



積水ハウス・SI 投資法人

2013年3月期（第15期）決算説明資料



2013年5月17日

Sekisui House SI Investment Corporation

Business Results for the 15th Fiscal Period from Oct. 1, 2012 to Mar. 31, 2013

8973

I. 2013年3月期(第15期)の総括		IV. 2013年3月期(第15期)のファイナンス活動	
・ハイライト	4	・ファイナンス活動の概要	24
・2013年3月期(第15期)決算サマリー	5	V. 2013年9月期(第16期)業績予想と当面の運用方針	
II. 2期連続の公募増資を通じた運用資産の成長		・2013年9月期(第16期)業績予想	29
・2期連続となる公募増資を通じた成長サイクルの確立	7	・本投資法人の成長戦略の進捗状況と当面の運用方針	30
・プレミアム増資への転換と物件取得余力の創出	8	VI. Appendix	
・投資口価格の推移と投資口流動性の向上	9	・貸借対照表	35
・物件取得ルート・取得手法の多様化による資産規模の拡大	10	・損益計算書	37
・住居における東京圏比率の向上	11	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	38
・平均築年数の低下・駅近物件の増加・住居タイプの充実	12	・主要な経営指標等	39
・第15期公募増資時取得資産の概要	13	・上場来の軌跡	40
・2013年2月及び3月取得資産の概要	14	・ポートフォリオ構築方針	41
・第16期公募増資時取得資産の概要	15	・ポートフォリオマップ	42
III. 2013年3月期(第15期)ポートフォリオの運用状況		・ポートフォリオの状況	44
・【ポートフォリオ全体】稼働率及びNOI利回り	17	・期末保有物件一覧	46
・【住居】投資エリア別稼働状況	18	・期末算定価額一覧	49
・【住居】新規契約時・更新契約時の賃料動向	19	・有利子負債一覧	52
・【住居】その他諸施策	20	・2013年3月末現在の投資主概況	55
・【商業施設】稼働状況その他諸施策	21	・資産運用会社の概要	56
・【ポートフォリオ全体】含み損比率等の推移	22	・投資口価格の推移	57

I . 2013年3月期(第15期)の総括



公募増資を通じた資産規模の拡大

- 2012年10月 スポンサー変更後初の公募増資
…**積水ハウス開発物件**を中心とした外部成長
- 2013年4月 2期連続となる公募増資の実施
…**新たな物件取得手法**による外部成長

2013年3月期(第15期)以降本書の日付現在
(2012年10月1日~2013年5月17日)
までの物件取得規模
取得価格合計 **339**億円
(住居 全**23**物件)

格付の向上と資金調達手段の多様化の実現

- 2013年2月 新規信用格付の取得
株式会社日本格付研究所(JCR) **AA-**(安定的)
- 2013年4月 既存信用格付の向上
株式会社格付投資情報センター(R&I) A(ポジティブ) ⇒ **A+**(安定的)

2013年2月末にスポンサー変更後初となる
投資法人債を公募により発行
発行額 合計 **60**億円
(5年債:40億円 7年債:20億円)

分配金水準の着実な維持・向上

資産規模の拡大とともに収益性の向上を実現



公募増資実施後も**分配金水準の維持・向上**を見込む

2013年3月期(第15期)決算サマリー

■ 予想比較

	2013年3月期 修正後予想 (2013年4月4日公表)	2013年3月期 当初予想 (2012年11月15日公表)	2013年3月期実績 (182日間)	差異 (対当初予想)	
営業収益	4,038百万円	3,961百万円	4,038百万円	76百万円	1.9%
営業利益	1,905百万円	1,866百万円	1,908百万円	41百万円	2.2%
経常利益	1,431百万円	1,423百万円	1,435百万円	11百万円	0.8%
当期純利益	1,429百万円	1,421百万円	1,433百万円	12百万円	0.8%
1口当たり分配金	10,430円	10,370円	10,459円	89円	0.9%

◇2013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 : +65百万円

その他賃貸事業収入の増加 : +11百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加 : +24百万円

その他業務費用の増加 : +11百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加 : +3百万円

営業外費用の増加 : +32百万円

■ 前期比較

	2012年9月期実績 (183日間)	2013年3月期実績 (182日間)	増減	
営業収益	3,567百万円	4,038百万円	471百万円	13.2%
営業利益	1,663百万円	1,908百万円	244百万円	14.7%
経常利益	1,193百万円	1,435百万円	242百万円	20.3%
当期純利益	1,191百万円	1,433百万円	242百万円	20.4%
1口当たり分配金	10,351円	10,459円	108円	1.0%

◇2013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 : +469百万円

その他賃貸事業収入の増加 : +1百万円

匿名組合分配金の増加 : +1百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加 : +217百万円

その他業務費用の増加 : +9百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加 : +2百万円

営業外費用の増加 : +4百万円

総資産	114,174百万円	133,843百万円	19,669百万円
有利子負債	59,503百万円	71,434百万円	11,930百万円
純資産	51,714百万円	59,188百万円	7,474百万円
期末投資口価格	353,500円	533,000円	
発行済投資口数	115,070口	137,070口	
期末時価総額	40,677百万円	73,058百万円	
分配金総額	1,191百万円	1,433百万円	

(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。

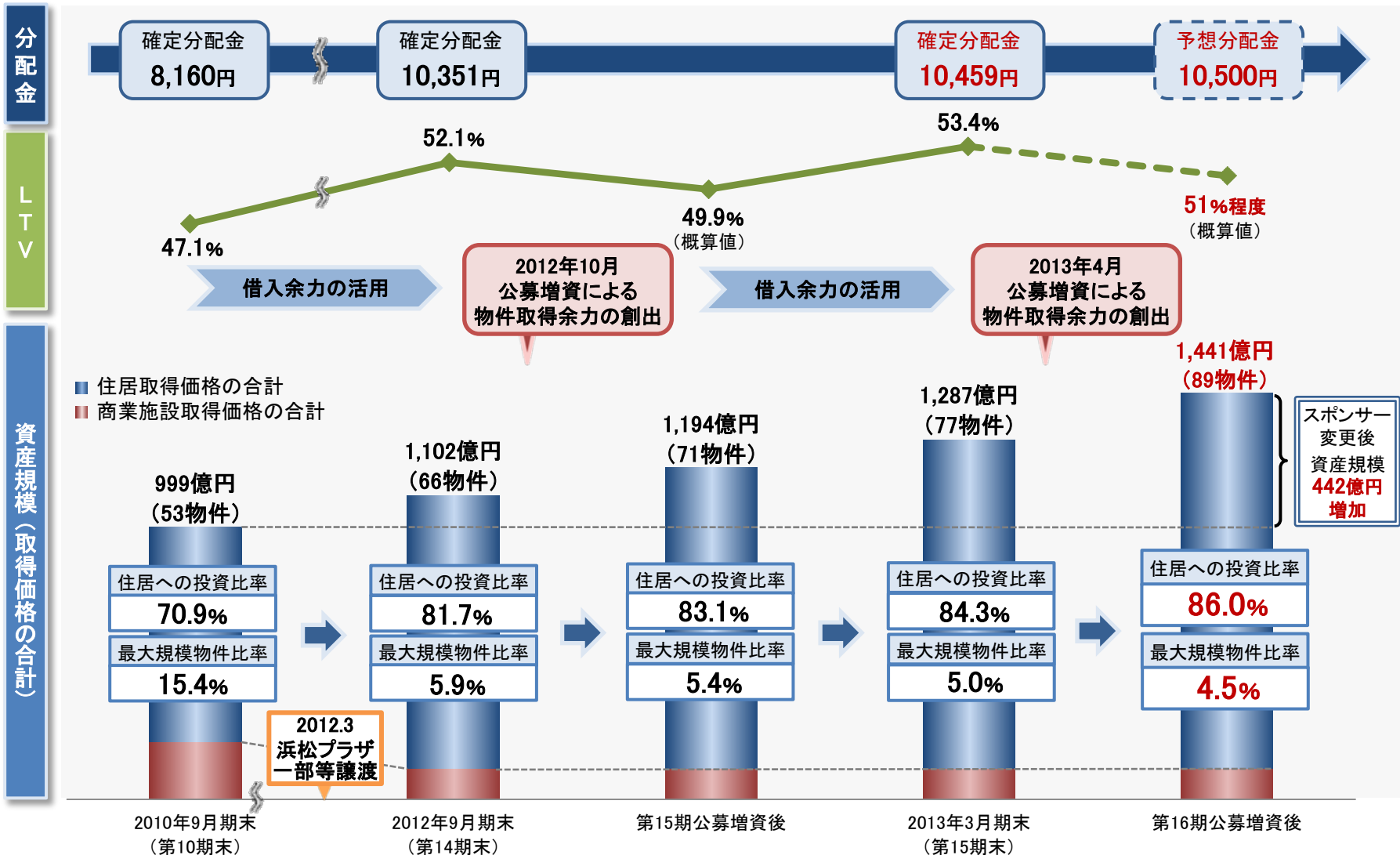
II. 2期連続の公募増資を通じた運用資産の成長



2期連続となる公募増資を通じた成長サイクルの確立

スポンサー変更後に確立された好循環の成長サイクルにあわせ、**分配金水準も着実に向上**

➡ ポートフォリオについても**住居を中心とした外部成長**を進展させるとともに、**浜松プラザへの集中リスクの更なる低減**が実現

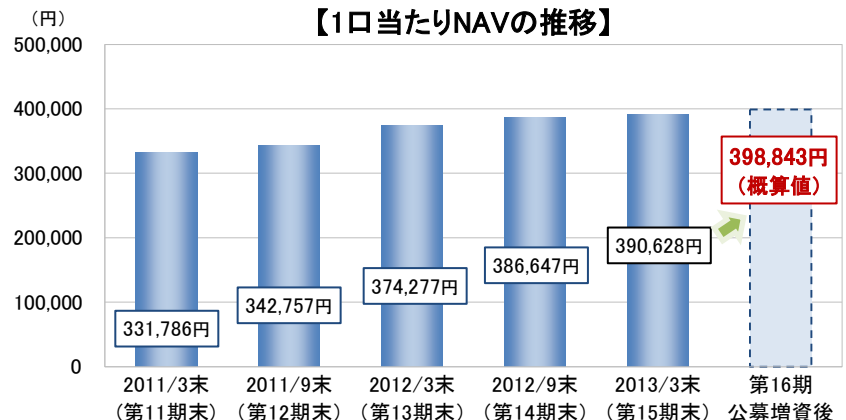


(注) 上記「住居への投資比率」及び「最大規模物件比率」は、いずれも、取得価格に基づき算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、「最大規模物件」とは、「浜松プラザ」を指しています。

プレミアム増資への転換と物件取得余力の創出

上昇基調のマーケットを捉えた機動的な公募増資の実施 → 1口当たりNAVを上回る条件で発行価格が決定

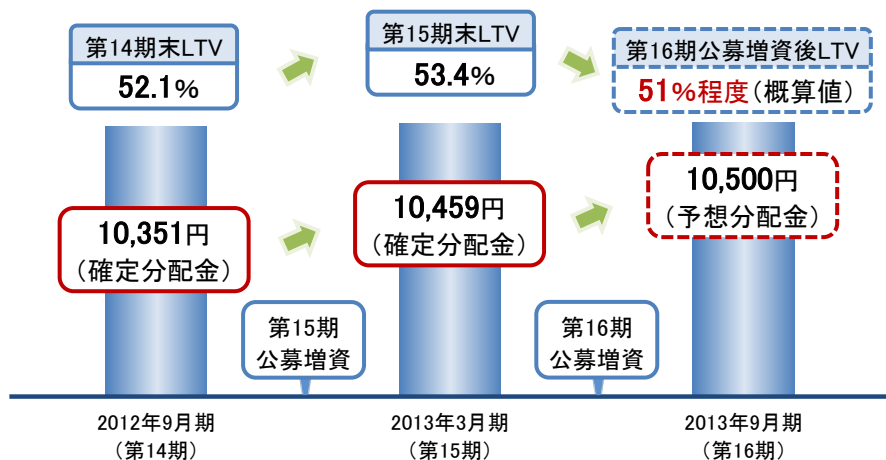
	第16期 公募増資	【ご参考】 第15期公募増資
新投資口発行口数	一般募集分21,430口 (本書の日付現在)	22,000口 (第三者割当分含む)
1口当たり発行価格 (NAV倍率)	484,575円 (1.2倍)	340,957円 (0.9倍)
1口当たり発行価額	467,677円	328,717円
発行価額総額	一般募集分10,022百万円 (本書の日付現在)	7,231百万円 (第三者割当分含む)
発行決議日	2013年4月4日	2012年9月6日
条件決定日	2013年4月15日	2012年9月19日
一般募集払込日 (第三者割当分払込日)	2013年4月22日 (2013年5月23日予定)	2012年10月1日 (2012年10月26日)
資金使途	住居12物件の取得資金	住居5物件の取得資金



(注1)「NAV」は、鑑定評価額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て算出しています。
 (注2)「NAV倍率」とは、本投資法人の1口当たりNAVに対して投資口価格が何倍かを示し、第16期公募増資については2013年3月期(第15期)末のNAVを、第15期公募増資は2012年9月期(第14期)末のNAVを用いて算出しています。
 (注3)第16期公募増資後の1口当たりNAVは、2013年3月期(第15期)末のNAVに、第16期公募増資時取得資産の鑑定評価額、第16期公募増資の一般募集分発行口数等を加味して算出した概算値です。

保守的なLTVコントロールと分配金水準の維持・向上

公募増資により、LTVの引下げを実現 → 希薄化の影響を最小限に抑え、分配金水準の維持・向上を見込む



公募増資による物件取得余力の創出

当面のLTVの上限 50%台前半を目処

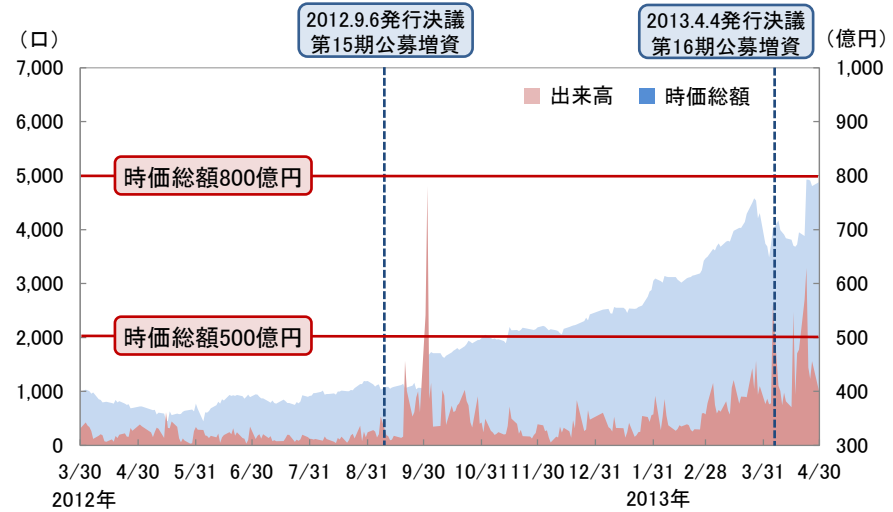
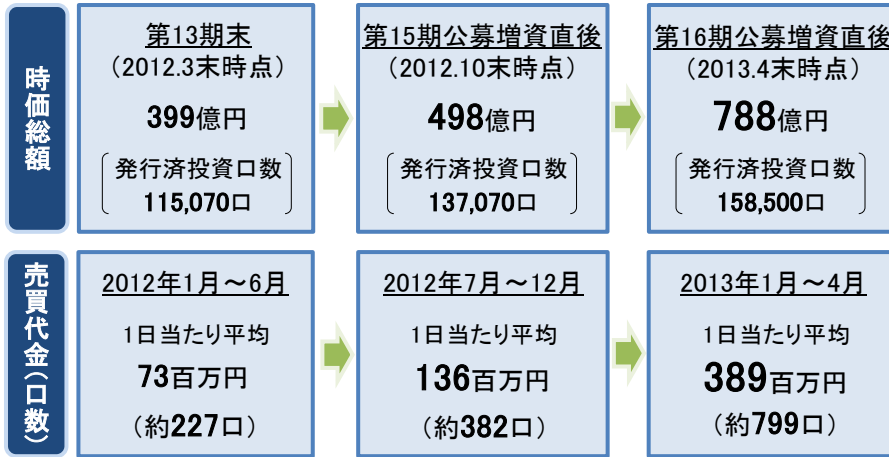
LTV55%までの借入余力 120億円~130億円

手許資金とあわせた物件取得余力を有効活用し、分配金水準の維持・向上を図る

投資口価格の推移と投資口流動性の向上

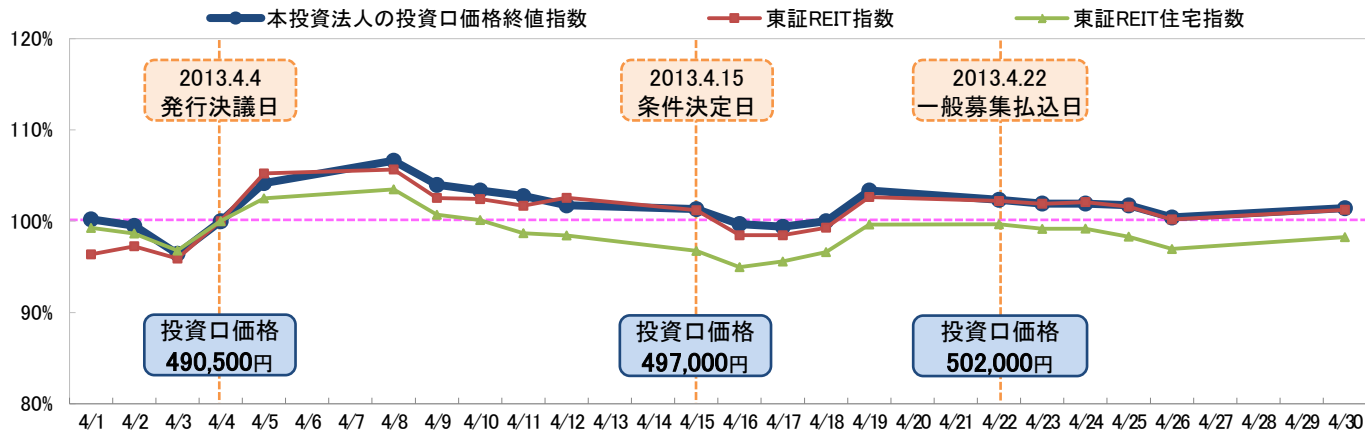
時価総額及び出来高の推移

2期連続の公募増資により着実に時価総額が拡大 ➡ 投資口流動性の向上に寄与



第16期公募増資の発行決議日前後の投資口価格の推移

発行決議日以降、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数とほぼ同水準で安定的に推移し、東証REIT住宅指数に対しアウトパフォーマンス



パフォーマンス状況	
発行決議日～条件決定日	
東証REIT指数	0.1ポイント アウトパフォーマンス
東証REIT住宅指数	4.6ポイント アウトパフォーマンス

(注) 上記指数は、発行決議日である2013年4月4日を100%とし、本投資法人の投資口価格終値、株式会社東証証券取引所が公表する東証REIT指数及び東証REIT住宅指数より算出しています。

物件取得ルート・取得手法の多様化による資産規模の拡大

多様な物件取得ルート・取得手法の活用と2期連続の公募増資により**資産規模の拡大ペースを加速化**

積水ハウスグループのパイプラインを活用

積水ハウス開発物件を中心に本格的な資産規模の拡大に着手

- 2012年10月1日、**住居5物件を取得**
- スポンサー変更後初となる**公募増資の実施**

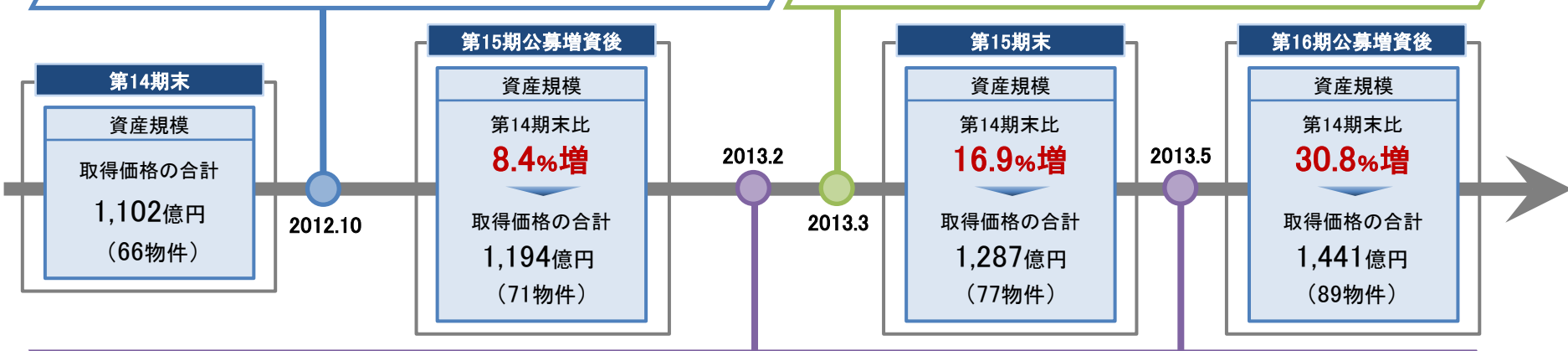
取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
9,285百万円	9,438百万円	5.6%

資産運用会社独自ルートを活用

資産運用会社独自の活動により物件取得ルートを新規開拓

- 2013年3月1日、**住居3物件を取得**
- **投資法人債の発行等**にて調達した資金を充当

取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
4,980百万円	5,410百万円	6.0%



ブリッジファンドを活用

2012年2月に実施した匿名組合出資持分の取得を通じ獲得した住居15物件の取得に係る優先交渉権を行使

- 2013年2月8日、**住居3物件を先行取得**
- **新規借入**にて調達した資金を充当
- 2013年5月1日、**住居12物件を取得**
- 2期連続の**公募増資の実施**

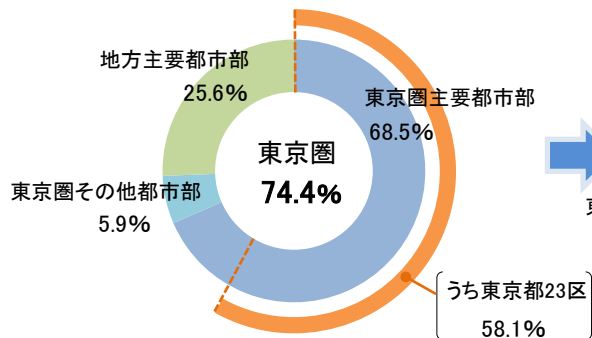
2013年2月取得 住居3物件			+	2013年5月取得 住居12物件			=	匿名組合出資を通じ取得した住居全15物件		
取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り		取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り		取得価格の合計	鑑定評価額の合計	鑑定NOI平均利回り
4,315百万円	4,410百万円	5.2%		15,335百万円	15,951百万円	5.4%		19,650百万円	20,361百万円	5.4%

(注) 上記取得物件の詳細については、13ページから15ページをご参照ください。

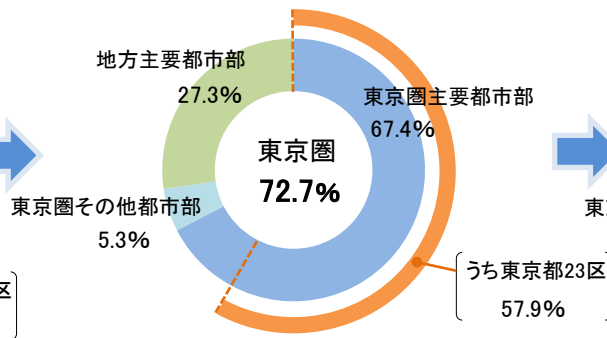
住居における東京圏比率の向上

東京圏における住居ポートフォリオの充実による**収益基盤の更なる強化を実現**

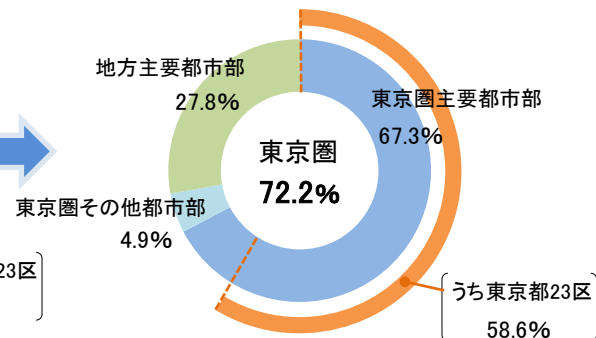
2012年9月期(第14期)末



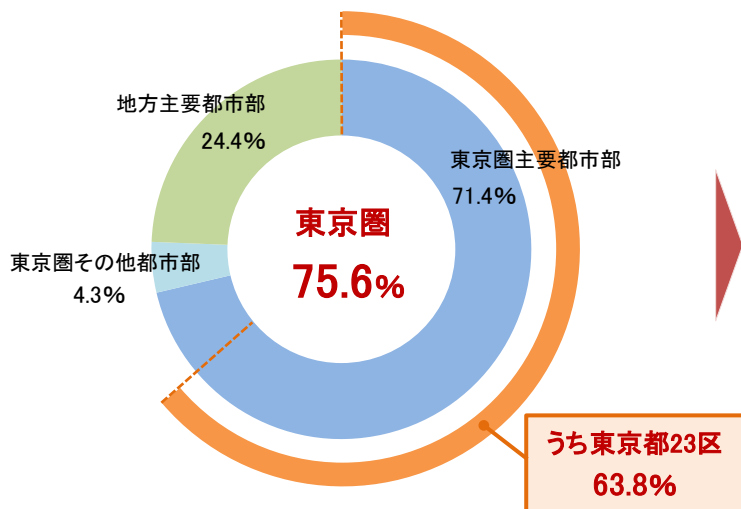
第15期公募増資後



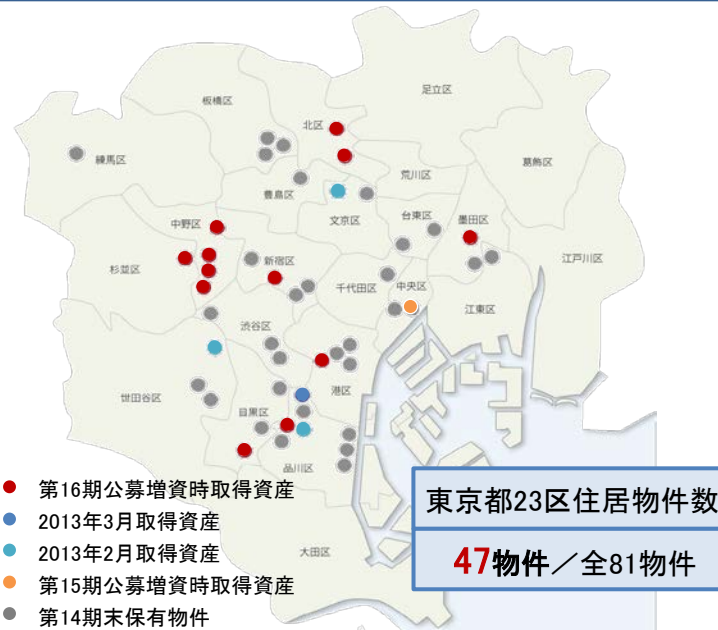
2013年3月期(第15期)末



第16期公募増資後



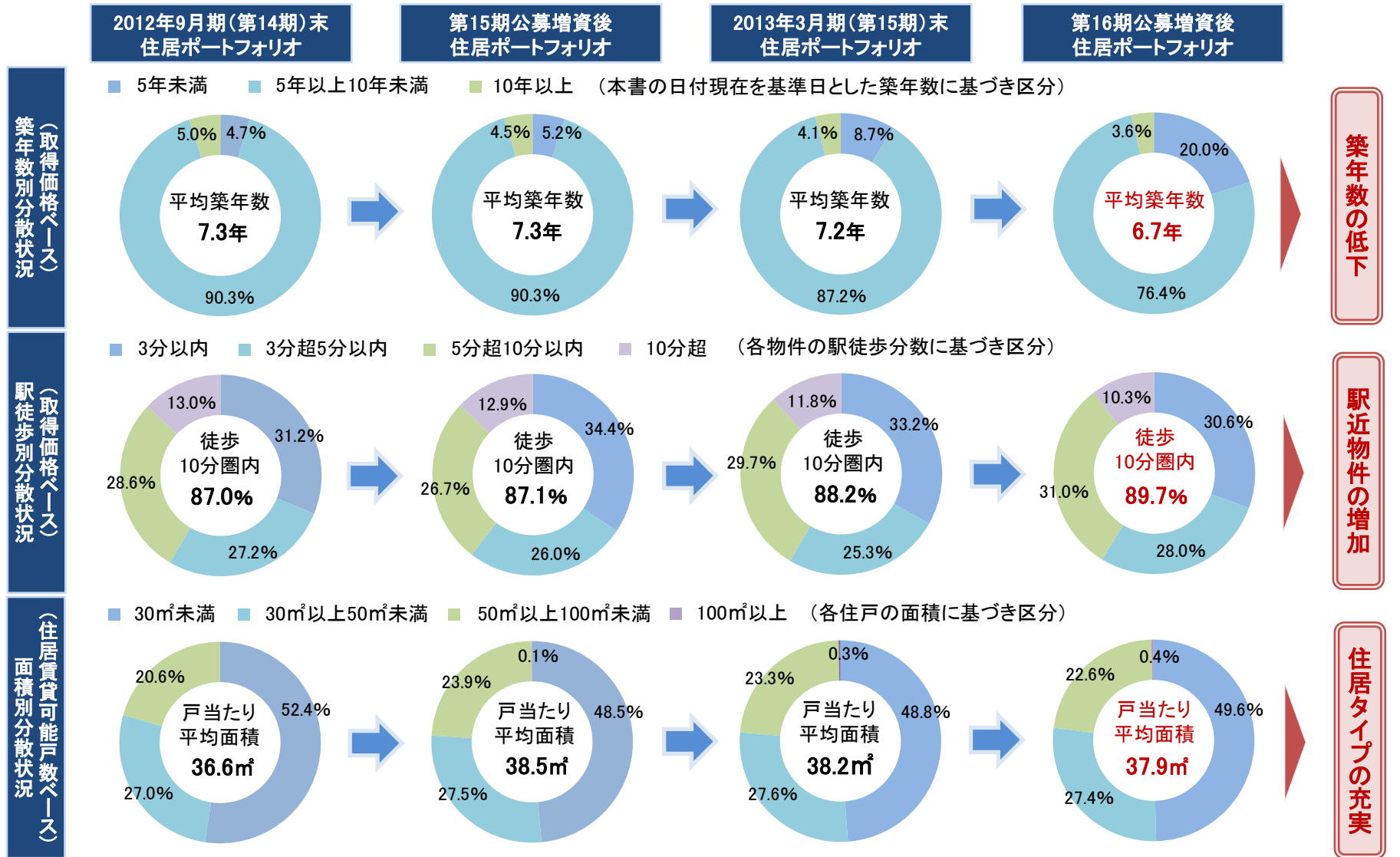
住居東京圏比率の向上



(注) 上記比率は、いずれも取得価格に基づき算出してあり、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計は100%とならない場合があります。

平均築年数の低下・駅近物件の増加・住居タイプの充実

高品質な住居物件の取得によりポートフォリオの質的向上を推進



築年数の低下

駅近物件の増加

住居タイプの充実

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)

(注) 上記「築年数別分散状況」欄、「駅徒歩別分散状況」欄及び「面積別分散状況」欄の比率は、小数第二位を四捨五入してそれぞれ記載しています。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、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。

第15期公募増資時取得資産の概要

用途/物件数	取得日	鑑定評価額の合計	取得価格の合計	鑑定NOI平均利回り	平均築年数	取得先
住居/5物件	2012年10月1日	9,438百万円	9,285百万円	5.6%	6.9年	積水ハウス、積和不動産中部

住居-64 プライムメゾン銀座イースト



取得価格	5,205百万円
鑑定評価額	5,265百万円
鑑定NOI利回り	5.0%

所在地	東京都中央区築地
最寄駅	東京メトロ有楽町線 「新富町」駅 直結
建築時期	2006年2月28日
築年数	7.2年

住居-65 プライムメゾン高見



取得価格	905百万円
鑑定評価額	930百万円
鑑定NOI利回り	6.0%

所在地	愛知県名古屋市千種区高見
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線 「池下」駅 徒歩約3分
建築時期	2008年8月27日
築年数	4.7年

住居-66 プライムメゾン矢田南



取得価格	715百万円
鑑定評価額	723百万円
鑑定NOI利回り	6.2%

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南
最寄駅	名古屋市営地下鉄名城線 「ナゴヤトーム前矢田」駅 徒歩約8分
建築時期	2007年7月18日
築年数	5.8年

住居-67 プライムメゾン照葉



取得価格	1,110百万円
鑑定評価額	1,140百万円
鑑定NOI利回り	6.9%

所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉
最寄駅	JR鹿児島本線 「香椎」駅 徒歩約25分
建築時期	2005年8月31日
築年数	7.7年

住居-68 エスティメゾン東白壁



取得価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,380百万円
鑑定NOI利回り	6.3%

所在地	愛知県名古屋市東区芳野
最寄駅	名古屋鉄道瀬戸線 「森下」駅 徒歩約5分
建築時期	2006年2月27日
築年数	7.2年

(注1)「鑑定評価額」は、物件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います。2013年3月期(第15期)末時点における期末算定価額については、49ページから51ページをご参照ください。以下同じです。

(注2)「鑑定NOI(平均)利回り」は、物件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NOIを取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3)「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、「平均築年数」は、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、いずれも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。

2013年2月及び3月取得資産の概要

用途/物件数	取得日	鑑定評価額の合計	取得価格の合計	鑑定NOI平均利回り	平均築年数	取得先
住居/6物件	2013年2月8日 2013年3月1日	9,820百万円	9,295百万円	5.6%	5.6年	合同会社AQUA1、第三者

住居-69 エスティメゾン千石



取得価格
1,075百万円
鑑定評価額
1,130百万円
鑑定NOI利回り
5.3%

所在地	東京都文京区千石
最寄駅	都営三田線 「千石」駅 徒歩約7分
建築時期	2009年8月6日
築年数	3.7年

住居-70 エスティメゾン代沢



取得価格
1,870百万円
鑑定評価額
1,870百万円
鑑定NOI利回り
5.0%

所在地	東京都世田谷区代沢
最寄駅	京王井の頭線 「池ノ上」駅 徒歩約3分
建築時期	2010年2月18日
築年数	3.2年

住居-71 エスティメゾン戸越



取得価格
1,370百万円
鑑定評価額
1,410百万円
鑑定NOI利回り
5.3%

所在地	東京都品川区戸越
最寄駅	都営浅草線 「戸越」駅 徒歩約9分
建築時期	2009年6月25日
築年数	3.8年

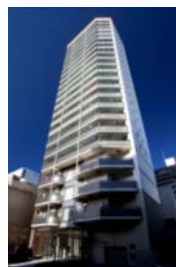
住居-72 エスティメゾン瓦町



取得価格
1,640百万円
鑑定評価額
1,740百万円
鑑定NOI利回り
6.2%

所在地	大阪府大阪市中央区瓦町
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線・ 中央線「本町」駅 徒歩約5分
建築時期	2006年10月17日
築年数	6.5年

住居-73 エスティメゾン西天満



取得価格
1,440百万円
鑑定評価額
1,540百万円
鑑定NOI利回り
6.1%

所在地	大阪府大阪市北区西天満
最寄駅	大阪市営地下鉄堺筋線・ 谷町線「南森町」駅 徒歩約6分
建築時期	2007年11月30日
築年数	5.4年

住居-74 エスティメゾン白金台



取得価格
1,900百万円
鑑定評価額
2,130百万円
鑑定NOI利回り
5.7%

所在地	東京都品川区上大崎
最寄駅	JR山手線・東急目黒線等 「目黒」駅 徒歩約7分
建築時期	2003年9月16日
築年数	9.6年

第16期公募増資時取得資産の概要

用途/物件数	取得日	鑑定評価額の合計	取得価格の合計	鑑定NOI平均利回り	平均築年数	取得先
住居/12物件	2013年5月1日	15,951百万円	15,335百万円	5.4%	3.6年	合同会社AQUA1
物件名称	エスティメゾン東新宿	エスティメゾン元麻布	エスティメゾン都立大学	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	エスティメゾン中野	エスティメゾン新中野
物件外観						
所在地	東京都新宿区新宿	東京都港区元麻布	東京都目黒区平町	東京都品川区小山	東京都中野区中央	東京都中野区本町
建築時期	2009年4月17日	2009年11月9日	2009年2月23日	2009年5月25日	2009年6月24日	2009年10月22日
取得価格	1,370百万円	1,170百万円	729百万円	844百万円	1,540百万円	847百万円
鑑定評価額	1,420百万円	1,220百万円	760百万円	871百万円	1,580百万円	894百万円
鑑定NOI利回り	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%
築年数	4.0年	3.5年	4.2年	3.9年	3.8年	3.5年
物件名称	エスティメゾン中野富士見町	エスティメゾン哲学堂	エスティメゾン高円寺	エスティメゾン押上	エスティメゾン赤羽	エスティメゾン王子
物件外観						
所在地	東京都中野区弥生町	東京都中野区松が丘	東京都杉並区高円寺南	東京都墨田区業平	東京都北区赤羽	東京都北区王子
建築時期	2009年2月16日	2009年10月21日	2009年3月10日	2010年4月23日	2009年11月25日	2010年7月6日
取得価格	863百万円	954百万円	958百万円	1,950百万円	2,730百万円	1,380百万円
鑑定評価額	896百万円	1,050百万円	1,020百万円	2,060百万円	2,780百万円	1,400百万円
鑑定NOI利回り	5.4%	5.8%	5.4%	5.6%	5.4%	5.4%
築年数	4.2年	3.5年	4.1年	3.0年	3.4年	2.8年

(注) 上記12物件の物件名称を2013年6月1日付で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。当該ブランド戦略の詳細につきましては、20ページをご参照ください。

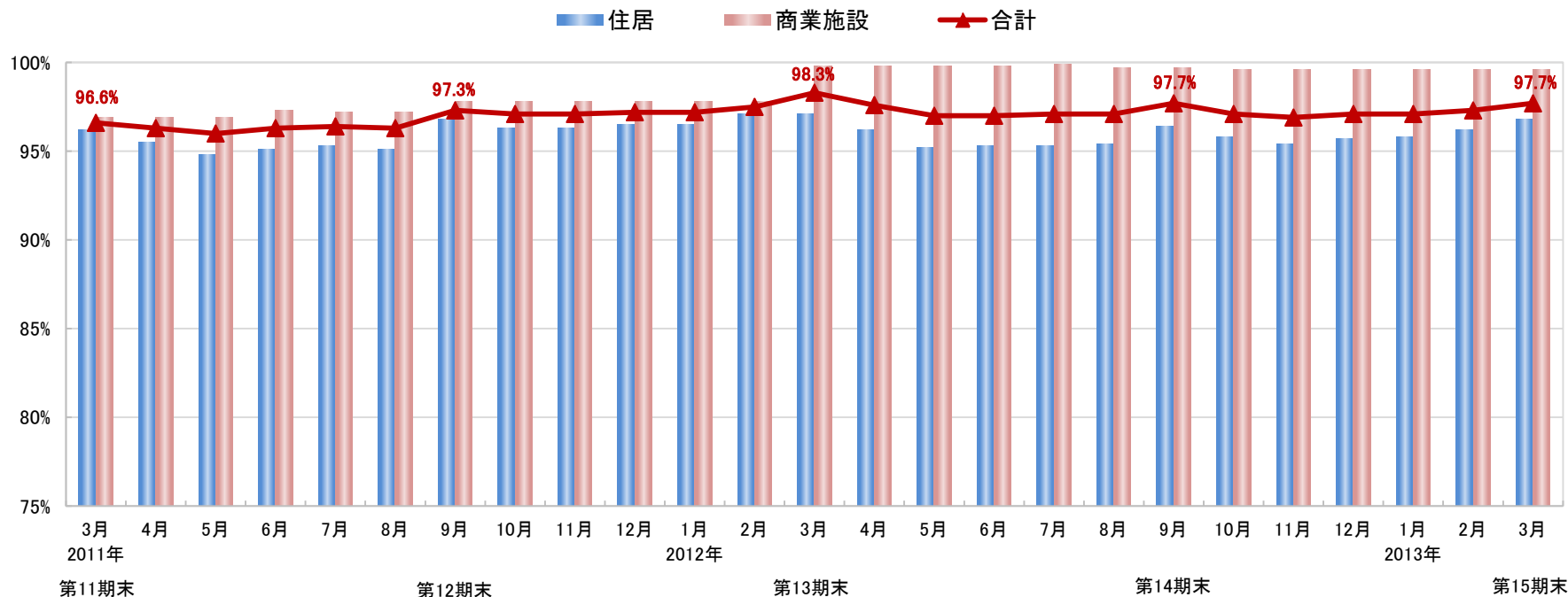


Ⅲ. 2013年3月期(第15期)ポートフォリオの運用状況



【ポートフォリオ全体】稼働率及びNOI利回り

稼働率月次推移一覧



	稼働率	
	2013年3月期(第15期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	96.8%	96.0%
商業施設	99.6%	99.6%
合計	97.7%	97.2%

NOI利回り	
2013年3月期(第15期) NOI利回り	
住居	5.2%
商業施設	5.3%
合計	5.2%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2011年3月から2013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「2013年3月期(第15期)期中平均稼働率」は、2013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、2013年3月期(第15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】投資エリア別稼働状況

投資エリア別期中平均稼働率の状況

東京圏主要都市部

期初は稼働が低迷するも、機動的なリーシングにより2012年末から第15期末にかけて回復

第15期中平均稼働率：95.3%

エリア データ	物件数	41物件
	賃貸可能面積	96,398.45㎡
	賃貸可能戸数	2,904戸

東京圏其他都市部

全体的な稼働率は、一部の稼働低迷の影響を受けるも、その他の物件は高水準の稼働を維持

第15期中平均稼働率：94.9%

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

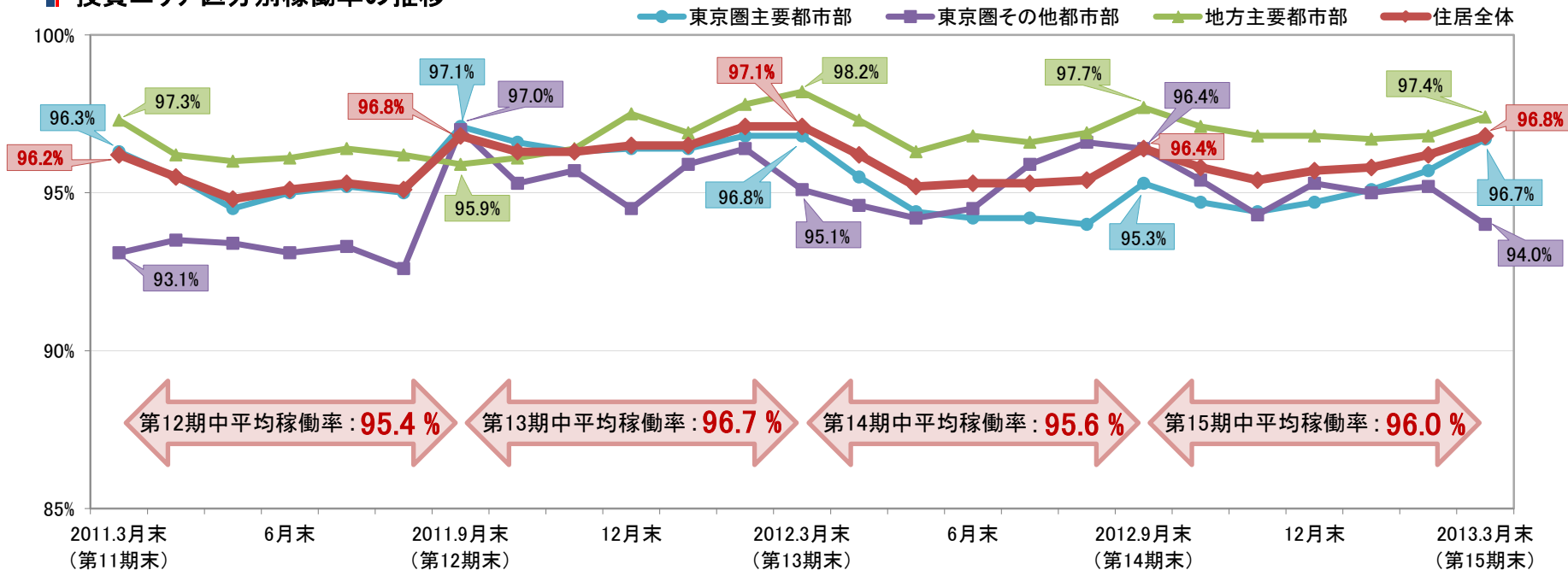
固定賃料で組み入れた物件の寄与もあり、当期中安定的に高稼働で推移

第15期中平均稼働率：96.9%

エリア データ	物件数	24物件
	賃貸可能面積	84,346.58㎡
	賃貸可能戸数	1,815戸

住居全体の第15期中平均稼働率は前期と比べ0.4ポイントのプラスとなり、96.0%まで上昇

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期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、2013年3月期(第15期)末時点の保有物件に係る数値を記載しています。

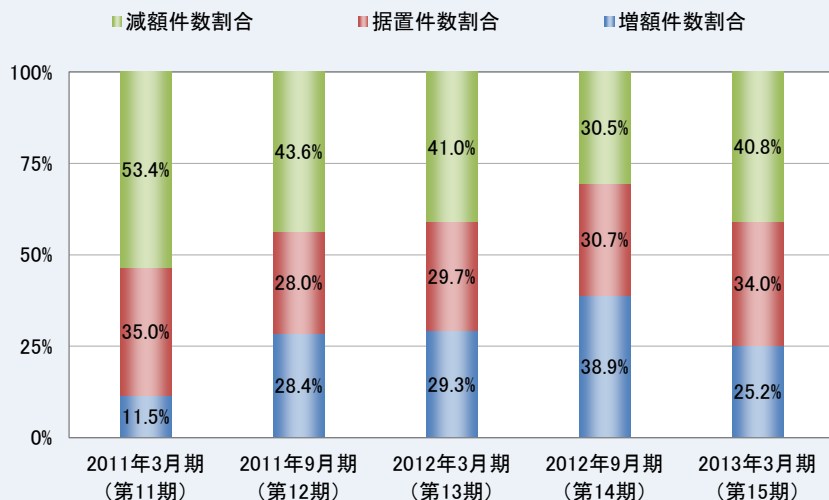
【住居】新規契約時・更新契約時の賃料動向

■ 新規契約時の賃料動向

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
新規契約件数	451件	486件	488件	499件	547件
賃料増額合計 (件数)	229千円 (52件)	521千円 (138件)	508千円 (143件)	811千円 (194件)	411千円 (138件)
賃料減額合計 (件数)	△2,336千円 (241件)	△1,706千円 (212件)	△1,416千円 (200件)	△1,101千円 (152件)	△1,514千円 (223件)
差引賃料 変動額	△2,107千円	△1,185千円	△908千円	△290千円	△1,103千円

従前賃料に対する賃料変動率
 △4.1% → △2.2% → △1.7% → △0.5% → **△1.7%**

賃料減額件数が増加するも、**1件当たりの賃料減額幅は縮小**
 第14期：約7,248円/件 ⇒ 第15期：約6,792円/件

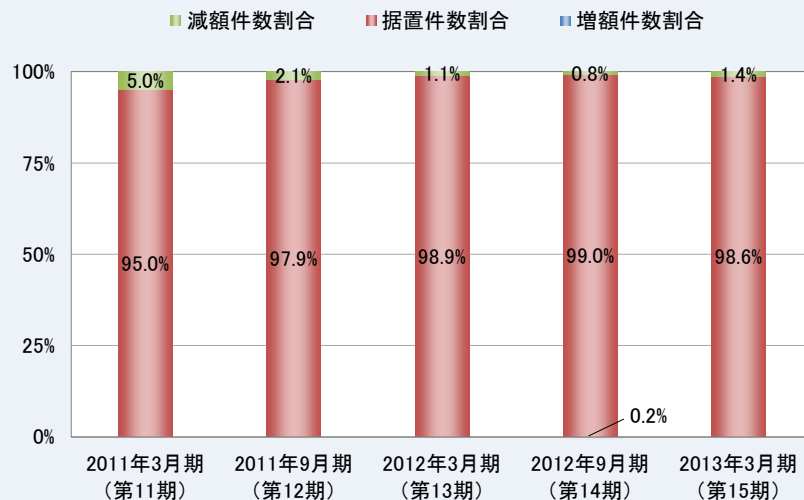


■ 更新契約時の賃料動向

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
更新契約件数	483件	427件	704件	616件	657件
賃料増額合計 (件数)	- (-)	- (-)	- (-)	7千円 (1件)	- (-)
賃料減額合計 (件数)	△329千円 (24件)	△63千円 (9件)	△59千円 (8件)	△34千円 (5件)	△40千円 (9件)
差引賃料 変動額	△329千円	△63千円	△59千円	△26千円	△40千円

従前賃料に対する賃料変動率
 △0.5% → △0.1% → △0.1% → △0.0% → **△0.1%**

賃料変動率は前期(第14期)と比べ若干のマイナスとはなるものの、
 更新契約件数のうち**大半が賃料据置による契約更新**



(注)「従前賃料に対する賃料変動率」は、各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額(月額)の合計を従前賃料の合計で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。また、「減額・据置・増額件数割合」は、各期の新規又は更新契約件数に対する賃料減額・据置・増額件数の割合を記載しており、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。なお、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マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉及びエステティメゾン東白壁は、算定基礎に含めていません。

【住居】その他諸施策

リーシング強化・テナント満足度向上策

賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、物件価値やテナント満足度の向上を目指して、リニューアル工事等の諸施策を実施

内装リニューアル工事

エスティメゾン恵比寿Ⅱ

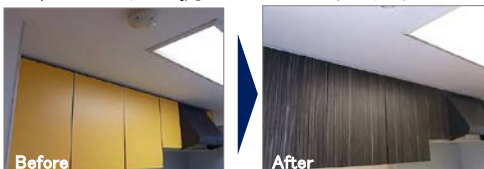
第14期に引き続き、キッチン、照明、フローリング、クロス等の内装をリニューアル

◆ リニューアル実施状況

- 第14期 → 7戸
- 第15期 → 4戸

全42戸中
11戸実施済

◆ リニューアル例 (キッチン吊り戸棚)



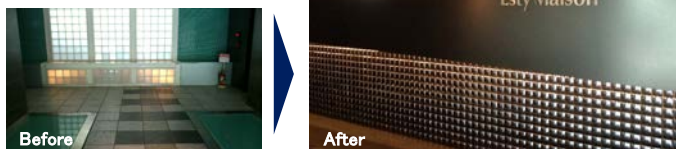
エントランスリニューアル工事

エスティメゾン錦糸町

男性の入居者や内覧者が多い物件のエントランスを重厚感や高級感のあるデザインに変更

◆ リニューアル例 (エントランスホール正面)

- 経年により陳腐化していたエントランスのリニューアルにより建物全体のグレード感を創出



カーシェアリングの導入

エスティメゾン下記5物件

付帯収入を確保するとともにテナントの利便性を向上

- エスティメゾン目黒(10/1~)
- エスティメゾン三軒茶屋(10/17~)
- エスティメゾン品川シーサイド(2/20~)
- エスティメゾン東品川(2/20~)
- エスティメゾン錦糸町(2/20~)



年間
約200万円
収益発生見込

ブランドイメージの確立

2013年3月期(第15期)末時点の保有物件については、以下の3ブランドへの物件名称の統一が完了

今後の物件名称
の変更予定

2013年5月1日取得住居12物件 → 2013年6月1日変更予定

プライムメゾン

積水ハウス
グループブランド



積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション

エスティメゾン

積水ハウス・SI
独自ブランド

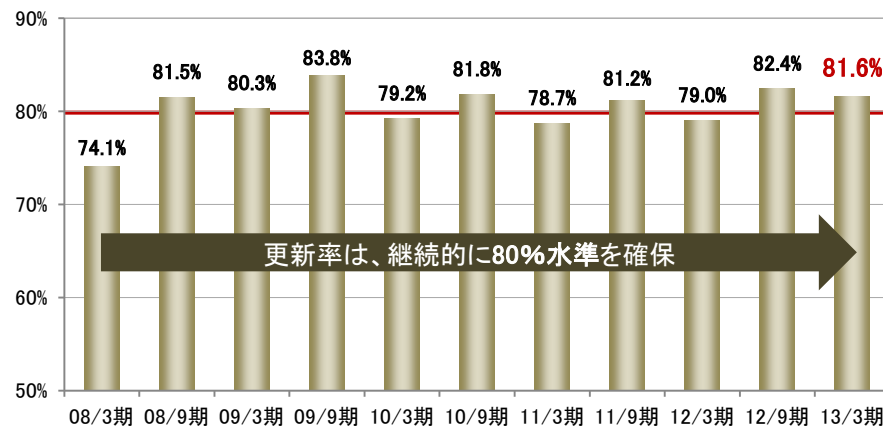


マストシリーズ

積水ハウス
グループブランド



契約更新率の推移



【商業施設】稼働状況その他諸施策

商業施設の稼働状況及び賃料改定動向

1物件を除き、通期で100%稼働。PM会社を変更し、ポートフォリオ全体での早期100%稼働を目指す。

2013年3月期(第15期)の稼働状況

商業施設名	第14期末	第15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%	100%
コジマNEW上福岡店	100%	100%	100%
b-toss池袋	77.5%	66.3%	66.3%
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	99.7%	99.6%	99.6%

b-toss池袋

- 当期末時点3区画が未入居。
⇒PM会社を変更。早期リーシングに注力

賃料改定動向

- 浜松プラザ：一部テナントで2013年3月末段階協議継続中
- ジョイスクエア湯河原：一部テナントで賃料減額

PM会社の変更による戦略的リーシングの実施

b-toss池袋のPM会社の契約満了を機に商業施設全体のPM戦略を見直し、4物件のPM会社を変更

新たなPM会社と連携し、商業施設の更なるリーシング体制の強化、業務効率の向上、コスト削減など総合的なパフォーマンスの向上を図るための施策を推進

年間約250万円の
コスト削減見込

コジマNEW上福岡店、ジョイスクエア湯河原、ベルプラザショッピングセンター

新PM会社：東京美装興業株式会社
(変更日：2013年3月1日)

特徴

- ・地方郊外型の商業施設におけるPM業務の豊富な受託実績
- ・上記3物件の所在するエリアを含め、全国各地にサービス拠点を配備

b-toss池袋

新PM会社：株式会社スペーストラスト
(変更日：2013年3月1日)

特徴

- ・東京都内の高度商業地域(銀座、新宿、池袋など)のビル管理業務において50年の業務実績
- ・都内6箇所にて365日24時間対応可能な機械監視システムを配備

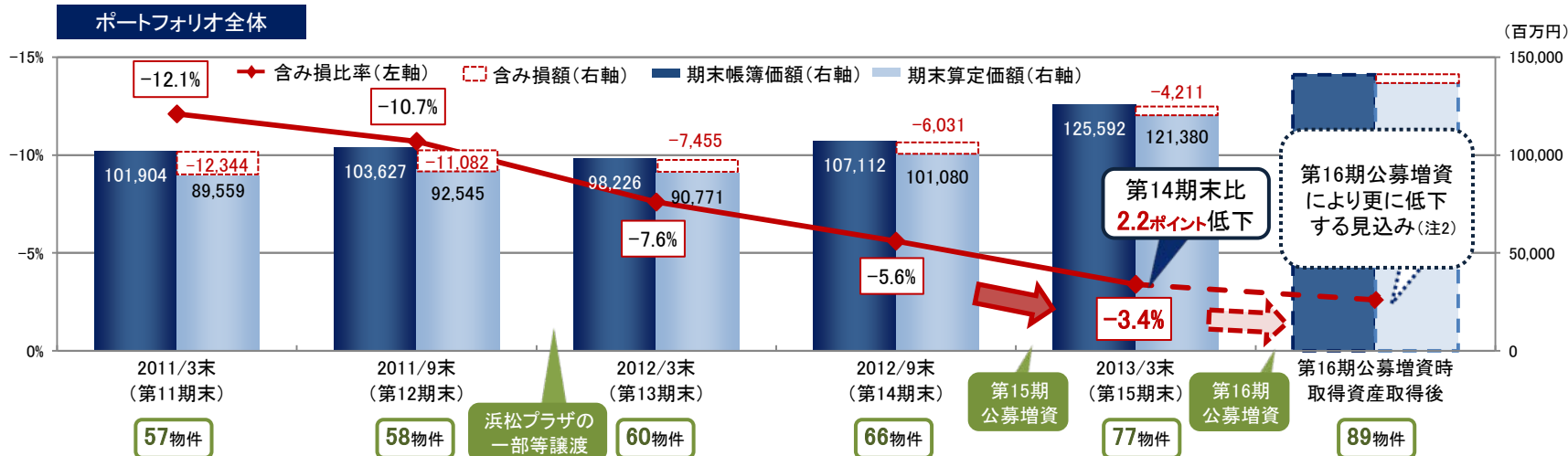
b-toss池袋の今後のリーシング方針

- ・繁華街の商業ビルに多数の管理受託実績を持つ新PM会社「株式会社スペーストラスト」のリーシングノウハウ・店舗ネットワークを活用
- ・対象業態を拡大、多様な出店ニーズへの柔軟な対応など、機動的な募集戦略の実施

【ポートフォリオ全体】含み損比率等の推移

ポートフォリオ全体の含み損の推移

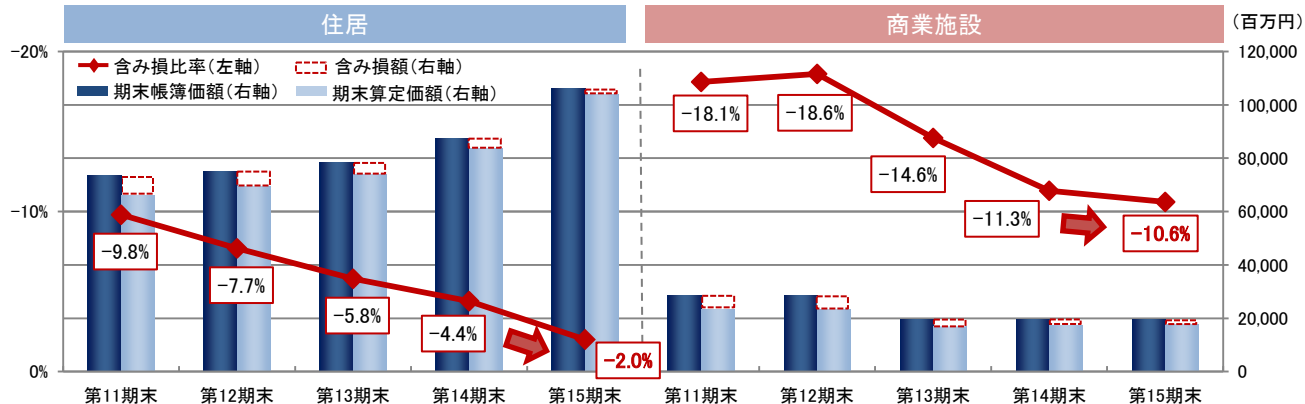
ポートフォリオ全体の含み損の額は、2012年9月期(第14期)末から更に減少し、含み損比率が改善



(注1) 各期末含み損比率 = 各期末含み損額 ÷ 各期末帳簿価額 各期末含み損額 = 各期末算定価額 - 各期末帳簿価額

(注2) 「第16期公募増資時取得資産」の取得価格及び鑑定評価額を、第15期末の帳簿価額及び算定価額に加味して算出した概算の数値に基づき記載しています。

用途別の含み損の推移



【含み損比率の低下要因】

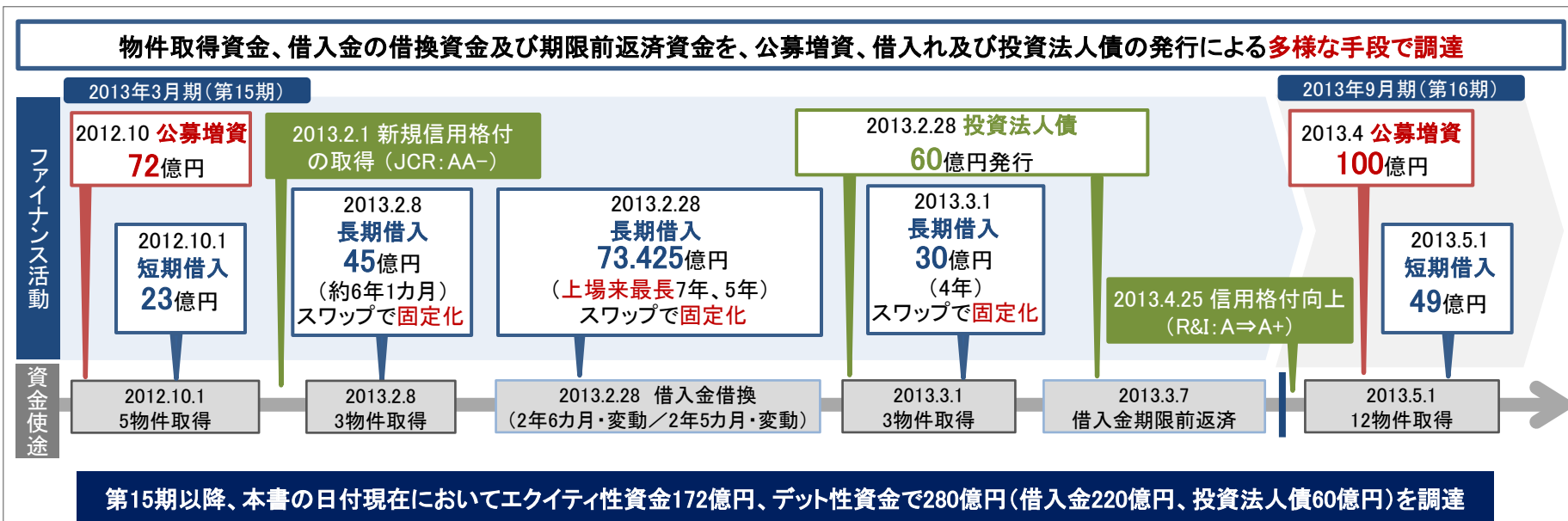
- 第14期末保有物件
第14期末と比べ、46物件の期末算定価額が上昇(住居42物件、商業施設4物件)
＜主な要因＞ キャップレートの低下
- 第15期新規取得物件
鑑定評価額比ディスカウントによる取得

IV. 2013年3月期(第15期)のファイナンス活動

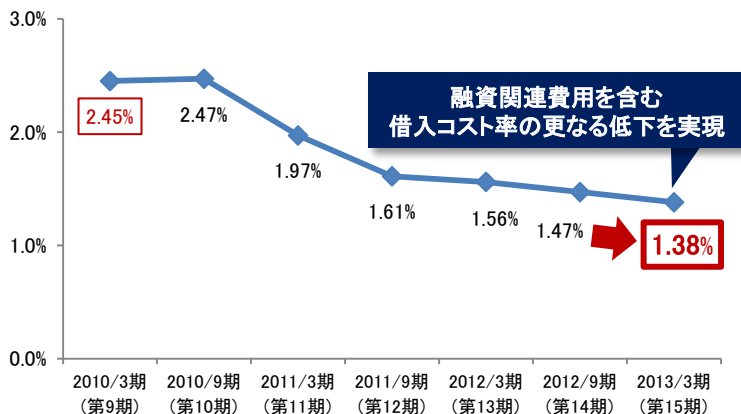


ファイナンス活動の概要(1)

2013年3月期(第15期)以降の概要



期中平均借入コスト率の推移 (注1、2)



(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

【ご参考】スポンサー変更後の借入期間5年前後の長期借入金に係るスプレッド

借入日	2012年 3月2日	2012年 3月8日	2012年 8月2日	2013年 2月8日	2013年 2月28日		
借入金額	15 億円	50 億円	38.82 億円	27.05 億円	45 億円	52.425 億円	21 億円
借入期間	約5年	約5年	約6年 7カ月	約5年 1カ月	約6年 1カ月	7年 上場来最長	5年
スプレッド	0.70%	0.70%	0.70%	0.60%	0.50%	0.55%	0.45%

スプレッドは、スポンサークレジット効果や金融環境等により低下傾向で推移

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。

ファイナンス活動の概要(2)

信用格付が裏付ける安定的な財務基盤

これまでの運用実績が評価され、2013年2月にJCRより新規に長期発行体格付「AA-」を取得、2013年4月にR&Iの発行体格付が「A+」に向上

新規信用格付の取得

株式会社日本格付研究所(JCR)

■長期発行体格付

2013年2月1日付

AA-

[格付の見通し: 安定的]

■主な格付理由

- ・スポンサーのコミットメントによる本投資法人の体制強化が確認されたこと
- ・今後も外部成長におけるバックアップ体制、内部成長におけるサポート体制が期待されること

既存信用格付の向上

株式会社格付投資情報センター(R&I)

■発行体格付

2013年4月25日付

A

[格付の方向性: ポジティブ]

→

A+

[格付の方向性: 安定的]

■主な格付理由

- ・スポンサー内外から着実に新規物件取得を進め、ポートフォリオの質・規模が大きく改善していること
- ・資産規模の拡大過程で2度の公募増資を実施してレバレッジをコントロールしていること

投資法人債の発行

良好な起債環境を捉え、**低調なコスト**での投資法人債の発行が実現

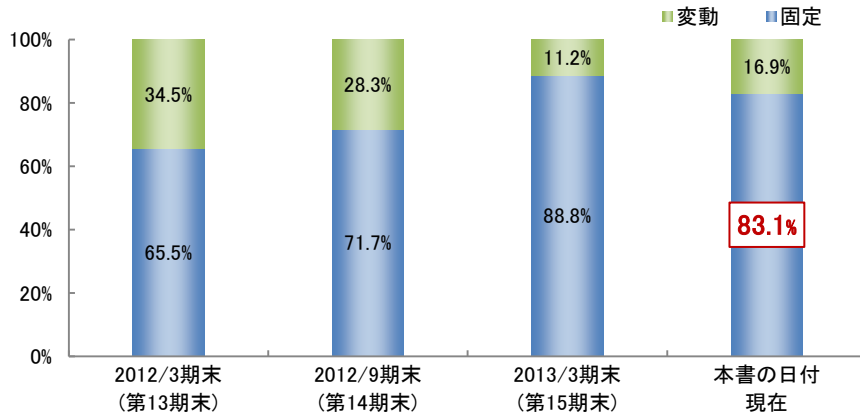
銘柄	年限	発行日	償還期限	発行額	スプレッド	利率
第1回無担保投資法人債	5年	2013年2月28日	2018年2月28日	40億円	0.28%	年0.63%
第2回無担保投資法人債	7年	2013年2月28日	2020年2月28日	20億円	0.48%	年1.00%

スポンサー変更後初の投資法人債の発行において、過去の同年限の投資法人債の中で最も低いクーポン水準を実現

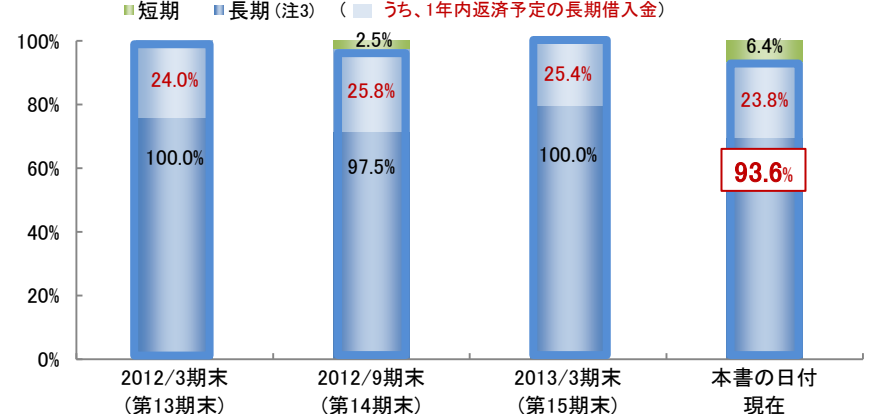
投資法人債市場の好需給環境を捉え、低金利環境下のタイミングでのローンチ。本投資法人のこれまでの運用実績も評価され、発行時において、5年債、7年債共に、これまでの同年限の投資法人債の中で**最も低いクーポン**、2012年度で**最もタイトなスプレッド**を実現

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)

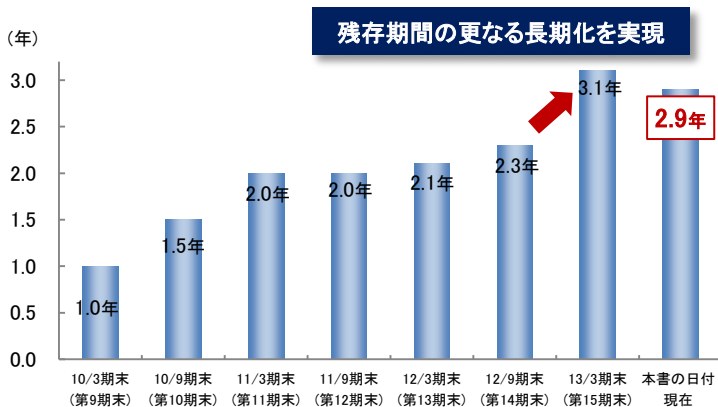


借入期間の短期・長期比率 (注1, 2)

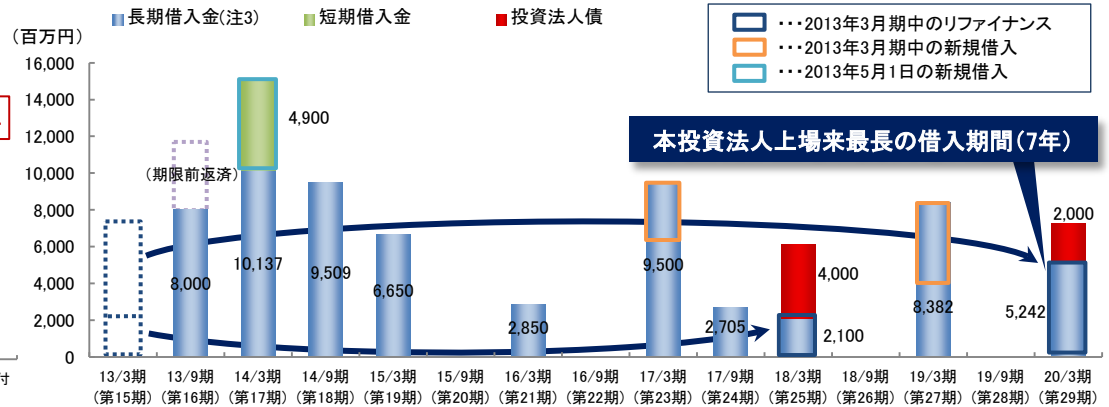


長期負債に係る借入期間の設定方針を**より長期化**させる方向を継続 ⇒ **借入期間を3年から7年程度の範囲**で返済期日を設定

平均借入残存期間の推移 (注4, 5)



返済期日の分散状況 (注4)



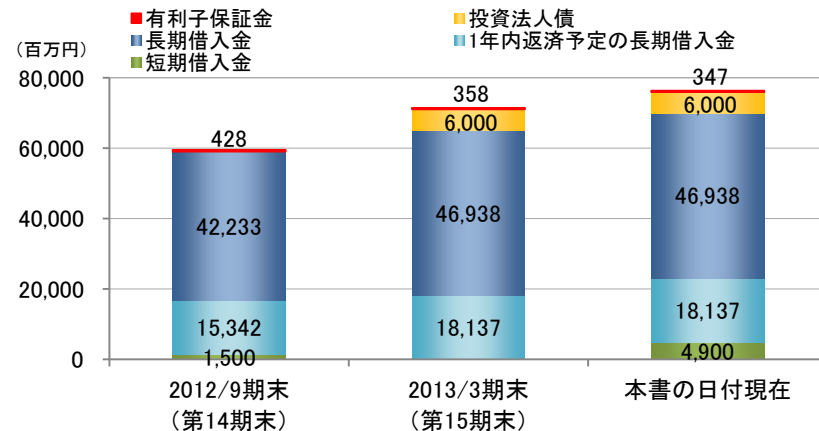
(注1) 上記比率は、小数第二位を四捨五入しています。(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。(注3) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。(注4) 有利子の敷金及び保証金は含みません。(注5) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

ファイナンス活動の概要(4)

有利子負債の概要

	第15期末残高	平均調達金利(注2)	本書の日付現在残高
短期借入金	- 百万円	- %	4,900百万円
長期借入金(注3)	65,075百万円	1.2%	65,075百万円
有利子保証金	358百万円	2.0%	347百万円
投資法人債	6,000百万円	0.8%	6,000百万円
有利子負債合計	71,434百万円	1.1%	76,322百万円

LTV(注4)	53.4%
---------	-------

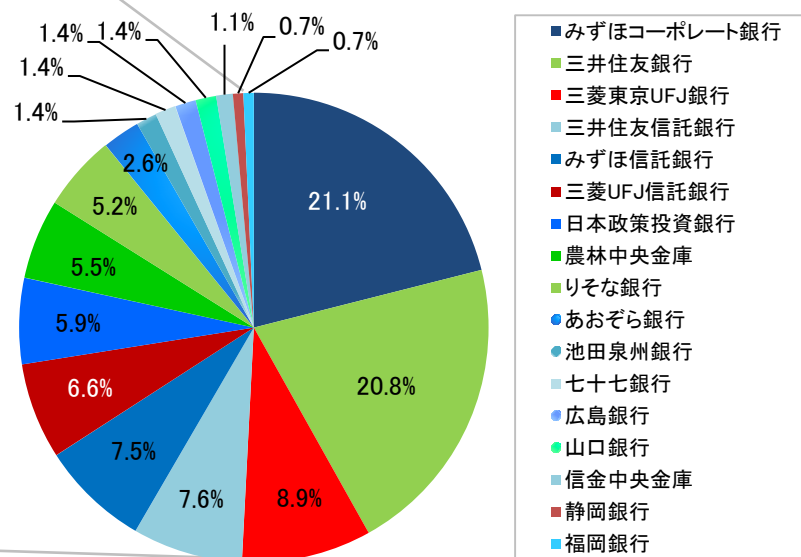


金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

本書の日付現在

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	14,732百万円	21.1%
株式会社三井住友銀行	14,573百万円	20.8%
株式会社三菱東京UFJ銀行	6,250百万円	8.9%
三井住友信託銀行株式会社	5,300百万円	7.6%
みずほ信託銀行株式会社	5,234百万円	7.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,642百万円	6.6%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	5.9%
農林中央金庫	3,852百万円	5.5%
株式会社りそな銀行	3,650百万円	5.2%
株式会社あおぞら銀行	1,800百万円	2.6%
株式会社池田泉州銀行	1,000百万円	1.4%
株式会社七十七銀行	1,000百万円	1.4%
株式会社広島銀行	1,000百万円	1.4%
株式会社山口銀行	1,000百万円	1.4%
信金中央金庫	800百万円	1.1%
株式会社静岡銀行	500百万円	0.7%
株式会社福岡銀行	500百万円	0.7%
借入金総額	69,975百万円	100.0%

国内大手金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーション



(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て記載し、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。(注2) 平均調達金利は2013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+有利子の敷金及び保証金)



V. 2013年9月期(第16期)業績予想と当面の運用方針



2013年9月期(第16期)業績予想

	2011年3月期 (182日間)	2011年9月期 (183日間)	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(予想) (183日間)
営業収益 (百万円)	3,462	3,533	3,705	3,567	4,038	4,679
営業利益 (百万円)	1,655	1,622	1,600	1,663	1,908	2,183
経常利益 (百万円)	1,144	1,156	1,165	1,193	1,435	1,682
当期純利益 (百万円)	1,126	1,155	1,164	1,191	1,433	1,680
1口当たり分配金 (円)	9,793	10,045	10,117	10,351	10,459	10,500

<2013年9月期(第16期)予想の前提条件>

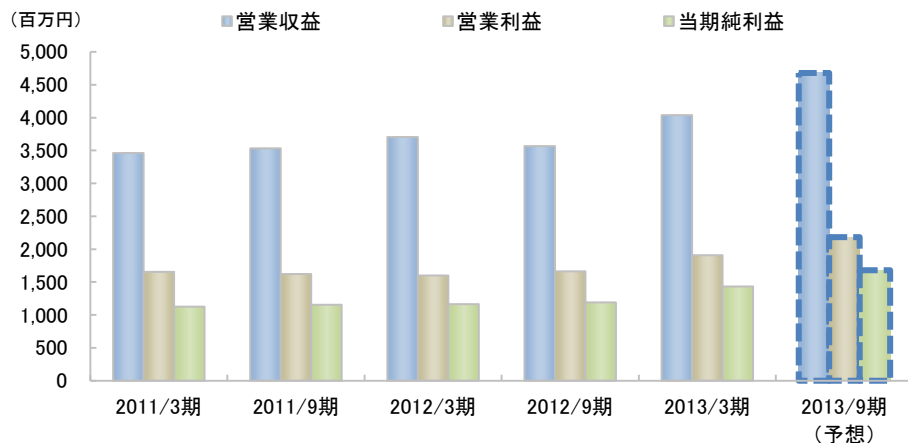
- ◆ 運用資産：2013年5月1日時点で保有する89物件
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約236百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約479百万円
- ◆ 管理業務費：約403百万円
- ◆ 減価償却費：約1,015百万円
- ◆ 発行済投資口数：160,000口

(注1) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

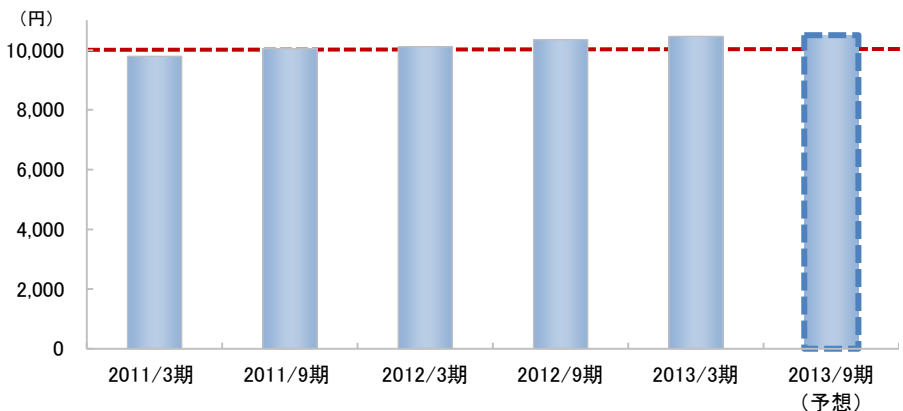
(注2) 上記予想数値は2013年5月16日現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記「発行済投資口数」は、2013年3月期(第15期)末現在の発行済投資口数137,070口に、2013年4月4日に発行決議を行った第16期公募増資による新投資口発行口数最大22,930口(第三者割当分を含む)を加算した口数としています。

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



本投資法人の成長戦略の進捗状況と当面の運用方針(1)

スポンサー変更後3年間の実績を踏まえ、現在展開中の本投資法人の**成長戦略を力強く前進**

当面の運用方針

本投資法人の成長戦略フェーズⅡの推進

- 積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸とした外部成長
- 積和不動産グループの全国ネットワークの活用
- 上限の目処を50%台前半(巡航水準53%前後)とした保守的なLTVコントロール

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

フェーズⅡ 推進中

スポンサー変更後これまでの取組み

- 2期連続の公募増資による**資産規模の拡大**
- 商業施設・浜松プラザへの**集中リスク低減**
- 高格付けが裏付ける**強固な財務基盤の構築**

2011年11月 フェーズⅠからフェーズⅡへ移行する旨を公表

2011年9月期(第12期) 分配金水準10,000円台回復

2010年5月 現在展開中の成長戦略を公表

フェーズⅠ

本投資法人の成長戦略の進捗状況と当面の運用方針(2)

良質な住居物件の将来における取得機会の拡充

積水ハウスによる開発



供給情報
意見交換
需要情報



スポンサー変更後、積水ハウスが企画に着手し、竣工済又は建築・企画中の「プライムメゾン」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

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

竣工済物件

3物件 総戸数**168**戸



プライムメゾン
早稲田
(東京都新宿区)
総戸数60戸
(2012年11月竣工)



プライムメゾン
八丁堀
(東京都中央区)
総戸数45戸
(2012年11月竣工)



プライムメゾン
神保町
(東京都千代田区)
総戸数63戸
(2013年3月竣工)

建築中物件 (建築確認済み)

7物件 総戸数**666**戸



(仮称)プライムメゾン
森下
(東京都江東区)
総戸数86戸



(仮称)プライムメゾン
北品川
(東京都品川区)
総戸数50戸



(仮称)プライムメゾン
横浜日本大通
(神奈川県横浜市)
総戸数137戸

企画中物件

物件数
1物件
総戸数
135戸

住居

売却優先交渉契約の概要

優先交渉権の確保

〈契約締結先〉
合同会社AQUA2
〈契約締結日〉
2013年3月29日
〈優先交渉権有効期限〉
2016年4月9日

東京都23区に所在する住居2物件に関して、
一定期間優先的に取得交渉が出来る権利(最低購入価格の合計**13,840**百万円)を獲得



物件名称	リエトコート大島
所在地	東京都江東区
用途/総戸数	住居/316戸
最低購入価格	7,120百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
鑑定評価額	7,540百万円



物件名称	リエトコート錦糸町
所在地	東京都墨田区
用途/総戸数	住居/295戸
最低購入価格	6,720百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
鑑定評価額	6,920百万円

(注)「鑑定評価額」は、2013年3月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく各資産の鑑定NOIを最低購入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。

商業施設等

現状新規取得
予定はなし



保有物件の安定運用に注力
100%稼働体制の早期構築

経済情勢、不動産マーケット等を注視し、
状況によっては**新規の住居物件との入替え**を検討

本投資法人の成長戦略の進捗状況と当面の運用方針(3)

積和不動産グループとの協働体制

物件供給元としての協働体制

積和不動産グループからの
物件取得実績

マスト博多

エスティメゾン東白壁



2012年2月取得

2012年10月取得

今後の方針

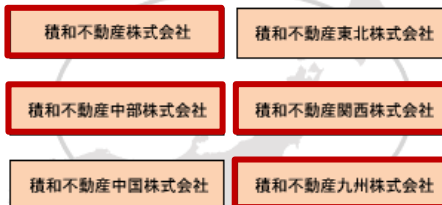
物件情報の収集強化

東京圏のみならず
地方主要都市部にも展開する
物件パイプラインを活用



積和不動産グループ

- 積水ハウスが100%出資し、**全国に6社展開**する積和不動産各社が中核
- 積水ハウスの不動産部門(**不動産販売・不動産賃貸事業**)を展開



□ は、PM業務委託先兼パイプラインサポート契約締結先を表しています。

積和不動産
グループの
実績

不動産賃貸部門は積水ハウスの賃貸住宅を中心に
全国に**50.6万室**(注1)の管理実績
シャーメゾン(注2)借上げ分入居率:**96.0%**(注1)

(注1) 2013年1月末現在における数値を記載しています。

(注2) 積水ハウスが施工し、積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドをいいます。

住居の運営・管理における協働体制

積和不動産グループへの
PM業務委託状況

住居81物件中 **18物件**

- 積和不動産株式会社 5物件
- 積和不動産中部株式会社 6物件
- 積和不動産関西株式会社 4物件
- 積和不動産九州株式会社 3物件

今後の方針

PM業務の集約化

保有物件の中長期的な
パフォーマンスの維持・向上を図るべく、
積和不動産グループへ集約する方針

積和不動産グループへのPM業務集約方針

住居物件に係るPM業務の委託状況

本書の日付現在に保有する住居物件に関し、
13社のPM会社へ委託

- (株)ジョイント・プロパティ 29物件
- 積和不動産グループ(4社) 18物件
- パシフィック・デベロップメントアンド・マネージメント(株) 14物件
- (株)長谷エライブネット 9物件
- (株)三好不動産 3物件
- 三井不動産住宅リース(株) 2物件
- その他4社 5物件

株式会社ジョイント・プロパティへのPM業務委託物件を中心に

既存住居35物件程度のPM会社を
積和不動産グループへ集約する方針(注)

↓
積水ハウスグループの総合力の活用を企図

変更時期(予定)

2013年9月期(第16期)～2014年3月期(第17期)

(注) 利害関係者取引規程に基づく手続きの履践等が必要となります。

本投資法人の成長戦略の進捗状況と当面の運用方針(4)

■ 手許資金の活用方針

手許資金の活用例	活用例に対する考え方	実施時期
① 保有物件に係る資本的支出	・ 物件競争力の維持・向上のために 計画的に実施	修繕計画に基づき適宜実施
② 運用資産の新規取得	・ 左記②及び③ともに分配金に対してはプラス効果 ・ 現状の低金利環境においては ②が優先的 ・ 今後のデットマーケットを注視し③の必要性を判断	分配金マネジメントの一環として検討し、 有効なタイミングを選択
③ 有利子負債の弁済		
④ 利益超過分配金としての支出		
⑤ 自己投資口の取得(投信法改正後)	・ 経済情勢、Jリート市場の推移、本投資法人の運用状況等に併せ、その有効性を 将来的に検討	現状予定なし

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

■ 内部留保される手許資金の概要

減価償却費を原資として内部留保される手許資金

2013年9月期
(第16期)

減価償却費計上見込額
1,015百万円

現金支出を伴わない減価償却費の計上により、
賃貸事業収入その他の収益のうち
年間20億円程度が内部留保される見込み

【2013年9月期(第16期)想定に基づくイメージ図】

(注) 下記数値は、29ページ記載の前提条件の下に算出したものです。

賃貸事業収入 その他の収益合計 4,679百万円	賃貸事業費用 その他の費用合計 2,999百万円	FFO2,695百万円
	うち減価償却費 1,015百万円	
	当期純利益 1,680百万円	分配金原資 1口当たり10,500円



VI. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	期 別	第14期(2012年9月30日)		第15期(2013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		1,747		2,636		889	
信託現金及び信託預金		4,327		4,636		308	
営業未収入金		29		61		32	
前払費用		147		117		△29	
繰延税金資産		0		0		△0	
未収消費税等		124		60		△64	
その他		24		13		△11	
貸倒引当金		△1		△1		0	
流動資産合計		6,399	5.6	7,523	5.6	1,124	17.6
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		49,910		59,523		9,612	
減価償却累計額		△6,708		△7,517		△809	
信託建物(純額)		43,202		52,005		8,802	
信託構築物		380		470		90	
減価償却累計額		△99		△113		△13	
信託構築物(純額)		281		357		76	
信託機械及び装置		553		726		173	
減価償却累計額		△180		△204		△23	
信託機械及び装置(純額)		372		522		149	
信託工具、器具及び備品		62		69		7	
減価償却累計額		△22		△27		△5	
信託工具、器具及び備品(純額)		39		41		2	
信託土地		63,054		72,505		9,451	
有形固定資産合計		106,949	93.7	125,432	93.7	18,482	17.3
無形固定資産							
信託借地権		162		160		△2	
その他		3		3		△0	
無形固定資産合計		165	0.1	163	0.2	△2	△1.6
投資その他の資産							
投資有価証券		195		159		△35	
差入敷金保証金		235		235		-	
長期前払費用		128		188		59	
その他		100		104		3	
投資その他の資産合計		660	0.6	688	0.5	27	4.2
固定資産合計		107,775	94.4	126,283	94.4	18,507	17.2
繰延資産							
投資法人債発行費		-		36		36	
繰延資産合計		-	-	36	0.0	36	-
資産合計		114,174	100.0	133,843	100.0	19,669	17.2

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第14期(2012年9月30日)		第15期(2013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		168		233		65	
短期借入金		1,500		-		△1,500	
1年内返済予定の長期借入金		15,342		18,137		2,794	
未払金		347		382		34	
未払費用		70		78		8	
未払法人税等		1		1		△0	
前受金		359		383		23	
その他		6		13		7	
流動負債合計		17,796	15.6	19,229	14.4	1,433	8.1
固定負債							
投資法人債		-		6,000		6,000	
長期借入金		42,233		46,938		4,705	
信託預り敷金及び保証金		2,431		2,487		56	
固定負債合計		44,664	39.1	55,425	41.4	10,761	24.1
負債合計		62,460	54.7	74,655	55.8	12,194	19.5
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		50,523	44.3	57,755	43.1	7,231	14.3
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,191		1,433			
剰余金合計		1,191	1.0	1,433	1.1	242	20.4
投資主資本合計		51,714	45.3	59,188	44.2	7,474	14.5
純資産合計		51,714	45.3	59,188	44.2	7,474	14.5
負債純資産合計		114,174	100.0	133,843	100.0	19,669	17.2

損益計算書

科 目	第14期		第15期		増減	
	自 2012年4月1日 至 2012年9月30日		自 2012年10月1日 至 2013年3月31日		金額(百万円)	
	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	3,562		4,032		470	
匿名組合分配金	4		5		1	
営業収益合計	3,567	100.0	4,038	100.0	471	13.2
営業費用						
賃貸事業費用	1,528		1,745		217	
資産運用報酬	219		246		27	
資産保管手数料	11		10		△0	
一般事務委託手数料	25		25		△0	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	0		0		△0	
その他営業費用	114		98		△15	
営業費用合計	1,903	53.4	2,130	52.7	227	11.9
営業利益	1,663	46.6	1,908	47.3	244	14.7
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	-		1		1	
固定資産税等還付金	-		1		1	
営業外収益合計	0	0.0	3	0.0	2	262.8
営業外費用						
支払利息	366		373		6	
投資法人債利息	-		3		3	
投資法人債発行費償却	-		0		0	
融資関連費用	62		63		1	
投資口交付費	39		31		△7	
その他	2		2		0	
営業外費用合計	471	13.1	476	11.8	4	0.9
経常利益	1,193	33.5	1,435	35.5	242	20.3
税引前当期純利益	1,193	33.5	1,435	35.5	242	20.3
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	0.1	2	0.0	△0	△0.6
当期純利益	1,191	33.4	1,433	35.5	242	20.4
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(△)	1,191	33.4	1,433	35.5	242	20.4

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14期	第15期
	自 2012年4月1日 至 2012年9月30日 金額(百万円)	自 2012年10月1日 至 2013年3月31日 金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,193	1,435
減価償却費	727	854
投資法人債発行費償却	-	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	366	377
営業未収入金の増減額(△は増加)	103	△32
前払費用の増減額(△は増加)	△29	29
未収消費税等の増減額(△は増加)	△124	64
営業未払金の増減額(△は減少)	16	54
未払金の増減額(△は減少)	△48	29
未払消費税等の増減額(△は減少)	△139	-
前受金の増減額(△は減少)	△6	23
長期前払費用の増減額(△は増加)	5	△58
その他	31	49
小計	2,094	2,827
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△374	△368
法人税等の支払額	△2	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,718	2,456

期 別 科 目	第14期	第15期
	自 2012年4月1日 至 2012年9月30日 金額(百万円)	自 2012年10月1日 至 2013年3月31日 金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,600	△19,304
信託無形固定資産の取得による支出	△0	-
投資有価証券の取得による支出	△0	-
投資有価証券の払戻による収入	10	35
差入敷金保証金の返還による収入	6	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	155	214
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△173	△158
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△6	△3
その他	△0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,608	△19,216
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500	2,300
短期借入金の返済による支出	-	△3,800
長期借入れによる収入	6,587	14,842
長期借入金の返済による支出	△6,587	△7,342
投資法人債の発行による収入	-	5,962
投資口の発行による収入	-	7,185
分配金の支払額	△1,164	△1,190
その他	△2	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	333	17,957
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△7,557	1,197
現金及び現金同等物の期首残高	13,631	6,074
現金及び現金同等物の期末残高	6,074	7,272

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	第14期	第15期
	自 2012年4月1日 至 2012年9月30日 金額(円)	自 2012年10月1日 至 2013年3月31日 金額(円)
I 当期未処分利益	1,191,116,731	1,433,616,707
II 分配金の額	1,191,089,570	1,433,615,130
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,351)	(10,459)
III 次期繰越利益	27,161	1,577

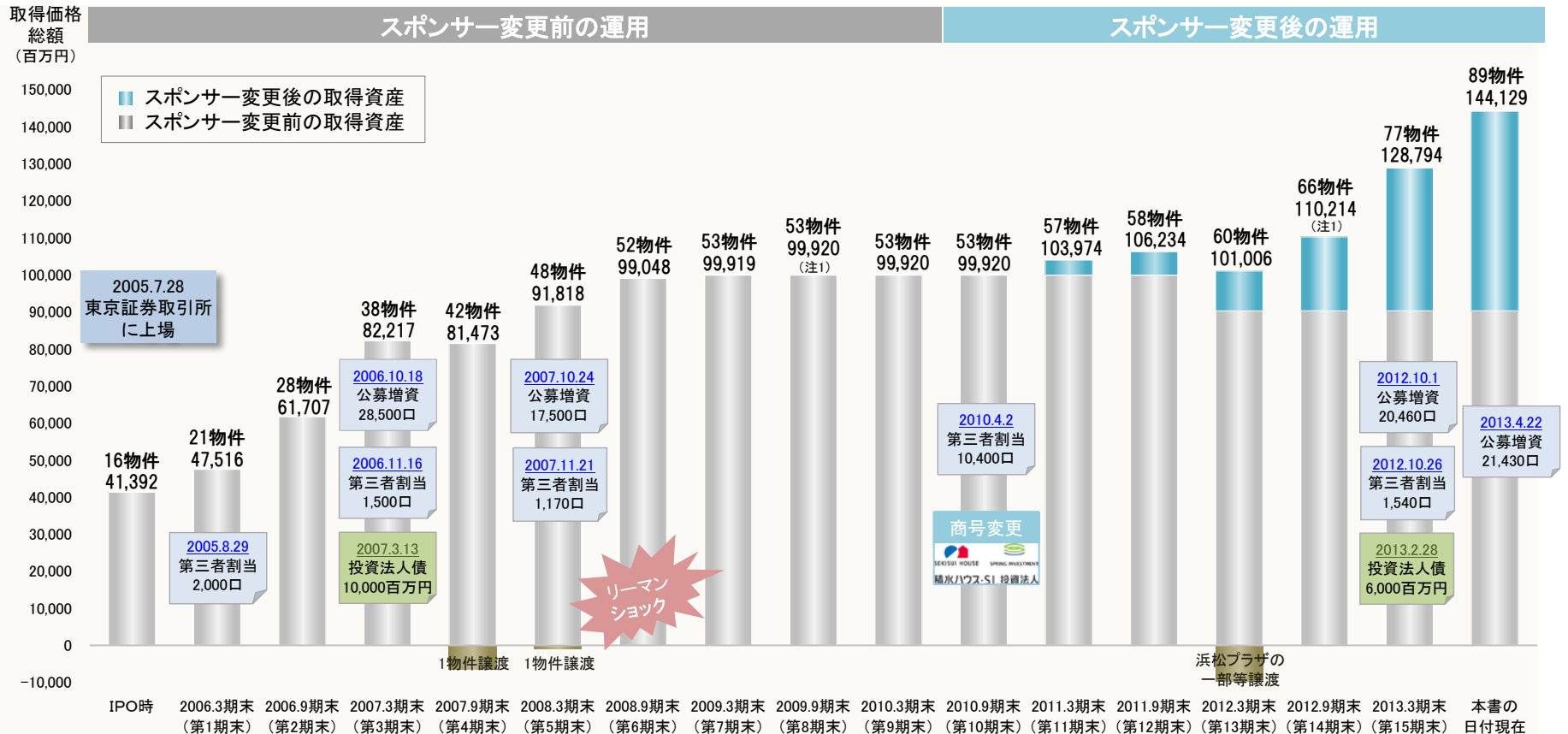
主要な経営指標等

	第14期 自 2012年4月1日 至 2012年9月30日	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日
運用日数	183日	182日
総資産額	114,174百万円	133,843百万円
純資産額	51,714百万円	59,188百万円
出資総額	50,523百万円	57,755百万円
発行済投資口数	115,070口	137,070口
1口当たり純資産額	449,417円	431,813円
分配金総額	1,191百万円	1,433百万円
1口当たり分配金額	10,351円	10,459円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.1%	2.3%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	4.6%	5.2%
自己資本比率 (注3)	45.3%	44.2%
投資物件数	66	77
総賃貸可能面積	259,178.31㎡	295,116.85㎡
期末稼働率	97.7%	97.7%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	727百万円	853百万円
当期資本的支出額	51百万円	23百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,761百万円	3,141百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	1,918百万円	2,288百万円
1口当たりFFO	16,674円	16,692円
有利子負債総額	59,503百万円	71,434百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	52.1%	53.4%
有利子負債比率 (注7)	54.1%	55.3%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	5.4倍	6.1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+有利子の敷金及び保証金
- (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

上場来の軌跡



出資総額	27,473 百万円	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	67,777 百万円										
投資口数	54,000口	56,000口	86,000口	104,670口	115,070口	137,070口	158,500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	76,322 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%	—
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	—

(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。

ポートフォリオ構築方針

分散投資

コア・アセットは「**住居**」のみ。また、住居に「**運営型住居**」が含まれることを明確化。住居の投資エリアについては**東京圏における重点的な投資エリアを従来より広域的に設定**。

(注)運営型住居：専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設(学生寮、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム等)

用途別分散投資

- メインスポンサーである積水ハウスが開発した**高品質な賃貸住宅**を基軸とした外部成長を図り、**住居を中心**としたポートフォリオの構築を図る。
- 商業施設は**現保有物件の安定運用に努める**ことに注力。

地域別分散投資

- **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。
- **積水ハウスグループの全国ネットワーク**を最大限活用し、その他の投資エリアにも厳選のうえ分散投資をする。

	用途別分散投資組入比率	地域別分散投資組入比率	具体的なエリア
コア・アセット 住居	80~100% 〔うち、 運営型住居 0~10%〕	東京圏 主要都市部 (重点投資エリア)	70%程度 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
		東京圏 その他都市部	東京圏 主要都市部 と合わせて 80%程度 ①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏
		地方 主要都市部	20%程度 ①札幌市、仙台市、名古屋、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏
バランス・アセット 商業施設等	0~20%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資する	

(注)程度とは、±10%をいいます。

住居タイプ

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

シングル・コンパクト

従来から**主要投資対象**として、位置付け

積水ハウスの開発部門による
企画ミーティングにオブザーバーとして参加

ファミリー

エリア特性を勘案し**安定的な収益性が見込まれる**ものについては、主たる投資対象

積水ハウスが豊富な開発実績を有する

ラージ

立地環境等を慎重に分析のうえ、**厳選して投資**

第16期公募増資を通じて初の取得

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PML
4.9%
 (ポートフォリオ全体)

(注)「ポートフォリオPML」は、2013年3月期(第15期)末保有資産に係る2013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。

ポートフォリオマップ(2)

東京圏主要都市部				地方主要都市部				2013年5月1日付 取得物件	
住居		住居		住居		住居			
住居-1	エステメゾン銀座	住居-44	エステメゾン千駄木	住居-13	エステメゾン今池	住居-75	エステメゾン東新宿		
住居-3	エステメゾン麻布永坂	住居-45	エステメゾン四谷坂町	住居-20	エステメゾン京橋	住居-76	エステメゾン元麻布		
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	住居-48	エステメゾン三軒茶屋	住居-23	エステメゾン南堀江	住居-77	エステメゾン都立大学		
住居-5	エステメゾン恵比寿	住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	住居-28	エステメゾン城東	住居-78	エステメゾン武蔵小山Ⅱ		
住居-6	エステメゾン神田	住居-54	エステメゾン板橋C6	住居-29	エステメゾン塚本	住居-79	エステメゾン中野		
住居-7	エステメゾン千駄ヶ谷	住居-56	エステメゾン錦糸町	住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ	住居-80	エステメゾン新中野		
住居-8	エステメゾン北新宿	住居-57	エステメゾン武蔵小金井	住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ	住居-81	エステメゾン中野富士見町		
住居-10	エステメゾン浅草駒形	住居-62	エステメゾン秋葉原	住居-37	エステメゾン四条西洞院	住居-82	エステメゾン哲学堂		
住居-12	エステメゾン川崎	住居-63	エステメゾン笹塚	住居-41	エステメゾン西中島	住居-83	エステメゾン高円寺		
住居-14	エステメゾン新川崎	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	住居-46	エステメゾン博多東	住居-84	エステメゾン押上		
住居-15	エステメゾン横浜	住居-69	エステメゾン千石	住居-47	エステメゾン上呉服	住居-85	エステメゾン赤羽		
住居-16	エステメゾン亀戸	住居-70	エステメゾン代沢	住居-51	プライムメゾン東桜	住居-86	エステメゾン王子		
住居-17	エステメゾン目黒	住居-71	エステメゾン戸越	住居-52	プライムメゾン萱場公園				
住居-19	エステメゾン巣鴨	住居-74	エステメゾン白金台	住居-55	マスト博多				
住居-21	エステメゾン目黒本町	商業施設		住居-58	プライムメゾン御器所				
住居-22	エステメゾン白楽	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘				
住居-24	エステメゾン五反田	商業-4	b-town南青山	住居-60	プライムメゾン北田辺				
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	商業-7	b-toss池袋	住居-61	プライムメゾン百道浜				
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	東京圏その他都市部		住居-65	プライムメゾン高見				
住居-27	エステメゾン南麻布	住居		住居-66	プライムメゾン矢田南				
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	住居-11	エステメゾン町田	住居-67	プライムメゾン照葉				
住居-31	エステメゾン麻布十番	住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	住居-68	エステメゾン東白壁				
住居-33	エステメゾン板橋本町	住居-40	エステメゾン八王子みなみ野	住居-72	エステメゾン瓦町				
住居-34	エステメゾン大泉学園	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	住居-73	エステメゾン西天満				
住居-39	エステメゾン東品川	商業施設		商業施設					
住居-42	エステメゾン板橋区役所前	商業-5	コジマNEW上福岡店	商業-1	浜松プラザ				
住居-43	エステメゾン武蔵小山	商業-8	ジョイスクエア湯河原	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ				
				商業-9	ベルプラザショッピングセンター				

ポータルフォリオの状況 ~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

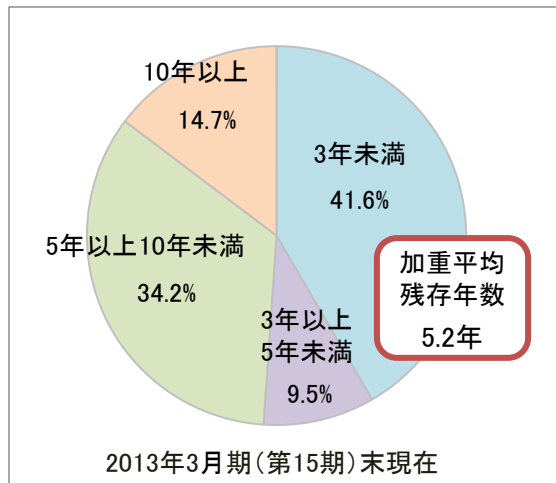


マスト博多



ポर्ट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、2013年3月期(第15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 (%)		2012年9月期末	2013年3月期末	
住居-1	エステイズ銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	4.1	5,300	94.5	98.2	2005年2月7日
住居-3	エステイズ麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.3	1,520	94.2	94.1	2004年1月16日
住居-4	エステイズ恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.5	1,740	87.6	88.1	2003年6月13日
住居-5	エステイズ恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.5	738	96.8	92.1	2004年10月20日
住居-6	エステイズ神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.1	1,280	100.0	100.0	2004年2月20日
住居-7	エステイズ千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.4	518	87.1	90.6	2004年8月31日
住居-8	エステイズ北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	1.0	1,380	95.0	97.1	2004年8月6日
住居-10	エステイズ浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.5	1,850	92.8	94.3	2004年7月28日
住居-11	エステイズ町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.1	1,370	100.0	93.4	2004年2月23日
住居-12	エステイズ川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.7	2,180	90.1	98.7	2004年7月15日
住居-13	エステイズ今池	愛知県名古屋市中千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.2	196	87.2	93.0	1991年10月15日
住居-14	エステイズ新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.8	999	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エステイズ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.6	1,930	100.0	100.0	2007年1月23日
住居-16	エステイズ亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	1.3	1,440	96.9	100.0	2005年11月30日
住居-17	エステイズ目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.7	989	97.5	97.5	2005年11月28日
住居-18	エステイズ八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	1.0	1,100	95.3	95.3	1998年1月10日
住居-19	エステイズ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.2	1,410	84.4	95.0	2007年2月22日
住居-20	エステイズ京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.2	2,660	100.0	98.9	2006年3月2日
住居-21	エステイズ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.9	969	93.8	93.8	2006年2月22日
住居-22	エステイズ白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.7	812	100.0	98.2	2006年2月2日
住居-23	エステイズ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.8	951	96.8	96.8	2007年2月19日
住居-24	エステイズ五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.4	2,620	98.7	98.5	2006年3月2日
住居-25	エステイズ大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.9	2,340	94.3	95.5	2006年8月10日
住居-26	エステイズ品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.7	1,980	97.1	96.7	2006年6月23日
住居-27	エステイズ南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	1.0	1,140	94.2	100.0	2006年8月23日
住居-28	エステイズ城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.8	916	98.5	100.0	2006年8月31日
住居-29	エステイズ塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.0	1,040	99.0	100.0	2006年8月10日
住居-30	エステイズ川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.5	1,850	100.0	98.4	2007年2月27日
住居-31	エステイズ麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.1	2,310	98.7	98.8	2007年2月22日
住居-33	エステイズ板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	0.8	865	95.3	100.0	2007年2月27日
住居-34	エステイズ大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.7	757	94.6	98.3	2007年2月22日
住居-35	エステイズ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.3	357	100.0	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 (%)		2012年 9月期末	2013年 3月期末	
住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.7	662	100.0	98.8	2007年5月23日
住居-37	エステメゾン四条西洞院	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	1.1	1,020	97.7	93.3	2008年4月8日
住居-39	エステメゾン東品川	東京都品川区東品川	1,028.92	3,338.12	2,610	2.0	2,210	92.5	94.5	2008年5月23日
住居-40	エステ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	0.8	948	89.5	88.4	2007年3月6日
住居-41	エステメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	1.7	1,850	95.5	98.5	2007年4月18日
住居-42	エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	2.1	2,300	98.4	96.8	2007年4月22日
住居-43	エステメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	0.8	926	96.3	97.4	2007年11月5日
住居-44	エステメゾン千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.6	629	93.1	100.0	2008年1月9日
住居-45	エステメゾン四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	1.8	1,790	96.3	95.8	2008年3月29日
住居-46	エステメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	4,590.91	9,465.09	2,250	1.7	2,200	97.0	96.7	2007年11月21日
住居-47	エステメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	593.55	2,523.71	900	0.7	774	97.2	100.0	2008年3月14日
住居-48	エステメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	153.83	954.94	871	0.7	768	100.0	100.0	2008年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の社	東京都小平市上水本町	5,116.62	4,412.42	1,560	1.2	1,710	98.7	95.8	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	0.9	1,260	98.6	100.0	2008年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中種区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.5	689	92.8	96.3	2006年11月7日
住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	473.85	1,006.89	714	0.6	756	95.0	100.0	2008年1月28日
住居-54	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	1.8	2,300	94.3	98.2	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	1.5	2,110	100.0	100.0	2005年1月15日
住居-56	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	338.57	1,718.10	1,050	0.8	1,125	100.0	97.2	2006年9月6日
住居-57	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	520.25	2,676.36	1,450	1.1	1,560	94.2	97.1	2005年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区昭和区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	1.3	1,710	100.0	96.5	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.6	840	92.3	84.6	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	543	85.1	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	1.4	1,850	100.0	100.0	1996年2月29日
住居-62	エステメゾン秋葉原	東京都台東区上野	458.32	2,821.47	1,560	1.2	1,688	98.7	100.0	2006年2月24日
住居-63	エステメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	909.33	4,263.10	2,830	2.2	2,860	92.0	97.5	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	4.0	5,277	-	93.6	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中種区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.7	937	-	89.7	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東区矢田南	1,148.53	2,430.23	715	0.6	732	-	91.9	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	0.9	1,150	-	100.0	2005年8月31日
住居-68	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区東区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	1.0	1,390	-	100.0	2006年2月27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 (%)		2012年9月期末	2013年3月期末	
住居-69	エステイズ千石	東京都文京区千石	1,002.14	2,068.21	1,075	0.8	1,130	-	100.0	2009年8月6日
住居-70	エステイズ代沢	東京都世田谷区代沢	1,901.36	2,948.98	1,870	1.5	1,870	-	93.3	2010年2月18日
住居-71	エステイズ戸越	東京都品川区戸越	679.82	2,545.90	1,370	1.1	1,410	-	97.9	2009年6月25日
住居-72	エステイズ瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町	655.89	4,580.48	1,640	1.3	1,740	-	95.7	2006年10月17日
住居-73	エステイズ西天満	大阪府大阪市北区西天満	519.65	4,514.05	1,440	1.1	1,540	-	87.1	2007年11月30日
住居-74	エステイズ白金台	東京都品川区上大崎	1,279.67	2,797.66	1,900	1.5	2,130	-	86.5	2003年9月16日
住居小計			67,132.59	232,298.38	108,600	84.3	103,891	96.4	96.8	
商業-1	浜松プラザ(注7)	静岡県浜松市東区上西町 他	99,135.98	53,975.49	6,477	5.0	5,639	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	0.8	910	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	3.6	4,410	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	1.2	1,140	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	1.0	1,170	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	1.5	1,530	77.5	66.3	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	1.4	1,510	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	長野県上田市丸中丸子	23,304.57	6,283.76	1,355 (注9)	1.1	1,180	100.0	100.0	(注9)
商業施設等小計			186,867.77	72,770.69	20,193	15.7	17,489	99.7	99.6	
ポートフォリオの合計			254,000.36	305,069.07	128,794	100.0	121,380	97.7	97.7	

2013年3月期(第15期)末保有

77物件

128,794百万円

2013年5月1日(第16期)取得

12物件

15,335百万円

本書の日付現在(2013年5月17日)保有

89物件

144,129百万円

(注1) 2013年3月31日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数第二位を四捨五入しています。(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、不動産鑑定士のによる不動産鑑定評価に基づく評価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。(注5) エスティムズ五反田、エスティムズ武蔵小山、エスティムズ千駄木及びエスティムズ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的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の物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。(注7) 浜松プラザは、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)より構成されている浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、2005年7月28日に15,360百万円で取得し運用を開始したのですが、2012年3月30日にその一部を譲渡しています。以降、本投資法人は浜松プラザイースト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、当該準共有持分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。「建築時期」については、イトーヨーカ堂棟・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。(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を、2012年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。なお、ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が1992年11月30日、レストラン棟が2006年7月12日、クリスタル広場別棟が2012年6月26日となっています。

期末算定価額一覧(1)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	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(%)	
			2012年 9月期末	2013年 3月期末		2012年 9月期末	2013年 3月期末	2012年 9月期末	2013年 3月期末	2012年 9月期末	2013年 3月期末
住居-1	エステイメゾン銀座	5,290	5,260	5,300	40	4.9	4.8	5.1	5.0	5.2	5.1
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1,730	1,490	1,520	30	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.2
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1,960	1,730	1,740	10	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.2
住居-5	エステイメゾン恵比寿	700	736	738	2	4.9	4.8	5.0	4.9	5.2	5.1
住居-6	エステイメゾン神田	1,360	1,260	1,280	20	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.2
住居-7	エステイメゾン千駄ヶ谷	576	471	518	47	5.6	5.1	5.3	5.2	5.5	5.4
住居-8	エステイメゾン北新宿	1,290	1,350	1,380	30	5.2	5.1	5.2	5.1	5.5	5.4
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1,870	1,820	1,850	30	5.3	5.1	5.3	5.1	5.6	5.4
住居-11	エステイメゾン町田	1,360	1,360	1,370	10	5.7	5.6	5.6	5.5	6.0	5.9
住居-12	エステイメゾン川崎	2,130	2,170	2,180	10	5.4	5.3	5.4	5.3	5.7	5.6
住居-13	エステイメゾン今池	300	196	196	-	6.6	6.5	5.9	5.8	6.9	6.8
住居-14	エステイメゾン新川崎	1,018	981	999	18	6.0	5.9	4.7	4.6	6.3	6.2
住居-15	エステイメゾン横浜	2,090	1,930	1,930	-	5.4	5.4	5.2	5.2	5.6	5.6
住居-16	エステイメゾン亀戸	1,650	1,440	1,440	-	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-17	エステイメゾン目黒	887	978	989	11	5.0	5.0	4.8	4.8	5.2	5.2
住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	1,348	1,090	1,100	10	5.8	5.7	5.7	5.6	5.9	5.8
住居-19	エステイメゾン巣鴨	1,510	1,410	1,410	-	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-20	エステイメゾン京橋	2,774	2,610	2,660	50	5.6	5.5	5.5	5.4	5.7	5.6
住居-21	エステイメゾン目黒本町	1,220	969	969	-	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3
住居-22	エステイメゾン白楽	844	811	812	1	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-23	エステイメゾン南堀江	1,055	930	951	21	5.6	5.5	5.3	5.2	5.9	5.8
住居-24	エステイメゾン五反田	3,043	2,620	2,620	-	5.3	5.3	5.0	5.0	5.5	5.5
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂	2,440	2,330	2,340	10	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	2,200	1,940	1,980	40	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-27	エステイメゾン南麻布	1,300	1,110	1,140	30	4.8	4.7	4.5	4.4	5.1	5.0
住居-28	エステイメゾン城東	1,075	916	916	-	5.9	5.9	5.7	5.7	6.1	6.1
住居-29	エステイメゾン塚本	1,250	1,030	1,040	10	5.9	5.9	5.7	5.7	6.1	6.1
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1,900	1,820	1,850	30	5.3	5.2	5.0	4.9	5.6	5.5
住居-31	エステイメゾン麻布十番	2,700	2,250	2,310	60	4.8	4.7	4.5	4.4	5.1	5.0
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1,000	847	865	18	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-34	エステイメゾン大泉学園	871	742	757	15	5.3	5.2	5.0	4.9	5.6	5.5
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	445	357	357	-	6.0	6.0	5.8	5.8	6.2	6.2

期末算定価額一覧(2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	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(%)	
			2012年 9月期末	2013年 3月期末		2012年 9月期末	2013年 3月期末	2012年 9月期末	2013年 3月期末	2012年 9月期末	2013年 3月期末
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	840	662	662	-	6.0	6.0	5.8	5.8	6.2	6.2
住居-37	エステイメゾン四条西洞院	1,420	1,020	1,020	-	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-39	エステイメゾン東品川	2,610	2,170	2,210	40	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1,000	941	948	7	5.8	5.7	5.7	5.6	5.9	5.8
住居-41	エステイメゾン西中島	2,250	1,860	1,850	△ 10	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	2,700	2,270	2,300	30	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	919	926	7	5.3	5.1	4.9	4.8	5.6	5.4
住居-44	エステイメゾン千駄木	757	623	629	6	5.3	5.1	4.9	4.8	5.6	5.4
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	1,770	1,790	20	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-46	エステイメゾン博多東	2,250	2,160	2,200	40	6.0	5.9	6.0	5.9	6.1	6.0
住居-47	エステイメゾン上呉服	900	757	774	17	5.9	5.8	5.9	5.8	6.0	5.9
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	871	753	768	15	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.3
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,690	1,710	20	5.8	5.7	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1,240	1,260	20	5.9	5.7	5.7	5.5	6.2	6.0
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	679	689	10	6.0	5.9	5.9	5.8	6.3	6.2
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	743	756	13	5.2	5.1	5.3	5.2	5.5	5.4
住居-54	エステイメゾン板橋C6	2,260	2,300	2,300	-	5.3	5.2	5.1	5.0	5.5	5.4
住居-55	マスト博多	1,920	2,070	2,110	40	6.1	6.0	5.6	5.5	6.3	6.2
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1,050	1,131	1,125	△ 6	5.2	5.1	4.9	4.8	5.4	5.3
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	1,550	1,560	10	5.3	5.2	5.4	5.3	5.6	5.5
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1,690	1,710	20	5.9	5.7	5.9	5.7	6.2	6.0
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	810	840	840	-	5.6	5.6	5.4	5.4	5.8	5.8
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	543	543	-	5.9	5.9	5.7	5.7	6.1	6.1
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1,820	1,850	30	6.0	5.9	5.5 (注4)	5.4 (注4)	6.3	6.2
住居-62	エステイメゾン秋葉原	1,560	1,659	1,688	29	5.1	5.0	4.8	4.7	5.3	5.2
住居-63	エステイメゾン笹塚	2,830	2,860	2,860	-	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,205	-	5,277		-	4.8	-	4.5	-	5.0
住居-65	プライムメゾン高見	905	-	937		-	5.4	-	5.5	-	5.7
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	-	732		-	5.9	-	5.8	-	6.2
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	-	1,150		-	6.1	-	5.9	-	6.3
住居-68	エステイメゾン東白壁	1,350	-	1,390		-	5.8	-	5.6 (注4)	-	6.1

期末算定価額一覧(3)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	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(%)	
			2012年9月期末	2013年3月期末		2012年9月期末	2013年3月期末	2012年9月期末	2013年3月期末	2012年9月期末	2013年3月期末
住居-69	エステイメゾン千石	1,075	-	1,130		-	4.9	-	4.7	-	5.1
住居-70	エステイメゾン代沢	1,870	-	1,870		-	4.9	-	4.7	-	5.1
住居-71	エステイメゾン戸越	1,370	-	1,410		-	5.0	-	5.1	-	5.3
住居-72	エステイメゾン瓦町	1,640	-	1,740		-	5.5	-	5.6	-	5.8
住居-73	エステイメゾン西天満	1,440	-	1,540		-	5.5	-	5.6	-	5.8
住居-74	エステイメゾン白金台	1,900	-	2,130		-	4.9	-	4.7	-	5.1
	住居小計	108,600	83,674	103,891	911(注5)	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6
商業-1	浜松プラザ(注6)	6,477	5,625	5,639	14	6.4	6.4	6.2	6.2	6.6	6.6
商業-2	b-town神宮前II	1,043	891	910	19	4.7	4.6	4.4	4.3	5.0	4.9
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	4,697	4,410	4,410	-	-	-	-	-	-	-
商業-4	b-town南青山	1,530	1,140	1,140	-	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,120	1,170	50	6.7	6.6	6.4	6.3	7.0	6.9
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,540	1,530	△10	5.4	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,510	1,510	-	6.4	6.4	6.3	6.3	6.6	6.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,355	1,170	1,180	10	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
	商業施設等小計	20,193	17,406	17,489	83	5.8	5.8	5.7	5.6	6.0	6.0
	ポートフォリオの合計	128,794	101,080	121,380	994(注5)	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6

(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) 2012年9月期(第14期)末の「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に基づく数値又は不動産価格調査に基づく数値を記載しています。また、2013年3月期(第15期)末の「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鑑定評価に基づく数値を記載しています。

(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、2012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、2013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。また、エステイメゾン東白壁は、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5.6%、契約期間満了後の割引率は5.8%となっています。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、2012年9月期(第14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(2013年3月期(第15期)に取得した11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からなる複合型商業施設であり、2005年7月28日に15,360百万円で取得し運用を開始したのですが、2012年3月30日にその一部を譲渡しており、以降、本投資法人は浜松プラザイースト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」は当該準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含みません。

(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(%)		DCF法適用における収益期間終了後の更地復帰価格の割引率(%)	
		2012年9月期末(第14期)	2013年3月期末(第15期)	2012年9月期末(第14期)	2013年3月期末(第15期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.1~7.7*	6.1~6.6*	6.1~7.7*	6.1~6.6*

* 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	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	2013.5.1	2,450百万円	0.40000%	変動	2014.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		2,450百万円					
		小計	4,900百万円					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社池田泉州銀行	2010.7.30	500百万円	1.42000%	固定	2014.2.28	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484百万円					
	株式会社三井住友銀行		2,146百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行	1,300百万円						
	株式会社あおぞら銀行	1,500百万円	2011.2.28	0.97000%	変動	2013.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	600百万円						
	株式会社三井住友銀行	600百万円						
	三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	2011.6.10	0.97000%	変動	2013.8.30	(注4)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	100百万円						
	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	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	小計	18,137百万円					
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2,000百万円	2011.5.9	1.57000%	固定	2016.2.29	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	425百万円						
	株式会社三井住友銀行	425百万円	2011.7.29	1.15900%	固定(注5)	2015.2.27	(注3)	無担保
	農林中央金庫	1,500百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	500百万円						
	株式会社三井住友銀行	500百万円	2012.2.1	0.99850%	固定(注5)	2015.2.27	(注4)	無担保
	株式会社りそな銀行	950百万円						
	株式会社池田泉州銀行	500百万円						
	株式会社静岡銀行	500百万円						
	株式会社七十七銀行	500百万円						
	信金中央金庫	500百万円						
	株式会社広島銀行	500百万円						
株式会社みずほコーポレート銀行	700百万円							

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2012.3.2	100百万円	1,18975%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	信金中央金庫		100百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行		200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三井住友銀行		200百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200百万円					
	株式会社福岡銀行	500百万円	2012.3.8	1,19475%	固定(注5)	2017.2.28	(注6)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	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						
	農林中央金庫	2,352百万円	2012.8.2	0.95750%	固定(注5)	2017.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	176百万円						
	株式会社三井住友銀行	176百万円	2012.8.2	1.15475%	固定(注5)	2019.2.28	(注3)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	941百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,470百万円	2013.2.8	0.89900%	固定(注5)	2019.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,470百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	750百万円	2013.2.28	1.02225%	固定(注5)	2020.2.28	(注3)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	2,250百万円						
	株式会社三井住友銀行	750百万円	2013.2.28	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	750百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	400百万円	2013.2.28	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	500百万円						
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700百万円	2013.2.28	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保	
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	2013.2.28	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保	
株式会社七十七銀行	500百万円							
株式会社広島銀行	500百万円	2013.2.28	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保	
株式会社みずほコーポレート銀行	100百万円							
株式会社三菱東京UFJ銀行	500百万円	2013.2.28	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保	
三菱UFJ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	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2013.3.1	200百万円	0.65475%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	信金中央金庫		200百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行		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		300百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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					
			小計					
	借入金計	69,975百万円						

■ 投資法人債

	名称	発行日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	償還期限	使途	摘要
	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	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 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2013.2.28	2,000百万円	1.00000%	固定	2020.2.28		
	投資法人債計		6,000百万円					

■ 有利子保証金

	相手先	受入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
	株式会社イトーヨーカ堂	2000.11.30	347百万円	2.00000%	固定	2015.10.31(注7)	—	有担保
	有利子保証金計		347百万円					
有利子負債合計			76,322百万円					

(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

(注7) 2012年3月以降は、毎月11,572千円ずつ返済

2013年3月末現在の投資主概況

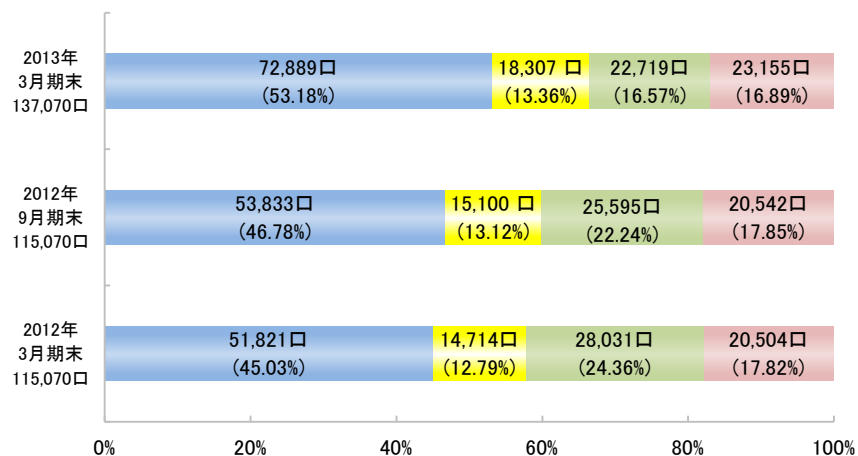
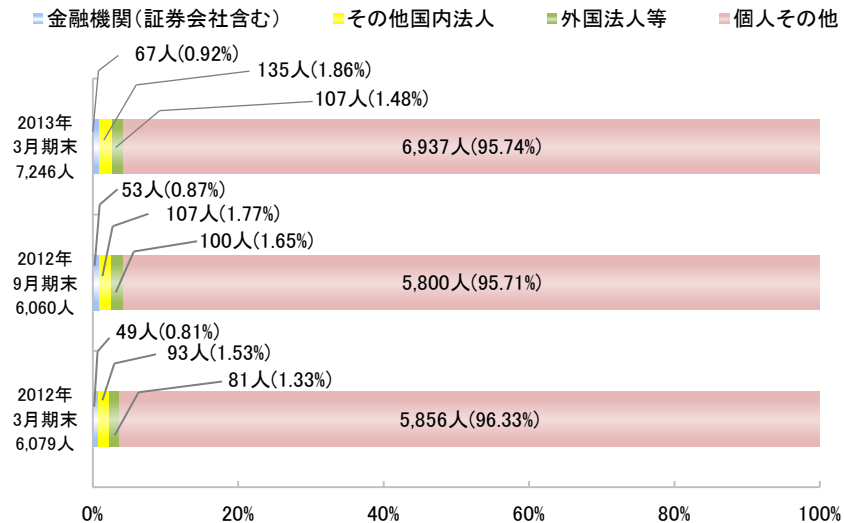
主要な投資主

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)	37,167	27.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,991	7.28
積水ハウス株式会社	7,800	5.69
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,441	4.69
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,828	3.52
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	4,613	3.36
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,133	3.01
株式会社ジョイント・コーポレーション	3,000	2.18
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	1.89
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,255	1.64
合 計	82,828	60.42

■ 2013年5月14日までに提出された主要な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

提出者	DIAM7セット マネジメント株式会社	クワ-投資顧問 株式会社	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)	11,460口	7,143口	14,752口	13,651口
株券等の保有割合	8.36%	5.21%	10.76%	8.61%
提出日	2013.2.6	2013.4.1	2013.4.5	2013.5.9

投資主の状況



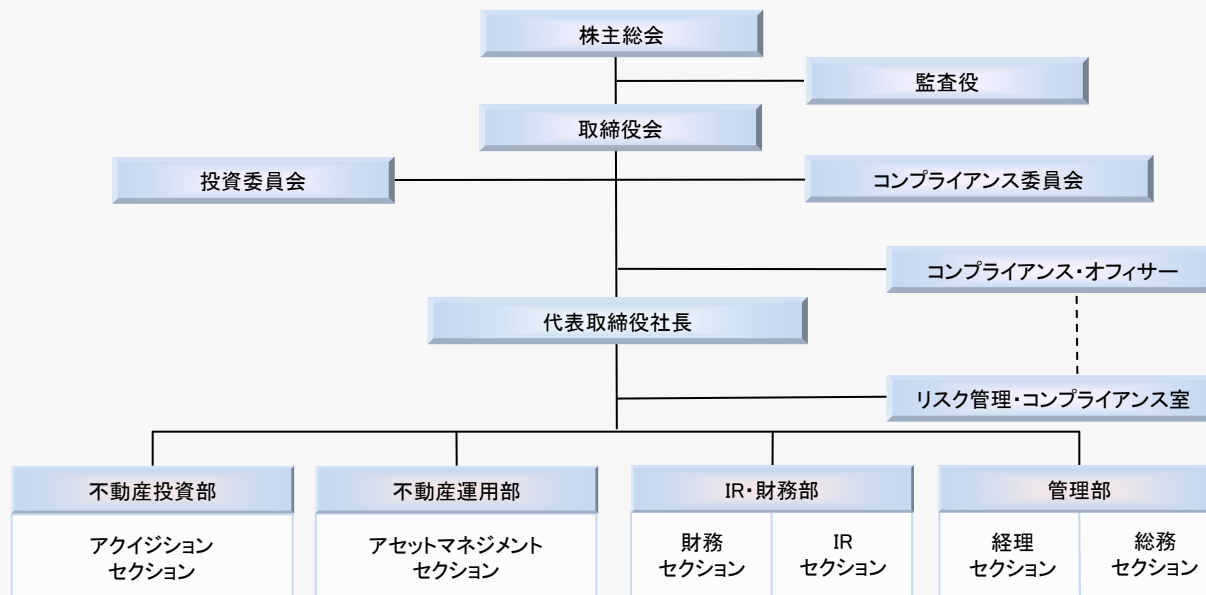
資産運用会社の概要

資産運用会社の運用体制

本書の日付現在

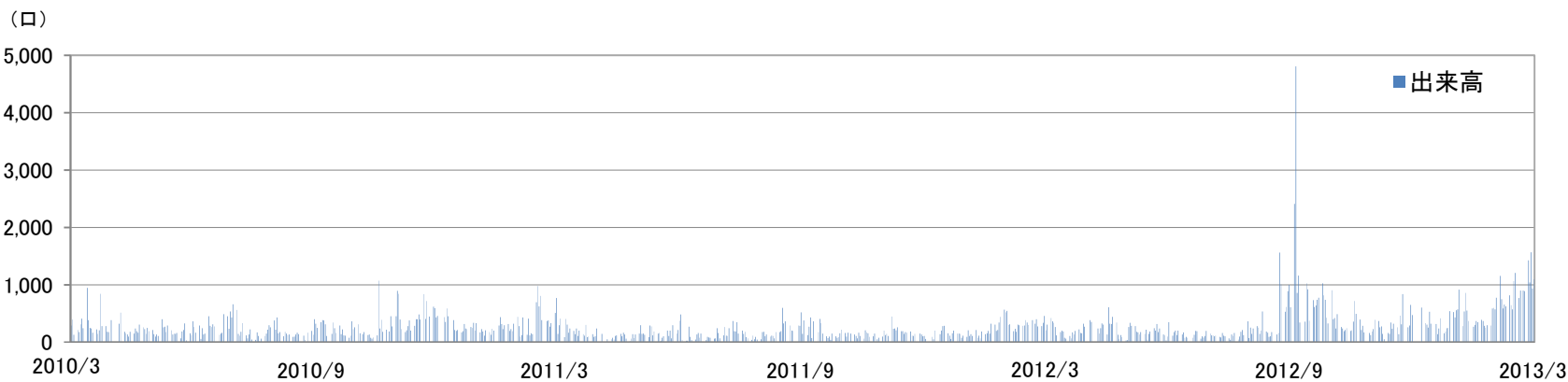
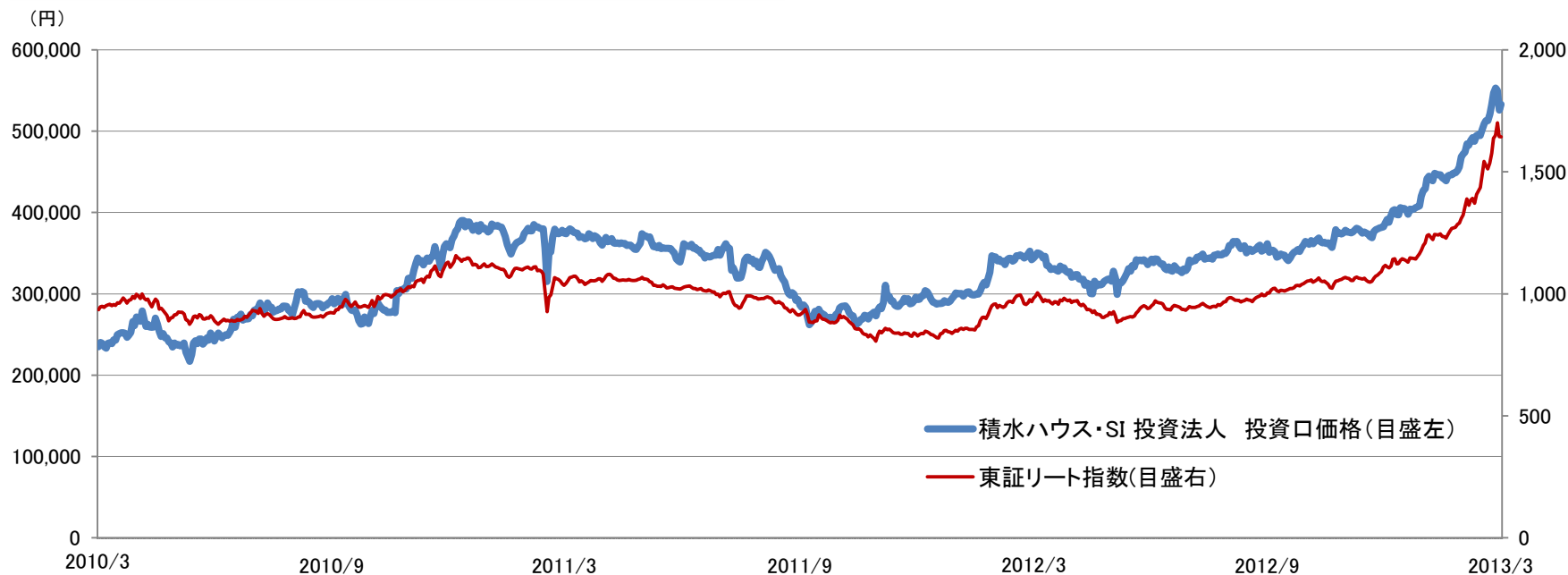
商号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)
設立	2004年7月28日
資本金	200百万円
株主	積水ハウス株式会社(75%出資) 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
役職員数	31名(非常勤役員除く)
組織図	

役員一覧	
代表取締役社長	井上 順一
専務取締役(常勤)	坂本 光司 (IR・財務部・不動産投資部・管理部担当)
取締役(常勤)	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)
取締役(非常勤)	木田 敦宏 (積水ハウス 経理財務部 (経理グループ) 部長)
監査役(非常勤)	吉本 継蔵 (積水ハウス 秘書部 部長)



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



Memo

- ◇ 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。



積水ハウス・SI 投資法人