その他	130		138		8	
投資その他の資産合計	743	0.4	748	0.3	5	0.7
固定資産合計	186,747	95.6	189,450	95.5	2,703	1.4
繰延資産						
投資法人債発行費	74		67		△7	
投資口交付費	52		38		△14	
繰延資産合計	127	0.1	105	0.1	△22	△17.3
資産合計	195,280	100.0	198,290	100.0	3,009	1.5

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第20期(2015年9月30日)		第21期(2016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		256		336		80	
短期借入金		4,650		7,200		2,550	
1年内返済予定の長期借入金		6,350		12,300		5,950	
未払金		562		638		75	
未払費用		55		54		△1	
未払法人税等		1		3		2	
未払消費税等		38		17		△20	
前受金		290		237		△52	
その他		5		12		6	
流動負債合計		12,211	6.3	20,801	10.5	8,590	70.3
固定負債							
投資法人債		14,500		14,500		-	
長期借入金		75,109		69,709		△5,400	
信託預り敷金及び保証金		2,247		2,016		△231	
固定負債合計		91,856	47.0	86,225	43.5	△5,631	△6.1
負債合計		104,067	53.3	107,026	54.0	2,959	2.8
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		88,925	45.5	88,925	44.8	-	0.0
剰余金							
任意積立金							
圧縮積立金		77		127		49	
任意積立金合計		77		127		49	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,209		2,210		0	
剰余金合計		2,287	1.2	2,338	1.2	50	2.2
投資主資本合計		91,213	46.7	91,263	46.0	50	0.1
純資産合計		91,213	46.7	91,263	46.0	50	0.1
負債純資産合計		195,280	100.0	198,290	100.0	3,009	1.5

損益計算書

科 目	第20期		第21期		増減	
	自 2015 4 月 1 日	至 2015 9 月 30 日	自 2015 年 10 月 1 日	至 2016 年 3 月 31 日	金額(百万円)	前期比(%)
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)		
営業収益						
賃貸事業収入	6,330		6,332		1	
不動産等売却益	81		210		129	
営業収益合計	6,411	100.0	6,543	100.0	131	2.0
営業費用						
賃貸事業費用	2,975		3,065		90	
資産運用報酬	458		471		12	
資産保管手数料	15		15		△0	
一般事務委託手数料	36		35		△0	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	1		3		2	
その他営業費用	176		205		29	
営業費用合計	3,667	57.2	3,801	58.1	133	3.6
営業利益	2,743	42.8	2,741	41.9	△1	△0.1
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	
受取補償金	2		-		△2	
その他	0		-		△0	
営業外収益合計	3	0.1	1	0.0	△2	△68.6
営業外費用						
支払利息	389		382		△6	
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	67		67		0	
投資口交付費償却	14		14		△0	
その他	0		0		△0	
営業外費用合計	535	8.4	528	8.1	△7	△1.3
経常利益	2,211	34.5	2,214	33.8	2	0.1
税引前当期純利益	2,211	34.5	2,214	33.8	2	0.1
法人税、住民税及び事業税	1		3		2	140.8
法人税等調整額	0		△0		△0	△338.3
法人税等合計	1	0.0	3	0.1	2	119.4
当期純利益	2,209	34.5	2,210	33.8	0	0.0
前期繰越利益	0		0		△0	△60.8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,209	34.5	2,210	33.8	0	0.0

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20期	第21期
	自 2015年 4月 1日 至 2015年 9月30日	自 2015年10月 1日 至 2016年 3月31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	2,211	2,214
減価償却費	1,431	1,468
投資法人債発行費償却	7	7
投資口交付費償却	14	14
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	3
受取利息	△0	△0
支払利息	446	439
営業未収入金の増減額(△は増加)	45	△21
前払費用の増減額(△は増加)	△27	27
未収消費税等の増減額(△は増加)	39	-
営業未払金の増減額(△は減少)	△96	22
未払金の増減額(△は減少)	49	17
未払消費税等の増減額(△は減少)	38	△20
前受金の増減額(△は減少)	3	△52
信託有形固定資産の売却による減少額	3,050	8,240
長期前払費用の増減額(△は増加)	51	8
その他	△9	△2
小計	7,255	12,365
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△449	△440
法人税等の支払額	△2	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,804	11,924

期 別 科 目	第20期	第21期
	自 2015年 4月 1日 至 2015年 9月30日	自 2015年10月 1日 至 2016年 3月31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	△5,888	△12,290
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	175	225
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△313	△456
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△12	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,039	△12,530
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	1,800	7,200
短期借入金の返済による支出	△1,000	△4,650
長期借入れによる収入	2,800	4,100
長期借入金の返済による支出	△2,100	△3,550
分配金の支払額	△2,223	△2,160
財務活動によるキャッシュ・フロー	△723	939
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	41	333
現金及び現金同等物の期首残高	8,069	8,111
現金及び現金同等物の期末残高	8,111	8,444

金銭の分配に係る計算書

項 目	第20期	第21期
	自 2015年 4月 1日 至 2015年 9月30日	自 2015年10月 1日 至 2016年 3月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	2,209,951,548	2,210,581,192
II 分配金の額	2,160,429,420	2,163,483,750
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,122)	(2,125)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	49,435,695	47,097,442
IV 次期繰越利益	86,433	0

主要な経営指標等

	第20期		第21期	
	自 2015年 4月 1日 至 2015年 9月 30日		自 2015年 10月 1日 至 2016年 3月 31日	
運用日数		183日		183日
総資産額		195,280百万円		198,290百万円
純資産額		91,213百万円		91,263百万円
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		89,590円		89,639円
分配金総額		2,160百万円		2,163百万円
1口当たり分配金額		2,122円		2,125円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)		2.3%		2.2%
自己資本利益率 (年換算) (注2)		4.8%		4.8%
自己資本比率 (注3)		46.7%		46.0%
投資物件数		110		108
総賃貸可能面積		400,210.45㎡		368,622.60㎡
期末稼働率		96.7%		97.2%
当期減価償却費(賃貸事業費用)		1,431百万円		1,468百万円
当期資本的支出額		97百万円		293百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)		4,786百万円		4,735百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)		3,560百万円		3,468百万円
1口当たりFFO		3,496円		3,406円
有利子負債総額		100,609百万円		103,709百万円
LTV (Loan to Value) (注6)		51.5%		52.3%
有利子負債比率 (注7)		53.1%		53.8%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)		9.2倍		9.4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

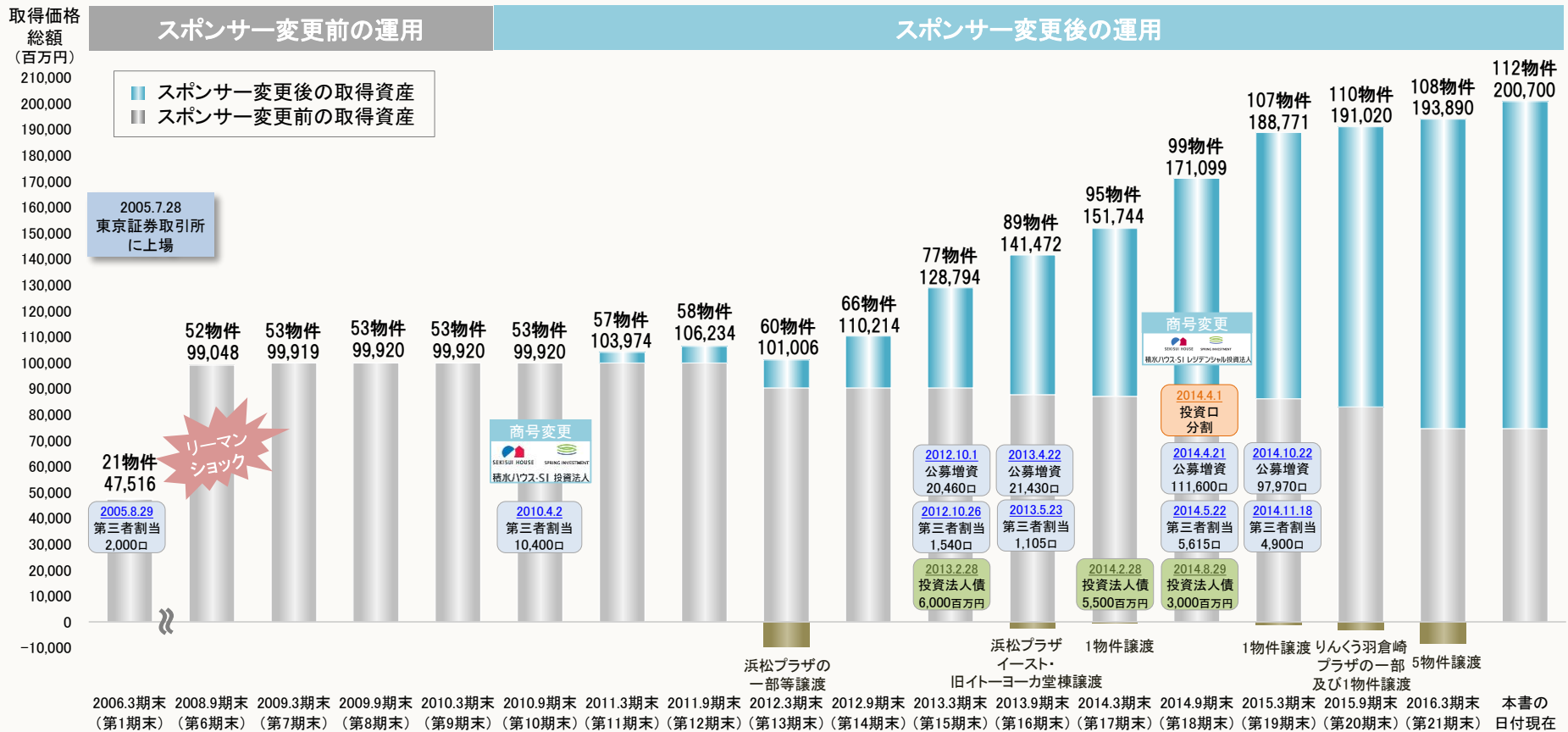
(注6) LTV＝期末有利子負債÷期末総資産額
有利子負債＝借入金＋投資法人債

(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



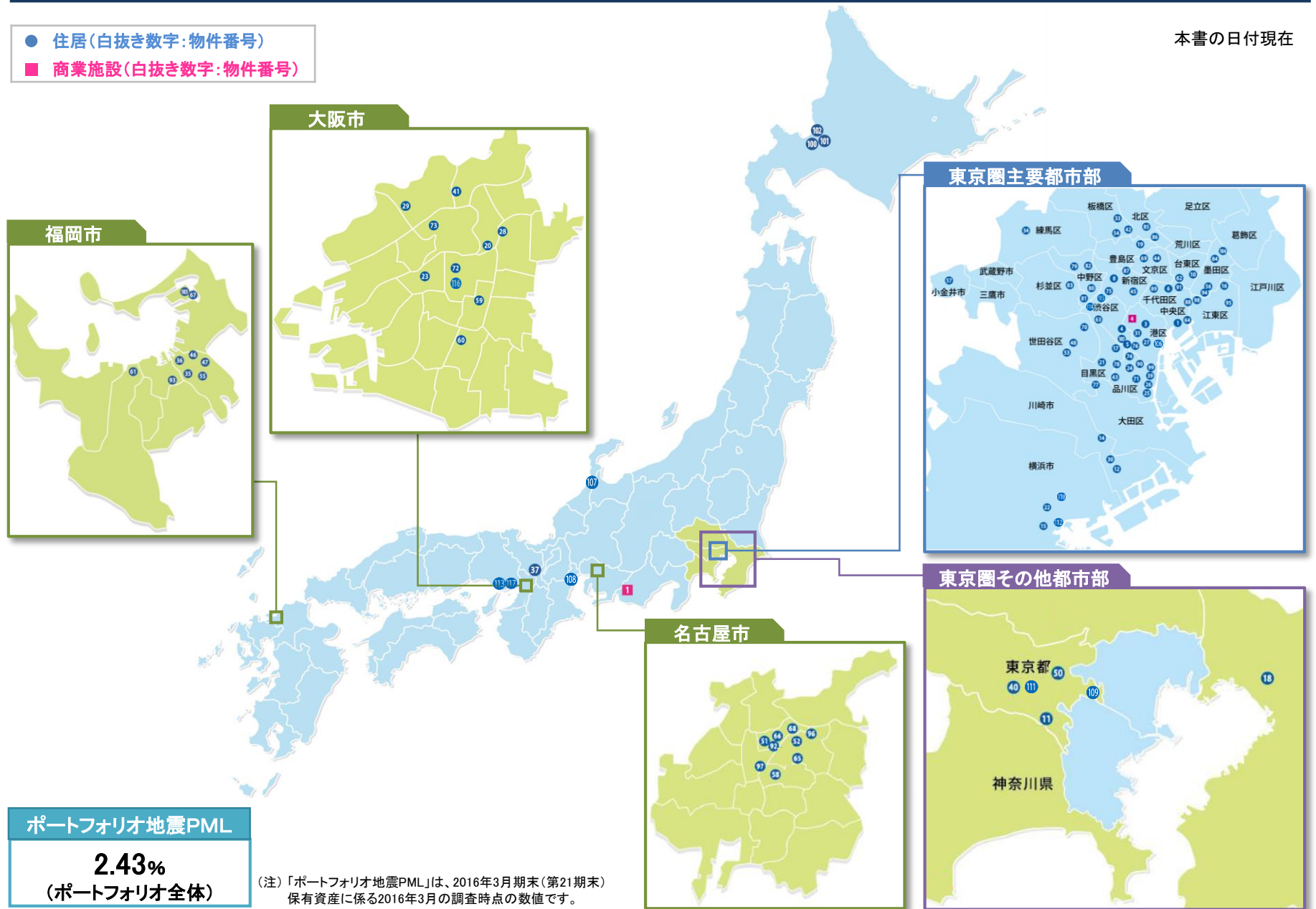
出資総額	28,491 百万円	48,704 百万円				50,523 百万円					57,755 百万円	68,294 百万円		79,059 百万円	88,925 百万円			
投資口数	56,000口	104,670口				115,070口					137,070口	159,605口		915,240口	1,018,110口			
有利子負債総額(注1)	23,165 百万円	52,181 百万円	51,639 百万円	51,449 百万円	51,208 百万円	49,229 百万円	51,874 百万円	54,032 百万円	58,073 百万円	59,503 百万円	71,434 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	103,709 百万円	110,209 百万円
LTV(注2)	41.7%	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%	52.3%	-
1口当たり 分配金(注3)	17,277円 (12,730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	2,125円	-

(注1) 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2) LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額
 (注3) 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6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。

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)



ポートフォリオ地震PML
2.43%
 (ポートフォリオ全体)

(注)「ポートフォリオ地震PML」は、2016年3月期末(第21期末)保有資産に係る2016年3月の調査時点の数値です。

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	エスティメゾン銀座	住居-69	エスティメゾン千石
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	住居-70	エスティメゾン代沢
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	住居-71	エスティメゾン戸越
住居-5	エスティメゾン恵比寿	住居-74	エスティメゾン白金台
住居-6	エスティメゾン神田	住居-75	エスティメゾン東新宿
住居-8	エスティメゾン北新宿	住居-76	エスティメゾン元麻布
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	住居-77	エスティメゾン都立大学
住居-12	エスティメゾン川崎	住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ
住居-14	エスティメゾン新川崎	住居-79	エスティメゾン中野
住居-15	エスティメゾン横浜	住居-80	エスティメゾン新中野
住居-16	エスティメゾン亀戸	住居-81	エスティメゾン中野富士見町
住居-17	エスティメゾン目黒	住居-82	エスティメゾン哲学堂
住居-19	エスティメゾン巣鴨	住居-83	エスティメゾン高円寺
住居-21	エスティメゾン目黒本町	住居-84	エスティメゾン押上
住居-22	エスティメゾン白楽	住居-85	エスティメゾン赤羽
住居-24	エスティメゾン五反田	住居-86	エスティメゾン王子
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	住居-87	プライムメゾン早稲田
住居-26	エスティ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	エスティメゾン南麻布	住居-89	プライムメゾン神保町
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	住居-90	プライムメゾン御殿山イースト
住居-31	エスティメゾン麻布十番	住居-91	マストライフ秋葉原
住居-33	エスティメゾン板橋本町	住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ
住居-34	エスティメゾン大泉学園	住居-95	エスティメゾン大島
住居-39	エスティメゾン東品川	住居-98	プライムメゾン森下
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	住居-99	プライムメゾン品川
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	住居-104	マストライフ八広
住居-44	エスティメゾン千駄木	住居-105	プライムメゾン恵比寿
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	住居-106	エスティメゾン芝浦
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	住居-110	エスティメゾン港北綱島
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	住居-112	プライムメゾン横濱日本大通
住居-54	エスティメゾン板橋C6	その他信託不動産(商業施設)	
住居-56	エスティメゾン錦糸町	商業-4	b-town南青山
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井		
住居-62	エスティメゾン秋葉原		
住居-63	エスティメゾン笹塚		
住居-64	プライムメゾン銀座イースト		

東京圏その他都市部

住居	
住居-11	エスティメゾン町田
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘
住居-40	エスティ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	エスティメゾンつつじヶ丘
住居-111	マストライフ日野
全国主要都市	
住居	
住居-20	エスティメゾン京橋
住居-23	エスティメゾン南堀江
住居-28	エスティメゾン城東
住居-29	エスティメゾン塚本
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ
住居-37	エスティメゾン四条西洞院
住居-41	エスティメゾン西中島
住居-46	エスティメゾン博多東
住居-47	エスティメゾン上呉服
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	エスティメゾン東白壁
住居-72	エスティメゾン瓦町
住居-73	エスティメゾン西天満
住居-92	エスティメゾン葵
住居-93	エスティメゾン薬院
住居-96	プライムメゾン富士見台
住居-97	エスティメゾン鶴舞

全国主要都市

住居	
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
住居-113	神戸女子学生会館
その他信託不動産(商業施設)	
商業-1	浜松プラザ
2016年4月1日付 取得物件	
住居	
住居-114	プライムメゾン渋谷
住居-115	プライムメゾン初台
住居-116	エスティメゾン上町台
住居-117	エスティメゾン神戸三宮

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

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 9月期末	2016年 3月期末	
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	89.2	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	0.4	776	93.2	98.3	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	394	93.5	100.0	2007年1月31日
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.4	737	95.1	100.0	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	1,190	95.6	92.0	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	1.3	2,400	92.3	88.1	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	865	95.3	96.5	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	1,900	93.0	93.2	2007年4月18日
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	1.4	2,490	95.1	96.8	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	1,070	96.0	96.4	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	682	95.8	93.1	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	2,060	96.7	95.3	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	2,470	94.7	95.6	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	859	92.5	98.5	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	0.4	859	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	1,890	96.4	96.2	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	1,440	95.8	96.3	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	772	92.4	96.1	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	826	91.2	97.0	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	2,480	91.1	96.6	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	2,440	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	1,240	97.2	100.0	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	0.7	1,690	97.1	96.1	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	0.8	1,850	96.7	96.7	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.4	916	100.0	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	594	91.4	95.5	2006年6月13日

期末保有物件一覧(3)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定価額 (百万円)	稼働率 (%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2015年9月期末	2016年3月期末	
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	4,069.42	8,945.61	1,810	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	1,900	97.5	96.2	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	3,130	88.2	96.3	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	5,860	96.3	95.1	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.5	987	89.3	89.4	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	782	95.7	100.0	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	1,250	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	1,490	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	1,270	98.4	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	2,120	95.4	92.1	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	1,650	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	0.8	1,860	94.5	94.9	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	0.7	1,620	95.5	95.8	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	2,250	95.8	100.0	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	1,550	97.9	100.0	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	1,470	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	816	87.1	96.0	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	976	100.0	97.8	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	1,760	95.2	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	951	98.0	91.9	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	0.4	944	90.8	87.0	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	90.0	100.0	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	1,100	96.6	95.4	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	2,330	98.4	96.8	2010年4月23日
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	1,157.02	5,675.18	2,730	1.4	3,100	100.0	91.0	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	1,550	94.4	96.5	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	1,520	98.5	94.5	2012年11月8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 9月期末	2016年 3月期末	
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	1,390	96.9	100.0	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	0.8	1,840	100.0	97.3	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	2,640	95.3	95.7	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	0.2	523	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	2,370	93.1	95.7	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	1.0	2,260	96.9	97.4	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	7,910	96.5	97.4	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	8,510	98.9	96.2	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	1,970	92.4	95.5	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	1.9	4,220	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	1,870	97.7	98.9	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	1,850	96.0	96.9	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	3,040	90.9	90.2	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	1,860	100.0	99.1	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	1,190	97.4	98.2	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	2,283	94.3	97.3	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	1,800	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	1.8	4,170	99.2	95.2	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	91.6	94.4	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	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	786	100.0	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	0.4	911	92.3	94.1	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	2,731	100.0	100.0	(注8)
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町	600.20	3,341.96	1,290	0.7	1,340	-	95.8	2010年1月13日
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町 他	887.06	8,196.14	4,270	2.2	4,700	-	94.5	2014年6月27日
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	4,494.55	23,773.26	5,700	2.9	5,720	-	100.0	2002年2月28日
住居小計			122,787.67	438,467.37	188,539	97.2	203,833	96.0	97.0	

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9月期末	2016年3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	2,562	100.0	100.0	(注9)
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	0.8	1,170	100.0	100.0	2006年2月28日
その他信託不動産(商業施設) 小計			74,322.60	12,027.42	5,350	2.8	3,732	100.0	100.0	
ポートフォリオの合計			197,110.27	450,494.79	193,890	100.0	207,565	96.7	97.2	

2016年3月期末(第21期末)保有	108物件	193,890百万円
2016年4月1日(第22期)取得	4物件	6,810百万円
本書の日付現在(2016年5月17日)保有	112物件	200,700百万円

- (注 1) 2016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「ポートフォリオの合計」に記載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(旧イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されています。本投資法人は、このうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を2005年7月28日に取得し運用を開始しましたが、2012年3月30日及び2013年9月30日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日以降において、浜松プラザイーストの旧イトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。))に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、ハマブラ・フレスポ棟については貸地であり、建物はテナント所有となっているため延床面積には含めていません。また、「取得価格」及び「期末算定価額」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡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・フレスポ棟については、建物はテナント所有となっているため「建築時期」は記載していません。また、旧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。

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 9月期末	2016年 3月期末		2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末		
住居-1	エステイメゾン銀座	5,970	6,090	120	4.4	4.3	4.6	4.5	4.6	4.5	4,760	1,329
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,660	1,690	30	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	1,623	66
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1,870	1,890	20	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	1,830	59
住居-5	エステイメゾン恵比寿	807	812	5	4.4	4.3	4.5	4.4	4.6	4.5	643	168
住居-6	エステイメゾン神田	1,460	1,490	30	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	1,233	256
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,460	1,500	40	4.7	4.6	4.7	4.6	4.9	4.8	1,177	322
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	2,000	2,040	40	4.7	4.6	4.7	4.6	4.9	4.8	1,723	316
住居-11	エステイメゾン町田	1,470	1,490	20	5.2	5.1	5.1	5.0	5.4	5.3	1,096	393
住居-12	エステイメゾン川崎	2,320	2,350	30	4.9	4.8	4.9	4.8	5.1	5.0	1,844	505
住居-13	エステイメゾン今池(注4)	204	-	-	6.0	-	5.4	-	6.2	-	-	-
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,190	1,210	20	5.3	5.2	4.1	4.0	5.5	5.4	935	274
住居-15	エステイメゾン横浜	2,060	2,000	△60	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	1,918	81
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,450	1,490	40	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	1,433	56
住居-17	エステイメゾン目黒	1,030	1,030	-	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	799	230
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	1,140	1,150	10	5.3	5.2	5.2	5.1	5.4	5.3	1,181	△31
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1,580	1,580	-	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,462	117
住居-20	エステイメゾン京橋	2,770	2,830	60	5.1	5.0	5.0	4.9	5.2	5.1	2,335	494
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,050	1,090	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,125	△35
住居-22	エステイメゾン白楽	855	879	24	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	724	154
住居-23	エステイメゾン南堀江	998	1,020	22	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	955	64
住居-24	エステイメゾン五反田	2,830	2,890	60	4.8	4.7	4.5	4.4	5.0	4.9	2,770	119
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	2,540	2,590	50	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,242	347
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	2,010	2,050	40	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,994	55
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,180	1,220	40	4.1	4.0	3.9	3.8	4.3	4.2	1,204	15
住居-28	エステイメゾン城東	954	957	3	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3	986	△29
住居-29	エステイメゾン塚本	1,050	1,050	-	5.2	5.2	5.0	5.0	5.4	5.4	1,127	△77
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1,950	1,950	-	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,738	211
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,610	2,660	50	4.1	4.0	3.9	3.8	4.3	4.2	2,612	47

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 9月期末	2016年 3月期末		2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末		
住居-33	エステイメゾン板橋本町	943	925	△18	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	921	3
住居-34	エステイメゾン大泉学園	823	776	△47	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	801	△25
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	389	394	5	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	386	7
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	718	737	19	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	727	9
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,140	1,190	50	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3	1,299	△109
住居-39	エステイメゾン東品川	2,370	2,400	30	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	2,462	△62
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	855	865	10	5.3	5.2	5.2	5.1	5.4	5.3	894	△29
住居-41	エステイメゾン西中島	1,880	1,900	20	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	1,946	△46
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2,540	2,490	△50	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	2,502	△12
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,050	1,070	20	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	955	114
住居-44	エステイメゾン千駄木	709	682	△27	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	718	△36
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1,990	2,060	70	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	2,207	△147
住居-46	エステイメゾン博多東	2,440	2,470	30	5.3	5.2	5.3	5.2	5.4	5.3	2,049	420
住居-47	エステイメゾン上呉服	856	859	3	5.2	5.1	5.2	5.1	5.3	5.2	821	37
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	840	859	19	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	843	15
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,850	1,890	40	5.2	5.1	5.1	5.0	5.4	5.3	1,499	390
住居-51	プライムメゾン東桜	1,400	1,440	40	5.2	5.1	5.1	5.0	5.4	5.3	1,058	381
住居-52	プライムメゾン萱場公園	756	772	16	5.4	5.3	5.3	5.2	5.6	5.5	605	166
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	819	826	7	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	677	148
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,430	2,480	50	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	2,140	339
住居-55	マスト博多	2,380	2,440	60	5.3	5.2	4.8	4.7	5.5	5.4	1,827	612
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,230	1,240	10	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,046	193
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,630	1,690	60	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	1,462	227
住居-58	プライムメゾン御器所	1,820	1,850	30	5.2	5.1	5.2	5.1	5.4	5.3	1,561	288
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	904	916	12	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	771	144
住居-60	プライムメゾン北田辺	594	594	-	5.2	5.2	5.0	5.0	5.4	5.4	513	80
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,970	1,970	-	5.4	5.4	5.1 (注5)	5.1 (注5)	5.6	5.6	1,794	175

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 9月期末	2016年 3月期末		2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末		
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,860	1,900	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,517	382
住居-63	エスティメゾン笹塚	3,060	3,130	70	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,798	331
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,740	5,860	120	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	5,046	813
住居-65	プライムメゾン高見	985	987	2	5.0	4.9	5.1	5.0	5.2	5.1	874	112
住居-66	プライムメゾン矢田南	768	782	14	5.4	5.3	5.3	5.2	5.6	5.5	688	93
住居-67	プライムメゾン照葉	1,240	1,250	10	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7	1,069	180
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,490	1,490	-	5.3	5.3	5.1 (注5)	5.1 (注5)	5.5	5.5	1,292	197
住居-69	エスティメゾン千石	1,240	1,270	30	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,091	178
住居-70	エスティメゾン代沢	2,060	2,120	60	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,898	221
住居-71	エスティメゾン戸越	1,600	1,650	50	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	1,381	268
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,830	1,860	30	5.0	4.9	5.1	5.0	5.2	5.1	1,595	264
住居-73	エスティメゾン西天満	1,610	1,620	10	5.0	4.9	5.1	5.0	5.2	5.1	1,401	218
住居-74	エスティメゾン白金台	2,230	2,250	20	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,972	277
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,520	1,550	30	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	1,369	180
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,440	1,470	30	4.3	4.2	4.4	4.3	4.5	4.4	1,184	285
住居-77	エスティメゾン都立大学	804	816	12	4.4	4.3	4.5	4.4	4.6	4.5	739	76
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	957	976	19	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	849	126
住居-79	エスティメゾン中野	1,720	1,760	40	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,549	210
住居-80	エスティメゾン新中野	934	951	17	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	852	98
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	940	944	4	4.6	4.5	4.7	4.6	4.8	4.7	870	73
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1,100	1,100	-	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	956	143
住居-83	エスティメゾン高円寺	1,090	1,100	10	4.5	4.4	4.6	4.5	4.7	4.6	968	131
住居-84	エスティメゾン押上	2,300	2,330	30	4.7	4.6	4.7	4.6	4.9	4.8	1,956	373
住居-85	エスティメゾン赤羽	3,050	3,100	50	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	2,721	378
住居-86	エスティメゾン王子	1,520	1,550	30	4.7	4.6	4.5	4.4	4.9	4.8	1,377	172
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,490	1,520	30	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,265	254
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,350	1,390	40	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,144	245

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 9月期末	2016年 3月期末		2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末	2015年 9月期末	2016年 3月期末		
住居-89	プライムメゾン神保町	1,790	1,840	50	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,623	216
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	2,570	2,640	70	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	2,116	523
住居-91	マストライフ秋葉原	511	523	12	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	482	40
住居-92	エスティメゾン葵	2,320	2,370	50	5.2	5.1	5.2	5.1	5.4	5.3	2,139	230
住居-93	エスティメゾン薬院	2,260	2,260	-	5.0	5.0	5.1	5.1	5.2	5.2	2,071	188
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	7,720	7,910	190	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	6,796	1,113
住居-95	エスティメゾン大島	8,340	8,510	170	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	7,197	1,312
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,930	1,970	40	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	1,783	186
住居-97	エスティメゾン鶴舞	4,160	4,220	60	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5	3,869	350
住居-98	プライムメゾン森下	1,830	1,870	40	4.7	4.6	4.7	4.6	4.9	4.8	1,765	104
住居-99	プライムメゾン品川	1,790	1,850	60	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,719	130
住居-100	プライムメゾン大通公園	2,980	3,040	60	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3	2,726	313
住居-101	プライムメゾン南2条	1,780	1,860	80	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	1,518	341
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1,160	1,190	30	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	1,006	183
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク (注6)	2,273	2,283	10	5.4	5.3	5.2	5.1	5.5	5.4	2,314	△31
住居-104	マストライフ八広	1,770	1,800	30	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	1,718	81
住居-105	プライムメゾン恵比寿	4,070	4,170	100	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	3,660	509
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	2,896	△116
住居-107	グランマスト金沢西泉	1,050	1,050	-	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7	1,059	△9
住居-108	グランマスト鶴の森	771	786	15	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7	780	5
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	909	911	2	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	921	△10
住居-110	エスティメゾン港北綱島	2,708	2,731	23	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	2,868	△137
住居-111	マストライフ日野	-	1,340	-	-	5.0	-	4.8	-	5.1	1,356	△16
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	-	4,700	-	-	4.5	-	4.3	-	4.7	4,468	231
住居-113	神戸女子学生会館	-	5,720	-	-	5.3	-	5.1	-	5.5	6,248	△528
住居小計		189,194	203,833	3,083 (注7)	4.8	4.7	4.7	4.6	5.0	4.9	183,523	20,309

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9月期末	2016年3月期末		2015年9月期末	2016年3月期末	2015年9月期末	2016年3月期末	2015年9月期末	2016年3月期末		
商業-1	浜松プラザ(注8)	2,440	2,562	122	6.4	6.4	6.1(注9)	6.1(注9)	6.5	6.5	3,679	△1,116
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注4、10)	4,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業-4	b-town南青山	1,140	1,170	30	4.3	4.2	4.3	4.2	4.4	4.3	1,498	△328
商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店(注4)	1,140	-	-	6.0	-	5.8	-	6.2	-	-	-
商業-8	ジョイスクエア湯河原(注4)	1,580	-	-	6.2	-	6.1	-	6.4	-	-	-
商業-9	ペルプラザショッピングセンター(注4)	1,190	-	-	6.1	-	6.0	-	6.2	-	-	-
その他信託不動産(商業施設)小計		11,500	3,732	152(注7)	5.8	5.3	5.7	5.2	5.9	5.4	5,177	△1,445
ポートフォリオの合計		200,694	207,565	3,235(注7)	4.9	4.7	4.7	4.6	5.1	4.9	188,701	18,864

- (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、不動産鑑定士による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、2016年3月期末(第21期末)保有資産につき2016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。なお、りんくう羽倉崎プラザについては、後記(注10)も併せてご参照ください。
- (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) りんくう羽倉崎プラザ、コジマ×ビックカメラ上福岡店、ジョイスクエア湯河原及びペルプラザショッピングセンターの4物件は2015年11月30日付で、エステメゾン今池は2016年1月28日付でそれぞれ譲渡しています。
- (注5) 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9月期末算定価額及び2016年3月期末算定価額の算定上、いずれも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9月期末算定価額及び2016年3月期末算定価額の算定上、いずれも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6) 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9月期末及び2016年3月期末、いずれも5.0%となります。
- (注7) 「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9月期末(第20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(2016年3月期(第21期)に取得した3物件及び譲渡した5物件を除きます)。
- (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(旧イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクス))の合計7棟の建物から構成されています。本投資法人は、このうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を2005年7月28日に取得し運用を開始しましたが、2012年3月30日及び2013年9月30日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日以降において、浜松プラザイーストの旧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、旧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) 前記(注8)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9月期末及び2016年3月期末でそれぞれ5.2%及び5.1%となります。
- (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(%)	
		2015年9月期末(第20期末)	2016年3月期末(第21期末)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	5.4/6.0*	-

* 2015年9月期末(第20期末)における評価対象不動産は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。

有利子負債一覧(1)

借入金

本書の日付現在

	契約	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限
短期借入金	平成27年9月28日付 個別ローン契約 (2015年9月/11ヶ月)	2015.10.1	1,200百万円	0.21045%	変動	2016.8.31
	平成28年2月25日付 個別ローン契約 (2016年2月/6ヶ月)	2016.3.1	6,000百万円	0.21045%	変動	2016.8.31
	小計		7,200百万円			
1年内返済予定の長期借入金	平成24年2月28日付 個別ローン契約 (2012年2月/5年)	2012.3.2	1,500百万円	1.18975%	固定(注3)	2017.2.28
	平成24年3月5日付 個別ローン契約 (2012年3月/5年)	2012.3.8	5,000百万円	1.19475%	固定(注3)	2017.2.28
	平成25年2月25日付 個別ローン契約 (2013年2月/4年)	2013.3.1	3,000百万円	0.65475%	固定(注3)	2017.2.28
	平成27年7月3日付 個別ローン契約 (2015年7月/1年2ヶ月)	2015.7.10	2,800百万円	0.21045%	変動	2016.8.31
	小計		12,300百万円			
長期借入金	平成24年7月30日付 個別ローン契約 (2012年7月/6年7ヶ月)	2012.8.2	3,882百万円	1.15475%	固定(注3)	2019.2.28
	平成24年7月30日付 個別ローン契約 (2012年7月/5年1ヶ月)	2012.8.2	2,705百万円	0.95750%	固定(注3)	2017.8.31
	平成25年2月5日付 個別ローン契約 (2013年2月/6年1ヶ月)	2013.2.8	4,500百万円	0.89900%	固定(注3)	2019.2.28
	平成25年2月25日付 個別ローン契約 (2013年2月/7年)	2013.2.28	5,242百万円	1.02225%	固定(注3)	2020.2.28
	平成25年2月25日付 個別ローン契約 (2013年2月/5年)	2013.2.28	2,100百万円	0.75600%	固定(注3)	2018.2.28
	平成25年8月27日付 個別ローン契約 (2013年8月/7年)	2013.8.30	5,500百万円	1.17200%	固定(注3)	2020.8.31
	平成25年8月27日付 個別ローン契約 (2013年8月/5年)	2013.8.30	2,500百万円	0.50000%	変動	2018.8.31
	平成26年1月28日付 個別ローン契約 (2014年1月/8年1ヶ月)	2014.1.31	1,800百万円	1.17350%	固定(注3)	2022.2.28
	平成26年2月25日付 個別ローン契約 (2014年2月/8年)	2014.2.28	4,680百万円	1.11000%	固定(注3)	2022.2.28

有利子負債一覧(2)

	契約		借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限
長期借入金	平成26年2月25日付 個別ローン契約 (2014年2月/7年)		2014.2.28	3,900百万円	0.95225%	固定(注3)	2021.2.26
	平成26年2月25日付 個別ローン契約 (2014年2月/6年)		2014.2.28	1,550百万円	0.79614%	固定(注3)	2020.2.28
	平成26年3月25日付 個別ローン契約 (2014年3月/7年)		2014.3.28	2,100百万円	0.97300%	固定(注3)	2021.2.26
	平成26年8月26日付 個別ローン契約 (2014年8月/8年)		2014.8.29	5,400百万円	0.96475%	固定(注3)	2022.8.31
	平成26年8月26日付 個別ローン契約 (2014年8月/7年)		2014.8.29	4,400百万円	0.83600%	固定(注3)	2021.8.31
	平成27年2月24日付 個別ローン契約 (2015年2月/8年)	貸付条件①	2015.2.27	7,100百万円	0.86650%	固定(注3)	2023.2.28
		貸付条件②	2015.2.27	1,000百万円	0.85250%	固定	2023.2.28
	平成27年2月24日付 個別ローン契約 (2015年2月/7年)		2015.2.27	3,350百万円	0.73975%	固定(注3)	2022.2.28
	平成27年2月24日付 個別ローン契約 (2015年2月/6年)		2015.2.27	3,900百万円	0.62800%	固定(注3)	2021.2.26
	平成28年1月26日付 個別ローン契約 (2016年1月/7年7ヶ月)	トランシェA	2016.1.29	1,900百万円	0.68030%	固定(注3)	2023.8.31
平成28年1月26日付 個別ローン契約 (2016年1月/7年7ヶ月)	トランシェB	2016.1.29	2,200百万円	0.67400%	固定	2023.8.31	
平成28年3月29日付 個別ローン契約 (2016年3月/7年11ヶ月)	トランシェA	2016.4.1	4,750百万円	0.46045%	変動	2024.2.29	
平成28年3月29日付 個別ローン契約 (2016年3月/7年11ヶ月)	トランシェB	2016.4.1	1,750百万円	0.50500%	固定	2024.2.29	
小計				76,209百万円			
借入金計				95,709百万円			

有利子負債一覧(3)

■ 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
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
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
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	110,209百万円
----------------	-------------------

(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) 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4) 上記借入金は、全て無担保・無保証です。

2016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)	258,594	25.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	64,467	6.33
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	54,221	5.32
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)	35,145	3.45
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	24,647	2.42
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	20,156	1.97
株式会社八十二銀行	19,754	1.94
株式会社北陸銀行	16,049	1.57
合 計	552,663	54.28

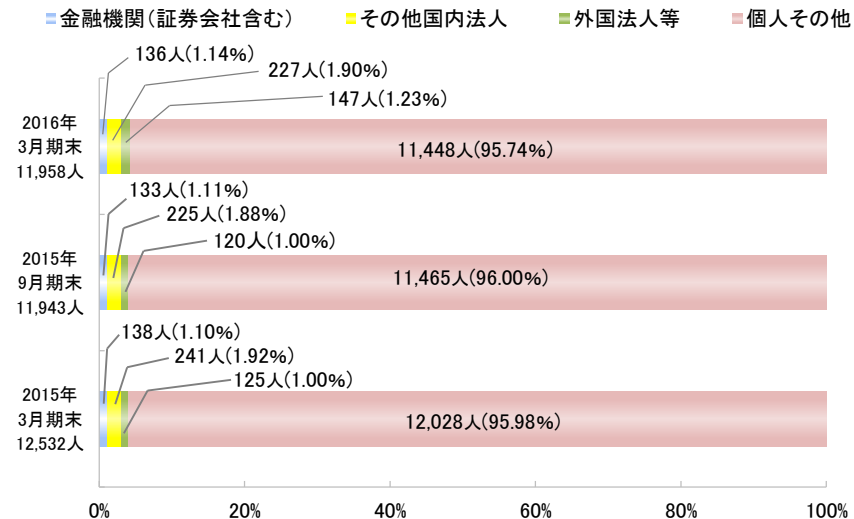
(注) 上記割合については、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

■ 2016年5月10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。

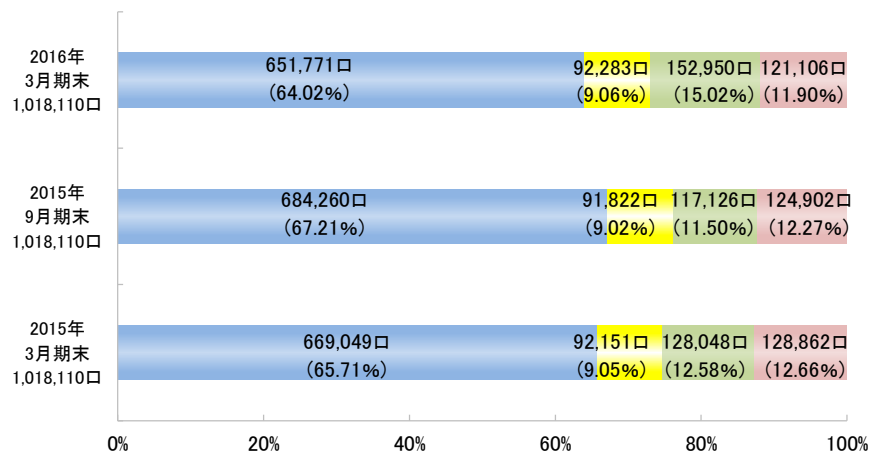
提出者	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	みずほ信託銀行株式会社
保有株券等の数(総数)	114,918口	28,195口	62,414口
株券等の保有割合	11.29%	2.77%	6.13%
提出日	2015年8月31日	2016年4月4日	2016年4月22日

(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

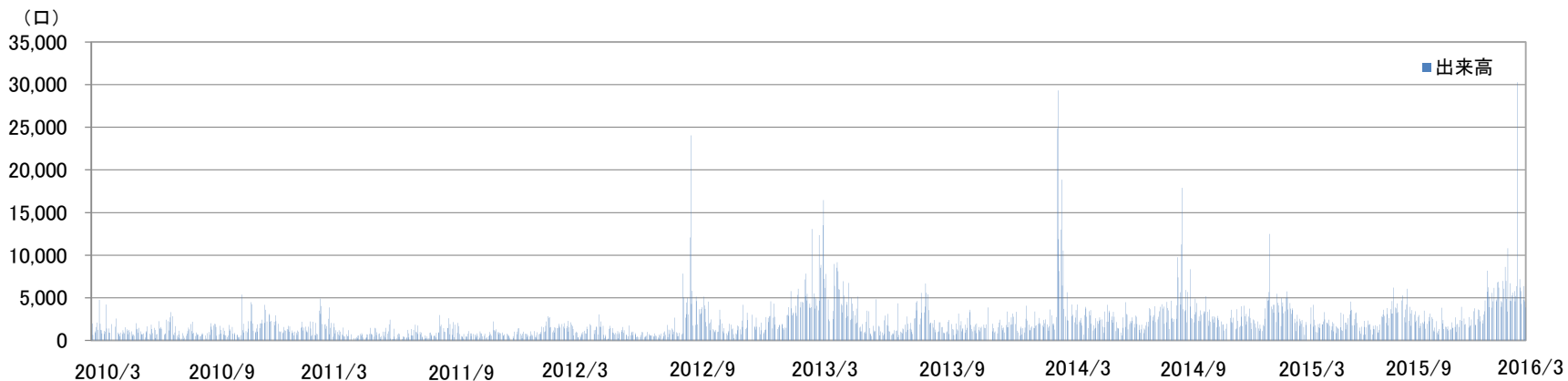
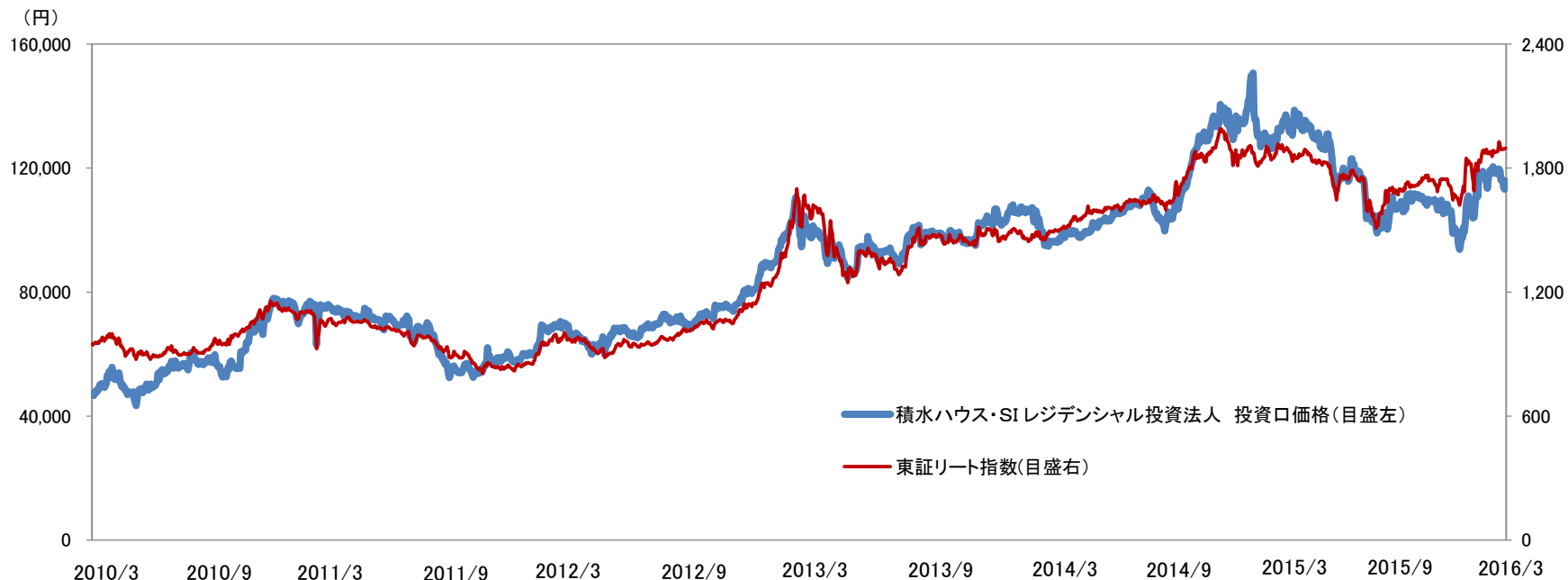


(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。



(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