

# 2017年3月期(第23期) 決算説明会資料

2017年5月15日



**Business Results**  
for the 23rd Fiscal Period  
from Oct. 1, 2016  
to Mar. 31, 2017

Sekisui House Asset Management, Ltd.

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 目次

## I. 初めに ～資産運用会社の主要株主の異動～

積水ハウスを単独スポンサーとする体制への移行	4
------------------------	---

## II. 2017年3月期(第23期)の総括

ハイライト	7
2017年3月期(第23期)決算サマリー	8
2017年3月期(第23期)予想分配金からの変動分析	9
2017年3月期末(第23期末)鑑定評価額等の状況	10

## III. 2017年3月期(第23期)の外部成長実績

2017年3月期(第23期)外部成長サマリー	13
2017年3月期(第23期)取得資産の概要	14
ポートフォリオの強化を企図した運用資産の入替え	15
住居ポートフォリオの状況	16

## IV. 2017年3月期(第23期)の内部成長実績

稼働率及びNOI利回り	18
住居に係る投資エリア別稼働状況	19
住居に係る新規・更新契約時の賃料動向	20
住居に係る主な運用指標の状況	21
住居に係る収益性向上施策	22
住居に係る資産価値維持・向上施策	23
浜松プラザの現状	24

## V. 2017年3月期(第23期)のファイナンス活動

エクイティファイナンス	26
デットファイナンス	27

## VI. CSR・環境活動への取組み

CSR・環境活動に関するこれまでの取組み実例	31
外部評価機関による環境認証の取得実例	32

## VII. 2017年9月期(第24期)及び2018年3月期(第25期)業績予想

2017年9月期(第24期)業績予想	34
2017年9月期(第24期)予想分配金の変動分析	35
2018年3月期(第25期)業績予想	36
2018年3月期(第25期)予想分配金の変動分析	37
今後の分配方針について	38
積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件	39
(ご参考)2016年5月に公表した「フェーズⅢ」における成長戦略	40

## VIII. Appendix

貸借対照表	42
損益計算書	44
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	45
主要な経営指標等	46
積水ハウスグループとの協働体制確立後の軌跡	47
ポートフォリオマップ	48
ポートフォリオ構築方針	50
期末保有物件一覧	51
期末算定価額一覧	56
有利子負債一覧	61
2017年3月末現在の投資主概況	63
投資口価格及び出来高の推移	64

# I. 初めに ～資産運用会社の主要株主の異動～



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町



エスティメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 積水ハウスを単独スポンサーとする体制への移行(1)

- 2017年3月29日付でスプリング・インベストメントが保有する本資産運用会社の株式(25%)を積水ハウスが取得し、単独スポンサー体制へ移行



- 単独スポンサー体制への移行に伴い、2017年3月29日付で本資産運用会社の商号を変更し、また、本投資法人の商号変更を内容とする規約一部変更議案を2017年6月7日に開催される投資主総会に付議予定

本資産運用会社 (2017年3月29日付で商号変更)



**積水ハウス・アセットマネジメント株式会社**

(旧商号: 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)

略称: SHAM

本投資法人 (2017年6月7日付で商号変更議案を付議予定)



**積水ハウス・レジデンシャル投資法人**

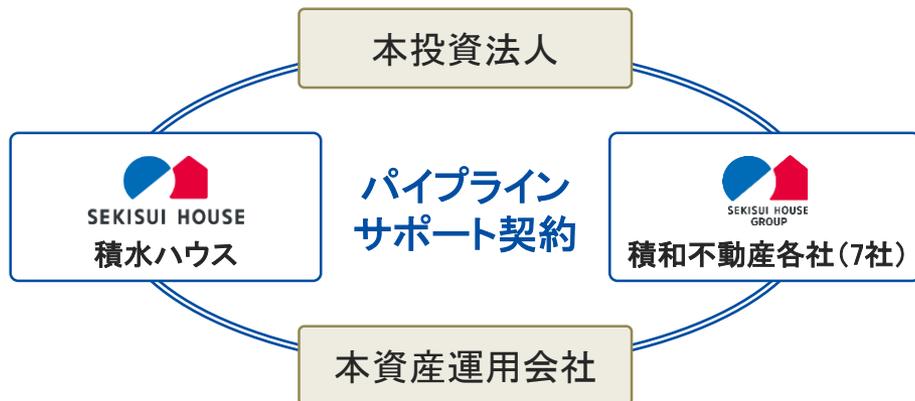
(現商号: 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人)

略称: SHI

# 積水ハウスを単独スポンサーとする体制への移行(2)

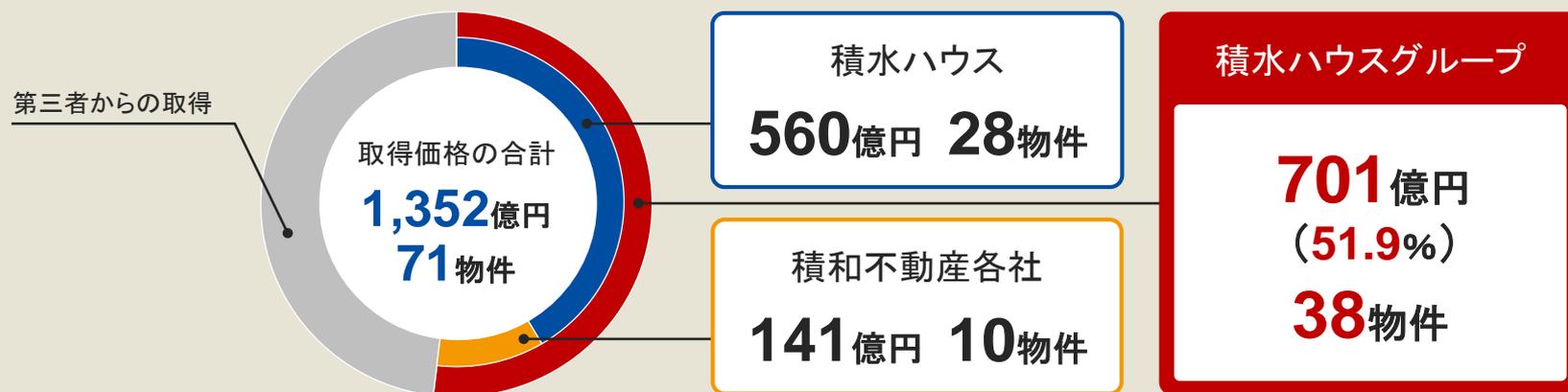
- 当該株主異動に伴いスプリング・インベストメントとの間で締結されていた“物件情報優先提供に関する契約”は終了

## 今後の物件情報取得体制



契約締結先	パイプラインサポート契約の名称
積水ハウス 積和不動産 積和不動産関東	優先交渉権等に関する契約
積和不動産東北 積和不動産中部 積和不動産関西 積和不動産中国 積和不動産九州	優先交渉権に関する契約

(ご参考) 積水ハウスがスポンサーとなった2010年3月以降の物件取得状況



(注) 上記数値は、2010年3月以降に本投資法人が取得した物件を取得先別(積水ハウス、積和不動産各社及び第三者)に区分し、それぞれの区分に応じた取得物件の取得価格及び取得物件数の合計を、比率については取得物件の取得価格の合計を基礎として算出し小数第二位を四捨五入した比率を、それぞれ記載しています。

## Ⅱ. 2017年3月期(第23期)の総括



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町



エステイメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# ハイライト

## 2017年3月期(第23期)

- 着実な資産規模拡大・運用資産の高位安定的な稼働・保守的な財務運営により、1口当たりの分配金目標2,200円に到達

外部成長実績	内部成長実績	財務実績
<ul style="list-style-type: none"><li>● 住居<b>3</b>物件を総額<b>91</b>億円で取得</li><li>● 住居<b>1</b>物件を<b>12</b>億円で譲渡</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 期中平均稼働率 <b>97.0%</b> (住居のみ)</li><li>● NOI平均利回り <b>5.1%</b> (住居のみ)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 期末総資産LTV <b>50.3%</b></li><li>● 平均借入コスト率 <b>0.97%</b></li></ul>

予想分配金	確定分配金	内部留保の実施
<b>2,180円/口</b> (2016年11月15日公表)	<b>2,234円/口</b> (予想比+54円)	<b>31</b> 百万円 (エスティメゾン八千代緑が丘譲渡益の一部) 内部留保累計額 <b>214</b> 百万円

## 2017年9月期(第24期)以降

第24期予想分配金	第25期予想分配金	2016年5月に公表した 成長戦略「フェーズⅢ」を 積極的に展開し、 新たに設定した分配金目標の 達成を目指す  詳細は38ページ
<p>＜当初予想＞ <b>2,170円/口</b> (2016年11月15日公表)</p> <p>30円増額</p> <p>＜今回修正予想＞ <b>2,200円/口</b> (2017年5月12日公表)</p>	<p>＜今回新たに公表＞ <b>2,220円/口</b> (2017年5月12日公表)</p>	
<b>上記予想分配金に係る主な前提条件</b>		
各期の運用資産 <b>113</b> 物件(取得価格の合計 <b>2,069</b> 億円) LTV <b>50.3%</b>		

# 2017年3月期(第23期)決算サマリー

第23期  
確定分配金

1口当たり  
**2,234円**

- 第23期予想比 **2.5%増**
- 第22期実績比 **4.1%増**

住居の稼働状況が想定以上であったこと等により、予想を上回る増配を実現  
(想定稼働率96.0%に対し実績97.0%(+1.0ポイント))

## 予想比較

	2017年3月期(第23期) 予想 (2016年11月15日公表)	2017年3月期(第23期) 実績 (182日間)	差異	
営業収益	6,857百万円	<b>6,919百万円</b>	61百万円	0.9%
営業利益	2,975百万円	<b>3,060百万円</b>	85百万円	2.9%
経常利益	2,412百万円	<b>2,502百万円</b>	90百万円	3.7%
当期純利益	2,410百万円	<b>2,501百万円</b>	91百万円	3.8%
圧縮積立金繰入額	—	<b>31百万円</b>	31百万円	—
1口当たり分配金	2,180円	<b>2,234円</b>	54円	2.5%

## 予想との差異の要因

### 営業利益

#### 営業収益

賃貸料収入の増加	: +21百万円
その他賃貸事業収入の増加	: +8百万円
不動産譲渡益の発生	: +32百万円

#### 営業費用

不動産賃貸事業費用の減少	: △20百万円
その他業務費用の減少	: △2百万円

### 経常利益

営業外収益の増加	: +0百万円
営業外費用の減少	: △4百万円

## 前期実績比較

	2016年9月期(第22期) 実績 (183日間)	2017年3月期(第23期) 実績 (182日間)	増減	
営業収益	6,693百万円	<b>6,919百万円</b>	225百万円	3.4%
営業利益	2,739百万円	<b>3,060百万円</b>	321百万円	11.7%
経常利益	2,193百万円	<b>2,502百万円</b>	308百万円	14.1%
当期純利益	2,192百万円	<b>2,501百万円</b>	308百万円	14.1%
圧縮積立金繰入額	8百万円	<b>31百万円</b>	23百万円	269.0%
1口当たり分配金	2,145円	<b>2,234円</b>	89円	4.1%

## 前期実績との増減の要因

### 営業利益

#### 営業収益

賃貸料収入の増加	: +197百万円
その他賃貸事業収入の増加	: +14百万円
不動産譲渡益の増加	: +13百万円

#### 営業費用

不動産賃貸事業費用の増加	: +40百万円
その他業務費用の減少	: △135百万円

### 経常利益

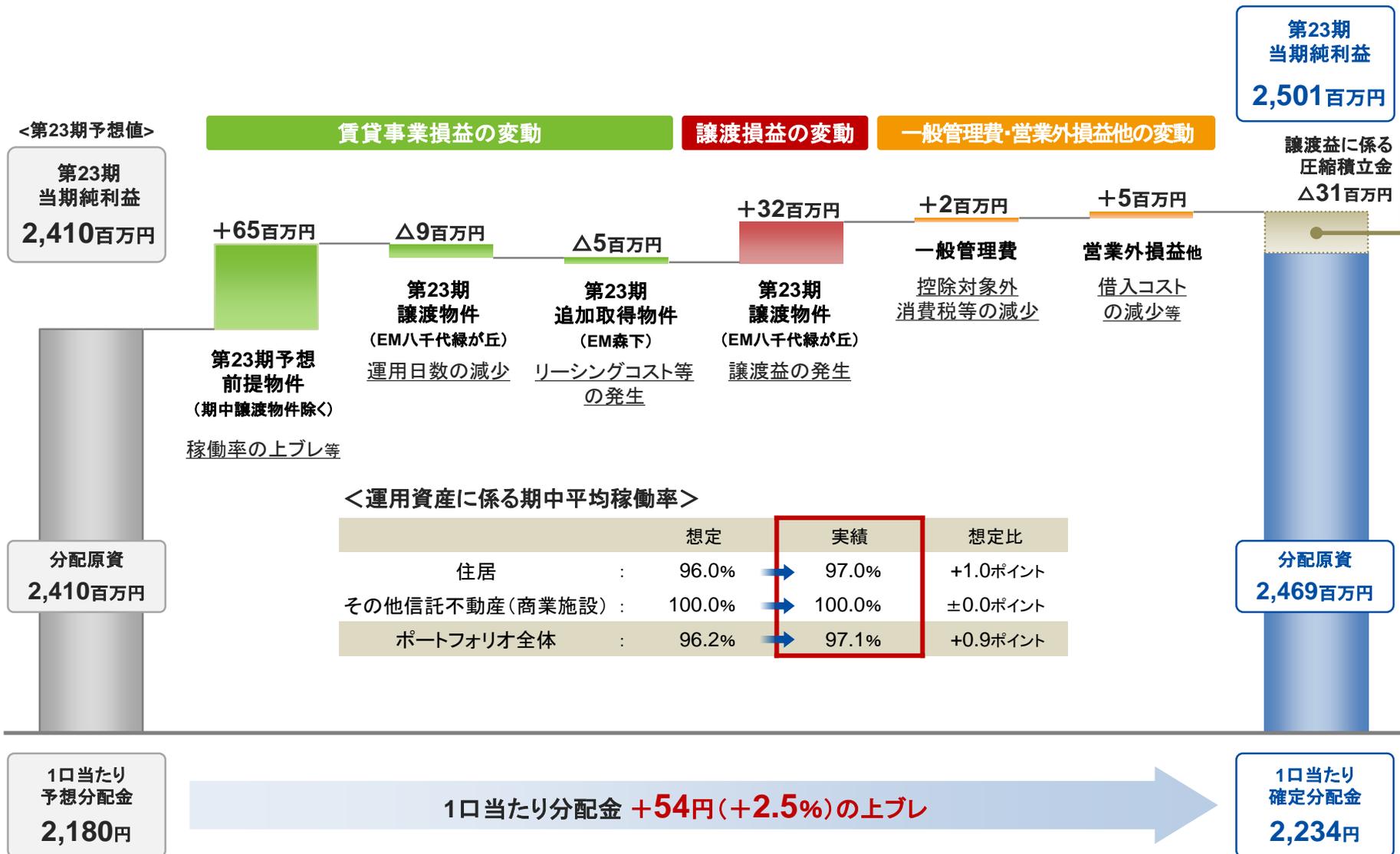
営業外収益の増加	: +0百万円
営業外費用の増加	: +12百万円

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

# 2017年3月期(第23期) 予想分配金からの変動分析

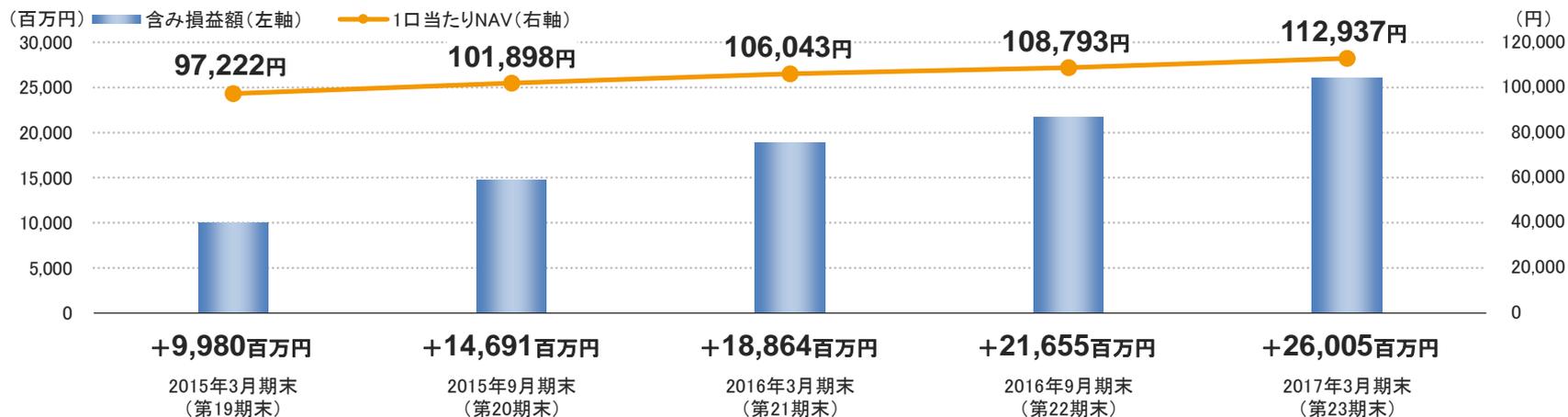
2017年3月期(第23期) : 2016年10月1日～2017年3月31日(182日)

<第23期決算確定値>



# 2017年3月期末(第23期末)鑑定評価額等の状況

## ポートフォリオ全体の含み損益額及び1口当たりNAVの推移



	2015年3月期末 (第19期末)	2015年9月期末 (第20期末)	2016年3月期末 (第21期末)	2016年9月期末 (第22期末)	2017年3月期末 (第23期末)
鑑定評価額等	194,662百万円	200,694百万円	207,565百万円	214,650百万円	226,015百万円
期末帳簿価額	184,681百万円	186,002百万円	188,701百万円	192,994百万円	200,010百万円
含み損益額	9,980百万円	14,691百万円	18,864百万円	21,655百万円	26,005百万円
含み損益比率	+ 5.4%	+ 7.9%	+ 10.0%	+ 11.2%	+ 13.0%

(注1) 各期の「1口当たりNAV」は、鑑定評価額等に基づいた時価ベースの純資産額から各期分配金総額を控除し、各期末時点における発行済投資口の総口数で除して算出しています。また、鑑定評価額等とは、鑑定評価額又は調査価額を意味します。以下同じです。

(注2) 各期末含み損益額=各期末鑑定評価額等-各期末帳簿価額 各期末含み損益比率=各期末含み損益額÷各期末帳簿価額

## 用途別の状況

	第22期末	第23期末	主な変動要因	
住居	鑑定評価額等	212,053百万円	223,213百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>● キャップレートの低下等により、第22期末から第23期末まで継続保有する住居109物件中83物件の鑑定評価額等が上昇(上昇:83物件、維持:13物件、下落:13物件)</li> <li>● 第23期中に鑑定評価額を下回る金額にて新規物件(3物件)を取得</li> </ul>
	期末帳簿価額	189,327百万円	196,296百万円	
	含み損益額	+22,725百万円	+26,916百万円	
商業施設	鑑定評価額等	2,597百万円	2,802百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浜松プラザのキャップレートの低下(10bp)等により鑑定評価額が上昇(+205百万円)</li> <li>● 浜松プラザ再生計画に伴う資本的支出の増加により期末帳簿価額は増加するも、鑑定評価額の上昇により含み損額は縮小(△158百万円)</li> </ul>
	期末帳簿価額	3,666百万円	3,714百万円	
	含み損益額	△1,069百万円	△911百万円	



### Ⅲ. 2017年3月期(第23期)の外部成長実績



プライムメゾン白金高輪



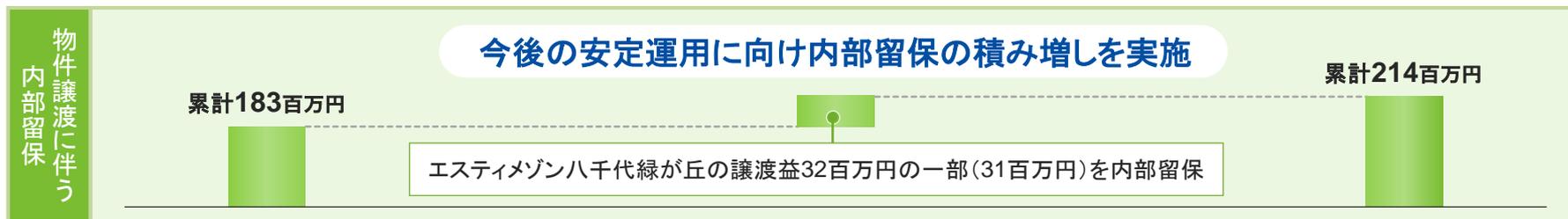
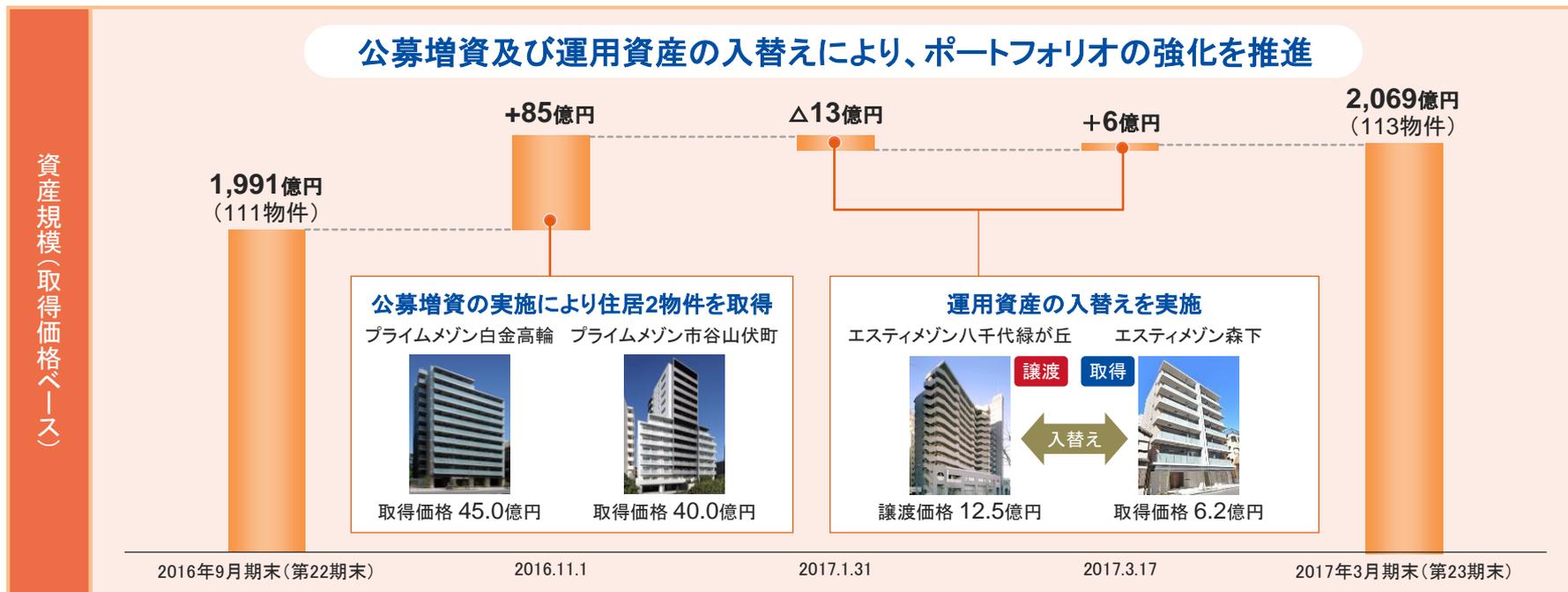
プライムメゾン市谷山伏町



エステイメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 2017年3月期(第23期)外部成長サマリー



# 2017年3月期(第23期)取得資産の概要

**Prime Maison** プライムメゾン白金高輪

東京圏 主要都市部 築**1.9**年 積水ハウス 開発物件



取得価格 **4,500**百万円

鑑定評価額 **4,690**百万円

鑑定NOI利回り  
(償却前) **4.5%**  
(償却後) **3.9%**

所在地	東京都港区三田
最寄駅	東京メトロ南北線 他「白金高輪」駅 徒歩約3分
賃貸可能戸数	147戸
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ中心
取得日	2016年11月1日
稼働率	98.1%(2017年3月末日時点)



**Prime Maison** プライムメゾン市谷山伏町

東京圏 主要都市部 築**1.5**年 積水ハウス 開発物件



取得価格 **4,000**百万円

鑑定評価額 **4,070**百万円

鑑定NOI利回り  
(償却前) **4.6%**  
(償却後) **3.9%**

所在地	東京都新宿区市谷山伏町
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩約3分
賃貸可能戸数	117戸
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ中心
取得日	2016年11月1日
稼働率	93.9%(2017年3月末日時点)



**Esty Maison** エスティメゾン森下

東京圏 主要都市部 築**0.2**年 資産運用会社 独自ルート



取得価格 **628**百万円

鑑定評価額 **636**百万円

鑑定NOI利回り  
(償却前) **4.6%**  
(償却後) **3.6%**

所在地	東京都墨田区菊川
最寄駅	都営地下鉄新宿線「菊川」駅 徒歩約5分
賃貸可能戸数	24戸
住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ
取得日	2017年3月17日
稼働率	95.1%(2017年3月末日時点)



(注) 上記築年数は本書の日付現在を基準日とした築年数を小数第二位以下を切り捨てて記載しています。また、「鑑定評価額」は各取得資産の取得時における不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しており、「鑑定NOI利回り(償却前)」は各取得資産の減価償却費を加味しない不動産鑑定評価書上の直接還元法に基づく鑑定NOIを、「鑑定NOI利回り(償却後)」は前述の鑑定NOIから各取得資産の2017年9月期(第24期)及び2018年3月期(第25期)想定減価償却費の合計を控除し算出された数値を、それぞれ取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下、取得資産に係る数値につき同じです。

# ポートフォリオの強化を企図した運用資産の入替え

## 運用資産の入替えの概要

2017年1月31日付 譲渡資産【エスティメゾン八千代緑が丘】



所在地	千葉県八千代市(東京圏その他都市部)
建築時期	1998年1月10日(築19年)
譲渡価格	1,250百万円
鑑定評価額	1,180百万円 (2016年9月期末(第22期末)時点)
実績NOI利回り	(償却前)4.6%(償却後)3.3%



2017年3月17日付 取得資産【エスティメゾン森下】



所在地	東京都墨田区(東京圏主要都市部)
建築時期	2017年2月9日(築0.2年)
取得価格	628百万円
鑑定評価額	636百万円 (取得時鑑定評価額)
鑑定NOI利回り	(償却前)4.6%(償却後)3.6%

譲渡益 **32百万円**  
(譲渡諸経費控除後)

▶ 譲渡益の一部を2017年3月期(第23期)に圧縮積立金として内部留保

稼働率 **100.0%**  
(2017年4月末日時点)

▶ 建物竣工前に不動産売買契約を締結。取得後早期にリースアップを実現

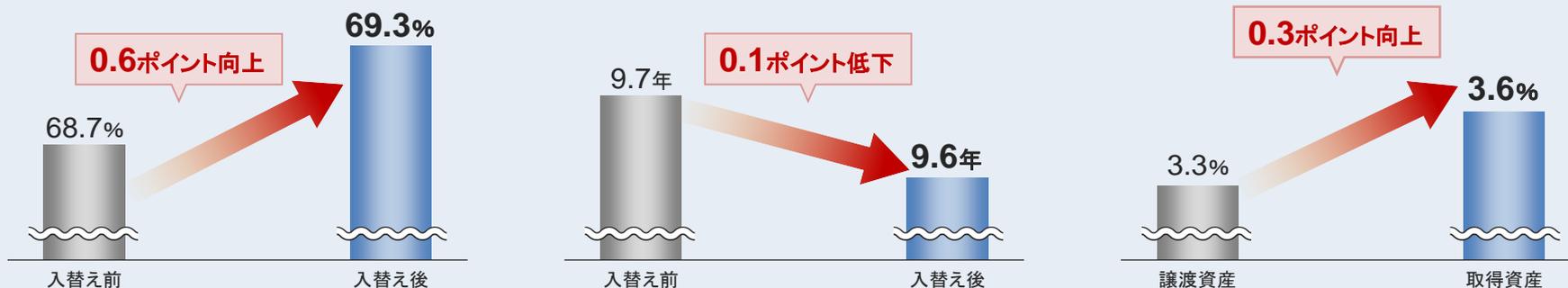
(注)上記譲渡資産に係る築年数は譲渡日時点を基準日とした築年数を小数第二位以下を切り捨てて記載しています。また、譲渡資産に係る「実績NOI利回り(償却前)」は2016年9月期(第22期)実績NOIの年換算額を、「実績NOI利回り(償却後)」は2016年9月期(第22期)実績NOIの年換算額から同決算期における実績の減価償却費の年換算額を控除し算出された数値を、取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

## 運用資産の入替えの意義

東京圏主要都市部への投資比率

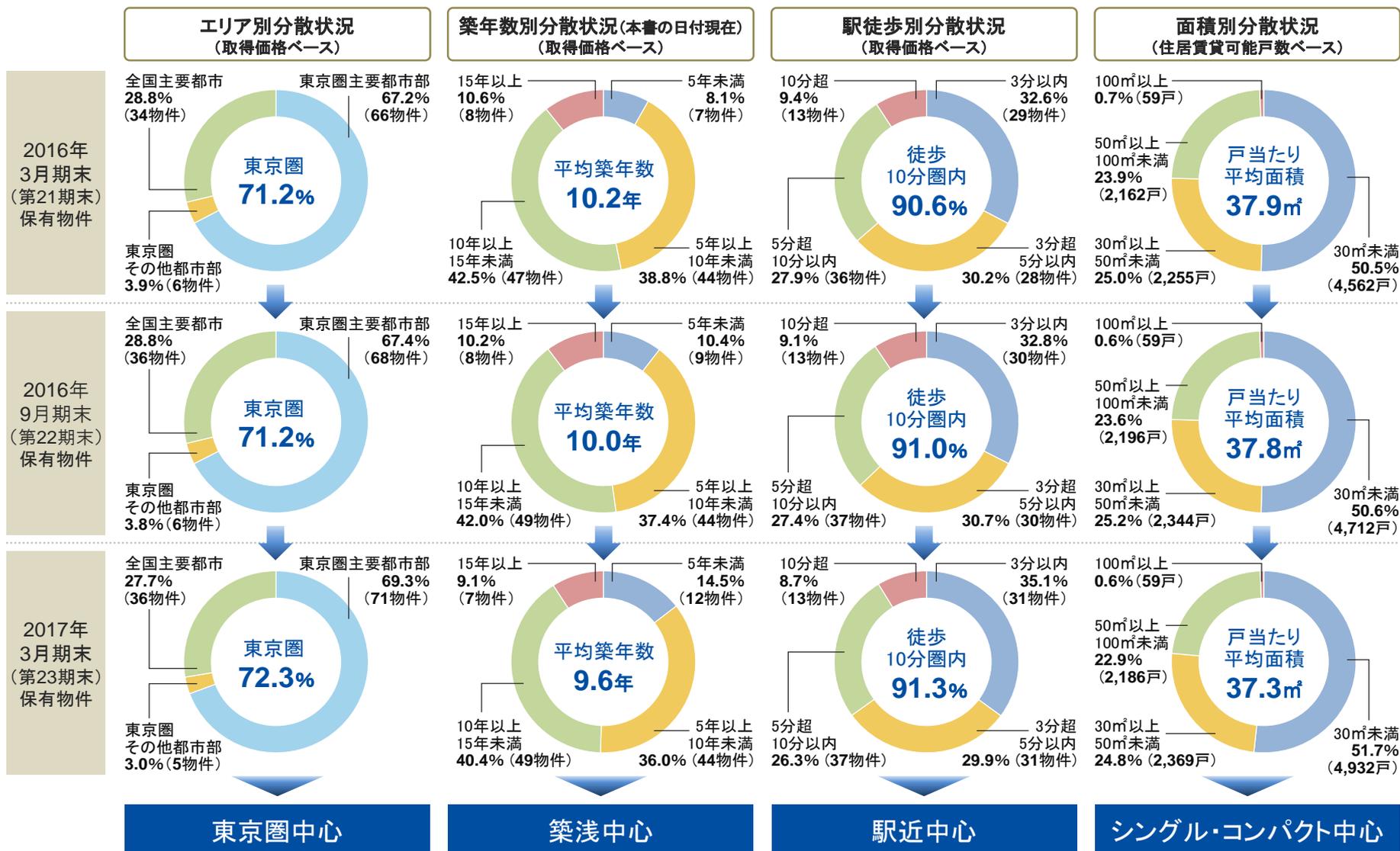
住居平均築年数

償却後NOI利回り



(注)上記「東京圏主要都市部への投資比率」は、入替え前後における当該投資エリアに区分される住居ポートフォリオに係る取得価格の合計を、住居ポートフォリオ全体の取得価格の合計で除して算出した比率を、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「住居平均築年数」は、入替え前後における住居ポートフォリオ全体の本書の日付現在を基準日とした平均築年数を、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

# 住居ポートフォリオの状況



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

## IV. 2017年3月期(第23期)の内部成長実績



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町

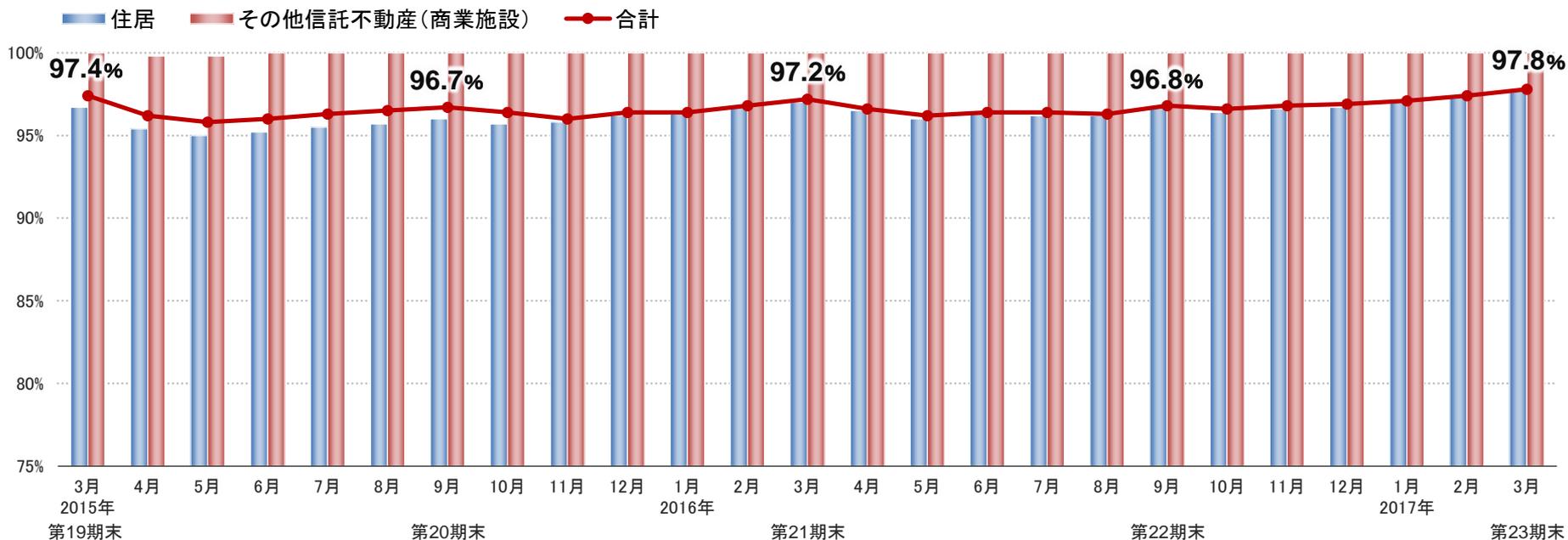


エステイメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 稼働率及びNOI利回り

## 稼働率月次推移一覧



### 稼働率

	第21期		第22期		第23期	
	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均
住居	97.0%	96.3%	96.7%	96.3%	97.7%	97.0%
その他信託不動産 (商業施設)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	97.2%	96.5%	96.8%	96.5%	97.8%	97.1%

### NOI平均利回り(償却前)

	第21期末	第22期末	第23期末
保有物件	保有物件	保有物件	保有物件
住居	5.1%	5.1%	5.1%
その他信託不動産 (商業施設)	3.2%	3.6%	3.4%
合計	5.1%	5.0%	5.0%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2015年3月から2017年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。

(注2) 上記表中の稼働率のうち各期の「期中平均」は、2016年3月期(第21期)、2016年9月期(第22期)及び2017年3月期(第23期)に属する月の各月末稼働率の平均値を記載しています。

(注3) 上記表中の「NOI平均利回り(償却前)」は、2016年3月期末(第21期末)、2016年9月期末(第22期末)及び2017年3月期末(第23期末)における本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産について、各期の実績NOIの年換算額の合計額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。以下同じです。

(注4) 上記数値は、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

当期中は96%を超える高い稼働率で推移し、当期末には97%を超える稼働率にまで上昇

当期中平均稼働率：**96.7%** (前年同期比+0.5pt)

当期末保有物件NOI平均利回り：**4.8%** (償却前)

エリアデータ  
 物件数 : 71物件  
 賃貸可能面積 : 186,098.87㎡  
 賃貸可能戸数 : 5,499戸

## 東京圏其他都市部

当期前半にかけ一時的に稼働率が下落するも、機動的なリーシングにより期中平均95%超を確保

当期中平均稼働率：**95.5%** (前年同期比+0.9pt)

当期末保有物件NOI平均利回り：**5.3%** (償却前)

エリアデータ  
 物件数 : 5物件  
 賃貸可能面積 : 13,847.88㎡  
 賃貸可能戸数 : 359戸

## 全国主要都市

当期中は全ての都市の稼働率が高位安定的に推移とりわけ福岡エリアが顕著

当期中平均稼働率：**97.4%** (前年同期比+0.8pt)

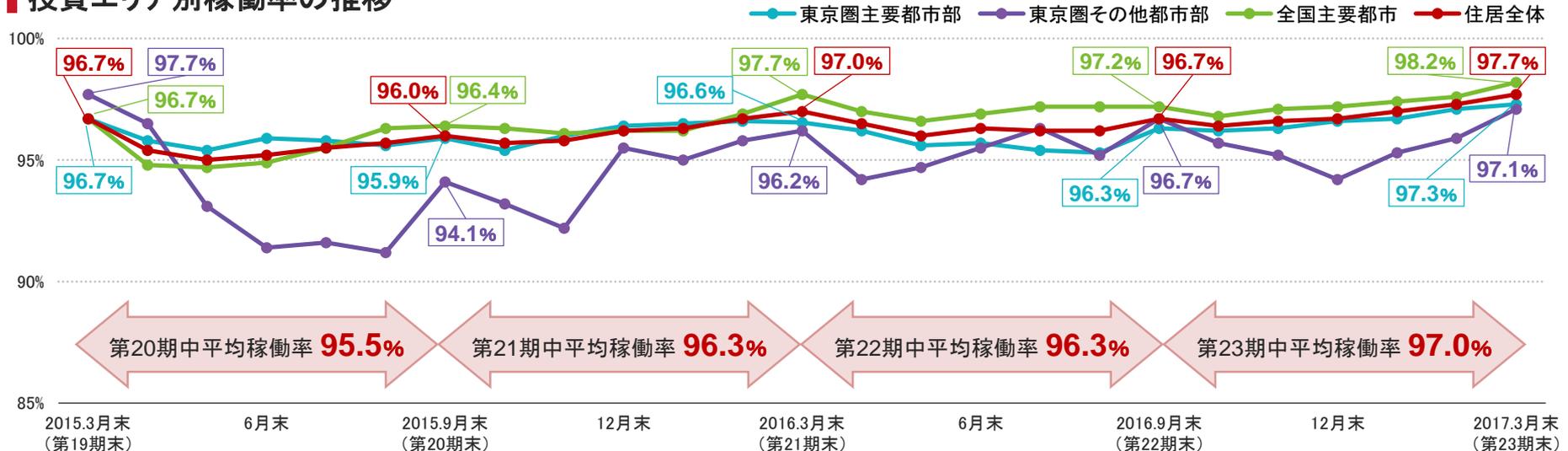
当期末保有物件NOI平均利回り：**5.6%** (償却前)

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

(注) 上記「エリアデータ」は2017年3月期末(第23期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

良好な賃貸マーケット環境のなか、戦略的なリーシング展開により、第23期中平均稼働率は**97.0%**となり、過去最高を記録

## 投資エリア別稼働率の推移



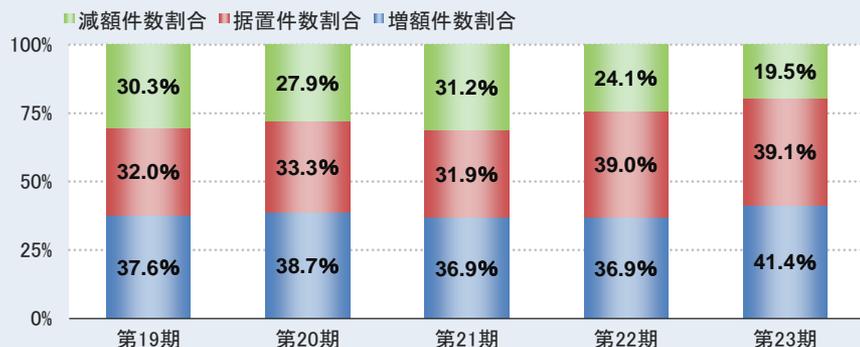
(注) 上記「投資エリア別稼働率の推移」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区分別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

# 住居に係る新規・更新契約時の賃料動向

## 新規契約時の賃料動向

	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
新規契約件数	834件	816件	887件	885件	<b>944件</b>
賃料増額合計 (件数)	1,357千円 (314件)	1,744千円 (316件)	1,576千円 (327件)	1,472千円 (327件)	<b>1,871千円 (391件)</b>
賃料減額合計 (件数)	△1,431千円 (253件)	△1,326千円 (228件)	△1,517千円 (277件)	△1,150千円 (213件)	<b>△1,220千円 (184件)</b>
差引賃料変動額	△73千円	417千円	59千円	321千円	<b>650千円</b>

従前賃料に対する変動率    △0.1%    ➡    0.4%    ➡    0.1%    ➡    0.3%    ➡    **0.6%**



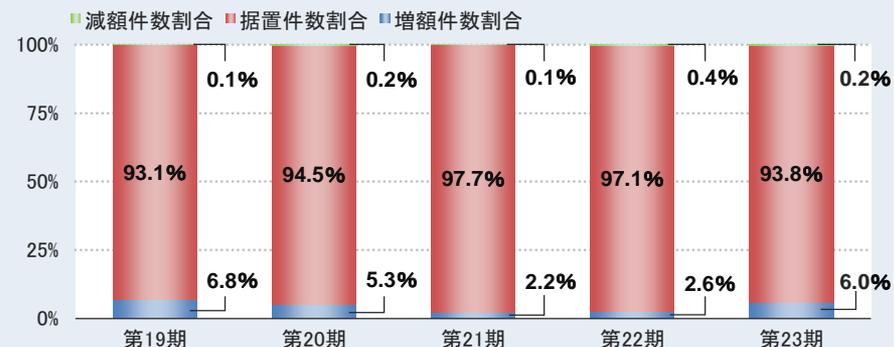
### ● 新規契約時の投資エリア別賃料動向

第23期	新規契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率
東京圏主要都市部	618件	519千円	0.6%
東京圏其他都市部	52件	△56千円	△1.2%
全国主要都市	274件	186千円	0.7%
合計	944件	650千円	0.6%

## 更新契約時の賃料動向

	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
更新契約件数	1,136件	1,013件	1,406件	1,135件	<b>1,251件</b>
賃料増額合計 (件数)	224千円 (77件)	130千円 (54件)	62千円 (31件)	91千円 (29件)	<b>124千円 (75件)</b>
賃料減額合計 (件数)	△2千円 (1件)	△5千円 (2件)	△7千円 (2件)	△17千円 (4件)	<b>△15千円 (2件)</b>
差引賃料変動額	222千円	125千円	55千円	74千円	<b>109千円</b>

従前賃料に対する変動率    0.2%    ➡    0.1%    ➡    0.0%    ➡    0.1%    ➡    **0.1%**



### ● 更新契約時の投資エリア別賃料動向

第23期	更新契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率
東京圏主要都市部	841件	109千円	0.1%
東京圏其他都市部	54件	△1千円	△0.0%
全国主要都市	356件	1千円	0.0%
合計	1,251件	109千円	0.1%

(注) 上記「従前賃料に対する変動率」及び「賃料変動率」は、各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率であり、各比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

# 住居に係る主な運用指標の状況

## 稼働賃料坪単価の動向

### 第22期末保有物件ベース(第23期譲渡物件除く)

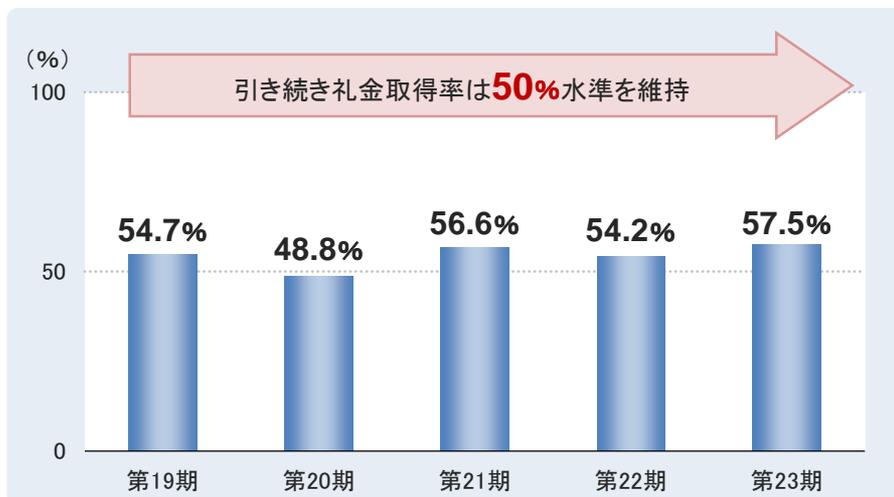
	2016年9月期末(第22期末)		2017年3月期末(第23期末)		坪単価変動率 (第22期末比)
	期末稼働率	期末坪単価	期末稼働率	期末坪単価	
東京圏主要都市部	95.9%	12,939円	97.1%	12,949円	0.1%
東京圏その他都市部	96.0%	8,738円	97.1%	8,746円	0.1%
全国主要都市	95.3%	7,351円	97.1%	7,364円	0.2%
全体	95.7%	10,691円	97.1%	10,694円	0.0%

### 第23期末保有物件ベース

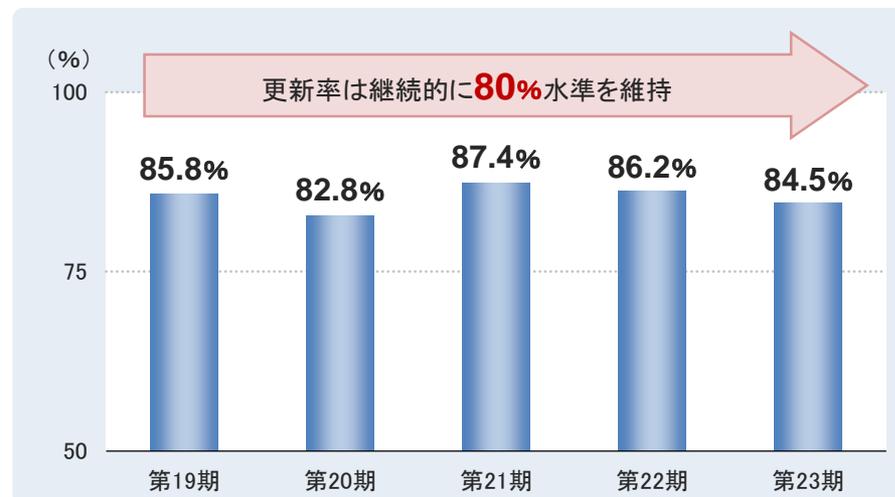
2017年3月期末(第23期末)	
期末稼働率	期末坪単価
97.0%	13,103円
97.1%	8,746円
97.1%	7,364円
97.0%	10,855円

(注)上記数値は住居物件内の店舗・事務所の賃料及び面積並びにマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結している住居物件の賃料及び面積は、算定基礎に含めていません。

## 礼金取得率の推移



## 更新率の推移



(注)上記「礼金取得率」は各期中の新規契約件数のうち礼金を取得できた件数の比率を、「更新率」は各期中に更新期限が到来した住戸数のうち契約更新をした住戸数の比率を、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。

# 住居に係る収益性向上施策

## LED照明器具への交換工事

- 2017年3月期(第23期)以降も引き続き電気料金等の削減及び環境への配慮を企図し、共用部照明器具をLED照明に交換

実施期	工事実施物件名	工事費用	年間削減見込額
第18期～第22期実施	プライムメゾン銀座イースト 他 <b>24物件</b>	<b>76百万円</b>	<b>23.9百万円</b>
第23期実施	エステメゾン五反田	<b>1百万円</b>	<b>0.5百万円</b>
第24期～ 本書の日付まで実施	プライムメゾン百道浜 他 <b>5物件</b>	<b>12百万円</b>	<b>4.3百万円</b>
累計 (第18期～本書の日付)	<b>32物件</b> 住居全112物件に対し、 <b>28.6%</b> 進捗	<b>90百万円</b>	<b>28.8百万円</b>

- LED化による電気料金等の削減見込額が累計で**年間28.8百万円**
- 工事費用は全て資本的支出であり、各期の工事費用は、電気料金等の削減により**3年から4年程度で回収見込み**

**第24期以降も高い費用対効果が見込まれる物件を中心に継続実施予定**

(注)LED照明器具への交換工事における「年間削減見込額」は、工事施工会社からの提案資料を基に本資産運用会社にて試算した数値です。なお、工事費用の回収が上記のとおり行われるとの保証はありません。

## エレベーター保守点検会社の変更

- エレベーター保守点検業務に係る業務委託料の削減を企図し、2017年3月期(第23期)より保守点検会社を変更

変更物件	変更前年間委託料	変更後年間委託料	年間削減額
住居全112物件中 <b>50物件</b>	50物件合計 <b>32百万円</b>	50物件合計 <b>22百万円</b>	50物件合計 <b>9.6百万円</b>

保守点検に係る品質は維持・向上させつつ、当該変更により業務委託料を約**30%削減**

**第24期以降も継続実施予定**

# 住居に係る資産価値維持・向上施策

- 2017年3月期(第23期)においても、建物劣化診断の結果を踏まえ計画的な大規模修繕工事等を実施

実施物件名	工事金額(税抜)	工事内容	工事期間
プライムメゾン百道浜(築21.2年)	114百万円	外壁及び共用廊下床・壁面改修・ 塗装、バルコニー防水工事等 プライムメゾン百道浜については エントランス改修工事を同時に実施	2016年5月～2016年11月
エステメゾン武蔵小金井(築12.2年)	73百万円		2016年11月～2017年3月
エステメゾン北新宿(築12.7年)	43百万円		2016年11月～2017年3月

## プライムメゾン百道浜

エントランスアプローチ改修



before

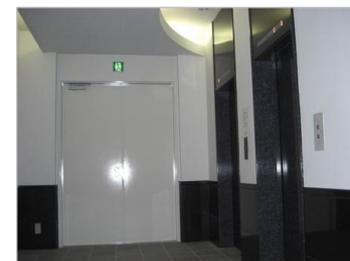


after

エレベーターホール改修



before



after

## エステメゾン武蔵小金井

外壁改修



before



after

## エステメゾン北新宿

共用廊下改修



before



after

# 浜松プラザの現状

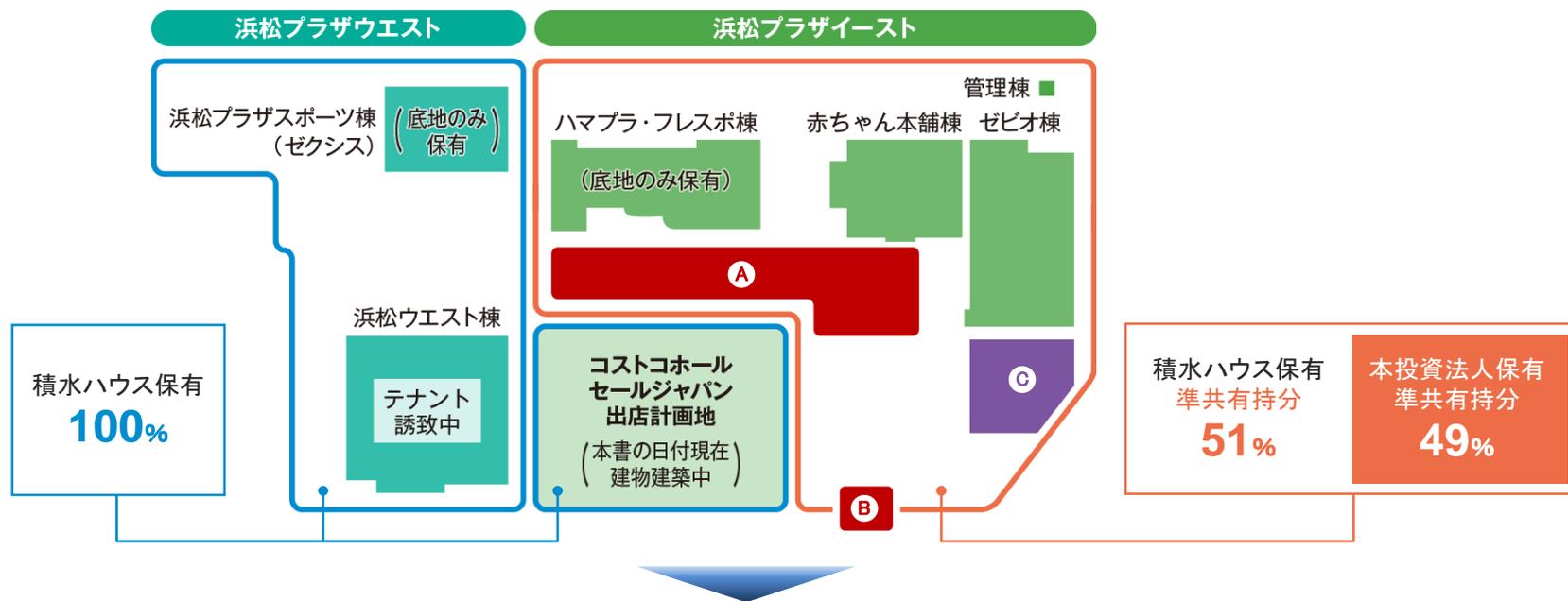
## ● コストコホールセールジャパンの出店計画が積水ハウス主導のもと着実に進展

▶ 施設全体の活性化及び魅力度・資産価値の向上を企図し、以下の工事を実施(下記図(A)及び(B))

▶ コストコホールセールジャパンの会員向け給油所用敷地として、同社と信託受託者との間で新たに賃貸借契約を締結(下記図(C))

実施期	工事内容	工事金額(税抜)
2017年 3月期 (第23期)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駐車場整備、誘導サイン更新(A)(緑地計画含む)</li> <li>● 施設出口増設(B)</li> </ul>	<p><b>60百万円</b></p> <p>〔うち資本的支出 56百万円〕</p>

実施期	契約内容	契約期間	賃貸面積
2017年 9月期 (第24期)	浜松プラザの共用駐車場の敷地の一部(C)につき、事業用定期土地賃貸借契約を締結	開業日より 40年間	<p><b>1,841.36㎡</b></p> <p>〔本投資法人準共有 持分49%相当〕</p>



共用駐車場の円滑な利用、有効活用及び施設周辺の渋滞対策等を企図し、車室及び車動線等を整備

## V. 2017年3月期(第23期)のファイナンス活動



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町



エステイメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

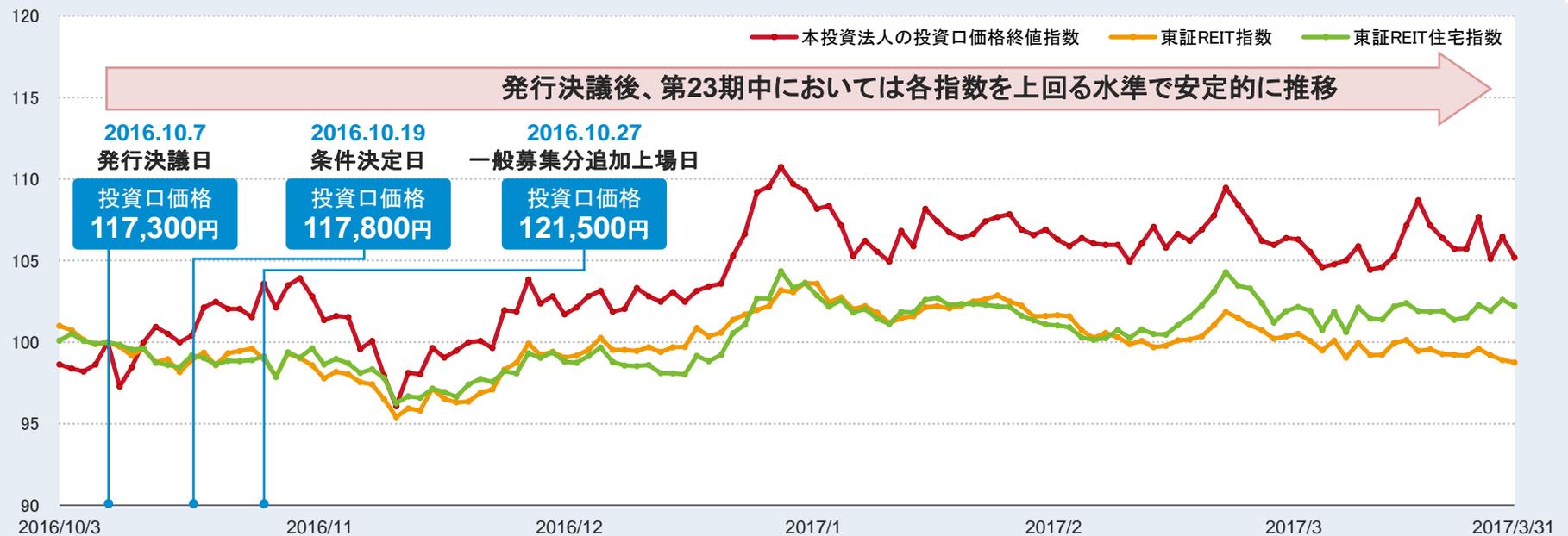
## 2016年10月公募増資の概要

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

### 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立

- 継続的な資産規模の拡大によるポートフォリオの持続的強化
- LTV水準の引下げによる新たな借入余力の創出
- プレミアム増資の実現による1口当たりNAVの増加

## 2016年10月公募増資の発行決議日以降の投資口価格推移



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

# デットファイナンス(1)

## 2017年3月期(第23期)に実施したデットファイナンスの概要

- 2017年2月28日に返済期日が到来した総額95億円のリファイナンスを実施

<リファイナンス前>			<リファイナンス後>		
平均借入年限	借入額計	平均調達金利	平均借入年限	借入額計	平均調達金利
4.6年	95億円	1.02% (全て金利スワップで固定化)	7.8年	95億円	0.66% (全て固定)

平均借入年限を伸ばしつつ、  
リファイナンス前の平均調達金利を  
下回る水準で実施

(注)上記「平均借入年限」は、当初借入時点における返済期日までの借入期間を借入額で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。また、「平均調達金利」は、それぞれの借入れにおける適用金利を借入額に基づき加重平均して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。

- 2016年12月及び2017年3月に短期借入金の期限前返済を実施

期限前返済額	期限前返済による支払利息削減額	
2016年12月及び2017年3月実施 総額30億円	2017年3月期(第23期) 1.1百万円	2017年9月期(第24期) 2.5百万円

期限前返済により、当初返済期日までの  
支払利息 合計3.7百万円削減

(注)上記「期限前返済による支払利息削減額」は、期限前返済実施日以降の適用金利を期限前返済実施日における適用金利と同一と仮定し、期限前返済に係る清算金(ブレイクファンディングコスト)を控除した試算値を記載しています。

## 2016年9月期(第22期)と同水準の借入コスト率を維持するとともに、借入期間の長期化・借入金利の固定化の方針を継続



(注1)上記「期中平均借入コスト率」は、各期における借入コスト(年換算)を各期中平均有利子負債残高で除して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。なお、「借入コスト」は、支払利息に融資関連費用及び投資法人債利息を加算(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用を除く)し算出しています。

(注2)上記「平均借入残存期間」は、各期末時点における借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を各期末時点における有利子負債残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

### 信用格付の状況(本書の日付現在)

株式会社日本格付研究所  
(JCR)

**AA-**(安定的)

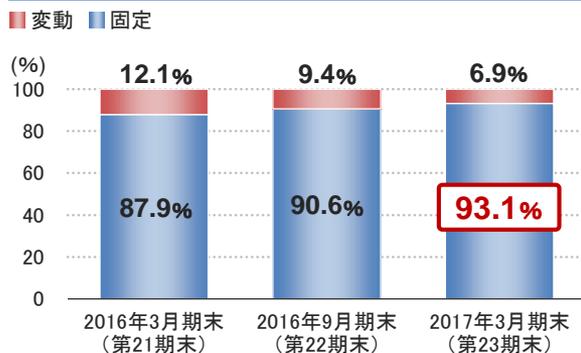
株式会社格付投資情報センター  
(R&I)

**A+**(安定的)

# デットファイナンス(2)

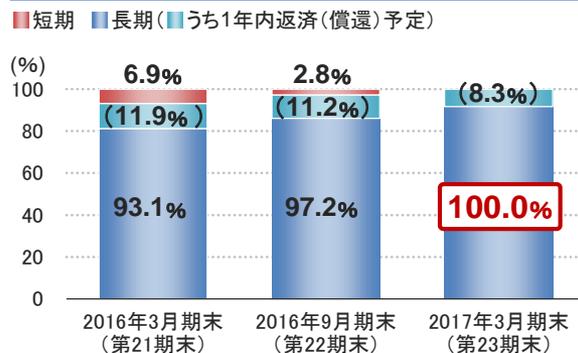
## 金利の変動・固定比率(注1,2)

安定的な固定金利借入比率を維持



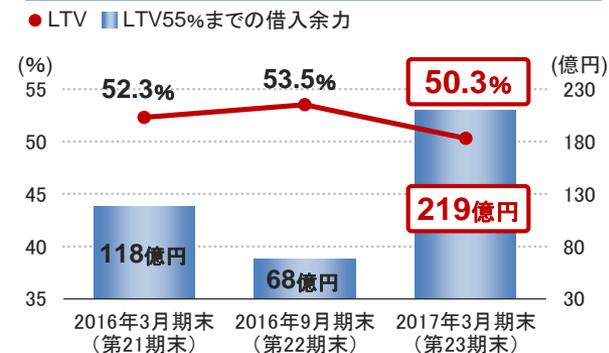
## 借入期間の短期・長期比率(注1,2)

安定的な長期借入比率を維持



## LTVの推移(注1,3)

保守的なLTVコントロール

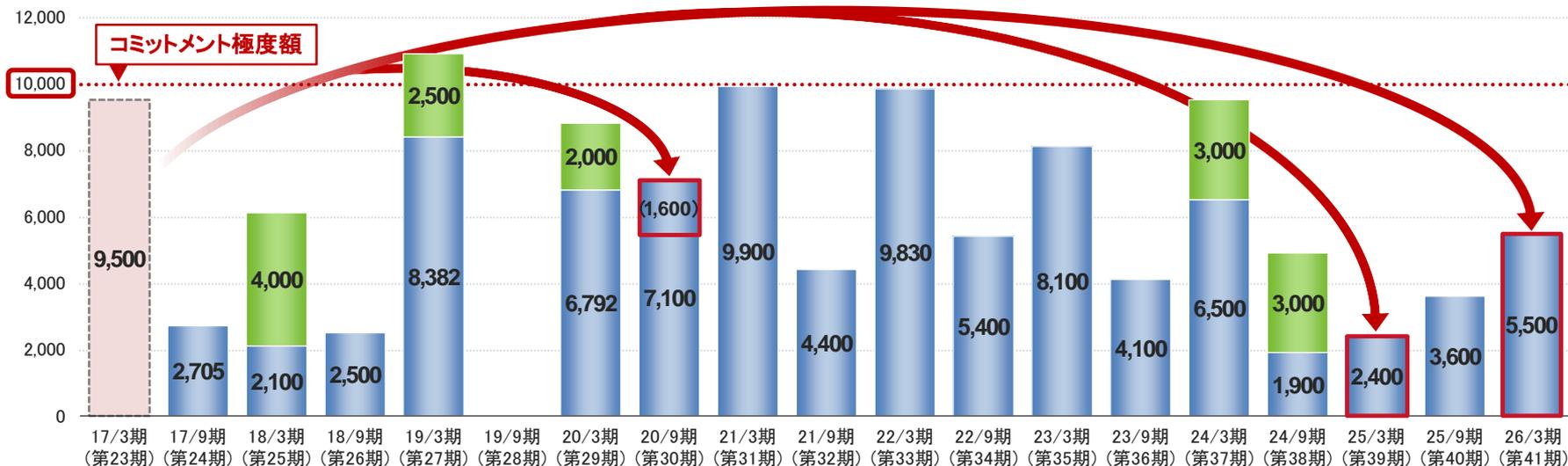


(注1)上記比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。(注2)有利子負債の総額に対する比率です。(注3)LTVは各期末有利子負債総額を各期末総資産額で除して算出しています。

## 返済期日の分散状況(本書の日付現在)

コミットメント極度額100億円を目処とし、返済期日を分散

(百万円) ■長期借入金 ■投資法人債



# デットファイナンス(3)

## 有利子負債の概要

	2016年9月期末(第22期末)		2017年3月期末(第23期末)	
	残高	平均調達金利	残高	平均調達金利
短期借入金	3,000百万円	0.2%	—	—
長期借入金	91,209百万円	0.9%	91,209百万円	0.8%
投資法人債	14,500百万円	0.8%	14,500百万円	0.8%
有利子負債合計	108,709百万円	0.8%	105,709百万円	0.8%
LTV	53.5%		50.3%	

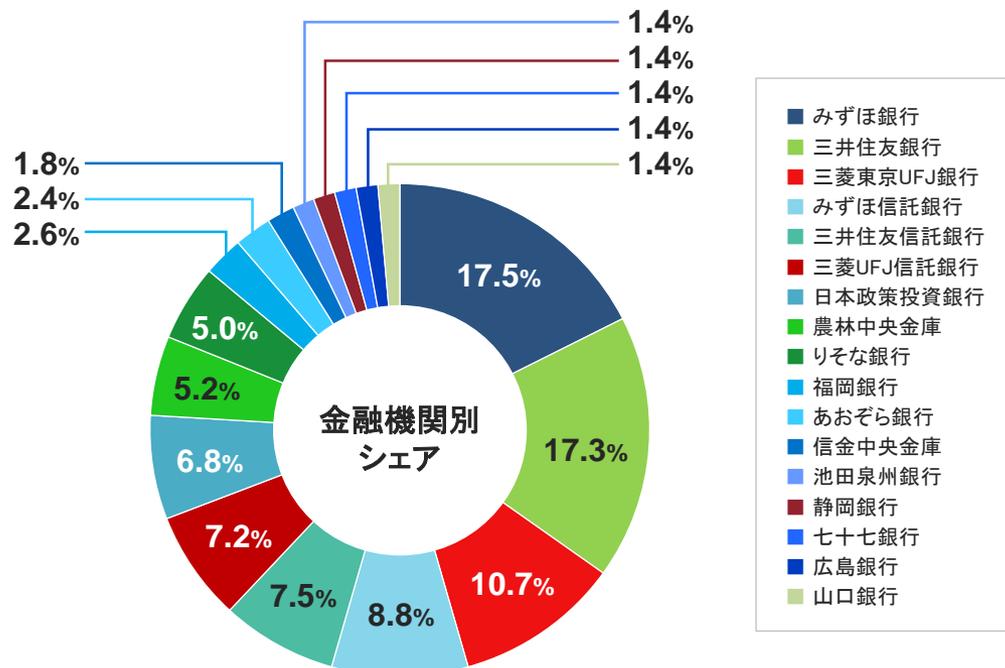
## コミットメントライン契約の状況(本書の日付現在)

参加金融機関	コミットメント極度額	未使用コミットメント極度額	契約期間
みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行	10,000百万円	10,000百万円	2016年11月1日 ~ 2017年10月31日

## 金融機関別借入残高

本書の日付現在

金融機関	残高	比率
みずほ銀行	16,001百万円	17.5%
三井住友銀行	15,741百万円	17.3%
三菱東京UFJ銀行	9,750百万円	10.7%
みずほ信託銀行	8,030百万円	8.8%
三井住友信託銀行	6,850百万円	7.5%
三菱UFJ信託銀行	6,592百万円	7.2%
日本政策投資銀行	6,241百万円	6.8%
農林中央金庫	4,752百万円	5.2%
りそな銀行	4,550百万円	5.0%
福岡銀行	2,400百万円	2.6%
あおぞら銀行	2,200百万円	2.4%
信金中央金庫	1,600百万円	1.8%
池田泉州銀行	1,300百万円	1.4%
静岡銀行	1,300百万円	1.4%
七十七銀行	1,300百万円	1.4%
広島銀行	1,300百万円	1.4%
山口銀行	1,300百万円	1.4%
合計	91,209百万円	100.0%



(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記「平均調達金利」は、2016年9月末日又は2017年3月末日時点における適用金利を借入残高に基づき加重平均して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 上記有利子負債の概要の「長期借入金」及び「投資法人債」は、1年内返済(償還)予定の長期借入金又は投資法人債を含みます。

## VI. CSR・環境活動への取組み



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町



エステイメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# CSR・環境活動に関するこれまでの取組み事例

## 共用部照明器具のLED化工事を実施

2017年3月末日時点において**累計26物件**実施済み

電気使用量 : 累計 年間約**925,054kwh**低減見込み

温室効果ガス排出量 : 累計 年間約**479トン**低減見込み

(注) 交換工事実施業者提案資料を基に、本資産運用会社にて試算

共用部における電気使用量及び  
温室効果ガス(CO2)の低減を企図



## 専有部のエアコンを省エネ対応機器へ交換

2017年3月末日時点において**累計505台**実施済み

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

電気使用量 : 1台当たり年間約**13%**低減見込み

温室効果ガス排出量 : 1台当たり年間約**112kg**低減見込み

(注) 経済産業省資源エネルギー庁公表資料を基に、本資産運用会社にて試算

専有部における電気使用量及び  
温室効果ガス(CO2)の低減を企図



## 節水機器(流量制御弁)の設置工事を実施

2017年3月末日時点において**累計168ヶ所**実施済み

水圧等の使用感を損なわず、節水にも繋がる流量制御弁の設置により、1流量制御弁あたり約**30%**程度の節水効果見込み

(注) 交換工事実施業者提案資料を基に、本資産運用会社にて試算

共用部における水道使用量の低減による  
資源の枯渇への対策を企図



## 災害救援自動販売機を設置

2017年3月末日時点において**累計13ヶ所**に設置済み

通常は普通の自動販売機として飲料の販売をする一方、災害などの緊急時に、飲料を誰でも簡単に無料で取り出すことが可能な自動販売機を設置

災害発生時において入居者が安全・安心に暮らすことが出来る設備の導入及び保有物件の存する地域への貢献を企図



(注) 上記の各低減見込みの数値は試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

# 外部評価機関による環境認証の取得実例

## DBJ Green Building 認証

- 2017年3月期(第23期)において、新たに神戸女子学生会館について当該認証を取得

評価ランク	神戸女子学生会館	評価ポイント
 DBJ Green Building 非常に優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共用部の照明を全てLED化する等、省エネ性能の高い設備の導入を通じて、環境配慮を図っている点</li> <li>● 緊急時の病院紹介・付き添いなどのサービスが提供される入居者窓口を設置していることに加え、入居者向けに近隣のスポーツクラブを無料で使用可能とする仕組みを構築するなど、入居者の生活を快適にする取り組みがなされている点</li> <li>● モニター付きインターホンの設置に加え、24時間有人警備体制の構築により高い防犯性能を有する点</li> </ul>

- 上記に加え、定期モニタリングの結果、以下の物件について評価ランクが向上

物件名	評価ランク		評価ランクが向上した理由
	変更前	変更後	
プライムメゾン品川	 (4つ星)	 (5つ星)	建物や付帯設備の長寿命化や資産価値の維持向上を企図した修繕計画の見直しを適宜行い、事業計画への反映を行っていること等
プライムメゾン銀座イースト	 (3つ星)	 (4つ星)	
エスティメゾン大島	 (2つ星)	 (3つ星)	

\* 左記の他、「プライムメゾン御殿山イースト」及び「プライムメゾン横濱日本大通」が当該認証()を取得しています。

### DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加え、社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したモデルに基づき、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

## GRESB

- 2016年GRESBサステナビリティ対応調査において、2年連続で「Green Star」を取得するとともに、アジアの住宅セクターにおいて「Sector Leader」(1位)に選出
- 2016年度より導入されたGRESBレーティングにおいて「4 stars」(最上位は「5 stars」)を取得



### GRESB

GRESBは、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として2009年に創設されたベンチマークです。

## VII. 2017年9月期(第24期)及び 2018年3月期(第25期)業績予想



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町



エスティメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 2017年9月期(第24期)業績予想

第24期  
予想分配金

1口当たり  
**2,200円**

● 第23期実績比 **△1.5%**

2016年に取得した8物件の固定資産税等の費用化及び季節要因等による賃貸事業利益の減少を見込むものの、第24期当初予想を上回る分配金を想定

## 第24期予想と第23期実績の比較

	2017年9月期(第24期) 当初予想 (2016年11月15日公表)	2017年3月期(第23期) 実績 (182日間)	2017年9月期(第24期) 修正予想 (183日間)	増減	
営業収益	6,845百万円	6,919百万円	<b>6,896百万円</b>	△22百万円	△0.3%
営業利益	2,948百万円	3,060百万円	<b>2,974百万円</b>	△85百万円	△2.8%
経常利益	2,401百万円	2,502百万円	<b>2,434百万円</b>	△68百万円	△2.7%
当期純利益	2,399百万円	2,501百万円	<b>2,432百万円</b>	△69百万円	△2.8%
圧縮積立金繰入額	—	31百万円	—	△31百万円	△100.0%
1口当たり分配金	2,170円	2,234円	<b>2,200円</b>	△34円	△1.5%

## 第24期予想と第23期実績との増減の要因

### 営業利益

#### 営業収益

賃貸料収入の増加	: +32百万円
その他賃貸事業収入の減少	: △22百万円
不動産譲渡益の減少	: △32百万円

#### 営業費用

不動産賃貸事業費用の増加	: +44百万円
その他業務費用の増加	: +18百万円

### 経常利益

営業外収益の減少	: △0百万円
営業外費用の減少	: △18百万円

## 2017年9月期(第24期)業績予想の前提条件

- 運用資産 ..... 本書の日付現在において保有する113物件
- 期中平均稼働率 ..... 住居96.6%、その他信託不動産(商業施設)100.0%、ポートフォリオ全体96.8%
- 管理業務費 ..... 約644百万円
- 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等 ..... 約424百万円
- 減価償却費 ..... 約1,601百万円
- 支払利息、融資関連手数料等 ..... 約516百万円
- 投資口交付費償却、投資法人債発行費償却等 ..... 約23百万円
- 発行済投資口の総口数 ..... 1,105,510口

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

(注2)上記予想数値は2017年5月12日現在において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

# 2017年9月期(第24期) 予想分配金の変動分析

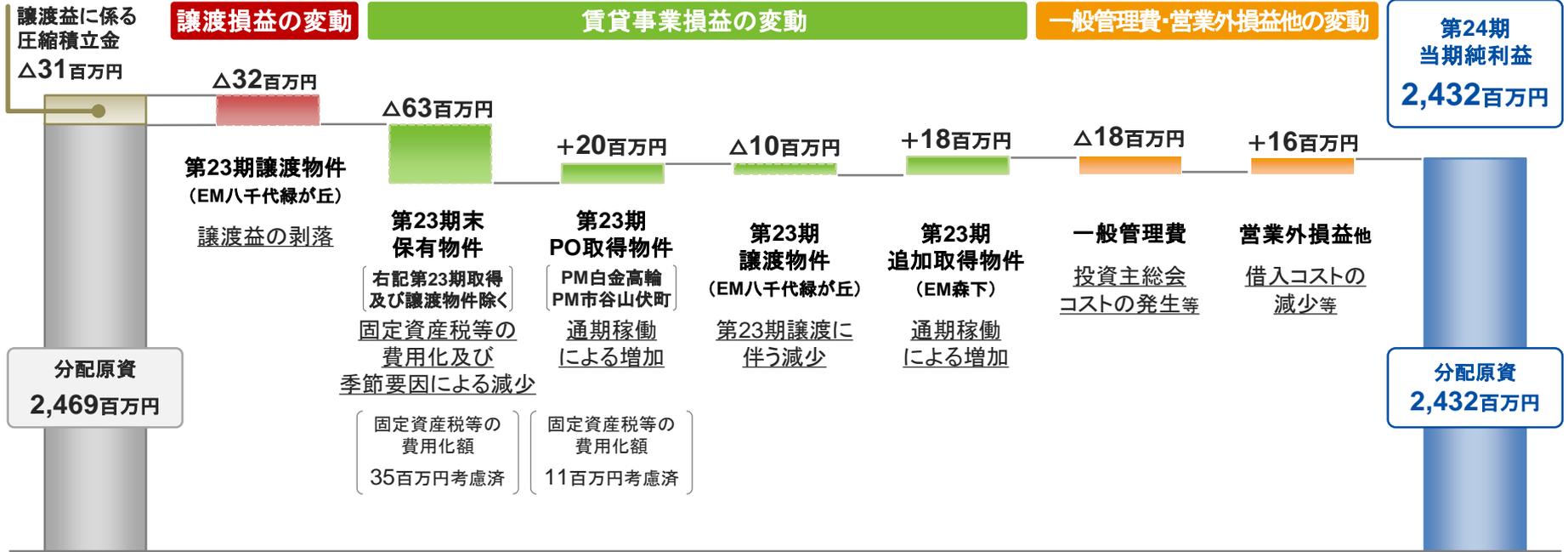
2017年9月期(第24期) : 2017年4月1日～2017年9月30日 (183日)

<第23期決算確定値>

第23期  
当期純利益  
2,501百万円

<第24期今回修正予想値>

第24期  
当期純利益  
2,432百万円



1口当たり  
確定分配金  
2,234円

1口当たり分配金は **△34円(△1.5%)の減配を想定**

1口当たり  
予想分配金  
2,200円

第23期中に実施したエスティメゾン八千代緑が丘とエスティメゾン森下の入替えによる資産規模減少分720百万円の追加取得に鋭意取り組み、**分配金水準の向上を目指す**

# 2018年3月期(第25期)業績予想

第25期  
予想分配金

1口当たり  
**2,220円**

● 第24期予想比 **+0.9%**

不動産賃貸市場における繁忙期による賃貸事業利益の増加等を見込み、第24期修正予想を上回る分配金を想定

## 第25期予想と第24期予想の比較

	2017年9月期(第24期) 修正予想 (183日間)	2018年3月期(第25期) 予想 (182日間)	増減	
営業収益	6,896百万円	<b>6,938百万円</b>	42百万円	0.6%
営業利益	2,974百万円	<b>2,989百万円</b>	14百万円	0.5%
経常利益	2,434百万円	<b>2,456百万円</b>	22百万円	0.9%
当期純利益	2,432百万円	<b>2,454百万円</b>	22百万円	0.9%
圧縮積立金繰入額	—	—	—	—
1口当たり分配金	2,200円	<b>2,220円</b>	20円	0.9%

## 第25期予想と第24期予想との増減の要因

### 営業利益

#### 営業収益

賃貸料収入の増加 : +7百万円  
 その他賃貸事業収入の増加 : +35百万円

#### 営業費用

不動産賃貸事業費用の増加 : +29百万円  
 その他業務費用の減少 : △1百万円

### 経常利益

営業外費用の減少 : △7百万円

## 2018年3月期(第25期)業績予想の前提条件

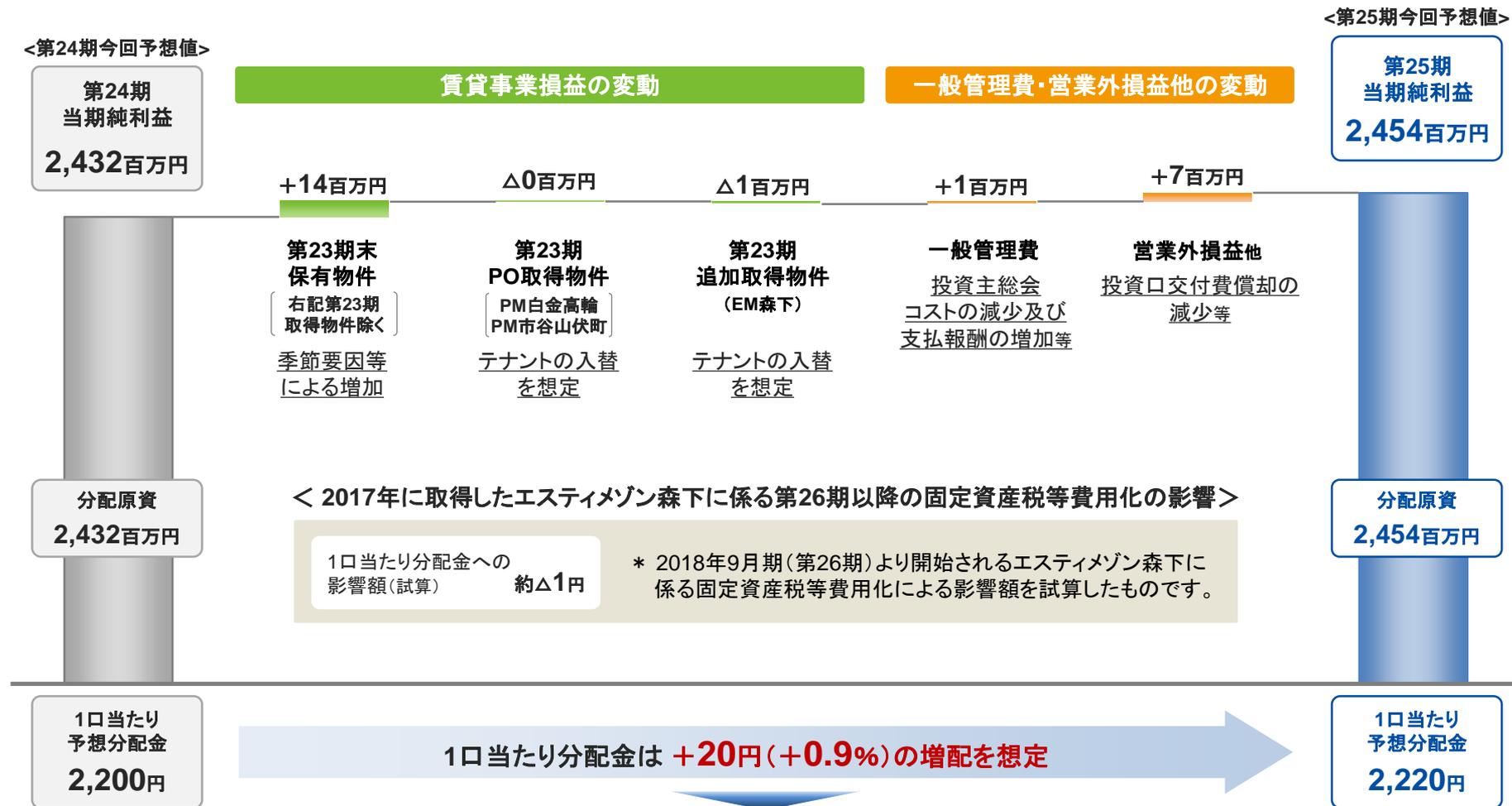
- 運用資産 ..... 本書の日付現在において保有する113物件
- 期中平均稼働率 ..... 住居96.7%、その他信託不動産(商業施設)100.0%、ポートフォリオ全体96.8%
- 管理業務費 ..... 約662百万円
- 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等 ..... 約424百万円
- 減価償却費 ..... 約1,601百万円
- 支払利息、融資関連手数料等 ..... 約516百万円
- 投資口交付費償却、投資法人債発行費償却等 ..... 約15百万円
- 発行済投資口の総口数 ..... 1,105,510口

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

(注2)上記予想数値は2017年5月12日現在において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

# 2018年3月期(第25期) 予想分配金の変動分析

2018年3月期(第25期) : 2017年10月1日～2018年3月31日 (182日)



不動産賃貸市場における繁忙期を前提とした積極的なリーシングによる内部成長及び物件取得余力を活用した外部成長等により**分配金水準の更なる向上を目指す**

# 今後の分配方針について

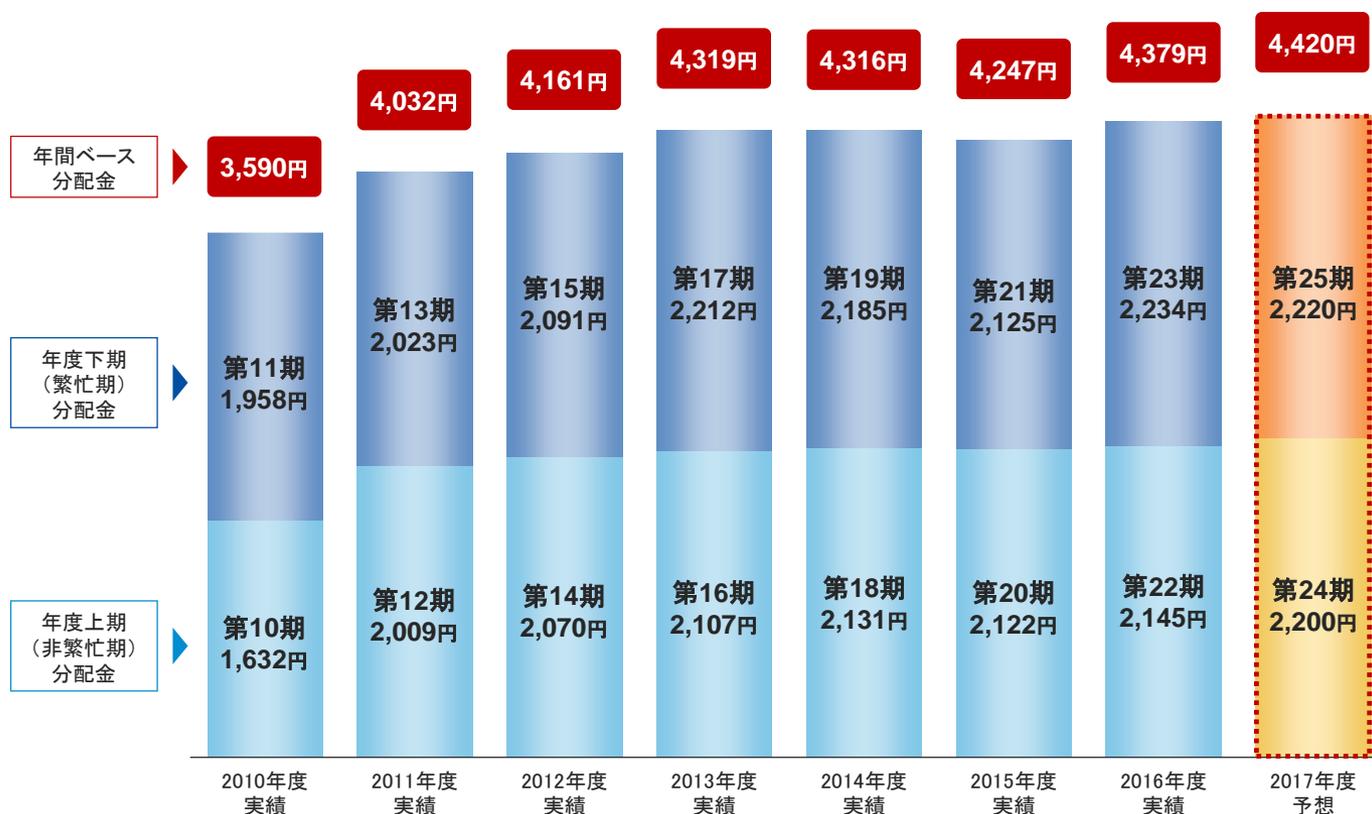
## 2016年度（第22期・第23期）の1口当たり分配金実績

- 第23期は2,234円となり、積水ハウスとの協働による成長戦略に着手以来過去最高
- 2016年度の年間ベースでも4,300円台後半にまで増加

## 2017年度（第24期・第25期）の1口当たり分配金予想

- 季節要因等による変動が見込まれるものの、第24期及び第25期ともに2,200円台を安定的に確保する想定
- 2017年度の年間ベースでは4,400円台を想定

## 1口当たり分配金の推移



成長戦略フェーズⅢ  
当面の1口当たり分配金目標

1期当たりの分配金水準  
2,300円台への底上げ

年間分配金目標

4,600円台を目指す

〔2019年10月消費税率10%への  
引上げを考慮  
分配金影響額 約△30円/口〕

LTV55%までの借入余力  
219億円

減価償却を通じた  
フリーキャッシュフロー  
年間32億円(概算)

(注)2014年4月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、2014年3月期(第17期)以前の「1口当たり分配金」は、実績値の数値を5で除した数値を記載しています。また、「フリーキャッシュフロー」は、2017年9月期(第24期)運用資産113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。

# 積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件

Prime Maison

積水ハウスが定期的に  
物件企画会議を開催

▼  
本資産運用会社が  
オブザーバーとして参加

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

スポンサー



積水ハウス  
開発事業部

供給情報

意見交換

需要情報

資産運用会社



積水ハウス・アセットマネジメント  
不動産投資部

14物件中13物件が東京圏主要都市部(東京都23区:12物件、横浜市:1物件)に立地

竣工済物件

4物件 住戸数455戸



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



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



プライムメゾン  
大塚  
(東京都豊島区)  
住戸数144戸  
2017年1月竣工



プライムメゾン  
代官山  
(東京都目黒区)  
住戸数27戸  
2017年1月竣工

建築中物件

6物件 住戸数903戸



(仮称)プライムメゾン  
三田綱町  
(東京都港区)  
住戸数18戸

企画中物件

4物件

東京都  
23区

3物件

大阪市

1物件

Prime Maison

積水ハウスが保有する  
上記取り組み以外の  
「プライムメゾン」一例



プライムメゾン  
御殿山ウエスト  
(東京都品川区)  
住戸数26戸  
2011年1月竣工

MAST

積和不動産各社(7社)が  
企画・開発又はその価値を認めて  
保有する「マスト」シリーズの一例



グランマスト  
荻場  
(愛知県名古屋市)  
住戸数27戸  
2012年2月竣工

(注)本ページに記載の物件に関しては、本書の日付現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。なお、「建築中物件」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

—— 5年～7年の実施期間を想定 ——

運用方針 **投資主利益にフォーカス**したポートフォリオと財務基盤の持続的強化

外部成長  
戦略

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

内部成長  
戦略

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

財務  
戦略

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

住宅リートのリーディングカンパニーを目指し  
投資主価値の向上を推進

戦略目標 **分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す**

## VIII. Appendix



プライムメゾン白金高輪



プライムメゾン市谷山伏町



エスティメゾン森下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

# 貸借対照表(1)

	第22期(2016年9月30日)		第23期(2017年3月31日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
<b>資産の部</b>						
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	4,001		3,793		△208	
信託現金及び信託預金	5,007		5,096		88	
営業未収入金	112		146		33	
未収消費税等	1		-		△1	
前払費用	169		150		△18	
繰延税金資産	0		0		△0	
その他	0		0		△0	
貸倒引当金	△3		△2		1	
流動資産合計	9,289	4.6	9,184	4.4	△105	△1.1
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
信託建物	103,979		106,007		2,027	
減価償却累計額	△15,100		△16,309		△1,209	
信託建物(純額)	88,879		89,697		818	
信託構築物	900		983		82	
減価償却累計額	△218		△243		△25	
信託構築物(純額)	682		739		57	
信託機械及び装置	1,972		2,022		49	
減価償却累計額	△572		△618		△46	
信託機械及び装置(純額)	1,400		1,403		2	
信託工具、器具及び備品	263		298		34	
減価償却累計額	△86		△100		△13	
信託工具、器具及び備品(純額)	177		197		20	
信託土地	101,708		107,827		6,119	
信託建設仮勘定	52		-		△52	
有形固定資産合計	192,900	94.9	199,866	95.1	6,966	3.6
<b>無形固定資産</b>						
信託借地権	145		143		△2	
その他	0		0		△0	
無形固定資産合計	146	0.1	144	0.1	△2	△1.5
<b>投資その他の資産</b>						
差入敷金保証金	242		242		-	
長期前払費用	450		473		23	
その他	144		152		7	
投資その他の資産合計	837	0.4	868	0.4	30	3.7
<b>固定資産合計</b>	<b>193,884</b>	<b>95.4</b>	<b>200,879</b>	<b>95.6</b>	<b>6,995</b>	<b>3.6</b>

# 貸借対照表(2)

	第22期(2016年9月30日)		第23期(2017年3月31日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
<b>資産の部</b>						
<b>繰延資産</b>						
投資法人債発行費	59		52		△7	
投資口交付費	23		49		26	
繰延資産合計	83	0.0	102	0.0	18	22.3
<b>資産合計</b>	<b>203,257</b>	<b>100.0</b>	<b>210,166</b>	<b>100.0</b>	<b>6,908</b>	<b>3.4</b>
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>						
営業未払金	412		314		△97	
短期借入金	3,000		-		△3,000	
1年内償還予定の投資法人債	-		4,000		4,000	
1年内返済予定の長期借入金	12,205		4,805		△7,400	
未払金	601		569		△32	
未払費用	55		54		△1	
未払法人税等	1		1		△0	
未払消費税等	-		11		11	
前受金	236		230		△6	
その他	12		10		△2	
流動負債合計	16,526	8.1	9,996	4.8	△6,529	△39.5
<b>固定負債</b>						
投資法人債	14,500		10,500		△4,000	
長期借入金	79,004		86,404		7,400	
信託預り敷金及び保証金	1,934		1,946		11	
固定負債合計	95,439	47.0	98,850	47.0	3,411	3.6
<b>負債合計</b>	<b>111,965</b>	<b>55.1</b>	<b>108,847</b>	<b>51.8</b>	<b>△3,117</b>	<b>△2.8</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>投資主資本</b>						
出資総額	88,925	43.7	98,633	46.9	9,708	10.9
剰余金						
任意積立金						
圧縮積立金	174		183		8	
任意積立金合計	174		183		8	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,192		2,501		308	
剰余金合計	2,366	1.2	2,684	1.3	317	13.4
投資主資本合計	91,292	44.9	101,318	48.2	10,026	11.0
<b>純資産合計</b>	<b>91,292</b>	<b>44.9</b>	<b>101,318</b>	<b>48.2</b>	<b>10,026</b>	<b>11.0</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>203,257</b>	<b>100.0</b>	<b>210,166</b>	<b>100.0</b>	<b>6,908</b>	<b>3.4</b>

# 損益計算書

	第22期 自 2016年4月 1日 至 2016年9月30日		第23期 自 2016年10月1日 至 2017年3月31日		増減	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
<b>営業収益</b>						
賃貸事業収入	6,674		6,886		212	
不動産等売却益	18		32		13	
<b>営業収益合計</b>	<b>6,693</b>	<b>100.0</b>	<b>6,919</b>	<b>100.0</b>	<b>225</b>	<b>3.4</b>
<b>営業費用</b>						
賃貸事業費用	3,218		3,259		40	
資産運用報酬	484		360		△123	
資産保管手数料	15		16		0	
一般事務委託手数料	35		36		0	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	0		1		1	
その他営業費用	195		181		△13	
<b>営業費用合計</b>	<b>3,953</b>	<b>59.1</b>	<b>3,858</b>	<b>55.8</b>	<b>△95</b>	<b>△2.4</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,739</b>	<b>40.9</b>	<b>3,060</b>	<b>44.2</b>	<b>321</b>	<b>11.7</b>
<b>営業外収益</b>						
受取利息	0		0		△0	
未払分配金戻入	0		0		0	
その他	0		0		△0	
<b>営業外収益合計</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>29.0</b>
<b>営業外費用</b>						
支払利息	395		394		△0	
投資法人債利息	56		56		△0	
投資法人債発行費償却	7		7		△0	
融資関連費用	72		79		6	
投資口交付費償却	14		21		6	
その他	0		0		0	
<b>営業外費用合計</b>	<b>546</b>	<b>8.1</b>	<b>558</b>	<b>8.0</b>	<b>12</b>	<b>2.3</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,193</b>	<b>32.8</b>	<b>2,502</b>	<b>36.2</b>	<b>308</b>	<b>14.1</b>
税引前当期純利益	2,193	32.8	2,502	36.2	308	14.1
法人税、住民税及び事業税	1		1		△0	△2.7
法人税等調整額	0		0		△0	△98.8
<b>法人税等合計</b>	<b>1</b>	<b>0.0</b>	<b>1</b>	<b>0.0</b>	<b>△0</b>	<b>△15.7</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,192</b>	<b>32.8</b>	<b>2,501</b>	<b>36.2</b>	<b>308</b>	<b>14.1</b>
前期繰越利益	-		-		-	
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>2,192</b>	<b>32.8</b>	<b>2,501</b>	<b>36.2</b>	<b>308</b>	<b>14.1</b>

# 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

	第22期		第23期	
	自 2016年4月 1日 至 2016年9月30日 金額(百万円)		自 2016年10月1日 至 2017年3月31日 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	2,193		2,502	
減価償却費	1,582		1,606	
投資法人債発行費償却	7		7	
投資口交付費償却	14		21	
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0		△1	
受取利息	△0		△0	
支払利息	451		450	
営業未収入金の増減額(△は増加)	40		△33	
前払費用の増減額(△は増加)	△23		23	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1		1	
営業未払金の増減額(△は減少)	△2		24	
未払金の増減額(△は減少)	23		△141	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△17		11	
前受金の増減額(△は減少)	△1		△6	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,502		1,168	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△99		△28	
その他	11		△2	
小計	5,680		5,603	
利息の受取額	0		0	
利息の支払額	△449		△452	
法人税等の支払額	△3		△1	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,226		5,150	
<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	△7,411		△9,751	
無形固定資産の取得による支出	△0		△0	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	140		155	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△221		△143	
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5		△7	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,498		△9,747	

	第22期		第23期	
	自 2016年4月 1日 至 2016年9月30日 金額(百万円)		自 2016年10月1日 至 2017年3月31日 金額(百万円)	
<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		4,500		-
短期借入金の返済による支出		△8,700		△3,000
長期借入れによる収入		12,000		9,500
長期借入金の返済による支出		△2,800		△9,500
投資口の発行による収入		-		9,661
分配金の支払額		△2,162		△2,183
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,837		4,477
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>		<b>564</b>		<b>△119</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>8,444</b>		<b>9,009</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>9,009</b>		<b>8,889</b>

## ■ 金銭の分配に係る計算書

	第22期		第23期	
	自 2016年4月 1日 至 2016年9月30日 金額(円)		自 2016年10月1日 至 2017年3月31日 金額(円)	
I 当期未処分利益	2,192,416,724		2,501,336,041	
II 分配金の額	2,183,845,950		2,469,709,340	
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,145)		(2,234)	
III 任意積立金				
圧縮積立金繰入額	8,570,774		31,626,701	
VI 次期繰越利益	0		0	

# 主要な経営指標等

	第22期 自 2016年4月 1日 至 2016年9月30日	第23期 自 2016年10月1日 至 2017年3月31日
運用日数	183日	182日
総資産額	203,257百万円	210,166百万円
純資産額	91,292百万円	101,318百万円
出資総額	88,925百万円	98,633百万円
発行済投資口の総口数	1,018,110口	1,105,510口
1口当たり純資産額	89,668円	91,648円
分配金総額	2,183百万円	2,469百万円
1口当たり分配金額	2,145円	2,234円
総資産経常利益率(年換算) (注1)	2.2%	2.4%
自己資本利益率(年換算) (注2)	4.8%	5.2%
自己資本比率 (注3)	44.9%	48.2%
投資物件数	111	113
総賃貸可能面積	376,936.98㎡	380,893.44㎡
期末稼働率	96.8%	97.8%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	1,582百万円	1,606百万円
当期資本的支出額	302百万円	397百万円
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	5,038百万円	5,234百万円
FFO(Funds from Operation) (注5)	3,756百万円	4,075百万円
1口当たりFFO	3,689円	3,686円
有利子負債総額	108,709百万円	105,709百万円
LTV(Loan to Value) (注6)	53.5%	50.3%
有利子負債比率 (注7)	55.0%	51.7%
DSCR(Debt Service Coverage Ratio) (注8)	9.4倍	10.1倍

(注1) 総資産経常利益率=経常利益(年換算)÷平均総資産額  
平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注2) 自己資本利益率=当期純利益(年換算)÷平均純資産額  
平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

(注3) 自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額

(注4) 賃貸NOI=当期賃貸事業利益(賃貸事業収入-賃貸事業費用)  
+当期減価償却費(賃貸事業費用)

(注5) FFO=当期純利益-不動産等売却益+不動産等売却損+当期減価償却費

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

(注7) 有利子負債比率=期末有利子負債÷(期末有利子負債+出資総額)

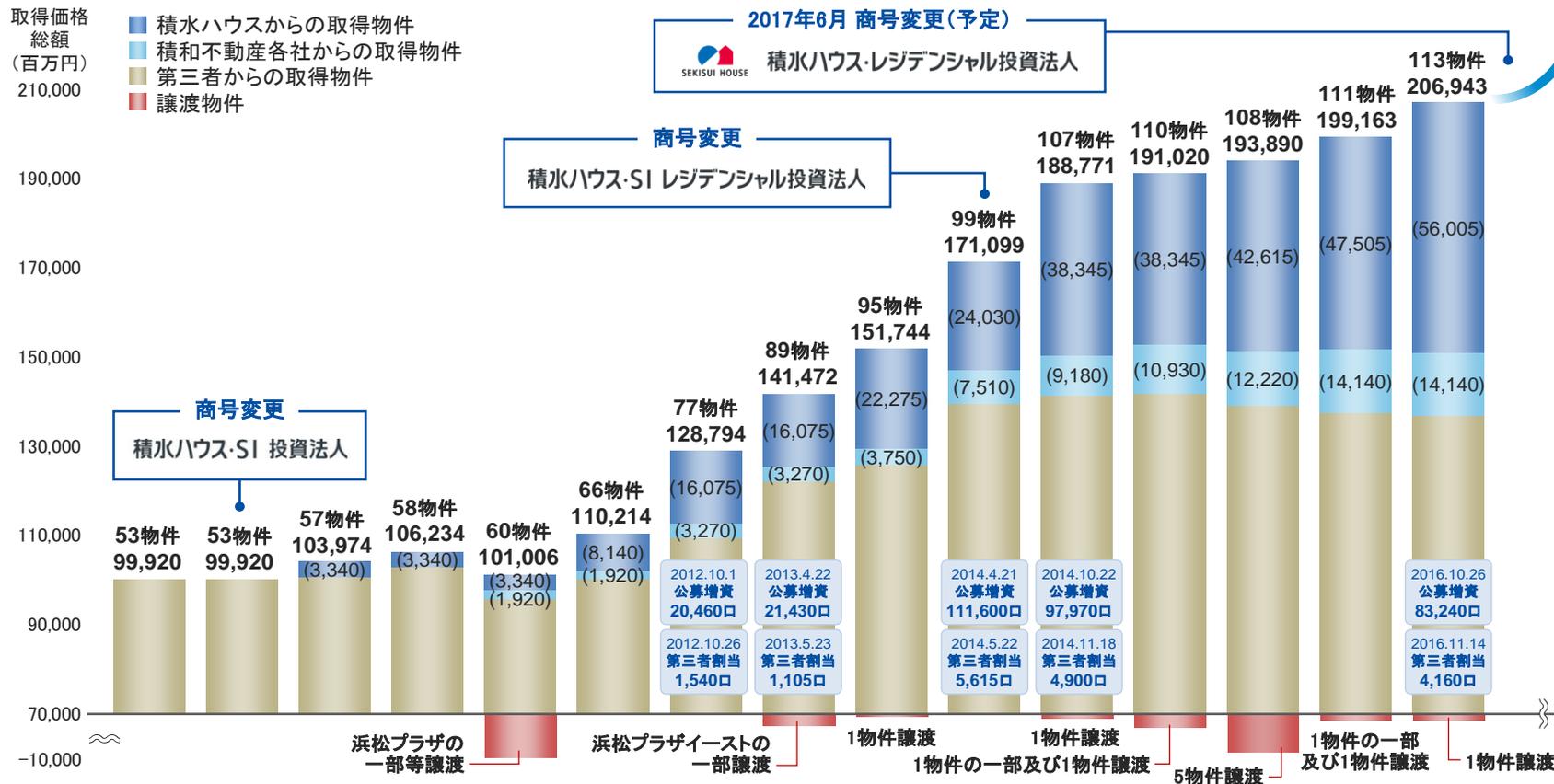
(注8) DSCR=(当期純利益+有利子負債に係る当期元金分割返済額  
+支払利息+当期減価償却費)÷(有利子負債に係る  
当期元金分割返済額+支払利息)

※ 比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

# 積水ハウスグループとの協働体制確立後の軌跡

積水ハウスをメインスポンサーとする共同スポンサー体制による運用

積水ハウス単独スポンサー体制に移行



分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指す

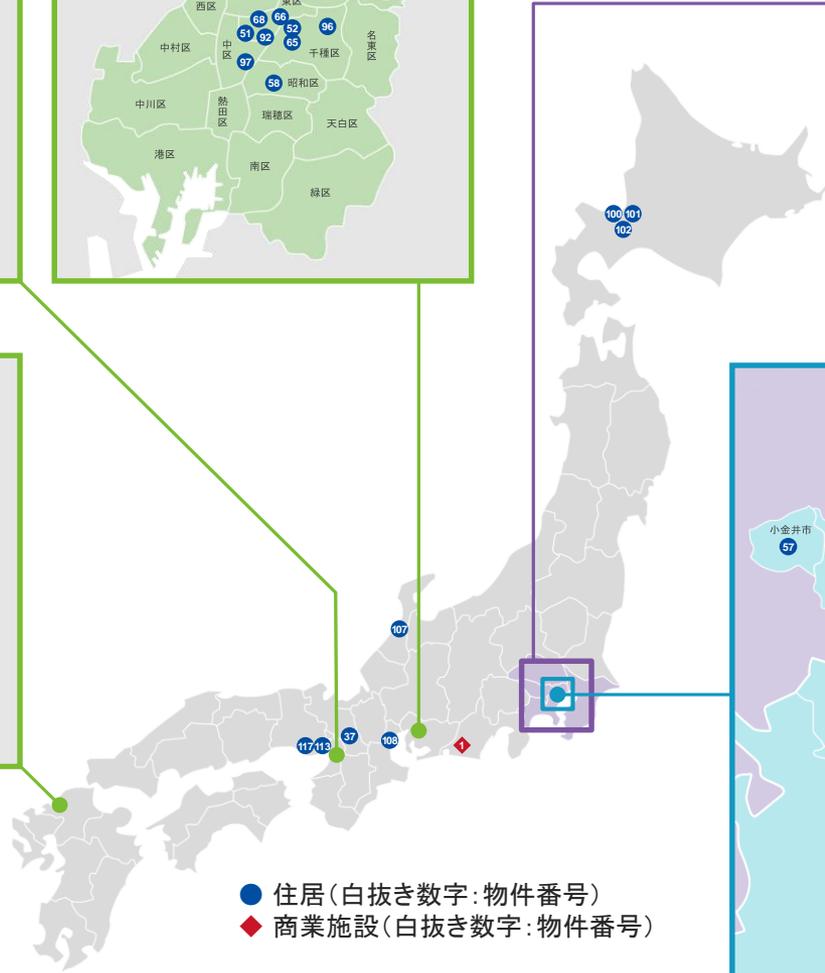
2010.3期末 2010.9期末 2011.3期末 2011.9期末 2012.3期末 2012.9期末 2013.3期末 2013.9期末 2014.3期末 2014.9期末 2015.3期末 2015.9期末 2016.3期末 2016.9期末 2017.3期末  
(第9期末) (第10期末) (第11期末) (第12期末) (第13期末) (第14期末) (第15期末) (第16期末) (第17期末) (第18期末) (第19期末) (第20期末) (第21期末) (第22期末) (第23期末)

	2010.3	2010.9	2011.3	2011.9	2012.3	2012.9	2013.3	2013.9	2014.3	2014.9	2015.3	2015.9	2016.3	2016.9	2017.3
LTV	48.9%	47.1%	48.3%	49.3%	51.5%	52.1%	53.4%	51.0%	53.4%	52.3%	51.1%	51.5%	52.3%	53.5%	50.3%
一口当たり分配金	2,010円	1,632円	1,958円	2,009円	2,023円	2,070円	2,091円	2,107円	2,212円	2,131円	2,185円	2,122円	2,125円	2,145円	2,234円

(注1)「LTV」は、各期末時点における有利子負債総額(借入金、投資法人債、有利子の敷金及び保証金の合計)を各期末時点における総資産額で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。  
(注2)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(第17期)以前の「分配金」は、実績値を5で除した数値を記載しています。

# ポートフォリオマップ(1)

本書の日付現在



ポートフォリオ地震PML

**2.38%**

(ポートフォリオ全体)

- 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、2017年3月期末(第23期末)保有資産に係る2017年3月の調査時点の数値です。

# ポートフォリオマップ(2)

## 東京圏主要都市部

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

住居	
住居-63	エスティメゾン笹塚
住居-64	プライムメゾン銀座イースト
住居-69	エスティメゾン千石
住居-70	エスティメゾン代沢
住居-71	エスティメゾン戸越
住居-74	エスティメゾン白金台
住居-75	エスティメゾン東新宿
住居-76	エスティメゾン元麻布
住居-77	エスティメゾン都立大学
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ
住居-79	エスティメゾン中野
住居-80	エスティメゾン新中野
住居-81	エスティメゾン中野富士見町
住居-82	エスティメゾン哲学堂
住居-83	エスティメゾン高円寺
住居-84	エスティメゾン押上
住居-85	エスティメゾン赤羽
住居-86	エスティメゾン王子
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	エスティメゾン錦糸町Ⅱ
住居-95	エスティメゾン大島
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-104	マストライフ八広
住居-105	プライムメゾン恵比寿
住居-106	エスティメゾン芝浦
住居-110	エスティメゾン港北綱島
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通
住居-114	プライムメゾン渋谷
住居-115	プライムメゾン初台

住居	
住居-118	プライムメゾン白金高輪
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町
住居-120	エスティメゾン森下

## 東京圏その他都市部

住居	
住居-11	エスティメゾン町田
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜

住居	
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘
住居-111	マストライフ日野

## 全国主要都市

住居	
住居-20	エスティメゾン京橋
住居-23	エスティメゾン南堀江
住居-28	エスティメゾン城東
住居-29	エスティメゾン塚本
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ
住居-37	エスティメゾン四条西洞院
住居-41	エスティメゾン西中島
住居-46	エスティメゾン博多東
住居-47	エスティメゾン上呉服
住居-51	プライムメゾン東桜
住居-52	プライムメゾン萱場公園
住居-55	マスト博多
住居-58	プライムメゾン御器所
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘
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	
住居-67	プライムメゾン照葉
住居-68	エスティメゾン東白壁
住居-72	エスティメゾン瓦町
住居-73	エスティメゾン西天満
住居-92	エスティメゾン葵
住居-93	エスティメゾン薬院
住居-96	プライムメゾン富士見台
住居-97	エスティメゾン鶴舞
住居-100	プライムメゾン大通公園
住居-101	プライムメゾン南2条
住居-102	プライムメゾン鴨々川
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク
住居-107	グランマスト金沢西泉
住居-108	グランマスト鶴の森
住居-113	神戸女子学生会館
住居-116	エスティメゾン上町台
住居-117	エスティメゾン神戸三宮
<b>その他信託不動産(商業施設)</b>	
商業-1	浜松プラザ

# ポートフォリオ構築方針

## 投資対象

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

(注)「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。

積水ハウスグループが企画・開発した  
高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオの構築を推進

既存商業施設は安定運用に努めつつ、時機を見て売却を検討

## 投資対象エリア

- **東京圏主要都市部**をポートフォリオにおける**重点投資エリア**とする
- **東京圏以外**については、**全国主要都市**という投資エリアを設定し、分散投資を行う

積水ハウスグループが有する  
全国ネットワークを最大限活用

	投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率(注3) (取得価格ベース)
東京圏	<b>東京圏主要都市部</b> <b>重点投資エリア</b>	① 東京都 : 東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ② 神奈川県 : 横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏その他都市部	① 上記以外の東京都全域(ただし、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ② 千葉県、埼玉県	30%程度
全国 主要都市	主要大都市圏	① 札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市 ② 上記①の通勤圏(注1)	〔その他の全国主要都市は、 10%以下〕
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等(注2)	

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

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

(注3) 組入比率における程度とは、±10%をいいます。

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

## 住居タイプ

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

### シングル・コンパクト

従来から**主要投資対象**として、位置付け

積水ハウスの開発部門による  
企画ミーティングにオブザーバーとして参加

### ファミリー

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

積水ハウスが**豊富な開発実績**を有する

### ラージ

立地環境等を慎重に分析のうえ、  
**厳選して投資**

第16期公募増資以降**2物件取得**

# 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		取得時期	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2016年 9月期末	2017年 3月期末	
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	2.6	2005年8月2日	97.7	98.0	2005年2月7日
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	0.8	2005年8月2日	88.4	91.5	2004年1月16日
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	0.9	2005年8月2日	91.8	97.5	2003年6月13日
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.3	2005年8月2日	96.1	85.0	2004年10月20日
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	0.7	2005年8月2日	96.0	95.6	2004年2月20日
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	0.6	2005年8月2日	94.0	92.9	2004年8月6日
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	0.9	2005年8月2日	100.0	100.0	2004年7月28日
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	0.7	2005年8月2日	90.8	98.4	2004年2月23日
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	1.0	2005年8月2日	94.5	96.6	2004年7月15日
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	0.5	2005年11月1日	100.0	100.0	1999年3月5日
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	1.0	2007年2月28日	100.0	100.0	2007年1月23日
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	0.8	2006年1月31日	98.9	98.9	2005年11月30日
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.4	2006年2月1日	92.5	100.0	2005年11月28日
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.7	2007年3月9日	100.0	97.3	2007年2月22日
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	1.3	2006年4月3日	96.7	99.4	2006年3月2日
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.6	2006年3月30日	93.0	93.4	2006年2月22日
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.4	2006年4月3日	96.5	92.7	2006年2月2日
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.5	2007年3月9日	92.1	97.0	2007年2月19日
住居-24	エスティメゾン五反田(注4)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	1.5	2006年9月14日	98.6	96.6	2006年3月2日
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	1.2	2006年9月14日	100.0	97.9	2006年8月10日
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	1.1	2006年9月14日	97.3	98.3	2006年6月23日
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	0.6	2006年10月23日	100.0	100.0	2006年8月23日
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	0.5	2006年11月15日	95.5	100.0	2006年8月31日
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	0.6	2006年12月1日	90.6	100.0	2006年8月10日
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	0.9	2007年3月28日	96.1	100.0	2007年2月27日
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	1.3	2007年5月11日	91.4	98.8	2007年2月22日
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	0.5	2007年8月21日	98.4	98.4	2007年2月27日
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.4	2007年8月21日	96.6	96.2	2007年2月22日
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.2	2007年9月28日	97.8	94.4	2007年1月31日

# 期末保有物件一覧(2)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		取得時期	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2016年 9月期末	2017年 3月期末	
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.4	2007年9月28日	97.6	98.8	2007年5月23日
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通 四条下る妙伝寺町	400.59	3,374.74	1,420	0.7	2008年4月25日	92.9	100.0	2008年4月8日
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	1,028.92	3,338.12	2,610	1.3	2008年7月1日	94.8	93.6	2008年5月23日
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	1,134.50	2,243.06	1,000	0.5	2007年11月1日	94.2	96.5	2007年3月6日
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	1.1	2007年11月1日	96.4	96.9	2007年4月18日
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	1.3	2007年11月1日	93.5	99.2	2007年4月22日
住居-43	エスティメゾン武蔵小山(注4)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	0.5	2007年11月30日	95.6	98.2	2007年11月5日
住居-44	エスティメゾン千駄木(注4)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.4	2008年2月6日	100.0	93.1	2008年1月9日
住居-45	エスティメゾン四谷坂町(注4)	東京都新宿区四谷坂町	905.08	3,675.01	2,300	1.1	2008年4月25日	97.0	100.0	2008年3月29日
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	4,590.91	9,465.09	2,250	1.1	2008年3月26日	97.1	97.6	2007年11月21日
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	606.49	2,523.71	900	0.4	2008年4月25日	100.0	98.5	2008年3月14日
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	153.83	954.94	871	0.4	2008年12月15日	100.0	94.4	2008年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	5,116.62	4,412.42	1,560	0.8	2010年10月1日	96.5	97.9	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	0.6	2010年10月1日	88.0	98.6	2008年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.3	2010年10月1日	96.5	100.0	2006年11月7日
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	473.85	1,006.89	714	0.3	2011年3月25日	100.0	100.0	2008年1月28日
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	1.1	2011年6月10日	93.8	97.9	2008年3月12日
住居-55	マスト博多(注5)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,457.01	11,621.67	1,920	0.9	2012年2月1日	100.0	100.0	2005年1月15日
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	338.57	1,718.10	1,050	0.5	2012年2月1日	100.0	100.0	2006年9月6日
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	520.25	2,676.36	1,450	0.7	2012年3月2日	97.1	95.1	2005年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	0.8	2012年4月2日	98.4	98.4	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.4	2012年4月2日	88.7	100.0	2007年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	640.92	2,112.46	540	0.3	2012年4月2日	88.5	100.0	2006年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	4,069.42	8,945.61	1,810	0.9	2012年4月2日	100.0	100.0	1996年2月29日
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	458.32	2,821.47	1,560	0.8	2012年6月29日	96.2	96.2	2006年2月24日
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	909.33	4,263.10	2,830	1.4	2012年9月5日	97.6	96.6	2004年9月7日
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	969.10	8,724.48	5,205	2.5	2012年10月1日	94.8	97.2	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.4	2012年10月1日	96.1	89.9	2008年8月27日

# 期末保有物件一覧(3)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		取得時期	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2016年 9月期末	2017年 3月期末	
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	1,148.53	2,430.23	715	0.3	2012年10月1日	100.0	96.6	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	0.5	2012年10月1日	100.0	100.0	2005年8月31日
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	0.7	2012年10月1日	100.0	100.0	2006年2月27日
住居-69	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	1,002.14	2,068.21	1,075	0.5	2013年2月8日	97.0	91.7	2009年8月6日
住居-70	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	1,901.36	2,948.98	1,870	0.9	2013年2月8日	97.6	97.6	2010年2月18日
住居-71	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	679.82	2,545.90	1,370	0.7	2013年2月8日	97.9	99.0	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	0.8	2013年3月1日	96.3	94.7	2006年10月17日
住居-73	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	519.65	4,514.05	1,440	0.7	2013年3月1日	96.3	94.8	2007年11月30日
住居-74	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	1,279.67	2,797.66	1,900	0.9	2013年3月1日	94.1	94.1	2003年9月16日
住居-75	エスティメゾン東新宿(注6)	東京都新宿区新宿	679.19	2,227.87	1,363	0.7	2013年5月1日	87.9	98.2	2009年4月17日
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	755.99	1,699.44	1,170	0.6	2013年5月1日	84.2	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	2013年5月1日	94.3	95.3	2009年2月23日
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	609.81	1,436.58	844	0.4	2013年5月1日	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	0.7	2013年5月1日	95.3	97.9	2009年6月24日
住居-80	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	747.64	1,508.07	847	0.4	2013年5月1日	100.0	95.9	2009年10月22日
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	907.66	1,531.56	863	0.4	2013年5月1日	95.5	93.4	2009年2月16日
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	686.93	1,858.00	954	0.5	2013年5月1日	85.7	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	0.5	2013年5月1日	95.8	95.1	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	0.9	2013年5月1日	99.1	98.8	2010年4月23日
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	1,157.02	5,675.18	2,730	1.3	2013年5月1日	86.2	97.0	2009年11月25日
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区王子	518.87	2,939.76	1,380	0.7	2013年5月1日	97.7	98.9	2010年7月6日
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	358.54	1,914.93	1,280	0.6	2013年10月1日	91.9	93.0	2012年11月8日
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	302.07	1,901.58	1,160	0.6	2013年10月1日	95.0	90.0	2012年11月16日
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	389.48	2,341.30	1,640	0.8	2013年10月1日	100.0	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	1.0	2013年10月1日	95.5	95.7	2011年1月18日
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	151.48	939.79	480	0.2	2014年1月21日	100.0	100.0	2006年10月3日
住居-92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵	906.67	5,107.47	2,160	1.0	2014年1月31日	95.4	96.3	2007年10月3日
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	1,342.00	5,590.13	2,008	1.0	2014年3月28日	95.8	96.4	2006年2月2日
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	1,679.75	11,160.19	6,720	3.2	2014年5月1日	98.2	95.8	2008年1月17日

# 期末保有物件一覧(4)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		取得時期	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2016年 9月期末	2017年 3月期末	
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	3,003.87	11,940.22	7,120	3.4	2014年5月1日	95.5	98.9	2007年9月13日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台	4,882.14	6,173.03	1,755	0.8	2014年5月1日	91.1	91.0	2007年4月24日
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	3,470.05	21,577.20	3,760	1.8	2014年5月1日	100.0	100.0	1999年11月27日
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	461.60	2,668.30	1,720	0.8	2014年11月4日	97.7	100.0	2013年5月14日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	972.94	2,693.31	1,680	0.8	2014年11月4日	98.8	100.0	2014年2月18日
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	1,007.42	11,090.88	2,660	1.3	2014年11月4日	95.0	92.3	2008年12月15日
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南二条西	1,085.66	8,477.68	1,470	0.7	2014年11月4日	100.0	99.1	2009年11月30日
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	754.61	6,160.49	970	0.5	2014年11月4日	99.2	98.0	2009年10月30日
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク (注7)	福岡県福岡市東区香椎照葉	5,000.02	10,249.72	2,230	1.1	2014年11月4日	94.4	100.0	2011年2月3日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	1,296.64	4,012.49	1,670	0.8	2014年11月4日	100.0	100.0	2011年1月14日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	587.16	3,798.12	3,585	1.7	2015年1月15日	95.4	100.0	2014年6月5日
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区芝浦	1,217.25	4,855.53	2,730	1.3	2015年3月31日	92.8	95.8	1996年8月26日
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	1,633.40	5,181.40	1,005	0.5	2015年4月2日	100.0	100.0	2007年9月14日
住居-108	グランマスト鵜の森	三重県四日市市鵜の森	790.45	2,444.91	745	0.4	2015年4月2日	100.0	100.0	2009年4月13日
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘	1,503.25	2,456.48	871	0.4	2015年5月14日	100.0	92.2	2002年3月9日
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	5,632.35	7,408.15	2,680	1.3	2015年7月10日	100.0	100.0	(注8)
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町	600.20	3,341.96	1,290	0.6	2015年10月1日	100.0	98.1	2010年1月13日
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町 他	887.06	8,196.14	4,270	2.1	2016年1月29日	96.0	98.1	2014年6月27日
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	4,494.55	23,773.26	5,700	2.8	2016年3月1日	100.0	100.0	2002年2月28日
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	431.80	2,238.04	2,190	1.1	2016年4月1日	96.6	96.6	2014年7月4日
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	644.33	3,761.80	2,700	1.3	2016年4月1日	100.0	94.7	2014年12月11日
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	407.96	2,609.61	950	0.5	2016年4月1日	94.0	97.5	2005年8月17日
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	446.71	2,304.05	970	0.5	2016年4月1日	93.2	98.3	2007年3月22日
住居-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	832.92	5,503.55	4,500	2.2	2016年11月1日		98.1	2015年6月15日
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	1,113.91	5,771.76	4,000	1.9	2016年11月1日		93.9	2015年10月13日
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	263.84	922.68	628	0.3	2017年3月17日		95.1	2017年2月9日
住居小計			125,627.31	456,158.33	203,122	98.2		96.7	97.7	

# 期末保有物件一覧(5)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		取得時期	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2016年 9月期末	2017年 3月期末	
商業-1	浜松プラザ(注9)	静岡県浜松市東区上西町 他	73,937.28	11,229.79	3,820	1.8	2005年7月28日	100.0	100.0	(注9)
その他信託不動産(商業施設) 小計			73,937.28	11,229.79	3,820	1.8		100.0	100.0	
ポートフォリオの合計			199,564.59	467,388.12	206,943	100.0		96.8	97.8	

- (注1) 2017年3月31日現在の情報に基づくものです。なお、住居小計、その他信託不動産(商業施設)小計及びポートフォリオの合計における稼働率は各期末時点において保有する物件の稼働率を小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率については「ポートフォリオの合計」に記載の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期」については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注4) 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5) 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6) エスティメゾン東新宿は、2013年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、2016年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、「敷地面積」及び「取得価格」には、当該譲渡部分は含んでいません。
- (注7) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人所有となっているため、当該建物(店舗)の面積は「延床面積」に含めておらず、また当該建物(店舗)の「建築時期」は記載していません。
- (注8) エスティメゾン港北綱島はイースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されており、「建築時期」はそれぞれ2002年3月11日、2002年10月23日及び2002年9月19日です。
- (注9) 浜松プラザは、本書の日付現在において浜松プラザイーストエリアに所在する4棟の建物(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(ゼクス))の合計6棟の建物から構成されている複合型商業施設です(なお、浜松プラザイーストエリアに所在していた旧イトーヨーカ堂棟については、株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗の閉店に伴う解体工事が完了しており、本書の日付現在、旧イトーヨーカ堂棟の敷地においてコストコホールセールジャパン株式会社による出店計画(以下「コストコホールセールジャパン出店計画」といいます。)が進行しています。以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。)。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日付でその一部を積水ハウス株式会社に譲渡しており、本書の日付現在においては、浜松プラザイーストエリアのコストコホールセールジャパン出店計画の敷地を除く部分(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、上記「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、ハマプラ・フレスポ棟については貸地であるため「延床面積」には含めていません。また、「取得価格」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。さらに、「建築時期」については、管理棟が2000年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が2000年11月9日となっていますが、ハマプラ・フレスポ棟については、前述のとおり建物はテナント所有となっているため「建築時期」は記載していません。また、コストコホールセールジャパン出店計画に伴い、同社会員向け給油所を併設することを目的とし、同社と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信託受託者との間で、平成29年4月4日付で浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地の一部を対象とする事業用定期土地賃貸借契約が締結されています。

# 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)		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)	含み損益額 (百万円)
		2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比			
住居-1	エスティメゾン銀座	6,240	110	4.2	△0.1	4.4	△0.1	4.4	△0.1	5,290	4,714	1,525
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1,730	40	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	1,730	1,604	125
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1,970	50	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	1,960	1,875	94
住居-5	エスティメゾン恵比寿	835	20	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	700	638	196
住居-6	エスティメゾン神田	1,540	40	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	1,360	1,266	273
住居-8	エスティメゾン北新宿	1,520	20	4.5	△0.1	4.5	△0.1	4.7	△0.1	1,290	1,212	307
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	2,100	60	4.5	△0.1	4.5	△0.1	4.7	△0.1	1,870	1,699	400
住居-11	エスティメゾン町田	1,530	20	4.9	△0.1	4.8	△0.1	5.1	△0.1	1,360	1,146	383
住居-12	エスティメゾン川崎	2,360	10	4.6	△0.1	4.6	△0.1	4.8	△0.1	2,130	1,815	544
住居-14	エスティメゾン新川崎	1,200	△10	5.2	-	4.0	-	5.4	-	1,018	925	274
住居-15	エスティメゾン横浜	2,090	50	4.6	△0.1	4.4	△0.1	4.8	△0.1	2,090	1,884	205
住居-16	エスティメゾン亀戸	1,550	30	4.6	△0.1	4.4	△0.1	4.8	△0.1	1,650	1,406	143
住居-17	エスティメゾン目黒	1,040	10	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	887	788	251
住居-19	エスティメゾン巣鴨	1,550	△30	4.4	0.1	4.2	0.1	4.6	0.1	1,510	1,447	102
住居-20	エスティメゾン京橋	2,910	30	4.8	△0.1	4.7	△0.1	4.9	△0.1	2,774	2,275	634
住居-21	エスティメゾン目黒本町	1,120	20	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,220	1,112	7
住居-22	エスティメゾン白楽	917	19	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	844	709	207
住居-23	エスティメゾン南堀江	1,010	-	4.7	-	4.5	-	4.9	-	1,055	940	69
住居-24	エスティメゾン五反田	3,030	70	4.5	△0.1	4.2	△0.1	4.7	△0.1	3,043	2,737	292
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	2,660	70	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,440	2,216	443
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	1,980	-	4.4	-	4.2	-	4.6	-	2,200	1,966	13
住居-27	エスティメゾン南麻布	1,190	-	4.1	-	3.9	-	4.3	-	1,300	1,191	△1
住居-28	エスティメゾン城東	949	-	5.1	-	4.9	-	5.3	-	1,075	972	△23
住居-29	エスティメゾン塚本	1,060	10	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	1,250	1,112	△52
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1,850	△70	4.6	0.1	4.4	0.1	4.8	0.1	1,900	1,715	134
住居-31	エスティメゾン麻布十番	2,580	△50	4.1	0.1	3.9	0.1	4.3	0.1	2,700	2,597	△17
住居-33	エスティメゾン板橋本町	907	△20	4.5	0.1	4.3	0.1	4.7	0.1	1,000	909	△2
住居-34	エスティメゾン大泉学園	764	△14	4.6	0.1	4.4	0.1	4.8	0.1	871	789	△25
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	359	7	5.2	△0.1	5.0	△0.1	5.4	△0.1	445	376	△17

# 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)		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)	含み損益額 (百万円)
		2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比			
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	728	14	5.2	△0.1	5.0	△0.1	5.4	△0.1	840	708	19
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1,150	△40	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	1,420	1,275	△125
住居-39	エスティメゾン東品川	2,350	40	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	2,610	2,430	△80
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	875	-	5.1	-	5.0	-	5.2	-	1,000	879	△4
住居-41	エスティメゾン西中島	1,900	-	4.9	△0.1	4.7	△0.1	5.1	△0.1	2,250	1,902	△2
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	2,480	△10	4.4	-	4.2	-	4.6	-	2,700	2,469	10
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1,020	-	4.4	-	4.2	-	4.6	-	1,012	940	79
住居-44	エスティメゾン千駄木	682	△1	4.4	-	4.2	-	4.6	-	757	707	△25
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	2,050	-	4.3	-	4.1	-	4.5	-	2,300	2,176	△126
住居-46	エスティメゾン博多東	2,390	△10	5.1	-	5.1	-	5.2	-	2,250	2,007	382
住居-47	エスティメゾン上呉服	819	16	4.9	△0.1	4.9	△0.1	5.0	△0.1	900	802	16
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	805	△55	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	871	832	△27
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,820	40	4.9	△0.1	4.8	△0.1	5.1	△0.1	1,560	1,481	338
住居-51	プライムメゾン東桜	1,470	-	4.9	△0.1	4.8	△0.1	5.1	△0.1	1,140	1,033	436
住居-52	プライムメゾン萱場公園	765	△32	5.2	-	5.1	-	5.4	-	640	595	169
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	777	△50	4.4	△0.1	4.5	△0.1	4.6	△0.1	714	665	111
住居-54	エスティメゾン板橋C6	2,590	50	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	2,260	2,097	492
住居-55	マスト博多	2,480	40	5.2	-	4.6	△0.1	5.4	-	1,920	1,775	704
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1,280	30	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,050	1,024	255
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1,710	10	4.6	△0.1	4.7	△0.1	4.8	△0.1	1,450	1,520	189
住居-58	プライムメゾン御器所	1,910	30	4.9	△0.1	4.9	△0.1	5.1	△0.1	1,640	1,524	385
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	920	3	4.8	-	4.6	-	5.0	-	810	753	166
住居-60	プライムメゾン北田辺	604	10	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	540	500	103
住居-61	プライムメゾン百道浜	2,030	40	5.2	△0.1	4.9 (注4)	△0.1	5.4	△0.1	1,810	1,898	131
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,980	50	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,560	1,489	490
住居-63	エスティメゾン笹塚	3,280	80	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,830	2,769	510
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6,150	160	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	5,205	4,964	1,185
住居-65	プライムメゾン高見	1,030	20	4.7	△0.1	4.8	△0.1	4.9	△0.1	905	856	173
住居-66	プライムメゾン矢田南	813	14	5.1	△0.1	5.0	△0.1	5.3	△0.1	715	673	139

# 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)		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)	含み損益額 (百万円)
		2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比			
住居-67	プライムメゾン照葉	1,310	30	5.3	△0.1	5.1	△0.1	5.5	△0.1	1,110	1,041	268
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,560	30	5.1	△0.1	4.9 (注4)	△0.1	5.3	△0.1	1,350	1,260	299
住居-69	エスティメゾン千石	1,330	30	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	1,075	1,079	250
住居-70	エスティメゾン代沢	2,220	50	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	1,870	1,879	340
住居-71	エスティメゾン戸越	1,690	30	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	1,370	1,361	328
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,890	30	4.8	△0.1	4.9	△0.1	5.0	△0.1	1,640	1,562	327
住居-73	エスティメゾン西天満	1,660	30	4.7	△0.1	4.8	△0.1	4.9	△0.1	1,440	1,373	286
住居-74	エスティメゾン白金台	2,330	80	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,900	1,951	378
住居-75	エスティメゾン東新宿(注5)	1,600	50	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	1,363	1,337	262
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,490	30	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	1,170	1,169	320
住居-77	エスティメゾン都立大学	833	17	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	729	730	102
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,020	21	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	844	836	183
住居-79	エスティメゾン中野	1,840	40	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,540	1,524	315
住居-80	エスティメゾン新中野	993	21	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	847	839	153
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	948	2	4.4	△0.1	4.5	△0.1	4.6	△0.1	863	858	89
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1,140	30	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	954	938	201
住居-83	エスティメゾン高円寺	1,110	10	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	958	956	153
住居-84	エスティメゾン押上	2,400	60	4.5	△0.1	4.5	△0.1	4.7	△0.1	1,950	1,921	478
住居-85	エスティメゾン赤羽	3,220	80	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	2,730	2,666	553
住居-86	エスティメゾン王子	1,630	40	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	1,380	1,349	280
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,560	40	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,280	1,243	316
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,430	40	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,160	1,123	306
住居-89	プライムメゾン神保町	1,920	40	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,640	1,597	322
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	2,790	80	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	2,120	2,098	691
住居-91	マストライフ秋葉原	543	19	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	480	474	68
住居-92	エスティメゾン葵	2,450	40	4.9	△0.1	4.9	△0.1	5.1	△0.1	2,160	2,090	359
住居-93	エスティメゾン薬院	2,330	50	4.8	△0.1	4.9	△0.1	5.0	△0.1	2,008	2,034	295
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,100	180	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	6,720	6,667	1,432
住居-95	エスティメゾン大島	8,520	10	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	7,120	7,069	1,450

# 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)		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)	含み損益額 (百万円)
		2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比			
住居-96	プライムメゾン富士見台	2,020	-	5.1	-	4.9	-	5.3	-	1,755	1,752	267
住居-97	エスティメゾン鶴舞	4,420	80	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	3,760	3,806	613
住居-98	プライムメゾン森下	1,900	30	4.5	△0.1	4.5	△0.1	4.7	△0.1	1,720	1,740	159
住居-99	プライムメゾン品川	1,940	50	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,680	1,701	238
住居-100	プライムメゾン大通公園	3,090	70	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	2,660	2,694	395
住居-101	プライムメゾン南2条	1,910	40	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	1,470	1,492	417
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1,220	20	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	970	988	231
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク(注6)	2,298	1	5.2	-	5.0	-	5.3	-	2,230	2,283	14
住居-104	マストライフ八広	1,880	50	4.6	△0.1	4.4	△0.1	4.8	△0.1	1,670	1,697	182
住居-105	プライムメゾン恵比寿	4,250	80	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	3,585	3,634	615
住居-106	エスティメゾン芝浦	2,910	70	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,730	2,873	36
住居-107	グランマスト金沢西泉	1,100	30	5.3	△0.1	5.1	△0.1	5.5	△0.1	1,005	1,038	61
住居-108	グランマスト鶴の森	817	16	5.3	△0.1	5.1	△0.1	5.5	△0.1	745	765	51
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	913	12	4.6	△0.1	4.7	△0.1	4.8	△0.1	871	911	1
住居-110	エスティメゾン港北綱島	2,750	50	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	2,680	2,847	△97
住居-111	マストライフ日野	1,370	-	4.9	-	4.7	-	5.0	-	1,290	1,334	35
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	4,690	-	4.5	-	4.3	-	4.7	-	4,270	4,421	268
住居-113	神戸女子学生会館	5,780	20	5.3	-	5.1	-	5.5	-	5,700	6,087	△307
住居-114	プライムメゾン渋谷	2,310	10	4.2	-	4.0	-	4.4	-	2,190	2,238	71
住居-115	プライムメゾン初台	2,860	-	4.3	-	4.1	-	4.5	-	2,700	2,776	83
住居-116	エスティメゾン上町台	1,020	26	4.6	△0.1	4.3	△0.1	4.8	△0.1	950	983	36
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	976	1	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	970	1,005	△29
住居-118	プライムメゾン白金高輪	4,690	/	4.2	/	4.0	/	4.4	/	4,500	4,610	79
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	4,200	/	4.2	/	4.0	/	4.4	/	4,000	4,102	97
住居-120	エスティメゾン森下	643	/	4.4	/	4.2	/	4.6	/	628	658	△15
<b>住居小計/平均</b>		<b>223,213</b>	<b>2,807 (注7)</b>	<b>4.6</b>	/	<b>4.4</b>	/	<b>4.8</b>	/	<b>203,122</b>	<b>196,296</b>	<b>26,916</b>

# 期末算定価額一覧(5)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		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)	含み損益額 (百万円)
		2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比	2017年 3月期末	前期比			
商業-1	浜松ブラザ(注8)	2,802	205	6.2	△0.1	5.9 (注9)	△0.1	6.3	△0.1	3,820	3,714	△911
その他信託不動産(商業施設)小計/平均		2,802	205 (注7)	6.2		5.9		6.3		3,820	3,714	△911
ポートフォリオの合計/平均		226,015	3,012 (注7)	4.6		4.5		4.8		206,943	200,010	26,005

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価又は不動産価格調査に基づく数値を、「貸借対照表計上額」は、2017年3月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

(注3) 住居小計、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、2017年3月期末(第23期末)時点の保有物件に係る上記表に記載の各数値の単純平均であり、小数第二位を四捨五入しています。なお、保有物件の一部が貸地である場合、当該貸地部分は単純平均の算定根拠から除外し算出しています。

(注4) プライムメゾン百道浜及びエスティメゾン東白壁は、それぞれ積和不動産九州及び積和不動産中部との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、2017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ともに4.9%(前期比△0.1%)、契約期間満了後の割引率はともに5.1%(前期比△0.1%)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それぞれ記載しています。

(注5) エスティメゾン東新宿は、2013年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、2016年7月29日付でエスティメゾン東新宿に係る土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、2017年3月期末時点における「期末算定価額」、「取得価格」及び「貸借対照表計上額」には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注6) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番:23番32)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記表には住居部分のみの「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」を記載しています。なお、当該貸地部分のDCF法による「割引率」は、2017年3月期末で4.7%(前期比△0.1%)となります。

(注7) 「前期比」欄の住居小計、その他信託不動産(商業施設)小計及びポートフォリオの合計については、2016年9月期末(第22期末)時点に保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています(2017年3月期(第23期)に取得した3物件及び譲渡した1物件を除きます。)

(注8) 浜松ブラザは、本書の日付現在において浜松ブラザイーストエリアに所在する4棟の建物(赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松ブラザウエストエリアに所在する2棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松ブラザスポーツ棟(ゼクス))の合計6棟の建物から構成されている複合型商業施設です(なお、浜松ブラザイーストエリアに所在していた旧イトーヨーカ堂棟については、株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗の閉店に伴う解体工事が完了しており、本書の日付現在、旧イトーヨーカ堂棟の敷地においてコストコホールセールジャパン株式会社による出店計画(以下「コストコホールセールジャパン出店計画」といいます。))が進行しています。以下、浜松ブラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松ブラザイースト」といいます。)。本投資法人は、このうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松ブラザスポーツ棟(ゼクス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を2005年7月28日に取得し運用を開始しましたが、2012年3月30日及び2013年9月30日付でその一部を積水ハウス株式会社に譲渡しており、浜松ブラザイーストエリアのコストコホールセールジャパン出店計画の敷地を除く部分(以下「浜松ブラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。))に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、上記「期末算定価額」、「取得価格」及び「貸借対照表計上額」は、本投資法人の準共有持分49%に対応する金額となっております。また、当該譲渡部分は含んでいません。また、コストコホールセールジャパン出店計画に伴い、同社会員向け給油所(以下「コストコ会員向け給油所建設予定地」といいます。))を併設することを目的とし、同社と浜松ブラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の信託受託者との間で、平成29年4月4日付で浜松ブラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地の一部を対象とする事業用定期土地賃貸借契約が締結されています。

(注9) 前記(注8)に記載の浜松ブラザイーストエリアに所在するハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所建設予定地は、貸地であるため貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。また、上記表に記載の「割引率」はハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所建設予定地以外の数値を記載しています。なお、ハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所建設予定地の貸地部分のDCF法による「割引率」は2017年3月期末でそれぞれ4.9%(前期比△0.1%)、4.9%(2017年3月期末に新規に設定された為、前期比は存在しません。)となります。

# 有利子負債一覧(1)

## 借入金

本書の日付現在

	契約	借入期間	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限
1年内 返済予定の 長期借入金	2012年7月30日付 個別ローン契約	5年1ヶ月	2012.8.2	2,705百万円	0.95750%	固定(注3)	2017.8.31
	2013年2月25日付 個別ローン契約	5年	2013.2.28	2,100百万円	0.75600%	固定(注3)	2018.2.28
	小計			4,805百万円			
長期借入金	2012年7月30日付 個別ローン契約	6年7ヶ月	2012.8.2	3,882百万円	1.15475%	固定(注3)	2019.2.28
	2013年2月 5日付 個別ローン契約	6年1ヶ月	2013.2.8	4,500百万円	0.89900%	固定(注3)	2019.2.28
	2013年2月25日付 個別ローン契約	7年	2013.2.28	5,242百万円	1.02225%	固定(注3)	2020.2.28
	2013年8月27日付 個別ローン契約	7年	2013.8.30	5,500百万円	1.17200%	固定(注3)	2020.8.31
		5年	2013.8.30	2,500百万円	0.45727%	変動	2018.8.31
	2014年1月28日付 個別ローン契約	8年1ヶ月	2014.1.31	1,800百万円	1.17350%	固定(注3)	2022.2.28
	2014年2月25日付 個別ローン契約	8年	2014.2.28	4,680百万円	1.11000%	固定(注3)	2022.2.28
		7年	2014.2.28	3,900百万円	0.95225%	固定(注3)	2021.2.26
		6年	2014.2.28	1,550百万円	0.79614%	固定(注3)	2020.2.28
	2014年3月25日付 個別ローン契約	7年	2014.3.28	2,100百万円	0.97300%	固定(注3)	2021.2.26
	2014年8月26日付 個別ローン契約	8年	2014.8.29	5,400百万円	0.96475%	固定(注3)	2022.8.31
		7年	2014.8.29	4,400百万円	0.83600%	固定(注3)	2021.8.31
	2015年2月24日付 個別ローン契約	8年	2015.2.27	7,100百万円	0.86650%	固定(注3)	2023.2.28
		8年	2015.2.27	1,000百万円	0.85250%	固定	2023.2.28
		7年	2015.2.27	3,350百万円	0.73975%	固定(注3)	2022.2.28
		6年	2015.2.27	3,900百万円	0.62800%	固定(注3)	2021.2.26
	2016年1月26日付 個別ローン契約	7年7ヶ月	2016.1.29	2,200百万円	0.67400%	固定	2023.8.31
7年7ヶ月		2016.1.29	1,900百万円	0.68030%	固定(注3)	2023.8.31	
2016年3月29日付 個別ローン契約	7年11ヶ月	2016.4.1	4,750百万円	0.45500%	変動	2024.2.29	
	7年11ヶ月	2016.4.1	1,750百万円	0.50500%	固定	2024.2.29	

## 有利子負債一覧(2)

契約		借入期間	借入日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限
長期借入金	2016年8月26日付 個別ローン契約	9年	2016.8.31	3,000百万円	0.59750%	固定	2025.8.29
		9年	2016.8.31	600百万円	0.57000%	固定	2025.8.29
		8年	2016.8.31	1,900百万円	0.49500%	固定	2024.8.30
	2017年2月23日付 個別ローン契約	9年	2017.2.28	4,000百万円	0.77880%	固定	2026.2.27
		9年	2017.2.28	1,500百万円	0.72500%	固定	2026.2.27
		8年	2017.2.28	1,800百万円	0.67000%	固定	2025.2.28
		8年	2017.2.28	600百万円	0.61000%	固定	2025.2.28
		3年6ヶ月	2017.2.28	1,600百万円	0.31000%	固定	2020.8.31
小計				86,404百万円			
借入金 合計				91,209百万円			

### 投資法人債

名称		発行日	残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	償還期限
1年内 償還予定	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
	小計		4,000百万円			
上記以外	第2回無担保投資法人債	2013.2.28	2,000百万円	1.00000%	固定	2020.2.28
	第3回無担保投資法人債	2014.2.28	2,500百万円	0.37400%	固定	2019.2.28
	第4回無担保投資法人債	2014.2.28	3,000百万円	1.06900%	固定	2024.2.28
	第5回無担保投資法人債	2014.8.29	3,000百万円	0.87100%	固定	2024.8.30
小計			10,500百万円			
投資法人債 合計			14,500百万円			
有利子負債 合計			105,709百万円			

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本書の日付現在の利率を記載しています。

(注3) 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。

(注4) 上記借入金は、全て無担保・無保証です。

# 2017年3月末現在の投資主概況

## ■ 主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	306,022	27.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,069	7.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	73,867	6.68
野村信託銀行株式会社(投信口)	39,527	3.57
積水ハウス株式会社	39,000	3.52
株式会社八十二銀行	19,964	1.80
ドイチェバンク アーゲー ロンドン ピービーノトリティー クライアーツ 613	19,740	1.78
富士火災海上保険株式会社	17,130	1.54
株式会社北陸銀行	16,991	1.53
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,103	1.45
<b>合計</b>	<b>626,413</b>	<b>56.66</b>

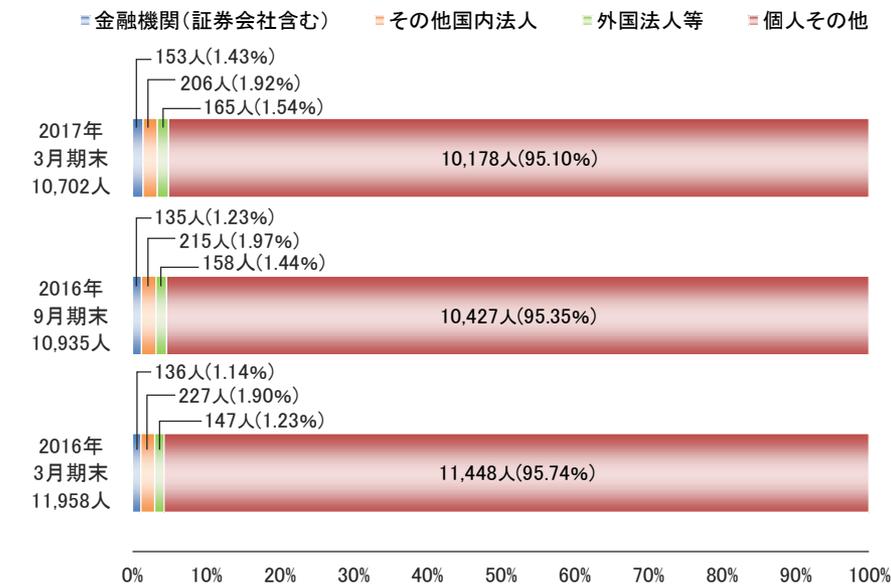
(注)上記割合については、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

▶ 2017年5月8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。

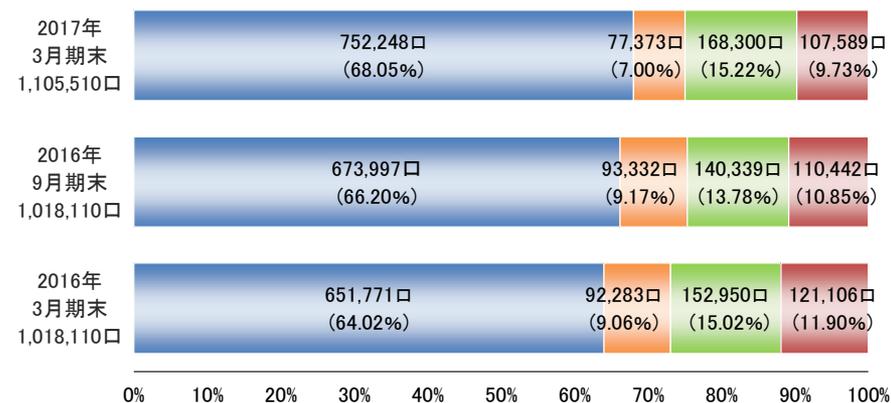
提出者	三井住友信託銀行株式会社	アセットマネジメントOne株式会社
保有株券等の数(総数)	103,839口	122,319口
株券等の保有割合	9.39%	11.06%
提出日	2017年2月22日	2017年4月28日

(注)上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。

## ■ 投資主の状況



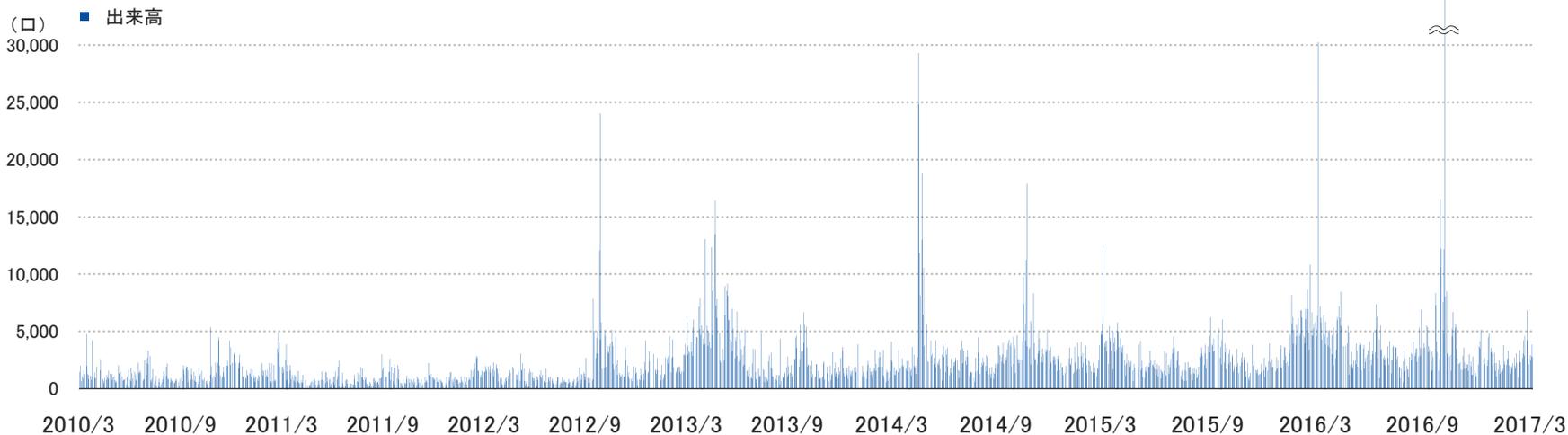
(注)上記割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。したがって、割合の合計が100%とならない場合があります。



(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。したがって、割合の合計が100%とならない場合があります。

# 投資口価格及び出来高の推移

## ■ 積水ハウスがスポンサーとなった2010年3月以降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。そのため、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。



Prime Maison GOTENYAMA EAST



- 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。

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

〔 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号  
一般社団法人投資信託協会会員 〕

# 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人