



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人 2014年9月期（第18期）決算説明会資料



2014年11月18日

Sekisui House SI Residential  
Investment Corporation  
Business Results

8973

for the 18th Fiscal Period from Apr. 1, 2014 to Sep. 30, 2014

|   |    |  |    |
|---|----|--|----|
| <b>I. 2014年9月期(第18期)及びそれ以降の総括</b>       |    | <b>V. 2015年3月期(第19期)の業績予想と当面の運用方針等</b> |    |
| ・ハイライト                                  | 4  | ・2015年3月期(第19期)業績予想                    | 34 |
| ・2014年9月期(第18期)決算サマリー                   | 5  | ・当面の運用方針                               | 35 |
| <b>II. 2期連続の公募増資を通じた着実な成長</b>           |    | ・積水ハウス・積和不動産各社が企画・開発・保有する住居物件          | 36 |
| ・2期連続の公募増資の概要                           | 8  | <b>VI. Appendix</b>                    |    |
| ・2期連続の公募増資による効果                         | 10 | ・貸借対照表                                 | 38 |
| ・第18期公募増資取得資産の概要                        | 12 | ・損益計算書                                 | 40 |
| ・第19期公募増資取得資産の概要                        | 14 | ・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書              | 41 |
| ・住居ポートフォリオの状況                           | 20 | ・主要な経営指標等                              | 42 |
| <b>III. 2014年9月期(第18期)のポートフォリオの運用状況</b> |    | ・上場来の軌跡                                | 43 |
| ・稼働率及びNOI利回り                            | 23 | ・ポートフォリオマップ                            | 44 |
| ・住居に係る投資エリア別稼働状況                        | 24 | ・ポートフォリオの状況                            | 46 |
| ・住居に係る賃料動向                              | 25 | ・期末保有物件一覧                              | 48 |
| ・住居に係る収益性向上に向けた施策例                      | 26 | ・期末算定価額一覧                              | 52 |
| ・商業施設に係る稼働及びテナント動向                      | 27 | ・有利子負債一覧                               | 56 |
| ・含み損益等の推移                               | 28 | ・2014年9月末現在の投資主概況                      | 59 |
| <b>IV. 2014年9月期(第18期)のファイナンス活動</b>      |    | ・資産運用会社の概要                             | 60 |
| ・デットファイナンス                              | 30 | ・投資口価格の推移                              | 61 |
| ・有利子負債に係る主要な財務指標の推移                     | 31 |  |    |



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



## I . 2014年9月期(第18期)及びそれ以降の総括



## 2014年9月期(第18期)の運用状況

当初1口当たり予想分配金

**2,120円**

(2014年5月14日公表)

修正後1口当たり予想分配金

**2,128円**

(2014年10月3日公表)

1口当たり確定分配金

**2,131円** [当初予想比+11円]

※ 2014年4月1日付で投資口の5分割を実施し、1口当たり分配金は10,000円水準から2,000円水準へ

## 2014年4月及び10月 2期連続となる公募増資の実施

- 2期連続の公募増資により第三者割当分と併せて総額206億円調達
- 上記資金等により住居12物件を取得し、資産規模は取得価格ベースで1,860億円へ

## 2014年6月 投資主総会において規約の一部変更議案が承認・可決

- 投資対象を“住居のみ”とし、これまで補完的投資対象としてきた“商業施設”を除外
- 投資対象の変更を強く訴求すべく、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”へ変更

## 2015年3月期(第19期)の予想分配金

1口当たり予想分配金

**2,130円**

引き続き、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9月期(第18期)決算サマリー

## 予想比較

|          | 【ご参考】2014年9月期<br>修正後予想<br>(2014年10月3日公表) | 2014年9月期<br>当初予想<br>(2014年5月14日公表) | 2014年9月期実績<br>(183日間) | 差異<br>(対当初予想) |       |
|----------|--|------------------------------------|-----------------------|---------------|-------|
| 営業収益     | 5,589百万円                                 | 5,588百万円                           | 5,591百万円              | 2百万円          | 0.1%  |
| 営業利益     | 2,461百万円                                 | 2,466百万円                           | 2,463百万円              | △2百万円         | △0.1% |
| 経常利益     | 1,950百万円                                 | 1,942百万円                           | 1,952百万円              | 10百万円         | 0.5%  |
| 当期純利益    | 1,948百万円                                 | 1,940百万円                           | 1,950百万円              | 10百万円         | 0.5%  |
| 1口当たり分配金 | 2,128円                                   | 2,120円                             | 2,131円                | 11円           | 0.5%  |

### ◇ 2014年9月期実績と当初予想との差異の要因

- ・ 営業利益
  - 営業収益
    - 賃貸料収入の減少 : △30百万円
    - その他賃貸事業収入の増加 : +33百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加 : +5百万円
    - 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 : △12百万円

## 前期比較

|          | 2014年3月期実績<br>(182日間)  | 2014年9月期実績<br>(183日間)  | 増減        |       |
|----------|------------------------|------------------------|-----------|-------|
| 営業収益     | 4,952百万円               | 5,591百万円               | 638百万円    | 12.9% |
| 営業利益     | 2,242百万円               | 2,463百万円               | 221百万円    | 9.9%  |
| 経常利益     | 1,767百万円               | 1,952百万円               | 185百万円    | 10.5% |
| 当期純利益    | 1,765百万円               | 1,950百万円               | 185百万円    | 10.5% |
| 1口当たり分配金 | 2,212円<br>(11,062円)    | 2,131円<br>(10,655円)    | △81円      | △3.7% |
| 総資産      | 156,878百万円             | 176,892百万円             | 20,014百万円 |       |
| 有利子負債    | 83,768百万円              | 92,459百万円              | 8,691百万円  |       |
| 純資産      | 70,059百万円              | 81,010百万円              | 10,950百万円 |       |
| 期末投資口価格  | 102,600円<br>(513,000円) | 106,900円<br>(534,500円) |           |       |
| 発行済投資口数  | 798,025口<br>(159,605口) | 915,240口<br>(183,048口) |           |       |
| 期末時価総額   | 81,877百万円              | 97,839百万円              |           |       |
| 分配金総額    | 1,765百万円               | 1,950百万円               |           |       |

### ◇ 2014年9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 : +656百万円
    - その他賃貸事業収入の増加 : +17百万円
    - 不動産等売却益の剥落 : △35百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加 : +326百万円
    - その他業務費用の増加 : +90百万円
- ・ 経常利益
  - 営業外収益の減少 : △5百万円
  - 営業外費用の増加 : 30百万円

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

(注2) 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日より権利移後の5分割された投資口価格により取引されています。したがって、当該投資口分割による影響を加味し、2014年3月期実績の「1口当たり分配金」及び「期末投資口価格」は実績値である括弧内の数値を5で除した数値を、2014年3月期実績の「発行済投資口数」は、実績値である括弧内の数値に5を乗じた数値を、それぞれ記載しています。また、2014年9月期実績の「1口当たり分配金」、「期末投資口価格」及び「発行済投資口数」は、2014年3月期実績との比較のため、括弧内に実績値の数値にそれぞれ5を乗じた又は5で除した数値を参考として記載しています。





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



## Ⅱ. 2期連続の公募増資を通じた着実な成長



# 2期連続の公募増資の概要(1)

## 第18期(2014年4月)公募増資の概要

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 発行決議日     | 2014年4月 3日(木)               |
| 発行価格等決定日  | 2014年4月14日(月)               |
| 新投資口発行口数  | 117,215口 (うち第三者割当分:5,615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    | 10,765百万円 (うち第三者割当分:515百万円) |
| 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)      |

### 取得資産の概要 (取得日:2014年5月1日)

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| 取得資産:住居4物件                  | 取得価格合計:19,355百万円  |
| 鑑定NOI平均利回り:5.7%             | 鑑定評価額合計:20,870百万円 |
| 取得先:合同会社AQUA2、積水ハウス、積和不動産中部 |                   |

### 新規借入の概要 (借入日:2014年5月1日)

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 借入金額:8,700百万円 | 借入期間:約10か月(変動金利) |
|---------------|------------------|

## 第19期(2014年10月)公募増資の概要

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 発行決議日     | 2014年10月 3日(金)             |
| 発行価格等決定日  | 2014年10月15日(水)             |
| 新投資口発行口数  | 102,870口 (うち第三者割当分:4,900口) |
| 1口当たり発行価格 | 99,157円 (ディスカウント率:2.5%)    |
| 1口当たり発行価額 | 95,902円 (引受手数料:3.2%)       |
| 発行価額総額    | 9,865百万円 (うち第三者割当分:469百万円) |
| 払込期日      | 一般募集分 : 2014年10月22日(水)     |
|           | 第三者割当分 : 2014年11月18日(火)    |

### 取得資産の概要 (取得(予定)日:2014年11月4日/2015年1月15日)

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 取得(予定)資産:住居8物件       | 取得(予定)価格合計:15,985百万円 |
| 鑑定NOI平均利回り:5.6%      | 鑑定評価額合計:16,872百万円    |
| 取得先:積水ハウス、積和不動産、福岡商事 |                      |

### 新規借入の概要 (借入日:2014年11月4日)

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 借入金額:1,000百万円 | 借入期間:約10か月(変動金利) |
|---------------|------------------|

上記借入の他、2015年1月15日付で取得予定のプライムメゾン恵比寿の取得資金の一部に充当することを目的として新規に借入を行う予定です。

(注)「鑑定NOI平均利回り」は、第18期(2014年4月)公募増資に係る取得資産については2014年3月1日を、第19期(2014年10月)公募増資に係る取得(予定)資産については2014年9月1日をそれぞれ価格時点とする、不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく取得(予定)資産の鑑定NOIの合計を取得(予定)価格の合計で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。



# 2期連続の公募増資の概要(2)

積水ハウスの多岐にわたる強力なスポンサーサポートを最大限活用し、

**住居12物件**を取得(予定)価格総額**353億円**で取得するとともに、商業施設1物件を売却

**住居ポートフォリオの充実を推進**

第18期公募増資取得資産

積水ハウスの信用力を背景に組成されたブリッジファンドを活用



エステイメゾン 錦糸町Ⅱ (東京都墨田区)



エステイメゾン 大島 (東京都江東区)

積水ハウスの全国展開力を駆使して企画された開発物件



プライムメゾン 富士見台 (愛知県名古屋市中区)

積和不動産グループが保有又は企画開発した物件



エステイメゾン 鶴舞 (愛知県名古屋市中区)

2014年10月3日、第19期公募増資と併せてb-town神宮前Ⅱ(商業施設)を売却



|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 取得日   | 2005年7月28日                  |
| 取得価格  | 1,043百万円                    |
| 売却価格  | 1,200百万円                    |
| 帳簿価額  | 1,013百万円<br>(売却日時点)         |
| 鑑定評価額 | 983百万円<br>(価格時点: 2014年9月末日) |
| 売却益   | 151百万円<br>(売却諸経費控除後概算値)     |

第19期公募増資取得(予定)資産

積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画された開発物件



プライムメゾン 森下 (東京都江東区)



プライムメゾン 品川 (東京都品川区)



プライムメゾン 大通公園 (北海道札幌市)



プライムメゾン 南2条 (北海道札幌市)



マストライフ 八広 (東京都墨田区)



プライムメゾン 恵比寿 (東京都渋谷区)



プライムメゾン 鴨々川 (北海道札幌市)



プライムメゾン セントラルパーク (福岡県福岡市)

\* 第18期公募増資取得資産及び第19期公募増資取得(予定)資産の詳細については、12ページから19ページをご参照ください。  
なお、第19期公募増資取得(予定)資産のうち、プライムメゾン恵比寿については、2015年1月15日に取得予定です。

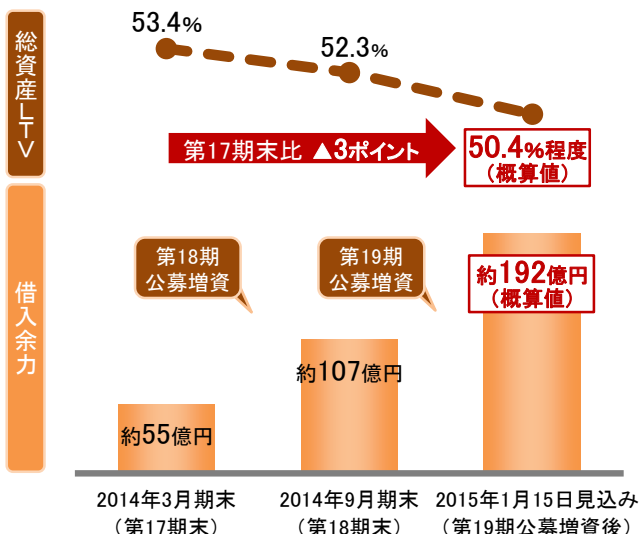
2015年3月期(第19期)に計上し、その売却益の一部(78百万円)を、圧縮積立金として内部留保する予定

その内部留保を今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用

# 2期連続の公募増資による効果(1)

2期連続の公募増資の実施を通じた下記各指標の良化により、**本投資法人のリスクプレミアムの低減を推進**

## LTVの引下げと借入余力の拡大



### ■ LTVの更なる引下げによる財務基盤の強化

→ 自己資本の拡充と含み益の増加により、**LTVが着実に低下**

|           | 2015年1月15日時点(概算値) | 第17期末比  |
|-----------|-------------------|---------|
| 総資産ベースLTV | 50.4%             | 3ポイント低下 |
| 鑑定ベースLTV  | 48.9%             | 4ポイント低下 |

\* 総資産(鑑定)ベースLTV=有利子負債総額÷総資産の帳簿価額(±含み損益)×100

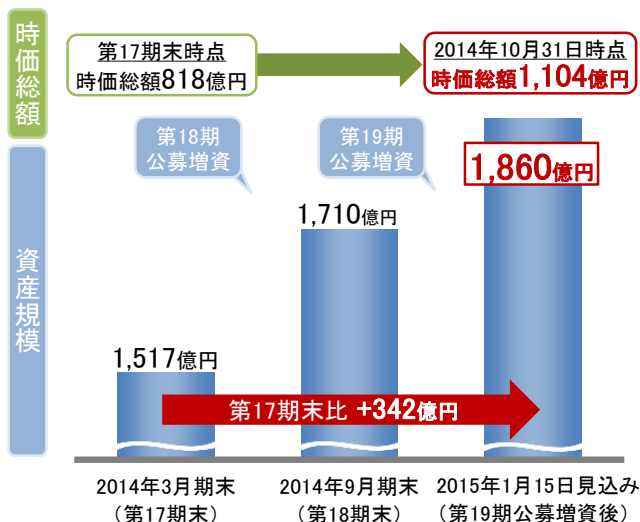
### ■ 借入余力の更なる拡大

→ 総資産LTV55%までの借入余力は、2015年1月15日時点において概算**約192億円にまで拡大**(約137億円増加)

|                |   |   |   |                     |
|----------------|---|---|---|---------------------|
| 借入余力<br>約192億円 | + | 減価償却費を原資とする想定フリー<br>キャッシュフロー*<br>年間 約27億円 | = | 当面の物件取得余力<br>約220億円 |
|----------------|---|---|---|---------------------|

\* 第19期運用予定資産106物件の想定年間減価償却費を基礎として算定し記載しています。

## 時価総額及び資産規模の拡大



### ■ 時価総額の拡大に伴う投資口の流動性向上

時価総額1,000億円へ到達 (2014年10月31日時点) → 発行済投資口数1,018,110口 (2014年11月18日時点) → 投資口の流動性の更なる向上に寄与

→ 時価総額1,000億円以上を投資基準に置く**新たな投資家層の獲得**を目指す

### ■ 資産規模拡大に伴う住居ポートフォリオの充実及びリスク分散

| 2014年3月期末(第17期末)                     | 2015年1月15日時点(予定)                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 住居物件数 <b>87物件</b> 住居比率 <b>88.4%*</b> | 住居物件数 <b>99物件</b> 住居比率 <b>91.1%*</b> |
| 住居賃貸可能戸数 <b>6,072戸</b>               | 住居賃貸可能戸数 <b>7,737戸</b>               |

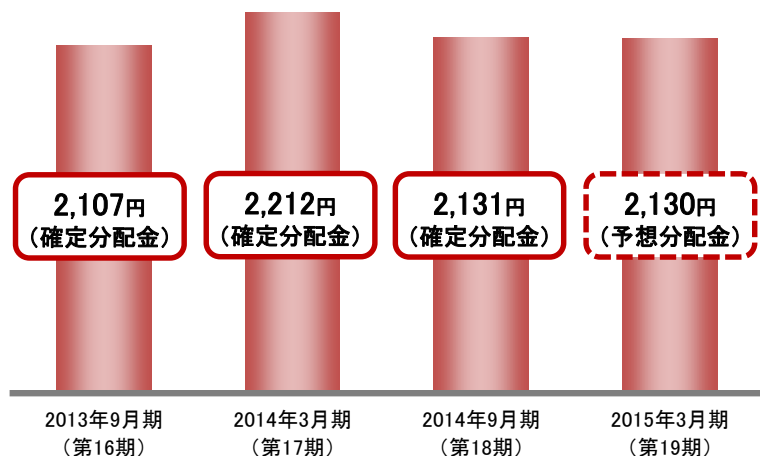
\* 「住居比率」は各時点における保有資産の取得(予定)価格を基礎として算定し記載しています。

→ 中期目標である**“資産規模2,000億円”の到達が視野**

# 2期連続の公募増資による効果(2)

良好なマーケットを捉えた公募増資の実施により、**安定的な分配金水準の確保、1口当たりNAVの増加にも寄与**

## 1口当たり分配金への影響



安定的な分配金水準を確保しつつ、分配金水準の更なる向上を目指す

### ■ 物件取得余力(約220億円)の活用

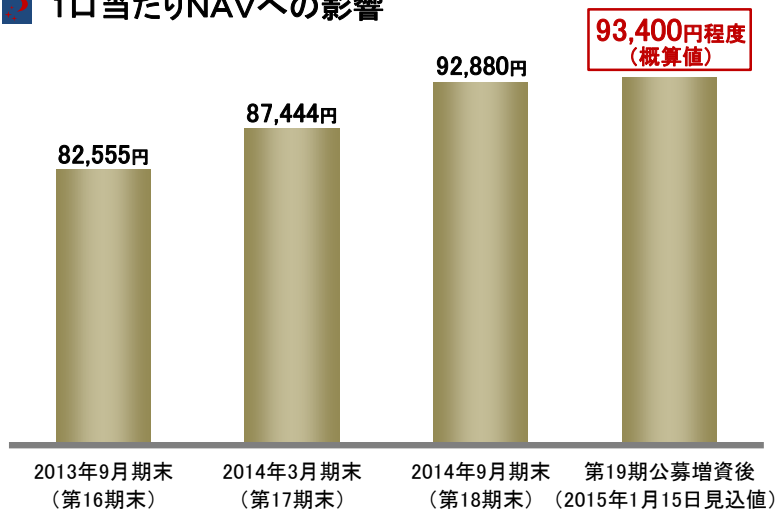
→ 第20期以降に想定される第19期計上予定の**売却益剥落や消費税10%への引上げ等による利益の減少**に対応

|                 |                    |                    |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1口当たり分配金への影響試算額 | 売却益剥落分 (第20期) ▲71円 | 消費税増税分 (第21期) ▲31円 |
|-----------------|--------------------|--------------------|

### ■ 売却益(約1.51億円)及びその内部留保(0.78億円)の活用

→ b-town神宮前Ⅱの**売却益を一部内部留保**し、第20期以降に繰り越して分配金マネジメントに活用

## 1口当たりNAVへの影響



着実な1口当たりNAVの増加が実現

### ■ 1口当たり出資総額の増加

→ 第18期及び第19期公募増資は、いずれも**直前期末の1口当たりNAVを上回る条件で実施**

|          |  |
|----------|--|
| 第18期公募増資 | (発行価額) 91,844円 > 87,444円 (第17期末1口当たりNAV) |
| 第19期公募増資 | (発行価額) 95,902円 > 92,880円 (第18期末1口当たりNAV) |

### ■ 鑑定評価額以下での物件取得及び含み損物件の売却

→

- 第18期及び第19期公募増資では、全て**鑑定評価額以下(鑑定評価額比▲6.4%)で物件取得**
- 第19期初にb-town神宮前Ⅱを売却することにより、第18期末時点の**含み損30百万円が解消**

(注) 各期の「NAV」は、鑑定評価額等に基づいた時価ベースの純資産額から各期分配金総額を控除して算出しています。また、第19期公募増資後の1口当たりNAVは、2014年9月期末(第18期末)のNAVに、第19期公募増資取得(予定)資産の鑑定評価額、第19期公募増資の新投資口発行口数等を加味して算出した見込値です。また、2014年4月1日付で投資口分割を実施していますが、2014年3月期(第17期)以前の「1口当たり分配金」及び「1口当たりNAV」についても、当該投資口分割を行ったものとして算定し記載しています。

# 第18期公募増資取得資産の概要(1)

## エステイメゾン錦糸町Ⅱ

東京圏主要都市部 築6.8年 駅徒歩約5分 シングルタイプ



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%**

稼働率  
**94.1%**  
(2014年9月末日時点)



|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| 所在地    | 東京都墨田区江東橋                   |
| 最寄駅    | JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩約5分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上15階建            |
| 建築時期   | 2008年1月17日                  |
| 賃貸可能戸数 | 住居294戸(他店舗1区画)              |
| 取得日    | 2014年5月1日                   |

## エステイメゾン大島

東京圏主要都市部 築7.1年 駅徒歩約2分 シングルタイプ



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%**

稼働率  
**94.9%**  
(2014年9月末日時点)



|        |                     |
|--------|---------------------|
| 所在地    | 東京都江東区大島            |
| 最寄駅    | 都営地下鉄新宿線「大島」駅 徒歩約2分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上15階建    |
| 建築時期   | 2007年9月13日          |
| 賃貸可能戸数 | 住居313戸(他店舗3区画)      |
| 取得日    | 2014年5月1日           |

(注) 上記「鑑定評価額」は取得時における不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しており、「鑑定NOI利回り」は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を取得価格で除して算出し、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「築年数」は本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

# 第18期公募増資取得資産の概要(2)

## プライムメゾン富士見台

全国主要都市

築7.5年

駅徒歩約11分

ファミリータイプ



## エステイメゾン鶴舞

全国主要都市

築14.9年

駅徒歩約5分

ファミリータイプ



| 取得価格     | 鑑定評価額    | 鑑定NOI利回り | 稼働率                    |
|----------|----------|----------|------------------------|
| 1,755百万円 | 1,850百万円 | 6.2%     | 92.2%<br>(2014年9月末日時点) |

|        |  |
|--------|--|
| 所在地    | 愛知県名古屋市千種区<br>富士見台                       |
| 最寄駅    | 名古屋市営地下鉄名城線<br>「茶屋ヶ坂」駅・「自由ヶ丘」<br>駅徒歩約11分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、<br>地上4階建                      |
| 建築時期   | 2007年4月24日                               |
| 賃貸可能戸数 | 住居66戸                                    |
| 取得日    | 2014年5月1日                                |



| 取得価格     | 鑑定評価額    | 鑑定NOI利回り | 稼働率                   |
|----------|----------|----------|-----------------------|
| 3,760百万円 | 4,040百万円 | 6.4%     | 100%<br>(2014年9月末日時点) |

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 所在地    | 愛知県名古屋市中区<br>千代田                    |
| 最寄駅    | 名古屋市営地下鉄鶴舞線<br>「鶴舞」駅徒歩約5分           |
| 構造・階数  | 鉄骨鉄筋コンクリート造・<br>鉄骨造、<br>地上14階・地下2階建 |
| 建築時期   | 1999年11月27日                         |
| 賃貸可能戸数 | 住居183戸(他店舗1区画)                      |
| 取得日    | 2014年5月1日                           |



# 第19期公募増資取得資産の概要(1)

## プライムメゾン恵比寿

東京圏主要都市部

築0.4年

駅徒歩約4分

シングルタイプ



### 【ご参考】本物件1階店舗のご紹介

■ ニューヨークスタイルエスプレッソカフェ  
「Espresso D Works」



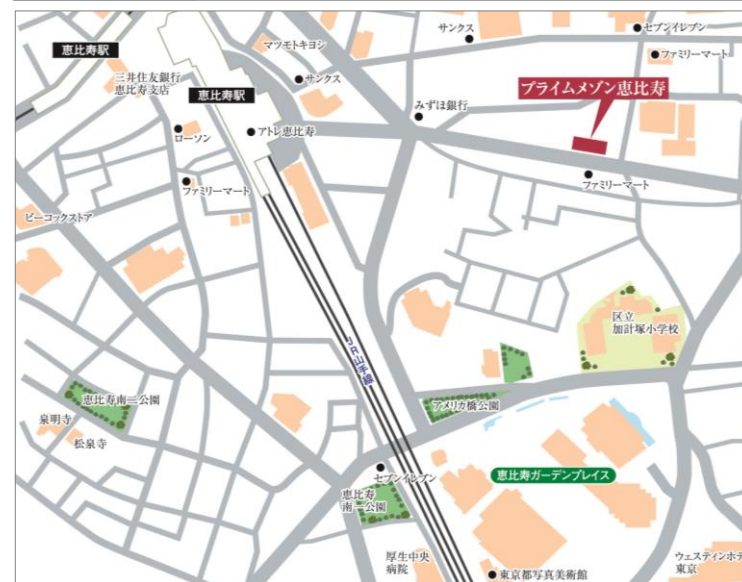
■ イタリアンカジュアルレストラン  
「Reggiano」



(注) 第19期公募増資取得資産に係る「2014年9月末日時点の稼働率」は、取得(予定)先から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。以下同じです。

|                  |  |
|------------------|--|
| 取得予定価格           | 鑑定NOI利回り   |
| <b>3,585</b> 百万円 | <b>4.9%</b>  |
| 鑑定評価額            | 稼働率  |
| <b>3,820</b> 百万円 | <b>56.1%</b> (申込ベースでは、 <b>62.7%</b> )<br>(2014年9月末日時点) |

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 所在地    | 東京都渋谷区恵比寿                         |
| 最寄駅    | JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン<br>「恵比寿」駅 徒歩約4分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上12階建                  |
| 建築時期   | 2014年6月5日                         |
| 賃貸可能戸数 | 住居98戸(他店舗2区画)                     |
| 取得予定日  | 2015年1月15日                        |



# 第19期公募増資取得資産の概要(2)

## プライムメゾン品川

東京圏主要都市部

築0.7年

駅徒歩約3分

コンパクトタイプ



取得価格

1,680百万円

鑑定評価額

1,700百万円

鑑定NOI利回り

5.0%

稼働率

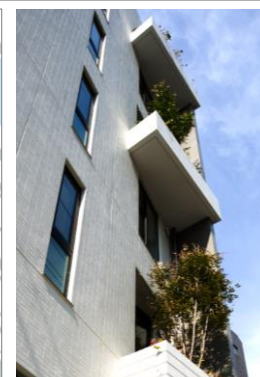
100%

(2014年9月末日時点)



モデルルーム

|        |   |
|--------|---|
| 所在地    | 東京都品川区北品川                                     |
| 最寄駅    | JR各線・京浜急行本線「品川」駅 徒歩約10分<br>京浜急行本線「北品川」駅 徒歩約3分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上6階建                               |
| 建築時期   | 2014年2月18日                                    |
| 賃貸可能戸数 | 住居49戸(他店舗1区画)                                 |
| 取得日    | 2014年11月4日                                    |



### 積水ハウスが推進する環境配慮型住宅「グリーンファースト」

本物件は、太陽電池・蓄電池・非常用発電機を搭載し、非常時の安全・安心を高めるとともに、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスが推進する「5本の樹」計画に基づいた都市に潤いをもたらす緑化により、入居者のみならず近隣の街並み、生態系にも配慮した賃貸マンションです。

#### 「5本の樹」計画

「5本の樹」計画とは、積水ハウスが推進する自然と語り合う庭づくりの提案であり、「3本は鳥のために、2本は蝶のために」という思いを込めて、昔から馴染みの深い日本の原種、自生種、在来種を地域の気候に合わせて植栽し、植物に宿る生き物のつながりといった、生物多様性に配慮した取組みです。

### 【緑化概要図】



# 第19期公募増資取得資産の概要(3)

## プライムメゾン森下

東京圏主要都市部

築1.5年

駅徒歩約4分

シングルタイプ



取得価格

1,720百万円

鑑定評価額

1,770百万円

鑑定NOI利回り

5.2%

稼働率

97.7%

(2014年9月末日時点)



|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 所在地    | 東京都江東区森下                 |
| 最寄駅    | 都営地下鉄新宿線・大江戸線「森下」駅 徒歩約4分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上12階建         |
| 建築時期   | 2013年5月14日               |
| 賃貸可能戸数 | 住居86戸                    |
| 取得日    | 2014年11月4日               |

## マストライフ八広

東京圏主要都市部

築3.8年

駅徒歩約3分

シングルタイプ



取得価格

1,670百万円

鑑定評価額

1,710百万円

鑑定NOI利回り

5.4%

稼働率

97.8%

(2014年9月末日時点)



|        |                    |
|--------|--------------------|
| 所在地    | 東京都墨田区八広           |
| 最寄駅    | 京成電鉄押上線「八広」駅 徒歩約3分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上13階建   |
| 建築時期   | 2011年1月14日         |
| 賃貸可能戸数 | 住居102戸(他店舗1区画)     |
| 取得日    | 2014年11月4日         |



# 第19期公募増資取得資産の概要(4)

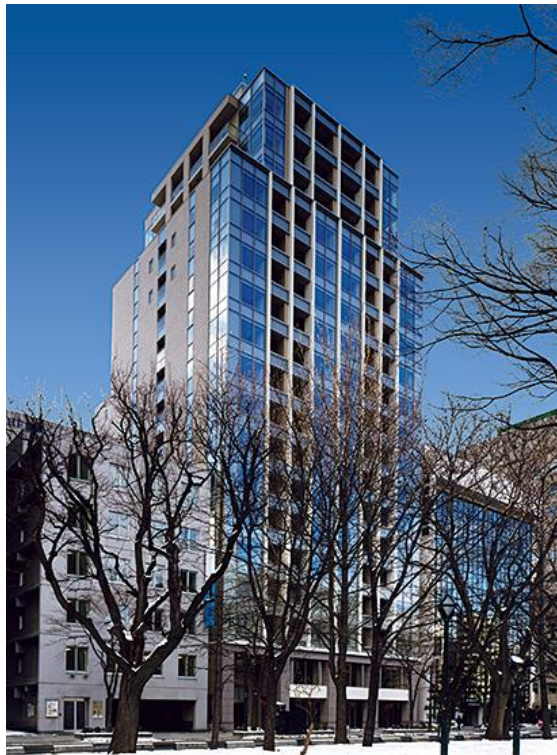
## プライムメゾン大通公園

全国主要都市

築5.9年

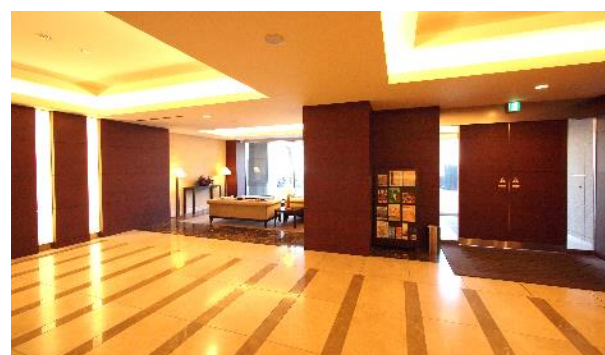
駅徒歩約2分

ファミリータイプ



大通公園

|          |                        |
|----------|------------------------|
| 取得価格     | 鑑定NOI利回り               |
| 2,660百万円 | 6.1%                   |
| 鑑定評価額    | 稼働率                    |
| 2,830百万円 | 92.2%<br>(2014年9月末日時点) |



エントランス

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| 所在地    | 北海道札幌市中央区大通西              |
| 最寄駅    | 札幌市営地下鉄東西線「大通」駅<br>徒歩約2分  |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、<br>地上18階・地下1階建 |
| 建築時期   | 2008年12月15日               |
| 賃貸可能戸数 | 住居125戸(他店舗2区画)            |
| 取得日    | 2014年11月4日                |



ロビー



家具付住戸



大通公園

# 第19期公募増資取得資産の概要(5)

## プライムメゾン南2条

全国主要都市

築4.9年

駅徒歩約6分

コンパクトタイプ



取得価格

1,470百万円

鑑定評価額

1,670百万円

鑑定NOI利回り

6.7%

稼働率

98.2%

(2014年9月末日時点)



|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 所在地    | 北海道札幌市中央区南二条西            |
| 最寄駅    | 札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩約6分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上14階建         |
| 建築時期   | 2009年11月30日              |
| 賃貸可能戸数 | 住居117戸(他店舗1区画)           |
| 取得日    | 2014年11月4日               |

## プライムメゾン鴨々川

全国主要都市

築5.0年

駅徒歩約2分

コンパクトタイプ



取得価格

970百万円

鑑定評価額

1,100百万円

鑑定NOI利回り

6.7%

稼働率

98.7%

(2014年9月末日時点)



|        |                           |
|--------|---------------------------|
| 所在地    | 北海道札幌市中央区南七条西             |
| 最寄駅    | 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 徒歩約2分 |
| 構造・階数  | 鉄筋コンクリート造、地上13階建          |
| 建築時期   | 2009年10月30日               |
| 賃貸可能戸数 | 住居96戸                     |
| 取得日    | 2014年11月4日                |

# 第19期公募増資取得資産の概要(6)

## プライムメゾンセントラルパーク

全国主要都市

築3.7年

バス利用約10分

ファミリータイプ



|          |                          |
|----------|--------------------------|
| 取得価格     | 鑑定NOI利回り                 |
| 2,230百万円 | 6.0%                     |
| 鑑定評価額    | 稼働率                      |
| 2,272百万円 | 93.4%                    |
|          | (2014年9月末日時点)            |
| 所在地      | 福岡県福岡市東区<br>香椎照葉         |
| 最寄駅      | JR鹿児島本線「千早」駅<br>バス利用約10分 |
| 構造・階数    | 鉄筋コンクリート造、<br>地上14階建     |
| 建築時期     | 2011年2月3日                |
| 賃貸可能戸数   | 住居136戸(他貸地1区画)           |
| 取得日      | 2014年11月4日               |



\* 本物件の土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人が所有しています。  
なお、鑑定NOIは住居部分の運営純収益に、貸地部分の不動産鑑定評価書上のDCF法における単年度の運営純収益を加算して算出しています。

### 本物件が立地する先進的モデル都市「福岡アイランドシティ」

福岡アイランドシティは博多港の港湾機能強化を目的に誕生し、福岡市の将来をリードする先進的モデル都市を目指した「みなとづくり」・「まちづくり」が進められています。



アイランドシティの完成イメージ  
(アイランドシティ事業計画(平成21年12月)より)

福岡市内初の公立小中連携教育校やこども病院等、子育て世帯向けの施設が整備されており、ファミリー層を中心として、今後も更なる人口流入が見込まれているエリアです。

こども病院(2014年11月開院)



照葉小中学校



[提供:福岡市]

## 高品質な住居物件の取得を通じた更なるポートフォリオの質的向上を推進

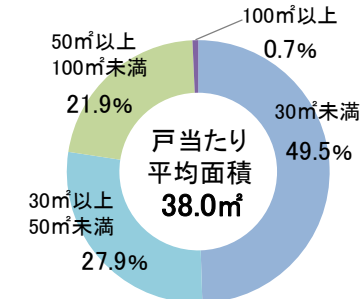
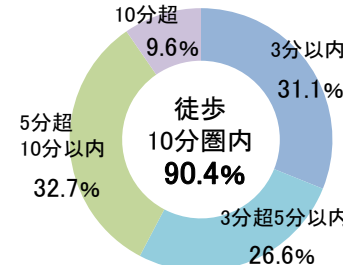
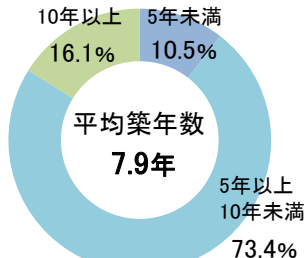
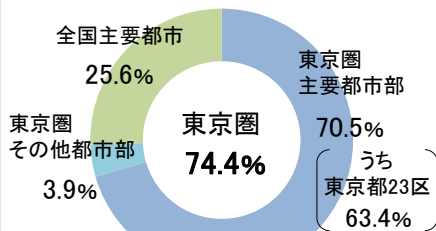
エリア別分散状況  
(取得価格ベース)

築年数別分散状況  
(取得価格ベース)

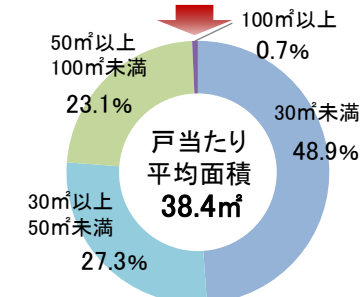
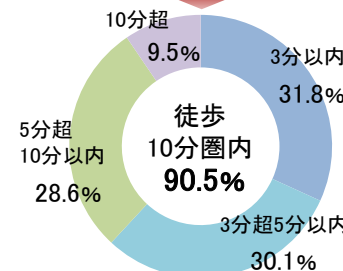
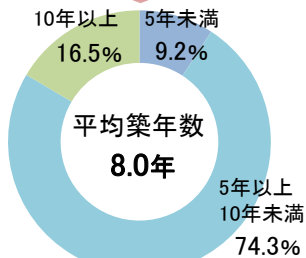
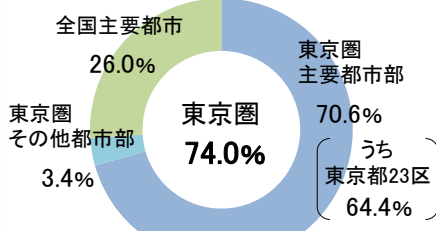
駅徒歩別分散状況  
(取得価格ベース)

面積別分散状況  
(住居賃貸可能戸数ベース)

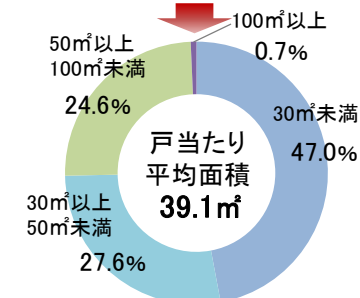
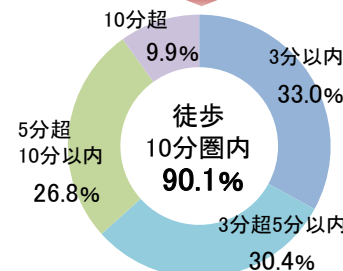
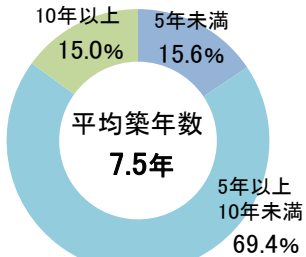
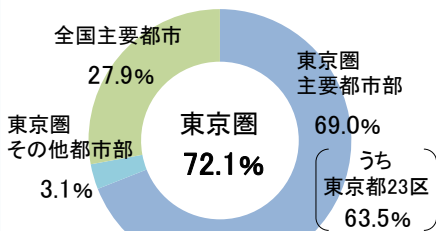
2014年3月期末  
(第17期末)



2014年9月期末  
(第18期末)



第19期  
公募増資後  
(予定)



東京圏中心

築浅中心

駅近中心

シングル・コンパクト中心

(注) 上記各分散状況の比率は、小数第二位を四捨五入しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。また、「平均築年数」は、本書の日付現在を基準日とし、各物件の築年数を取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、「戸当たり平均面積」は、各時点における保有物件の住居賃貸可能面積の合計及び住居賃貸可能戸数の合計に基づき算出しており、いずれも小数第二位以下を切り捨てて記載しています。





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

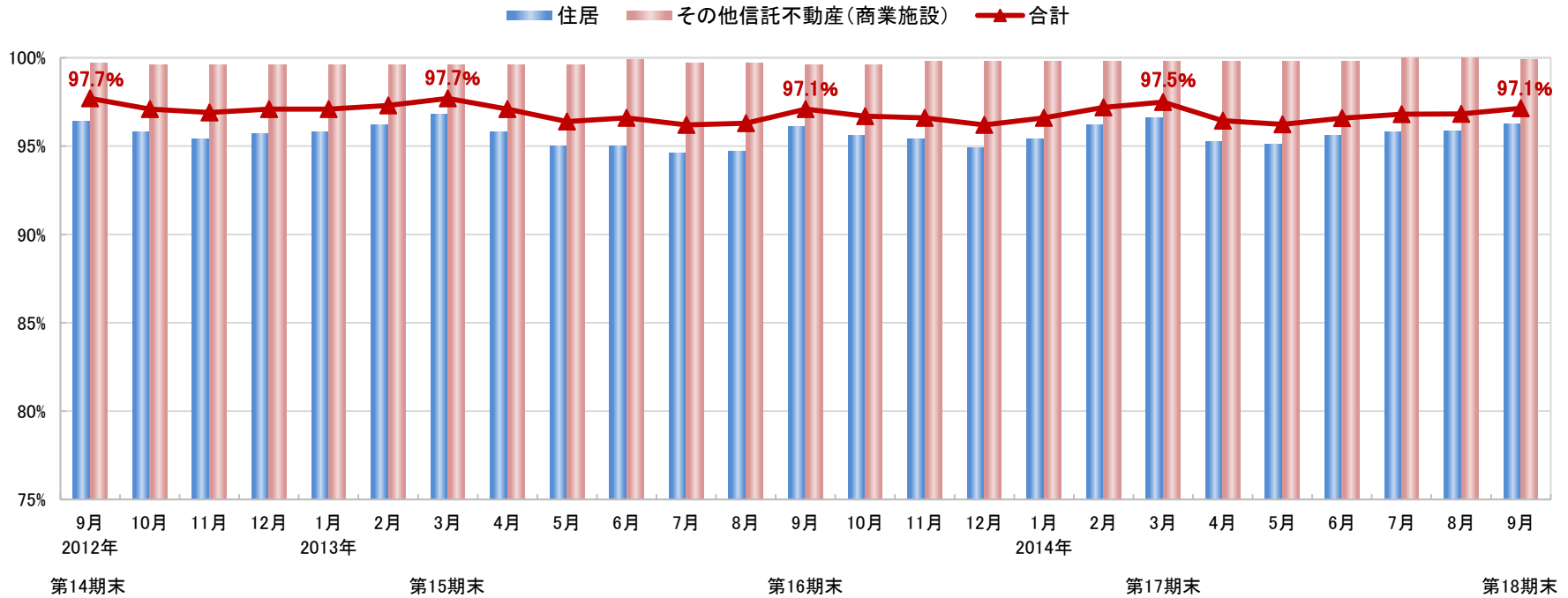


## Ⅲ. 2014年9月期(第18期)のポートフォリオの運用状況



# 稼働率及びNOI利回り

## 稼働率月次推移一覧



|                | 稼働率            |         |
|----------------|----------------|---------|
|                | 2014年9月期(第18期) |         |
|                | 期末稼働率          | 期中平均稼働率 |
| 住居             | 96.3%          | 95.7%   |
| その他信託不動産(商業施設) | 99.9%          | 99.9%   |
| 合計             | 97.1%          | 96.7%   |

| NOI利回り                |
|-----------------------|
| 2014年9月期(第18期) NOI利回り |
| 5.1%                  |
| 5.4%                  |
| 5.1%                  |

(注1) 上記グラフの稼働率は、2012年9月から2014年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。  
 (注2) 表中の「2014年9月期(第18期)期中平均稼働率」は、2014年9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9月期(第18期)におけるそれぞれの区分に属する資産及び本投資法人が保有する資産全てについて、賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。  
 (注4) 上記は、いずれも小数第二位を四捨五入して記載しています。

# 住居に係る投資エリア別稼働状況

## 東京圏主要都市部

30㎡以上50㎡未満の住戸タイプを中心として一時的に解約が増加するも概ね安定的に推移

第18期中平均稼働率：95.5%

|        |        |             |
|--------|--------|-------------|
| エリアデータ | 物件数    | 59物件        |
|        | 賃貸可能面積 | 145,642.45㎡ |
|        | 賃貸可能戸数 | 4,340戸      |

## 東京圏其他都市部

8月に一部物件において、まとまった解約が発生するも、早期対応により稼働率は回復傾向

第18期中平均稼働率：95.0%

|        |        |            |
|--------|--------|------------|
| 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       |

## 全国主要都市

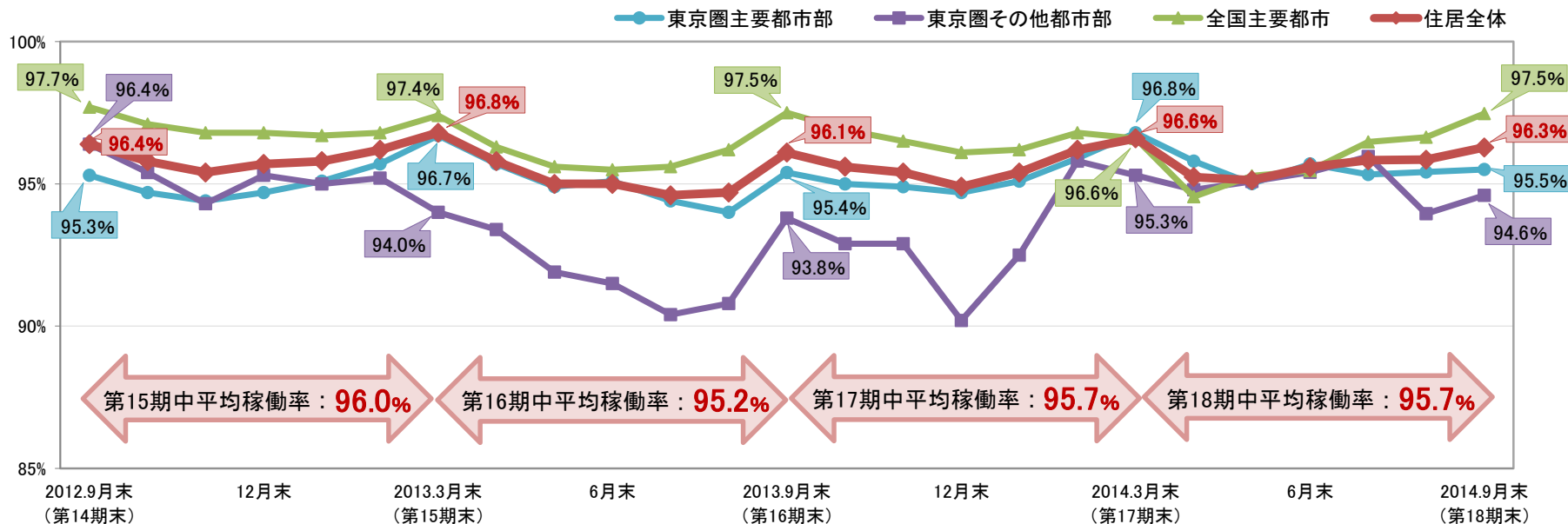
4月の解約の増加により、稼働が一時的に低下するも、期末にかけて稼働率は上昇

第18期中平均稼働率：96.0%

|        |        |             |
|--------|--------|-------------|
| エリアデータ | 物件数    | 28物件        |
|        | 賃貸可能面積 | 113,880.78㎡ |
|        | 賃貸可能戸数 | 2,309戸      |

賃料増額での契約又は更新に取り組むとともに稼働重視の運用を行った結果、第18期中平均稼働率は前年同期と比べ0.5ポイントのプラス

## 投資エリア区別稼働率の推移



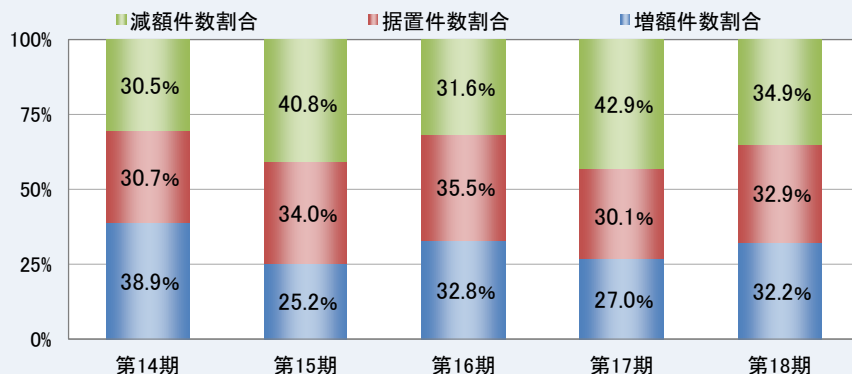
(注)「投資エリア区別稼働率の推移」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2014年9月期末(第18期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。



## 新規契約時の賃料動向

|                 | 第14期               | 第15期               | 第16期               | 第17期               | 第18期                       |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 新規契約件数          | 499件               | 547件               | 588件               | 704件               | <b>699件</b>                |
| 賃料増額合計<br>(件数)  | 811千円<br>(194件)    | 411千円<br>(138件)    | 678千円<br>(193件)    | 736千円<br>(190件)    | <b>1,101千円<br/>(225件)</b>  |
| 賃料減額合計<br>(件数)  | △1,101千円<br>(152件) | △1,514千円<br>(223件) | △1,337千円<br>(186件) | △2,265千円<br>(302件) | <b>△1,845千円<br/>(244件)</b> |
| 差引賃料変動額         | △290千円             | △1,103千円           | △659千円             | △1,528千円           | <b>△744千円</b>              |
| 従前賃料に<br>対する変動率 | △0.5%              | → △1.7%            | → △0.9%            | → △1.8%            | → <b>△0.8%</b>             |

賃料増額での新規契約件数・比率がともに増加



入替率 **12.8%** → **12.6%** → **11.4%** → **12.8%** → **11.2%**

(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貸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18期末保有物件のうち、第17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18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。

2014年3月期末  
(第17期末) **10,935** 円/坪

△0.28%

2014年9月期末  
(第18期末) **10,904** 円/坪  
(前期末比△31円)

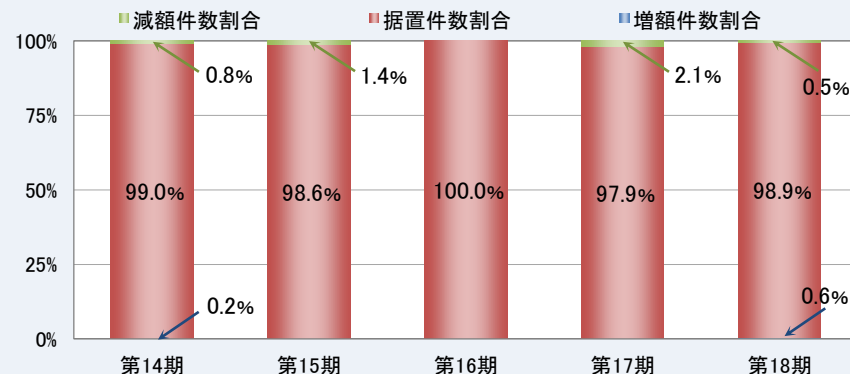
**10,894** 円/坪

(注) 上記各時点の「稼働賃料坪単価」については、住居物件内の店舗・事務所の賃料及びマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結している住居物件の賃料は、算定基礎に含めていません。

## 更新契約時の賃料動向

|                 | 第14期          | 第15期          | 第16期 | 第17期           | 第18期                  |
|-----------------|---------------|---------------|------|----------------|-----------------------|
| 更新契約件数          | 616件          | 657件          | 641件 | 923件           | <b>972件</b>           |
| 賃料増額合計<br>(件数)  | 7千円<br>(1件)   | -             | -    | -              | <b>20千円<br/>(6件)</b>  |
| 賃料減額合計<br>(件数)  | △34千円<br>(5件) | △40千円<br>(9件) | -    | △31千円<br>(19件) | <b>△38千円<br/>(5件)</b> |
| 差引賃料変動額         | △26千円         | △40千円         | -    | △31千円          | <b>△17千円</b>          |
| 従前賃料に<br>対する変動率 | △0.0%         | → △0.1%       | → -  | → △0.0%        | → <b>△0.0%</b>        |

賃料増額での更新に関する取組みが徐々に顕在化



更新率 **82.4%** → **81.6%** → **82.1%** → **83.2%** → **85.2%**

収益性の向上へ向け様々な施策を検討し、**高い費用対効果が見込まれるものを中心に実施**

## コスト削減策 ～LED照明器具への交換工事～

- **共用部における電気使用料(量)の削減による省エネルギー及びCO2排出量の削減による環境への配慮を企図し、共用部の照明器具をLED照明器具へ交換する工事を実施**

### 【工事概要】

|         |  |
|---------|--|
| 工事実施物件数 | 2物件                                    |
| 工事実施物件  | エスティメゾン銀座（135戸）<br>プライムメゾン銀座イースト（144戸） |
| 工事期間    | いずれも1週間程度                              |
| 工事費用    | 2物件合計約8百万円（全て資本的支出）                    |

左記LED照明器具への交換工事により、  
電気使用料等が**年間約3百万円(試算値)削減見込み**  
  
(工事費用約8百万円は**3年程度で回収見込み**)

2015年3月期(第19期)も電気使用料(量)の削減効果が高いものを中心に6物件実施予定。**第20期以降も継続して実施する方針**

## リーシング強化策 ～間取り変更工事～

- エスティメゾン上呉服において間取りが特殊であり、**空室期間が長期化する懸念のあった最上階の住戸1室の早期リーシング**を図るべく、間取り変更工事を実施

### 【工事概要】

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 工事実施物件 | エスティメゾン上呉服              |
| 工事内容   | 97.83㎡・1LDKの間取りを2LDKに変更 |
| 工事期間   | 2014年7月中旬～2014年8月下旬     |
| 工事費用   | 約2百万円（全て資本的支出）          |

左記間取り変更工事により工事完了後、  
**翌月には当該住戸が成約**  
  
(当該物件の**稼働率4.3%上昇**)

2015年3月期(第19期)以降も、空室住戸の特性に応じた**リーシング強化策を継続**

b-toss池袋のリーシングが完了し、第18期末において当該物件は**100%稼働を達成**。引き続き商業施設全体の安定運用に注力

## 商業施設の稼働状況

### 2014年9月期(第18期)の稼働状況

| 商業施設名           | 第17期末        | 第18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%         | 92.3%        | 98.7%        |
| コジマNEW上福岡店      | 100%         | 100%         | 100%         |
| b-toss池袋        | 88.8%        | 100%         | 94.4%        |
| 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%         |
| <b>商業施設合計</b>   | <b>99.8%</b> | <b>99.9%</b> | <b>99.9%</b> |

### 2014年9月期(第18期)の契約・更新状況

- 2014年6月27日に長期空区画であったb-toss池袋2階において、**新規テナントと建物賃貸借契約を締結**

|      |              |
|------|--------------|
| 物件名  | b-toss池袋(2階) |
| 業種   | 飲食業          |
| 契約期間 | 3年間          |
| 賃貸面積 | 149.69㎡      |

- 2014年9月5日に更新時期が到来したb-toss池袋1階既存テナントと、**原契約と同条件にて更新**

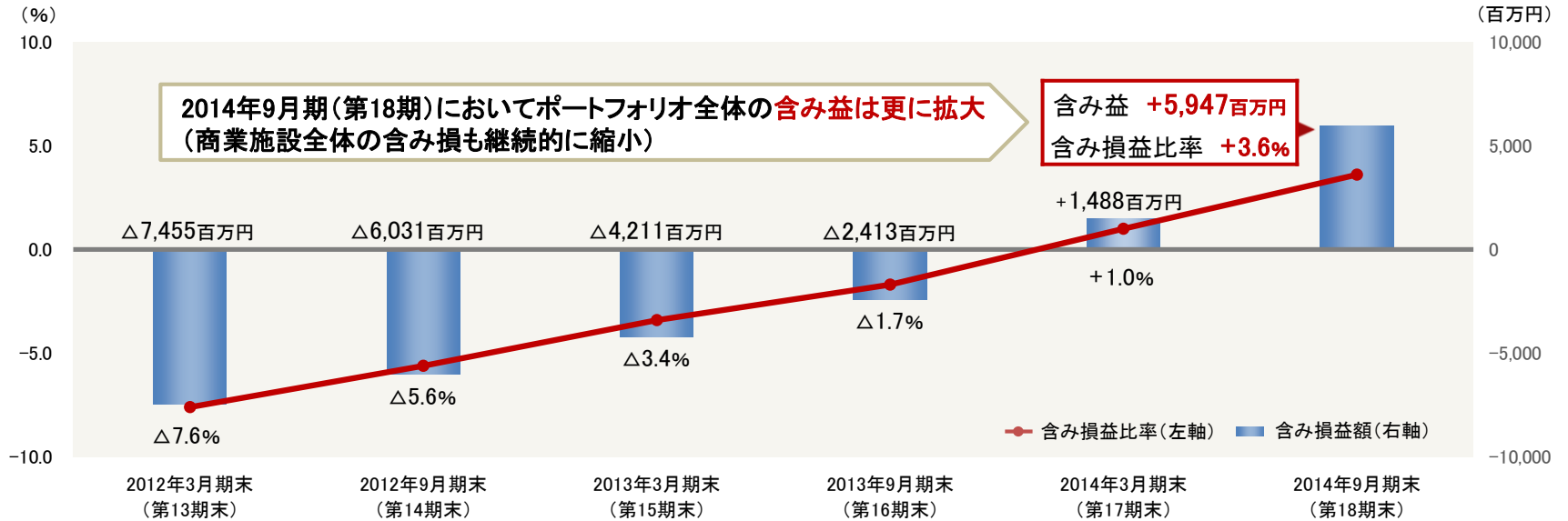
|      |              |
|------|--------------|
| 物件名  | b-toss池袋(1階) |
| 業種   | 飲食業          |
| 契約期間 | 3年間          |
| 賃貸面積 | 96.59㎡       |

## 商業施設のテナントに関する主な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  |
|------------------------------------|--|--|
| 浜松プラザ                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が大幅な収益性低下リスクを懸念し、その持分の全てを売却した部分に係るテナントのイトーヨーカドーが2015年1月中旬に閉店することが決定</li> </ul> | <b>他の既存テナントとのリレーションを更に深める</b> とともに、施設全体の魅力度向上を図るべく、当該施設の準共有者である積水ハウスにて後継テナントの早期誘致に注力 |
| りんくう羽倉崎プラザ(底地)<br>(コジマNEWりんくう羽倉崎店) | <ul style="list-style-type: none"> <li>2014年7月27日付でコジマNEWりんくう羽倉崎店が閉店</li> </ul>  | <b>当該テナントとの事業用借地権設定契約は継続</b> 。<br>現在、株式会社コジマにて後継テナントをリーシング中                          |
| b-toss池袋                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>当該物件の既存テナント(4階飲食業(賃貸面積:149.69㎡))より、2015年3月31日付で解約する旨の通知を受領</li> </ul>               | 第19期に影響は無いものの、PM会社と協働の下、機動的な募集戦略を実施し、 <b>早期後継テナントのリーシングに注力</b>                       |
| ベルプラザ<br>ショッピングセンター                | <ul style="list-style-type: none"> <li>当該物件の既存テナント(保険業(賃貸面積:200.00㎡))より、2014年12月5日付で解約する旨の通知を受領</li> </ul>                 | PM会社と協働の下、機動的な募集戦略を実施し、 <b>早期後継テナントのリーシングに注力</b>                                     |

# 含み損益等の推移

## ■ ポートフォリオ全体



2014年9月期(第18期)においてポートフォリオ全体の含み益は更に拡大(商業施設全体の含み損も継続的に縮小)

含み益 +5,947百万円  
含み損益比率 +3.6%

|        | 2012年3月期末 (第13期末) | 2012年9月期末 (第14期末) | 2013年3月期末 (第15期末) | 2013年9月期末 (第16期末) | 2014年3月期末 (第17期末) | 2014年9月期末 (第18期末) |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 鑑定評価額等 | 90,771百万円         | 101,080百万円        | 121,380百万円        | 136,094百万円        | 149,737百万円        | 173,301百万円        |
| 期末帳簿価額 | 98,226百万円         | 107,112百万円        | 125,592百万円        | 138,507百万円        | 148,249百万円        | 167,353百万円        |

## ■ 用途別の状況

|      | 第17期末  | 第18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 | 134,874百万円 | <p><b>含み損益比率は2.5ポイント向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>キャップレートの低下等により、87物件中73物件の鑑定評価額等が上昇(上昇:73物件、維持:8物件、下落:6物件)</li> <li>第18期に鑑定評価額からディスカウントされた金額にて新規物件(4物件)を取得</li> </ul> |
|      | 期末帳簿価額 | 131,013百万円 |  |
|      | 含み損益額  | +3,860百万円  |  |
|      | 含み損益比率 | 2.9%       |  |
| 商業施設 | 鑑定評価額等 | 14,863百万円  | <p><b>含み損益比率は1.2ポイント改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>キャップレートの低下等により、8物件中4物件の鑑定評価額等が上昇(上昇:4物件、維持:3物件、下落:1物件)</li> <li>浜松プラザにおいてハマプラ・フレスポ棟の借地契約期間の経過に伴い下落(▲4百万円)</li> </ul> |
|      | 期末帳簿価額 | 17,235百万円  |  |
|      | 含み損益額  | △2,372百万円  |  |
|      | 含み損益比率 | △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



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



## IV. 2014年9月期(第18期)のファイナンス活動



## 2014年9月期(第18期)における主な取組み

■ 2014年8月 本年2月に続き、償還期限を10年とする投資法人債を発行

➡ 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  
 [ 10年債(30億円) 適用利率:年**0.871%**(スプレッド:0.35%(JGBベース)) ]

■ 2014年8月 総額128.09億円(短期及び長期借入金(期間3年6か月))のリファイナンスを実行

➡ 借入期間8年・7年の借入金(金利はスワップ契約の締結により固定化)及び上記投資法人債の発行により、**更なる借入期間の長期化・金利の固定化・返済期日の分散化**を推進  
 [ 8年 借入金(54億円) 適用利率:年**0.96475%**(スプレッド:0.50%)  
 7年 借入金(44億円) 適用利率:年**0.83600%**(スプレッド:0.45%) ]

### 格付の状況(本書の日付現在)

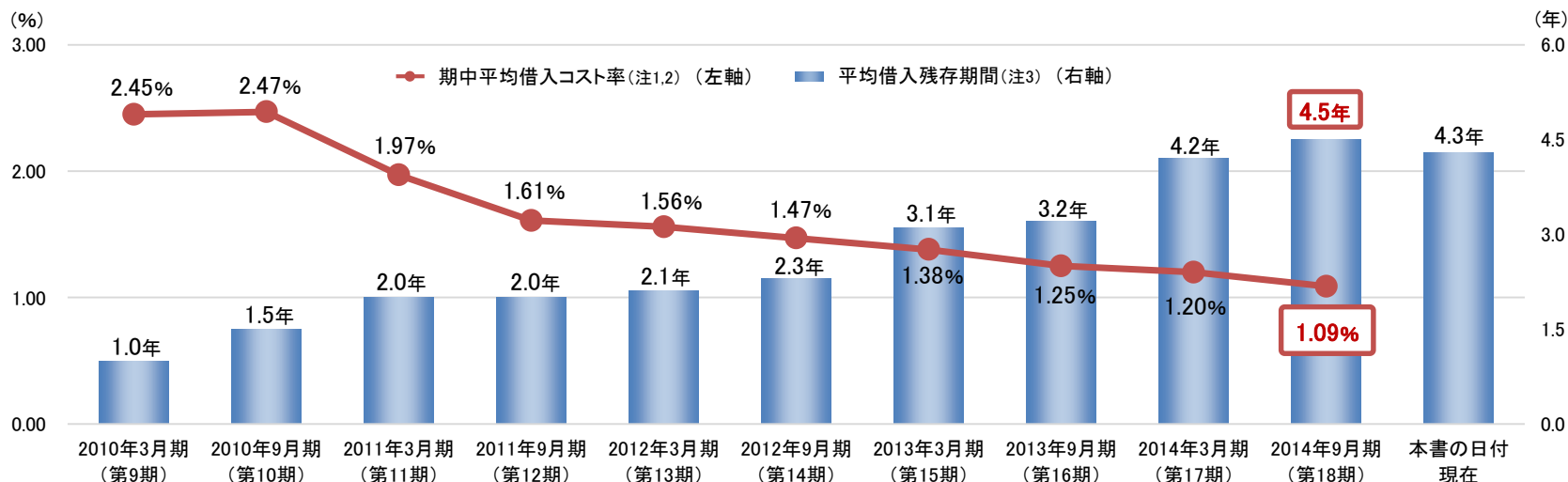
株式会社日本格付研究所  
(JCR)

**AA-**(安定的)

株式会社格付投資情報センター  
(R&I)

**A+**(安定的)

### 平均借入コスト率は8期連続で低減しており、平均借入残存期間の長期化と併せて推進



(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

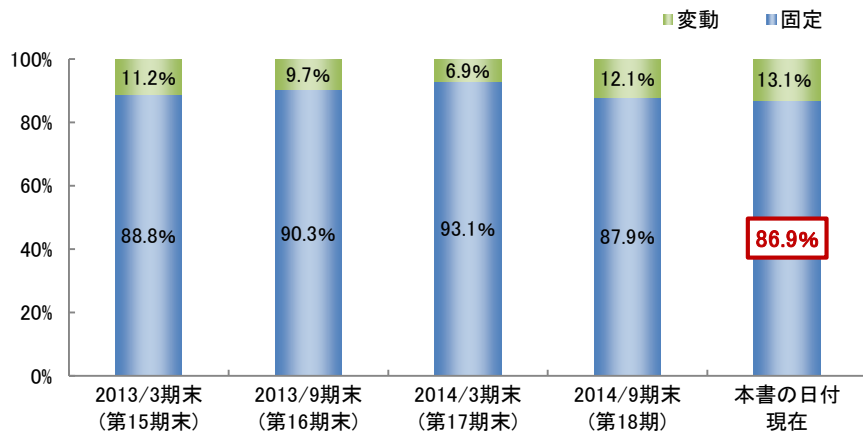
(注2) 小数第三位を四捨五入して記載しています。

(注3) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

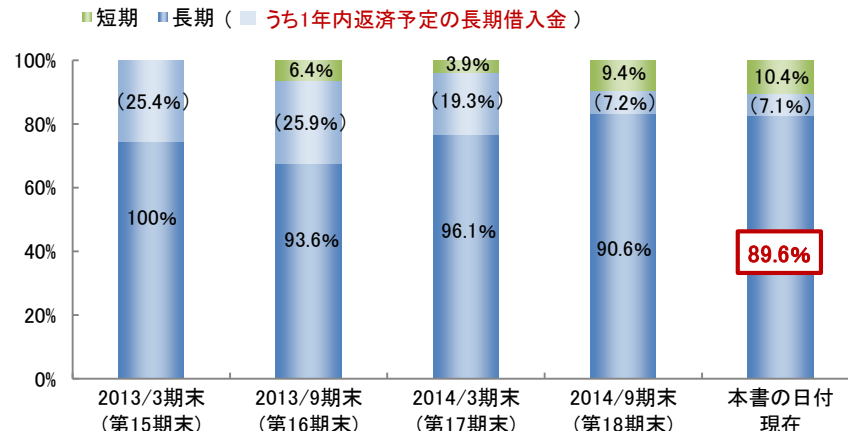
# 有利子負債に係る主要な財務指標の推移(1)

金利スワップ契約を活用するなど変動・固定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

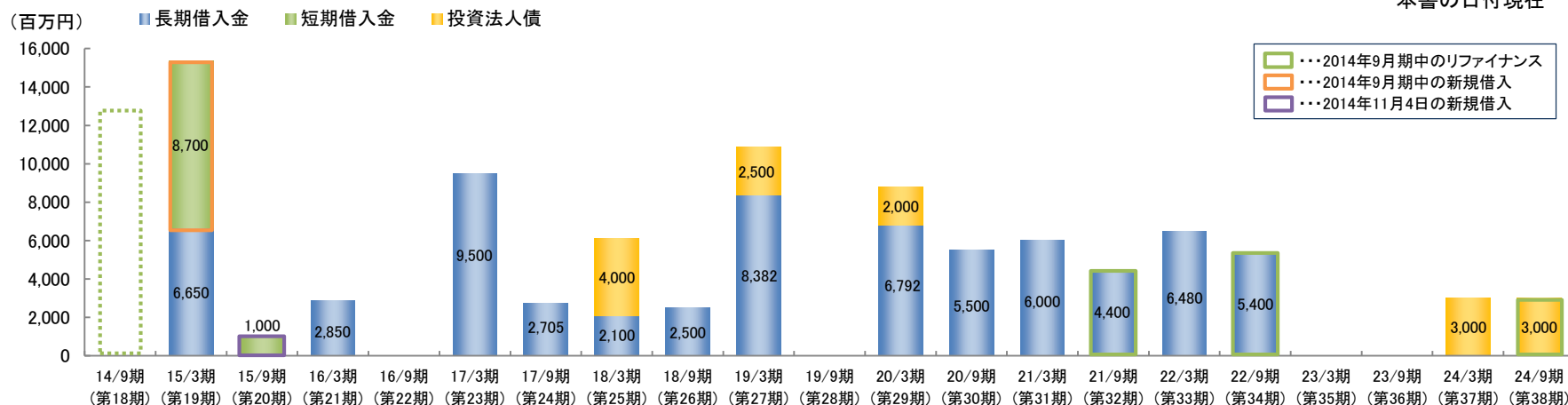
## 金利の変動・固定比率 (注1、2)



## 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記載しています。(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。

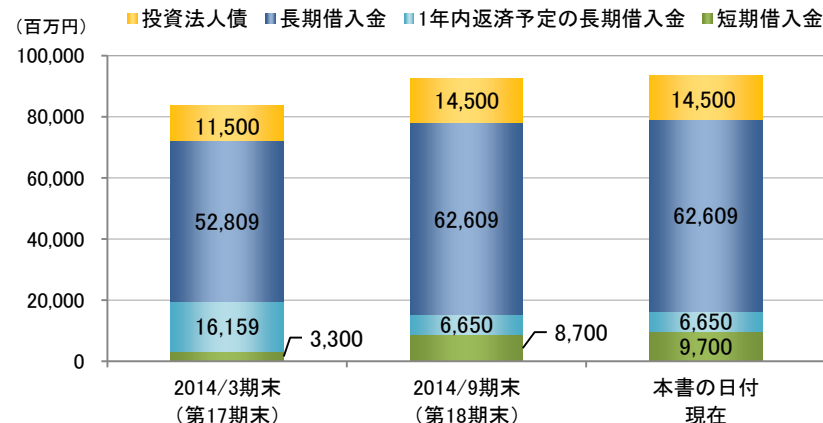
# 有利子負債に係る主要な財務指標の推移(2)

## 有利子負債の概要

|           | 第18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     | 8,700百万円  | 0.3%         | 9,700百万円  |
| 長期借入金(注3) | 69,259百万円 | 1.0%         | 69,259百万円 |
| 投資法人債     | 14,500百万円 | 0.8%         | 14,500百万円 |
| 有利子負債合計   | 92,459百万円 | 0.9%         | 93,459百万円 |

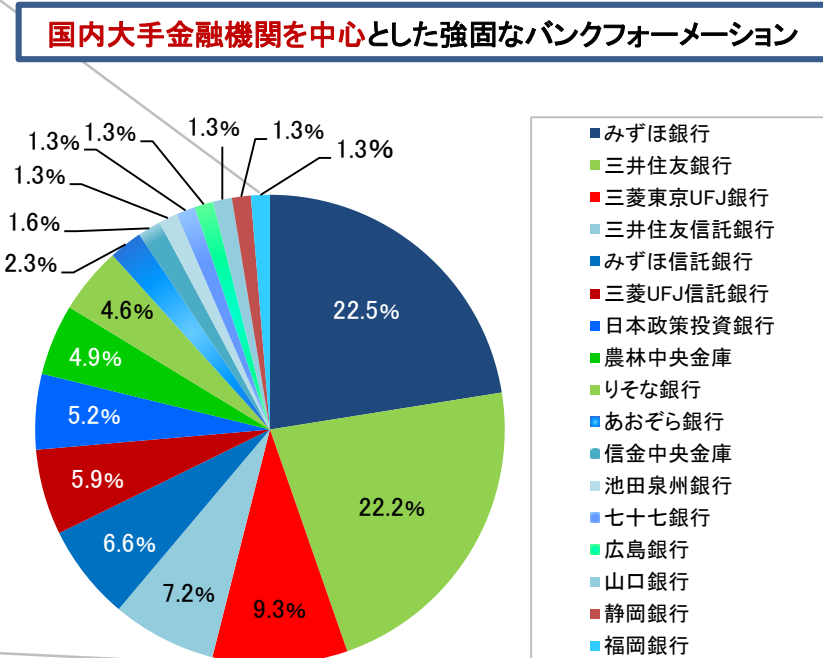
  

|         |       |
|---------|-------|
| LTV(注4) | 52.3% |
|---------|-------|



## 金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

| 金融機関          | 残高               | 比率            |
|---------------|------------------|---------------|
| 株式会社みずほ銀行     | 17,726百万円        | 22.5%         |
| 株式会社三井住友銀行    | 17,566百万円        | 22.2%         |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 7,350百万円         | 9.3%          |
| 三井住友信託銀行株式会社  | 5,700百万円         | 7.2%          |
| みずほ信託銀行株式会社   | 5,230百万円         | 6.6%          |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 4,642百万円         | 5.9%          |
| 株式会社日本政策投資銀行  | 4,141百万円         | 5.2%          |
| 農林中央金庫        | 3,852百万円         | 4.9%          |
| 株式会社りそな銀行     | 3,650百万円         | 4.6%          |
| 株式会社あおぞら銀行    | 1,800百万円         | 2.3%          |
| 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         | 1.3%          |
| 株式会社七十七銀行     | 1,000百万円         | 1.3%          |
| 株式会社広島銀行      | 1,000百万円         | 1.3%          |
| 株式会社山口銀行      | 1,000百万円         | 1.3%          |
| 株式会社静岡銀行      | 1,000百万円         | 1.3%          |
| 株式会社福岡銀行      | 1,000百万円         | 1.3%          |
| <b>借入金総額</b>  | <b>78,959百万円</b> | <b>100.0%</b> |



(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9月末日時点における適用金利の加重平均値であり、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)





積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



## V. 2015年3月期(第19期)の業績予想と当面の運用方針等

# 2015年3月期(第19期)業績予想

|              | 2012年9月期<br>(183日間) | 2013年3月期<br>(182日間) | 2013年9月期<br>(183日間) | 2014年3月期<br>(182日間) | 2014年9月期<br>(183日間) | 2015年3月期(予想)<br>(182日間) |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| 営業収益 (百万円)   | 3,567               | 4,038               | 4,688               | 4,952               | 5,591               | 6,252                   |
| 営業利益 (百万円)   | 1,663               | 1,908               | 2,179               | 2,242               | 2,463               | 2,771                   |
| 経常利益 (百万円)   | 1,193               | 1,435               | 1,684               | 1,767               | 1,952               | 2,249                   |
| 当期純利益 (百万円)  | 1,191               | 1,433               | 1,681               | 1,765               | 1,950               | 2,247                   |
| 1口当たり分配金 (円) | 2,070<br>(10,351)   | 2,091<br>(10,459)   | 2,107<br>(10,537)   | 2,212<br>(11,062)   | 2,131<br>(10,655)   | 2,130<br>(10,650)       |

## <2015年3月期(第19期)業績予想の前提条件>

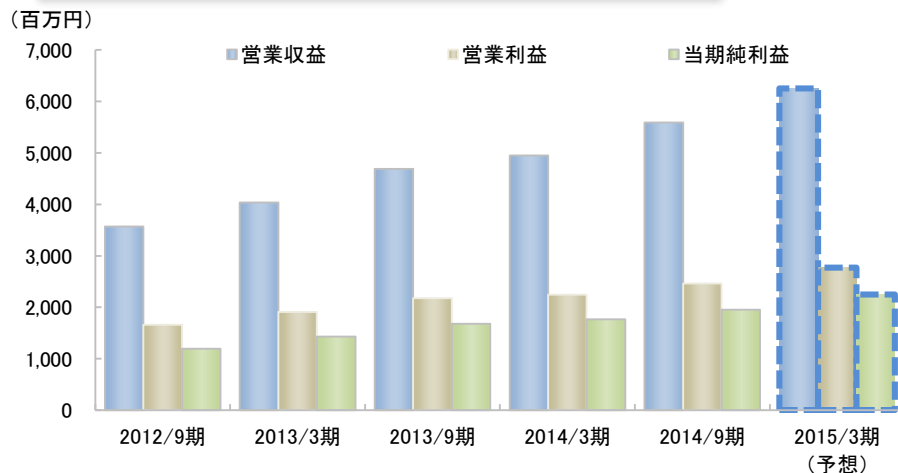
- ◆ 運用資産：2014年11月4日時点で保有する105物件に、2015年1月15日付で取得予定の1物件を加えた合計106物件
- ◆ 不動産等売却益：b-town神宮前Ⅱの売却益151百万円(うち78百万円を圧縮積立金として内部留保予定) ◆ 管理業務費：約579百万円
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約287百万円 ◆ 減価償却費：約1,389百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約500百万円 ◆ 発行済投資口数：1,018,110口

(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で除した数値を、2014年9月期以降の「1口当たり(予想)分配金」は実績値又は予想値に5を乗じた数値を括弧内に、それぞれ参考として記載しています。

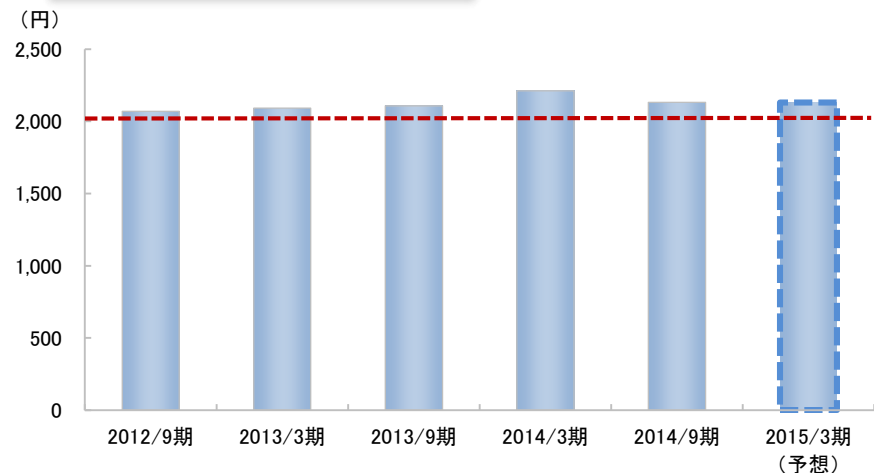
(注2) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注3) 上記予想数値は2014年11月17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



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

#### ■ 継続的な住居ポートフォリオの充実

- ・ スポンサーパイプラインの活用
- ・ スポンサーの信用力を背景とした  
ウェアハウジング機能の活用及び構築
- ・ 資産運用会社独自ルートでの**物件情報  
入手活動を強化**

不動産売買市場の過熱動向を注視し、  
適正な取得利回り目線を維持

#### ■ 運用資産の入替え

- ・ 商業施設の売却による**運用資産の入  
替えを引き続き検討**  
(売却損発生時、利益超過分配も検討)

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

#### ■ 収益性の向上

- ・ **ダウンタイムの短縮化**
- ・ リーシング時において、**賃料増額での  
成約を推進**
- ・ 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、**礼金の積極  
取得に注力**

#### ■ 環境への取組みの推進

- ・ LED照明器具導入による**コスト削減**
- ・ 省エネ型エアコンの導入による**CS向上**

既存ポートフォリオ  
における収益性の向上

### 財務戦略

#### ■ 機動的なレバレッジの活用

- ・ 物件取得に伴う資金需要に応じて、  
**借入余力を有効活用**

LTV50%台前半を上限の目途とした  
保守的なLTVコントロールは継続

#### ■ 金融コストの低減

- ・ 起債マーケットを注視し、**投資法人債の  
発行を検討**  
(有利子負債総額のうち2割程度が上限の目処)

#### ■ 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1年半程度とし、各戦略を着実に実践

スポンサー変更後、積水ハウスが企画に着手し、竣工済又は建築中・企画中の「プライムメゾン」10物件全てが**東京圏主要都市部**(うち、9物件が**東京都23区**)に立地



供給情報  
意見交換  
需要情報



### 竣工済物件

2物件 総戸数**207**戸



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  
<2014年6月竣工>



プライムメゾン  
渋谷  
(東京都渋谷区)  
総戸数70戸  
<2014年7月竣工>

### 建築中物件 (建築確認済み)

3物件 総戸数**370**戸



(仮称)  
プライムメゾン  
白金高輪  
(東京都港区)  
総戸数147戸

### 企画中物件

5物件

全て  
東京都23区

### 上記取組みによる 取得実績

取得(予定)価格の合計

**11,065**百万円  
(6物件)



プライムメゾン早稲田  
(東京都新宿区)  
総戸数60戸  
<2013年10月1日取得>



プライムメゾン八丁堀  
(東京都中央区)  
総戸数45戸  
<2013年10月1日取得>



プライムメゾン神保町  
(東京都千代田区)  
総戸数63戸  
<2013年10月1日取得>



プライムメゾン森下  
(東京都江東区)  
総戸数86戸  
<2014年11月4日取得>



プライムメゾン品川  
(東京都品川区)  
総戸数50戸  
<2014年11月4日取得>



プライムメゾン恵比寿  
(東京都渋谷区)  
総戸数100戸  
<2015年1月15日取得予定>

積水ハウスが保有する  
上記取組み以外の  
「プライムメゾン」  
(一部)

**Prime Maison**



プライムメゾン御殿山ウエスト  
(東京都品川区)

積和不動産各社が  
企画・開発し、保有する  
「マスト」シリーズ  
(一部)

**MAST**



マストライフ  
日野  
(東京都日野市)  
総戸数73戸  
積和不動産



グランマスト  
金沢西泉  
(石川県金沢市)  
総戸数60戸  
積和不動産中部

(注) 本ページに記載の物件に関しては、「上記取組みによる取得実績」に記載の物件を除き、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を含む数値です。



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人



## VI. Appendix



# 貸借対照表(1)

| 科目              | 第17期(2014年3月31日) |        | 第18期(2014年9月30日) |        | 増減      |        |
|-----------------|------------------|--------|------------------|--------|---------|--------|
|                 | 金額(百万円)          | 構成比(%) | 金額(百万円)          | 構成比(%) | 金額(百万円) | 前期比(%) |
| <b>資産の部</b>     |                  |        |                  |        |         |        |
| 流動資産            |                  |        |                  |        |         |        |
| 現金及び預金          | 3,442            |        | 3,595            |        | 153     |        |
| 信託現金及び信託預金      | 4,174            |        | 4,769            |        | 595     |        |
| 営業未収入金          | 159              |        | 145              |        | △14     |        |
| 前払費用            | 116              |        | 137              |        | 20      |        |
| 繰延税金資産          | 0                |        | 0                |        | 0       |        |
| 未収消費税等          | 13               |        | 69               |        | 55      |        |
| その他             | 0                |        | 0                |        | 0       |        |
| 貸倒引当金           | △0               |        | △1               |        | △0      |        |
| 流動資産合計          | 7,905            | 5.0    | 8,715            | 4.9    | 809     | 10.2   |
| 固定資産            |                  |        |                  |        |         |        |
| 有形固定資産          |                  |        |                  |        |         |        |
| 信託建物            | 71,913           |        | 82,643           |        | 10,729  |        |
| 減価償却累計額         | △9,013           |        | △10,188          |        | △1,175  |        |
| 信託建物(純額)        | 62,900           |        | 72,454           |        | 9,554   |        |
| 信託構築物           | 551              |        | 594              |        | 42      |        |
| 減価償却累計額         | △122             |        | △141             |        | △18     |        |
| 信託構築物(純額)       | 428              |        | 453              |        | 24      |        |
| 信託機械及び装置        | 961              |        | 1,292            |        | 330     |        |
| 減価償却累計額         | △270             |        | △321             |        | △51     |        |
| 信託機械及び装置(純額)    | 690              |        | 970              |        | 279     |        |
| 信託工具、器具及び備品     | 86               |        | 102              |        | 16      |        |
| 減価償却累計額         | △38              |        | △44              |        | △6      |        |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 48               |        | 58               |        | 10      |        |
| 信託土地            | 84,024           |        | 93,263           |        | 9,238   |        |
| 有形固定資産合計        | 148,092          | 94.4   | 167,199          | 94.5   | 19,106  | 12.9   |
| 無形固定資産          |                  |        |                  |        |         |        |
| 信託借地権           | 156              |        | 154              |        | △2      |        |
| その他             | 1                |        | 1                |        | △0      |        |
| 無形固定資産合計        | 157              | 0.1    | 155              | 0.1    | △2      | △1.7   |
| 投資その他の資産        |                  |        |                  |        |         |        |
| 差入敷金保証金         | 235              |        | 235              |        | -       |        |
| 長期前払費用          | 299              |        | 341              |        | 41      |        |
| その他             | 115              |        | 120              |        | 4       |        |
| 投資その他の資産合計      | 651              | 0.4    | 697              | 0.4    | 46      | 7.2    |
| 固定資産合計          | 148,901          | 94.9   | 168,052          | 95.0   | 19,150  | 12.9   |
| 繰延資産            |                  |        |                  |        |         |        |
| 投資法人債発行費        | 70               |        | 89               |        | 19      |        |
| 投資口交付費          | -                |        | 34               |        | 34      |        |
| 繰延資産合計          | 70               | 0.1    | 124              | 0.1    | 54      | 76.7   |
| 資産合計            | 156,878          | 100.0  | 176,892          | 100.0  | 20,014  | 12.8   |

# 貸借対照表(2)

| 科 目                 | 第17期(2014年3月31日) |              | 第18期(2014年9月30日) |              | 増減            |             |
|---------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------|-------------|
|                     | 金額(百万円)          | 構成比(%)       | 金額(百万円)          | 構成比(%)       | 金額(百万円)       | 前期比(%)      |
| <b>負債の部</b>         |                  |              |                  |              |               |             |
| 流動負債                |                  |              |                  |              |               |             |
| 営業未払金               | 305              |              | 289              |              | △15           |             |
| 短期借入金               | 3,300            |              | 8,700            |              | 5,400         |             |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 16,159           |              | 6,650            |              | △9,509        |             |
| 未払金                 | 416              |              | 446              |              | 29            |             |
| 未払費用                | 69               |              | 64               |              | △5            |             |
| 未払法人税等              | 2                |              | 2                |              | 0             |             |
| 前受金                 | 258              |              | 303              |              | 45            |             |
| その他                 | 29               |              | 12               |              | △16           |             |
| 流動負債合計              | 20,541           | 13.1         | 16,469           | 9.3          | △4,072        | △19.8       |
| 固定負債                |                  |              |                  |              |               |             |
| 投資法人債               | 11,500           |              | 14,500           |              | 3,000         |             |
| 長期借入金               | 52,809           |              | 62,609           |              | 9,800         |             |
| 信託預り敷金及び保証金         | 1,967            |              | 2,303            |              | 336           |             |
| 固定負債合計              | 66,277           | 42.2         | 79,413           | 44.9         | 13,136        | 19.8        |
| <b>負債合計</b>         | <b>86,818</b>    | <b>55.3</b>  | <b>95,882</b>    | <b>54.2</b>  | <b>9,064</b>  | <b>10.4</b> |
| <b>純資産の部</b>        |                  |              |                  |              |               |             |
| 投資主資本               |                  |              |                  |              |               |             |
| 出資総額                | 68,294           | 43.6         | 79,059           | 44.7         | 10,765        | 15.8        |
| 剰余金                 |                  |              |                  |              |               |             |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 1,765            |              | 1,950            |              | 185           |             |
| 剰余金合計               | 1,765            | 1.1          | 1,950            | 1.1          | 185           | 10.5        |
| 投資主資本合計             | 70,059           | 44.7         | 81,010           | 45.8         | 10,950        | 15.6        |
| <b>純資産合計</b>        | <b>70,059</b>    | <b>44.7</b>  | <b>81,010</b>    | <b>45.8</b>  | <b>10,950</b> | <b>15.6</b> |
| <b>負債純資産合計</b>      | <b>156,878</b>   | <b>100.0</b> | <b>176,892</b>   | <b>100.0</b> | <b>20,014</b> | <b>12.8</b> |

# 損益計算書

| 科 目                 | 第17期                         |        | 第18期                        |        | 増減      |        |
|---------------------|------------------------------|--------|-----------------------------|--------|---------|--------|
|                     | 自 2013年10月1日<br>至 2014年3月31日 |        | 自 2014年4月1日<br>至 2014年9月30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              | 4,917                        |        | 5,591                       |        | 673     |        |
| 不動産等売却益             | 35                           |        | -                           |        | △35     |        |
| 営業収益合計              | 4,952                        | 100.0  | 5,591                       | 100.0  | 638     | 12.9   |
| 営業費用                |                              |        |                             |        |         |        |
| 賃貸事業費用              | 2,233                        |        | 2,560                       |        | 326     |        |
| 資産運用報酬              | 326                          |        | 360                         |        | 34      |        |
| 資産保管手数料             | 13                           |        | 13                          |        | 0       |        |
| 一般事務委託手数料           | 30                           |        | 31                          |        | 0       |        |
| 役員報酬                | 3                            |        | 3                           |        | -       |        |
| 貸倒引当金繰入額            | 0                            |        | 1                           |        | 0       |        |
| その他営業費用             | 102                          |        | 156                         |        | 54      |        |
| 営業費用合計              | 2,710                        | 54.7   | 3,127                       | 55.9   | 417     | 15.4   |
| 営業利益                | 2,242                        | 45.3   | 2,463                       | 44.1   | 221     | 9.9    |
| 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               | 5                            |        | -                           |        | △5      |        |
| その他                 | 0                            |        | 0                           |        | 0       |        |
| 営業外収益合計             | 6                            | 0.1    | 1                           | 0.0    | △5      | △82.4  |
| 営業外費用               |                              |        |                             |        |         |        |
| 支払利息                | 389                          |        | 390                         |        | 0       |        |
| 投資法人債利息             | 25                           |        | 45                          |        | 20      |        |
| 投資法人債発行費償却          | 3                            |        | 6                           |        | 2       |        |
| 融資関連費用              | 61                           |        | 62                          |        | 1       |        |
| 投資口交付費償却            | -                            |        | 6                           |        | 6       |        |
| その他                 | 0                            |        | 0                           |        | 0       |        |
| 営業外費用合計             | 481                          | 9.7    | 512                         | 9.2    | 30      | 6.4    |
| 経常利益                | 1,767                        | 35.7   | 1,952                       | 34.9   | 185     | 10.5   |
| 税引前当期純利益            | 1,767                        | 35.7   | 1,952                       | 34.9   | 185     | 10.5   |
| 法人税、住民税及び事業税        | 2                            |        | 2                           |        | 0       | 4.5    |
| 法人税等調整額             | 0                            |        | △0                          |        | △0      | △224.5 |
| 法人税等合計              | 2                            | 0.1    | 2                           | 0.0    | 0       | 3.1    |
| 当期純利益               | 1,765                        | 35.6   | 1,950                       | 34.9   | 185     | 10.5   |
| 前期繰越利益              | 0                            |        | 0                           |        | △0      | △39.4  |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,765                        | 35.6   | 1,950                       | 34.9   | 185     | 10.5   |



# 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

| 科 目                     | 期 別                                  |                                     |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                         | 第17期<br>自 2013年10月1日<br>至 2014年3月31日 | 第18期<br>自 2014年4月1日<br>至 2014年9月30日 |
|                         | 金額(百万円)                              | 金額(百万円)                             |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                      |                                     |
| 税引前当期純利益                | 1,767                                | 1,952                               |
| 減価償却費                   | 1,074                                | 1,253                               |
| 投資法人債発行費償却              | 3                                    | 6                                   |
| 投資口交付費償却                | -                                    | 6                                   |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)         | △0                                   | 0                                   |
| 受取利息                    | △0                                   | △0                                  |
| 支払利息                    | 415                                  | 436                                 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加)        | △75                                  | 14                                  |
| 前払費用の増減額(△は増加)          | 16                                   | △17                                 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加)        | 24                                   | △55                                 |
| 営業未払金の増減額(△は減少)         | 21                                   | △9                                  |
| 未払金の増減額(△は減少)           | 28                                   | 46                                  |
| 前受金の増減額(△は減少)           | △74                                  | 45                                  |
| 信託有形固定資産の売却による減少額       | 541                                  | -                                   |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)        | △77                                  | △44                                 |
| その他                     | 33                                   | △17                                 |
| 小計                      | 3,697                                | 3,617                               |
| 利息の受取額                  | 0                                    | 0                                   |
| 利息の支払額                  | △426                                 | △442                                |
| 法人税等の支払額                | △1                                   | △2                                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 3,270                                | 3,173                               |

| 科 目                     | 期 別                                  |                                     |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                         | 第17期<br>自 2013年10月1日<br>至 2014年3月31日 | 第18期<br>自 2014年4月1日<br>至 2014年9月30日 |
|                         | 金額(百万円)                              | 金額(百万円)                             |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                      |                                     |
| 信託有形固定資産の取得による支出        | △11,270                              | △20,382                             |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     | 182                                  | 505                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     | △118                                 | △169                                |
| 投資その他の資産の増減額(△は増加)      | △5                                   | △4                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △11,211                              | △20,051                             |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                      |                                     |
| 短期借入れによる収入              | 3,300                                | 8,700                               |
| 短期借入金の返済による支出           | △4,900                               | △3,300                              |
| 長期借入れによる収入              | 14,030                               | 9,800                               |
| 長期借入金の返済による支出           | △10,137                              | △9,509                              |
| 投資法人債の発行による収入           | 5,458                                | 2,976                               |
| 投資口の発行による収入             | -                                    | 10,724                              |
| 分配金の支払額                 | △1,680                               | △1,765                              |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 6,071                                | 17,626                              |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)     | △1,869                               | 748                                 |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 9,486                                | 7,616                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 7,616                                | 8,365                               |

## 金銭の分配に係る計算書

| 項 目             | 期 別                                  |                                     |
|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 | 第17期<br>自 2013年10月1日<br>至 2014年3月31日 | 第18期<br>自 2014年4月1日<br>至 2014年9月30日 |
|                 | 金額(円)                                | 金額(円)                               |
| I 当期未処分利益       | 1,765,604,403                        | 1,950,792,909                       |
| II 分配金の額        | 1,765,550,510                        | 1,950,376,440                       |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (11,062)                             | (2,131)                             |
| III 次期繰越利益      | 53,893                               | 416,469                             |

# 主要な経営指標等

|                                    | 第17期                         |                        | 第18期                        |                        |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                                    | 自 2013年10月1日<br>至 2014年3月31日 |                        | 自 2014年4月1日<br>至 2014年9月30日 |                        |
| 運用日数                               |                              | 182日                   |                             | 183日                   |
| 総資産額                               |                              | 156,878百万円             |                             | 176,892百万円             |
| 純資産額                               |                              | 70,059百万円              |                             | 81,010百万円              |
| 出資総額                               |                              | 68,294百万円              |                             | 79,059百万円              |
| 発行済投資口数                            | (注1)                         | 798,025口<br>(159,605口) |                             | 915,240口<br>(183,048口) |
| 1口当たり純資産額                          | (注1)                         | 87,791円<br>(438,957円)  |                             | 88,512円<br>(442,560円)  |
| 分配金総額                              |                              | 1,765百万円               |                             | 1,950百万円               |
| 1口当たり分配金額                          | (注1)                         | 2,212円<br>(11,062円)    |                             | 2,131円<br>(10,655円)    |
| 総資産経常利益率 (年換算)                     | (注2)                         | 2.3%                   |                             | 2.3%                   |
| 自己資本利益率 (年換算)                      | (注3)                         | 5.1%                   |                             | 5.2%                   |
| 自己資本比率                             | (注4)                         | 44.7%                  |                             | 45.8%                  |
| 投資物件数                              |                              | 95                     |                             | 99                     |
| 総賃貸可能面積                            |                              | 318,602.26㎡            |                             | 357,494.91㎡            |
| 期末稼働率                              |                              | 97.5%                  |                             | 97.1%                  |
| 当期減価償却費(賃貸事業費用)                    |                              | 1,073百万円               |                             | 1,252百万円               |
| 当期資本的支出額                           |                              | 86百万円                  |                             | 68百万円                  |
| 賃貸NOI (Net Operating Income)       | (注5)                         | 3,757百万円               |                             | 4,283百万円               |
| FFO (Funds from Operation)         | (注6)                         | 2,804百万円               |                             | 3,204百万円               |
| 1口当たりFFO                           | (注1)                         | 3,514円<br>(17,571円)    |                             | 3,500円<br>(17,500円)    |
| 有利子負債総額                            |                              | 83,768百万円              |                             | 92,459百万円              |
| LTV (Loan to Value)                | (注7)                         | 53.4%                  |                             | 52.3%                  |
| 有利子負債比率                            | (注8)                         | 55.1%                  |                             | 53.9%                  |
| DSCR (Debt Service Coverage Ratio) | (注9)                         | 7.8倍                   |                             | 8.3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、2014年3月期(第17期)の「発行済投資口数」は実績値である括弧内の数値に5を乗じた数値を、2014年3月期(第17期)の「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で除した数値を小数点以下を切り捨てて、それぞれ記載しています。また、2014年9月期(第18期)の「発行済投資口数」、「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、2014年3月期(第17期)との比較のため、括弧内に実績値である数値をそれぞれ5で除した又は5を乗じた数値を参考として記載しています。

(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

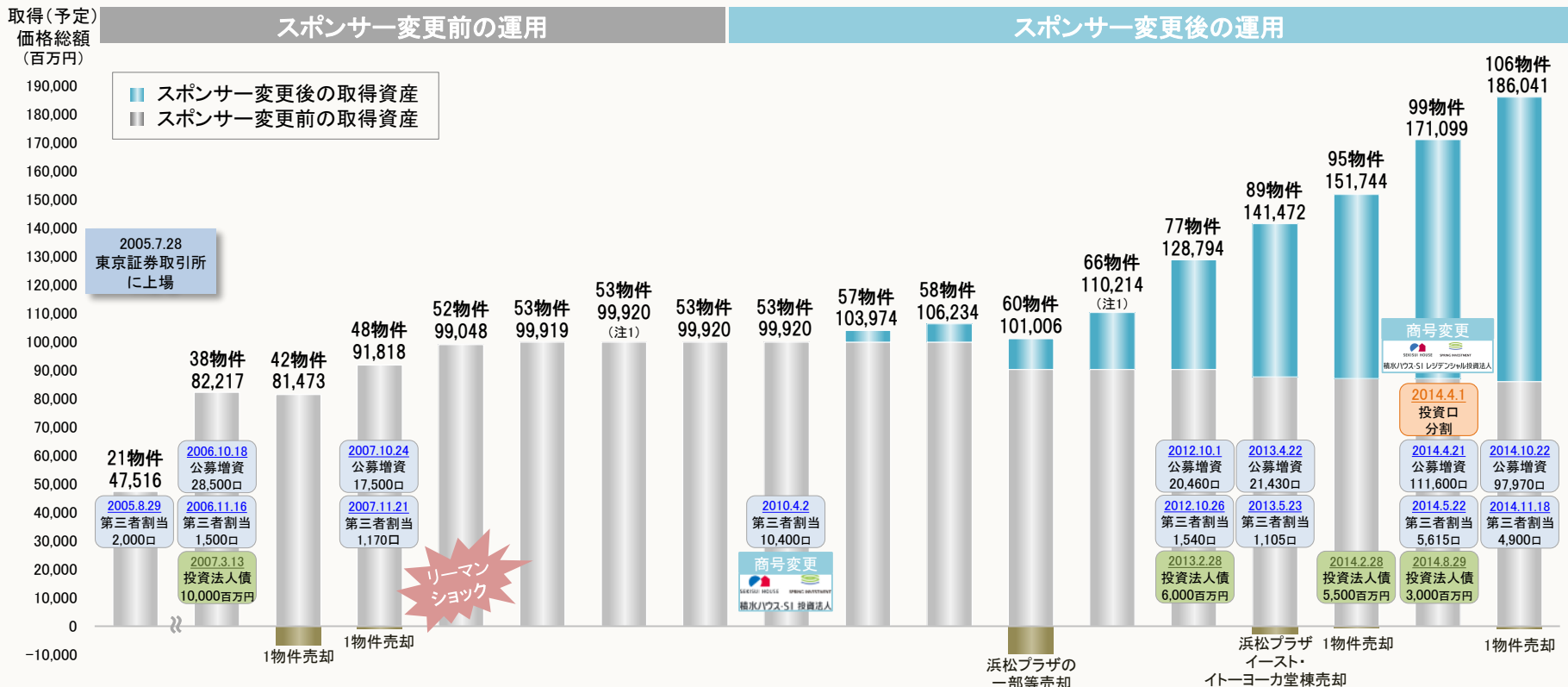
(注7) LTV＝期末有利子負債÷期末総資産額  
有利子負債＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金

(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して記載しています。

# 上場来の軌跡



2006.3期末 (第1期末) 2007.3期末 (第3期末) 2007.9期末 (第4期末) 2008.3期末 (第5期末) 2008.9期末 (第6期末) 2009.3期末 (第7期末) 2009.9期末 (第8期末) 2010.3期末 (第9期末) 2010.9期末 (第10期末) 2011.3期末 (第11期末) 2011.9期末 (第12期末) 2012.3期末 (第13期末) 2012.9期末 (第14期末) 2013.3期末 (第15期末) 2013.9期末 (第16期末) 2014.3期末 (第17期末) 2014.9期末 (第18期末) 第19期 公募増資後 (見込値)

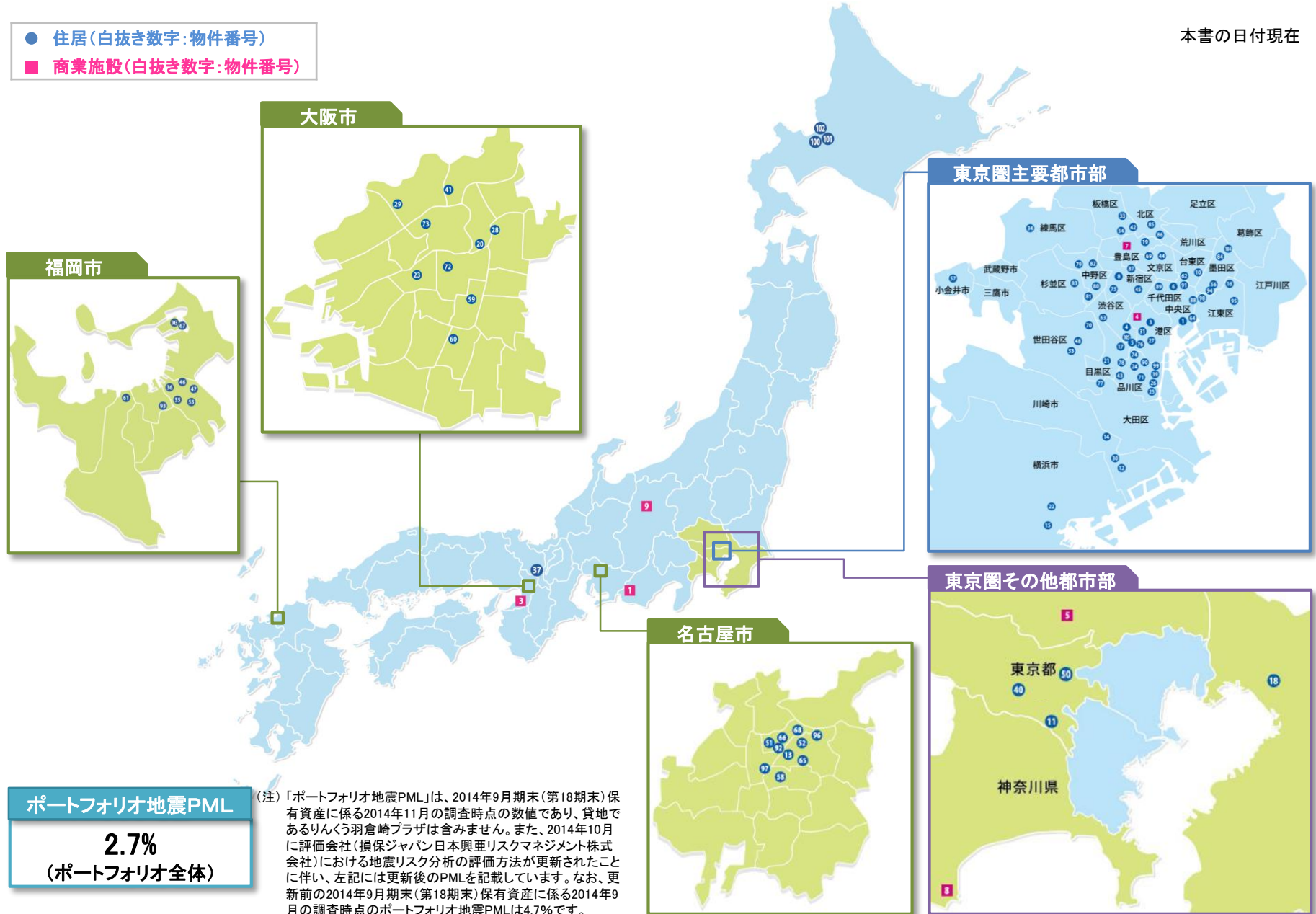
|                  |                      |               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |   |
|------------------|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|
| 出資総額             | 28,491<br>百万円        | 42,297<br>百万円 | → 48,704<br>百万円 | → 50,523<br>百万円 | → 57,755<br>百万円 | → 68,294<br>百万円 | → 79,059<br>百万円 | → 88,925<br>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      | → 915,240口      | 1,018,110口      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |   |
| 有利子負債<br>総額(注2)  | 23,165<br>百万円        | 42,382<br>百万円 | 43,090<br>百万円   | 44,523<br>百万円   | 52,181<br>百万円   | 51,639<br>百万円   | 51,449<br>百万円   | 51,208<br>百万円   | 49,229<br>百万円 | 51,874<br>百万円 | 54,032<br>百万円 | 58,073<br>百万円 | 59,503<br>百万円 | 71,434<br>百万円 | 75,975<br>百万円 | 83,768<br>百万円 | 92,459<br>百万円 | - |
| LTV(注3)          | 41.7%                | 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%         | 52.3%         | - |
| 1口当たり<br>分配金(注4) | 17,277円<br>(12,730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       | 2,131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3期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を( )書きで表示しています。また、2014年4月1日付で投資口分割を実施しています。

# ポートフォリオマップ(1)

本書の日付現在

- 住居(白抜き数字:物件番号)
- 商業施設(白抜き数字:物件番号)



(注)「ポートフォリオ地震PML」は、2014年9月期末(第18期末)保有資産に係る2014年11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。また、2014年10月に評価会社(損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)における地震リスク分析の評価方法が更新されたことに伴い、左記には更新後のPMLを記載しています。なお、更新前の2014年9月期末(第18期末)保有資産に係る2014年9月の調査時点のポートフォリオ地震PMLは4.7%です。

**ポートフォリオ地震PML**  
**2.7%**  
(ポートフォリオ全体)

# ポートフォリオマップ(2)

## 東京圏主要都市部

| 住居    |               |
|-------|---------------|
| 住居-1  | エステメゾン銀座      |
| 住居-3  | エステメゾン麻布永坂    |
| 住居-4  | エステメゾン恵比寿Ⅱ    |
| 住居-5  | エステメゾン恵比寿     |
| 住居-6  | エステメゾン神田      |
| 住居-8  | エステメゾン北新宿     |
| 住居-10 | エステメゾン浅草駒形    |
| 住居-12 | エステメゾン川崎      |
| 住居-14 | エステメゾン新川崎     |
| 住居-15 | エステメゾン横浜      |
| 住居-16 | エステメゾン亀戸      |
| 住居-17 | エステメゾン目黒      |
| 住居-19 | エステメゾン巣鴨      |
| 住居-21 | エステメゾン目黒本町    |
| 住居-22 | エステメゾン白楽      |
| 住居-24 | エステメゾン五反田     |
| 住居-25 | エステメゾン大井仙台坂   |
| 住居-26 | エステメゾン品川シーサイド |
| 住居-27 | エステメゾン南麻布     |
| 住居-30 | エステメゾン川崎Ⅱ     |
| 住居-31 | エステメゾン麻布十番    |
| 住居-33 | エステメゾン板橋本町    |
| 住居-34 | エステメゾン大泉学園    |
| 住居-39 | エステメゾン東品川     |
| 住居-42 | エステメゾン板橋区役所前  |
| 住居-43 | エステメゾン武蔵小山    |
| 住居-44 | エステメゾン千駄木     |
| 住居-45 | エステメゾン四谷坂町    |
| 住居-48 | エステメゾン三軒茶屋    |
| 住居-53 | エステメゾン三軒茶屋Ⅱ   |
| 住居-54 | エステメゾン板橋C6    |
| 住居-56 | エステメゾン錦糸町     |
| 住居-57 | エステメゾン武蔵小金井   |
| 住居-62 | エステメゾン秋葉原     |
| 住居-63 | エステメゾン笹塚      |
| 住居-64 | プライムメゾン銀座イースト |

| 住居    |                |
|-------|----------------|
| 住居-69 | エステメゾン千石       |
| 住居-70 | エステメゾン代沢       |
| 住居-71 | エステメゾン戸越       |
| 住居-74 | エステメゾン白金台      |
| 住居-75 | エステメゾン東新宿      |
| 住居-76 | エステメゾン元麻布      |
| 住居-77 | エステメゾン都立大学     |
| 住居-78 | エステメゾン武蔵小山Ⅱ    |
| 住居-79 | エステメゾン中野       |
| 住居-80 | エステメゾン新中野      |
| 住居-81 | エステメゾン中野富士見町   |
| 住居-82 | エステメゾン哲学堂      |
| 住居-83 | エステメゾン高円寺      |
| 住居-84 | エステメゾン押上       |
| 住居-85 | エステメゾン赤羽       |
| 住居-86 | エステメゾン王子       |
| 住居-87 | プライムメゾン早稲田     |
| 住居-88 | プライムメゾン八丁堀     |
| 住居-89 | プライムメゾン神保町     |
| 住居-90 | プライムメゾン御殿山イースト |
| 住居-91 | マストライフ秋葉原      |
| 住居-94 | エステメゾン錦糸町Ⅱ     |
| 住居-95 | エステメゾン大島       |

### その他信託不動産(商業施設)

|      |           |
|------|-----------|
| 商業-4 | b-town南青山 |
| 商業-7 | b-toss池袋  |

## 東京圏その他都市部

| 住居    |               |
|-------|---------------|
| 住居-11 | エステメゾン町田      |
| 住居-18 | エステメゾン八千代緑が丘  |
| 住居-40 | エステメゾン八王子みなみ野 |
| 住居-50 | プライムメゾン武蔵野の杜  |

### その他信託不動産(商業施設)

|      |            |
|------|------------|
| 商業-5 | コジマNEW上福岡店 |
| 商業-8 | ジョイスクエア湯河原 |

## 2014年11月4日付 取得物件

| 住居     |                 |
|--------|-----------------|
| 住居-98  | プライムメゾン森下       |
| 住居-99  | プライムメゾン品川       |
| 住居-100 | プライムメゾン大通公園     |
| 住居-101 | プライムメゾン南2条      |
| 住居-102 | プライムメゾン鴨々川      |
| 住居-103 | プライムメゾンセントラルパーク |
| 住居-104 | マストライフ八広        |

## 2015年1月15日付 取得予定物件

| 住居     |            |
|--------|------------|
| 住居-105 | プライムメゾン恵比寿 |

## 全国主要都市

| 住居    |             |
|-------|-------------|
| 住居-13 | エステメゾン今池    |
| 住居-20 | エステメゾン京橋    |
| 住居-23 | エステメゾン南堀江   |
| 住居-28 | エステメゾン城東    |
| 住居-29 | エステメゾン塚本    |
| 住居-35 | エステメゾン天神東Ⅰ  |
| 住居-36 | エステメゾン天神東Ⅱ  |
| 住居-37 | エステメゾン四条西洞院 |
| 住居-41 | エステメゾン西中島   |
| 住居-46 | エステメゾン博多東   |
| 住居-47 | エステメゾン上呉服   |
| 住居-51 | プライムメゾン東桜   |
| 住居-52 | プライムメゾン萱場公園 |
| 住居-55 | マスト博多       |
| 住居-58 | プライムメゾン御器所  |
| 住居-59 | プライムメゾンタ陽ヶ丘 |
| 住居-60 | プライムメゾン北田辺  |
| 住居-61 | プライムメゾン百道浜  |
| 住居-65 | プライムメゾン高見   |
| 住居-66 | プライムメゾン矢田南  |
| 住居-67 | プライムメゾン照葉   |
| 住居-68 | エステメゾン東白壁   |
| 住居-72 | エステメゾン瓦町    |
| 住居-73 | エステメゾン西天満   |
| 住居-92 | エステメゾン葵     |
| 住居-93 | エステメゾン薬院    |
| 住居-96 | プライムメゾン富士見台 |
| 住居-97 | エステメゾン鶴舞    |

### その他信託不動産(商業施設)

|      |                 |
|------|-----------------|
| 商業-1 | 浜松プラザ           |
| 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 |

## 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



プライムメゾン銀座イースト



プライムメゾン早稲田



プライムメゾン品川



### 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



### 全国主要都市

プライムメゾン東桜

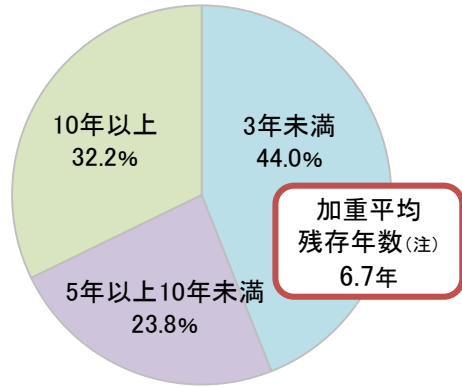


マスト博多



# ポートフォリオの状況 ~その他信託不動産(商業施設)~

## 契約残存期間



2014年9月期末(第18期末)現在

## 保有物件

### 東京圏主要都市部

b-town南青山



b-toss池袋



### 東京圏その他都市部

コジマNEW上福岡店



ジョイスクエア湯河原

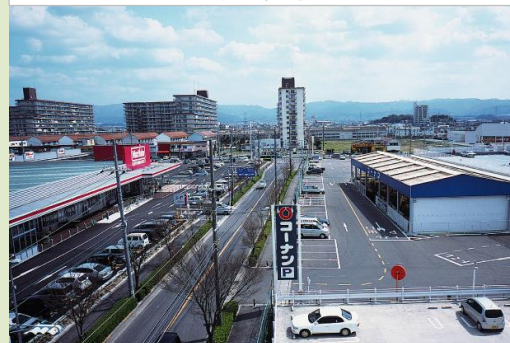


### 全国主要都市

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9月期末(第18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 (%) |              | 2014年3月期末 | 2014年9月期末 |             |
| 住居-1  | エステイメゾン銀座      | 東京都中央区銀座       | 636.36   | 7,836.57 | 5,290    | 3.1    | 5,810        | 97.0      | 96.0      | 2005年2月7日   |
| 住居-3  | エステイメゾン麻布永坂    | 東京都港区六本木       | 677.45   | 2,317.87 | 1,730    | 1.0    | 1,590        | 98.7      | 90.6      | 2004年1月16日  |
| 住居-4  | エステイメゾン恵比寿Ⅱ    | 東京都渋谷区東        | 561.58   | 2,452.69 | 1,960    | 1.1    | 1,820        | 91.3      | 87.2      | 2003年6月13日  |
| 住居-5  | エステイメゾン恵比寿     | 東京都渋谷区広尾       | 169.00   | 871.90   | 700      | 0.4    | 774          | 96.8      | 92.8      | 2004年10月20日 |
| 住居-6  | エステイメゾン神田      | 東京都千代田区神田多町    | 307.69   | 2,028.19 | 1,360    | 0.8    | 1,380        | 97.4      | 96.1      | 2004年2月20日  |
| 住居-8  | エステイメゾン北新宿     | 東京都新宿区北新宿      | 504.41   | 2,204.07 | 1,290    | 0.8    | 1,430        | 88.3      | 98.7      | 2004年8月6日   |
| 住居-10 | エステイメゾン浅草駒形    | 東京都台東区駒形       | 663.54   | 3,406.10 | 1,870    | 1.1    | 1,950        | 98.6      | 97.7      | 2004年7月28日  |
| 住居-11 | エステイメゾン町田      | 東京都町田市原町田      | 587.48   | 4,033.59 | 1,360    | 0.8    | 1,450        | 96.3      | 95.5      | 2004年2月23日  |
| 住居-12 | エステイメゾン川崎      | 神奈川県川崎市川崎区小川町  | 683.69   | 4,656.10 | 2,130    | 1.2    | 2,280        | 98.7      | 96.8      | 2004年7月15日  |
| 住居-13 | エステイメゾン今池      | 愛知県名古屋市千種区今池   | 360.54   | 1,375.76 | 300      | 0.2    | 195          | 91.9      | 98.3      | 1991年10月15日 |
| 住居-14 | エステイメゾン新川崎     | 神奈川県川崎市幸区古市場   | 1,992.09 | 3,737.47 | 1,018    | 0.6    | 1,150        | 100.0     | 100.0     | 1999年3月5日   |
| 住居-15 | エステイメゾン横浜      | 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町 | 611.41   | 3,076.45 | 2,090    | 1.2    | 2,010        | 100.0     | 95.8      | 2007年1月23日  |
| 住居-16 | エステイメゾン亀戸      | 東京都江東区亀戸       | 438.43   | 2,899.67 | 1,650    | 1.0    | 1,410        | 100.0     | 96.0      | 2005年11月30日 |
| 住居-17 | エステイメゾン目黒      | 東京都目黒区三田       | 578.01   | 1,283.92 | 887      | 0.5    | 987          | 100.0     | 97.5      | 2005年11月28日 |
| 住居-18 | エステイメゾン八千代緑が丘  | 千葉県八千代市緑が丘     | 1,289.14 | 5,420.53 | 1,348    | 0.8    | 1,120        | 93.6      | 95.3      | 1998年1月10日  |
| 住居-19 | エステイメゾン巣鴨      | 東京都豊島区巣鴨       | 965.70   | 2,785.83 | 1,510    | 0.9    | 1,510        | 97.2      | 97.3      | 2007年2月22日  |
| 住居-20 | エステイメゾン京橋      | 大阪府大阪市都島区東野田町  | 799.68   | 5,995.82 | 2,774    | 1.6    | 2,700        | 95.4      | 99.4      | 2006年3月2日   |
| 住居-21 | エステイメゾン目黒本町    | 東京都目黒区目黒本町     | 865.22   | 1,975.84 | 1,220    | 0.7    | 998          | 96.4      | 100.0     | 2006年2月22日  |
| 住居-22 | エステイメゾン白楽      | 神奈川県横浜市神奈川区六角橋 | 457.54   | 1,593.68 | 844      | 0.5    | 829          | 94.7      | 96.5      | 2006年2月2日   |
| 住居-23 | エステイメゾン南堀江     | 大阪府大阪市西区南堀江    | 475.06   | 1,994.14 | 1,055    | 0.6    | 1,020        | 98.6      | 97.2      | 2007年2月19日  |
| 住居-24 | エステイメゾン五反田(注5) | 東京都品川区西五反田     | 593.32   | 5,590.34 | 3,043    | 1.8    | 2,780        | 96.0      | 94.6      | 2006年3月2日   |
| 住居-25 | エステイメゾン大井仙台坂   | 東京都品川区東大井      | 558.39   | 3,440.73 | 2,440    | 1.4    | 2,450        | 97.4      | 96.1      | 2006年8月10日  |
| 住居-26 | エステイメゾン品川シーサイド | 東京都品川区東品川      | 1,049.00 | 3,127.48 | 2,200    | 1.3    | 1,940        | 97.2      | 96.7      | 2006年6月23日  |
| 住居-27 | エステイメゾン南麻布     | 東京都港区南麻布       | 487.27   | 1,479.61 | 1,300    | 0.8    | 1,130        | 98.1      | 96.2      | 2006年8月23日  |
| 住居-28 | エステイメゾン城東      | 大阪府大阪市城東区野江    | 740.49   | 2,232.26 | 1,075    | 0.6    | 940          | 98.5      | 90.7      | 2006年8月31日  |
| 住居-29 | エステイメゾン塚本      | 大阪府大阪市淀川区塚本    | 808.54   | 2,565.66 | 1,250    | 0.7    | 1,060        | 100.0     | 96.9      | 2006年8月10日  |
| 住居-30 | エステイメゾン川崎Ⅱ     | 神奈川県川崎市川崎区小川町  | 601.38   | 3,193.14 | 1,900    | 1.1    | 2,010        | 99.2      | 96.0      | 2007年2月27日  |
| 住居-31 | エステイメゾン麻布十番    | 東京都港区麻布十番      | 380.26   | 2,097.45 | 2,700    | 1.6    | 2,490        | 98.7      | 96.8      | 2007年2月22日  |
| 住居-33 | エステイメゾン板橋本町    | 東京都板橋区大和町      | 220.85   | 1,446.78 | 1,000    | 0.6    | 905          | 96.9      | 93.8      | 2007年2月27日  |
| 住居-34 | エステイメゾン大泉学園    | 東京都練馬区東大泉      | 618.00   | 1,542.16 | 871      | 0.5    | 811          | 95.9      | 94.6      | 2007年2月22日  |
| 住居-35 | エステイメゾン天神東Ⅰ    | 福岡県福岡市博多区須崎町   | 239.18   | 1,158.70 | 445      | 0.3    | 376          | 100.0     | 97.8      | 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<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 取得価格        |           | 期末算定<br>価額<br>(百万円) | 稼働率(%)        |               | 建築時期        |
|-------|-----------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------------|---------------|---------------|-------------|
|       |                 |                           |             |             | 金額<br>(百万円) | 比率<br>(%) |                     | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9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         | 0.5       | 698                 | 100.0         | 96.3          | 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<br>四条下る妙伝寺町 | 400.59      | 3,374.74    | 1,420       | 0.8       | 1,070               | 97.6          | 100.0         | 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       | 1.5       | 2,320               | 96.4          | 96.1          | 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       | 0.6       | 958                 | 91.9          | 94.2          | 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       | 1.3       | 1,920               | 96.1          | 92.9          | 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       | 1.6       | 2,450               | 100.0         | 91.9          | 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       | 0.6       | 1,010               | 94.8          | 100.0         | 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         | 0.4       | 680                 | 100.0         | 97.6          | 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       | 1.3       | 1,930               | 92.8          | 85.1          | 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       | 1.3       | 2,350               | 97.9          | 98.4          | 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         | 0.5       | 828                 | 89.7          | 97.0          | 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         | 0.5       | 820                 | 88.8          | 97.3          | 2008年1月22日  |
| 住居-50 | プライムメゾン武蔵野の杜    | 東京都小平市上水本町                | 5,116.62    | 4,412.42    | 1,560       | 0.9       | 1,780               | 98.7          | 93.2          | 2007年12月19日 |
| 住居-51 | プライムメゾン東桜       | 愛知県名古屋市中区東桜               | 846.05      | 3,517.62    | 1,140       | 0.7       | 1,340               | 93.6          | 95.0          | 2008年2月15日  |
| 住居-52 | プライムメゾン萱場公園     | 愛知県名古屋市中区千種区萱場            | 1,129.02    | 2,301.42    | 640         | 0.4       | 734                 | 100.0         | 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         | 0.4       | 807                 | 97.0          | 91.1          | 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       | 1.3       | 2,340               | 93.3          | 94.5          | 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       | 1.1       | 2,280               | 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       | 0.6       | 1,180               | 97.3          | 95.8          | 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       | 0.8       | 1,610               | 93.2          | 90.2          | 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昭和区阿由知通          | 1,429.67    | 4,691.72    | 1,640       | 1.0       | 1,760               | 96.9          | 98.3          | 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       | 851                 | 92.8          | 87.7          | 2007年2月16日  |
| 住居-60 | プライムメゾン北田辺      | 大阪府大阪市東住吉区北田辺             | 640.92      | 2,112.46    | 540         | 0.3       | 553                 | 100.0         | 92.0          | 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       | 1.1       | 1,950               | 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       | 0.9       | 1,760               | 97.5          | 95.0          | 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       | 1.7       | 2,980               | 99.0          | 95.7          | 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       | 3.0       | 5,580               | 95.0          | 98.1          | 2006年2月28日  |
| 住居-65 | プライムメゾン高見       | 愛知県名古屋市中区千種区高見            | 1,129.17    | 2,354.34    | 905         | 0.5       | 955                 | 85.9          | 100.0         | 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         | 0.4       | 749                 | 92.3          | 100.0         | 2007年7月18日  |
| 住居-67 | プライムメゾン照葉       | 福岡県福岡市東区香椎照葉              | 4,130.59    | 7,953.60    | 1,110       | 0.6       | 1,220               | 100.0         | 100.0         | 2005年8月31日  |

# 期末保有物件一覽(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 (%) |              | 2014年3月期末 | 2014年9月期末 |             |
| 住居-68 | エスティメゾン東白壁     | 愛知県名古屋市東区芳野    | 1,959.76  | 4,232.39   | 1,350    | 0.8    | 1,440        | 100.0     | 100.0     | 2006年2月27日  |
| 住居-69 | エスティメゾン千石      | 東京都文京区千石       | 1,002.14  | 2,068.21   | 1,075    | 0.6    | 1,190        | 97.3      | 94.4      | 2009年8月6日   |
| 住居-70 | エスティメゾン代沢      | 東京都世田谷区代沢      | 1,901.36  | 2,948.98   | 1,870    | 1.1    | 1,970        | 100.0     | 97.6      | 2010年2月18日  |
| 住居-71 | エスティメゾン戸越      | 東京都品川区戸越       | 679.82    | 2,545.90   | 1,370    | 0.8    | 1,520        | 96.9      | 100.0     | 2009年6月25日  |
| 住居-72 | エスティメゾン瓦町      | 大阪府大阪市中央区瓦町    | 655.89    | 4,580.48   | 1,640    | 1.0    | 1,790        | 94.3      | 95.1      | 2006年10月17日 |
| 住居-73 | エスティメゾン西天満     | 大阪府大阪市北区西天満    | 519.65    | 4,514.05   | 1,440    | 0.8    | 1,590        | 93.9      | 95.0      | 2007年11月30日 |
| 住居-74 | エスティメゾン白金台     | 東京都品川区上大崎      | 1,279.67  | 2,797.66   | 1,900    | 1.1    | 2,140        | 92.4      | 90.1      | 2003年9月16日  |
| 住居-75 | エスティメゾン東新宿     | 東京都新宿区新宿       | 704.82    | 2,227.87   | 1,370    | 0.8    | 1,490        | 96.7      | 94.0      | 2009年4月17日  |
| 住居-76 | エスティメゾン元麻布     | 東京都港区元麻布       | 755.99    | 1,699.44   | 1,170    | 0.7    | 1,330        | 100.0     | 100.0     | 2009年11月9日  |
| 住居-77 | エスティメゾン都立大学    | 東京都目黒区平町       | 766.84    | 1,399.75   | 729      | 0.4    | 787          | 100.0     | 92.8      | 2009年2月23日  |
| 住居-78 | エスティメゾン武蔵小山Ⅱ   | 東京都品川区小山       | 609.81    | 1,436.58   | 844      | 0.5    | 921          | 97.3      | 100.0     | 2009年5月25日  |
| 住居-79 | エスティメゾン中野      | 東京都中野区中央       | 687.47    | 2,608.04   | 1,540    | 0.9    | 1,660        | 94.8      | 92.1      | 2009年6月24日  |
| 住居-80 | エスティメゾン新中野     | 東京都中野区本町       | 747.64    | 1,508.07   | 847      | 0.5    | 906          | 95.7      | 96.2      | 2009年10月22日 |
| 住居-81 | エスティメゾン中野富士見町  | 東京都中野区弥生町      | 907.66    | 1,531.56   | 863      | 0.5    | 920          | 97.7      | 100.0     | 2009年2月16日  |
| 住居-82 | エスティメゾン哲学堂     | 東京都中野区松が丘      | 686.93    | 1,858.00   | 954      | 0.6    | 1,100        | 100.0     | 97.6      | 2009年10月21日 |
| 住居-83 | エスティメゾン高円寺     | 東京都杉並区高円寺南     | 1,100.15  | 1,977.24   | 958      | 0.6    | 1,070        | 95.1      | 89.1      | 2009年3月10日  |
| 住居-84 | エスティメゾン押上      | 東京都墨田区業平       | 1,134.70  | 4,344.84   | 1,950    | 1.1    | 2,210        | 96.9      | 95.9      | 2010年4月23日  |
| 住居-85 | エスティメゾン赤羽      | 東京都北区赤羽        | 1,157.02  | 5,675.18   | 2,730    | 1.6    | 2,940        | 97.6      | 97.6      | 2009年11月25日 |
| 住居-86 | エスティメゾン王子      | 東京都北区王子        | 518.87    | 2,939.76   | 1,380    | 0.8    | 1,480        | 96.6      | 94.4      | 2010年7月6日   |
| 住居-87 | プライムメゾン早稲田     | 東京都新宿区早稲田鶴巻町   | 358.54    | 1,914.93   | 1,280    | 0.7    | 1,390        | 96.8      | 98.5      | 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    | 0.7    | 1,260        | 93.8      | 100.0     | 2012年11月16日 |
| 住居-89 | プライムメゾン神保町     | 東京都千代田区神田神保町   | 389.48    | 2,341.30   | 1,640    | 1.0    | 1,710        | 96.4      | 93.6      | 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    | 1.2    | 2,530        | 95.7      | 100.0     | 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    | 507          | 100.0     | 100.0     | 2006年10月3日  |
| 住居-92 | エスティメゾン葵       | 愛知県名古屋市東区葵     | 906.67    | 5,107.47   | 2,160    | 1.3    | 2,240        | 88.7      | 94.8      | 2007年10月3日  |
| 住居-93 | エスティメゾン薬院      | 福岡県福岡市中央区平尾    | 1,342.00  | 5,590.13   | 2,008    | 1.2    | 2,180        | 92.2      | 94.0      | 2006年2月2日   |
| 住居-94 | エスティメゾン錦糸町Ⅱ    | 東京都墨田区江東橋      | 1,679.75  | 11,160.19  | 6,720    | 3.9    | 7,250        | -         | 94.1      | 2008年1月17日  |
| 住居-95 | エスティメゾン大島      | 東京都江東区大島       | 3,003.87  | 11,940.22  | 7,120    | 4.2    | 7,990        | -         | 94.9      | 2007年9月13日  |
| 住居-96 | プライムメゾン富士見台    | 愛知県名古屋市千種区富士見台 | 4,882.14  | 6,173.03   | 1,755    | 1.0    | 1,880        | -         | 92.2      | 2007年4月24日  |
| 住居-97 | エスティメゾン鶴舞      | 愛知県名古屋市中区千代田   | 3,470.05  | 21,577.20  | 3,760    | 2.2    | 4,090        | -         | 100.0     | 1999年11月27日 |
| 住居小計  |                |                | 95,223.65 | 333,034.31 | 153,562  | 89.8   | 158,249      | 96.6      | 96.3      |             |

# 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 (%) |              | 2014年3月期末 | 2014年9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          | 2.2    | 2,219        | 100.0     | 100.0     | (注7)        |
| 商業-2             | b-town神宮前Ⅱ(注8)  | 東京都渋谷区神宮前      | 283.83     | 499.67     | 1,043          | 0.6    | 983          | 100.0     | 100.0     | 2005年5月20日  |
| 商業-3             | りんくう羽倉崎プラザ(注9)  | 大阪府泉南郡田尻町 他    | 53,231.66  | -          | 4,697          | 2.7    | 5,040        | 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          | 0.9    | 1,120        | 100.0     | 92.3      | 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          | 0.8    | 1,330        | 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          | 1.2    | 1,640        | 88.8      | 100.0     | 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          | 1.1    | 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 | 長野県上田市中央丸      | 23,304.57  | 6,283.76   | 1,355<br>(注10) | 0.8    | 1,190        | 100.0     | 100.0     | (注10)       |
| その他信託不動産(商業施設)小計 |                 |                | 161,669.07 | 30,024.99  | 17,536         | 10.2   | 15,052       | 99.8      | 99.9      |             |
| ポートフォリオの合計       |                 |                | 256,892.72 | 363,059.30 | 171,099        | 100.0  | 173,301      | 97.5      | 97.1      |             |

|                                |              |                   |
|--------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>2014年9月期末(第18期末)保有</b>      | <b>99物件</b>  | <b>171,099百万円</b> |
| 2014年10月3日(第19期)売却             | 1物件          | △1,043百万円         |
| 2014年11月4日(第19期)取得             | 7物件          | 12,400百万円         |
| <b>本書の日付現在(2014年11月18日)保有</b>  | <b>105物件</b> | <b>182,456百万円</b> |
| 2015年1月15日(第19期)取得予定           | 1物件          | 3,585百万円          |
| <b>2015年1月15日(第19期)保有(見込値)</b> | <b>106物件</b> | <b>186,041百万円</b> |

- (注 1) 2014年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率は小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注 2) 「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ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記載しています。
- (注 3) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期」については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注 4) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 5) エスティメゾン五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得に係る専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
- (注 6) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。
- (注 7) 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日付でその一部を売却しており、2013年9月末日以降において、浜松プラザイーストの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賃地であり、建物はテナント所有となっているため延床面積には含めていません。また、「取得価格」及び「期末算定価額」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%に対応する金額となっており、当該売却済の部分は含んでいません。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) b-town神宮前Ⅱは、2014年10月3日付で売却しています。
- (注 9) りんくう羽倉崎プラザは賃地であり、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10) 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           | 期末算定価額(百万円)   |               | 増減<br>(百万円) | 直接還元利回り(%)    |               | 割引率(%)        |               | 最終還元利回り(%)    |               | 取得価格<br>(百万円) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) |
|-------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
|       |                | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 |             | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 |               |                       |
| 住居-1  | エステイメゾン銀座      | 5,680         | 5,810         | 130         | 4.6           | 4.5           | 4.8           | 4.7           | 4.8           | 4.7           | 5,290         | 4,842                 |
| 住居-3  | エステイメゾン麻布永坂    | 1,560         | 1,590         | 30          | 4.8           | 4.7           | 4.9           | 4.8           | 5.0           | 4.9           | 1,730         | 1,649                 |
| 住居-4  | エステイメゾン恵比寿Ⅱ    | 1,790         | 1,820         | 30          | 4.8           | 4.7           | 4.9           | 4.8           | 5.0           | 4.9           | 1,960         | 1,850                 |
| 住居-5  | エステイメゾン恵比寿     | 775           | 774           | △1          | 4.6           | 4.6           | 4.7           | 4.7           | 4.8           | 4.8           | 700           | 653                   |
| 住居-6  | エステイメゾン神田      | 1,360         | 1,380         | 20          | 4.8           | 4.7           | 4.9           | 4.8           | 5.0           | 4.9           | 1,360         | 1,249                 |
| 住居-8  | エステイメゾン北新宿     | 1,440         | 1,430         | △10         | 4.9           | 4.9           | 4.9           | 4.9           | 5.1           | 5.1           | 1,290         | 1,197                 |
| 住居-10 | エステイメゾン浅草駒形    | 1,940         | 1,950         | 10          | 4.9           | 4.9           | 4.9           | 4.9           | 5.1           | 5.1           | 1,870         | 1,690                 |
| 住居-11 | エステイメゾン町田      | 1,420         | 1,450         | 30          | 5.5           | 5.4           | 5.4           | 5.3           | 5.7           | 5.6           | 1,360         | 1,140                 |
| 住居-12 | エステイメゾン川崎      | 2,280         | 2,280         | -           | 5.1           | 5.1           | 5.1           | 5.1           | 5.3           | 5.3           | 2,130         | 1,890                 |
| 住居-13 | エステイメゾン今池      | 192           | 195           | 3           | 6.3           | 6.2           | 5.7           | 5.6           | 6.5           | 6.4           | 300           | 270                   |
| 住居-14 | エステイメゾン新川崎     | 1,090         | 1,150         | 60          | 5.7           | 5.5           | 4.5           | 4.3           | 5.9           | 5.7           | 1,018         | 944                   |
| 住居-15 | エステイメゾン横浜      | 1,980         | 2,010         | 30          | 5.2           | 5.1           | 5.0           | 4.9           | 5.4           | 5.3           | 2,090         | 1,960                 |
| 住居-16 | エステイメゾン亀戸      | 1,380         | 1,410         | 30          | 5.2           | 5.1           | 5.0           | 4.9           | 5.4           | 5.3           | 1,650         | 1,473                 |
| 住居-17 | エステイメゾン目黒      | 974           | 987           | 13          | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 887           | 815                   |
| 住居-18 | エステイメゾン八千代緑が丘  | 1,110         | 1,120         | 10          | 5.6           | 5.5           | 5.5           | 5.4           | 5.7           | 5.6           | 1,348         | 1,198                 |
| 住居-19 | エステイメゾン巢鴨      | 1,450         | 1,510         | 60          | 4.8           | 4.6           | 4.6           | 4.4           | 5.0           | 4.8           | 1,510         | 1,486                 |
| 住居-20 | エステイメゾン京橋      | 2,700         | 2,700         | -           | 5.4           | 5.3           | 5.3           | 5.2           | 5.5           | 5.4           | 2,774         | 2,425                 |
| 住居-21 | エステイメゾン目黒本町    | 996           | 998           | 2           | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.1           | 5.0           | 1,220         | 1,142                 |
| 住居-22 | エステイメゾン白楽      | 837           | 829           | △8          | 5.3           | 5.2           | 5.1           | 5.0           | 5.5           | 5.4           | 844           | 746                   |
| 住居-23 | エステイメゾン南堀江     | 982           | 1,020         | 38          | 5.3           | 5.1           | 5.1           | 4.9           | 5.5           | 5.3           | 1,055         | 977                   |
| 住居-24 | エステイメゾン五反田     | 2,720         | 2,780         | 60          | 5.1           | 5.0           | 4.8           | 4.7           | 5.3           | 5.2           | 3,043         | 2,822                 |
| 住居-25 | エステイメゾン大井仙台坂   | 2,420         | 2,450         | 30          | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.1           | 5.0           | 2,440         | 2,279                 |
| 住居-26 | エステイメゾン品川シーサイド | 2,050         | 1,940         | △110        | 4.8           | 4.6           | 4.6           | 4.4           | 5.0           | 4.8           | 2,200         | 2,036                 |
| 住居-27 | エステイメゾン南麻布     | 1,180         | 1,130         | △50         | 4.5           | 4.3           | 4.3           | 4.1           | 4.7           | 4.5           | 1,300         | 1,224                 |
| 住居-28 | エステイメゾン城東      | 930           | 940           | 10          | 5.7           | 5.6           | 5.5           | 5.4           | 5.9           | 5.8           | 1,075         | 1,007                 |
| 住居-29 | エステイメゾン塚本      | 1,060         | 1,060         | -           | 5.7           | 5.6           | 5.5           | 5.4           | 5.9           | 5.8           | 1,250         | 1,153                 |
| 住居-30 | エステイメゾン川崎Ⅱ     | 1,940         | 2,010         | 70          | 5.0           | 4.8           | 4.8           | 4.6           | 5.2           | 5.0           | 1,900         | 1,773                 |
| 住居-31 | エステイメゾン麻布十番    | 2,410         | 2,490         | 80          | 4.5           | 4.3           | 4.3           | 4.1           | 4.7           | 4.5           | 2,700         | 2,633                 |
| 住居-33 | エステイメゾン板橋本町    | 882           | 905           | 23          | 4.9           | 4.7           | 4.7           | 4.5           | 5.1           | 4.9           | 1,000         | 939                   |
| 住居-34 | エステイメゾン大泉学園    | 790           | 811           | 21          | 5.0           | 4.8           | 4.8           | 4.6           | 5.2           | 5.0           | 871           | 816                   |
| 住居-35 | エステイメゾン天神東Ⅰ    | 370           | 376           | 6           | 5.8           | 5.7           | 5.6           | 5.5           | 6.0           | 5.9           | 445           | 401                   |

# 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<br>(百万円) | 直接還元利回り(%)    |               | 割引率(%)        |               | 最終還元利回り(%)    |               | 取得価格<br>(百万円) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) |
|-------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
|       |                | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 |             | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 |               |                       |
| 住居-36 | エステイメゾン天神東Ⅱ    | 687           | 698           | 11          | 5.8           | 5.7           | 5.6           | 5.5           | 6.0           | 5.9           | 840           | 755                   |
| 住居-37 | エステイメゾン四条西洞院   | 1,050         | 1,070         | 20          | 5.6           | 5.5           | 5.4           | 5.3           | 5.8           | 5.7           | 1,420         | 1,328                 |
| 住居-39 | エステイメゾン東品川     | 2,270         | 2,320         | 50          | 5.0           | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 5.2           | 5.1           | 2,610         | 2,511                 |
| 住居-40 | エステイメゾン八王子みなみ野 | 957           | 958           | 1           | 5.6           | 5.5           | 5.5           | 5.4           | 5.7           | 5.6           | 1,000         | 919                   |
| 住居-41 | エステイメゾン西中島     | 1,920         | 1,920         | -           | 5.6           | 5.5           | 5.4           | 5.3           | 5.8           | 5.7           | 2,250         | 2,019                 |
| 住居-42 | エステイメゾン板橋区役所前  | 2,380         | 2,450         | 70          | 4.9           | 4.7           | 4.7           | 4.5           | 5.1           | 4.9           | 2,700         | 2,551                 |
| 住居-43 | エステイメゾン武蔵小山    | 964           | 1,010         | 46          | 4.9           | 4.7           | 4.7           | 4.5           | 5.1           | 4.9           | 1,012         | 978                   |
| 住居-44 | エステイメゾン千駄木     | 652           | 680           | 28          | 4.9           | 4.7           | 4.7           | 4.5           | 5.1           | 4.9           | 757           | 735                   |
| 住居-45 | エステイメゾン四谷坂町    | 1,850         | 1,930         | 80          | 4.8           | 4.6           | 4.6           | 4.4           | 5.0           | 4.8           | 2,300         | 2,253                 |
| 住居-46 | エステイメゾン博多東     | 2,270         | 2,350         | 80          | 5.7           | 5.5           | 5.7           | 5.5           | 5.8           | 5.6           | 2,250         | 2,110                 |
| 住居-47 | エステイメゾン上呉服     | 803           | 828           | 25          | 5.6           | 5.4           | 5.6           | 5.4           | 5.7           | 5.5           | 900           | 850                   |
| 住居-48 | エステイメゾン三軒茶屋    | 806           | 820           | 14          | 4.8           | 4.7           | 4.9           | 4.8           | 5.0           | 4.9           | 871           | 862                   |
| 住居-50 | プライムメゾン武蔵野の杜   | 1,750         | 1,780         | 30          | 5.5           | 5.4           | 5.4           | 5.3           | 5.7           | 5.6           | 1,560         | 1,527                 |
| 住居-51 | プライムメゾン東桜      | 1,310         | 1,340         | 30          | 5.5           | 5.4           | 5.4           | 5.3           | 5.7           | 5.6           | 1,140         | 1,093                 |
| 住居-52 | プライムメゾン萱場公園    | 721           | 734           | 13          | 5.7           | 5.6           | 5.6           | 5.5           | 5.9           | 5.8           | 640           | 622                   |
| 住居-53 | エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ   | 794           | 807           | 13          | 4.9           | 4.8           | 5.0           | 4.9           | 5.1           | 5.0           | 714           | 696                   |
| 住居-54 | エステイメゾン板橋C6    | 2,300         | 2,340         | 40          | 5.0           | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 5.2           | 5.1           | 2,260         | 2,202                 |
| 住居-55 | マスト博多          | 2,230         | 2,280         | 50          | 5.7           | 5.6           | 5.2           | 5.1           | 5.9           | 5.8           | 1,920         | 1,902                 |
| 住居-56 | エステイメゾン錦糸町     | 1,150         | 1,180         | 30          | 5.0           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.2           | 5.0           | 1,050         | 1,079                 |
| 住居-57 | エステイメゾン武蔵小金井   | 1,610         | 1,610         | -           | 5.0           | 5.0           | 5.1           | 5.1           | 5.2           | 5.2           | 1,450         | 1,489                 |
| 住居-58 | プライムメゾン御器所     | 1,740         | 1,760         | 20          | 5.5           | 5.4           | 5.5           | 5.4           | 5.7           | 5.6           | 1,640         | 1,615                 |
| 住居-59 | プライムメゾン太陽ヶ丘    | 847           | 851           | 4           | 5.4           | 5.3           | 5.2           | 5.1           | 5.6           | 5.5           | 810           | 797                   |
| 住居-60 | プライムメゾン北田辺     | 547           | 553           | 6           | 5.7           | 5.6           | 5.5           | 5.4           | 5.9           | 5.8           | 540           | 532                   |
| 住居-61 | プライムメゾン百道浜     | 1,930         | 1,950         | 20          | 5.7           | 5.6           | 5.3(注4)       | 5.3(注4)       | 5.9           | 5.8           | 1,810         | 1,816                 |
| 住居-62 | エステイメゾン秋葉原     | 1,700         | 1,760         | 60          | 4.9           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.1           | 4.9           | 1,560         | 1,567                 |
| 住居-63 | エステイメゾン笹塚      | 2,950         | 2,980         | 30          | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.1           | 5.0           | 2,830         | 2,839                 |
| 住居-64 | プライムメゾン銀座イースト  | 5,410         | 5,580         | 170         | 4.7           | 4.5           | 4.4           | 4.3           | 4.9           | 4.7           | 5,205         | 5,168                 |
| 住居-65 | プライムメゾン高見      | 948           | 955           | 7           | 5.3           | 5.2           | 5.4           | 5.3           | 5.5           | 5.4           | 905           | 901                   |
| 住居-66 | プライムメゾン矢田南     | 748           | 749           | 1           | 5.7           | 5.6           | 5.6           | 5.5           | 5.9           | 5.8           | 715           | 712                   |
| 住居-67 | プライムメゾン照葉      | 1,200         | 1,220         | 20          | 5.9           | 5.8           | 5.7           | 5.6           | 6.1           | 6.0           | 1,110         | 1,103                 |
| 住居-68 | エステイメゾン東白壁     | 1,420         | 1,440         | 20          | 5.6           | 5.5           | 5.4(注4)       | 5.3(注4)       | 5.8           | 5.7           | 1,350         | 1,337                 |

# 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<br>(百万円)   | 直接還元利回り(%)    |               | 割引率(%)        |               | 最終還元利回り(%)    |               | 取得価格<br>(百万円) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) |
|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
|       |                | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 |               | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 | 2014年<br>3月期末 | 2014年<br>9月期末 |               |                       |
| 住居-69 | エステイメゾン千石      | 1,180         | 1,190         | 10            | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 4.4           | 4.9           | 4.8           | 1,075         | 1,111                 |
| 住居-70 | エステイメゾン代沢      | 1,960         | 1,970         | 10            | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 4.4           | 4.9           | 4.8           | 1,870         | 1,928                 |
| 住居-71 | エステイメゾン戸越      | 1,490         | 1,520         | 30            | 4.8           | 4.7           | 4.9           | 4.8           | 5.0           | 4.9           | 1,370         | 1,412                 |
| 住居-72 | エステイメゾン瓦町      | 1,770         | 1,790         | 20            | 5.3           | 5.2           | 5.4           | 5.3           | 5.5           | 5.4           | 1,640         | 1,646                 |
| 住居-73 | エステイメゾン西天満     | 1,570         | 1,590         | 20            | 5.3           | 5.2           | 5.4           | 5.3           | 5.5           | 5.4           | 1,440         | 1,448                 |
| 住居-74 | エステイメゾン白金台     | 2,130         | 2,140         | 10            | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 1,900         | 1,977                 |
| 住居-75 | エステイメゾン東新宿     | 1,490         | 1,490         | -             | 4.7           | 4.7           | 4.8           | 4.8           | 4.9           | 4.9           | 1,370         | 1,405                 |
| 住居-76 | エステイメゾン元麻布     | 1,280         | 1,330         | 50            | 4.6           | 4.5           | 4.7           | 4.6           | 4.8           | 4.7           | 1,170         | 1,204                 |
| 住居-77 | エステイメゾン都立大学    | 784           | 787           | 3             | 4.7           | 4.6           | 4.8           | 4.7           | 4.9           | 4.8           | 729           | 752                   |
| 住居-78 | エステイメゾン武蔵小山Ⅱ   | 901           | 921           | 20            | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 844           | 869                   |
| 住居-79 | エステイメゾン中野      | 1,650         | 1,660         | 10            | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 1,540         | 1,585                 |
| 住居-80 | エステイメゾン新中野     | 906           | 906           | -             | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.1           | 5.0           | 847           | 872                   |
| 住居-81 | エステイメゾン中野富士見町  | 934           | 920           | △14           | 4.8           | 4.8           | 4.9           | 4.9           | 5.0           | 5.0           | 863           | 888                   |
| 住居-82 | エステイメゾン哲学堂     | 1,090         | 1,100         | 10            | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.1           | 5.0           | 954           | 981                   |
| 住居-83 | エステイメゾン高円寺     | 1,070         | 1,070         | -             | 4.7           | 4.7           | 4.8           | 4.8           | 4.9           | 4.9           | 958           | 987                   |
| 住居-84 | エステイメゾン押上      | 2,160         | 2,210         | 50            | 5.0           | 4.9           | 5.0           | 4.9           | 5.2           | 5.1           | 1,950         | 2,006                 |
| 住居-85 | エステイメゾン赤羽      | 2,900         | 2,940         | 40            | 5.0           | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 5.2           | 5.1           | 2,730         | 2,805                 |
| 住居-86 | エステイメゾン王子      | 1,450         | 1,480         | 30            | 5.0           | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 5.2           | 5.1           | 1,380         | 1,420                 |
| 住居-87 | プライムメゾン早稲田     | 1,370         | 1,390         | 20            | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 1,280         | 1,299                 |
| 住居-88 | プライムメゾン八丁堀     | 1,230         | 1,260         | 30            | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 1,160         | 1,178                 |
| 住居-89 | プライムメゾン神保町     | 1,670         | 1,710         | 40            | 4.8           | 4.7           | 4.5           | 4.5           | 5.0           | 4.9           | 1,640         | 1,661                 |
| 住居-90 | プライムメゾン御殿山イースト | 2,420         | 2,530         | 110           | 4.6           | 4.4           | 4.3           | 4.2           | 4.8           | 4.6           | 2,120         | 2,148                 |
| 住居-91 | マストライフ秋葉原      | 497           | 507           | 10            | 4.9           | 4.8           | 4.7           | 4.6           | 5.1           | 5.0           | 480           | 492                   |
| 住居-92 | エステイメゾン葵       | 2,230         | 2,240         | 10            | 5.5           | 5.4           | 5.5           | 5.4           | 5.7           | 5.6           | 2,160         | 2,210                 |
| 住居-93 | エステイメゾン薬院      | 2,140         | 2,180         | 40            | 5.3           | 5.2           | 5.4           | 5.3           | 5.5           | 5.4           | 2,008         | 2,124                 |
| 住居-94 | エステイメゾン錦糸町Ⅱ    | -             | 7,250         | -             | -             | 4.8           | -             | 4.6           | -             | 5.0           | 6,720         | 6,987                 |
| 住居-95 | エステイメゾン大島      | -             | 7,990         | -             | -             | 4.8           | -             | 4.6           | -             | 5.0           | 7,120         | 7,384                 |
| 住居-96 | プライムメゾン富士見台    | -             | 1,880         | -             | -             | 5.5           | -             | 5.3           | -             | 5.7           | 1,755         | 1,832                 |
| 住居-97 | エステイメゾン鶴舞      | -             | 4,090         | -             | -             | 5.6           | -             | 5.4           | -             | 5.8           | 3,760         | 3,933                 |
| 住居小計  |                | 134,874       | 158,249       | 2,165<br>(注5) | 5.1           | 5.0           | 5.0           | 4.9           | 5.3           | 5.2           | 153,562       | 150,139               |

# 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) |
|------------------|-----------------|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|---------------|
|                  |                 | 2014年3月期末   | 2014年9月期末 |           | 2014年3月期末  | 2014年9月期末 | 2014年3月期末 | 2014年9月期末 | 2014年3月期末  | 2014年9月期末 |           |               |
| 商業-1             | 浜松プラザ(注6)       | 2,224       | 2,219     | △4        | 6.6        | 6.6       | 6.3       | 6.3       | 6.7        | 6.7       | 3,820     | 3,653         |
| 商業-2             | b-town神宮前Ⅱ(注7)  | 939         | 983       | 44        | 4.4        | 4.2       | 4.2       | 4.0       | 4.6        | 4.4       | 1,043     | 1,013         |
| 商業-3             | りんくう羽倉崎プラザ(注8)  | 4,960       | 5,040     | 80        | -          | -         | -         | -         | -          | -         | 4,697     | 4,734         |
| 商業-4             | b-town南青山       | 1,120       | 1,120     | -         | 4.6        | 4.5       | 4.6       | 4.5       | 4.7        | 4.6       | 1,530     | 1,508         |
| 商業-5             | コジマNEW上福岡店      | 1,290       | 1,330     | 40        | 6.4        | 6.2       | 6.2       | 6.0       | 6.6        | 6.4       | 1,300     | 1,254         |
| 商業-7             | b-toss池袋        | 1,610       | 1,640     | 30        | 5.2        | 5.1       | 5.2       | 5.1       | 5.3        | 5.2       | 1,980     | 1,974         |
| 商業-8             | ジョイスクエア湯河原      | 1,530       | 1,530     | -         | 6.4        | 6.4       | 6.3       | 6.3       | 6.6        | 6.6       | 1,810     | 1,695         |
| 商業-9             | ベ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     | 1,379         |
| その他信託不動産(商業施設)小計 |                 | 14,863      | 15,052    | 189       | 5.7        | 5.6       | 5.6       | 5.5       | 5.8        | 5.8       | 17,536    | 17,214        |
| ポートフォリオの合計       |                 | 149,737     | 173,301   | 2,354(注5) | 5.2        | 5.1       | 5.0       | 4.9       | 5.4        | 5.2       | 171,099   | 167,353       |

(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9月期末(第18期末)保有資産につき2014年9月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

(注3) 住居小計、その他信託不動産(商業施設)小計及びポートフォリオの合計の「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、各期末時点の保有物件に係る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、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%となっており、2014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5.3%、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、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%となっており、2014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5.3%、契約期間満了後の割引率は5.5%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、2014年3月期末(第17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9月期(第18期)に取得した4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、ハマプラ・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、ハマプラ・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日付でその一部を売却しており、2013年9月末日以降において、浜松プラザイーストの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」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、当該売却済の部分は含んでいません。

(注7) b-town神宮前Ⅱは、2014年10月3日付で売却しています。

(注8) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、他の取得資産と評価方法が異なるため、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は記載していません。当該物件における資産評価に関しては、以下をご参照下さい。

| 物件番号 | 物件名称       | DCF法適用における割引率(%) |                  |
|------|------------|------------------|------------------|
|      |            | 2014年3月期末(第17期末) | 2014年9月期末(第18期末) |
| 商業-3 | りんくう羽倉崎プラザ | 6.1~6.7*         | 5.8~6.5*         |

\* 評価対象不動産は3物件あり、DCF法適用における割引率は契約条件等に応じて異なっています。

# 有利子負債一覧(1)

本書の日付現在

## 借入金

|               | 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     | 2014.5.1  | 4,350百万円 | 0.34000%  | 変動        | 2015.2.27 | (注3) | 無担保 |
|               | 株式会社三井住友銀行    |           | 4,350百万円 |           |           |           |      |     |
|               | 株式会社みずほ銀行     | 2014.11.4 | 500百万円   | 0.34000%  | 変動        | 2015.8.31 | (注3) | 無担保 |
|               | 株式会社三井住友銀行    |           | 500百万円   |           |           |           |      |     |
|               | 小計            |           | 9,700百万円 |           |           |           |      |     |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 農林中央金庫        | 2011.7.29 | 1,500百万円 | 1.15900%  | 固定(注4)    | 2015.2.27 | (注5) | 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4)    | 2015.2.27 | (注3) | 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            |           | 6,650百万円 |           |           |           |      |     |
| 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5) | 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4)    | 2017.2.28 | (注3) | 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    | 1.19475% | 固定(注4)    | 2017.2.28 | (注6)      | 無担保  |     |
|               | 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    |          |           |           |           |      |     |
|               | 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    | 1.15475% | 固定(注4)    | 2019.2.28 | (注5)      | 無担保  |     |
|               | 株式会社日本政策投資銀行  | 941百万円    |          |           |           |           |      |     |
|               | 株式会社みずほ銀行     | 1,470百万円  |          |           |           |           |      |     |
| 株式会社三井住友銀行    | 1,470百万円      | 0.95750%  | 固定(注4)   | 2017.8.31 | (注5)      | 無担保       |      |     |
| 農林中央金庫        | 2,352百万円      |           |          |           |           |           |      |     |
| 株式会社みずほ銀行     | 176百万円        |           |          |           |           |           |      |     |
| 株式会社三井住友銀行    | 176百万円        |           |          |           |           |           |      |     |



# 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         | 株式会社みずほ銀行     | 2013.2.8  | 750百万円   | 0.89900% | 固定(注4) | 2019.2.28 | (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   |          |        |           |      |     |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行 |           | 750百万円   |          |        |           |      |     |
|               | 株式会社みずほ銀行     | 2013.2.28 | 400百万円   | 1.02225% | 固定(注4) | 2020.2.28 | (注5) | 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 |          |        |           |      |     |
|               | 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     | 2013.2.28 | 500百万円   | 0.75600% | 固定(注4) | 2018.2.28 | (注5) | 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   |          |        |           |      |     |
|               | 株式会社みずほ銀行     |           | 100百万円   |          |        |           |      |     |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2013.3.1  | 500百万円   | 0.65475% | 固定(注4) | 2017.2.28 | (注3) | 無担保 |
|               | 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     | 2013.8.30 | 300百万円   | 1.17200% | 固定(注4) | 2020.8.31 | (注5) | 無担保 |
|               | 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 | 2013.8.30 | 700百万円   | 0.61000% | 変動     | 2018.8.31 | (注5) | 無担保 |
|               | 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     | 2014.1.31 | 500百万円   | 1.17350% | 固定(注4) | 2022.2.28 | (注3) | 無担保 |
|               | 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    |           | 1,100百万円 |          |        |           |      |     |
|               | 三井住友信託銀行株式会社  | 2014.1.31 | 500百万円   | 1.17350% | 固定(注4) | 2022.2.28 | (注3) | 無担保 |
|               | 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        |           |          |          |        |           |      |     |
| 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   |          |        |           |      |     |

# 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      | 使途   | 摘要  |
|---------------|---------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|------|-----|
| 長期借入金         | 株式会社みずほ銀行     | 2014.2.28 | 400百万円    | 1.11000% | 固定(注4)    | 2022.2.28 | (注5) | 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     |           | 800百万円    |          |           |           |      |     |
|               | 株式会社池田泉州銀行    | 2014.2.28 | 500百万円    | 0.95225% | 固定(注4)    | 2021.2.26 | (注5) | 無担保 |
|               | 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    | 0.79614%  | 固定(注4)   | 2020.2.28 | (注5)      | 無担保  |     |
|               | 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  |           |          |           |           |      |     |
|               | 株式会社静岡銀行      | 500百万円    |           |          |           |           |      |     |
|               | 信金中央金庫        | 500百万円    |           |          |           |           |      |     |
|               | 株式会社福岡銀行      | 2014.3.28 | 500百万円    | 0.97300% | 固定(注4)    | 2021.2.26 | (注3) | 無担保 |
|               | 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        |           |           |          |           |           |      |     |
| 株式会社みずほ銀行     | 2014.8.29     | 2,500百万円  | 0.96475%  | 固定(注4)   | 2022.8.31 | (注5)      | 無担保  |     |
| 株式会社三井住友銀行    |               | 2,000百万円  |           |          |           |           |      |     |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 |               | 900百万円    |           |          |           |           |      |     |
| 株式会社みずほ銀行     | 2014.8.29     | 2,450百万円  | 0.83600%  | 固定(注4)   | 2021.8.31 | (注5)      | 無担保  |     |
| 株式会社三井住友銀行    |               | 1,950百万円  |           |          |           |           |      |     |
|               | 小計            |           | 62,609百万円 |          |           |           |      |     |
|               | 借入金計          |           | 78,959百万円 |          |           |           |      |     |

## ■ 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      | 使途     | 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、5) | 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5)   | 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 |        |     |
|  | 第5回無担保投資法人債    | 2014.8.29 | 3,000百万円         | 0.87100% | 固定    | 2024.8.30 | (注5)   | 無担保 |
|  | 投資法人債計         |           | 14,500百万円        |          |       |           |        |     |
|  | <b>有利子負債合計</b> |           | <b>93,459百万円</b> |          |       |           |        |     |

(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) 不動産信託受益権の取得資金 (注4) 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5) 既存借入金の返済資金 (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9月末現在の投資主概況

## 主要な投資主

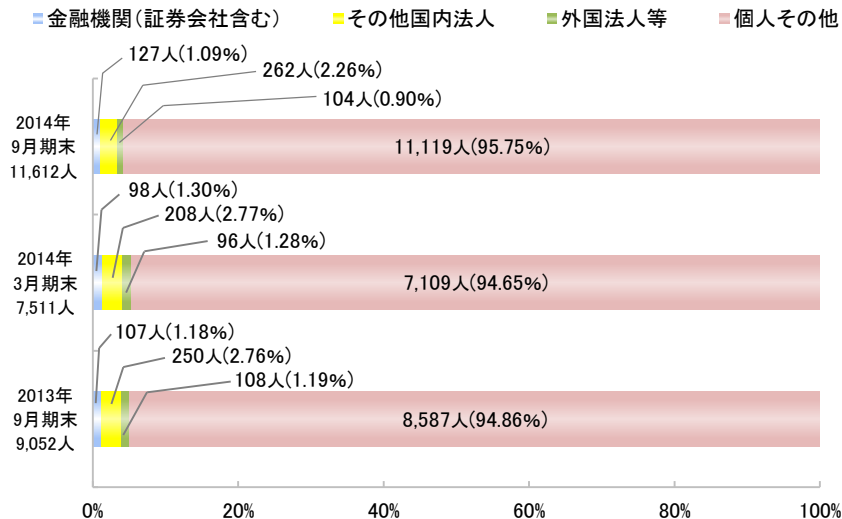
| 氏名又は名称                                     | 所有投資口数(口)      | 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%) |
|--|----------------|-------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                  | 222,792        | 24.34                   |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                    | 61,658         | 6.73                    |
| 積水ハウス株式会社                                  | 39,000         | 4.26                    |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                  | 37,856         | 4.13                    |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                            | 36,132         | 3.94                    |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー                          | 33,481         | 3.65                    |
| 富士火災海上保険株式会社                               | 20,630         | 2.25                    |
| ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613 | 20,109         | 2.19                    |
| みずほ信託銀行株式会社                                | 15,204         | 1.66                    |
| 株式会社八十二銀行                                  | 14,365         | 1.56                    |
| <b>合 計</b>                                 | <b>501,227</b> | <b>54.76</b>            |

(注) 上記割合については、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

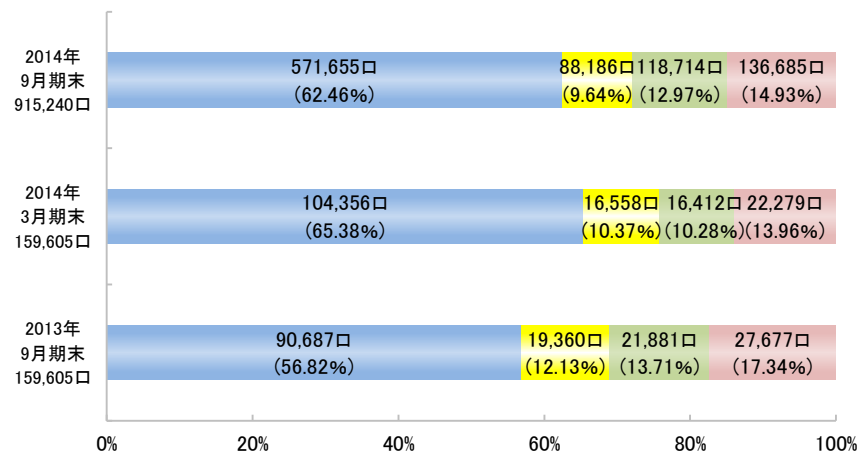
■ 2014年11月14日までに提出された主要な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

| 提出者         | 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) | 112,891口     | 98,507口     |
| 株券等の保有割合    | 12.33%       | 10.76%      |
| 提出日         | 2014.10.6    | 2014.10.22  |

## 投資主の状況



(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。



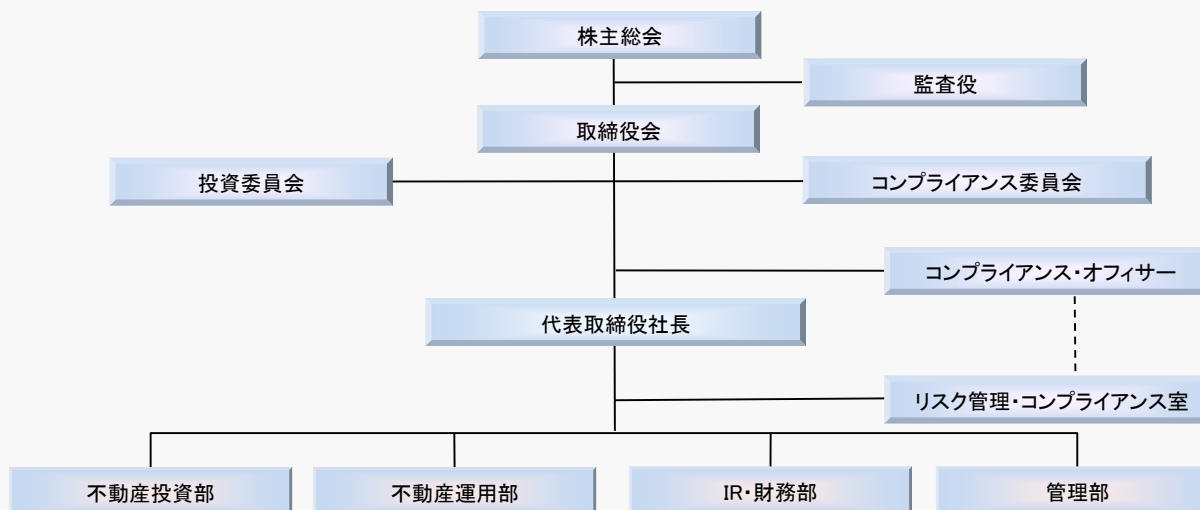
(注) 上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。

## 資産運用会社の運用体制

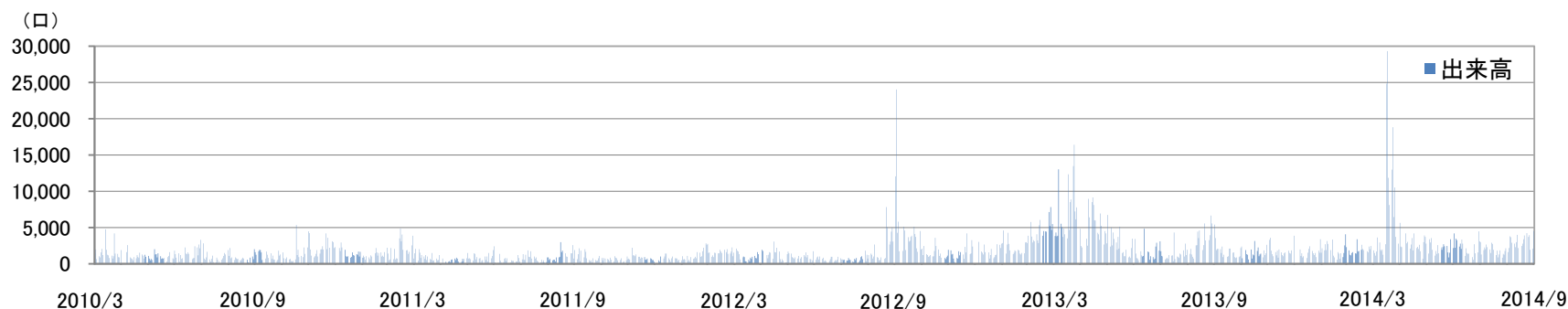
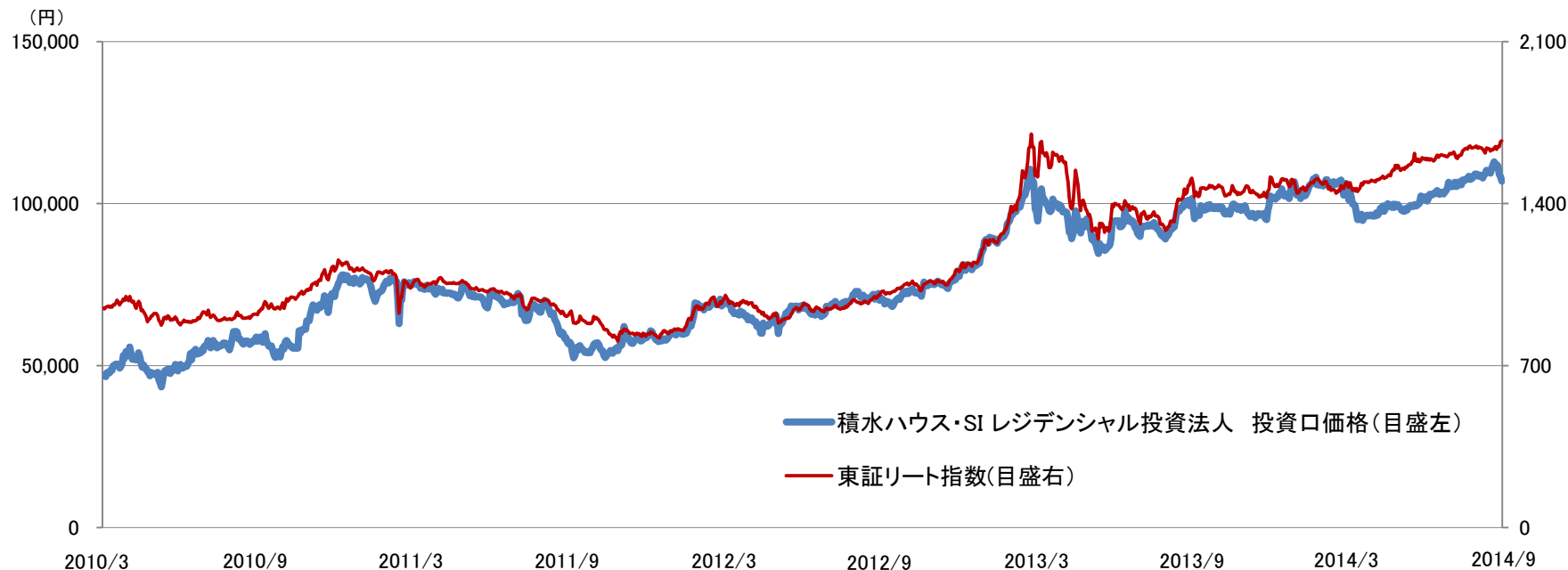
本書の日付現在

|      |   |
|------|---|
| 商号   | 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社<br>(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)<br>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)        |



## スポンサー変更後の投資口価格及び出来高の推移



(注) 2014年4月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しており、2014年3月27日より権利落後の5分割された投資口価格により取引されています。当該投資口分割による影響を加味し、2014年3月27日以前の「投資口価格」は実績値の数値を5で除した数値を、「出来高」は実績値の数値に5を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。



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



SEKISUI HOUSE



SPRING INVESTMENT

# 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人