



# 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人 2016年9月期(第22期)決算説明会資料

2016年11月16日



## Business Results

for the 22nd Fiscal Period from Apr.1, 2016 to Sept. 30, 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、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。



# 目次

## I. 2016年9月期(第22期)及びそれ以降の総括

・ハイライト	5
・2016年9月期(第22期)決算サマリー	6
・2016年9月期(第22期)当初予想分配金との変動分析	7
・2016年9月期末(第22期末)鑑定評価額等の状況	8

## II. 2016年10月公募増資の概要及び資産運用報酬の適用料率の決定

・2016年10月(第23期)に実施した公募増資について	10
・新たな資産運用報酬体系の適用料率の決定	12

## III. 2016年9月期(第22期)以降の外部成長実績

・好循環な成長サイクルの確立	15
・2016年9月期(第22期)取得資産の概要	16
・2016年10月(第23期)公募増資による取得資産の概要	17
・2016年9月期(第22期)譲渡資産の概要	18
・住居ポートフォリオの状況	19

## IV. 2016年9月期(第22期)の内部成長実績

・稼働率及びNOI利回り	21
・住居に係る投資エリア別稼働状況	22
・住居に係る新規・更新契約時の賃料動向	23
・住居に係る主な運用指標の状況	24
・リーシング力強化のための取組み	25
・コスト削減に向けた取組み	26
・資産価値の維持・向上に向けた取組み	27

## V. 2016年9月期(第22期)以降のファイナンス活動

・2016年9月期(第22期)以降における主な取組み	30
・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	32

## VI. CSR・環境活動への取組み

・CSR・環境活動への取組み事例	34
------------------	----

## VII. 2017年3月期(第23期)及び2017年9月期(第24期)業績予想

・2017年3月期(第23期)業績予想	36
・2017年3月期(第23期)予想分配金の変動分析	37
・2017年9月期(第24期)業績予想	38
・2017年9月期(第24期)予想分配金の変動分析	39
・積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件	40
・(ご参考)2016年5月に公表した「フェーズⅢ」における成長戦略	41

## VIII. Appendix

・貸借対照表	43
・損益計算書	45
・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	46
・主要な経営指標等	47
・上場来の軌跡	48
・ポートフォリオ構築方針	49
・ポートフォリオマップ	50
・期末保有物件一覧	52
・期末算定価額一覧	56
・有利子負債一覧	60
・2016年9月末現在の投資主概況	62
・投資口価格の推移	63





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

## I . 2016年9月期(第22期)及びそれ以降の総括





## 2016年9月期（第22期）

### ■ 2016年5月 次なる成長ステージ「フェーズⅢ」へ移行する旨を公表

▶ b-town南青山を2016年9月に譲渡したことにより、残る商業施設は浜松プラザ1物件のみへ

外部成長実績	内部成長実績	財務実績
<ul style="list-style-type: none"> <li>住居4物件を総額68.1億円で取得</li> <li>商業施設1物件等を総額15.8億円で譲渡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期中平均稼働率 96.3%（住居のみ）</li> <li>NOI平均利回り 5.1%（住居のみ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均借入コスト率 0.95%</li> <li>期末総資産LTV 53.5%</li> </ul>

当初予想分配金	修正予想分配金	確定分配金	内部留保の実施
2,130円/口 (2016年5月16日公表)	2,145円/口 (2016年10月7日公表)	2,145円/口 (当初予想比 +15円)	8百万円 (内部留保累計額 183百万円)

## 2017年3月期（第23期）以降

### ■ 2016年10月 2年ぶりの公募増資を実施

▶ 住居2物件の取得と新たな資産運用報酬体系の適用により増配を想定

第23期予想分配金	第24期予想分配金	運用状況の予想の主な前提	
2,180円/口 (第22期比 +35円)	2,170円/口 (第23期比 △10円)	各期の運用資産 113物件（取得価格の合計 2,076億円）	公募増資後のLTV 51.0%（試算値）

2016年10月公募増資を契機に新たなステージにおける成長戦略“フェーズⅢ”を積極的に展開



# 2016年9月期(第22期)決算サマリー

第22期確定分配金  
1口当たり**2,145円**

- 第22期当初予想比**0.7%**増
- 第21期実績比**0.9%**増

概ね想定通りの運用状況に加え、b-town南青山等の譲渡益の獲得により、当初予想を上回る増配を実現

## 当初予想比較

	【ご参考】 2016年9月期(第22期) 修正予想 (2016年10月7日公表)	2016年9月期(第22期) 当初予想 (2016年5月16日公表)	2016年9月期(第22期) 実績 (183日間)	差異	
営業収益	6,694百万円	6,682百万円	6,693百万円	10百万円	0.2%
営業利益	2,746百万円	2,720百万円	2,739百万円	19百万円	0.7%
経常利益	2,200百万円	2,172百万円	2,193百万円	21百万円	1.0%
当期純利益	2,197百万円	2,169百万円	2,192百万円	23百万円	1.1%
圧縮積立金繰入額	12百万円	-	8百万円	8百万円	-
1口当たり分配金	2,145円	2,130円	2,145円	15円	0.7%

### ◇ 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 : △3百万円
    - その他賃貸事業収入の減少 : △4百万円
    - 不動産譲渡益の増加 : +18百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加 : +0百万円
    - その他業務費用の減少 : △9百万円
- ・ 経常利益
  - 営業外収益の減少 : △0百万円
  - 営業外費用の減少 : △2百万円

## 前期実績比較

	2016年3月期(第21期) 実績 (183日間)	2016年9月期(第22期) 実績 (183日間)	増減	
営業収益	6,543百万円	6,693百万円	150百万円	2.3%
営業利益	2,741百万円	2,739百万円	△2百万円	△0.1%
経常利益	2,214百万円	2,193百万円	△20百万円	△0.9%
当期純利益	2,210百万円	2,192百万円	△18百万円	△0.8%
圧縮積立金繰入額	47百万円	8百万円	△38百万円	△81.8%
1口当たり分配金	2,125円	2,145円	20円	0.9%

### ◇ 前期実績との増減の要因

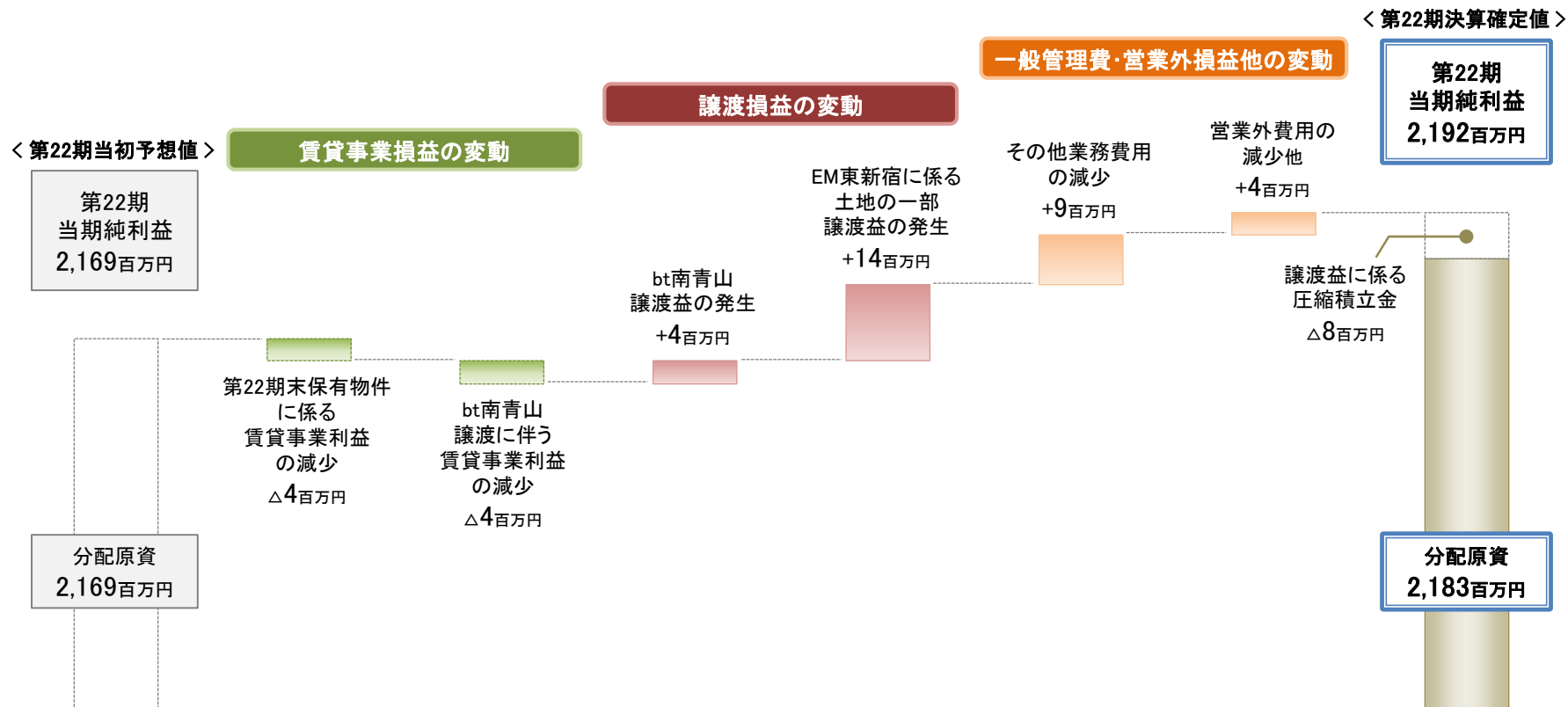
- ・ 営業利益
  - 営業収益
    - 賃貸料収入の増加 : +350百万円
    - その他賃貸事業収入の減少 : △8百万円
    - 不動産譲渡益の減少 : △191百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加 : +152百万円
    - その他業務費用の減少 : △0百万円
- ・ 経常利益
  - 営業外収益の減少 : △0百万円
  - 営業外費用の増加 : +17百万円

(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9月期(第22期)当初予想分配金の変動分析

2016年9月期(第22期) : 2016年4月1日～2016年9月30日 (183日)



発行済投資口数  
1,018,110口

発行済投資口数の増減はなし

発行済投資口数  
1,018,110口

1口当たり  
当初予想分配金  
2,130円

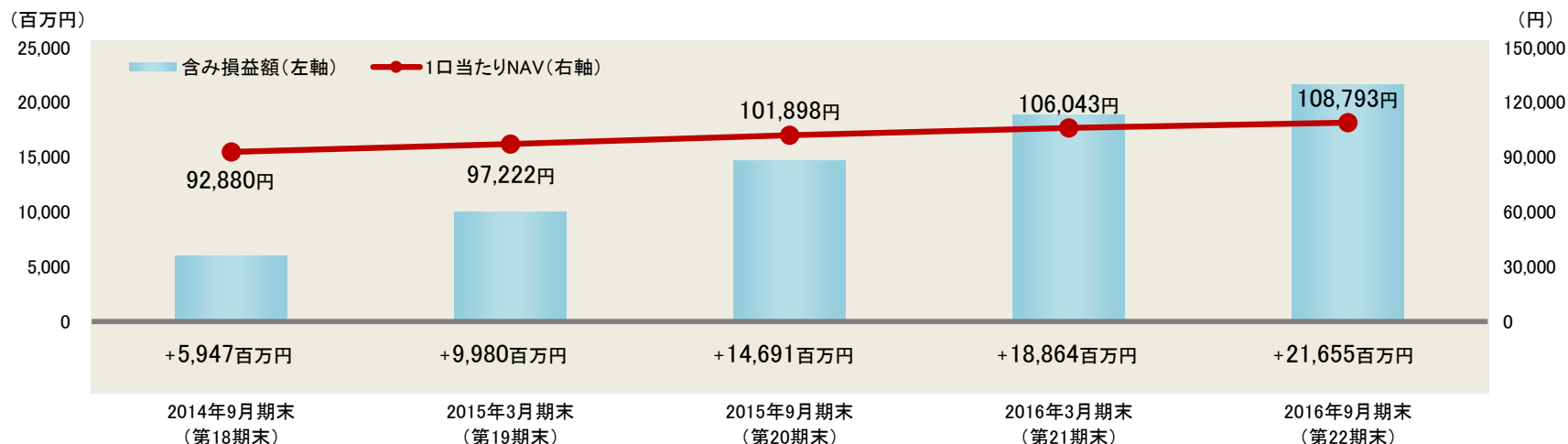
1口当たり分配金 +15円(+0.7%)の上ブレ

1口当たり  
確定分配金  
2,145円



# 2016年9月期末(第22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



鑑定評価額等	173,301百万円	194,662百万円	200,694百万円	207,565百万円	214,650百万円
期末帳簿価額	167,353百万円	184,681百万円	186,002百万円	188,701百万円	192,994百万円
含み損益額	5,947百万円	9,980百万円	14,691百万円	18,864百万円	21,655百万円
含み損益比率	+ 3.6%	+ 5.4%	+ 7.9%	+ 10.0%	+ 11.2%

(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21期末	第22期末	主な変動要因
住居	鑑定評価額等	203,833百万円	212,053百万円	● キャップレートの低下等により、第21期末に保有する住居106物件中63物件の鑑定評価額等が上昇（上昇:63物件、維持:24物件、下落:19物件）
	期末帳簿価額	183,523百万円	189,327百万円	
	含み損益額	+20,309百万円	+22,725百万円	● 第22期に鑑定評価額を下回る金額にて新規物件(4物件)を取得
商業施設	鑑定評価額等	3,732百万円	2,597百万円	● 第21期末において含み損(△328百万円)を抱えていたb-town南青山の譲渡に伴い、当該物件に係る含み損は解消
	期末帳簿価額	5,177百万円	3,666百万円	
	含み損益額	△1,445百万円	△1,069百万円	● 浜松プラザにおいて、キャップレート(10bp)の低下等により鑑定評価額が上昇(+34百万円)

(注) 各期末含み損益額＝各期末鑑定評価額等－各期末帳簿価額 各期末含み損益比率＝各期末含み損益額÷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10月公募増資の概要 及び資産運用報酬の適用料率の決定





# 2016年10月(第23期)に実施した公募増資について(1)

## 公募増資の概要

発行決議日	2016年10月 7日(金)
発行価格等決定日	2016年10月19日(水)
新投資口発行口数	87,400口(うち第三者割当分: 4,160口)
1口当たり発行価格	114,855円(ディスカウント率: 2.5%)
1口当たり発行価額	111,085円(引受手数料: 3.2%)
発行価額総額	9,708百万円(うち第三者割当分: 462百万円)

## 取得資産の概要

取得資産: 住居2物件	取得日: 2016年11月1日
取得価格合計: 85.0億円	鑑定評価額合計: 87.6億円
鑑定NOI (償却前): 4.5% 平均利回り (償却後): 3.9%	取得先: 積水ハウス

(注)「鑑定NOI平均利回り(償却前)」は減価償却費を加味しない不動産鑑定評価書上の直接還元法に基づく鑑定NOIの合計を、「鑑定NOI平均利回り(償却後)」は前述の鑑定NOIから各取得資産の想定減価償却費を控除した数値の合計を、それぞれ取得価格の合計で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

## 公募増資の効果

### 資産規模の更なる拡大

公募増資により積水ハウスが開発した高品質な住居2物件を取得

第22期末	公募増資後
1,991億円 (111物件)	2,076億円 (113物件)

### 1口当たりNAVの増加

第22期末の1口当たりNAVを上回る価格でのプレミアム増資を実現

第22期末	公募増資後
108,793円	109,210円 (試算値)

### LTVの引下げ

公募増資の実施により安定的な財務基盤を更に強化

第22期末	公募増資後
53.5%	51.0% (試算値)

当面のLTVの上限としている55%までの借入余力は、

68億円から約**180億円(試算値)**まで拡大

手許資金と併せた物件取得余力を有効活用し、  
分配金水準の維持・向上を目指す

(注1)「第22期末1口当たりNAV」は、鑑定評価額に基づいた時価ベースの純資産額から2016年9月期(第22期)における分配金総額を控除し、当該期末の発行済投資口の総口数で除して算出し、単位未満を切り捨てて記載しています。また、「公募増資後1口当たりNAV」は、2016年9月期末(第22期末)のNAVを基に、2016年10月に実施した公募増資時取得資産の鑑定評価額、当該公募増資における調達資金及び発行口数等を加味して算出した試算値です。

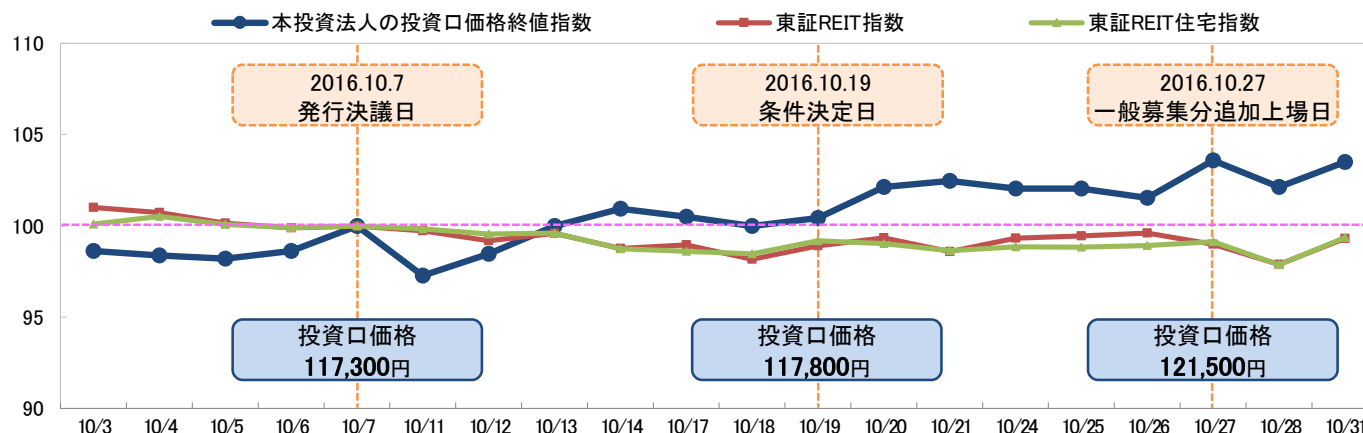
(注2)「第22期末LTV」は、2016年9月期末(第22期末)における総資産額に占める有利子負債総額の割合をいい、「公募増資後LTV」は2016年9月期末(第22期末)の総資産額を基に、2016年10月に実施した公募増資における調達資金及び上記取得資産の敷金を加味して算出してあり、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



# 2016年10月(第23期)に実施した公募増資について(2)

## 第23期公募増資の発行決議日前後の投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は発行決議日翌日は下落するも、その後上昇基調に転じ、**東証REIT指数及び東証REIT住宅指数に対しアウトパフォーム**



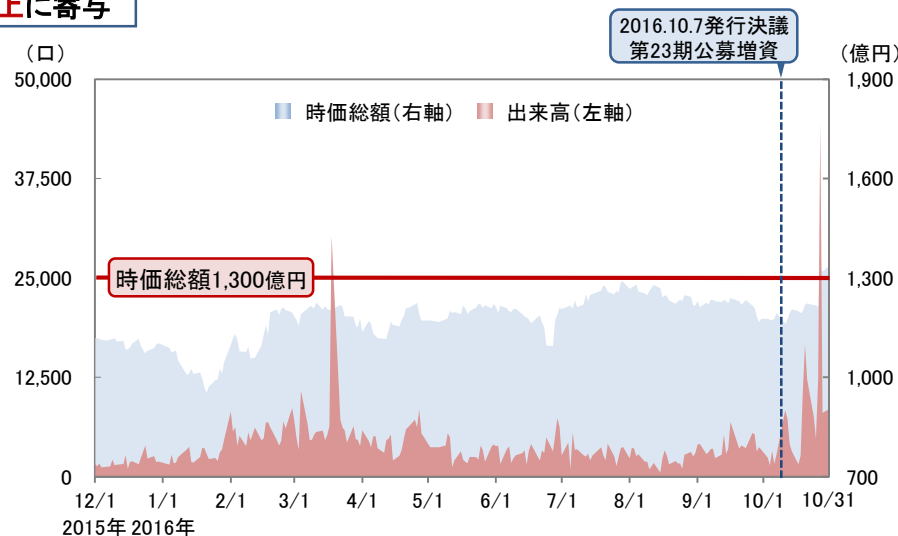
パフォーマンス状況	
発行決議日～条件決定日	
東証REIT指数	1.5ポイント アウトパフォーム
東証REIT住宅指数	1.2ポイント アウトパフォーム

(注) 上記各指数のグラフは、本投資法人の投資口価格終値、株式会社東京証券取引所が公表する東証REIT指数及び東証REIT住宅指数について、発行決議日である2016年10月7日を100として指数化して作成しています。

## 時価総額及び出来高の推移

公募増資の実施により**時価総額が更に拡大** ➡ **投資口流動性の向上に寄与**

時価総額	2015年12月30日時点 <b>1,103億円</b> 〔発行済投資口の総口数 1,018,110口〕	➡	2016年10月31日時点 <b>1,337億円</b> 〔発行済投資口の総口数 1,101,350口〕
	2015年1月～2015年12月 1日当たり平均 <b>306百万円</b> (2,508口)	➡	2016年1月～2016年10月 1日当たり平均 <b>510百万円</b> (4,386口)





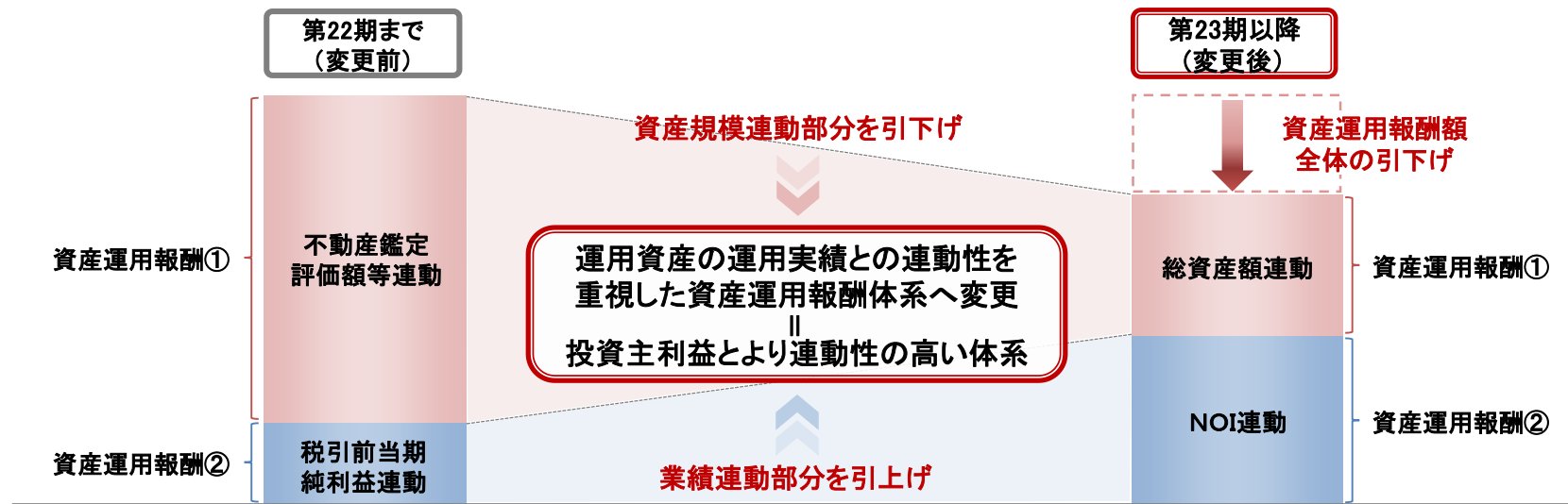
# 新たな資産運用報酬体系の適用料率の決定

2017年3月期(第23期)より適用される  
新しい資産運用報酬体系の適用料率を決定



2017年3月期(第23期)に想定する  
資産運用報酬額の引下げ見込額

△139百万円(従前比)



区分	変更前の資産運用報酬体系		変更後の資産運用報酬体系			
	算定式	報酬料率	算定式	上限料率	適用料率	
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		
				年0.22%	年0.15%	年0.10%
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%	4.0%	
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%*)	0.8% (0.4%*)	
合併報酬	—	—	合併承継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。

\*\* 合併報酬については、合併に関する具体的な計画がないことから、適用料率の決定を見送っています。今後、必要に応じて、適用料率について協議を行い決定します。

(注1) 上記「2017年3月期(第23期)に想定する資産運用報酬額の引下げ見込額」は、第23期の資産運用報酬を变更后と変更前の資産運用報酬体系でそれぞれ算定した場合の差額です。

(注2) 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、各営業期間毎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きます。)の合計を控除した金額を、それぞれ指します。



# Memo





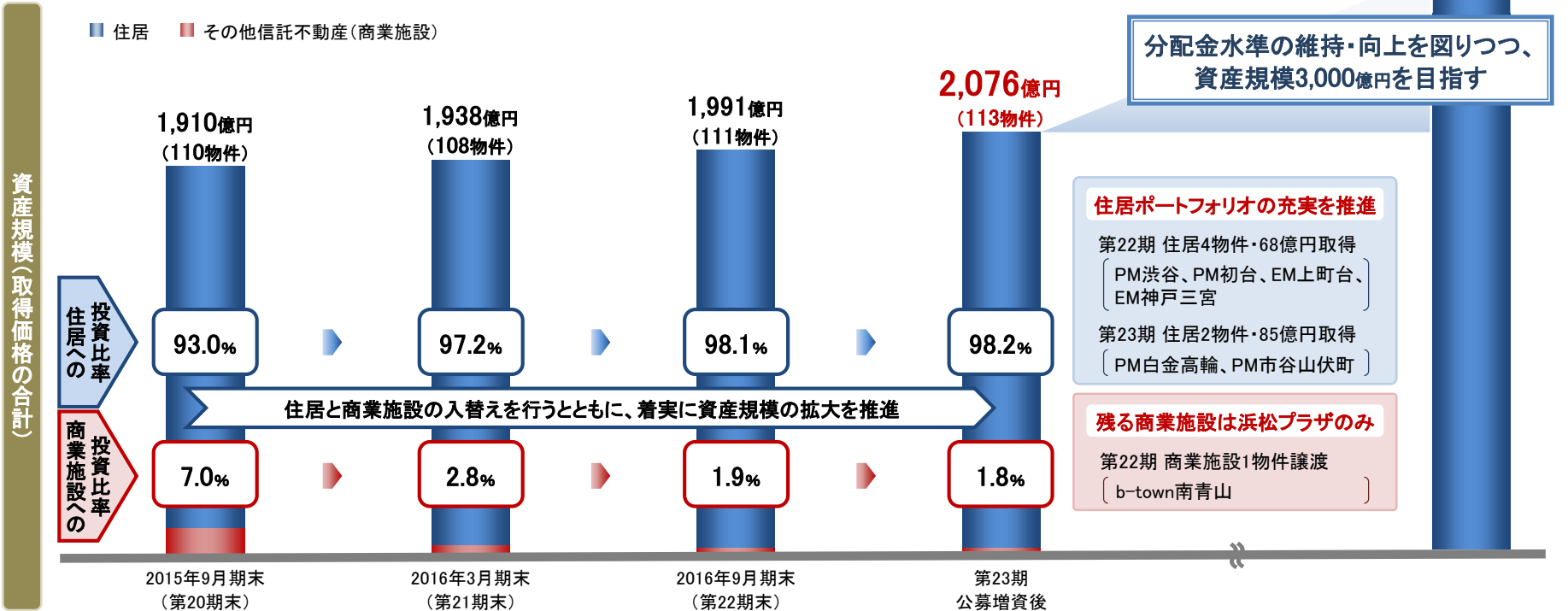
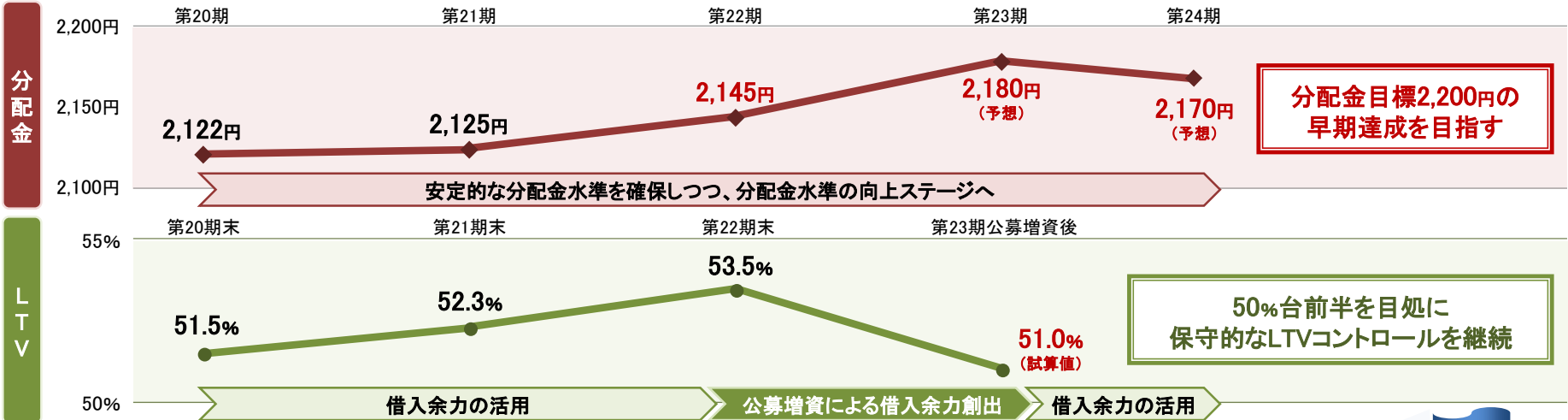
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

## Ⅲ. 2016年9月期(第22期)以降の外部成長実績





# 好循環な成長サイクルの確立



(注) 上記「住居への投資比率」及び「商業施設への投資比率」は、いずれも取得価格に基づき算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。



# 2016年9月期(第22期)取得資産の概要

● 積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された高品質な「プライムメゾン」シリーズの取得

## プライムメゾン渋谷

東京圏主要都市部

築年数2.3年



取得価格	鑑定評価額
2,190百万円	2,300百万円
鑑定NOI利回り	
4.5%(償却前)	4.0%(償却後)
所在地	東京都渋谷区渋谷
最寄駅	JR山手線「渋谷」駅徒歩約4分 他
建築時期	2014年7月4日
取得日	2016年4月1日
稼働率	96.6%(2016年9月30日時点)

## プライムメゾン初台

東京圏主要都市部

築年数1.9年



取得価格	鑑定評価額
2,700百万円	2,850百万円
鑑定NOI利回り	
4.7%(償却前)	3.8%(償却後)
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
建築時期	2014年12月11日
取得日	2016年4月1日
稼働率	100.0%(2016年9月30日時点)

● 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した住居の取得

## エスティメゾン上町台

主要大都市圏

築年数11.2年



取得価格	鑑定評価額
950百万円	978百万円
鑑定NOI利回り	
5.4%(償却前)	4.1%(償却後)
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
建築時期	2005年8月17日
取得日	2016年4月1日
稼働率	94.0%(2016年9月30日時点)

## エスティメゾン神戸三宮

主要大都市圏

築年数9.6年



取得価格	鑑定評価額
970百万円	975百万円
鑑定NOI利回り	
5.5%(償却前)	4.0%(償却後)
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 他
建築時期	2007年3月22日
取得日	2016年4月1日
稼働率	93.2%(2016年9月30日時点)

(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(償却前)」は減価償却費を加味しない不動産鑑定評価書上の直接還元法に基づく鑑定NOIを、「鑑定NOI利回り(償却後)」は前述の鑑定NOIから各取得資産の想定減価償却費を控除し算出された数値を、それぞれ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。



# 2016年10月(第23期)公募増資による取得資産の概要

積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された高品質な「プライムメゾン」シリーズの取得

## プライムメゾン白金高輪

東京圏主要都市部

築年数1.4年



取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
4,500百万円	4,690百万円	4.5%(償却前) 3.9%(償却後)

所在地	東京都港区三田		
最寄駅	東京メトロ南北線 他「白金高輪」駅徒歩約3分		
賃貸可能戸数	147戸	住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ中心
建築時期	2015年6月15日	取得日	2016年11月1日
稼働率	96.8%(組入時点)		



## プライムメゾン市谷山伏町

東京圏主要都市部

築年数1.0年

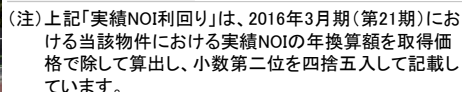


取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
4,000百万円	4,070百万円	4.6%(償却前) 3.9%(償却後)

所在地	東京都新宿区市谷山伏町		
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅徒歩約3分 他		
賃貸可能戸数	117戸	住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ中心
建築時期	2015年10月13日	取得日	2016年11月1日
稼働率	92.5%(組入時点)		





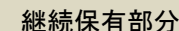
 b-town南青山

譲渡益の  
合計

18百万円

譲渡益の一部(8百万円)を2016年9月期(第22期)に  
圧縮積立金として内部留保

● エスティメゾン東新宿に係る土地の一部



## 譲渡価格

鑑定評価額

帳篷価額(譲渡日時点)

讓渡益

23百万円

12百万円

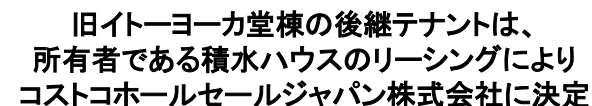
7百万円

14百万円

▶ 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南青山については2016年3月末日を、エスティマゾン東新宿の譲渡対象部分については2016年6月1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。なお、エスティマゾン東新宿の譲渡対象部分の鑑定評価額は隣接地との併合を前提とした限定価格です。

 **(ご参考) 浜松プラザの保有状況及び今後の運用方針**



安定運用に努めるとともに、  
積水ハウスと協働して施設全体の  
魅力度・資産価値の向上を図り、  
時機をみて譲渡の判断を行うことを検討

第22期末時点における各テナントとの  
加重平均契約残存年数

9.3年

(注) 上記「加重平均契約残存年数」は、2016年9月期末(第22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記載しています。



# 住居ポートフォリオの状況

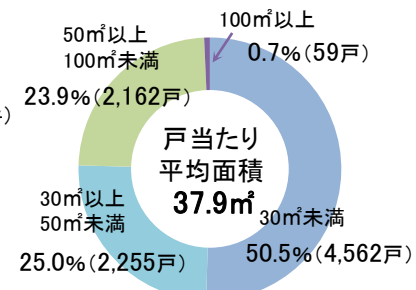
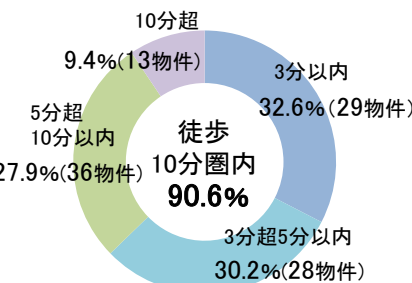
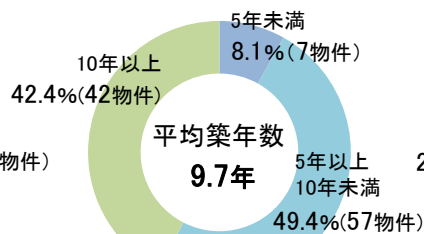
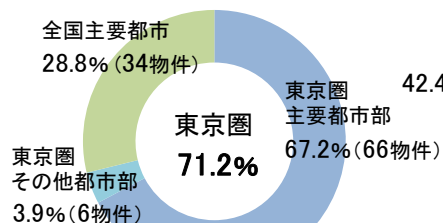
エリア別分散状況  
(取得価格ベース)

築年数別分散状況  
(取得価格ベース)

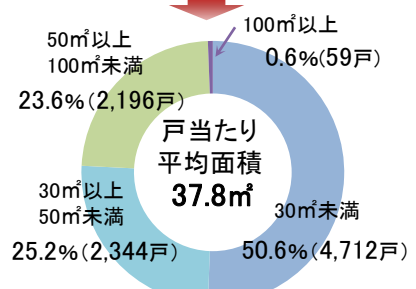
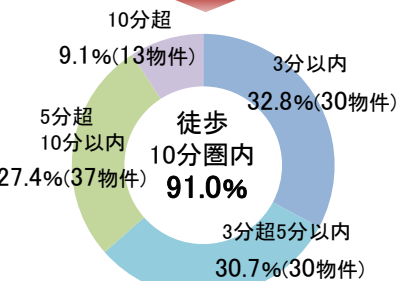
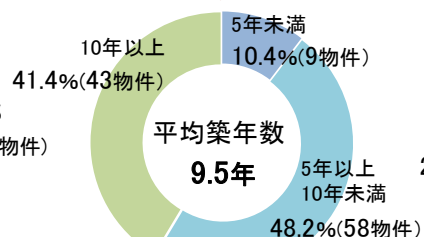
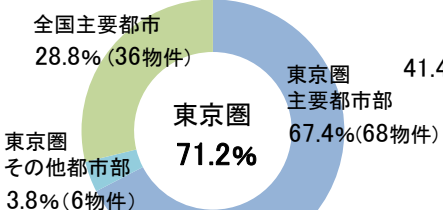
駅徒歩別分散状況  
(取得価格ベース)

面積別分散状況  
(住居賃貸可能戸数ベース)

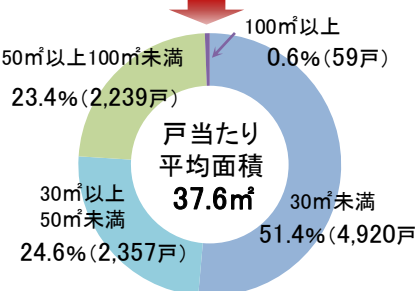
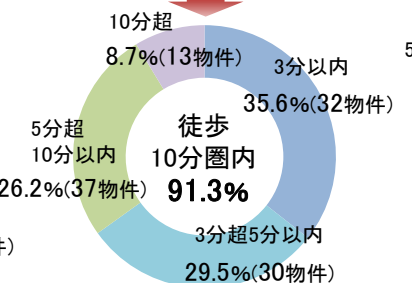
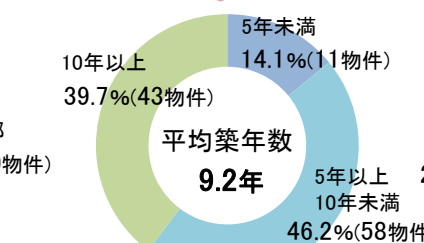
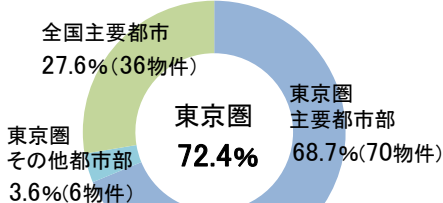
2016年3月期末  
(第21期末)



2016年9月期末  
(第22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記載しています。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する各時点における保有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・SI レジデンシャル投資法人

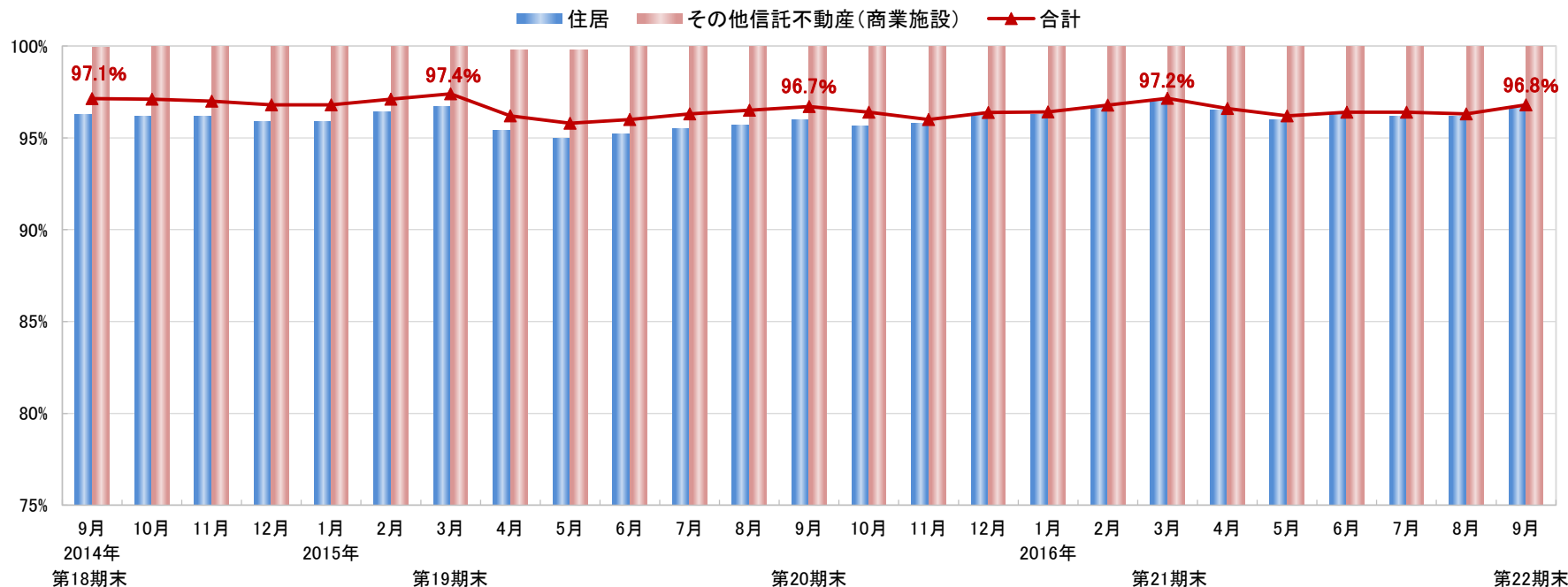
## IV. 2016年9月期(第22期)の内部成長実績





# 稼働率及びNOI利回り

## 稼働率月次推移一覧



	稼働率					
	第20期		第21期		第22期	
	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均
住居	96.0%	95.5%	97.0%	96.3%	96.7%	96.3%
その他信託不動産 (商業施設)	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	96.7%	96.2%	97.2%	96.5%	96.8%	96.5%

各期末保有物件NOI平均利回り		
第20期	第21期	第22期
5.0%	5.1%	5.1%
5.3%	3.2%	3.6%
5.0%	5.1%	5.0%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2014年9月から2016年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。

(注2) 表中の稼働率のうち「期中平均稼働率」は、2015年9月期(第20期)、2016年3月期(第21期)及び2016年9月期(第22期)における各月末稼働率の平均値を記載しています。以下同じです。

(注3) 表中の「各期末保有物件NOI平均利回り」は、2015年9月期末(第20期末)、2016年3月期末(第21期末)及び2016年9月期末(第22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。以下同じです。

(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、一時的に稼働が低下するも、全体では95%を超える水準で安定的に推移

期中平均稼働率： **95.7%** (前年同期比±0pt)  
 期末保有物件NOI平均利回り： **4.8%** (償却前)

エリアデータ	物件数	68物件
	賃貸可能面積	177,327.15㎡
	賃貸可能戸数	5,211戸

## 東京圏その他都市部

期初に稼働が低下するも、機動的なリーシングにより、その後は95%以上で安定的に推移

期中平均稼働率： **95.4%** (前年同期比+2.5pt)  
 期末保有物件NOI平均利回り： **5.1%** (償却前)

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

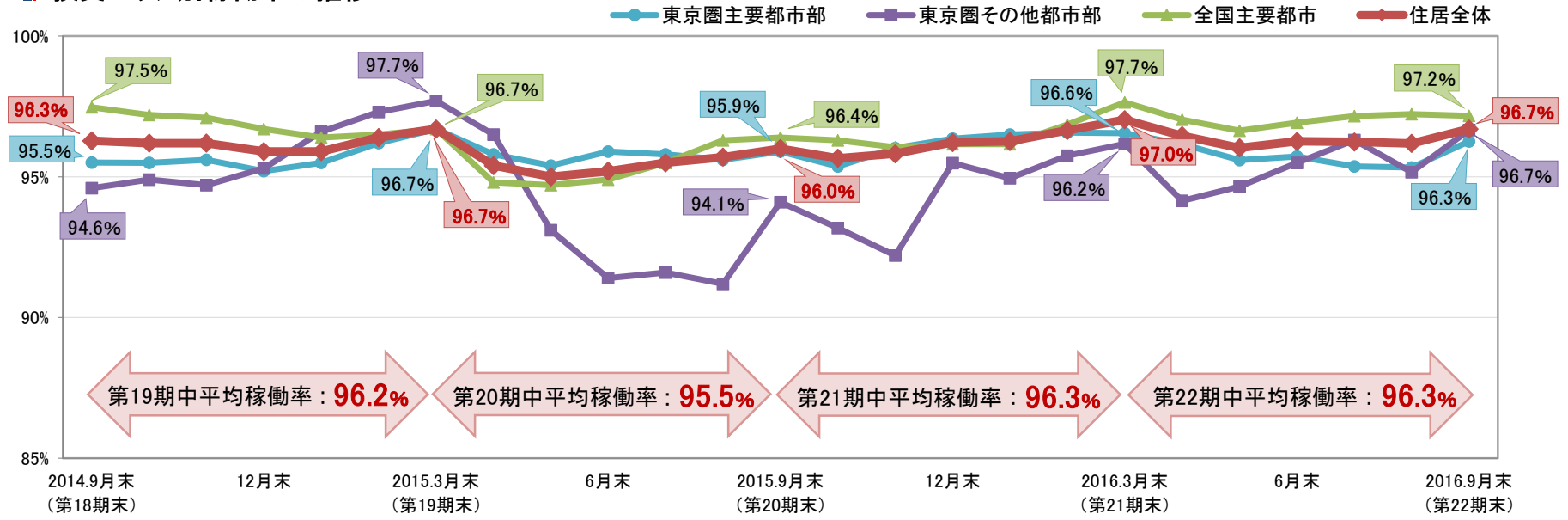
全てのエリアにおいて、安定的に高い稼働率で推移

期中平均稼働率： **97.0%** (前年同期比+1.6pt)  
 期末保有物件NOI平均利回り： **5.6%** (償却前)

エリアデータ	物件数	36物件
	賃貸可能面積	166,829.56㎡
	賃貸可能戸数	3,742戸

各物件・各住戸の稼働及び賃料の最適なバランスを意識したリーシングにより、第22期中平均稼働率は**前年同期比プラス0.8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9月期末(第22期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

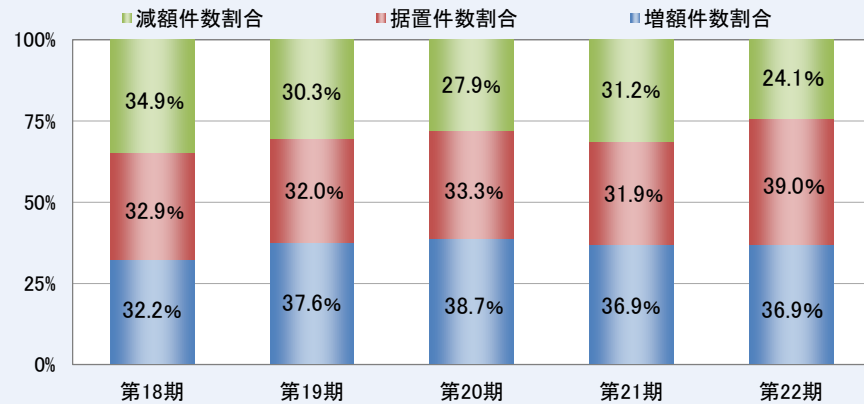


# 住居に係る新規・更新契約時の賃料動向

## 新規契約時の賃料動向

	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
新規契約件数	699件	834件	816件	887件	<b>885件</b>
賃料増額合計 (件数)	1,101千円 (225件)	1,357千円 (314件)	1,744千円 (316件)	1,576千円 (327件)	<b>1,472千円 (327件)</b>
賃料減額合計 (件数)	△1,845千円 (244件)	△1,431千円 (253件)	△1,326千円 (228件)	△1,517千円 (277件)	<b>△1,150千円 (213件)</b>
差引賃料変動額	△744千円	△73千円	417千円	59千円	<b>321千円</b>

従前賃料に対する変動率	△0.8%	→ △0.1%	→ 0.4%	→ 0.1%	→ <b>0.3%</b>
-------------	-------	---------	--------	--------	---------------



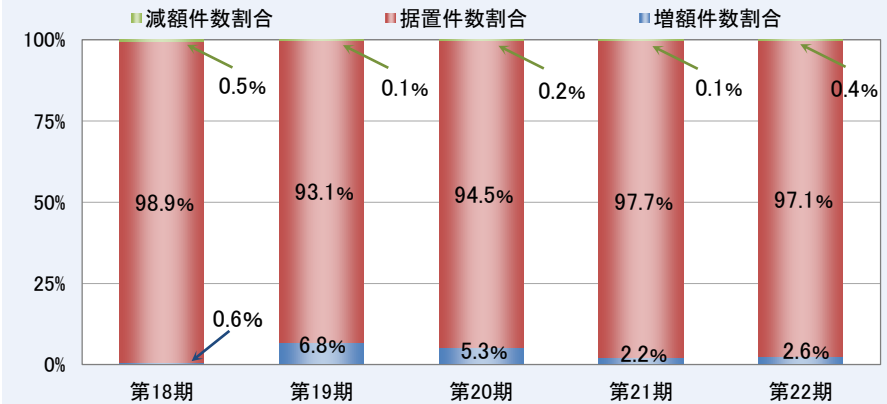
## 新規契約時の投資エリア別賃料動向

第22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	413千円	0.5%
東京圏その他都市部	51件	△86千円	△1.7%
全国主要都市	259件	△5千円	△0.0%
合計	885件	321千円	0.3%

## 更新契約時の賃料動向

	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
更新契約件数	972件	1,136件	1,013件	1,406件	<b>1,135件</b>
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)	<b>91千円 (29件)</b>
賃料減額合計 (件数)	△38千円 (5件)	△2千円 (1件)	△5千円 (2件)	△7千円 (2件)	<b>△17千円 (4件)</b>
差引賃料変動額	△17千円	222千円	125千円	55千円	<b>74千円</b>

従前賃料に対する変動率	△0.0%	→ 0.2%	→ 0.1%	→ 0.0%	→ <b>0.1%</b>
-------------	-------	--------	--------	--------	---------------



## 更新契約時の投資エリア別賃料動向

第22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	690件	73千円	0.1%
東京圏その他都市部	60件	11千円	0.2%
全国主要都市	385件	△10千円	△0.0%
合計	1,135件	74千円	0.1%

(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。



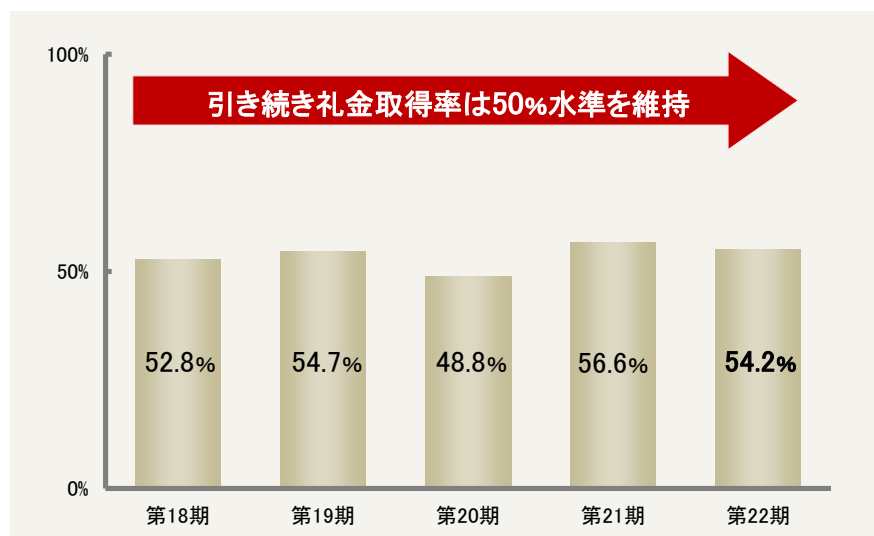
# 住居に係る主な運用指標の状況

## 稼働賃料坪単価の動向

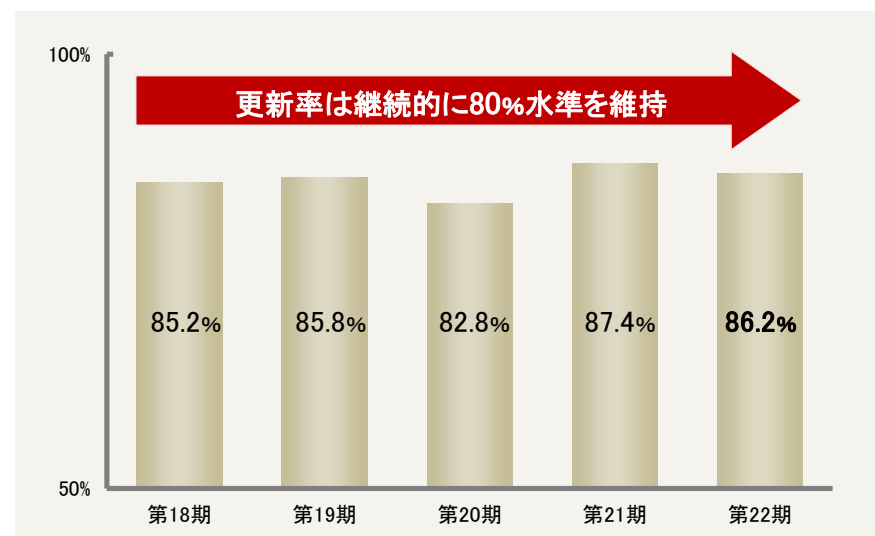
第21期末保有物件ベース						第22期末保有物件ベース	
	2016年3月期末(第21期末)		2016年9月期末(第22期末)		坪単価変動率 (第21期末比)	2016年9月期末(第22期末)	
	期末稼働率	期末坪単価	期末稼働率	期末坪単価		期末稼働率	期末坪単価
東京圏主要都市部	96.2%	12,835円	95.8%	12,842円	0.1%	95.9%	12,939円
東京圏その他都市部	96.0%	7,832円	96.5%	7,797円	△0.4%	96.5%	7,797円
全国主要都市	96.0%	7,312円	95.4%	7,318円	0.1%	95.3%	7,351円
全体	96.1%	10,536円	95.7%	10,540円	0.0%	95.7%	10,601円

\* 住居物件内の店舗・事務所の賃料及び面積並びに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賃料及び面積は、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。



## リーシング力強化のための取組み

🇯🇵 **テナントニーズにあわせた住空間とすべく、リノベーション工事を実施**

実施物件名	工事内容	工事金額（消費税別）
エスティメゾン銀座 （築11.7年）	専有部（1LDK:46.76㎡） ・ 間取りの変更 ・ 設備仕様の変更 等	499万円 （うち資本的支出457万円）

月額賃料(共益費込)が従前賃料と比べ  
**13.6%増**となるリーシングに貢献





# コスト削減に向けた取組み

## LED照明器具への交換工事

共用部における照明器具につき、電気料金等の削減及び環境への配慮を企図し、今期も継続してLED照明に交換

実施	工事実施物件名	工事費用	年間削減見込額
第18期～ 第21期実施	プライムメゾン銀座イースト 他19物件	63百万円	19.2百万円/年
第22期実施	プライムメゾン大通公園 他4物件	13百万円	4.7百万円/年
累計 (第18期～第22期)	25物件 〔住居全110物件に対し、 22.7%進捗〕	76百万円	23.9百万円/年

- 共用部照明器具のLED化により、電気料金等の削減見込額が累計で年間 **23.9百万円**
- 工事費用は**全て資本的支出**であり、各期の工事費用は、電気料金等の削減により**3年から4年程度で回収見込み**

(注) LED照明器具への交換工事における「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す。工事費用の回収が上記のとおり行われるとの保証はありません。

## 新電力供給会社の導入

共用部における電気料金の削減を企図し、一部の物件の電力供給会社を変更

地域	変更実施物件名	従来電気料金	変更後電気料金 (試算)	削減割合	年間削減 見込額
東京電力 管内物件	エスティメゾン麻布永坂 他 47物件	35百万円/年	32百万円/年	7.8%	2.7百万円/年
関西電力 管内物件	エスティメゾン京橋 他 11物件	15百万円/年	14百万円/年	9.5%	1.4百万円/年
累計	60物件 〔住居全110物件に対し、 54.5%に導入〕	50百万円	46百万円	8.3%	4.2百万円/年

- 電気供給会社の変更に伴う特別なコスト負担はなし
- 電気料金の削減がそのままポートフォリオの収益性向上に貢献

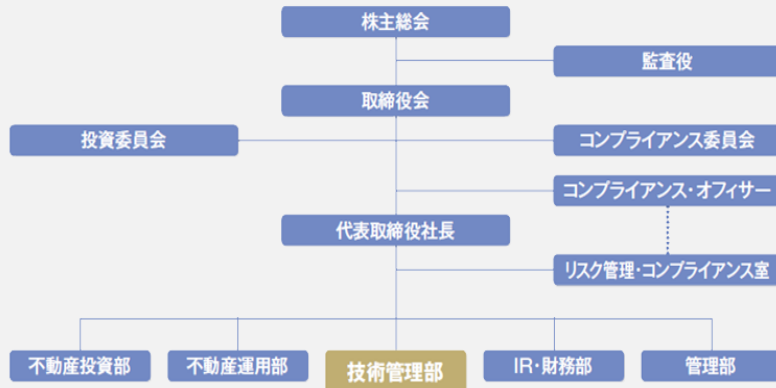
(注) 新電力供給会社の導入における「年間削減見込額」は、新電力供給会社からの提案資料を基に資産運用会社にて試算した数値です。



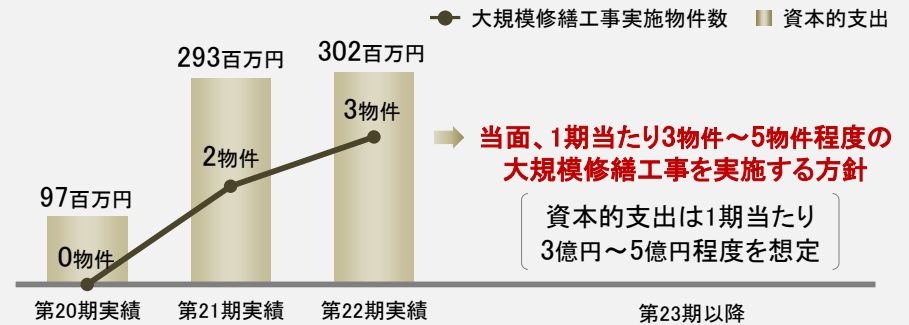
# 資産価値の維持・向上に向けた取組み

## 技術管理部の新設

- 運用資産に係る長期修繕計画の策定及び修繕工事の管理等の業務を専門的に担う部署を設置



## 大規模修繕工事の件数及び資本的支出の推移



## 第22期における大規模修繕工事の概要

- 2016年9月期(第22期)においては以下の3物件につき、建物劣化診断の結果を踏まえた計画的な大規模修繕工事を実施

実施物件名	工事金額 (消費税別)	工事内容	工事期間
エスティメゾン恵比寿Ⅱ (築13.4年)	58百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、バルコニー防水工事 等	2016年5月 ～ 2016年9月
エスティメゾン神田 (築12.7年)	45百万円		
エスティメゾン町田 (築12.7年)	75百万円		

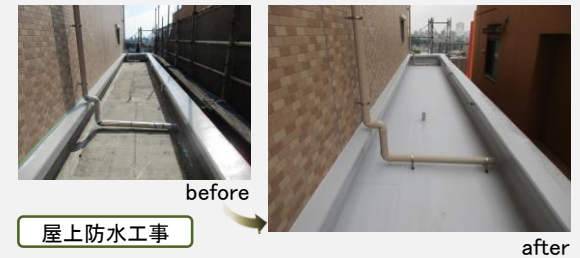
### エスティメゾン恵比寿Ⅱ



### エスティメゾン神田



### エスティメゾン町田





# Memo





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

## V. 2016年9月期(第22期)以降のファイナンス活動



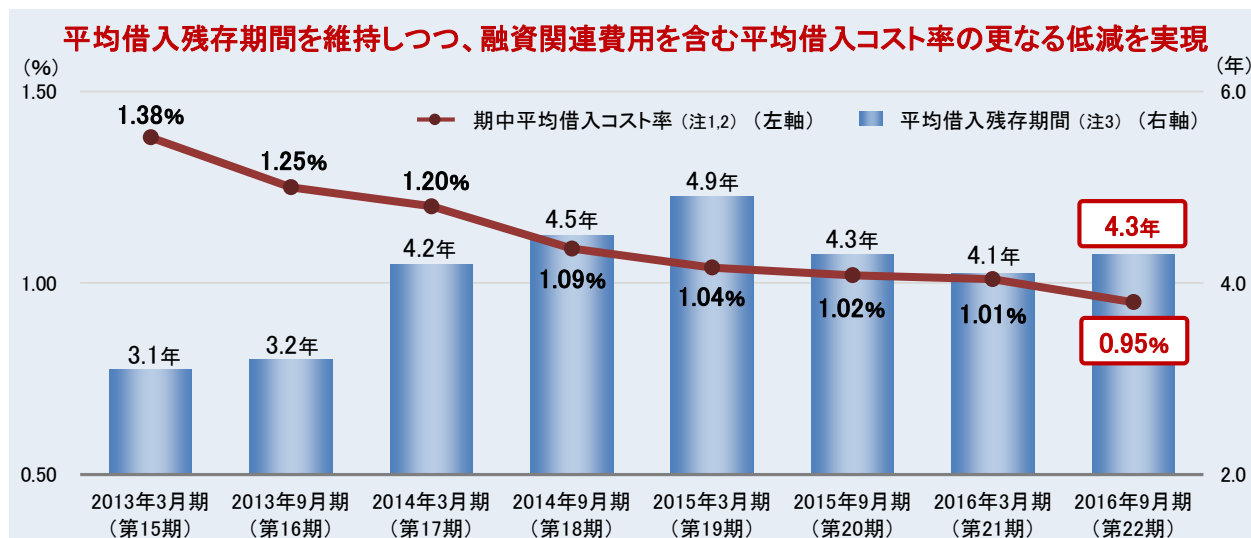


# 2016年9月期(第22期)以降における主な取組み(1)

## 2016年8月のリファイナンス実績



## 期中平均借入コスト率と平均借入残存期間の推移



### 信用格付の状況(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)

(注1) 期中平均借入コスト率=各期借入コスト(年換算)÷各期中間平均有利子負債残高 借入コスト=支払利息(清算金(ブレイクファンディングコスト)を除く)+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。



# 2016年9月期(第22期)以降における主な取組み(2)

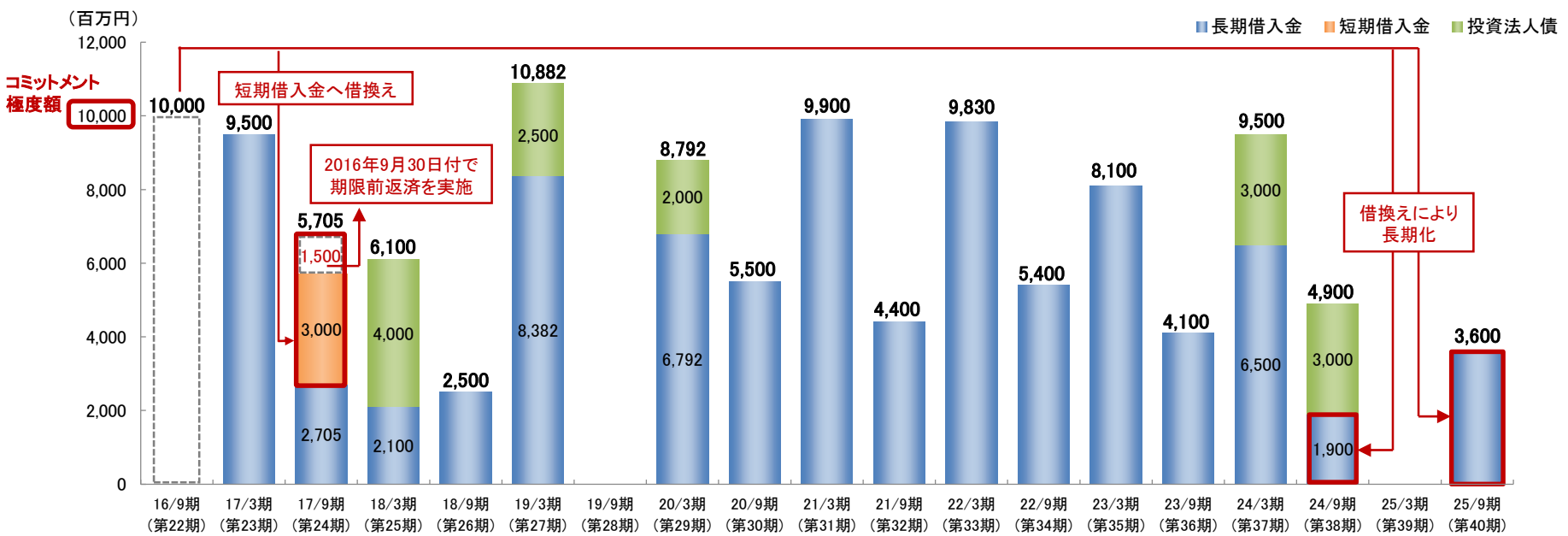
## ● コミットメントラインの設定

コミットメントラインの設定により、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保

コミットメント極度額	契約締結日	コミットメント期間	契約締結先	資金使途
100億円	2016年10月7日	2016年11月 1日 ～ 2017年10月31日	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規物件取得資金</li> <li>リファイナンス資金(投資法人債の償還を含みます。)</li> <li>保有不動産の改修・修繕工事資金</li> </ul>

## ● 返済期日の分散状況 (本書の日付現在)

コミットメント極度額100億円を目処とし、期あたりの返済額を分散していく方針





# 有利子負債に係る主要な財務指標の推移

## 有利子負債の概要

	2016年3月期末(第21期末)		2016年9月期末(第22期末)	
	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%	3,000百万円	0.2%
長期借入金(注3)	82,009百万円	0.9%	91,209百万円	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%	108,709百万円	0.8%

	第21期末	第22期末	本書の日付現在
総資産ベースLTV	52.3%	53.5%	51.0%(試算値)

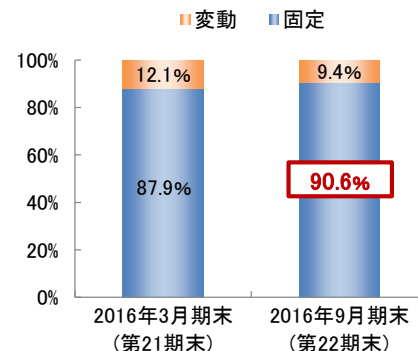
## 金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほ銀行	17,001百万円	18.0%
株式会社三井住友銀行	16,741百万円	17.8%
株式会社三菱東京UFJ銀行	10,750百万円	11.4%
みずほ信託銀行株式会社	8,030百万円	8.5%
三井住友信託銀行株式会社	6,850百万円	7.3%
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,592百万円	7.0%
株式会社日本政策投資銀行	6,241百万円	6.6%
農林中央金庫	4,752百万円	5.0%
株式会社りそな銀行	4,550百万円	4.8%
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	94,209百万円	100.0%

本書の日付現在

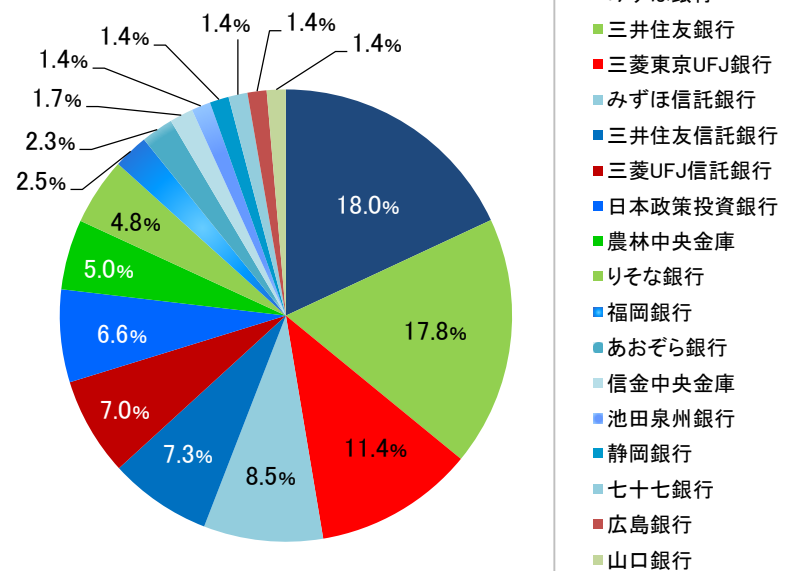
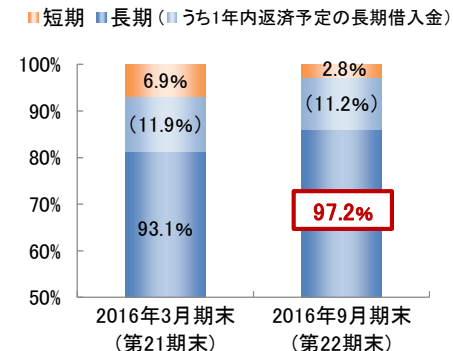
## 金利の変動・固定比率(注4)

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4)

安定的な長期借入比率を維持



(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月末日又は2016年9月末日時点における適用金利を借入金額に基づき加重平均して算出し、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) 有利子負債の総額に対する比率となります。





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

## VI. CSR・環境活動への取組み





## 共用部照明器具のLED化工事

2016年9月期(第22期)において、新たに**5**物件実施  
(2016年9月末日時点において累計**25**物件実施済み)

電気使用量(25物件の合計): 年間 約**912,793kwh**低減見込み

温室効果ガス排出量(25物件の合計): 年間 約**474トン**低減見込み

\* 交換工事実施業者提案資料を基に、資産運用会社にて試算

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

## 専有部エアコンの省エネルギー化

2016年9月期(第22期)において、新たに**140**戸実施  
(2016年9月末日時点において累計**393**戸実施済み)

■ 省エネ性能「★★(2stars)」と「★★★★(4stars)」との比較

電気使用量: 年間 約 **13%** 低減見込み

温室効果ガス排出量: 年間 約 **112kg** 低減見込み

\* 経済産業省資源エネルギー庁公表資料に基づき、資産運用会社にて試算

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



高品質な住まいの提供

本書の日付現在までに累計**5**物件の認証を取得

### 評価ランク



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  
横濱日本大通

### 評価ランク



プライムメゾン  
銀座イースト

### 評価ランク



エスティメゾン  
大島

DBJ Green Building 認証の取得

2016年GRESBサステナビリティ対応調査

において、2年連続で高評価の「**Green Star**」を取得するとともに  
アジアの住宅セクターにおいて「**Sector Leader**」(1位)に選出  
また、2016年度より導入されたGRESBレーティングにおいて  
「**4 Stars**」(最上位は「5 Stars」)を取得



グローバル・リアル・エースタート・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

## VII. 2017年3月期(第23期)及び2017年9月期(第24期)業績予想





# 2017年3月期(第23期)業績予想

第23期予想分配金

1口当たり**2,180円**

第22期実績比

**+1.6%**

〔第22期に計上した譲渡益が剥落するも、第23期公募増資取得物件に係る賃貸事業利益の増加及び資産運用報酬の削減等により第22期と比べ増配を想定〕

## 第23期予想と第22期実績の比較

	2016年9月期(第22期) 実績 (183日間)	2017年3月期(第23期) 予想 (182日間)	増減	
営業収益	6,693百万円	6,857百万円	164百万円	2.5%
営業利益	2,739百万円	2,975百万円	235百万円	8.6%
経常利益	2,193百万円	2,412百万円	218百万円	10.0%
当期純利益	2,192百万円	2,410百万円	217百万円	9.9%
圧縮積立金繰入額	8百万円	-	△8百万円	△100%
1口当たり分配金	2,145円	2,180円	+35円	1.6%

◇ 第23期予想と第22期実績との増減の要因

- ・ 営業利益
  - 営業収益
    - 賃貸料収入の増加 : +176百万円
    - その他賃貸事業収入の増加 : +6百万円
    - 不動産譲渡益の減少 : △18百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加 : +61百万円
    - その他業務費用の減少 : △132百万円
- ・ 経常利益
  - 営業外収益の減少 : △0百万円
  - 営業外費用の増加 : +16百万円

### 【2017年3月期(第23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113物件
- ◆ 期中平均稼働率：住居96.0%、その他信託不動産(商業施設)100%、ポートフォリオ全体96.2%
- ◆ 管理業務費：約651百万円 ◆ 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1,605百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約533百万円 ◆ 投資口交付費償却、投資法人債発行費償却等：約29百万円
- ◆ 発行済投資口の総口数：1,105,510口

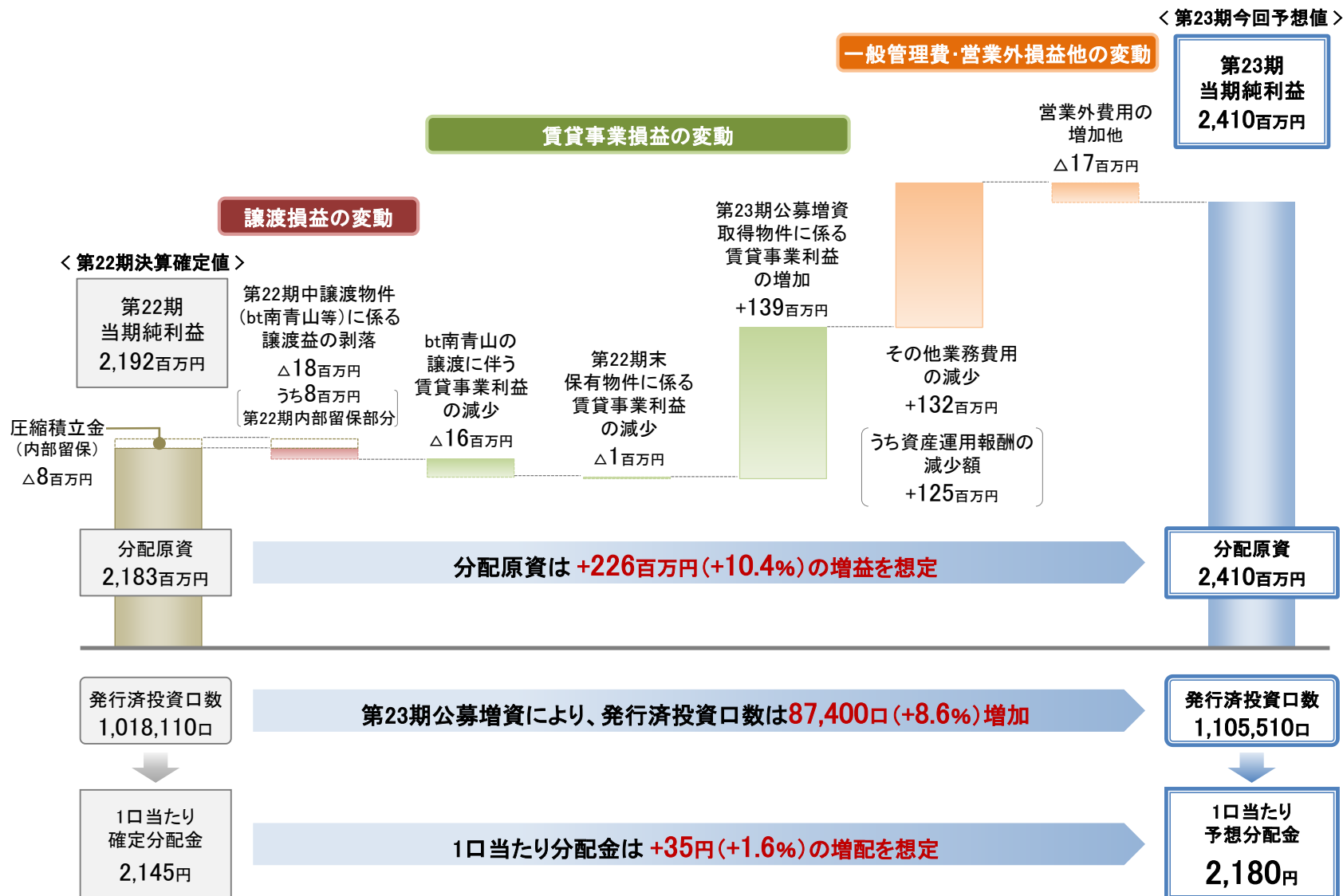
(注1) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記予想数値は2016年11月15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。



# 2017年3月期(第23期)予想分配金の変動分析

2017年3月期(第23期) : 2016年10月1日～2017年3月31日 (182日)





# 2017年9月期(第24期)業績予想

第24期予想分配金

1口当たり**2,170円**

第23期予想比

**△0.5%**

〔2016年に取得した8物件の固定資産税等の費用化があるも、第23期公募増資により取得した2物件の通期稼働により第23期と同水準の分配金を想定〕

## 第24期予想と第23期予想の比較

	2017年3月期(第23期) 予想 (182日間)	2017年9月期(第24期) 予想 (183日間)	増減	
営業収益	6,857百万円	6,845百万円	△12百万円	△0.2%
営業利益	2,975百万円	2,948百万円	△26百万円	△0.9%
経常利益	2,412百万円	2,401百万円	△10百万円	△0.4%
当期純利益	2,410百万円	2,399百万円	△10百万円	△0.4%
圧縮積立金繰入額	—	—	—	—
1口当たり分配金	2,180円	2,170円	△10円	△0.5%

◇ 第24期予想と第23期予想との増減の要因

- ・ 営業利益
  - 営業収益
    - 賃貸料収入の増加 : +4百万円
    - その他賃貸事業収入の減少 : △17百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加 : +9百万円
    - その他業務費用の増加 : +5百万円
- ・ 経常利益
  - 営業外費用の減少 : △15百万円

### 【2017年9月期(第24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113物件
- ◆ 期中平均稼働率：住居95.9%、その他信託不動産(商業施設)100%、ポートフォリオ全体96.0%
- ◆ 管理業務費：約649百万円 ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約421百万円 ◆ 減価償却費：約1,605百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約522百万円 ◆ 投資口交付費償却、投資法人債発行費償却等：約24百万円
- ◆ 発行済投資口の総口数：1,105,510口

(注1) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記予想数値は2016年11月15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。

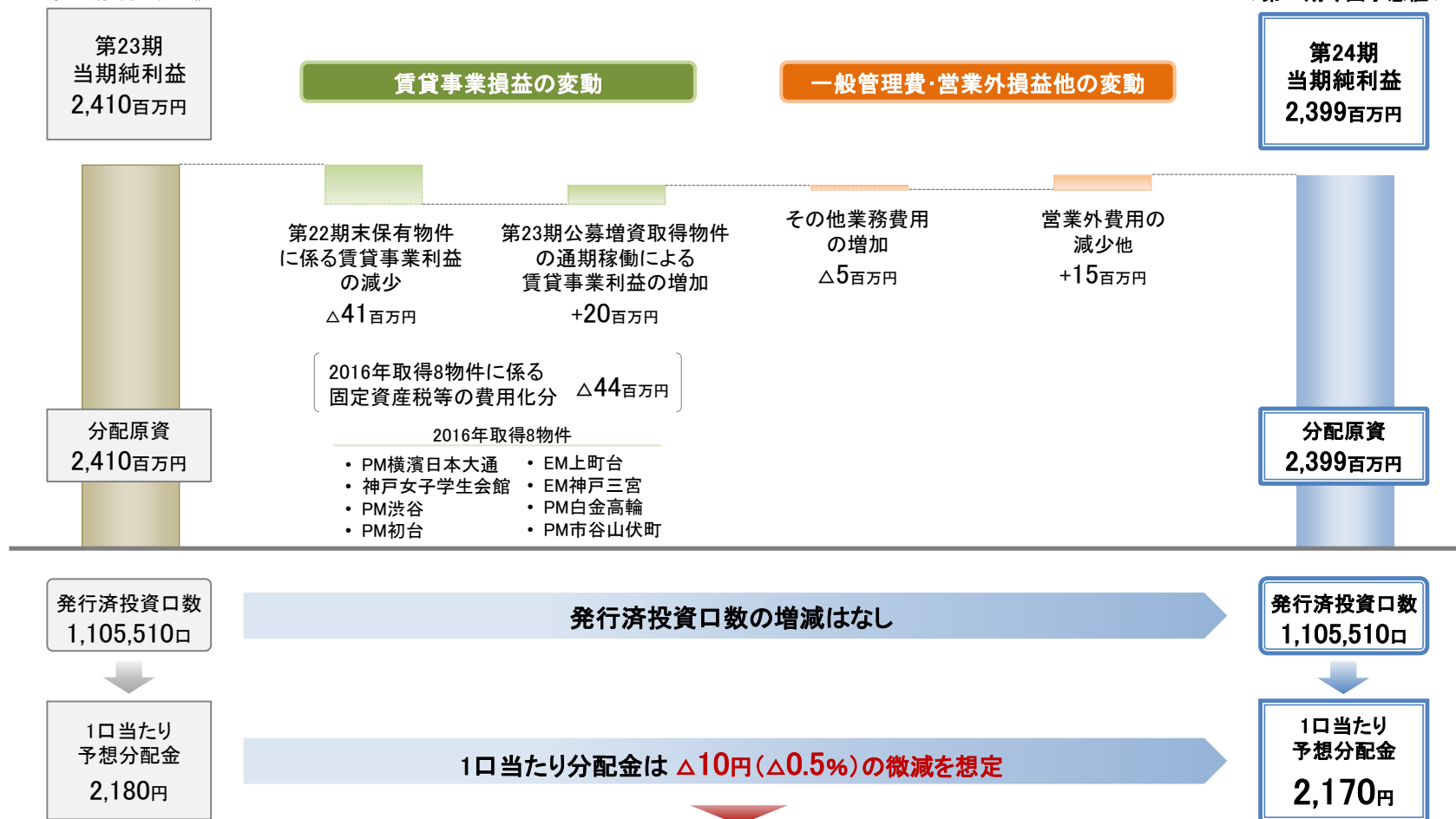


# 2017年9月期(第24期)予想分配金の変動分析

2017年9月期(第24期) : 2017年4月1日～2017年9月30日(183日)

< 第23期今回予想値 >

< 第24期今回予想値 >



第24期予想分配金は2016年に取得した物件に係る固定資産税等の費用化を主因として、微減を想定するも、  
第23期公募増資により創出された借入余力約180億円(試算値)を活用し、**分配金水準の向上を目指す**



# 積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件



積水ハウスが定期的に  
物件企画会議を開催

資産運用会社が  
オブザーバーとして参加

積水ハウスが  
その物件企画会議を  
踏まえ「プライムメゾン」  
を企画・開発

**Prime Maison**

**12物件中11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284戸**



プライムメゾン  
白台タワース  
(東京都品川区)  
住戸数220戸  
＜2016年5月竣工＞



プライムメゾン  
浅草橋  
(東京都台東区)  
住戸数64戸  
＜2016年10月竣工＞



(仮称)プライムメゾン  
大塚  
(東京都豊島区)  
住戸数144戸

建築中物件(建築確認済み)

**5物件 住戸数782戸**



(仮称)プライムメゾン  
代官山  
(東京都目黒区)  
住戸数27戸



(仮称)プライムメゾン  
三田綱町  
(東京都港区)  
住戸数18戸

企画物件

**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(7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、「竣工済物件」のうちプライムメゾン浅草橋として掲載の図及び「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。



## － 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





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21期(2016年3月31日)		第22期(2016年9月30日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	3,428		4,001		572	
信託現金及び信託預金	5,016		5,007		△8	
営業未収入金	153		112		△40	
未収消費税等	-		1		1	
前払費用	129		169		40	
繰延税金資産	0		0		△0	
その他	10		0		△10	
貸倒引当金	△4		△3		0	
流動資産合計	8,733	4.4	9,289	4.6	555	6.4
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	101,392		103,979		2,587	
減価償却累計額	△13,697		△15,100		△1,403	
信託建物(純額)	87,694		88,879		1,184	
信託構築物	878		900		22	
減価償却累計額	△193		△218		△24	
信託構築物(純額)	684		682		△2	
信託機械及び装置	1,926		1,972		45	
減価償却累計額	△506		△572		△65	
信託機械及び装置(純額)	1,420		1,400		△19	
信託工具、器具及び備品	207		263		56	
減価償却累計額	△71		△86		△15	
信託工具、器具及び備品(純額)	136		177		40	
信託土地	98,617		101,708		3,091	
信託建設仮勘定	-		52		52	
有形固定資産合計	188,553	95.1	192,900	94.9	4,346	2.3
無形固定資産						
信託借地権	148		145		△2	
商標権	0		-		△0	
その他	0		0		0	
無形固定資産合計	148	0.1	146	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	367		450		82	
その他	138		144		5	
投資その他の資産合計	748	0.3	837	0.4	88	11.9
固定資産合計	189,450	95.5	193,884	95.4	4,433	2.3
繰延資産						
投資法人債発行費	67		59		△7	
投資口交付費	38		23		△14	
繰延資産合計	105	0.1	83	0.0	△22	△20.9
資産合計	198,290	100.0	203,257	100.0	4,967	2.5



# 貸借対照表(2)

科 目	期 別	第21期(2016年3月31日)		第22期(2016年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部							
流動負債							
営業未払金		336		412		75	
短期借入金		7,200		3,000		△4,200	
1年内返済予定の長期借入金		12,300		12,205		△95	
未払金		638		601		△36	
未払費用		54		55		1	
未払法人税等		3		1		△2	
未払消費税等		17		－		△17	
前受金		237		236		△1	
その他		12		12		0	
流動負債合計		20,801	10.5	16,526	8.1	△4,275	△20.6
固定負債							
投資法人債		14,500		14,500		－	
長期借入金		69,709		79,004		9,295	
信託預り敷金及び保証金		2,016		1,934		△81	
固定負債合計		86,225	43.5	95,439	47.0	9,213	10.7
負債合計		107,026	54.0	111,965	55.1	4,938	4.6
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		88,925	44.8	88,925	43.7	－	0.0
剰余金							
任意積立金							
圧縮積立金		127		174		47	
任意積立金合計		127		174		47	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,210		2,192		△18	
剰余金合計		2,338	1.2	2,366	1.2	28	1.2
投資主資本合計		91,263	46.0	91,292	44.9	28	0.0
純資産合計		91,263	46.0	91,292	44.9	28	0.0
負債純資産合計		198,290	100.0	203,257	100.0	4,967	2.5



# 損益計算書

科 目	第21期		第22期		増減	
	自 2015年10月1日 至 2016年3月31日		自 2016年4月1日 至 2016年9月30日		増減	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益						
賃貸事業収入	6,332		6,674		342	
不動産等売却益	210		18		△191	
営業収益合計	6,543	100.0	6,693	100.0	150	2.3
営業費用						
賃貸事業費用	3,065		3,218		152	
資産運用報酬	471		484		13	
資産保管手数料	15		15		0	
一般事務委託手数料	35		35		0	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	3		0		△3	
その他営業費用	205		195		△10	
営業費用合計	3,801	58.1	3,953	59.1	152	4.0
営業利益	2,741	41.9	2,739	40.9	△2	△0.1
営業外収益						
受取利息	0		0		△0	
未払分配金戻入	0		0		△0	
その他	-		0		0	
営業外収益合計	1	0.0	0	0.0	△0	△52.8
営業外費用						
支払利息	382		395		12	
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		72		4	
投資口交付費償却	14		14		0	
その他	0		0		-	
営業外費用合計	528	8.1	546	8.1	17	3.3
経常利益	2,214	33.8	2,193	32.8	△20	△0.9
税引前当期純利益	2,214	33.8	2,193	32.8	△20	△0.9
法人税、住民税及び事業税	3		1		△2	△66.8
法人税等調整額	△0		0		0	△212.1
法人税等合計	3	0.0	1	0.0	△2	△59.7
当期純利益	2,210	33.8	2,192	32.8	△18	△0.8
前期繰越利益	0		-		△0	△100.0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,210	33.8	2,192	32.8	△18	△0.8



# 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21期 自 2015年 10月 1日 至 2016年 3月31日	第22期 自 2016年 4月 1日 至 2016年 9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,214	2,193
減価償却費	1,468	1,582
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)	3	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	439	451
営業未収入金の増減額(△は増加)	△21	40
前払費用の増減額(△は増加)	27	△23
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△1
営業未払金の増減額(△は減少)	22	△2
未払金の増減額(△は減少)	17	23
未払消費税等の増減額(△は減少)	△20	△17
前受金の増減額(△は減少)	△52	△1
信託有形固定資産の売却による減少額	8,240	1,502
長期前払費用の増減額(△は増加)	8	△99
その他	△2	11
小計	12,365	5,680
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△440	△449
法人税等の支払額	△1	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,924	5,226

## 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	第21期 自 2015年 10月 1日 至 2016年 3月31日	第22期 自 2016年 4月 1日 至 2016年 9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	2,210,581,192	2,192,416,724
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,163,483,750 (2,125)	2,183,845,950 (2,145)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	47,097,442	8,570,774
IV 次期繰越利益	0	0

期 別 科 目	第21期 自 2015年 10月 1日 至 2016年 3月31日	第22期 自 2016年 4月 1日 至 2016年 9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△12,290	△7,411
無形固定資産の取得による支出	-	△0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	225	140
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△456	△221
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△8	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,530	△7,498
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	7,200	4,500
短期借入金の返済による支出	△4,650	△8,700
長期借入れによる収入	4,100	12,000
長期借入金の返済による支出	△3,550	△2,800
分配金の支払額	△2,160	△2,162
財務活動によるキャッシュ・フロー	939	2,837
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	333	564
現金及び現金同等物の期首残高	8,111	8,444
現金及び現金同等物の期末残高	8,444	9,009



# 主要な経営指標等

	第21期 自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	第22期 自 2016年4月1日 至 2016年9月30日
運用日数	183日	183日
総資産額	198,290百万円	203,257百万円
純資産額	91,263百万円	91,292百万円
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	89,639円	89,668円
分配金総額	2,163百万円	2,183百万円
1口当たり分配金額	2,125円	2,145円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.2%	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)	46.0%	44.9%
投資物件数	108	111
総賃貸可能面積	368,622.60㎡	376,936.98㎡
期末稼働率	97.2%	96.8%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	1,468百万円	1,582百万円
当期資本的支出額	293百万円	302百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	4,735百万円	5,038百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	3,468百万円	3,756百万円
1口当たりFFO	3,406円	3,689円
有利子負債総額	103,709百万円	108,709百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	52.3%	53.5%
有利子負債比率 (注7)	53.8%	55.0%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	9.4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。



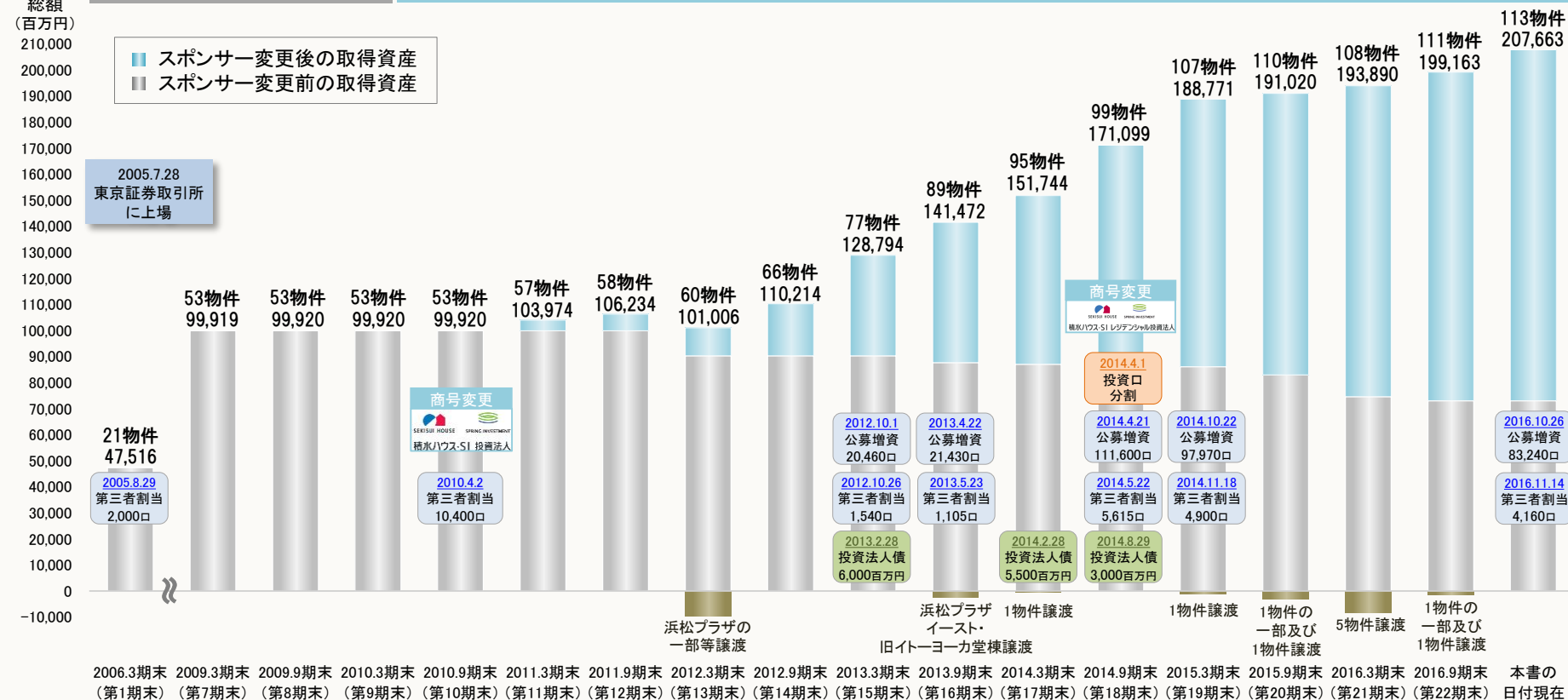
# 上場来の軌跡

取得価格  
総額  
(百万円)

スポンサー変更前の運用

スポンサー変更後の運用

■ スポンサー変更後の取得資産  
■ スポンサー変更前の取得資産



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	→			98,633 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	→			1,105,510口
有利子負債 総額(注1)	23,165 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	108,709 百万円	108,709 百万円
LTV(注2)	41.7%	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%	53.5%	－
1口当たり 分配金(注3)	17,277円 (12,730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	2,145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7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

- 投資対象は主たる用途(注)が**住居**である不動産関連資産のみ
- 学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅も「住居」に含む

積水ハウスグループが企画・開発した高品質な賃貸住宅を  
基軸としたポートフォリオの構築を推進  
(既存商業施設は安定運用に努めつつ、時機を見て売却を検討)

(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、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 : 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
	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	30%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)	〔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(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、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

(注3) 組入比率における 程度とは、±10%をいいます。

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

## 住居タイプ

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

### シングル・コンパクト

従来から**主要投資対象**として、位置付け

積水ハウスの開発部門による  
企画ミーティングにオブザーバーとして参加

### ファミリー

エリア特性を勘案し**安定的な収益性**が見込まれる  
ものについては投資

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**

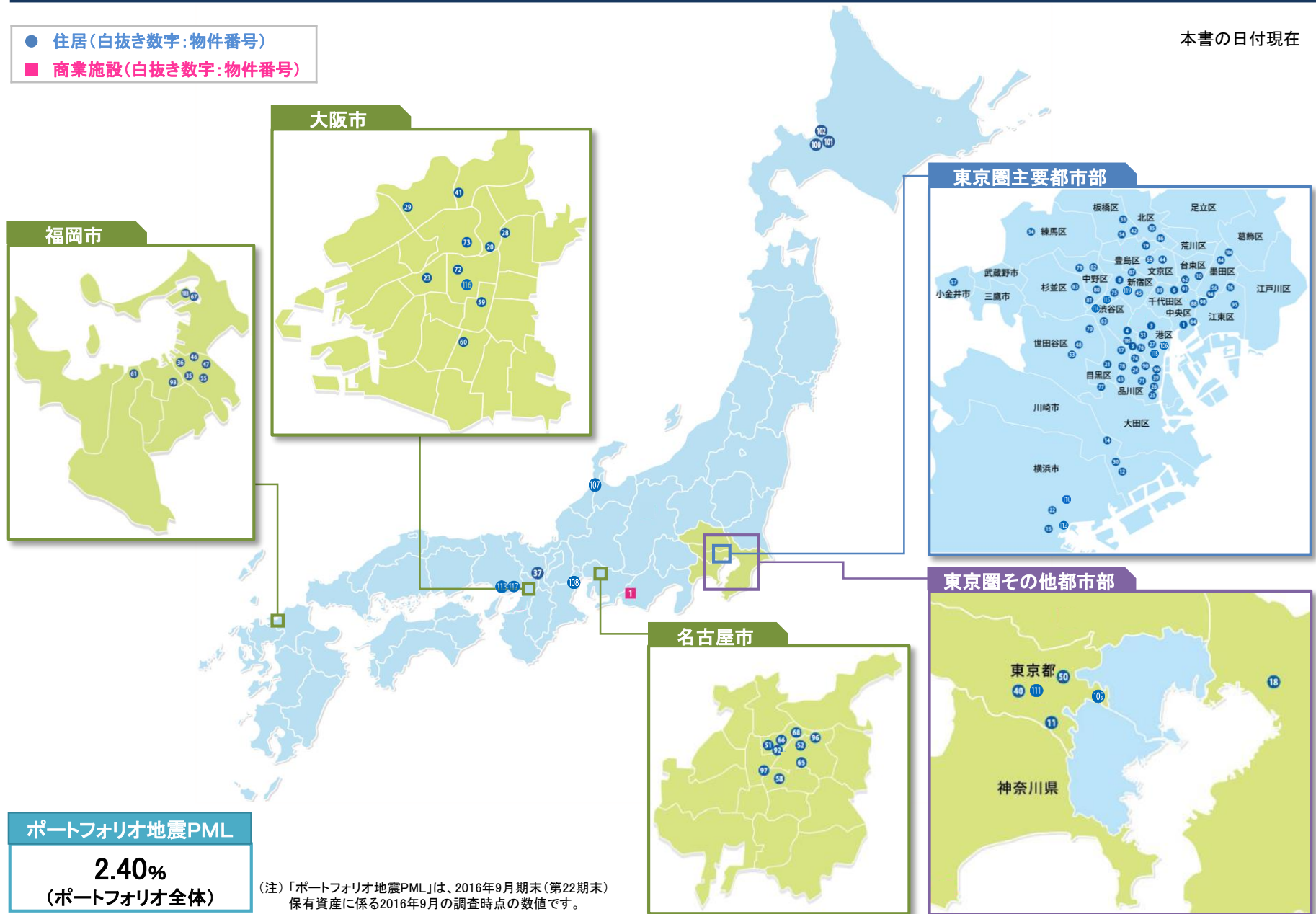
第16期公募増資以降2物件取得



# 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				東京圏その他都市部		全国主要都市	
住居		住居		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-11	エスティメゾン町田	住居-100	プライムメゾン大通公園
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-18	エスティメゾン八千代緑が丘	住居-101	プライムメゾン南2条
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-40	エスティメゾン八王子みなみ野	住居-102	プライムメゾン鴨々川
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-50	プライムメゾン武蔵野の杜	住居-103	プライムメゾンセントラルパーク
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-109	エスティメゾンつつじヶ丘	住居-107	グランマスト金沢西泉
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-111	マストライフ日野	住居-108	グランマスト鶴の森
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	全国主要都市			
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			
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-20	エスティメゾン京橋	住居-113	神戸女子学生会館
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-23	エスティメゾン南堀江	住居-116	エスティメゾン上町台
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-28	エスティメゾン城東	住居-117	エスティメゾン神戸三宮
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-29	エスティメゾン塚本	その他信託不動産(商業施設)	
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-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	商業-1	浜松プラザ
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-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	2016年11月1日付 取得物件	
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-37	エスティメゾン四条西洞院	住居	
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-41	エスティメゾン西中島	住居-118	プライムメゾン白金高輪
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-46	エスティメゾン博多東	住居-119	プライムメゾン市谷山伏町
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-47	エスティメゾン上呉服		
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-51	プライムメゾン東桜		
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-52	プライムメゾン萱場公園		
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-55	マスト博多		
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-58	プライムメゾン御器所		
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-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘		
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-60	プライムメゾン北田辺		
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-61	プライムメゾン百道浜		
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-65	プライムメゾン高見		
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-66	プライムメゾン矢田南		
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-67	プライムメゾン照葉		
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-68	エスティメゾン東白壁		
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-72	エスティメゾン瓦町		
住居-54	エスティメゾン板橋C6	住居-114	プライムメゾン渋谷	住居-73	エスティメゾン西天満		
住居-56	エスティメゾン錦糸町	住居-115	プライムメゾン初台	住居-92	エスティメゾン葵		
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井			住居-93	エスティメゾン薬院		
住居-62	エスティメゾン秋葉原			住居-96	プライムメゾン富士見台		
住居-63	エスティメゾン笹塚			住居-97	エスティメゾン鶴舞		
住居-64	プライムメゾン銀座イースト						



# 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 (%)		2016年 3月期末	2016年 9月期末	
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	2.7	6,130	95.2	97.7	2005年2月7日
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	0.9	1,690	91.4	88.4	2004年1月16日
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.0	1,920	97.8	91.8	2003年6月13日
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.4	815	93.5	96.1	2004年10月20日
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	0.7	1,500	98.7	96.0	2004年2月20日
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	0.6	1,500	97.4	94.0	2004年8月6日
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	0.9	2,040	96.4	100.0	2004年7月28日
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	0.7	1,510	96.4	90.8	2004年2月23日
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.1	2,350	99.3	94.5	2004年7月15日
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.5	1,210	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.0	2,040	100.0	100.0	2007年1月23日
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	0.8	1,520	95.9	98.9	2005年11月30日
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.4	1,030	97.5	92.5	2005年11月28日
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	0.7	1,180	96.9	98.4	1998年1月10日
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.8	1,580	100.0	100.0	2007年2月22日
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	1.4	2,880	96.1	96.7	2006年3月2日
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.6	1,100	93.4	93.0	2006年2月22日
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.4	898	98.3	96.5	2006年2月2日
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.5	1,010	100.0	92.1	2007年2月19日
住居-24	エスティメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	1.5	2,960	93.5	98.6	2006年3月2日
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.2	2,590	98.7	100.0	2006年8月10日
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.1	1,980	95.3	97.3	2006年6月23日
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	0.7	1,190	98.1	100.0	2006年8月23日
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.5	949	97.0	95.5	2006年8月31日
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	0.6	1,050	97.9	90.6	2006年8月10日
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.0	1,920	97.7	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	2,630	96.8	91.4	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	927	95.4	98.4	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	778	98.3	96.6	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	352	100.0	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	714	100.0	97.6	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	92.0	92.9	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	2,310	88.1	94.8	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	875	96.5	94.2	2007年3月6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 (%)		2016年 3月期末	2016年 9月期末	
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	1.1	1,900	93.2	96.4	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	96.8	93.5	2007年4月22日
住居-43	エスティメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	0.5	1,020	96.4	95.6	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	683	93.1	100.0	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	2,050	95.3	97.0	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	1.1	2,400	95.6	97.1	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	803	98.5	100.0	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	0.4	860	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	1,780	96.2	96.5	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	1,470	96.3	88.0	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	797	96.1	96.5	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	827	97.0	100.0	2008年1月28日
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	1.1	2,540	96.6	93.8	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	1,250	100.0	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	1,700	96.1	97.1	2005年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	0.8	1,880	96.7	98.4	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾータ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.4	917	100.0	88.7	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	95.5	88.5	2006年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	4,069.42	8,945.61	1,810	0.9	1,990	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	1,930	96.2	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	1.4	3,200	96.3	97.6	2004年9月7日
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	969.10	8,724.48	5,205	2.6	5,990	95.1	94.8	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.5	1,010	89.4	96.1	2008年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	1,148.53	2,430.23	715	0.4	799	100.0	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	1,280	100.0	100.0	2005年8月31日
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	0.7	1,530	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	0.5	1,300	98.4	97.0	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	0.9	2,170	92.1	97.6	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	1,660	98.9	97.9	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	94.9	96.3	2006年10月17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 (%)		2016年 3月期末	2016年 9月期末	
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	1,630	95.8	96.3	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	2,250	100.0	94.1	2003年9月16日
住居-75	エスティメゾン東新宿(注7)	東京都新宿区新宿	679.19	2,227.87	1,363	0.7	1,550	100.0	87.9	2009年4月17日
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	755.99	1,699.44	1,170	0.6	1,460	100.0	84.2	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	96.0	94.3	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	999	97.8	97.3	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	1,800	98.9	95.3	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	972	91.9	100.0	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	0.4	946	87.0	95.5	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	1,110	100.0	85.7	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	95.4	95.8	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	2,340	96.8	99.1	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	3,140	91.0	86.2	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	1,590	96.5	97.7	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	0.6	1,520	94.5	91.9	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	1,390	100.0	95.0	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	1,880	97.3	100.0	2013年3月1日
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	2,167.60	3,727.89	2,120	1.1	2,710	95.7	95.5	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	524	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	2,410	95.7	95.4	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	2,280	97.4	95.8	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	3.4	7,920	97.4	98.2	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	3.6	8,510	96.2	95.5	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	2,020	95.5	91.1	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	4,340	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	98.9	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	0.8	1,890	96.9	98.8	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	1.3	3,020	90.2	95.0	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	0.7	1,870	99.1	100.0	2009年11月30日
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	754.61	6,160.49	970	0.5	1,200	98.2	99.2	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8)	福岡県福岡市東区香椎照葉	5,000.02	10,249.72	2,230	1.1	2,297	97.3	94.4	2011年2月3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 (%)		2016年 3月期末	2016年 9月期末	
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	0.8	1,830	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	95.2	95.4	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	2,840	94.4	92.8	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	1,070	100.0	100.0	2007年9月14日
住居-108	グランマスト鵜の森	三重県四日市市鵜の森	790.45	2,444.91	745	0.4	801	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	901	94.1	100.0	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	1.3	2,700	100.0	100.0	(注9)
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	0.6	1,370	95.8	100.0	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	2.1	4,690	94.5	96.0	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	5,760	100.0	100.0	2002年2月28日
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	431.80	2,238.04	2,190	1.1	2,300	-	96.6	2014年7月4日
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	644.33	3,761.80	2,700	1.4	2,860	-	100.0	2014年12月11日
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	407.96	2,609.61	950	0.5	994	-	94.0	2005年8月17日
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	446.71	2,304.05	970	0.5	975	-	93.2	2007年3月22日
住居小計			124,692.84	449,380.87	195,342	98.1	212,053	97.0	96.7	
商業-1	浜松ブラザ(注10)	静岡県浜松市東区上西町 他	73,937.28	11,229.79	3,820	1.9	2,597	100.0	100.0	(注10)
その他信託不動産(商業施設)小計			73,937.28	11,229.79	3,820	1.9	2,597	100.0	100.0	
ポートフォリオの合計			198,630.12	460,610.66	199,163	100.0	214,650	97.2	96.8	

- (注1) 2016年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率は小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率については「ポートフォリオの合計」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又は不動産価格調査に基づく調査価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) エスティメゾン五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得に係る専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
- (注6) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。
- (注7) エスティメゾン東新宿は、2013年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、2016年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、「敷地面積」、「取得価格」及び「期末算定価額」には、当該譲渡部分は含んでいません。
- (注8) 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「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9) 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棟の建物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10) 浜松ブラザは、浜松ブラザイースト及び浜松ブ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、浜松ブ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(本書の日付現在解体工事中。以下同じです。)、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)と浜松ブ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ブラザスポーツ棟(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ブラザスポーツ棟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、浜松ブ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「浜松ブ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、浜松ブ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、浜松ブ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)
		2016年 3月期末	2016年 9月期末		2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末		
住居-1	エスティメゾン銀座	6,090	6,130	40	4.3	4.3	4.5	4.5	4.5	4.5	4,737	1,392
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1,690	1,690	-	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	1,614	75
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1,890	1,920	30	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	1,882	37
住居-5	エスティメゾン恵比寿	812	815	3	4.3	4.3	4.4	4.4	4.5	4.5	640	174
住居-6	エスティメゾン神田	1,490	1,500	10	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	1,272	227
住居-8	エスティメゾン北新宿	1,500	1,500	-	4.6	4.6	4.6	4.6	4.8	4.8	1,170	329
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	2,040	2,040	-	4.6	4.6	4.6	4.6	4.8	4.8	1,710	329
住居-11	エスティメゾン町田	1,490	1,510	20	5.1	5.0	5.0	4.9	5.3	5.2	1,160	349
住居-12	エスティメゾン川崎	2,350	2,350	-	4.8	4.7	4.8	4.7	5.0	4.9	1,830	519
住居-14	エスティメゾン新川崎	1,210	1,210	-	5.2	5.2	4.0	4.0	5.4	5.4	930	279
住居-15	エスティメゾン横浜	2,000	2,040	40	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,901	138
住居-16	エスティメゾン亀戸	1,490	1,520	30	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,420	99
住居-17	エスティメゾン目黒	1,030	1,030	-	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	794	235
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1,150	1,180	30	5.2	5.1	5.1	5.0	5.3	5.2	1,173	6
住居-19	エスティメゾン巣鴨	1,580	1,580	-	4.3	4.3	4.1	4.1	4.5	4.5	1,454	125
住居-20	エスティメゾン京橋	2,830	2,880	50	5.0	4.9	4.9	4.8	5.1	5.0	2,307	572
住居-21	エスティメゾン目黒本町	1,090	1,100	10	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,118	△18
住居-22	エスティメゾン白楽	879	898	19	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	717	180
住居-23	エスティメゾン南堀江	1,020	1,010	△10	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	947	62
住居-24	エスティメゾン五反田	2,890	2,960	70	4.7	4.6	4.4	4.3	4.9	4.8	2,752	207
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	2,590	2,590	-	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	2,229	360
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	2,050	1,980	△70	4.3	4.4	4.1	4.2	4.5	4.6	1,980	△0
住居-27	エスティメゾン南麻布	1,220	1,190	△30	4.0	4.1	3.8	3.9	4.2	4.3	1,198	△8
住居-28	エスティメゾン城東	957	949	△8	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3	979	△30
住居-29	エスティメゾン塚本	1,050	1,050	-	5.2	5.2	5.0	5.0	5.4	5.4	1,120	△70
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1,950	1,920	△30	4.5	4.5	4.3	4.3	4.7	4.7	1,727	192
住居-31	エスティメゾン麻布十番	2,660	2,630	△30	4.0	4.0	3.8	3.8	4.2	4.2	2,604	25
住居-33	エスティメゾン板橋本町	925	927	2	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	915	11
住居-34	エスティメゾン大泉学園	776	778	2	4.5	4.5	4.3	4.3	4.7	4.7	795	△17
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	394	352	△42	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5	381	△29
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	737	714	△23	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5	717	△3
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1,190	1,190	-	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3	1,288	△98
住居-39	エスティメゾン東品川	2,400	2,310	△90	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,446	△136



# 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)
		2016年 3月期末	2016年 9月期末		2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末		
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	865	875	10	5.2	5.1	5.1	5.0	5.3	5.2	887	△12
住居-41	エスティメゾン西中島	1,900	1,900	-	5.0	5.0	4.8	4.8	5.2	5.2	1,926	△26
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	2,490	2,490	-	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	2,486	3
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1,070	1,020	△50	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	948	71
住居-44	エスティメゾン千駄木	682	683	1	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	712	△29
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	2,060	2,050	△10	4.3	4.3	4.1	4.1	4.5	4.5	2,191	△141
住居-46	エスティメゾン博多東	2,470	2,400	△70	5.2	5.1	5.2	5.1	5.3	5.2	2,028	371
住居-47	エスティメゾン上呉服	859	803	△56	5.1	5.0	5.1	5.0	5.2	5.1	811	△8
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	859	860	1	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	837	22
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,890	1,780	△110	5.1	5.0	5.0	4.9	5.3	5.2	1,490	289
住居-51	プライムメゾン東桜	1,440	1,470	30	5.1	5.0	5.0	4.9	5.3	5.2	1,046	423
住居-52	プライムメゾン萱場公園	772	797	25	5.3	5.2	5.2	5.1	5.5	5.4	600	196
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	826	827	1	4.5	4.5	4.6	4.6	4.7	4.7	671	155
住居-54	エスティメゾン板橋C6	2,480	2,540	60	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,119	420
住居-55	マスト博多	2,440	2,440	-	5.2	5.2	4.7	4.7	5.4	5.4	1,802	637
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1,240	1,250	10	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,035	214
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1,690	1,700	10	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	1,452	247
住居-58	プライムメゾン御器所	1,850	1,880	30	5.1	5.0	5.1	5.0	5.3	5.2	1,543	336
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	916	917	1	4.8	4.8	4.6	4.6	5.0	5.0	762	154
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	506	87
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,970	1,990	20	5.4	5.3	5.1 (注4)	5.0 (注4)	5.6	5.5	1,787	202
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,900	1,930	30	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,506	423
住居-63	エスティメゾン笹塚	3,130	3,200	70	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	2,783	416
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,860	5,990	130	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	5,004	985
住居-65	プライムメゾン高見	987	1,010	23	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	865	144
住居-66	プライムメゾン矢田南	782	799	17	5.3	5.2	5.2	5.1	5.5	5.4	681	117
住居-67	プライムメゾン照葉	1,250	1,280	30	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	1,055	224
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,490	1,530	40	5.3	5.2	5.1 (注4)	5.0 (注4)	5.5	5.4	1,276	253
住居-69	エスティメゾン千石	1,270	1,300	30	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	1,085	214
住居-70	エスティメゾン代沢	2,120	2,170	50	4.3	4.2	4.1	4.0	4.5	4.4	1,888	281
住居-71	エスティメゾン戸越	1,650	1,660	10	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	1,371	288
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,860	1,860	-	4.9	4.9	5.0	5.0	5.1	5.1	1,581	278



# 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)
		2016年 3月期末	2016年 9月期末		2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末		
住居-73	エスティメゾン西天満	1,620	1,630	10	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	1,388	241
住居-74	エスティメゾン白金台	2,250	2,250	-	4.3	4.3	4.1	4.1	4.5	4.5	1,962	287
住居-75	エスティメゾン東新宿(注5)	1,550	1,550	-	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	1,350	199
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,470	1,460	△10	4.2	4.2	4.3	4.3	4.4	4.4	1,176	283
住居-77	エスティメゾン都立大学	816	816	-	4.3	4.3	4.4	4.4	4.5	4.5	735	80
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	976	999	23	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	843	155
住居-79	エスティメゾン中野	1,760	1,800	40	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,537	262
住居-80	エスティメゾン新中野	951	972	21	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	845	126
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	944	946	2	4.5	4.5	4.6	4.6	4.7	4.7	864	81
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1,100	1,110	10	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	947	162
住居-83	エスティメゾン高円寺	1,100	1,100	-	4.4	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	962	137
住居-84	エスティメゾン押上	2,330	2,340	10	4.6	4.6	4.6	4.6	4.8	4.8	1,938	401
住居-85	エスティメゾン赤羽	3,100	3,140	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	2,692	447
住居-86	エスティメゾン王子	1,550	1,590	40	4.6	4.5	4.4	4.3	4.8	4.7	1,363	226
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,520	1,520	-	4.3	4.3	4.1	4.1	4.5	4.5	1,254	265
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,390	1,390	-	4.3	4.3	4.1	4.1	4.5	4.5	1,134	255
住居-89	プライムメゾン神保町	1,840	1,880	40	4.4	4.3	4.2	4.1	4.6	4.5	1,610	269
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	2,640	2,710	70	4.2	4.1	4.0	3.9	4.4	4.3	2,107	602
住居-91	マストライフ秋葉原	523	524	1	4.5	4.5	4.3	4.3	4.7	4.7	478	45
住居-92	エスティメゾン葵	2,370	2,410	40	5.1	5.0	5.1	5.0	5.3	5.2	2,114	295
住居-93	エスティメゾン薬院	2,260	2,280	20	5.0	4.9	5.1	5.0	5.2	5.1	2,054	225
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	7,910	7,920	10	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	6,731	1,188
住居-95	エスティメゾン大島	8,510	8,510	-	4.4	4.4	4.2	4.2	4.6	4.6	7,134	1,375
住居-96	プライムメゾン富士見台	1,970	2,020	50	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3	1,767	252
住居-97	エスティメゾン鶴舞	4,220	4,340	120	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	3,843	496
住居-98	プライムメゾン森下	1,870	1,870	-	4.6	4.6	4.6	4.6	4.8	4.8	1,753	116
住居-99	プライムメゾン品川	1,850	1,890	40	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	1,710	179
住居-100	プライムメゾン大通公園	3,040	3,020	△20	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3	2,713	306
住居-101	プライムメゾン南2条	1,860	1,870	10	5.2	5.2	5.0	5.0	5.4	5.4	1,505	364
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1,190	1,200	10	5.2	5.2	5.0	5.0	5.4	5.4	996	203
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク (注6)	2,283	2,297	14	5.3	5.2	5.1	5.0	5.4	5.3	2,300	△3
住居-104	マストライフ八広	1,800	1,830	30	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,707	122
住居-105	プライムメゾン恵比寿	4,170	4,170	-	4.2	4.2	4.0	4.0	4.4	4.4	3,647	522



# 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)
		2016年 3月期末	2016年 9月期末		2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末	2016年 3月期末	2016年 9月期末		
住居-106	エスティメゾン芝浦	2,780	2,840	60	4.5	4.4	4.3	4.2	4.7	4.6	2,884	△44
住居-107	グランマスト金沢西泉	1,050	1,070	20	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	1,049	20
住居-108	グランマスト鶴の森	786	801	15	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	772	28
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	911	901	△10	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	916	△15
住居-110	エスティメゾン港北綱島	2,731	2,700	△31	4.8	4.8	4.6	4.6	5.0	5.0	2,855	△155
住居-111	マストライフ日野	1,340	1,370	30	5.0	4.9	4.8	4.7	5.1	5.0	1,345	24
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	4,700	4,690	△10	4.5	4.5	4.3	4.3	4.7	4.7	4,451	238
住居-113	神戸女子学生会館	5,720	5,760	40	5.3	5.3	5.1	5.1	5.5	5.5	6,169	△409
住居-114	プライムメゾン渋谷	-	2,300	-	-	4.2	-	4.0	-	4.4	2,243	56
住居-115	プライムメゾン初台	-	2,860	-	-	4.3	-	4.1	-	4.5	2,788	71
住居-116	エスティメゾン上町台	-	994	-	-	4.7	-	4.4	-	4.9	988	5
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	-	975	-	-	4.8	-	4.6	-	5.0	1,011	△36
住居小計		203,833	212,053	1,091 (注7)	4.7	4.7	4.6	4.5	4.9	4.9	189,327	22,725
商業-1	浜松プラザ(注8)	2,562	2,597	34	6.4	6.3	6.1 (注9)	6.0 (注9)	6.5	6.4	3,666	△1,069
商業-4	b-town南青山	1,170	-	-	4.2	-	4.2	-	4.3	-	-	-
その他信託不動産(商業施設)小計		3,732	2,597	34 (注7)	5.3	6.3	5.2	6.0	5.4	6.4	3,666	△1,069
ポートフォリオの合計		207,565	214,650	1,125 (注7)	4.7	4.7	4.6	4.5	4.9	4.9	192,994	21,655

(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9月期末(第22期末)保有資産につき2016年9月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

(注3) 住居小計、その他信託不動産(商業施設)小計及びポートフォリオの合計の「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、各期末時点の保有物件に係る上記表に記載の各数値の単純平均であり、小数第二位を四捨五入しています。なお、保有物件の一部が貸地である場合、当該貸地部分は単純平均の算定根拠から除外し算出しています。

(注4) プライムメゾン百道浜は、積和不動産九州との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、2016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5.1%、契約期間満了後の割引率は5.3%となっており、2016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5.0%、契約期間満了後の割引率は5.2%となっています。また、エスティメゾン東白壁は、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、2016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5.1%、契約期間満了後の割引率は5.3%となっており、2016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5.0%、契約期間満了後の割引率は5.2%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) エスティメゾン東新宿は、2013年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、2016年7月29日付でエスティメゾン東新宿に係る土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、2016年9月期末時点における「期末算定価額」及び「貸借対照表計上額」には、当該譲渡部分は含んでいません。

(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、2016年3月期末及び2016年9月期末でそれぞれ5.0%及び4.8%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、2016年3月期末(第21期末)時点に保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています(2016年9月期(第22期)に取得した4物件及び譲渡した物件を除きます。)

(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。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2016年3月期末及び2016年9月期末でそれぞれ5.1%及び5.0%となります。



# 有利子負債一覧(1)

## 借入金

本書の日付現在

	契約	借入期間	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限
借入金 短期	2016年8月26日付 個別ローン契約	1年	2016.8.31	3,000百万円	0.20500%	変動	2017.8.31
	小計			3,000百万円			
1年内返済予定の 長期借入金	2012年2月28日付 個別ローン契約	5年	2012.3.2	1,500百万円	1.18975%	固定(注3)	2017.2.28
	2012年3月5日付 個別ローン契約	5年	2012.3.8	5,000百万円	1.19475%	固定(注3)	2017.2.28
	2012年7月30日付 個別ローン契約	5年1ヶ月	2012.8.2	2,705百万円	0.95750%	固定(注3)	2017.8.31
	2013年2月25日付 個別ローン契約	4年	2013.3.1	3,000百万円	0.65475%	固定(注3)	2017.2.28
	小計			12,205百万円			
長期借入金	2012年7月30日付 個別ローン契約	6年7ヶ月	2012.8.2	3,882百万円	1.15475%	固定(注3)	2019.2.28
	2013年2月5日付 個別ローン契約	6年1ヶ月	2013.2.8	4,500百万円	0.89900%	固定(注3)	2019.2.28
	2013年2月25日付 個別ローン契約	7年	2013.2.28	5,242百万円	1.02225%	固定(注3)	2020.2.28
		5年	2013.2.28	2,100百万円	0.75600%	固定(注3)	2018.2.28
	2013年8月27日付 個別ローン契約	7年	2013.8.30	5,500百万円	1.17200%	固定(注3)	2020.8.31
		5年	2013.8.30	2,500百万円	0.46000%	変動	2018.8.31
	2014年1月28日付 個別ローン契約	8年1ヶ月	2014.1.31	1,800百万円	1.17350%	固定(注3)	2022.2.28
	2014年2月25日付 個別ローン契約	8年	2014.2.28	4,680百万円	1.11000%	固定(注3)	2022.2.28
		7年	2014.2.28	3,900百万円	0.95225%	固定(注3)	2021.2.26
		6年	2014.2.28	1,550百万円	0.79614%	固定(注3)	2020.2.28
	2014年3月25日付 個別ローン契約	7年	2014.3.28	2,100百万円	0.97300%	固定(注3)	2021.2.26
	2014年8月26日付 個別ローン契約	8年	2014.8.29	5,400百万円	0.96475%	固定(注3)	2022.8.31
		7年	2014.8.29	4,400百万円	0.83600%	固定(注3)	2021.8.31
	2015年2月24日付 個別ローン契約	8年	2015.2.27	7,100百万円	0.86650%	固定(注3)	2023.2.28
		8年	2015.2.27	1,000百万円	0.85250%	固定	2023.2.28
		7年	2015.2.27	3,350百万円	0.73975%	固定(注3)	2022.2.28
		6年	2015.2.27	3,900百万円	0.62800%	固定(注3)	2021.2.26
	2016年1月26日付 個別ローン契約	7年7ヶ月	2016.1.29	2,200百万円	0.67400%	固定	2023.8.31
		7年7ヶ月	2016.1.29	1,900百万円	0.68030%	固定(注3)	2023.8.31



# 有利子負債一覧(2)

	契約	借入期間	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限
長期借入金	2016年3月29日付 個別ローン契約	7年11ヶ月	2016.4.1	4,750百万円	0.45500%	変動	2024.2.29
		7年11ヶ月	2016.4.1	1,750百万円	0.50500%	固定	2024.2.29
	2016年8月26日付 個別ローン契約	9年	2016.8.31	3,000百万円	0.59750%	固定	2025.8.29
		9年	2016.8.31	600百万円	0.57000%	固定	2025.8.29
		8年	2016.8.31	1,900百万円	0.49500%	固定	2024.8.30
	小計			79,004百万円			
	借入合計			94,209百万円			

## ■ 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
	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			108,709百万円			

## ■ コミットメントライン

	契約	コミットメント極度額	未使用コミットメント極度額	契約期間
	2016年10月7日付 コミットメントライン契約	10,000百万円	10,000百万円	2016.11.1～2017.10.31
	合計	10,000百万円	10,000百万円	

(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9月末現在の投資主概況

## 主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	286,100	28.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	61,019	5.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,770	4.88
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)	34,995	3.43
富士火災海上保険株式会社	20,630	2.02
株式会社八十二銀行	19,754	1.94
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	19,386	1.90
株式会社北陸銀行	16,517	1.62
合同会社スプリング・インベスターズ	13,000	1.27
合 計	560,171	55.02

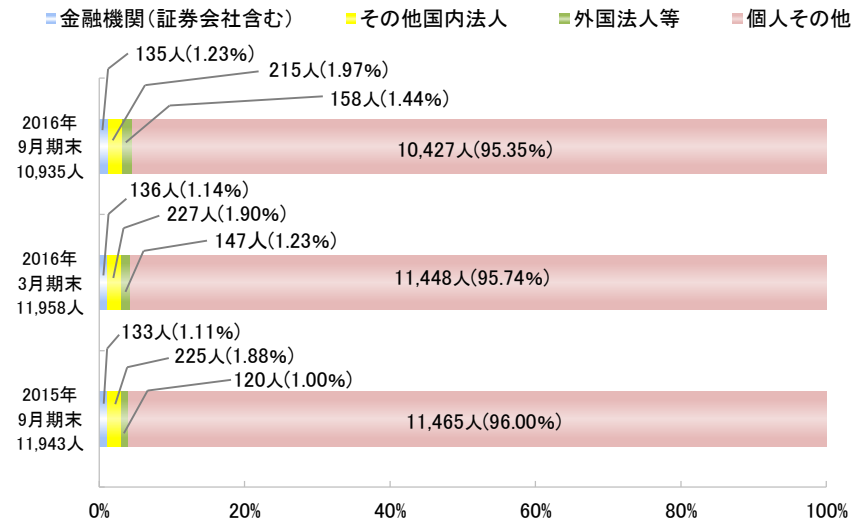
(注) 上記割合については、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

■ 2016年11月4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。

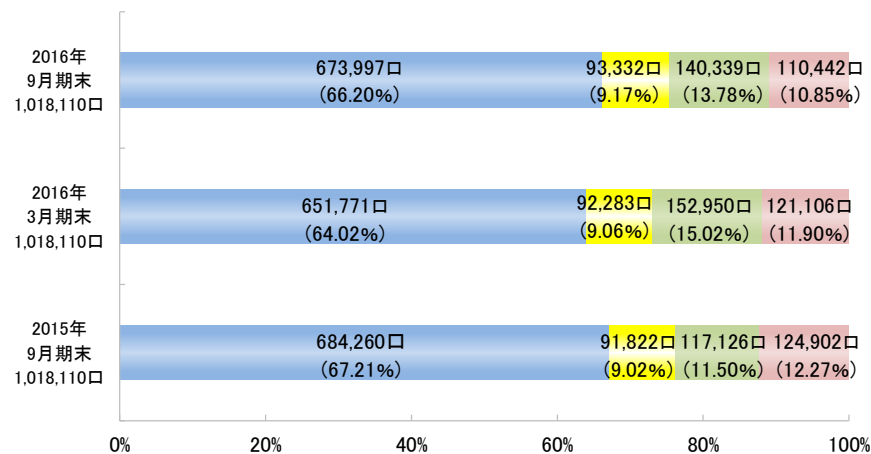
提出者	株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループ	三井住友信託銀行 株式会社	みずほ信託銀行 株式会社
保有株券等の数 (総数)	28,195口	104,732口	122,913口
株券等の保有割合	2.77%	10.29%	12.07%
提出日	2016年4月4日	2016年6月13日	2016年10月7日

(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