



積水ハウス・SI 投資法人

2014年3月期（第17期）決算説明資料

2014年5月15日



Sekisui House SI Investment Corporation

Business Results for the 17th Fiscal Period from Oct. 1, 2013 to Mar. 31, 2014

8973

目次

I. 初めに ～投資方針の変更～	3	VI. 2014年9月期(第18期)業績予想と当面の運用方針等	
II. 2014年3月期(第17期)以降の総括		・2014年9月期(第18期)業績予想	30
・ハイライト	7	・第18期予想分配金に対する第17期確定分配金との変動要因分析	31
・2014年3月期(第17期)決算サマリー	8	・当面の運用方針	32
・第17期確定分配金に対する当初予想からの変動要因分析	9	・積水ハウスが企画・開発する住居物件	33
III. 多様な物件取得ルート・取得手法を活用した外部成長		・【ご参考】第6回投資主総会	34
・スポンサー変更後における外部成長の軌跡	11	VII. Appendix	
・多様な物件取得ルート・取得手法の活用	12	・貸借対照表	36
・住居ポートフォリオの状況	13	・損益計算書	38
・取得資産及び譲渡資産の概要	14	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	39
IV. 2014年3月期(第17期)ポートフォリオの運用状況		・主要な経営指標等	40
・稼働率及びNOI利回り	17	・上場来の軌跡	41
・住居に係る投資エリア別稼働状況	18	・ポートフォリオマップ	42
・住居に係る賃料動向	19	・ポートフォリオの状況	44
・住居に係る競争力及び資産価値の維持・向上施策例	20	・期末保有物件一覧	46
・商業施設に係る稼働及びテナント動向	21	・期末算定価額一覧	50
・含み損益等の推移	22	・有利子負債一覧	54
V. 2014年3月期(第17期)以降のファイナンス活動		・2014年3月末現在の投資主概況	57
・エクイティファイナンス	24	・資産運用会社の概要	58
・デットファイナンス	25	・投資口価格の推移	59
・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	26		



I. 初めに ～投資方針の変更～



本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスとの協働体制のもと、 「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」への転換を図ります。

2014年6月11日に開催予定の本投資法人の第6回投資主総会に、規約の一部変更議案を付議し、当該規約変更案が承認可決された場合には、当該変更に合わせて資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを一部変更する予定

主な変更予定点

「住居特化型リート」への転換を図ることを強く訴求するために、本投資法人の商号を変更

新商号

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

投資対象を住居のみに変更

- 主たる用途^(注)が住居である不動産関連資産を本投資法人の投資対象として位置付け、これまで補完的投資対象として位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外
 - ↳ 規約の一部変更時点において保有する商業施設については、積水ハウスの協力も得ながら安定運用に努めるとともに、分配金水準に配慮しつつ、原則として売却することを検討
- これまで定義していた「運営型住居」を削除し、学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅のみ「住居」に含まれることを明確化

(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数を占める用途をいいます。

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

東京圏以外の投資エリアを**広域的**に設定

- 従来どおり「東京圏主要都市部」を重点投資エリアとしつつ、東京圏以外の投資エリア区分に「**全国主要都市**」という新たな投資エリア区分を設定

【投資不動産の地域区分】

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

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

(注2)「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

(注3) 組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。

(注4) 本書の日付現在において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します。

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し、良質な物件情報の取得機会を拡充



Ⅱ. 2014年3月期(第17期)以降の総括



ハイライト

2014年3月期(第17期)の運用状況

当初1口当たり予想分配金

10,700円

(2013年11月14日公表)

修正後1口当たり予想分配金

11,060円

(2014年4月3日公表)

1口当たり確定分配金

11,062円 〔 エスティメゾン千駄ヶ谷譲渡に伴う売却益
の計上等により当初予想比+362円 〕

2014年4月 3年連続となる公募増資の実施

- 一般募集により総額102億円調達。第三者割当分と併せて最大107億円調達見込み
- 上記資金等により住居4物件を取得し、資産規模は取得価格ベースで1,710億円へ

2014年4月 投資口の5分割を実施

- 2014年1月より少額投資非課税制度(NISA)が開始されたことを踏まえ、投資口1口につき5口の割合で分割を実施
- 上記により投資単位当たりの金額の大幅な引き下げを実施 (ご参考:2014年4月末日時点 投資口価格 96,500円)

2014年9月期(第18期)の予想分配金

1口当たり予想分配金

2,120円

(5分割前換算値10,600円/口)

現在展開中の本投資法人の戦略目標である

「分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円」の達成を目指す

2014年3月期(第17期)決算サマリー

■ 予想比較

	【ご参考】2014年3月期 修正後予想 (2014年4月3日公表)	2014年3月期 当初予想 (2013年11月14日公表)	2014年3月期実績 (182日間)	差異 (対当初予想)	
営業収益	4,946百万円	4,886百万円	4,952百万円	66百万円	1.4%
営業利益	2,242百万円	2,188百万円	2,242百万円	54百万円	2.5%
経常利益	1,767百万円	1,710百万円	1,767百万円	57百万円	3.4%
当期純利益	1,765百万円	1,707百万円	1,765百万円	57百万円	3.4%
1口当たり分配金	11,060円	10,700円	11,062円	362円	3.4%

◇ 2014年3月期実績と当初予想との差異の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の増加	: +14百万円
その他賃貸事業収入の増加	: +17百万円
不動産等売却益	: +35百万円

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	: +0百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加	: +0百万円
営業外費用の減少	: △2百万円

■ 前期比較

	2013年9月期実績 (183日間)	2014年3月期実績 (182日間)	増減	
営業収益	4,688百万円	4,952百万円	264百万円	5.6%
営業利益	2,179百万円	2,242百万円	62百万円	2.9%
経常利益	1,684百万円	1,767百万円	83百万円	5.0%
当期純利益	1,681百万円	1,765百万円	83百万円	5.0%
1口当たり分配金	10,537円	11,062円	525円	5.0%
総資産	148,871百万円	156,878百万円	8,006百万円	
有利子負債	75,975百万円	83,768百万円	7,793百万円	
純資産	69,976百万円	70,059百万円	83百万円	
期末投資口価格	101,600円 (508,000円)	102,600円 (513,000円)		
発行済投資口数	798,025口 (159,605口)	798,025口 (159,605口)		
期末時価総額	81,079百万円	81,877百万円		
分配金総額	1,681百万円	1,765百万円		

◇ 2014年3月期実績と前期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の増加	: +210百万円
その他賃貸事業収入の増加	: +23百万円
匿名組合分配金の減少	: △4百万円
不動産等売却益	: +35百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加	: +167百万円
不動産等売却損の剥落	: △8百万円
その他業務費用の増加	: +43百万円

・ 経常利益

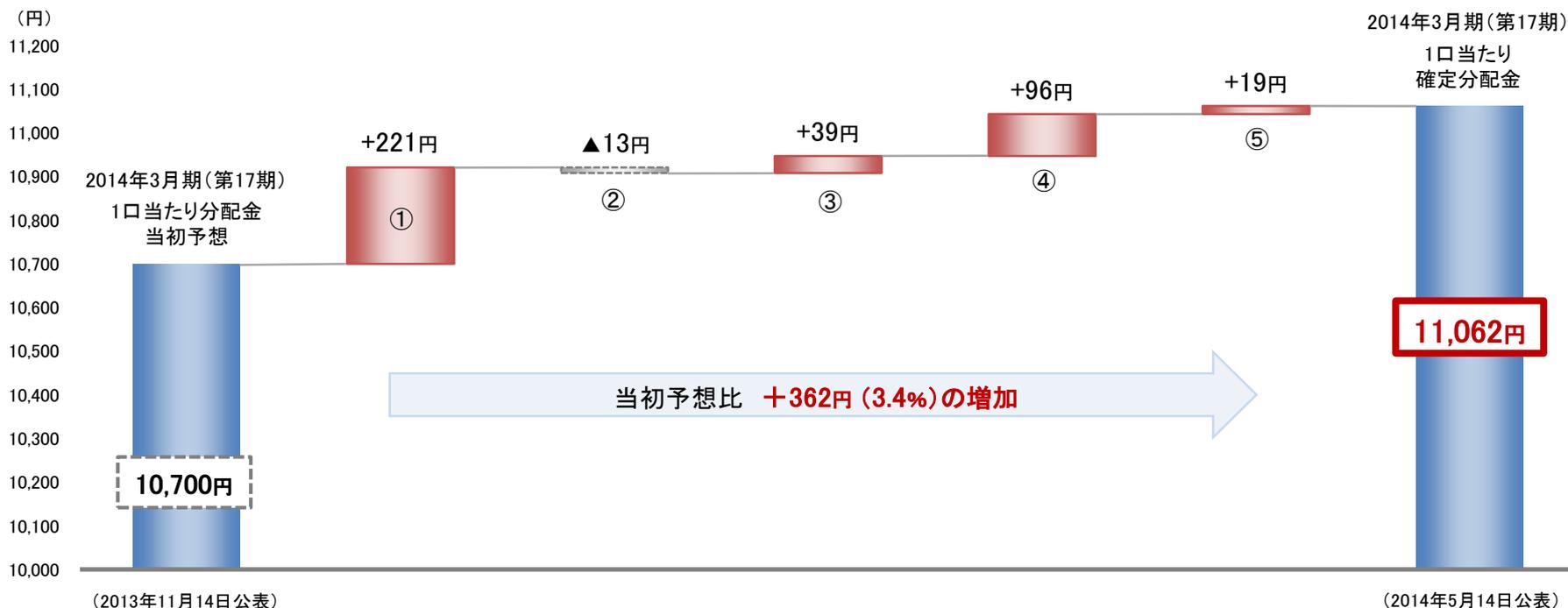
営業外収益の増加	: +4百万円
営業外費用の減少	: △16百万円

(注1) 上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。(注2) 上記比率は小数第二位を四捨五入しています。(注3) 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、上記「期末投資口価格」は、実績値である括弧内の数値を5で除した場合の数値を、「発行済投資口数」は、実績値である括弧内の数値に5を乗じた場合の数値を、それぞれ記載しています。

第17期確定分配金に対する当初予想からの変動要因分析

エスティメゾン千駄ヶ谷の譲渡に伴う売却益の計上等により、当初予想より**増配**で着地

変動要因	当期純利益への影響	分配金への影響
① エスティメゾン千駄ヶ谷の譲渡に伴う売却益の発生	+35百万円	+221円
② エスティメゾン千駄ヶ谷の譲渡に伴う賃貸事業利益の減少（1か月分）	▲2百万円	▲13円
③ 2014年1月以降の住居3物件の追加取得に伴う賃貸事業利益の増加	+6百万円	+39円
④ 当初予想前提物件の賃貸事業利益の増加	+15百万円	+96円
⑤ 一般管理費の増加、営業外費用の減少等	+3百万円	+19円





Ⅲ. 多様な物件取得ルート・取得手法を活用した外部成長



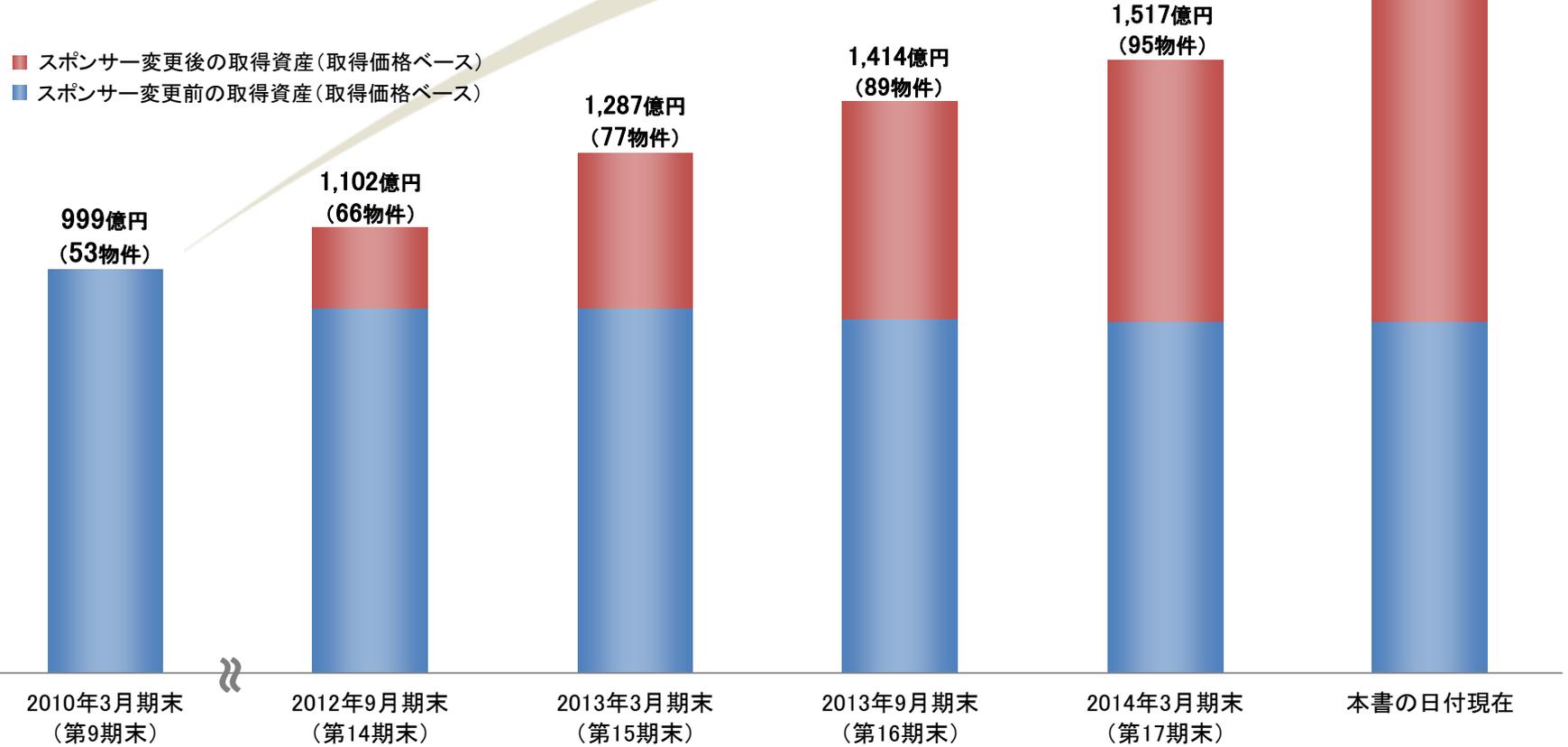
スポンサー変更後における外部成長の軌跡

スポンサー変更後、住居**48**物件(取得価格の合計**840**億円)を取得

➡ 着実な資産規模の拡大による

ポートフォリオの安定性の更なる強化を推進

資産規模 約**1.7**倍へ



スポンサー変更後～第16期

- 住居**37**物件取得(取得価格の合計**538**億円)
- 浜松プラザの2回に亘る部分譲渡等

第17期

- 住居**7**物件取得(取得価格の合計**108**億円)
- エステイメゾン千駄ヶ谷の譲渡

2014年4月・5月

- 3年連続となる公募増資の実施
- 住居**4**物件取得(取得価格の合計**193**億円)

多様な物件取得ルート・取得手法の活用

① 積水ハウスグループのパイプライン

- 2013年10月1日、**積水ハウス**から、**住居4物件**を、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟譲渡代金等を活用し取得
- 2014年1月21日、初めて**積和不動産**から、東京圏主要都市部に所在する**住居1物件**を手許資金を活用し取得

取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
6,200百万円	6,660百万円	5.3%

取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
480百万円	497百万円	5.5%

- 2014年5月1日、**積水ハウス及び積和不動産中部**から、**住居2物件**を、同年4月に実施した公募増資により、下記③に記載したブリッジファンドから取得した物件と併せて取得

取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
5,515百万円	5,890百万円	6.3%



② 資産運用会社独自ルート

- 2014年1月31日及び3月28日、**住居2物件**を、**資産運用会社独自ルート**を活用し取得

取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
4,168百万円	4,370百万円	5.9%

- 2014年2月28日、**住居1物件**を譲渡し、売却益を35百万円計上

譲渡価格	鑑定評価額	取得価格
600百万円	516百万円	576百万円

③ ブリッジファンド

- 2014年5月1日、**住居2物件**を、積水ハウスの信用力を背景として組成された**ブリッジファンド**から獲得した優先交渉権を行使し取得

取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
13,840百万円	14,980百万円	5.4%

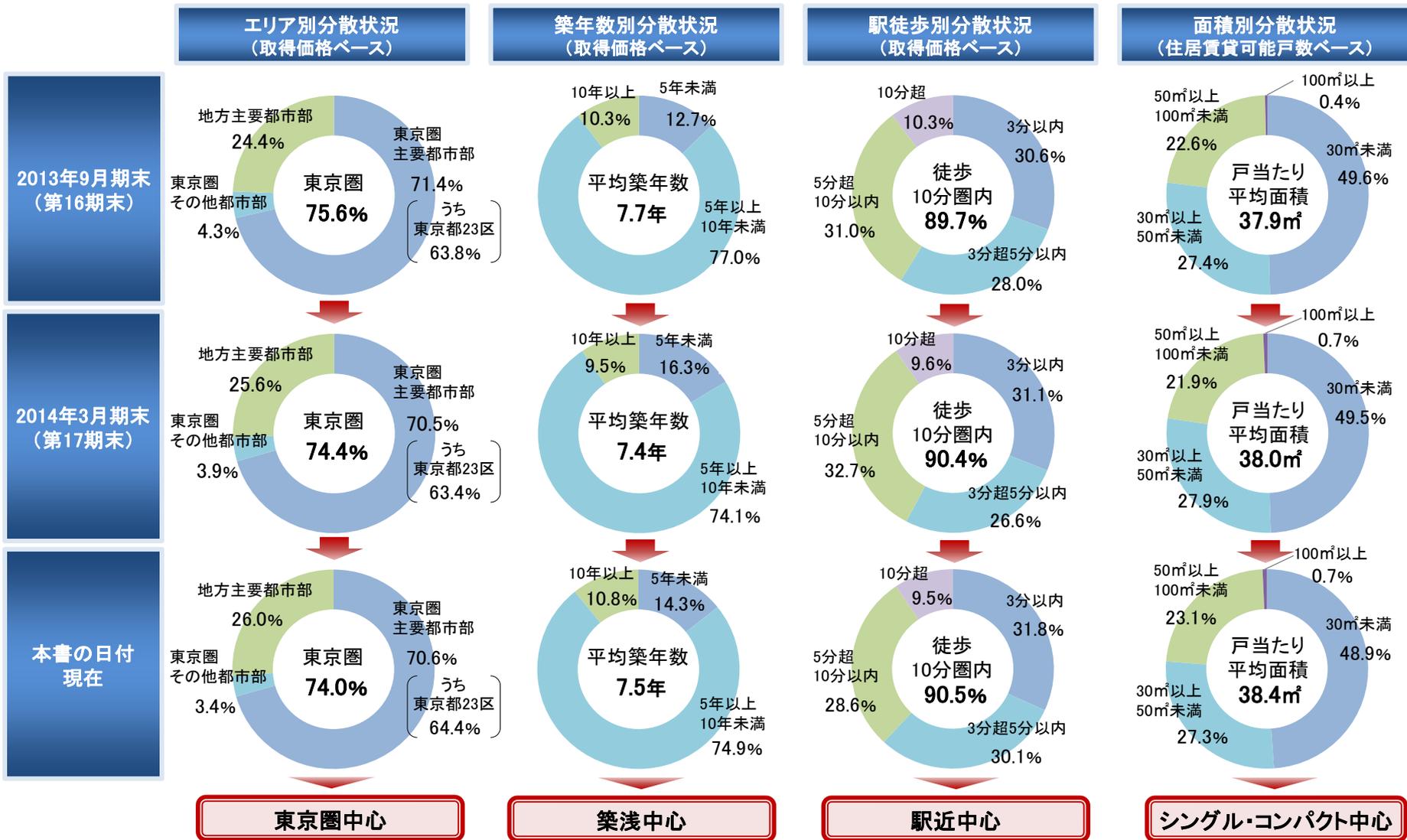
第17期以降本書の日付現在までに

住居11物件・取得価格総額302億円を取得

(注) 上記「鑑定評価額(の合計)」は、取得時又は譲渡時における不動産鑑定士による鑑定評価額(の合計)を記載しています。なお、2014年3月期(第17期)中に取得した資産の期末算定価額については、50ページから53ページをご参照下さい。また、取得資産に係る「鑑定NOI(平均)利回り」は、取得時における不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく鑑定NOI(の合計)を取得価格(の合計)で除して算出し、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得資産及び譲渡資産の詳細は、14ページから15ページをご参照下さい。以下同じです。

住居ポートフォリオの状況

高品質な住居物件の取得を通じたポートフォリオの質的向上を推進



(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賃貸可能面積の合計及び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。

取得資産及び譲渡資産の概要(1)

住居-87 プライムメゾン早稲田

東京圏主要都市部 築1.5年 第17期取得



取得価格	1,280百万円
鑑定評価額	1,360百万円
鑑定NOI利回り	5.3%

所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町
交通アクセス	東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩約8分
取得日	2013年10月1日
取得ルート	積水ハウス

住居-88 プライムメゾン八丁堀

東京圏主要都市部 築1.4年 第17期取得



取得価格	1,160百万円
鑑定評価額	1,210百万円
鑑定NOI利回り	5.2%

所在地	東京都中央区八丁堀
交通アクセス	東京メトロ日比谷線 他「八丁堀」駅 徒歩約1分
取得日	2013年10月1日
取得ルート	積水ハウス

住居-89 プライムメゾン神保町

東京圏主要都市部 築1.2年 第17期取得



取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,670百万円
鑑定NOI利回り	5.1%

所在地	東京都千代田区神田神保町
交通アクセス	都営地下鉄新宿・三田線 他「神保町」駅 徒歩約4分
取得日	2013年10月1日
取得ルート	積水ハウス

住居-90 プライムメゾン御殿山イースト

東京圏主要都市部 築3.3年 第17期取得



取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,420百万円
鑑定NOI利回り	5.5%

所在地	東京都品川区北品川
交通アクセス	京浜急行本線「北品川」駅 徒歩約10分
取得日	2013年10月1日
取得ルート	積水ハウス

住居-91 マストライフ秋葉原

東京圏主要都市部 築7.6年 第17期取得



取得価格	480百万円
鑑定評価額	497百万円
鑑定NOI利回り	5.5%

所在地	東京都千代田区神田佐久間河岸
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩約3分
取得日	2014年1月21日
取得ルート	積和不動産

住居-92 エスティメゾン葵*

地方主要都市部 築6.6年 第17期取得



取得価格	2,160百万円
鑑定評価額	2,230百万円
鑑定NOI利回り	5.9%

所在地	愛知県名古屋市東区葵
交通アクセス	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅 徒歩約3分
取得日	2014年1月31日
取得ルート	資産運用会社独自ルート

(注)「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。

取得資産及び譲渡資産の概要(2)

住居-93 エスティメゾン薬院*

地方主要都市部 築8.2年 第17期取得



取得価格
2,008百万円
鑑定評価額
2,140百万円
鑑定NOI利回り
5.9%

所在地	福岡県福岡市中央区平尾
交通アクセス	西鉄天神大牟田線 他 「薬院」駅 徒歩約6分
取得日	2014年3月28日
取得ルート	資産運用会社独自ルート

住居-96 プライムメゾン富士見台

地方主要都市部 築7.0年 第18期取得



取得価格
1,755百万円
鑑定評価額
1,850百万円
鑑定NOI利回り
6.2%

所在地	愛知県名古屋市千種区富士見台
交通アクセス	名古屋市営地下鉄名城線 「自由ヶ丘」駅 徒歩約11分
取得日	2014年5月1日
取得ルート	積水ハウス

住居-94 エスティメゾン錦糸町II*

東京圏主要都市部 築6.3年 第18期取得



取得価格
6,720百万円
鑑定評価額
7,160百万円
鑑定NOI利回り
5.4%

所在地	東京都墨田区江東橋
交通アクセス	JR総武線・東京メトロ半蔵門線 「錦糸町」駅 徒歩約5分
取得日	2014年5月1日
取得ルート	ブリッジファンド

住居-97 エスティメゾン鶴舞*

地方主要都市部 築14.4年 第18期取得



取得価格
3,760百万円
鑑定評価額
4,040百万円
鑑定NOI利回り
6.4%

所在地	愛知県名古屋市中区千代田
交通アクセス	名古屋市営地下鉄鶴舞線 「鶴舞」駅 徒歩約5分
取得日	2014年5月1日
取得ルート	積和不動産中部

住居-95 エスティメゾン大島*

東京圏主要都市部 築6.6年 第18期取得



取得価格
7,120百万円
鑑定評価額
7,820百万円
鑑定NOI利回り
5.5%

所在地	東京都江東区大島
交通アクセス	都営地下鉄新宿線 「大島」駅 徒歩約2分
取得日	2014年5月1日
取得ルート	ブリッジファンド

住居-7 エスティメゾン千駄ヶ谷

東京圏主要都市部 築9.7年 第17期譲渡



譲渡価格
600百万円
鑑定評価額
516百万円
取得価格
576百万円

所在地	東京都新宿区大京町
交通アクセス	JR総武線 「千駄ヶ谷」駅 徒歩約5分
譲渡日	2014年2月28日
譲渡先	国内の一般事業会社

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

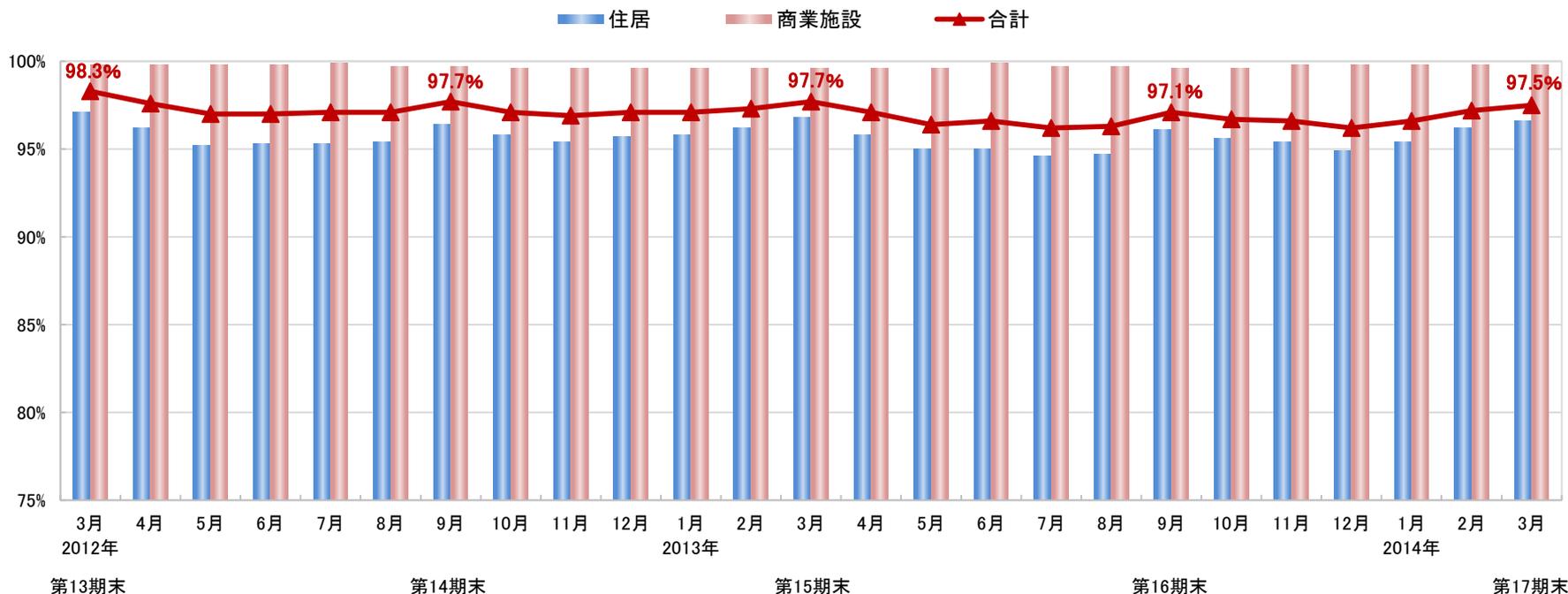


IV. 2014年3月期(第17期)ポートフォリオの運用状況



稼働率及びNOI利回り

稼働率月次推移一覧



	稼働率	
	2014年3月期(第17期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	96.6%	95.7%
商業施設	99.8%	99.8%
合計	97.5%	96.8%

NOI利回り
2014年3月期(第17期) NOI利回り
5.1%
5.1%
5.1%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2012年3月から2014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「2014年3月期(第17期)期中平均稼働率」は、2014年3月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
 (注3) 表中の「NOI利回り」は、2014年3月期(第17期)における賃貸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) 上記割合は、小数第二位を四捨五入しています。

住居に係る投資エリア別稼働状況

東京圏主要都市部

80㎡以上のファミリータイプが一部低迷するも、
その他のタイプは安定的に推移

第17期中平均稼働率： **95.4%**

エリア データ	物件数	57物件
	賃貸可能面積	126,266.83㎡
	賃貸可能戸数	3,729戸

東京圏その他都市部

年末にかけ一時的に解約が増加するも、
早期対応により稼働率は回復傾向

第17期中平均稼働率： **93.3%**

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

地方主要都市部

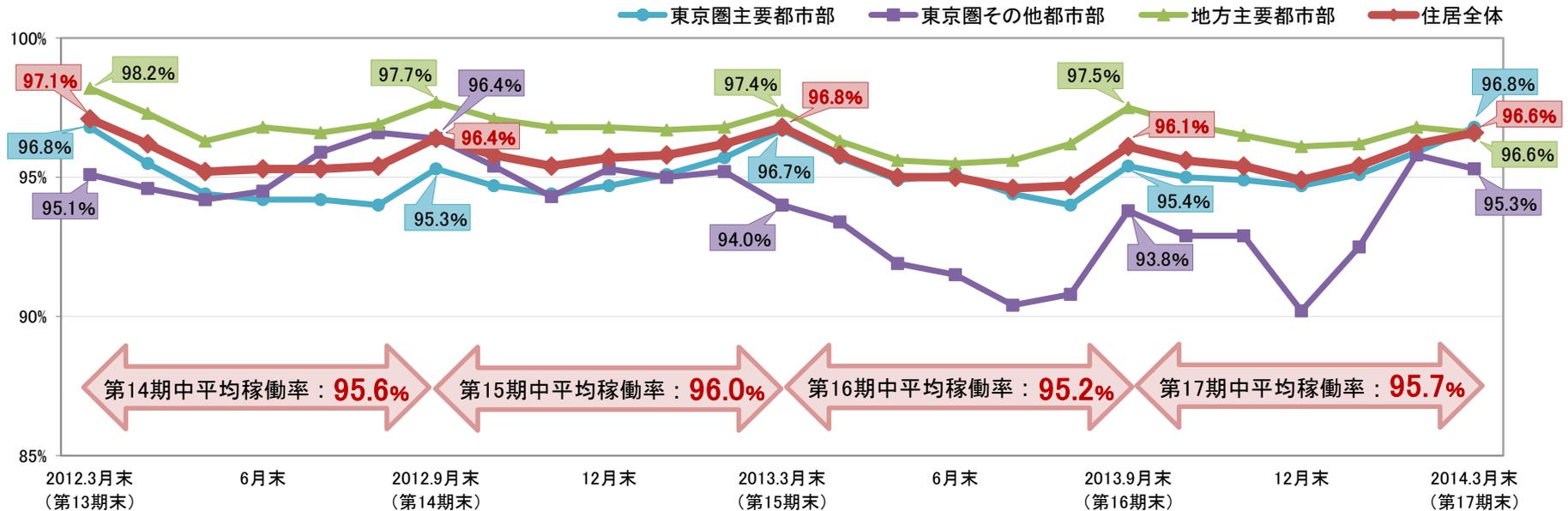
稼働率が高位安定的に推移するなかで、
一部低稼働物件の需要も回復

第17期中平均稼働率： **96.5%**

エリア データ	物件数	26物件
	賃貸可能面積	94,363.75㎡
	賃貸可能戸数	2,059戸

稼働重視の運用を図った結果、第17期中平均稼働率は**前期と比べ0.5ポイントのプラス**となり、**95%台後半まで回復**

投資エリア区別稼働率の推移



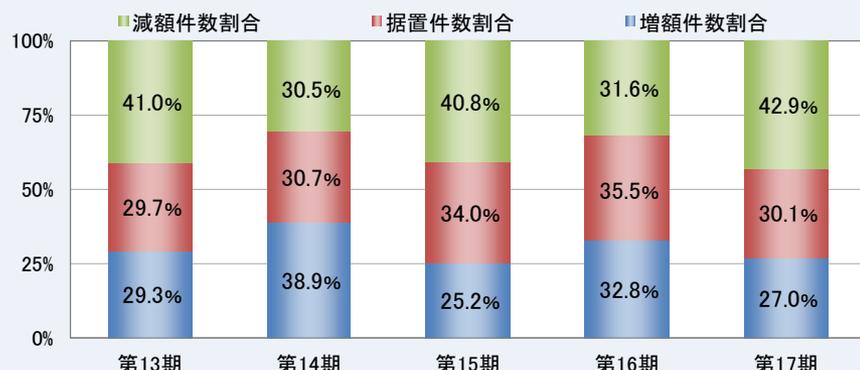
(注)「投資エリア区別稼働率の推移」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2014年3月期末(第17期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

住居に係る賃料動向

新規契約時の賃料動向

	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
新規契約件数	488件	499件	547件	588件	704件
賃料増額合計 (件数)	508千円 (143件)	811千円 (194件)	411千円 (138件)	678千円 (193件)	736千円 (190件)
賃料減額合計 (件数)	△1,416千円 (200件)	△1,101千円 (152件)	△1,514千円 (223件)	△1,337千円 (186件)	△2,265千円 (302件)
差引賃料変動額	△908千円	△290千円	△1,103千円	△659千円	△1,528千円
従前賃料に 対する変動率	△1.7%	△0.5%	△1.7%	△0.9%	△1.8%

賃料減額幅が広がるも、長期空室住戸のリーシングが進捗



入替率 13.4% → 12.8% → 12.6% → 11.4% → 12.8%

(注)「従前賃料に対する変動率」は、各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率です。「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です。また、「入替率」は、各期中の各月末に保有している住戸の新規契約件数の住戸賃賃可能戸数に対する比率を合計したものです。なお、それぞれの比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

稼働賃料坪単価の動向

■ 第17期末保有物件のうち、第16期末から継続して保有している住居物件をベースに算出しています。

■ 第17期末保有物件のうち住居物件をベースに算出しています。

2013年9月期末
(第16期末) 10,910 円/坪

△0.09%

2014年3月期末
(第17期末) 10,900 円/坪
(前期末比△10円)

10,935 円/坪

(注) 上記各時点の「稼働賃料坪単価」は、住居物件内の店舗・事務所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は、算定基礎に含めていません。

更新契約時の賃料動向

	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
更新契約件数	704件	616件	657件	641件	923件
賃料増額合計 (件数)	-	7千円 (1件)	-	-	-
賃料減額合計 (件数)	△59千円 (8件)	△34千円 (5件)	△40千円 (9件)	-	△31千円 (19件)
差引賃料変動額	△59千円	△26千円	△40千円	-	△31千円
従前賃料に 対する変動率	△0.1%	△0.0%	△0.1%	0%	△0.0%

大半は賃料据置で更新し、一部の法人契約で減額更新が発生



更新率 79.0% → 82.4% → 81.6% → 82.1% → 83.2%

住居に係る競争力及び資産価値の維持・向上施策例

競争力及び資産価値の維持・向上に向け、築年数が一定程度経過した物件を中心にバリューアップ工事等を検討・実施

エスティメゾン白金台のバリューアップ



所在地	東京都品川区上大崎
構造・階数	鉄筋コンクリート造、7階/地下1階
建築時期	2003年9月16日
取得日	2013年3月1日
取得価格	1,900百万円
期末稼働率	92.4%

竣工後10年を経過した本物件のバリューアップ工事を実施

- 工事内容：エントランス内・外、エレベーターの改修等
- 工事期間：2014年2月
- 工事費用：9百万円（全て資本的支出）



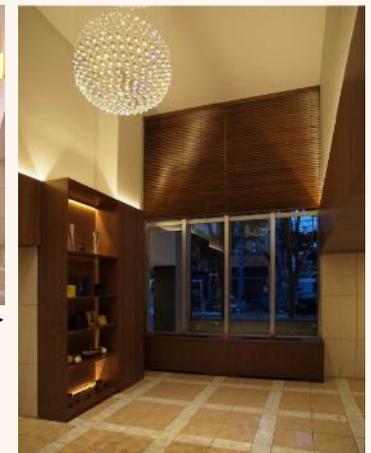
<before>



<after>



<before>



<after>

エスティメゾン麻布永坂の大規模改修



所在地	東京都港区六本木
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造、15階/地下1階
建築時期	2004年1月16日
取得日	2005年8月2日
取得価格	1,730百万円
期末稼働率	98.7%

竣工後10年経過した本物件の大規模改修工事を実施

- 工事内容：外壁補修、共用部防水・塗装工事などの改修等
- 工事期間：2013年11月～2014年3月
- 工事費用：53百万円（うち44百万円資本的支出）

商業施設に係る稼働及びテナント動向

商業施設の稼働状況

b-toss池袋のリーシングが進み、空区画は残り1区画へ。早期リースアップに注力し、商業施設全体での早期100%稼働を目指す

2014年3月期(第17期)の稼働状況

商業施設名	第16期末	第17期末	期中平均
浜松プラザ	100%	100%	100%
b-town神宮前II	100%	100%	100%
りんくう羽倉崎プラザ	100%	100%	100%
b-town南青山	100%	100%	98.2%
コジマNEW上福岡店	100%	100%	100%
b-toss池袋	77.5%	88.8%	86.9%
ジョイスクエア湯河原	100%	100%	100%
ベルプラザショッピングセンター	100%	100%	100%
商業施設合計	99.6%	99.8%	99.8%

2014年3月期(第17期)の契約・更新状況

- 2014年1月28日に契約満了を迎えたコーナン商事株式会社とは**新たに事業用借地権設定契約を締結**

物件名	りんくう羽倉崎プラザ
テナント名	コーナン商事株式会社
契約期間満了日	2029年1月31日(15年)
賃貸面積	27,815.03㎡

- 2014年3月8日に更新時期を迎えた株式会社コジマは原契約に則り、**自動更新により継続**

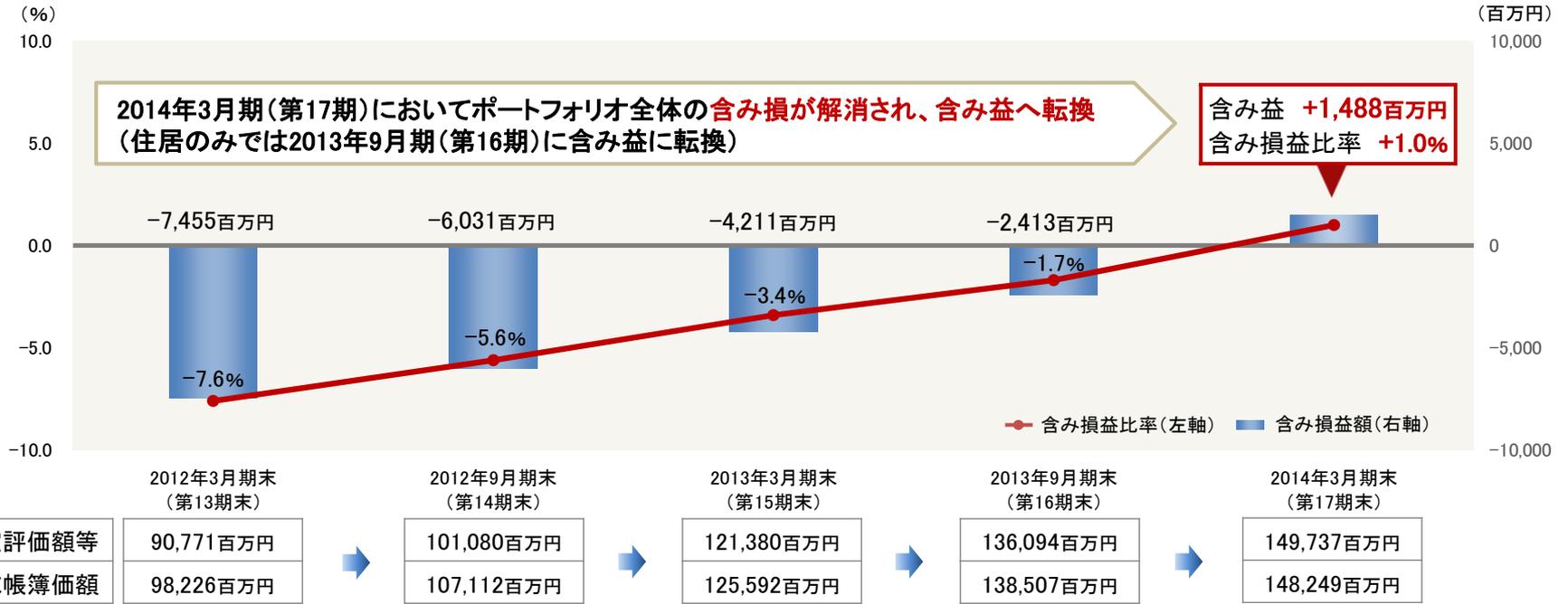
物件名	コジマNEW上福岡店
テナント名	株式会社コジマ
契約期間満了日	2016年3月8日(2年)
賃貸面積	3,413.40㎡

商業施設のテナントに関する直近の課題と今後の対応方針

商業施設名	現在の状況	今後の対応方針
りんくう羽倉崎プラザ(底地) (コジマNEWりんくう羽倉崎店)	<ul style="list-style-type: none"> 建物所有者である株式会社コジマが運営するコジマNEWりんくう羽倉崎店が2014年7月27日付で閉店予定である旨の通知を受領 閉店と併せ、事業用借地権設定契約に基づいて当該建物に入居する賃借人を同社が募集することについて承諾 	本通知に関わらず当該契約は 変更なく継続 (契約期間満了日:2022年7月4日)するものの、賃貸スキームの変更も含め、同社と協議中
b-toss池袋 (2階空区画)	<ul style="list-style-type: none"> スケルトンでの引渡しのため、テナント候補が負担する設備等の初期費用が大きい点が懸念となり成約に至らず 	引き続きPM会社との協働のもと、 設備投資の一部負担 なども検討するとともに、機動的な募集戦略を実施し、早期リースアップに注力

含み損益等の推移

ポートフォリオ全体



用途別の状況

		第16期末	第17期末	含み損益比率向上又は改善の主な要因
住居	鑑定評価額等	121,918百万円	134,874百万円	
	期末帳簿価額	121,242百万円	131,013百万円	
	含み損益額	+675百万円	+3,860百万円	
	含み損益比率	0.6%	2.9%	
商業施設	鑑定評価額等	14,176百万円	14,863百万円	<p>含み損益比率は4.1ポイント改善</p> <ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、8物件中5物件の鑑定評価額等が上昇（上昇：5物件、維持：1物件、下落：2物件） 特に、りんくう羽倉崎プラザの鑑定評価額等が核テナントとの再契約により大幅に上昇
	期末帳簿価額	17,264百万円	17,235百万円	
	含み損益額	-3,088百万円	-2,372百万円	
	含み損益比率	-17.9%	-13.8%	

(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



V. 2014年3月期(第17期)以降のファイナンス活動

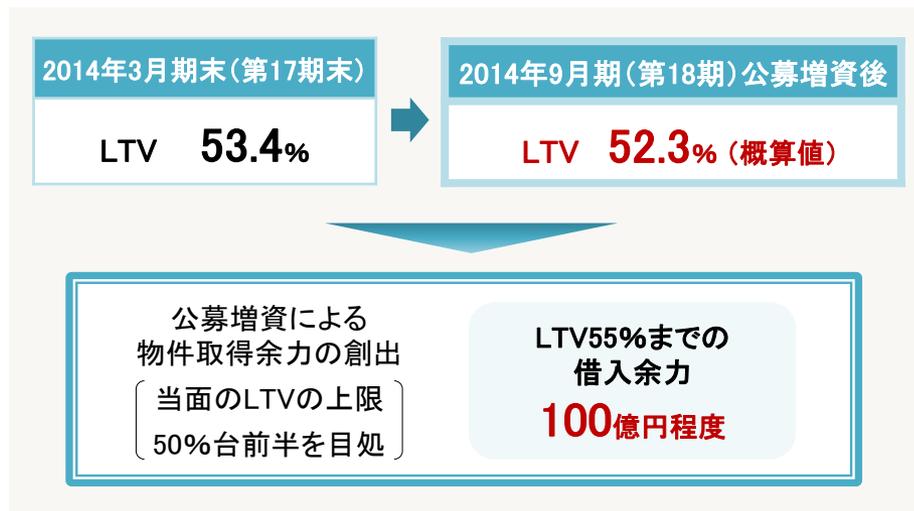


エクイティファイナンス

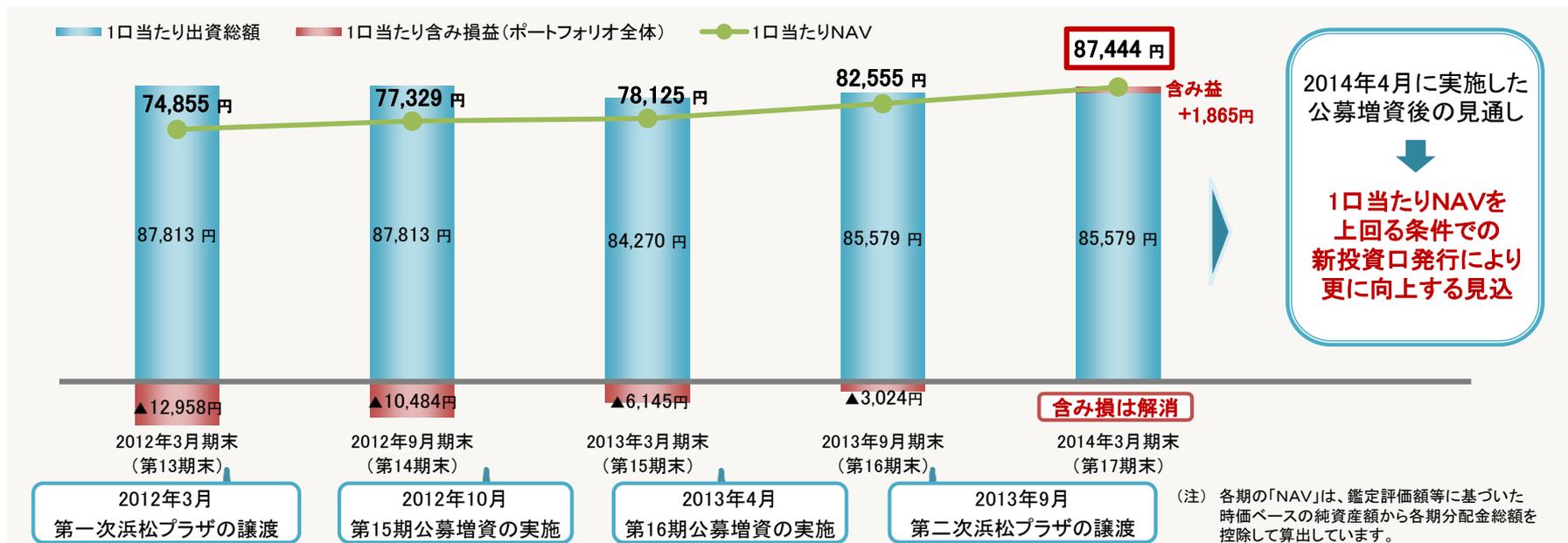
公募増資の概要

発行決議日	2014年4月3日(木)
条件決定日	2014年4月14日(月)
新投資口発行口数	一般募集分 111,600口 (第三者割当分含め最大117,215口)
1口当たり発行価格	95,062円 (ディスカウント率 2.5%)
1口当たり発行価額	91,844円 (引受手数料 3.3%)
発行価額総額	一般募集分 10,249百万円 (第三者割当分含め最大10,765百万円)
払込期日	一般募集分 2014年4月21日(月) 第三者割当分 2014年5月22日(木) (予定)
追加上場日	一般募集分 2014年4月22日(火) 第三者割当分 2014年5月26日(月) (予定)

LTVコントロール



1口当たりNAVの推移 (投資口分割考慮後)



2014年3月期(第17期)以降における主な取組み

■ 2014年1月 上場来最長の約8年1か月の新規借入18億円を実行

➡ 2013年8月に実行した7年の借入れ(55億円)の**スプレッド水準(0.50%)を維持**

■ 2014年2月 総額101.37億円(借入期間3年7か月)のリファイナンスを実行

➡ 借入期間を6年・7年・8年に分散させ、**更なる長期化を図るとともに、スプレッドが更に縮小**

■ 2014年2月 総額55億円の投資法人債を償還期限5年、10年で発行

➡ 発行時において**過去最低水準のクーポン**にて起債することに成功

〔 5年債(25億円) 適用利率:年**0.374%**(スプレッド:JGB+0.19%)
10年債(30億円) 適用利率:年**1.069%**(スプレッド:JGB+0.46%) 〕

格付けの状況(本書の日付現在)

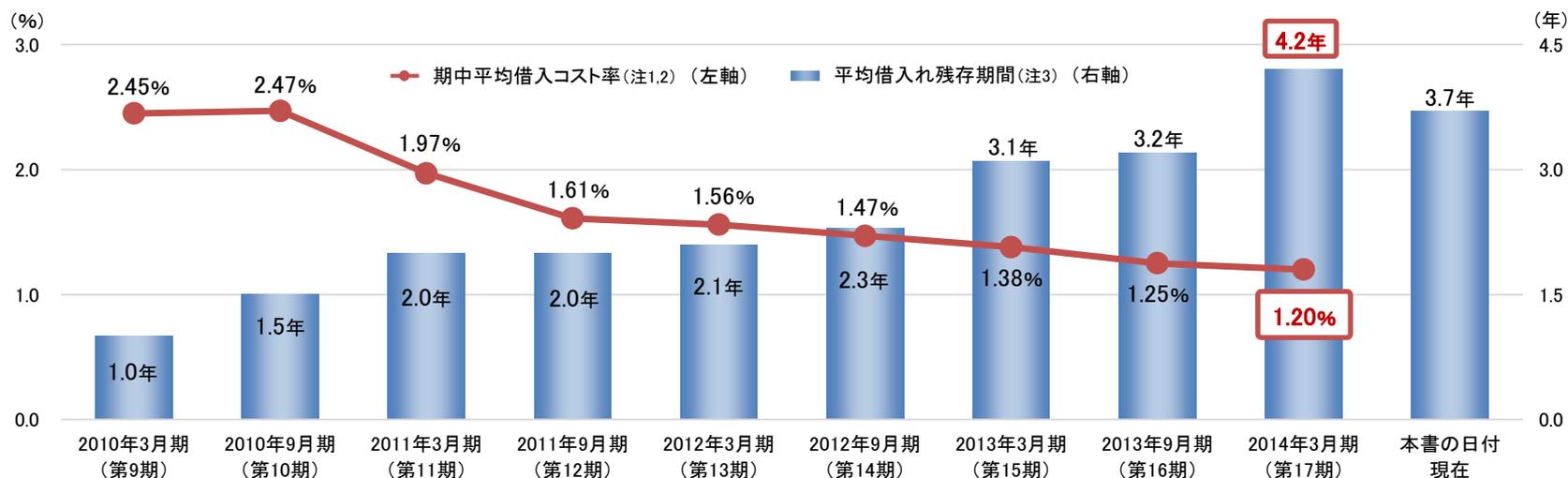
株式会社日本格付研究所
(JCR)

AA-(安定的)

株式会社格付投資情報センター
(R&I)

A+(安定的)

更なる平均借入コスト率の低減と平均借入残存期間の長期化を実現

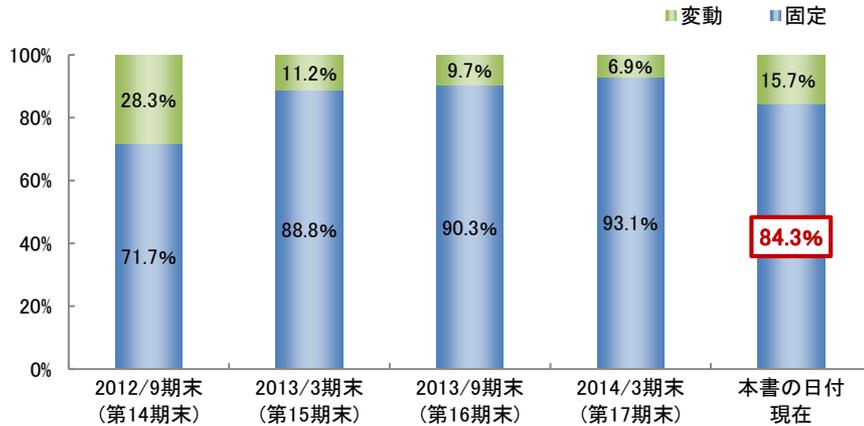


(注1) 期中平均借入コスト率=各期借入コスト(年換算)÷各期中平均有利子負債残高 借入コスト=支払利息+融資関連費用+投資法人債利息 (注2) 小数第三位を四捨五入しています。
(注3) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

有利子負債に係る主要な財務指標の推移(1)

金利スワップ契約を活用するなど**固定・変動の最適なバランス**を図りつつ、**借入期間の長期化**を引き続き推進

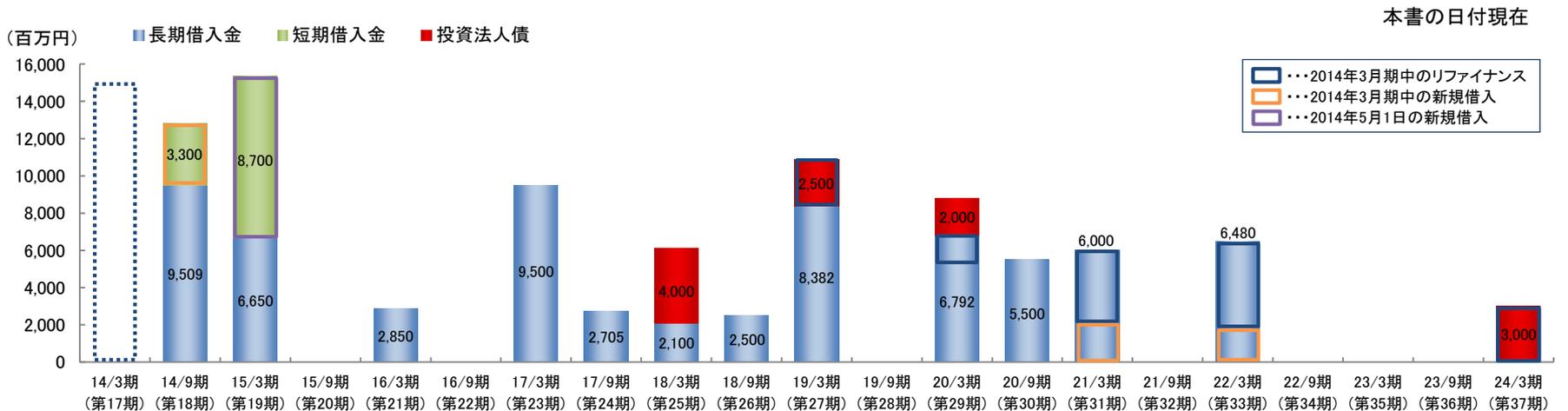
金利の変動・固定比率 (注1、2)



借入期間の短期・長期比率 (注1、2)



返済期日の分散状況

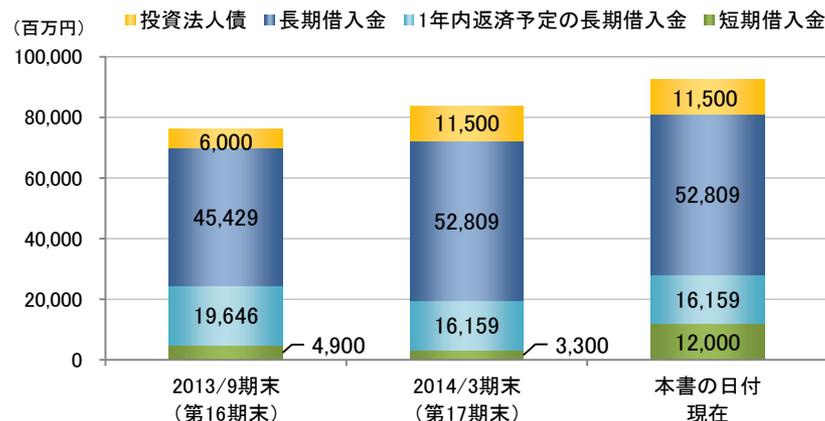


(注1) 上記比率は、小数第二位を四捨五入しています。(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。

有利子負債に係る主要な財務指標の推移(2)

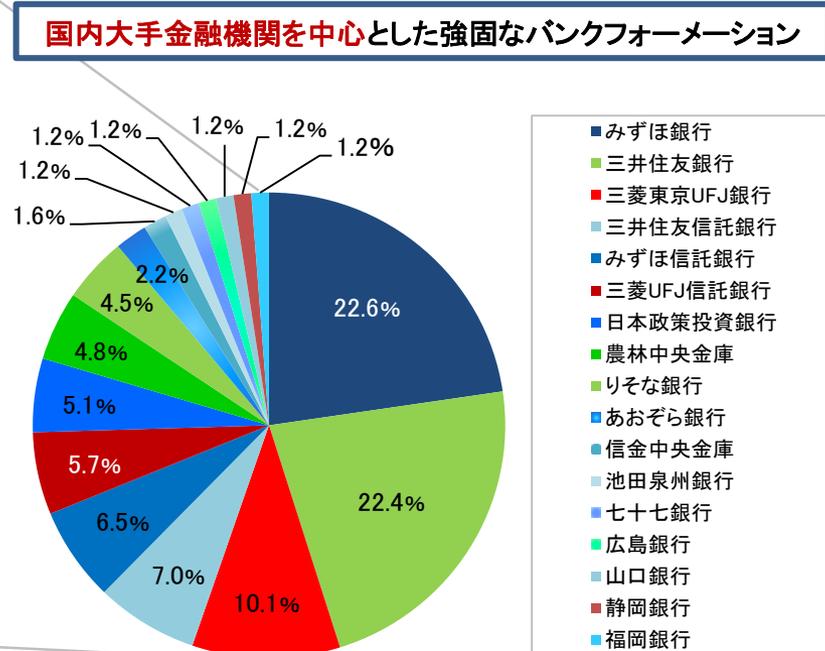
有利子負債の概要

	第17期末残高	期末平均調達金利(注2)	本書の日付現在残高
短期借入金	3,300百万円	0.3%	12,000百万円
長期借入金(注3)	68,968百万円	1.1%	68,968百万円
有利子保証金	-	-	-
投資法人債	11,500百万円	0.8%	11,500百万円
有利子負債合計	83,768百万円	1.0%	92,468百万円
LTV(注4)	53.4%		52.3%(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	18,331百万円	22.6%
株式会社三井住友銀行	18,171百万円	22.4%
株式会社三菱東京UFJ銀行	8,150百万円	10.1%
三井住友信託銀行株式会社	5,700百万円	7.0%
みずほ信託銀行株式会社	5,230百万円	6.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,642百万円	5.7%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	5.1%
農林中央金庫	3,852百万円	4.8%
株式会社りそな銀行	3,650百万円	4.5%
株式会社あおぞら銀行	1,800百万円	2.2%
信金中央金庫	1,300百万円	1.6%
株式会社池田泉州銀行	1,000百万円	1.2%
株式会社七十七銀行	1,000百万円	1.2%
株式会社広島銀行	1,000百万円	1.2%
株式会社山口銀行	1,000百万円	1.2%
株式会社静岡銀行	1,000百万円	1.2%
株式会社福岡銀行	1,000百万円	1.2%
借入金総額	80,968百万円	100.0%



(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨て、割合は小数第二位を四捨五入して記載しています。(注2) 期末平均調達金利は2014年3月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。(注3) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。(注4) LTV=期末有利子負債総額/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債)



VI. 2014年9月期(第18期)業績予想と当面の運用方針等



2014年9月期(第18期)業績予想

	2012年3月期 (183日間)	2012年9月期 (183日間)	2013年3月期 (182日間)	2013年9月期 (183日間)	2014年3月期 (182日間)	2014年9月期(予想) (183日間)
営業収益 (百万円)	3,705	3,567	4,038	4,688	4,952	5,588
営業利益 (百万円)	1,600	1,663	1,908	2,179	2,242	2,466
経常利益 (百万円)	1,165	1,193	1,435	1,684	1,767	1,942
当期純利益 (百万円)	1,164	1,191	1,433	1,681	1,765	1,940
1口当たり分配金 (円)	2,023 (10,117)	2,070 (10,351)	2,091 (10,459)	2,107 (10,537)	2,212 (11,062)	2,120 (10,600)

<2014年9月期(第18期)業績予想の前提条件>

- ◆ 運用資産：2014年5月1日時点で保有する99物件
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約287百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約509百万円
- ◆ 管理業務費：約494百万円
- ◆ 減価償却費：約1,249百万円
- ◆ 発行済投資口数：915,240口

(注1) 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ます。当該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、実績値である括弧内の数値を5で除した場合の数値を、「2014年9月期(予想)の1口当たり分配金」は予想値を5で乗じた場合の数値を括弧内に、それぞれ記載しています。

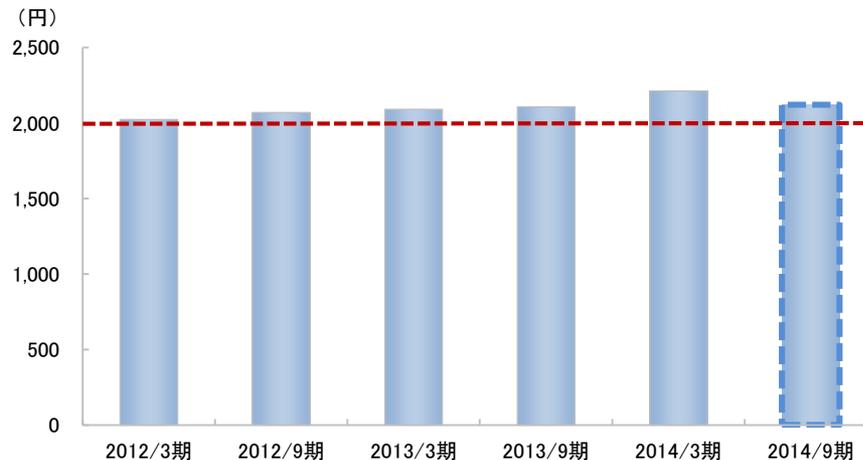
(注2) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注3) 上記予想数値は2014年5月14日現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

営業収益・営業利益・当期純利益の推移



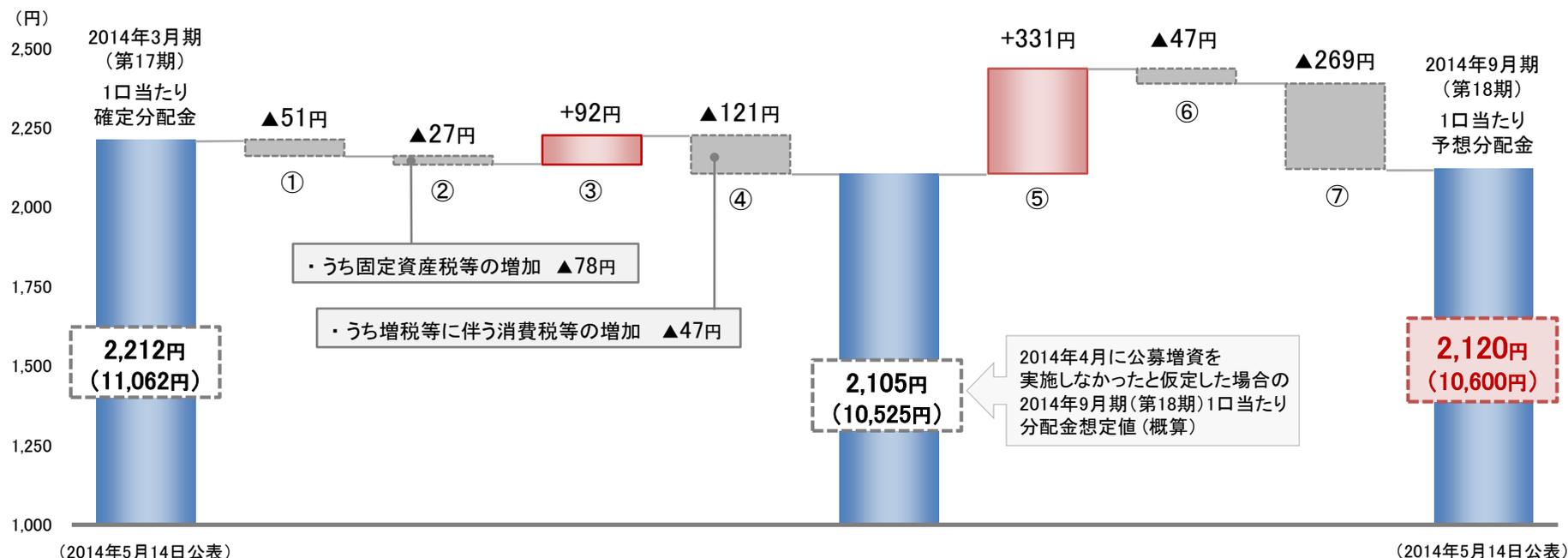
1口当たり分配金の推移



第18期予想分配金に対する第17期確定分配金との変動要因分析

売却益の剥落や消費税のコスト増による減配を、公募増資による物件取得で**一定程度カバーする想定**

変動要因		当期純利益への影響	分配金への影響
公募増資 以外	① エスティメゾン千駄ヶ谷の譲渡に伴う売却益の剥落及び賃貸事業利益の減少	▲40百万円	▲51円
	② 第17期当初予想前提物件の賃貸事業利益の減少（主に固定資産税等の増加）	▲21百万円	▲27円
	③ 第17期追加取得3物件の通期稼働による賃貸事業利益の増加	+73百万円	+92円
	④ 一般管理費及び営業外費用の増加等（主に消費税等の増加）	▲96百万円	▲121円
公募増資の 実施	⑤ 新規物件取得に伴う賃貸事業利益の増加	+303百万円	+331円
	⑥ 一般管理費及び営業外費用等の増加	▲42百万円	▲47円
	⑦ 投資口数増加に伴う希薄化分	-	▲269円



当面の運用方針

現在展開中の本投資法人の
成長戦略フェーズⅡ



運用方針

本格的な資産規模の
拡大による収益性の向上

戦略目標

分配金水準に配慮しつつ
資産規模2,000億円を目指す

外部成長戦略

■ 継続的な物件取得

- ・ スポンサーパイプライン及びウェアハウジング機能の活用
- ・ 商業施設の売却・住居物件との運用資産の入替えを検討
(売却損発生時、利益超過分配も検討)

■ 物件取得NOI利回り目線

東京圏	地方主要都市部
5.0%程度以上	5.5%以上

ポートフォリオの規模の拡大
による収益基盤の強化

内部成長戦略

■ 稼働率重視

- ・ 適正且つ機動的な賃料設定によるダウNTAの短縮化
- ・ 積和不動産グループのリーシングネットワークを活用

■ 収益性の向上

- ・ 現状の更新率を維持しつつ、賃料増額での更新も推進
- ・ 高稼働物件については、賃料増額及び礼金の積極取得に注力

既存ポートフォリオ
における収益性の向上

財務戦略

■ 保守的なLTVコントロール

- ・ LTV50%台前半を上限の目途とした保守的なLTVコントロール

■ 金融コストの低減

- ・ 投資法人債の発行による金融コストの低減

■ 財務健全性の維持・向上

- ・ 固定借入比率の維持及び借入期間の更なる長期化を推進

財務基盤の安定性
の更なる強化

本投資法人の成長戦略フェーズⅡの戦略目標を達成するのに要する期間を2年程度とし、各戦略を着実に実践

積水ハウスが企画・開発する住居物件

資産運用会社がオブザーバーとして参加した物件企画ミーティングを通じ、積水ハウスが企画・開発に着手した竣工済又は建築・企画中の「プライムメゾン」



供給情報
意見交換
需要情報



竣工済物件

2物件 総戸数136戸



プライムメゾン 森下
(東京都江東区)
総戸数86戸
<2013年5月竣工>



プライムメゾン 品川
(東京都品川区)
総戸数50戸
<2014年3月竣工>

建築中物件 (建築確認済み)

6物件 総戸数677戸



(仮称)プライムメゾン 横濱日本大通
(神奈川県横浜市)
総戸数137戸



(仮称)プライムメゾン 渋谷
(東京都渋谷区)
総戸数70戸



(仮称)プライムメゾン 恵比寿
(東京都渋谷区)
総戸数100戸

企画中物件

物件数
3物件
総戸数
411戸

11物件全てが東京圏主要都市部(うち、10物件が東京都23区)に立地

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

積水ハウスが保有する左記以外の「プライムメゾン」(一部)



プライムメゾン大通公園
(北海道札幌市)



プライムメゾン御殿山ウエスト
(東京都品川区)

(注)上記の物件に関して、本書の日付現在において具体的な取得予定はありません。

【ご参考】全国主要都市にも展開する積和不動産グループの物件パイプラインを活用した取得実績



マスト博多
(福岡県福岡市)
2012年2月取得



エスティメゾン東白壁
(愛知県名古屋)
2012年10月取得



マストライフ秋葉原
(東京都千代田区)
2014年1月取得



エスティメゾン鶴舞
(愛知県名古屋)
2014年5月取得

【ご参考】 第6回投資主総会

日時・場所

■ 開催予定日時 2014年6月11日(水曜日) 午前10:00～ ■ 開催場所 フクラシア東京ステーション(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

- 投資法人の商号変更及び本店の移転
メインスポンサーである積水ハウスとの協働体制のもと、「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」への転換を図ることを強く訴求するため、本投資法人の商号を「**積水ハウス・SIレジデンシャル投資法人**」に変更。併せて本店所在地を東京都千代田区から東京都港区に変更する。
- 投資対象を住居のみに変更
積水ハウスが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を構築する基本戦略をより強固に展開していくため、主たる用途が「**住居**」である不動産関連資産を本投資法人の投資対象として位置付け、これまで補完的投資対象と位置付けていた「**商業施設等**」を**投資対象から除外**。

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、本資産運用会社の代表取締役社長である南 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
本資産運用会社の取締役副社長である佐藤 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、現監督役員である高松 薫・小谷野 幹雄を改めて選任する。



VII. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	第16期(2013年9月30日)		第17期(2014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	5,343		3,442		△1,900	
信託現金及び信託預金	4,143		4,174		30	
営業未収入金	83		159		75	
前払費用	130		116		△14	
繰延税金資産	0		0		△0	
未収消費税等	37		13		△24	
その他	20		0		△20	
貸倒引当金	△1		△0		0	
流動資産合計	9,758	6.6	7,905	5.0	△1,852	△19.0
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	66,368		71,913		5,545	
減価償却累計額	△8,049		△9,013		△963	
信託建物(純額)	58,319		62,900		4,581	
信託構築物	487		551		64	
減価償却累計額	△106		△122		△16	
信託構築物(純額)	381		428		47	
信託機械及び装置	837		961		123	
減価償却累計額	△235		△270		△34	
信託機械及び装置(純額)	602		690		88	
信託工具、器具及び備品	76		86		10	
減価償却累計額	△32		△38		△5	
信託工具、器具及び備品(純額)	43		48		4	
信託土地	79,003		84,024		5,021	
有形固定資産合計	138,349	92.9	148,092	94.4	9,743	7.0
無形固定資産						
信託借地権	158		156		△2	
その他	2		1		△0	
無形固定資産合計	160	0.1	157	0.1	△2	△1.6
投資その他の資産						
差入敷金保証金	235		235		△0	
長期前払費用	224		299		75	
その他	109		115		5	
投資その他の資産合計	569	0.4	651	0.4	81	14.3
固定資産合計	139,079	93.4	148,901	94.9	9,821	7.1
繰延資産						
投資法人債発行費	33		70		37	
繰延資産合計	33	0.0	70	0.1	37	112.3
資産合計	148,871	100.0	156,878	100.0	8,006	5.4

貸借対照表(2)

科 目	第16期(2013年9月30日)		第17期(2014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	217		305		87	
短期借入金	4,900		3,300		△1,600	
1年内返済予定の長期借入金	19,646		16,159		△3,487	
未払金	368		416		48	
未払費用	79		69		△10	
未払法人税等	1		2		0	
前受金	333		258		△74	
その他	16		29		13	
流動負債合計	25,562	17.2	20,541	13.1	△5,021	△19.6
固定負債						
投資法人債	6,000		11,500		5,500	
長期借入金	45,429		52,809		7,380	
信託預り敷金及び保証金	1,903		1,967		64	
固定負債合計	53,332	35.8	66,277	42.2	12,944	24.3
負債合計	78,895	53.0	86,818	55.3	7,923	10.0
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	68,294	45.9	68,294	43.6	-	-
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,681		1,765		83	
剰余金合計	1,681	1.1	1,765	1.1	83	5.0
投資主資本合計	69,976	47.0	70,059	44.7	83	0.1
純資産合計	69,976	47.0	70,059	44.7	83	0.1
負債純資産合計	148,871	100.0	156,878	100.0	8,006	5.4

損益計算書

科 目	第16期		第17期		増減	
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日		自 2013年10月1日 至 2014年3月31日			
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益						
賃貸事業収入	4,683		4,917		233	
不動産等売却益	-		35		35	
匿名組合分配金	4		-		△4	
営業収益合計	4,688	100.0	4,952	100.0	264	5.6
営業費用						
賃貸事業費用	2,066		2,233		167	
不動産等売却損	8		-		△8	
資産運用報酬	295		326		30	
資産保管手数料	12		13		0	
一般事務委託手数料	28		30		2	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	0		0		0	
その他営業費用	93		102		8	
営業費用合計	2,508	53.5	2,710	54.7	202	8.1
営業利益	2,179	46.5	2,242	45.3	62	2.9
営業外収益						
受取利息	0		0		△0	
未払分配金戻入	0		0		△0	
還付加算金	0		0		△0	
受取補償金	0		5		5	
その他	0		0		△0	
営業外収益合計	2	0.0	6	0.1	4	225.5
営業外費用						
支払利息	387		389		2	
投資法人債利息	22		25		3	
投資法人債発行費償却	3		3		0	
融資関連費用	62		61		△0	
投資口交付費	21		-		△21	
その他	0		0		△0	
営業外費用合計	497	10.6	481	9.7	△16	△3.3
経常利益	1,684	35.9	1,767	35.7	83	5.0
税引前当期純利益	1,684	35.9	1,767	35.7	83	5.0
法人税、住民税及び事業税	2		2		△0	
法人税等調整額	△0		0		0	
法人税等合計	2	0.0	2	0.1	△0	△3.1
当期純利益	1,681	35.9	1,765	35.6	83	5.0
前期繰越利益	0		0		0	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,681	35.9	1,765	35.6	83	5.0

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16期	第17期
	自 2013年4月 1日 至 2013年9月30日	自 2013年10月 1日 至 2014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	1,684	1,767
減価償却費	1,019	1,074
投資法人債発行費償却	3	3
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	410	415
営業未収入金の増減額(△は増加)	△21	△75
前払費用の増減額(△は増加)	△14	16
未収消費税等の増減額(△は増加)	22	24
営業未払金の増減額(△は減少)	19	21
未払金の増減額(△は減少)	53	28
前受金の増減額(△は減少)	△50	△74
信託有形固定資産の売却による減少額	2,232	541
長期前払費用の増減額(△は増加)	△33	△77
その他	16	33
小計	5,339	3,697
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△409	△426
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	4,928	3,270

期 別 科 目	第16期	第17期
	自 2013年4月 1日 至 2013年9月30日	自 2013年10月 1日 至 2014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	△16,246	△11,270
投資有価証券の払戻による収入	159	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	219	182
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△803	△118
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,677	△11,211
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	4,900	3,300
短期借入金の返済による支出	-	△4,900
長期借入れによる収入	8,000	14,030
長期借入金の返済による支出	△8,000	△10,137
投資法人債の発行による収入	-	5,458
投資口の発行による収入	10,495	-
分配金の支払額	△1,432	△1,680
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,962	6,071
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,214	△1,869
現金及び現金同等物の期首残高	7,272	9,486
現金及び現金同等物の期末残高	9,486	7,616

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	第16期	第17期
	自 2013年4月 1日 至 2013年9月30日	自 2013年10月 1日 至 2014年 3月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	1,681,846,853	1,765,604,403
II 分配金の額	1,681,757,885	1,765,550,510
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,537)	(11,062)
III 次期繰越利益	88,968	53,893

主要な経営指標等

	第16期		第17期	
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日		自 2013年10月1日 至 2014年3月31日	
運用日数		183日		182日
総資産額		148,871百万円		156,878百万円
純資産額		69,976百万円		70,059百万円
出資総額		68,294百万円		68,294百万円
発行済投資口数	(注1)	798,025口 (159,605口)		798,025口 (159,605口)
1口当たり純資産額	(注1)	87,686円 (438,432円)		87,791円 (438,957円)
分配金総額		1,681百万円		1,765百万円
1口当たり分配金額	(注1)	2,107円 (10,537円)		2,212円 (11,062円)
総資産経常利益率 (年換算)	(注2)	2.4%		2.3%
自己資本利益率 (年換算)	(注3)	5.2%		5.1%
自己資本比率	(注4)	47.0%		44.7%
投資物件数		89		95
総賃貸可能面積		301,179.47㎡		318,602.26㎡
期末稼働率		97.1%		97.5%
当期減価償却費(賃貸事業費用)		1,018百万円		1,073百万円
当期資本的支出額		17百万円		86百万円
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注5)	3,636百万円		3,757百万円
FFO (Funds from Operation)	(注6)	2,709百万円		2,804百万円
1口当たりFFO	(注1)	3,395円 (16,978円)		3,514円 (17,571円)
有利子負債総額		75,975百万円		83,768百万円
LTV (Loan to Value)	(注7)	51.0%		53.4%
有利子負債比率	(注8)	52.7%		55.1%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	(注9)	6.8倍		7.8倍

(注1) 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いるため、当該投資口分割による影響を加味し、「発行済投資口数」は各期の実績値である括弧内の数値を5で乗じた場合の数値を、「1口当たり純資産額」、「1口当たり分配金額」及び「1口当たりFFO」は各期の実績値である括弧内の数値を5で除した場合の数値を小数点以下を切り捨て、それぞれ記載しています。

(注2) 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3) 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4) 自己資本比率＝期末純資産額/期末総資産額

(注5) 賃貸NOI＝当期賃貸営業利益(＝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6) 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

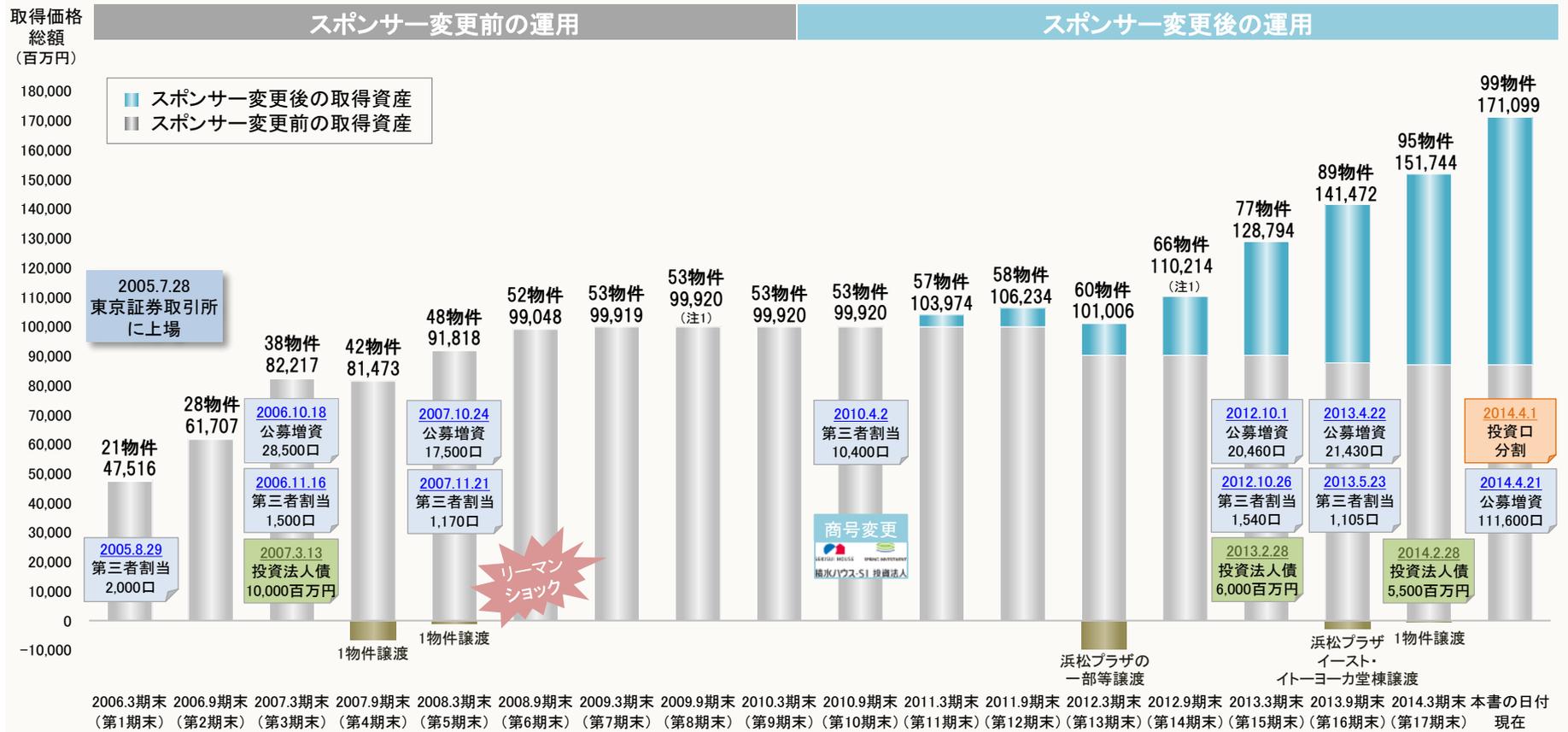
(注7) LTV＝期末有利子負債/期末総資産額
有利子負債＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金

(注8) 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9) 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

上場来の軌跡



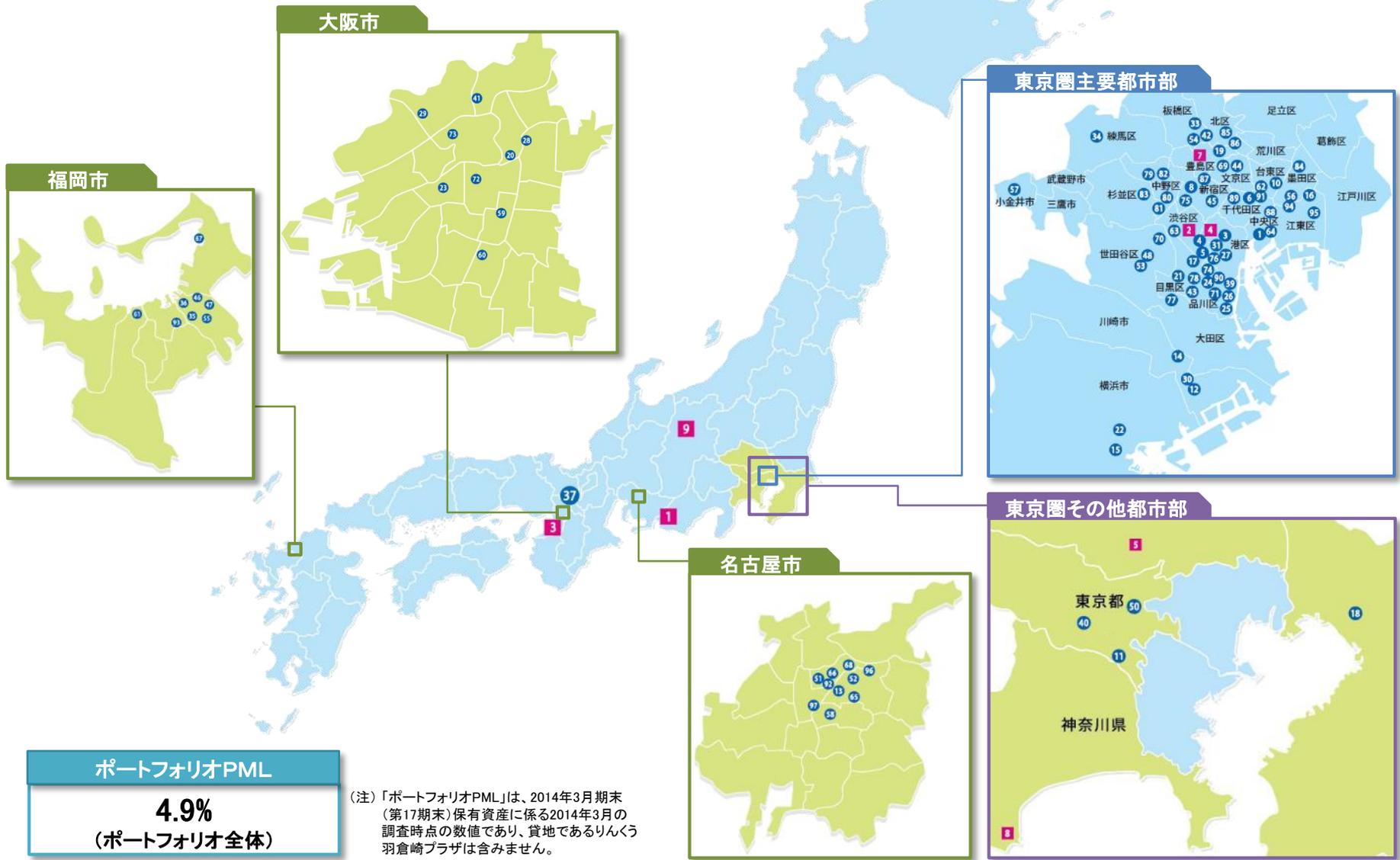
出資総額	28,491 百万円	→	42,297 百万円	→	48,704 百万円	→	50,523 百万円	→	57,755 百万円	→	68,294 百万円	→	78,544 百万円																						
投資口数	56,000口	→	86,000口	→	104,670口	→	115,070口	→	137,070口	→	159,605口	→	909,625口																						
有利子負債総額(注2)	23,165 百万円		34,724 百万円		42,382 百万円		43,090 百万円		44,523 百万円		52,181 百万円		51,639 百万円		51,449 百万円		51,208 百万円		49,229 百万円		51,874 百万円		54,032 百万円		58,073 百万円		59,503 百万円		71,434 百万円		75,975 百万円		83,768 百万円		92,468 百万円
LTV(注3)	41.7%		51.7%		47.3%		47.7%		45.2%		49.3%		49.3%		49.0%		48.9%		47.1%		48.3%		49.3%		51.5%		52.1%		53.4%		51.0%		53.4%		-
1口当たり 分配金(注4)	17,277円 (12,730円)		12,995円		13,035円		13,023円		14,402円		11,147円		5,485円		10,262円		10,052円		8,160円		9,793円		10,045円		10,117円		10,351円		10,459円		10,537円		11,062円		-

(注1) 2008年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で2009年9月期中に追加取得しました。また、敷地内に増築した建物を、2012年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。(注2) 有利子負債総額=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金 (注3) LTV=期末有利子負債総額/期末総資産額 (注4) 第1期の営業期間は、2005年4月20日～2006年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は2005年7月28日～2006年3月31日の247日です。第2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。

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)



(注)「ポートフォリオPML」は、2014年3月期末(第17期末)保有資産に係る2014年3月の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含みません。

ポートフォリオの状況 ~住居~

主な保有物件

東京圏主要都市部

エスティメゾン銀座



エスティメゾン大井仙台坂



エスティメゾン横浜



プライムメゾン銀座イースト



エスティメゾン千石



東京圏その他都市部

エスティメゾン町田



プライムメゾン武蔵野の杜



地方主要都市部

プライムメゾン東桜

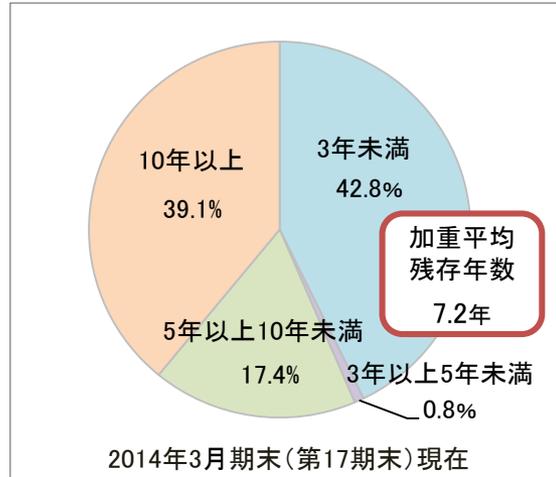


マスト博多



ポートフォリオの状況 ~商業施設~

契約残存期間



保有物件

東京圏主要都市部

b-town神宮前II



b-town南青山



b-toss池袋



東京圏其他都市部

コジマNEW上福岡店



ジョイスクエア湯河原



地方主要都市部

浜松プラザ



りんくう羽倉崎プラザ



ベルプラザショッピングセンター



(注)「加重平均残存年数」は、2014年3月期末(第17期末)時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づき、賃貸借期間中最大の店舗賃料(売上歩合賃料を除く)で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

期末保有物件一覧(1)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2013年 9月期末	2014年 3月期末	
住居-1	エステメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	3.5	5,680	96.3	97.0	2005年2月7日
住居-3	エステメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.1	1,560	96.5	98.7	2004年1月16日
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.3	1,790	91.7	91.3	2003年6月13日
住居-5	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.5	775	100.0	96.8	2004年10月20日
住居-6	エステメゾン神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	0.9	1,360	100.0	97.4	2004年2月20日
住居-8	エステメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	0.9	1,440	90.0	88.3	2004年8月6日
住居-10	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.2	1,940	96.9	98.6	2004年7月28日
住居-11	エステメゾン町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	0.9	1,420	94.9	96.3	2004年2月23日
住居-12	エステメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.4	2,280	95.4	98.7	2004年7月15日
住居-13	エステメゾン今池	愛知県名古屋市千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.2	192	100.0	91.9	1991年10月15日
住居-14	エステメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.7	1,090	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エステメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.4	1,980	100.0	100.0	2007年1月23日
住居-16	エステメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	1.1	1,380	99.0	100.0	2005年11月30日
住居-17	エステメゾン目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.6	974	90.5	100.0	2005年11月28日
住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	0.9	1,110	95.1	93.6	1998年1月10日
住居-19	エステメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.0	1,450	100.0	97.2	2007年2月22日
住居-20	エステメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	1.8	2,700	96.7	95.4	2006年3月2日
住居-21	エステメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.8	996	96.9	96.4	2006年2月22日
住居-22	エステメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.6	837	96.5	94.7	2006年2月2日
住居-23	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市西區南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.7	982	98.4	98.6	2007年2月19日
住居-24	エステメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.0	2,720	98.4	96.0	2006年3月2日
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.6	2,420	95.8	97.4	2006年8月10日
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.4	2,050	93.6	97.2	2006年6月23日
住居-27	エステメゾン南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	0.9	1,180	94.2	98.1	2006年8月23日
住居-28	エステメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.7	930	97.0	98.5	2006年8月31日
住居-29	エステメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	0.8	1,060	100.0	100.0	2006年8月10日
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.3	1,940	97.0	99.2	2007年2月27日
住居-31	エステメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	1.8	2,410	94.7	98.7	2007年2月22日
住居-33	エステメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	0.7	882	90.7	96.9	2007年2月27日
住居-34	エステメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.6	790	92.8	95.9	2007年2月22日
住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.3	370	95.0	100.0	2007年1月31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 (%)		2013年9月期末	2014年3月期末	
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.6	687	97.5	100.0	2007年5月23日
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	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	0.9	1,050	96.7	97.6	2008年4月8日
住居-39	エステイメゾン東品川	東京都品川区東品川	1,028.92	3,338.12	2,610	1.7	2,270	96.4	96.4	2008年5月23日
住居-40	エステイ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	0.7	957	93.0	91.9	2007年3月6日
住居-41	エステイメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	1.5	1,920	96.2	96.1	2007年4月18日
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	1.8	2,380	89.5	100.0	2007年4月22日
住居-43	エステイメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	0.7	964	96.1	94.8	2007年11月5日
住居-44	エステイメゾン千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.5	652	93.2	100.0	2008年1月9日
住居-45	エステイメゾン四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	1.5	1,850	94.4	92.8	2008年3月29日
住居-46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	4,590.91	9,465.09	2,250	1.5	2,270	96.8	97.9	2007年11月21日
住居-47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	593.55	2,523.71	900	0.6	803	97.3	89.7	2008年3月14日
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	153.83	954.94	871	0.6	806	91.7	88.8	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	1.0	1,750	91.7	98.7	2007年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	846.05	3,517.62	1,140	0.8	1,310	98.7	93.6	2008年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.4	721	96.3	100.0	2006年11月7日
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	473.85	1,006.89	714	0.5	794	100.0	97.0	2008年1月28日
住居-54	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	1.5	2,300	94.3	93.3	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	1.3	2,230	100.0	100.0	2005年1月15日
住居-56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	338.57	1,718.10	1,050	0.7	1,150	97.3	97.3	2006年9月6日
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	520.25	2,676.36	1,450	1.0	1,610	98.1	93.2	2005年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	1.1	1,740	95.2	96.9	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	0.5	847	95.9	92.8	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	0.4	547	92.0	100.0	2006年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	4,069.42	8,945.61	1,810	1.2	1,930	100.0	100.0	1996年2月29日
住居-62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区上野	458.32	2,821.47	1,560	1.0	1,700	93.7	97.5	2006年2月24日
住居-63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	909.33	4,263.10	2,830	1.9	2,950	94.6	99.0	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	3.4	5,410	92.5	95.0	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.6	948	96.4	85.9	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	0.5	748	91.5	92.3	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	0.7	1,200	100.0	100.0	2005年8月31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 (%)		2013年9月期末	2014年3月期末	
住居-68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	0.9	1,420	100.0	100.0	2006年2月27日
住居-69	エステイメゾン千石	東京都文京区千石	1,002.14	2,068.21	1,075	0.7	1,180	95.1	97.3	2009年8月6日
住居-70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	1,901.36	2,948.98	1,870	1.2	1,960	97.8	100.0	2010年2月18日
住居-71	エステイメゾン戸越	東京都品川区戸越	679.82	2,545.90	1,370	0.9	1,490	96.8	96.9	2009年6月25日
住居-72	エステイメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町	655.89	4,580.48	1,640	1.1	1,770	94.2	94.3	2006年10月17日
住居-73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	519.65	4,514.05	1,440	0.9	1,570	92.6	93.9	2007年11月30日
住居-74	エステイメゾン白金台	東京都品川区上大崎	1,279.67	2,797.66	1,900	1.3	2,130	92.3	92.4	2003年9月16日
住居-75	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	704.82	2,227.87	1,370	0.9	1,490	95.5	96.7	2009年4月17日
住居-76	エステイメゾン元麻布	東京都港区元麻布	755.99	1,699.44	1,170	0.8	1,280	87.5	100.0	2009年11月9日
住居-77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区平町	766.84	1,399.75	729	0.5	784	89.6	100.0	2009年2月23日
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	609.81	1,436.58	844	0.6	901	97.4	97.3	2009年5月25日
住居-79	エステイメゾン中野	東京都中野区中央	687.47	2,608.04	1,540	1.0	1,650	96.6	94.8	2009年6月24日
住居-80	エステイメゾン新中野	東京都中野区本町	747.64	1,508.07	847	0.6	906	97.8	95.7	2009年10月22日
住居-81	エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	907.66	1,531.56	863	0.6	934	84.6	97.7	2009年2月16日
住居-82	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	686.93	1,858.00	954	0.6	1,090	97.9	100.0	2009年10月21日
住居-83	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	1,100.15	1,977.24	958	0.6	1,070	98.5	95.1	2009年3月10日
住居-84	エステイメゾン押上	東京都墨田区業平	1,134.70	4,344.84	1,950	1.3	2,160	96.8	96.9	2010年4月23日
住居-85	エステイメゾン赤羽	東京都北区赤羽	1,157.02	5,675.18	2,730	1.8	2,900	94.1	97.6	2009年11月25日
住居-86	エステイメゾン王子	東京都北区王子	518.87	2,939.76	1,380	0.9	1,450	95.5	96.6	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	0.8	1,370	-	96.8	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	0.8	1,230	-	93.8	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	1.1	1,670	-	96.4	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	1.4	2,420	-	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	0.3	497	-	100.0	2006年10月3日
住居-92	エステイメゾン葵	愛知県名古屋市東区葵	906.67	5,107.47	2,160	1.4	2,230	-	88.7	2007年10月3日
住居-93	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	1,342.00	5,590.13	2,008	1.3	2,140	-	92.2	2006年2月2日
住居小計			82,187.84	282,183.67	134,207	88.4	134,874	96.1	96.6	

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 (%)		2013年9月期末	2014年3月期末	
商業-1	浜松プラザ(注7)	静岡県浜松市東区上西町 他	73,937.28	11,229.79	3,820	2.5	2,224	100.0	100.0	(注7)
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	0.7	939	100.0	100.0	2005年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注8)	大阪府泉南郡田尻町 他	53,231.66	-	4,697	3.1	4,960	100.0	100.0	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.0	1,120	100.0	100.0	2006年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	0.9	1,290	100.0	100.0	1996年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	1.3	1,610	77.5	88.8	2005年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	5,425.13	6,326.53	1,810	1.2	1,530	100.0	100.0	2006年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	23,304.57	6,283.76	1,355 (注9)	0.9	1,190	100.0	100.0	(注9)
商業施設等小計			161,669.07	30,024.99	17,536	11.6	14,863	99.6	99.8	
ポートフォリオの合計			243,856.91	312,208.66	151,744	100.0	149,737	97.1	97.5	

2014年3月期末(第17期末)保有
95物件
151,744百万円
2014年5月1日(第18期)取得
4物件
19,355百万円
本書の日付現在(2014年5月15日)保有
99物件
171,099百万円

(注1) 2014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います。また、2013年9月期末稼働率の「住居小計」及び「ポートフォリオの合計」については、2014年2月28日付で譲渡したエステイメン千駄ヶ谷を含めた数値を記載しています。

(注2) 「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。

(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) エステイメン五反田、エステイメン武蔵小山、エステイメン千駄木及びエステイメ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) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設であり、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計7棟の建物から構成されています。本投資法人は、このうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を、2005年7月28日に取得し運用を開始しましたが、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月末日現在において、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、ハマブラ・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ます。また、「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日となっておりますが、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。

(注8) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」及び「建築時期」については記載していません。

(注9) 2008年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で2009年9月期中に追加取得しました。また、敷地内に増築した建物も、2012年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。なお、ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が1992年11月30日、レストラン棟が2006年7月12日、クリスタル広場別棟が2012年6月26日となっております。

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(%)		取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
		2013年 9月期末	2014年 3月期末		2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末		
住居-1	エステイメゾン銀座	5,530	5,680	150	4.7	4.6	4.9	4.8	4.9	4.8	5,290	4,867
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,560	1,560	-	4.8	4.8	4.9	4.9	5.0	5.0	1,730	1,658
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1,750	1,790	40	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	1,960	1,859
住居-5	エステイメゾン恵比寿	759	775	16	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	700	657
住居-6	エステイメゾン神田	1,330	1,360	30	4.8	4.8	4.9	4.9	5.0	5.0	1,360	1,255
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	529	-	-	5.0	-	5.1	-	5.2	-	-	-
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,410	1,440	30	5.0	4.9	5.0	4.9	5.2	5.1	1,290	1,203
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1,880	1,940	60	5.0	4.9	5.0	4.9	5.2	5.1	1,870	1,703
住居-11	エステイメゾン町田	1,400	1,420	20	5.5	5.5	5.4	5.4	5.7	5.7	1,360	1,151
住居-12	エステイメゾン川崎	2,240	2,280	40	5.2	5.1	5.2	5.1	5.4	5.3	2,130	1,905
住居-13	エステイメゾン今池	197	192	△5	6.4	6.3	5.8	5.7	6.6	6.5	300	272
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,070	1,090	20	5.8	5.7	4.5	4.5	6.1	5.9	1,018	947
住居-15	エステイメゾン横浜	1,980	1,980	-	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	2,090	1,977
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,360	1,380	20	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	1,650	1,487
住居-17	エステイメゾン目黒	953	974	21	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	887	821
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	1,110	1,110	-	5.7	5.6	5.6	5.5	5.8	5.7	1,348	1,208
住居-19	エステイメゾン巢鴨	1,420	1,450	30	4.9	4.8	4.6	4.6	5.2	5.0	1,510	1,495
住居-20	エステイメゾン京橋	2,670	2,700	30	5.5	5.4	5.4	5.3	5.6	5.5	2,774	2,456
住居-21	エステイメゾン目黒本町	995	996	1	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	1,220	1,148
住居-22	エステイメゾン白楽	825	837	12	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5	844	754
住居-23	エステイメゾン南堀江	963	982	19	5.4	5.3	5.1	5.1	5.7	5.5	1,055	985
住居-24	エステイメゾン五反田	2,670	2,720	50	5.2	5.1	4.9	4.8	5.4	5.3	3,043	2,839
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	2,370	2,420	50	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	2,440	2,292
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	2,010	2,050	40	4.9	4.8	4.6	4.6	5.2	5.0	2,200	2,050
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,150	1,180	30	4.6	4.5	4.3	4.3	4.9	4.7	1,300	1,231
住居-28	エステイメゾン城東	926	930	4	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9	1,075	1,014
住居-29	エステイメゾン塚本	1,060	1,060	-	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9	1,250	1,161
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1,900	1,940	40	5.1	5.0	4.8	4.8	5.4	5.2	1,900	1,785
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,360	2,410	50	4.6	4.5	4.3	4.3	4.9	4.7	2,700	2,641
住居-33	エステイメゾン板橋本町	878	882	4	5.0	4.9	4.7	4.7	5.3	5.1	1,000	945
住居-34	エステイメゾン大泉学園	774	790	16	5.1	5.0	4.8	4.8	5.4	5.2	871	822

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(%)		取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
		2013年 9月期末	2014年 3月期末		2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末		
住居-35	エステイメゾン天神東 I	364	370	6	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0	445	407
住居-36	エステイメゾン天神東 II	674	687	13	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0	840	765
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,040	1,050	10	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8	1,420	1,339
住居-39	エステイメゾン東品川	2,250	2,270	20	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	2,610	2,528
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	946	957	11	5.7	5.6	5.6	5.5	5.8	5.7	1,000	928
住居-41	エステイメゾン西中島	1,870	1,920	50	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8	2,250	2,043
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2,350	2,380	30	5.0	4.9	4.7	4.7	5.3	5.1	2,700	2,569
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	946	964	18	5.0	4.9	4.7	4.7	5.3	5.1	1,012	986
住居-44	エステイメゾン千駄木	641	652	11	5.0	4.9	4.7	4.7	5.3	5.1	757	741
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1,820	1,850	30	4.9	4.8	4.6	4.6	5.2	5.0	2,300	2,268
住居-46	エステイメゾン博多東	2,240	2,270	30	5.8	5.7	5.8	5.7	5.9	5.8	2,250	2,130
住居-47	エステイメゾン上呉服	790	803	13	5.7	5.6	5.7	5.6	5.8	5.7	900	857
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	789	806	17	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	871	868
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,750	1,750	-	5.6	5.5	5.5	5.4	5.8	5.7	1,560	1,537
住居-51	プライムメゾン東桜	1,290	1,310	20	5.6	5.5	5.5	5.4	5.8	5.7	1,140	1,105
住居-52	プライムメゾン萱場公園	707	721	14	5.8	5.7	5.7	5.6	6.0	5.9	640	628
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋 II	771	794	23	5.0	4.9	5.1	5.0	5.2	5.1	714	702
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,300	2,300	-	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	2,260	2,224
住居-55	マスト博多	2,150	2,230	80	5.9	5.7	5.4	5.2	6.1	5.9	1,920	1,929
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,150	1,150	-	5.0	5.0	4.7	4.7	5.2	5.2	1,050	1,089
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,590	1,610	20	5.1	5.0	5.2	5.1	5.3	5.2	1,450	1,500
住居-58	プライムメゾン御器所	1,710	1,740	30	5.6	5.5	5.6	5.5	5.8	5.7	1,640	1,632
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	844	847	3	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6	810	805
住居-60	プライムメゾン北田辺	543	547	4	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9	540	538
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,890	1,930	40	5.8	5.7	5.4 (注4)	5.3 (注4)	6.0	5.9	1,810	1,826
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,700	1,700	-	4.9	4.9	4.6	4.6	5.1	5.1	1,560	1,584
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,910	2,950	40	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	2,830	2,854
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,370	5,410	40	4.7	4.7	4.4	4.4	4.9	4.9	5,205	5,207
住居-65	プライムメゾン高見	945	948	3	5.4	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5	905	909
住居-66	プライムメゾン矢田南	740	748	8	5.8	5.7	5.7	5.6	6.0	5.9	715	719

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(%)		取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
		2013年 9月期末	2014年 3月期末		2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末		
住居-67	プライムメゾン照葉	1,180	1,200	20	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1	1,110	1,116
住居-68	エステメゾン東白壁	1,400	1,420	20	5.7	5.6	5.5 (注4)	5.4 (注4)	5.9	5.8	1,350	1,353
住居-69	エステメゾン千石	1,150	1,180	30	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,075	1,117
住居-70	エステメゾン代沢	1,910	1,960	50	4.8	4.7	4.6	4.5	5.0	4.9	1,870	1,937
住居-71	エステメゾン戸越	1,450	1,490	40	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	1,370	1,422
住居-72	エステメゾン瓦町	1,760	1,770	10	5.4	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5	1,640	1,662
住居-73	エステメゾン西天満	1,550	1,570	20	5.4	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5	1,440	1,464
住居-74	エステメゾン白金台	2,130	2,130	-	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	1,900	1,987
住居-75	エステメゾン東新宿	1,450	1,490	40	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	1,370	1,417
住居-76	エステメゾン元麻布	1,230	1,280	50	4.7	4.6	4.8	4.7	4.9	4.8	1,170	1,211
住居-77	エステメゾン都立大学	783	784	1	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	729	756
住居-78	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	884	901	17	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	844	876
住居-79	エステメゾン中野	1,620	1,650	30	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0	1,540	1,597
住居-80	エステメゾン新中野	896	906	10	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	847	878
住居-81	エステメゾン中野富士見町	916	934	18	4.9	4.8	5.0	4.9	5.1	5.0	863	895
住居-82	エステメゾン哲学堂	1,070	1,090	20	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1	954	989
住居-83	エステメゾン高円寺	1,050	1,070	20	4.8	4.7	4.9	4.8	5.0	4.9	958	993
住居-84	エステメゾン押上	2,120	2,160	40	5.1	5.0	5.1	5.0	5.3	5.2	1,950	2,023
住居-85	エステメゾン赤羽	2,830	2,900	70	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	2,730	2,834
住居-86	エステメゾン王子	1,430	1,450	20	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2	1,380	1,434
住居-87	プライムメゾン早稲田	-	1,370	-	-	4.8	-	4.6	-	5.0	1,280	1,310
住居-88	プライムメゾン八丁堀	-	1,230	-	-	4.8	-	4.6	-	5.0	1,160	1,189
住居-89	プライムメゾン神保町	-	1,670	-	-	4.8	-	4.5	-	5.0	1,640	1,674
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	-	2,420	-	-	4.6	-	4.3	-	4.8	2,120	2,158
住居-91	マストライフ秋葉原	-	497	-	-	4.9	-	4.7	-	5.1	480	496
住居-92	エステメゾン葵	-	2,230	-	-	5.5	-	5.5	-	5.7	2,160	2,234
住居-93	エステメゾン薬院	-	2,140	-	-	5.3	-	5.4	-	5.5	2,008	2,144
住居小計		121,918	134,874	1,928 (注5)	5.2	5.1	5.1	5.0	5.4	5.3	134,207	131,013

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(%)		取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
		2013年 9月期末	2014年 3月期末		2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末	2013年 9月期末	2014年 3月期末		
商業-1	浜松プラザ(注6)	2,239	2,224	△14	6.6	6.6	6.3	6.3	6.7	6.7	3,820	3,663
商業-2	b-town神宮前II	927	939	12	4.5	4.4	4.2	4.2	4.8	4.6	1,043	1,016
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	4,390	4,960	570	-	-	-	-	-	-	4,697	4,734
商業-4	b-town南青山	1,140	1,120	△20	4.7	4.6	4.7	4.6	4.8	4.7	1,530	1,512
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,190	1,290	100	6.5	6.4	6.2	6.2	6.8	6.6	1,300	1,257
商業-7	b-toss池袋	1,580	1,610	30	5.3	5.2	5.3	5.2	5.4	5.3	1,980	1,963
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,520	1,530	10	6.4	6.4	6.3	6.3	6.6	6.6	1,810	1,705
商業-9	ペルプラザショッピング センター	1,190	1,190	-	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4	1,355	1,382
商業施設等小計		14,176	14,863	687	5.8	5.7	5.6	5.6	5.9	5.8	17,536	17,235
ポートフォリオの合計		136,094	149,737	2,615 (注5)	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4	151,744	148,249

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、不動産鑑定評価に基づく数値又は不動産価格調査に基づく数値を、「貸借対照表計上額」は、2014年3月期末(第17期末)保有資産につき2014年3月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

(注3) 住居小計、商業施設等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各数値の単純平均であり、小数第二位を四捨五入しています。

(注4) プライムメゾン百道浜は、積和不動産九州株式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おり、2013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5.4%、契約期間満了後の割引率は5.6%となっており、2014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5.3%、契約期間満了後の割引率は5.5%となっています。また、エステメゾン東白壁は、積和不動産中部株式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おり、2013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5.5%、契約期間満了後の割引率は5.7%となっており、2014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5.4%、契約期間満了後の割引率は5.6%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) 「増減」欄の住居小計及びポートフォリオの合計については、2013年9月期末(第16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(2014年3月期(第17期)に譲渡した1物件及び取得した7物件を除きます。)

(注6) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設であり、浜松プラザイーストエリアに所在する5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクス))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月末日現在において、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「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、当該譲渡部分は含んでいません。

(注7) 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。

本物件における資産評価に関しては、下記をご参照下さい。

物件番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)	
		2013年9月期末 (第16期末)	2014年3月期末 (第17期末)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	5.0~6.1*	6.1~6.7*

* 評価対象不動産は3物件あり、契約条件等に応じてそれぞれ異なります。

有利子負債一覧(1)

借入金

本書の日付現在

	借入先	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2013.10.1	1,100百万円	0.34636%	変動	2014.8.29	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100百万円					
	株式会社みずほ銀行	2014.5.1	4,350百万円	0.34636%	変動	2015.2.27	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		4,350百万円					
	小計		12,000百万円					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2011.2.28	4,954百万円	1.43000%	固定	2014.8.31	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行		3,954百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	農林中央金庫	2011.7.29	1,500百万円	1.15900%	固定(注5)	2015.2.27	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		500百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	株式会社池田泉州銀行	2012.2.1	500百万円	0.99850%	固定(注5)	2015.2.27	(注4)	無担保
	株式会社静岡銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	信金中央金庫		500百万円					
	株式会社広島銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		700百万円					
	小計		16,159百万円					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2011.5.9	2,000百万円	1.57000%	固定	2016.2.29	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		425百万円					
	株式会社三井住友銀行		425百万円					
	株式会社あおぞら銀行	2012.3.2	100百万円	1.18975%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	信金中央金庫		100百万円					
	株式会社みずほ銀行		200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三井住友銀行		200百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	300百万円						
	株式会社りそな銀行	200百万円						
	株式会社日本政策投資銀行	2012.3.8	1,200百万円	1.19475%	固定(注5)	2017.2.28	(注6)	無担保
	株式会社福岡銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300百万円					
株式会社山口銀行	500百万円							

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
長期借入金	農林中央金庫		2,352百万円					
	株式会社みずほ銀行	2012.8.2	176百万円	0.95750%	固定(注5)	2017.8.31	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行		176百万円					
	株式会社日本政策投資銀行		941百万円					
	株式会社みずほ銀行	2012.8.2	1,470百万円	1.15475%	固定(注5)	2019.2.28	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,470百万円					
	株式会社みずほ銀行		750百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	2013.2.8	2,250百万円	0.89900%	固定(注5)	2019.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		750百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		750百万円					
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	2013.2.28	500百万円	1.02225%	固定(注5)	2020.2.28	(注3)	無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,142百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	株式会社広島銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行	2013.2.28	100百万円	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社あおぞら銀行		200百万円					
	信金中央金庫		200百万円					
	株式会社みずほ銀行		300百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		400百万円					
	株式会社三井住友銀行	2013.3.1	300百万円	0.65475%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					
	株式会社あおぞら銀行		1,000百万円					
株式会社みずほ銀行		500百万円						
みずほ信託銀行株式会社	2013.8.30	200百万円	1.17200%	固定(注5)	2020.8.31	(注3)	無担保	
三井住友信託銀行株式会社		2,500百万円						
株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円						
三菱UFJ信託銀行株式会社		200百万円						
株式会社りそな銀行		500百万円						
株式会社あおぞら銀行		500百万円						
株式会社みずほ銀行	2013.8.30	200百万円	0.61182%	変動	2018.8.31	(注3)	無担保	
みずほ信託銀行株式会社		200百万円						
株式会社三井住友銀行		1,100百万円						
三井住友信託銀行株式会社		500百万円						

有利子負債一覧(3)

	借入先	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014.1.31	300百万円	1.17350%	固定(注5)	2022.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		300百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		400百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800百万円					
	株式会社みずほ銀行	2014.2.28	400百万円	1.11000%	固定(注5)	2022.2.28	(注3)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		980百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社りそな銀行	2014.2.28	800百万円	0.95225%	固定(注5)	2021.2.26	(注3)	無担保
	株式会社池田泉州銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
	株式会社みずほ信託銀行		500百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		405百万円					
	株式会社三井住友銀行	1,145百万円	0.79614%	固定(注5)	2020.2.28	(注3)	無担保	
株式会社静岡銀行	2014.3.28	500百万円	0.97300%	固定(注5)	2021.2.26	(注4)	無担保	
信金中央金庫		500百万円						
株式会社福岡銀行		500百万円						
株式会社みずほ銀行		300百万円						
株式会社三井住友銀行		300百万円						
小計		52,809百万円						
借入金計		80,968百万円						

■ 投資法人債

	名称	発行日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	償還期限	用途	摘要
	第1回無担保投資法人債	2013.2.28	4,000百万円	0.63000%	固定	2018.2.28	(注3、4)	無担保
	第2回無担保投資法人債	2013.2.28	2,000百万円	1.00000%	固定	2020.2.28		
	第3回無担保投資法人債	2014.2.28	2,500百万円	0.37400%	固定	2019.2.28	(注3)	無担保
	第4回無担保投資法人債	2014.2.28	3,000百万円	1.06900%	固定	2024.2.28		
	投資法人債計		11,500百万円					

有利子負債合計 92,468百万円

(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) 既存借入金の返済資金 (注4) 不動産信託受益権の取得資金 (注5) 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。(注6) 2007年3月に発行した第2回無担保投資法人債(適格機関投資家限定私募)の償還資金

2014年3月末現在の投資主概況

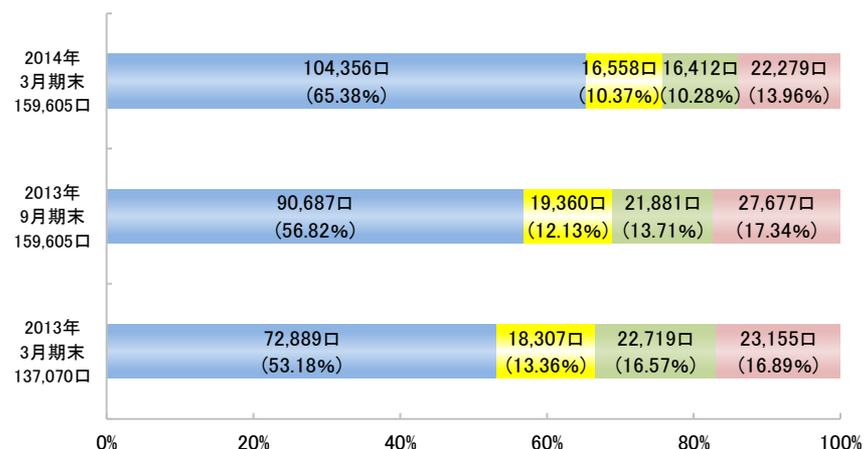
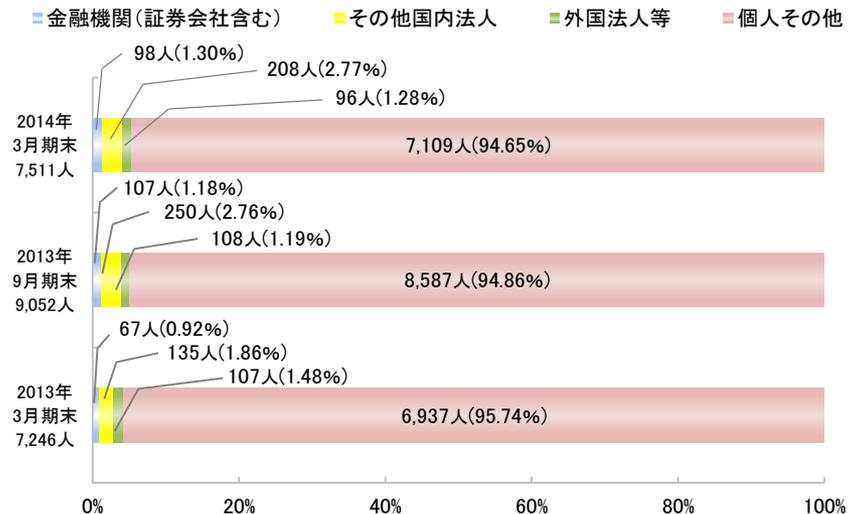
主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	51,476	32.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,503	7.20
積水ハウス株式会社	7,800	4.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,920	4.33
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,653	2.91
富士火災海上保険株式会社	4,126	2.58
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービーノトリティー クライアーツ 613	3,908	2.44
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	1.62
みずほ信託銀行株式会社	2,434	1.52
ユニオンバンクプリベヨーロツパエスエー497200	2,371	1.48
合 計	97,791	61.27

■ 2014年5月9日までに提出された主要な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

提出者	三井住友信託銀行株式会社	みずほ信託銀行株式会社	DIAMアセットマネジメント株式会社
保有株券等の数(総数)	94,540口	88,042口	65,319口
株券等の保有割合	11.85%	9.68%	7.18%
提出日	2014.4.21	2014.5.2	2014.5.7

投資主の状況



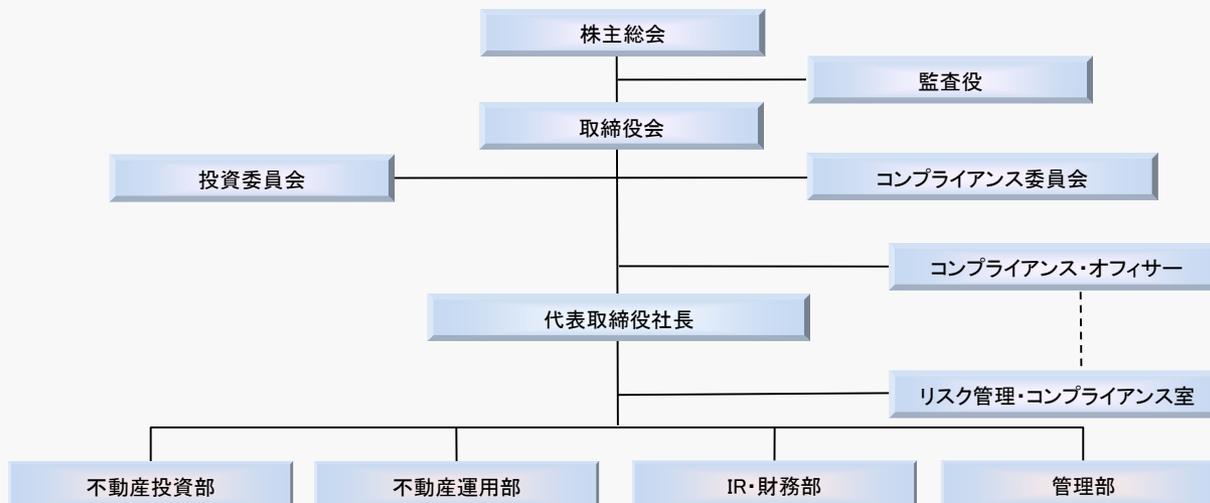
資産運用会社の概要

資産運用会社の運用体制

本書の日付現在

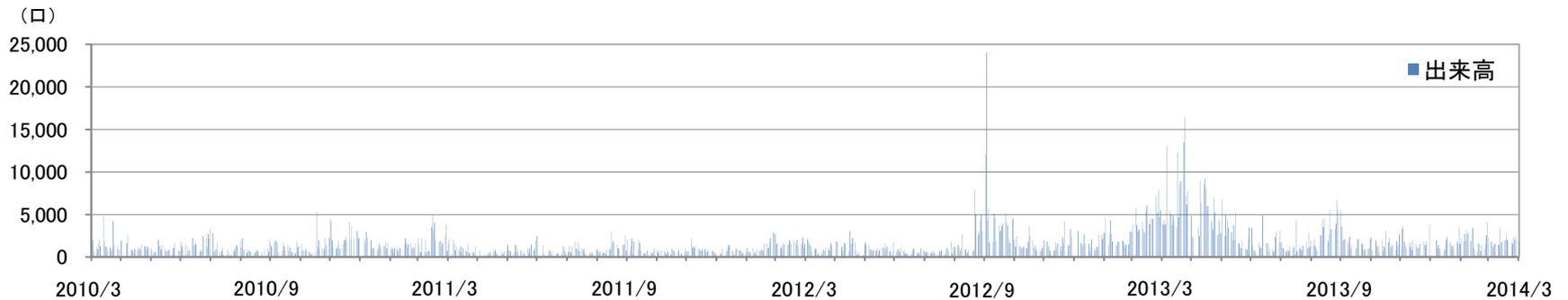
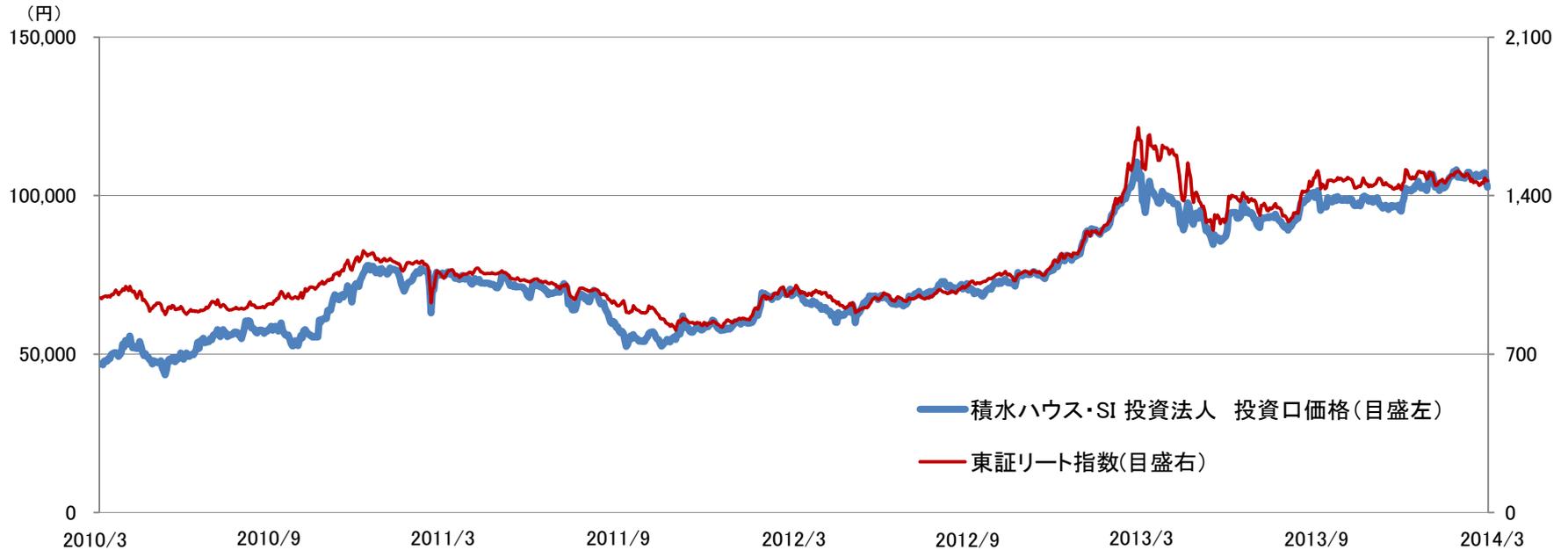
商号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)
設立	2004年7月28日
資本金	200百万円
株主	積水ハウス株式会社(75%出資) 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
役職員数	33名(非常勤役員除く)
組織図	

役員一覧	
代表取締役社長	南 修
取締役副社長	佐藤 信義
専務取締役	坂本 光司 (IR・財務部・不動産投資部・管理部担当)
取締役	桂 正樹 (不動産運用部担当)
取締役(非常勤)	稲澤 良樹 (積水ハウス 経理財務部 部長)
監査役(非常勤)	河村 直樹 (積水ハウス 法務部 課長)



投資口価格の推移

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で除した場合の数値を、「出来高」は実績値の数値を5で乗じた場合の数値を基に上記グラフを作成しています。

- ◇ 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 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。

