積水ハウス・SI 投資法人

2013年9月期（第16期）決算説明資料

SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI 投資法人

2013年11月15日

Sekisui House SI Investment Corporation

Business Results for the 16th Fiscal Period from Apr. 1, 2013 to Sep. 30, 2013

8973

目次

Ⅰ. 2013年9月期（第16期）の総括

・Executive Summary 4
・2013年9月期（第16期）決算サマリー 6
・稼働率及びNOI利回り 7

Ⅱ. 運用資産の入替え

・強力なスポンサーサポートによる運用資産の入替え 10
・譲渡資産の詳細 11
・取得資産の詳細 12
・フェーズⅡ移行後における資産規模等の推移 14
・ポートフォリオサマリー 15

Ⅲ. 2013年9月期（第16期）に実施した公募増資のご報告

・第16期公募増資の概要 17
・第16期公募増資時取得資産の概要 18

Ⅳ. 2013年9月期（第16期）ポートフォリオの運用状況

・住居に係る投資エリア別稼働状況 20
・住居に係る賃料動向 21
・商業施設に係る稼働及びテナント動向 22
・含み損益等の推移 23

Ⅴ. 2013年9月期（第16期）のファイナンス活動

・ファイナンス活動の概要 25

Ⅵ. 2014年3月期（第17期）業績予想と当面の運用方針

・2014年3月期（第17期）業績予想 29
・当面の運用方針 30

Ⅶ. Appendix

・貸借対照表 33
・損益計算書 35
・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 36
・主要な経営指標等 37
・上場来の軌跡 38
・ポートフォリオ構築方針 39
・ポートフォリオマップ 40
・ポートフォリオの状況 42
・期末保有物件一覧 44
・期末算定価額一覧 48
・有利子負債一覧 52
・2013年9月末現在の投資主概況 55
・資産運用会社の概要 56
・投資口価格の推移 57

プライムメゾン早稲田

Ⅰ. 2013年9月期（第16期）の総括

Executive Summary(1)

第16期確定分配金	資産規模	稼働率(ポートフォリオ全体)	格付の状況
10,537円	147,672百万円	97.1%	JCR AA−(安定的) R&I A+(安定的)
(前期比+78円(+0.7%))	(本書の日付現在)	(2013年9月期末(第16期末))	

■ 強力なスポンサーサポートの下、分配金に配慮した運用資産の入替えを実施

- 顕在化する恐れのある収益性低下リスクの回避を企図し、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分を積水ハウスへ譲渡
- 譲渡により減少する収益を補完すべく、積水ハウスが企画・開発・運営する賃貸住宅「プライムメゾン」4物件を取得

■ 上昇基調のマーケットを捉えた機動的な公募増資を実施

- 1口当たりNAVを上回る条件で発行価格が決定し、プレミアム増資への転換を実現
- 公募増資により調達した資金にて、優先交渉権を確保していた高品質な賃貸住宅12物件を取得

■ 機動的なリーシングにより安定した稼働を維持

- 住居賃料については、若干の賃料調整はあるものの、安定的に推移
- 当期末において、住居に関しては含み益に転換

■ 安定的な財務基盤の維持・向上を推進

- リファイナンスを契機に、借入期間の長期化を推進し、併せて金利スプレッドを縮小
- これまでの運用実績が評価され、株式会社格付投資情報センター(R&I)の発行体格付が「A+」に向上

Executive Summary（2）

第17期予想分配金
10,700円
（前期比+163円（+1.5%））

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

当面の運用方針
戦略目標の達成に要する期間を3年程度とし、下記各戦略を着実に実践

外部成長戦略	物件取得余力を活用し、多様な手段を用いて継続的な物件取得を行う
内部成長戦略	積和不動産グループとの協働により、稼働率重視の運用を実施する
財務戦略	借入期間の長期化を推進すると同時に、更なる借入コスト率の低下を目指す

2013年9月期（第16期）決算サマリー

予想比較

	2013年9月期予想（2013年5月24日公表）	2013年9月期実績（183日間）	差異（対当初予想）	
営業収益	4,679百万円	4,688百万円	9百万円	0.2%
営業利益	2,183百万円	2,179百万円	△3百万円	△0.2%
経常利益	1,682百万円	1,684百万円	1百万円	0.1%
当期純利益	1,680百万円	1,681百万円	1百万円	0.1%
1口当たり分配金	10,526円	10,537円	11円	0.1%

◇2013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 ：△24百万円
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
不動産等売却損 ：+8百万円
その他業務費用の減少 ：△0百万円

・経常利益

営業外収益の増加 ：+1百万円
営業外費用の減少 ：△3百万円

前期比較

	2013年3月期実績（182日間）	2013年9月期実績（183日間）	増減	
営業収益	4,038百万円	4,688百万円	649百万円	16.1%
営業利益	1,908百万円	2,179百万円	271百万円	14.2%
経常利益	1,435百万円	1,684百万円	248百万円	17.3%
当期純利益	1,433百万円	1,681百万円	248百万円	17.3%
1口当たり分配金	10,459円	10,537円	78円	0.7%

総資産	133,843百万円	148,871百万円	15,027百万円
有利子負債	71,434百万円	75,975百万円	4,541百万円
純資産	59,188百万円	69,976百万円	10,787百万円
期末投資口価格	533,000円	508,000円	
発行済投資口数	137,070口	159,605口	
期末時価総額	73,058百万円	81,079百万円	
分配金総額	1,433百万円	1,681百万円	

◇2013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 ：+627百万円
その他賃貸事業収入の増加 ：+23百万円
匿名組合分配金の減少 ：△1百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加 ：+320百万円
不動産等売却損 ：+8百万円
その他業務費用の増加 ：+48百万円

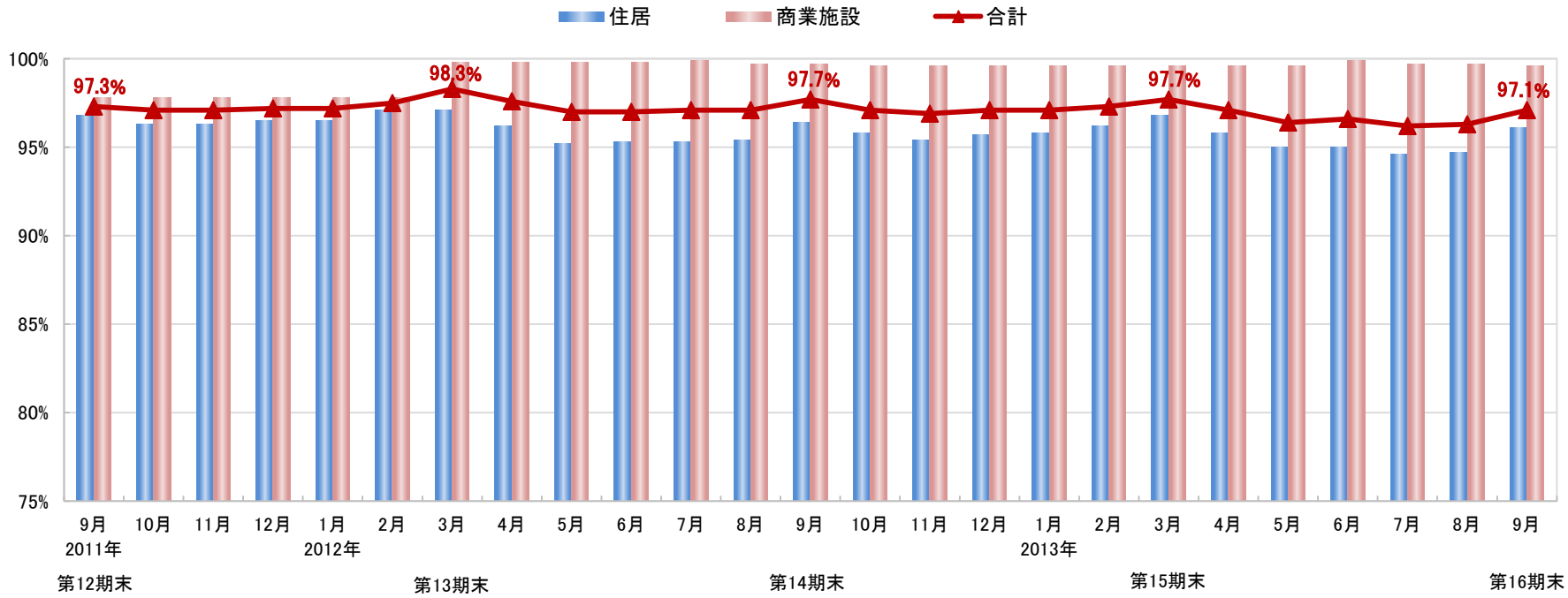
・経常利益

営業外収益の減少 ：△1百万円
営業外費用の増加 ：+21百万円

（注1）上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。　（注2）上記比率は小数第二位を四捨五入しています。

稼働率及びNOI利回り

稼働率月次推移一覧



	稼　働　率	
	2013年9月期（第16期）	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住　　居	96.1%	95.2%
商業施設	99.6%	99.7%
合　　計	97.1%	96.6%

ＮＯＩ利回り
2013年9月期（第16期） NOI利回り
5.1%
5.4%
5.1%

（注1）上記グラフの稼働率は、2011年9月から2013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「2013年9月期（第16期）期中平均稼働率」は、2013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、2013年9月期（第16期）における賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
（注4）上記割合は、小数第二位を四捨五入しています。

Memo

SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

Ⅱ. 運用資産の入替え

プライムメゾン八丁堀

強力なスポンサーサポートによる運用資産の入替え

運用資産の入替えの概要

2013年9月30日（第16期）付で譲渡 （商業施設）	
譲渡資産	浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る本投資法人持分全て
譲渡先	積水ハウス
譲渡価格	2,240百万円
鑑定評価額（注）	2,062.9百万円
実績NOI平均利回り	6.9%（第14期～第16期平均値）

2013年10月1日（第17期）付で取得 （全て住居）				
取得資産	プライムメゾン早稲田	プライムメゾン八丁堀	プライムメゾン神保町	プライムメゾン御殿山イースト
取得先	積水ハウス			
取得価格	1,280百万円	1,160百万円	1,640百万円	2,120百万円
鑑定評価額（注）	1,360百万円	1,210百万円	1,670百万円	2,420百万円
想定NOI利回り目線	約5.0% ～ 約5.2% 程度（資産運用会社見通しによる）			

（注）譲渡資産の「鑑定評価額」は2013年9月1日を価格時点とする鑑定評価額を、取得資産の「鑑定評価額」は2013年8月1日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

譲渡の意義

■ 浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟を継続保有した場合に顕在化する恐れのある**大幅な収益性低下（賃料減額・中途解約・修繕費の増加等）リスクの回避**

＜ポートフォリオ全体に対するイトーヨーカ堂棟のウェイト＞

賃貸可能面積比率 5.2%（譲渡前） ⇨ ポートフォリオ収益性低下リスクを相当程度排除

■ 積水ハウスが一括してイトーヨーカ堂棟部分の運営を担当することにより**商業施設としての魅力を向上させる為の選択肢が増加**

取得の意義

■ 運用資産を高品質な住居物件と入替えることにより、**ポートフォリオの質的向上及び収益基盤の安定性を強化**

＜取得資産の特長＞

- 全て積水ハウスグループが企画・開発・運営
- 全て東京圏主要都市部に所在
- 平均築年数 1.5年（本書の日付現在）

【2013年9月期（第16期）譲渡損益】

譲渡価格	2,240百万円
譲渡直前帳簿価額	2,232百万円
譲渡経費	15百万円
譲渡損益	▲8百万円

【浜松プラザイーストにおけるゼビオ棟その他部分の主なテナントの賃貸借状況等】

	テナント名	賃貸借契約期間満了日	実績NOI平均利回り（注）
ゼビオ棟	ゼビオ株式会社	2020年11月29日	4.2%（第14期～第16期平均値）
赤ちゃん本舗棟	株式会社赤ちゃん本舗	2020年11月29日	
ハマプラ・フレスポ棟	大和リース株式会社	2024年11月18日	

（注）株式会社イトーヨーカ堂に賃貸している共用平面駐車場の使用料を含みます。

譲渡資産の詳細

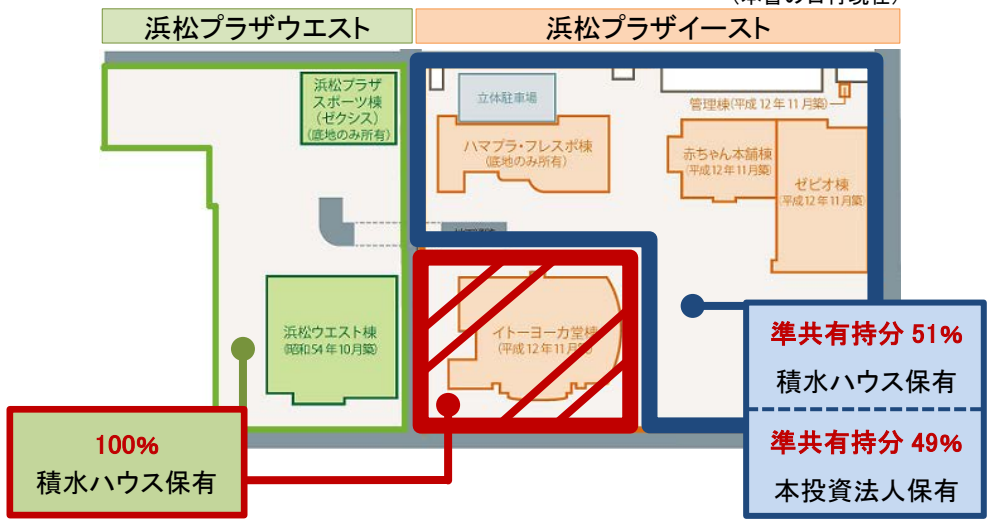
商業-01　浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分

地方主要都市部　築13.0年（本書の日付現在）　商業施設

所在地	静岡県浜松市東区上西町字堂光
最寄駅	JR東海道本線他「浜松」駅より約4km
構造・階数	S造・4F
建築時期	2000年11月7日
テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
賃貸借契約期間満了日	2020年11月29日

【 浜松プラザの保有状況 】

（本書の日付現在）



浜松プラザに係るこれまでの経緯

2012年3月30日（第13期）
浜松プラザウエスト及びイーストの一部を譲渡
＜浜松プラザ占有割合＞
14.5%（第12期末） ➡ 6.4%（第13期末）

2013年9月30日（第16期）
浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分の本投資法人持分を譲渡
＜浜松プラザ占有割合＞
5.0%（第15期末） ➡ 2.7%（第16期末）

本書の日付現在（第17期）
浜松プラザイースト・ゼビオ棟その他部分に係る準共有持分49%のみ保有
2.7%（第16期末） ➡ 2.6%

積水ハウスとの間で施設全体の再生へ向けた協働体制を構築 ⇨ 中長期的な運用戦略を推進

積水ハウスとの協働体制の下継続保有部分に関しても**バリューアップを目指す**

（注）「浜松プラザ占有割合」は、各時点のポートフォリオ全体に占める浜松プラザの割合をいい、取得価格を基に算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

取得資産の詳細(1)

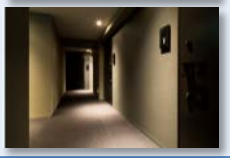
住居-87 プライムメゾン早稲田

東京圏主要都市部 | 築1.0年 | シングルタイプ

所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町
交通アクセス	東京メトロ東西線 「早稲田」駅 徒歩約8分
建築時期	2012年11月8日
稼働率	92.4%（2013年9月末時点）

住居-89 プライムメゾン神保町

東京圏主要都市部 | 築0.7年 | シングルタイプ



所在地	東京都千代田区神田神保町
交通アクセス	都営地下鉄新宿線 他 「神保町」駅 徒歩約4分
建築時期	2013年3月1日
稼働率	98.6%（2013年9月末時点）

積水ハウスとの連携による開発物件

良質な住居物件の取得機会を増加させるべく、積水ハウスの開発部門による物件企画ミーティングへ参加

SEKISUI HOUSE 積水ハウス 開発事業部
需要情報
意見交換
供給情報
SEKISUI HOUSE GROUP 積水ハウス・SI アセットマネジメント 不動産投資部

第17期取得資産4物件のうち、3物件が
本ミーティングを通じ企画・開発された物件

これまでの取組みが具現化

住居-88 プライムメゾン八丁堀

東京圏主要都市部 | 築0.9年 | シングルタイプ

所在地	東京都中央区八丁堀
交通アクセス	東京メトロ日比谷線 他 「八丁堀」駅 徒歩約1分
建築時期	2012年11月16日
稼働率	85.7%（2013年9月末時点）

住居-90 プライムメゾン御殿山イースト

東京圏主要都市部 | 築2.8年 | ラージタイプ

所在地	東京都品川区北品川
交通アクセス	JR山手線 他 「品川」駅 徒歩約12分
建築時期	2011年1月18日
稼働率	100.0%（2013年9月末時点）

積水ハウスによる大規模都市開発物件

東京“品川御殿山”に立地する積水ハウスの大規模複合開発により誕生した高級賃貸住宅

品川御殿山における大規模複合開発の概要	
所在地	東京都品川区北品川
敷地面積	約28,000㎡（4ブロック合計面積）
建物概要	ガーデンシティ品川御殿山
	御殿山SHビル
	プライムメゾン御殿山イースト
	プライムメゾン御殿山ウエスト

（注）「建物概要」に記載している物件は「プライムメゾン御殿山イースト」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。

（注）「築年数」は、本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

取得資産の詳細(2)

取得資産の鑑定評価書の概要 (価格時点:2013年8月1日)

	プライムメゾン早稲田	プライムメゾン八丁堀	プライムメゾン神保町	プライムメゾン御殿山イースト
鑑定評価額(特定価格)	1,360,000千円	1,210,000千円	1,670,000千円	2,420,000千円
運営収益	89,145千円	75,777千円	103,805千円	161,417千円
貸室賃料収入(共益費収入含む)	87,348千円	75,455千円	101,729千円	159,641千円
駐車場収入	1,488千円	100千円	540千円	11,040千円
その他収入	4,249千円	3,656千円	4,642千円	3,746千円
空室損失等	▲3,940千円	▲3,434千円	▲3,106千円	▲13,010千円
運営費用	20,676千円	15,156千円	20,914千円	43,996千円
維持管理費・水道光熱費	7,260千円	4,110千円	5,536千円	17,707千円
修繕費(原状回復費を含む)	1,136千円	869千円	1,379千円	1,129千円
PMフィー・テナント募集費用等	6,245千円	5,239千円	7,332千円	10,402千円
公租公課	4,934千円	3,934千円	5,895千円	13,921千円
その他費用	1,101千円	1,004千円	772 千円	837千円
運営純収益(NOI)	68,469千円	60,621千円	82,891千円	117,421千円
一時金の運用益	132千円	113千円	155千円	774千円
資本的支出等	▲1,254千円	▲860千円	▲967千円	▲3,125千円
純収益(NCF)	67,347千円	59,874千円	82,079千円	115,070千円
還元利回り	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%
直接還元法による収益価格	1,370,000千円	1,220,000千円	1,710,000千円	2,500,000千円
DCF法による収益価格	1,340,000千円	1,190,000千円	1,670,000千円	2,420,000千円
割引率	4.7%	4.7%	4.5%	4.3%
最終還元利回り	5.1%	5.1%	5.0%	4.8%
積算価格	1,210,000千円	967,000千円	1,160,000千円	3,770,000千円
土地割合	43.7%	38.0%	50.0%	69.5%
建物割合	56.3%	62.0%	50.0%	30.5%

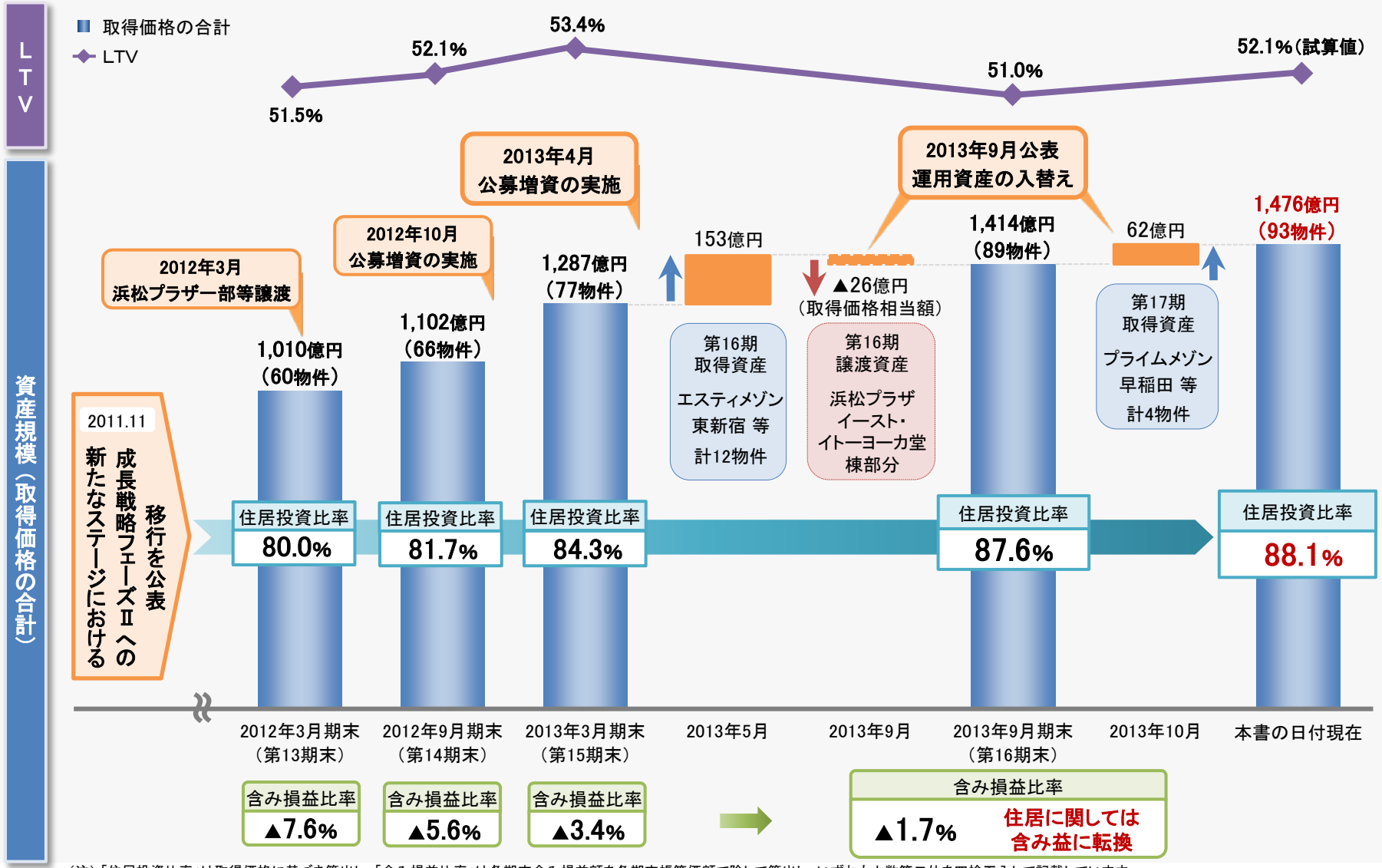
※ 現行賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	14,577円/坪	15,037円/坪	15,398円/坪	17,500円/坪
賃貸借契約に係る平均賃料単価	14,411円/坪	15,118円/坪	15,132円/坪	16,615円/坪

(注1) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における貸室賃料収入を基礎として算定しています。また、「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、各取得資産の2013年9月末日時点の月額貸室賃料収入を基礎として算定しています。

フェーズⅡ移行後における資産規模等の推移

2期連続の公募増資を実施するとともに、強力なスポンサーサポートの下、運用資産の入替えを実施しポートフォリオの安定性を更に強化
➡ フェーズⅡ移行後、住居537億円取得し住居比率の向上が実現。含み損の比率は縮小傾向が継続



（注）「住居投資比率」は取得価格に基づき算出し、「含み損益比率」は各期末含み損益額を各期末帳簿価額で除して算出し、いずれも小数第二位を四捨五入して記載しています。

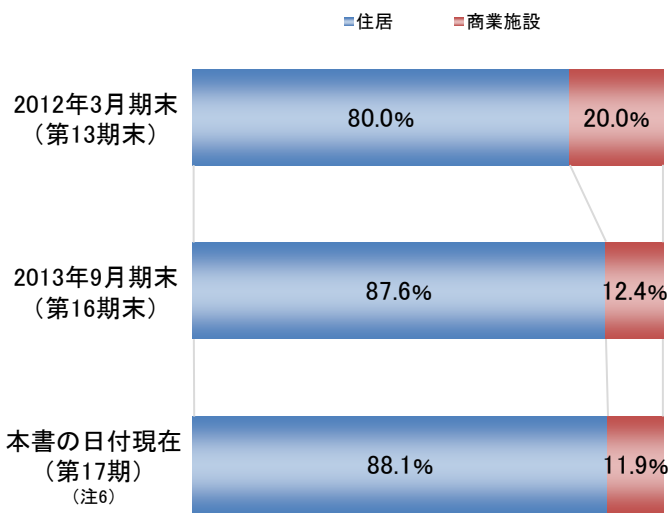
ポートフォリオサマリー

2013年9月期末（第16期末）現在

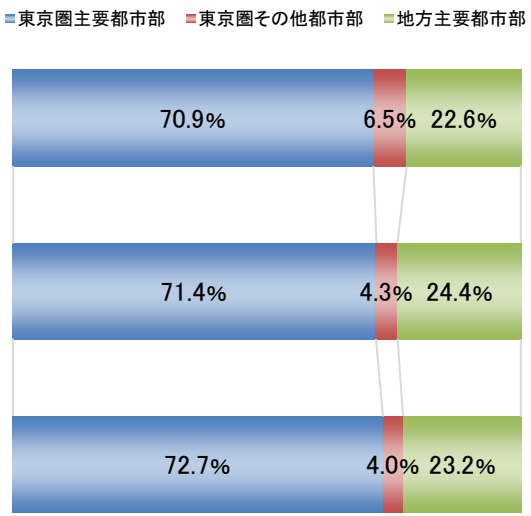
取得価格の合計（注1）	総物件数	住居賃貸可能戸数（注2）
141,472百万円 （本書の日付現在（注6）：147,672百万円）	89物件 （本書の日付現在（注6）：93物件）	5,640戸 （本書の日付現在（注6）：5,830戸）

稼働率	ポートフォリオPML（注3）	平均築年数（住居のみ）（注4）
97.1%	5.0%	7.1年 （本書の日付現在（注6）：6.9年）

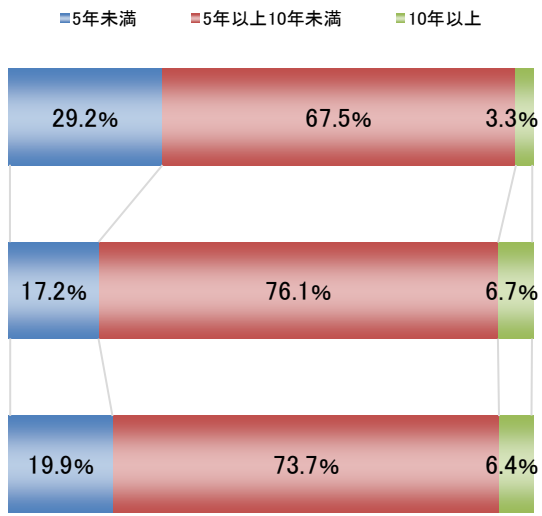
用途別分散状況（注5）



地域別分散状況（住居のみ）（注5）



築年数別分散状況（住居のみ）（注5）



（注1）「取得価格の合計」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「住居賃貸可能戸数」は、保有資産のうち、住居を用途として賃貸可能な戸数の合計を記載しており、住居内の店舗・事務所を除きます。
（注3）「ポートフォリオPML」は、2013年9月期末（第16期末）保有資産に係る2013年9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。
（注4）「平均築年数（住居のみ）」は、取得価格に基づいた投資比率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。
（注5）「各状況別の投資比率」は、各保有資産の取得価格を基に算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。
（注6）2013年10月1日に取得した国内不動産信託受益権（プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、プライムメゾン神保町及びプライムメゾン御殿山イースト）を含めた数値を記載しています。

プライムメゾン神保町

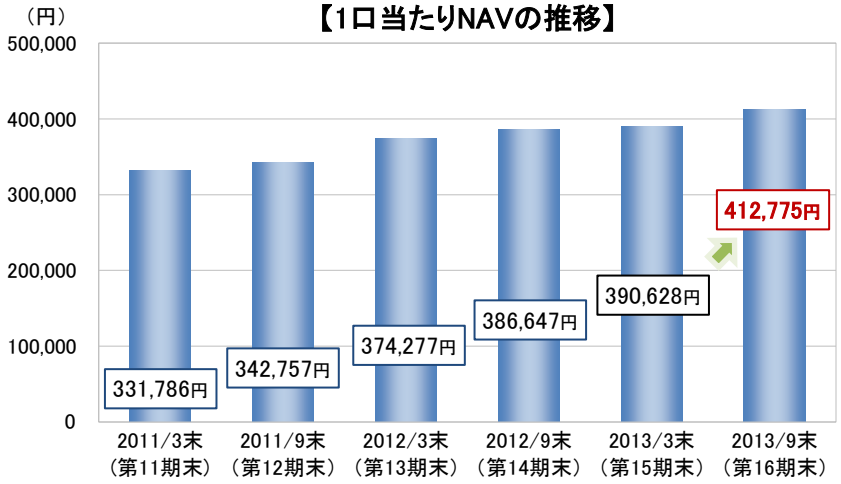
Ⅲ. 2013年9月期（第16期）に実施した公募増資のご報告

第16期公募増資の概要

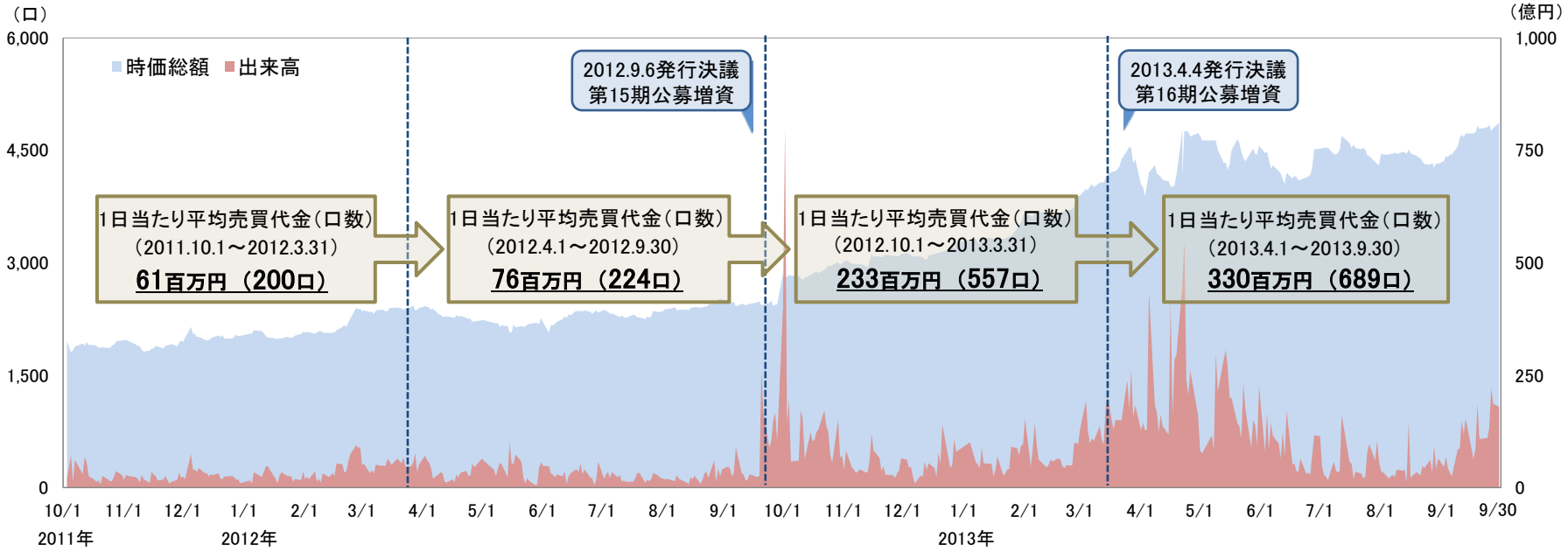
公募増資の概要

発行決議日	2013年4月4日（木）
条件決定日	2013年4月15日（月）
新投資口発行口数	22,535口（うち第三者割当分1,105口）
1口当たり発行価格	484,575円
1口当たり発行価額	467,677円
発行価額総額	10,539百万円
払込期日	一般募集分：2013年4月22日（月） 第三者割当分：2013年5月23日（木）
新投資口追加上場日	一般募集分：2013年4月23日（火） 第三者割当分：2013年5月27日（月）

（注）「NAV」は、鑑定評価額に基づいた時価ベースの純資産額から各期分配金総額を控除して算出しています。



時価総額及び出来高の推移（2011年10月1日～2013年9月30日）



第16期公募増資時取得資産の概要

用途/物件数	取得日	鑑定評価額の合計	取得価格の合計	平均築年数	取得先
住居/12物件	2013年5月1日	15,951百万円	15,335百万円	4.1年	合同会社AQUA1

物件名称	エスティメゾン東新宿	エスティメゾン元麻布	エスティメゾン都立大学	ｴｽﾃｨﾒｿﾞﾝ武蔵小山Ⅱ	エスティメゾン中野	エスティメゾン新中野
物件外観						
所在地	東京都新宿区新宿	東京都港区元麻布	東京都目黒区平町	東京都品川区小山	東京都中野区中央	東京都中野区本町
建築時期	2009年4月17日	2009年11月9日	2009年2月23日	2009年5月25日	2009年6月24日	2009年10月22日
取得価格	1,370百万円	1,170百万円	729百万円	844百万円	1,540百万円	847百万円
鑑定評価額	1,420百万円	1,220百万円	760百万円	871百万円	1,580百万円	894百万円
築年数	4.5年	4.0年	4.7年	4.4年	4.3年	4.0年

物件名称	ｴｽﾃｨﾒｿﾞﾝ中野富士見町	エスティメゾン哲学堂	エスティメゾン高円寺	エスティメゾン押上	エスティメゾン赤羽	エスティメゾン王子
物件外観						
所在地	東京都中野区弥生町	東京都中野区松が丘	東京都杉並区高円寺南	東京都墨田区業平	東京都北区赤羽	東京都北区王子
建築時期	2009年2月16日	2009年10月21日	2009年3月10日	2010年4月23日	2009年11月25日	2010年7月6日
取得価格	863百万円	954百万円	958百万円	1,950百万円	2,730百万円	1,380百万円
鑑定評価額	896百万円	1,050百万円	1,020百万円	2,060百万円	2,780百万円	1,400百万円
築年数	4.7年	4.0年	4.6年	3.5年	3.9年	3.3年

（注1）「鑑定評価額」は、物件取得時における不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。2013年9月期末（第16期末）時点における期末算定価額については、48ページから51ページをご参照ください。
（注2）「築年数」は、本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しており、「平均築年数」は、各物件の築年数を取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、いずれも小数第二位以下を切り捨てて記載しています。
（注3）上記金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

Ⅳ. 2013年9月期（第16期）ポートフォリオの運用状況

エスティメゾン中野

住居に係る投資エリア別稼働状況

投資エリア別期中平均稼働率の状況

東京圏主要都市部

コンパクト・ファミリータイプの需要が弱含むも、機動的なリーシングにより期末に回復

第16期中平均稼働率 ： **94.9%**

エリアデータ			
	物件数	：	53物件
	賃貸可能面積	：	118,860.66㎡
	賃貸可能戸数	：	3,537戸

東京圏その他都市部

解約の一時的な増加により、稼働が低下するも、適切な賃料設定等により期末に回復

第16期中平均稼働率 ： **92.0%**

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

地方主要都市部

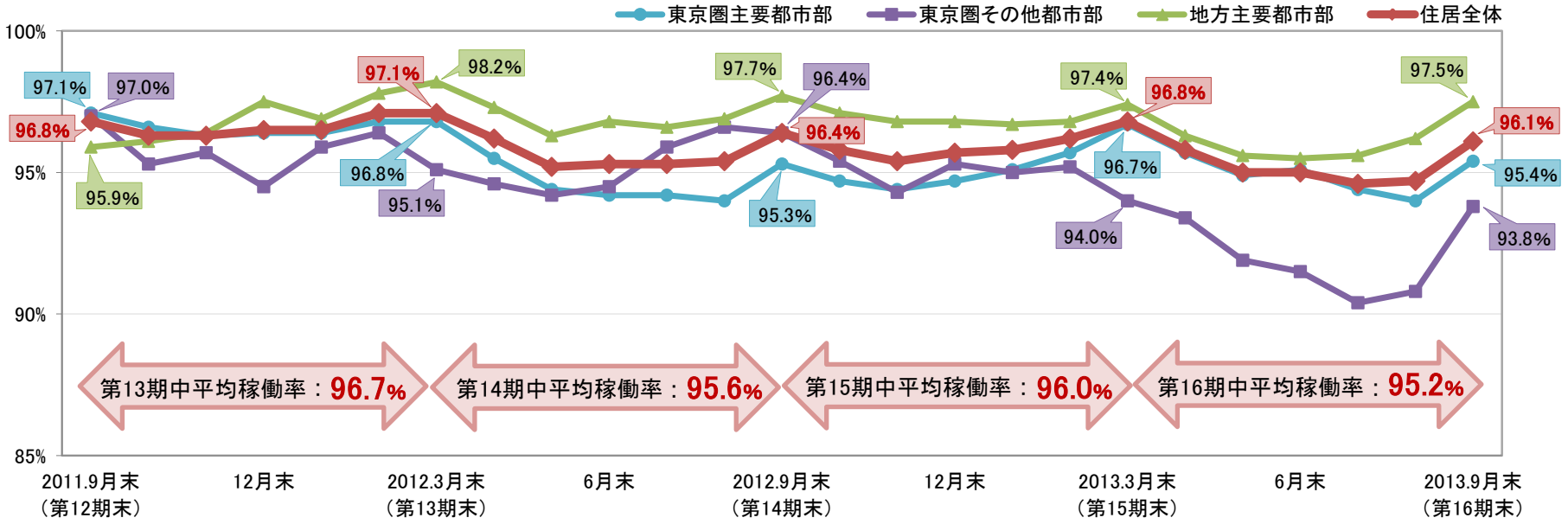
期初以降、一部地域において需要が細り稼働が低下するも、期末には97%台へ回復

第16期中平均稼働率 ： **96.1%**

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

第16期前半から中盤にかけ稼働率は軟調に推移するも期末に向け持ち直し、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は95%以上を確保

投資エリア区分別稼働率の推移

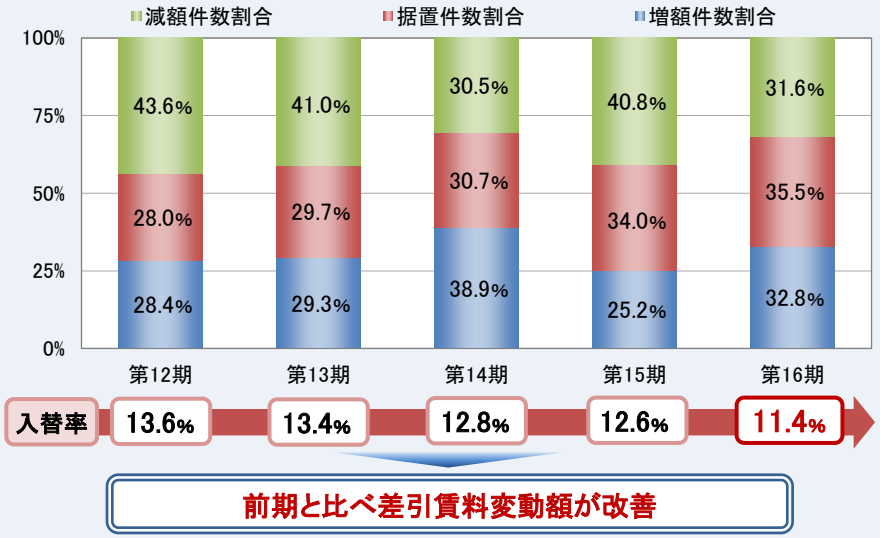


（注）「投資エリア区分別稼働率の推移」は、各月末時点に保有している住居物件を基に投資エリア区分別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。なお、「エリアデータ」は、2013年9月期末（第16期末）時点の保有物件に係る数値を記載しています。

住居に係る賃料動向

新規契約時の賃料動向

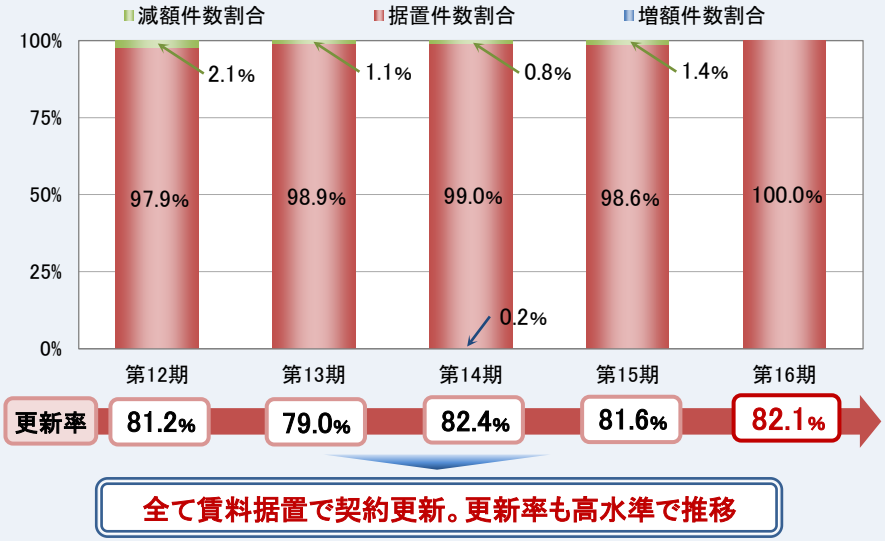
	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
新規契約件数	486件	488件	499件	547件	588件
賃料増額合計（件数）	521千円（138件）	508千円（143件）	811千円（194件）	411千円（138件）	678千円（193件）
賃料減額合計（件数）	△1,706千円（212件）	△1,416千円（200件）	△1,101千円（152件）	△1,514千円（223件）	△1,337千円（186件）
差引賃料変動額	△1,185千円	△908千円	△290千円	△1,103千円	△659千円
従前賃料に対する変動率	△2.2% →	△1.7% →	△0.5% →	△1.7% →	△0.9%



前期と比べ差引賃料変動額が改善

更新契約時の賃料動向

	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
更新契約件数	427件	704件	616件	657件	641件
賃料増額合計（件数）	－	－	7千円（1件）	－	－
賃料減額合計（件数）	△63千円（9件）	△59千円（8件）	△34千円（5件）	△40千円（9件）	－
差引賃料変動額	△63千円	△59千円	△26千円	△40千円	－
従前賃料に対する変動率	△0.1% →	△0.1% →	△0.0% →	△0.1% →	0%



全て賃料据置で契約更新。更新率も高水準で推移

（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賃料変動額（月額）合計を従前賃料合計で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。また、「入替率」は、各月末に保有している住戸の新規契約件数を住戸賃貸可能戸数で除して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

稼働賃料坪単価の動向

2013年3月期末（第15期末）	10,729円/月	△0.35%	2013年9月期末（第16期末）	10,691円/月（前期末比△38円）

（注）第16期末保有住居81物件から第16期中に取得した12物件を除いた69物件をベースに算出しています。

（ご参考）2013年9月期末（第16期末）

10,921円/月

（注）第16期末保有住居81物件をベースに算出しています。

商業施設に係る稼働及びテナント動向

商業施設の稼働状況

b-toss池袋の空区画のリーシングが進み稼働率は微増。引き続き、ポートフォリオ全体での早期100%稼働を目指す。

2013年9月期（第16期）の稼働状況

商業施設名	第15期末	第16期末	期中平均
浜松プラザ	100%	100%	100%
b-town神宮前Ⅱ	100%	100%	100%
りんくう羽倉崎プラザ	100%	100%	100%
b-town南青山	100%	100%	100%
コジマNEW上福岡店	100%	100%	100%
b-toss池袋	66.3%	77.5%	75.7%
ジョイスクエア湯河原	100%	100%	100%
ベルプラザショッピングセンター	100%	100%	100%
商業施設合計	**99.6%**	**99.6%**	**99.7%**

b-toss池袋のリーシング状況

8F	6月　契約済	
7F	入居中	
6F	入居中	
5F	6月　契約済	
4F	入居中	
3F	10月　申込有	
2F	空区画	
1F	入居中	入居中
B1F	入居中	

前期末時点において、3区画の空区画があり、その後、7月に1区画の空区画が発生

リーシング活動に注力した結果、当期中に2区画、10月にも1区画に申込と、**新テナントの誘致が実現**

引き続き、新PM会社と協働のもと、機動的な募集戦略を実施し、**早期リースアップを目指す**

2014年3月期（第17期）契約満了を迎える主なテナント

物件名	りんくう羽倉崎プラザ
テナント名	コーナン商事株式会社
契約期間満了日	2014年1月28日
賃貸面積	27,815.58㎡

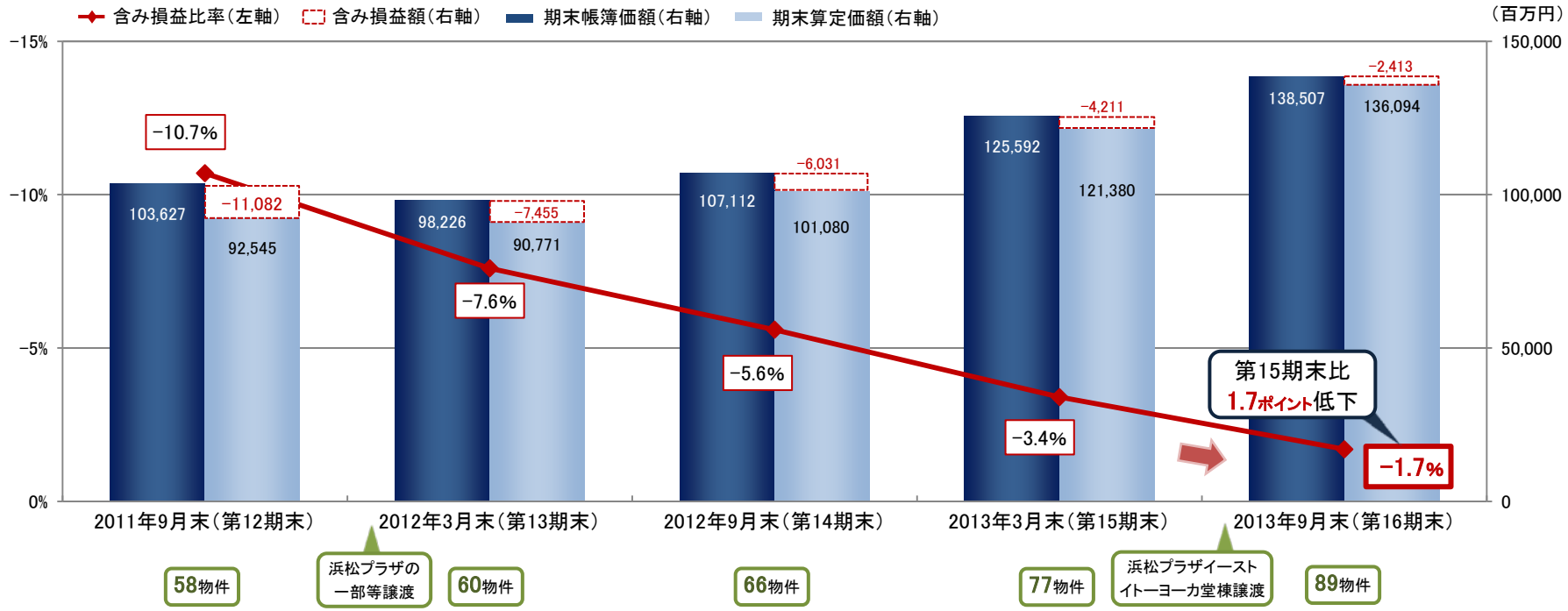
→ 再契約に向け、テナントと**協議中**

物件名	コジマNEW上福岡店
テナント名	株式会社コジマ
契約期間満了日	2014年3月8日
賃貸面積	3,413.40㎡

→ 自動更新による**継続**

含み損益等の推移

ポートフォリオ全体の含み損益等の推移



用途別含み損益等

		第15期末	第16期末
住居	鑑定評価額	103,891百万円	121,918百万円
	帳簿価額	106,028百万円	121,242百万円
	含み損益額	−2,137百万円	＋675百万円
	含み損益比率	−2.0%	0.6%
商業施設	鑑定評価額	17,489百万円	14,176百万円
	帳簿価額	19,563百万円	17,264百万円
	含み損益額	−2,073百万円	−3,088百万円
	含み損益比率	−10.6%	−17.9%

① キャップレートの低下等により、69物件中62物件の期末算定価額が上昇
② 住居全体では、当期において含み益へ転換

① 全8物件中5物件の期末算定価額が上昇
② 浜松プラザの含み損の増加により、商業施設全体の含み損比率が拡大

含み損益比率の縮小傾向は継続

ポートフォリオ全体の含み損額は、第15期末から更に減少

（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＝各期末算定価額−各期末帳簿価額

SEKISUI HOUSE SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

Ⅴ. 2013年9月期（第16期）のファイナンス活動

ファイナンス活動の概要(1)

2013年9月期(第16期)のファイナンス活動の概要

2013年8月　総額80億円のリファイナンスを実施

借入日	借入金額	借入期間/金利(スプレッド)
2011年2月	57億円	2年6か月/変動(0.70%)
2011年6月	23億円	約2年3か月/変動(0.70%)

→

借入日	借入金額	借入期間/金利(スプレッド)
2013年8月	55億円	7年/スワップで固定化(0.50%)
	25億円	5年 / 変動 (0.40%)

→ スプレッドの縮小と併せ、一部借入の金利を固定化
財務基盤の更なる安定化を推進

物件取得資金の機動的な調達

借入日	借入金額	借入期間/金利(スプレッド)
2013年5月1日	49億円	10か月 / 変動 (0.25%)

【2014年3月期(第17期)の借入】

借入日	借入金額	借入期間/金利(スプレッド)
2013年10月1日	33億円	11か月 / 変動 (0.20%)

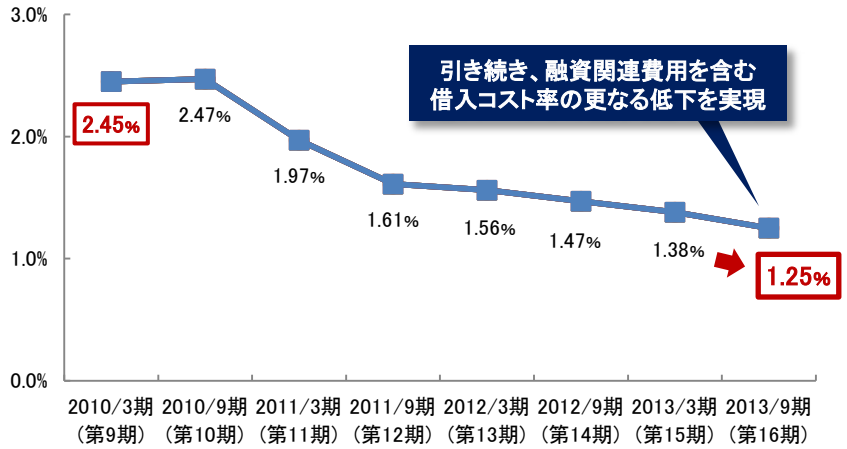
→ メガバンク3行より短期借入金にて調達
スプレッドが更に縮小

格付の状況

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)

→ 2013年4月、R&Iの格付がA(ポジティブ)から向上

期中平均借入コスト率の推移 (注1、2)



【ご参考】スポンサー変更後の借入期間5年前後の長期借入金に係るスプレッド

借入日	2012年8月2日		2013年2月8日	2013年2月28日		2013年8月30日	
借入金額	38.82億円	27.05億円	45億円	52.425億円	21億円	55億円	25億円
借入期間	約6年7か月	約5年1か月	約6年1か月	7年	5年	7年	5年
スプレッド	0.70%	0.60%	0.50%	0.55%	0.45%	0.50%	0.40%

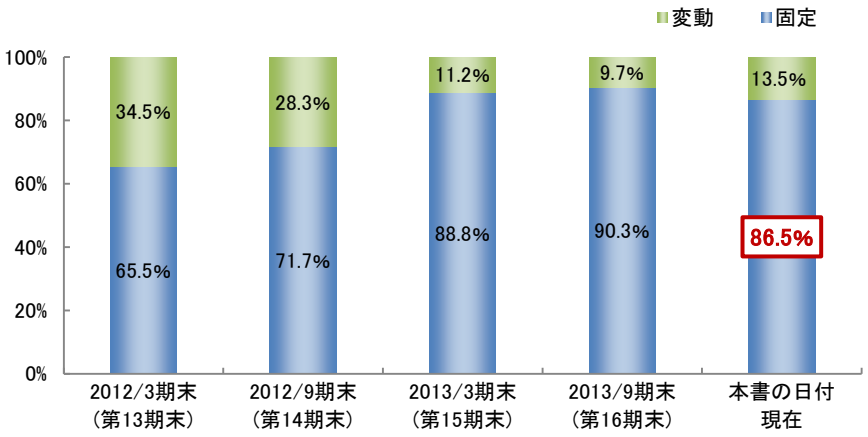
スプレッドは、引き続き低下傾向にて推移

(注1) 期中平均借入コスト率＝各期借入コスト(年換算)÷各期中平均有利子負債残高　　借入コスト＝支払利息+融資関連費用+投資法人債利息　　(注2) 小数第三位を四捨五入しています。

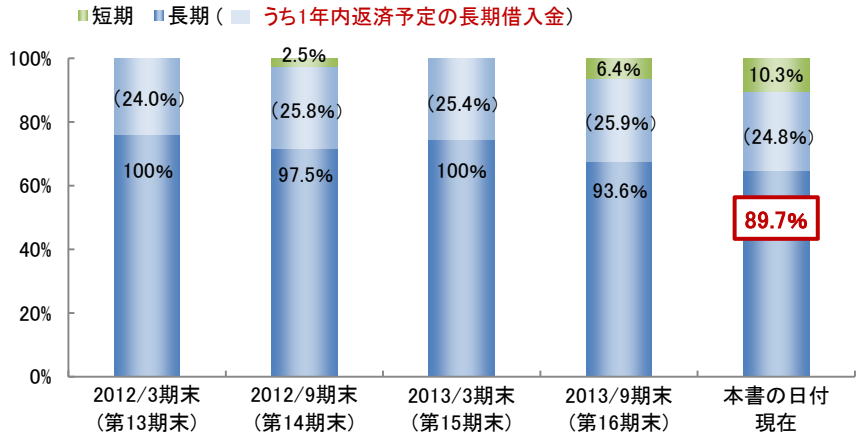
ファイナンス活動の概要(2)

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

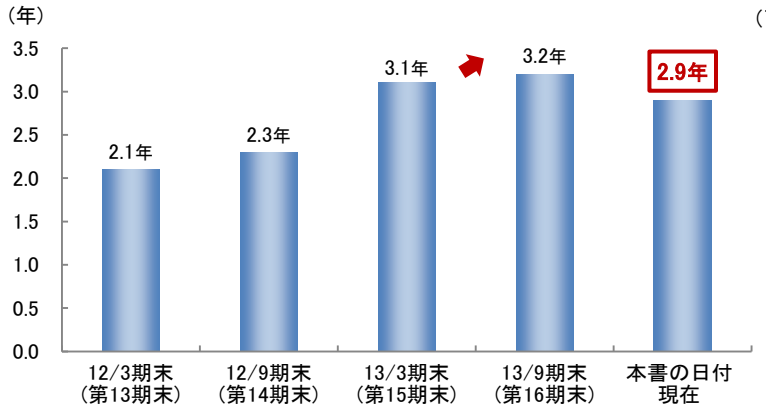
金利の変動・固定比率 (注1、2)



借入期間の短期・長期比率 (注1、2)

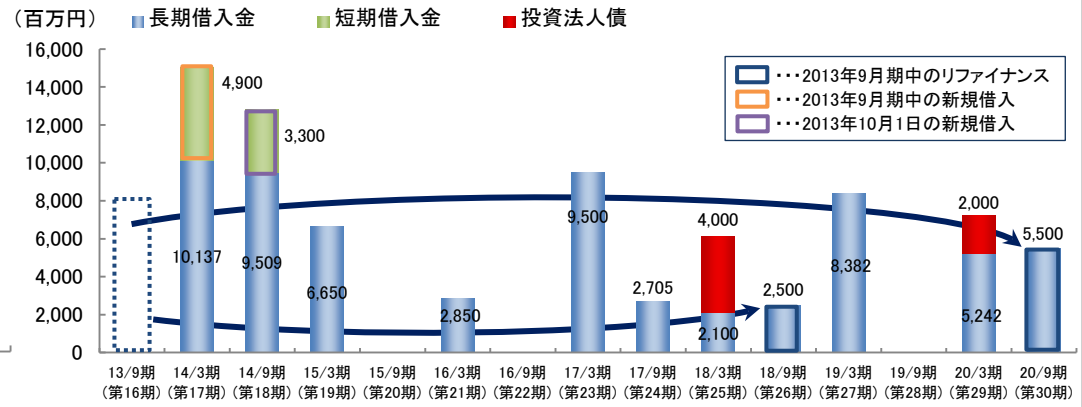


平均借入残存期間の推移 (注3)



返済期日の分散状況

本書の日付現在



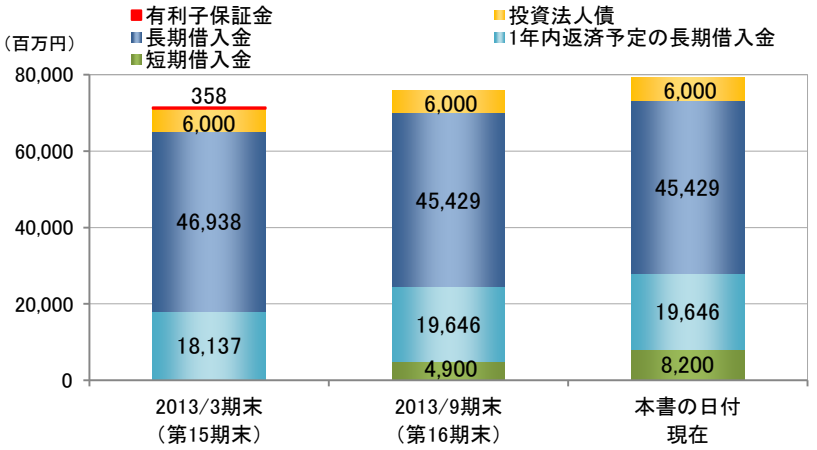
(注1) 上記比率は、小数第二位を四捨五入しています。
(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。
(注3) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

ファイナンス活動の概要(3)

有利子負債の概要

	第16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	4,900百万円	0.4%	8,200百万円
長期借入金(注3)	65,075百万円	1.2%	65,075百万円
有利子保証金	–	–	–
投資法人債	6,000百万円	0.8%	6,000百万円
有利子負債合計	75,975百万円	1.1%	79,275百万円

LTV(注4)	51.0%

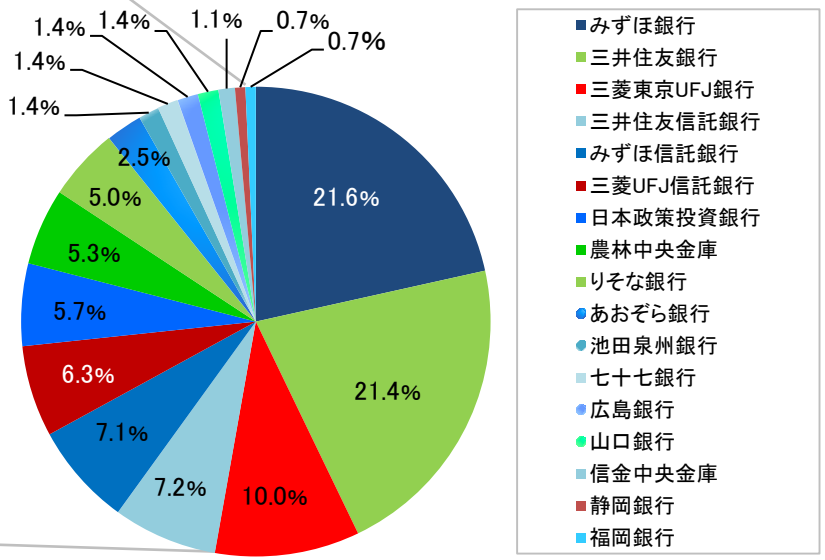


金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

本書の日付現在

金融機関	残高	比率
株式会社みずほ銀行	15,832百万円	21.6%
株式会社三井住友銀行	15,673百万円	21.4%
株式会社三菱東京UFJ銀行	7,350百万円	10.0%
三井住友信託銀行株式会社	5,300百万円	7.2%
みずほ信託銀行株式会社	5,234百万円	7.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,642百万円	6.3%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	5.7%
農林中央金庫	3,852百万円	5.3%
株式会社りそな銀行	3,650百万円	5.0%
株式会社あおぞら銀行	1,800百万円	2.5%
株式会社池田泉州銀行	1,000百万円	1.4%
株式会社七十七銀行	1,000百万円	1.4%
株式会社広島銀行	1,000百万円	1.4%
株式会社山口銀行	1,000百万円	1.4%
信金中央金庫	800百万円	1.1%
株式会社静岡銀行	500百万円	0.7%
株式会社福岡銀行	500百万円	0.7%
借入金総額	73,275百万円	100.0%

国内大手金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーション



(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨て、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2013年9月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数第二位を取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)

エスティメゾン赤羽

Ⅵ. 2014年3月期（第17期）業績予想と当面の運用方針

2014年3月期（第17期）業績予想

	2011年9月期（183日間）	2012年3月期（183日間）	2012年9月期（183日間）	2013年3月期（182日間）	2013年9月期（183日間）	2014年3月期（予想）（182日間）
営業収益 （百万円）	3,533	3,705	3,567	4,038	4,688	4,886
営業利益 （百万円）	1,622	1,600	1,663	1,908	2,179	2,188
経常利益 （百万円）	1,156	1,165	1,193	1,435	1,684	1,710
当期純利益 （百万円）	1,155	1,164	1,191	1,433	1,681	1,707
1口当たり分配金 （円）	10,045	10,117	10,351	10,459	10,537	10,700

＜2014年3月期（第17期）業績予想の前提条件＞

- ◆ 運用資産 ： 2013年10月1日時点で保有する93物件
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等 ： 約225百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等 ： 約481百万円
- ◆ 管理業務費 ： 約452百万円
- ◆ 減価償却費 ： 約1,055百万円
- ◆ 発行済投資口数 ： 159,605口

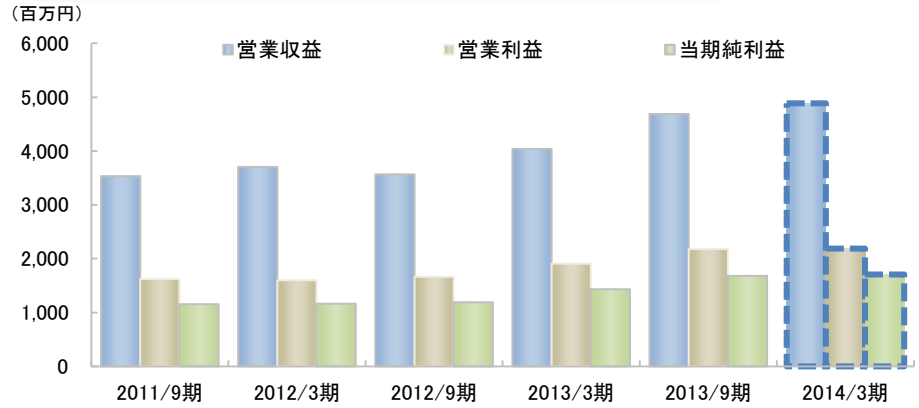
（注1）金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。
（注2）上記予想数値は2013年11月14日現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

◇ 消費税増税による1口当たり分配金に与える影響の試算

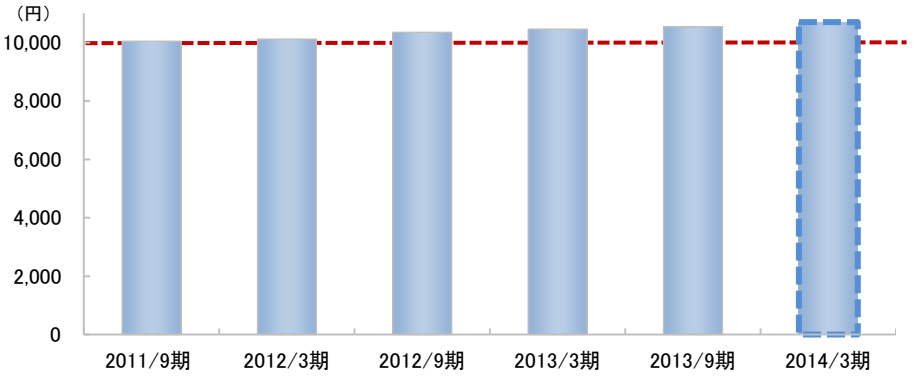
＊2014年4月に予定されている消費税増税後における消費税率8%を、2014年3月期（第17期）業績予想の前提条件に適用すると仮定した場合の1口当たり分配金への影響を試算したものです。

1口当たり分配金への影響額（試算） △222円

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



当面の運用方針(1)

現在展開中の本投資法人の成長戦略フェーズⅡ

運用方針

本格的な資産規模の拡大による収益性の向上

戦略目標

分配金水準に配慮しつつ
資産規模2,000億円を目指す

外部成長戦略

■ **継続的な物件取得**

- LTV55%までの物件取得余力
  約100億円程度（本書の日付現在）
- **スポンサーパイプライン及びウェアハウジング機能**の活用
- 将来的な住宅特化型リートへの転換を見据え、**運用資産の入替えを検討**
  （売却損発生時、利益超過分配も検討）
- **投資エリアの拡大**を検討

■ **物件取得NOI利回り目線**

東京圏	地方主要都市部
5.0%程度以上	**5.5%以上**

ポートフォリオの規模の拡大による収益基盤の強化

内部成長戦略

■ **稼働率重視**

- 適正且つ機動的な賃料設定による**ダウンタイムの短縮化**
- 積和不動産グループの**リーシングネットワークを活用**
  （現在取組中のPM会社集約は年内完了予定）

■ **収益性の向上**

- 現状の更新率を維持しつつ、**賃料据置での更新を推進**
- 高稼働物件については、**賃料増額及び礼金の積極取得に注力**

既存ポートフォリオにおける収益性の向上

財務戦略

■ **保守的なLTVコントロール**

- **LTV50%台前半を上限の目途**とした保守的なLTVコントロール

■ **金融コストの低減**

- 投資法人債の発行による**金融コストの低減**

■ **財務健全性の維持・向上**

- **固定借入比率の維持及び借入期間の更なる長期化**を推進

財務基盤の安定性の更なる強化

本投資法人の成長戦略フェーズⅡの戦略目標を達成するのに要する期間を3年程度とし、各戦略を着実に実践

当面の運用方針(2)

良質な住居物件の将来における取得機会の拡充

積水ハウスによる開発

SEKISUI HOUSE 積水ハウス 開発事業部
供給情報 / 意見交換 / 需要情報
SEKISUI HOUSE GROUP 積水ハウス・SI アセットマネジメント 不動産投資部

スポンサー変更後、積水ハウスが企画に着手し、将来的な取得候補物件となり得る、竣工済又は建築・企画中の「プライムメゾン」

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

竣工済物件	建築中物件（建築確認済み）	企画中物件
1物件 総戸数86戸	6物件 総戸数581戸	物件数 2物件 総戸数 356戸

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

（仮称）プライムメゾン
品川
（東京都品川区）
総戸数50戸

（仮称）プライムメゾン
横浜日本大通
（神奈川県横浜市）
総戸数137戸

（仮称）プライムメゾン
渋谷
（東京都渋谷区）
総戸数70戸

（仮称）プライムメゾン
恵比寿
（東京都渋谷区）
総戸数100戸

9物件全てが東京圏主要都市部（うち、8物件が東京都23区）に立地

優先交渉権の確保

売却優先交渉契約の概要

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

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

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

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

（注）「鑑定評価額」は、2013年3月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。また、「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく各資産の鑑定NOIを最低購入価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

SEKISUI HOUSE SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

Ⅶ. Appendix

エスティメゾン王子

貸借対照表(1)

科目 ＼ 期別	第15期(2013年3月31日)		第16期(2013年9月30日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	2,636		5,343		2,707	
信託現金及び信託預金	4,636		4,143		△492	
営業未収入金	61		83		21	
前払費用	117		130		13	
繰延税金資産	0		0		0	
未収消費税等	60		37		△22	
その他	13		20		7	
貸倒引当金	△1		△1		0	
流動資産合計	7,523	5.6	9,758	6.6	2,234	29.7
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	59,523		66,368		6,845	
減価償却累計額	△7,517		△8,049		△531	
信託建物(純額)	52,005		58,319		6,314	
信託構築物	470		487		16	
減価償却累計額	△113		△106		6	
信託構築物(純額)	357		381		23	
信託機械及び装置	726		837		111	
減価償却累計額	△204		△235		△31	
信託機械及び装置(純額)	522		602		80	
信託工具、器具及び備品	69		76		6	
減価償却累計額	△27		△32		△5	
信託工具、器具及び備品(純額)	41		43		1	
信託土地	72,505		79,003		6,497	
有形固定資産合計	125,432	93.7	138,349	92.9	12,917	10.3
無形固定資産						
信託借地権	160		158		△2	
その他	3		2		△0	
無形固定資産合計	163	0.2	160	0.1	△2	△1.6
投資その他の資産						
投資有価証券	159		−		△159	
差入敷金保証金	235		235		−	
長期前払費用	188		224		35	
その他	104		109		5	
投資その他の資産合計	688	0.5	569	0.4	△118	△17.2
固定資産合計	126,283	94.4	139,079	93.4	12,796	10.1
繰延資産						
投資法人債発行費	36		33		△3	
繰延資産合計	36	0.0	33	0.0	△3	△9.1
資産合計	133,843	100.0	148,871	100.0	15,027	11.2

貸借対照表(2)

科目 ＼ 期別	第15期(2013年3月31日)		第16期(2013年9月30日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	233		217		△16	
短期借入金	–		4,900		4,900	
1年内返済予定の長期借入金	18,137		19,646		1,509	
未払金	382		368		△13	
未払費用	78		79		1	
未払法人税等	1		1		△0	
前受金	383		333		△50	
その他	13		16		2	
流動負債合計	19,229	14.4	25,562	17.2	6,333	32.9
固定負債						
投資法人債	6,000		6,000		–	
長期借入金	46,938		45,429		△1,509	
信託預り敷金及び保証金	2,487		1,903		△584	
固定負債合計	55,425	41.4	53,332	35.8	△2,093	△3.8
負債合計	74,655	55.8	78,895	53.0	4,240	5.7
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	57,755	43.1	68,294	45.9	10,539	18.2
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,433		1,681		248	
剰余金合計	1,433	1.1	1,681	1.1	248	17.3
投資主資本合計	59,188	44.2	69,976	47.0	10,787	18.2
純資産合計	59,188	44.2	69,976	47.0	10,787	18.2
負債純資産合計	133,843	100.0	148,871	100.0	15,027	11.2

損益計算書

科目 ＼ 期別	第15期 自 2012年10月 1日 至 2013年 3月31日		第16期 自 2013年4月 1日 至 2013年9月30日		増減	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益						
賃貸事業収入	4,032		4,683		650	
匿名組合分配金	5		4		△1	
営業収益合計	4,038	100.0	4,688	100.0	649	16.1
営業費用						
賃貸事業費用	1,745		2,066		320	
不動産等売却損	–		8		8	
資産運用報酬	246		295		49	
資産保管手数料	10		12		1	
一般事務委託手数料	25		28		3	
役員報酬	3		3		–	
貸倒引当金繰入額	0		0		△0	
その他営業費用	98		93		△5	
営業費用合計	2,130	52.7	2,508	53.5	377	17.7
営業利益	1,908	47.3	2,179	46.5	271	14.2
営業外収益						
受取利息	0		0		0	
未払分配金戻入	0		0		△0	
還付加算金	1		0		△1	
固定資産税等還付金	1		–		△1	
受取補償金	–		0		0	
その他	–		0		0	
営業外収益合計	3	0.0	2	0.0	△1	△40.0
営業外費用						
支払利息	373		387		14	
投資法人債利息	3		22		18	
投資法人債発行費償却	0		3		2	
融資関連費用	63		62		△1	
投資口交付費	31		21		△10	
その他	2		0		△2	
営業外費用合計	476	11.8	497	10.6	21	4.6
経常利益	1,435	35.5	1,684	35.9	248	17.3
税引前当期純利益	1,435	35.5	1,684	35.9	248	17.3
法人税、住民税及び事業税	2		2		0	
法人税等調整額	0		△0		△0	
法人税等合計	2	0.0	2	0.0	0	3.3
当期純利益	1,433	35.5	1,681	35.9	248	17.3
前期繰越利益	0		0		△0	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,433	35.5	1,681	35.9	248	17.3

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15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,435	1,684
減価償却費	854	1,019
投資法人債発行費償却	0	3
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	377	410
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32	△21
前払費用の増減額(△は増加)	29	△14
未収消費税等の増減額(△は増加)	64	22
営業未払金の増減額(△は減少)	54	19
未払金の増減額(△は減少)	29	53
前受金の増減額(△は減少)	23	△50
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,232
長期前払費用の増減額(△は増加)	△58	△33
その他	49	16
小計	2,827	5,339
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△368	△409
法人税等の支払額	△2	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,456	4,928

科目 ＼ 期別	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△19,304	△16,246
投資有価証券の払戻による収入	35	159
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214	219
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△158	△803
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△3	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,216	△16,677
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,300	4,900
短期借入金の返済による支出	△3,800	－
長期借入れによる収入	14,842	8,000
長期借入金の返済による支出	△7,342	△8,000
投資法人債の発行による収入	5,962	－
投資口の発行による収入	7,185	10,495
分配金の支払額	△1,190	△1,432
その他	△0	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,957	13,962
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,197	2,214
現金及び現金同等物の期首残高	6,074	7,272
現金及び現金同等物の期末残高	7,272	9,486

金銭の分配に係る計算書

項目 ＼ 期別	第15期 自 2012年10月1日 至 2013年3月31日	第16期 自 2013年4月1日 至 2013年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	1,433,616,707	1,681,846,853
II 分配金の額	1,433,615,130	1,681,757,885
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,459)	(10,537)
III 次期繰越利益	1,577	88,968

主要な経営指標等

		第15期 自　2012年10月1日 至　2013年3月31日	第16期 自　2013年4月　1日 至　2013年9月30日
運用日数		182日	183日
総資産額		133,843百万円	148,871百万円
純資産額		59,188百万円	69,976百万円
出資総額		57,755百万円	68,294百万円
発行済投資口数		137,070口	159,605口
1口当たり純資産額		431,813円	438,432円
分配金総額		1,433百万円	1,681百万円
1口当たり分配金額		10,459円	10,537円
総資産経常利益率　（年換算）	（注1）	2.3%	2.4%
自己資本利益率　（年換算）	（注2）	5.2%	5.2%
自己資本比率	（注3）	44.2%	47.0%
投資物件数		77	89
総賃貸可能面積		295,116.85㎡	301,179.47㎡
期末稼働率		97.7%	97.1%
当期減価償却費（賃貸事業費用）		853百万円	1,018百万円
当期資本的支出額		23百万円	17百万円
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注4）	3,141百万円	3,636百万円
FFO（Funds from Operation）	（注5）	2,288百万円	2,709百万円
1口当たりFFO		16,692円	16,978円
有利子負債総額		71,434百万円	75,975百万円
LTV（Loan to Value）	（注6）	53.4%	51.0%
有利子負債比率	（注7）	55.3%	52.7%
DSCR（Debt Service Coverage Ratio）	（注8）	6.1倍	6.8倍

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

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

（注3）自己資本比率＝期末純資産額/期末総資産額

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

（注5）FFO＝当期純利益－不動産等売却益＋不動産等売却損＋当期減価償却費

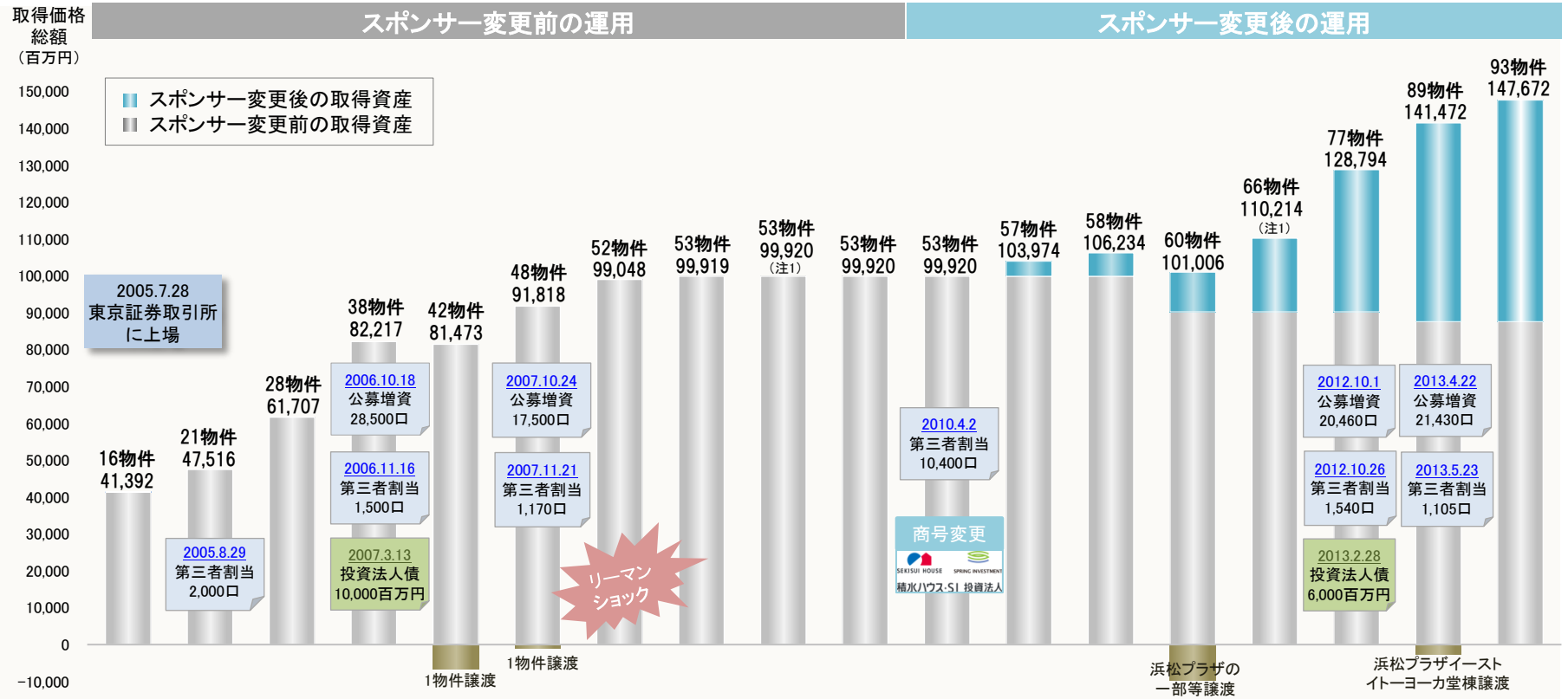
（注6）LTV=期末有利子負債/期末総資産額
有利子負債＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金

（注7）有利子負債比率＝期末有利子負債/（期末有利子負債＋出資総額）

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

※　比率については、小数第二位を四捨五入

上場来の軌跡



	IPO時	2006.3期末（第1期末）	2006.9期末（第2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）	本書の日付現在
出資総額	27,473百万円	28,491百万円	→	42,297百万円	→	48,704百万円	→	→	→	→	50,523百万円	→	→	→	→	57,755百万円	68,294百万円	→
投資口数	54,000口	56,000口	→	86,000口	→	104,670口	→	→	→	→	115,070口	→	→	→	→	137,070口	159,605口	→
有利子負債総額(注2)	—	23,165百万円	34,724百万円	42,382百万円	43,090百万円	44,523百万円	52,181百万円	51,639百万円	51,449百万円	51,208百万円	49,229百万円	51,874百万円	54,032百万円	58,073百万円	59,503百万円	71,434百万円	75,975百万円	79,275百万円
LTV(注3)	—	41.7%	51.7%	47.3%	47.7%	45.2%	49.3%	49.3%	49.0%	48.9%	47.1%	48.3%	49.3%	51.5%	52.1%	53.4%	51.0%	−
1口当たり分配金(注4)	—	17,277円（12,730円）	12,995円	13,035円	13,023円	14,402円	11,147円	5,485円	10,262円	10,052円	8,160円	9,793円	10,045円	10,117円	10,351円	10,459円	10,537円	−

（注1）2008年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で2009年9月期中に追加取得しました。また、敷地内に増築した建物を、2012年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。（注2）有利子負債総額＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金（注3）LTV＝期末有利子負債総額／期末総資産額（注4）第1期の営業期間は、2005年4月20日～2006年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は2005年7月28日～2006年3月31日の247日です。第2期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を（　）書きで表示しています。

ポートフォリオ構築方針

分散投資

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

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

用途別分散投資

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

地域別分散投資

- **東京圏主要都市部**をポートフォリオにおける重点投資エリアとする。
- **積水ハウスグループの全国ネットワーク**を最大限活用し、その他の投資エリアにも厳選のうえ分散投資をする。

	用途別分散投資組入比率		地域別分散投資組入比率		具体的なエリア
コア・アセット	住居	80%～100% (うち、運営型住居 0%～10%)	東京圏 主要都市部 (**重点投資エリア**)	70%程度	①東京都 : 23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県 : 横浜市、川崎市
			東京圏 その他都市部	東京圏 主要都市部と合わせて 80%程度	①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏
			地方 主要都市部	20%程度	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏
バランス・アセット	商業施設等	0%～20%	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資する		

(注) 程度とは、±10%をいいます。

住居タイプ

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

シングル・コンパクト

従来から主要投資対象として、位置付け

積水ハウスの開発部門による企画ミーティングにオブザーバーとして参加

ファミリー

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

積水ハウスが豊富な開発実績を有する

ラージ

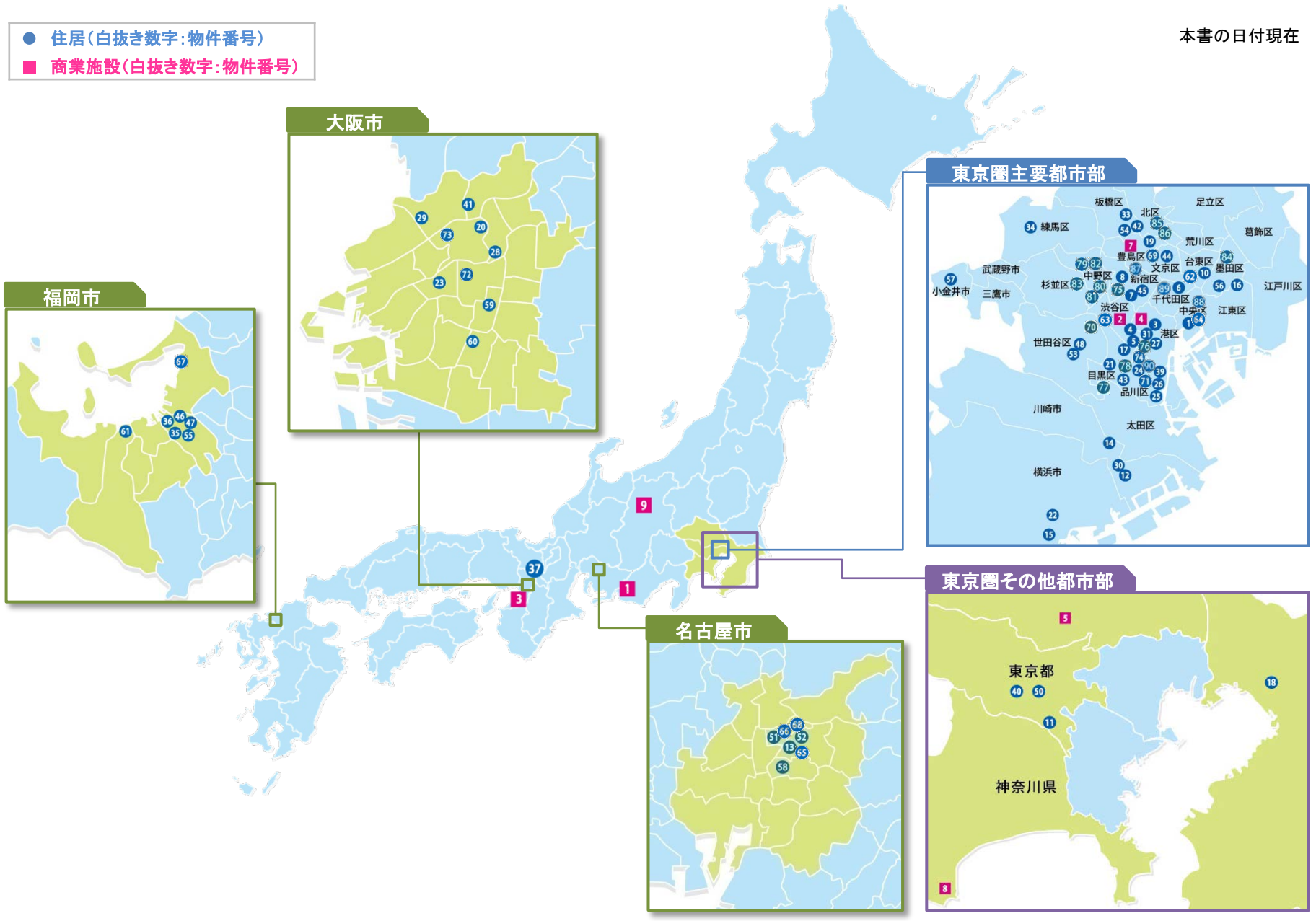
立地環境等を慎重に分析のうえ、**厳選して投資**

第16期公募増資を通じて初の取得

ポートフォリオマップ（1）

● 住居（白抜き数字：物件番号）
■ 商業施設（白抜き数字：物件番号）

本書の日付現在



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-7	エスティメゾン千駄ヶ谷
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	エスティメゾン巣鴨
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

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-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

商業施設

商業-2	b-town神宮前Ⅱ
商業-4	b-town南青山
商業-7	b-toss池袋

2013年10月1日付　取得物件

住居

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

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-18	エスティメゾン八千代緑が丘
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

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

地方主要都市部

住居

住居-13	エスティメゾン今池
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	プライムメゾン夕陽ヶ丘
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

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

ポートフォリオの状況 ～住居～

主な保有物件

東京圏主要都市部

エスティメゾン銀座

エスティメゾン大井仙台坂

エスティメゾン横浜

プライムメゾン銀座イースト

エスティメゾン千石

東京圏その他都市部

エスティメゾン町田

プライムメゾン武蔵野の杜

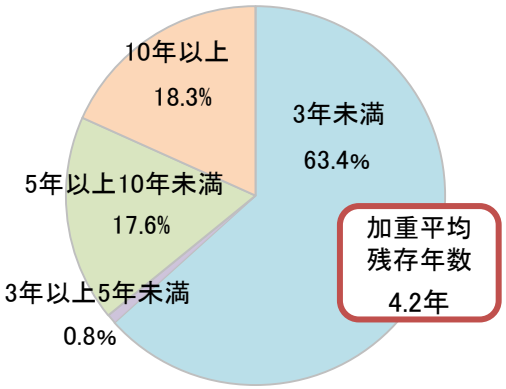
地方主要都市部

プライムメゾン東桜

マスト博多

ポートフォリオの状況 ～商業施設～

契約残存期間



2013年9月期末（第16期末）現在

保有物件

東京圏主要都市部

b-town神宮前Ⅱ

b-town南青山

b-toss池袋

東京圏その他都市部

コジマNEW上福岡店

ジョイスクエア湯河原

地方主要都市部

浜松プラザ

りんくう羽倉崎プラザ

ベルプラザショッピングセンター

（注）「加重平均残存年数」は、2013年9月期末（第16期末）時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づき、賃貸借期間中最大の店舗賃料（売上歩合賃料を除く）で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てています。

期末保有物件一覧(1)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額(百万円)	比率(%)		2013年3月期末	2013年9月期末	
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	3.7	5,530	98.2	96.3	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	1.2	1,560	94.1	96.5	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	1.4	1,750	88.1	91.7	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	0.5	759	92.1	100.0	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	1.0	1,330	100.0	100.0	2004年2月20日
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.4	529	90.6	94.1	2004年8月31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	0.9	1,410	97.1	90.0	2004年8月6日
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.3	1,880	94.3	96.9	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	1.0	1,400	93.4	94.9	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	1.5	2,240	98.7	95.4	2004年7月15日
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.2	197	93.0	100.0	1991年10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	0.7	1,070	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	1.5	1,980	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	1.2	1,360	100.0	99.0	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	0.6	953	97.5	90.5	2005年11月28日
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	1.0	1,110	95.3	95.1	1998年1月10日
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.1	1,420	95.0	100.0	2007年2月22日
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.0	2,670	98.9	96.7	2006年3月2日
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	0.9	995	93.8	96.9	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	0.6	825	98.2	96.5	2006年2月2日
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	0.7	963	96.8	98.4	2007年2月19日
住居-24	エスティメゾン五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.2	2,670	98.5	98.4	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	1.7	2,370	95.5	95.8	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	1.6	2,010	96.7	93.6	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	0.9	1,150	100.0	94.2	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	0.8	926	100.0	97.0	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	0.9	1,060	100.0	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	1.3	1,900	98.4	97.0	2007年2月27日

期末保有物件一覧(2)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額(百万円)	比率(%)		2013年3月期末	2013年9月期末	
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	1.9	2,360	98.8	94.7	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	0.7	878	100.0	90.7	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	0.6	774	98.3	92.8	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	0.3	364	100.0	95.0	2007年1月31日
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.6	674	98.8	97.5	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	1.0	1,040	93.3	96.7	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	1.8	2,250	94.5	96.4	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	0.7	946	88.4	93.0	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	1.6	1,870	98.5	96.2	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	1.9	2,350	96.8	89.5	2007年4月22日
住居-43	エスティメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	0.7	946	97.4	96.1	2007年11月5日
住居-44	エスティメゾン千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.5	641	100.0	93.2	2008年1月9日
住居-45	エスティメゾン四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	1.6	1,820	95.8	94.4	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	1.6	2,240	96.7	96.8	2007年11月21日
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	593.55	2,523.71	900	0.6	790	100.0	97.3	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	0.6	789	100.0	91.7	2008年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	5,116.62	4,412.42	1,560	1.1	1,750	95.8	91.7	2007年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	846.05	3,517.62	1,140	0.8	1,290	100.0	98.7	2008年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.5	707	96.3	96.3	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	0.5	771	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	1.6	2,300	98.2	94.3	2008年3月12日
住居-55	マスト博多(注6)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,457.01	11,621.67	1,920	1.4	2,150	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	0.7	1,150	97.2	97.3	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	1.0	1,590	97.1	98.1	2005年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	1.2	1,710	96.5	95.2	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.6	844	84.6	95.9	2007年2月16日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	640.92	2,112.46	540	0.4	543	100.0	92.0	2006年6月13日

期末保有物件一覧(3)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額(百万円)	比率(%)		2013年3月期末	2013年9月期末	
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	1.3	1,890	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	1.1	1,700	100.0	93.7	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	2.0	2,910	97.5	94.6	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	3.7	5,370	93.6	92.5	2006年2月28日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	1,129.17	2,354.34	905	0.6	945	89.7	96.4	2008年8月27日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	1,148.53	2,430.23	715	0.5	740	91.9	91.5	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	0.8	1,180	100.0	100.0	2005年8月31日
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	1,959.76	4,232.39	1,350	1.0	1,400	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	0.8	1,150	100.0	95.1	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	1.3	1,910	93.3	97.8	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	1.0	1,450	97.9	96.8	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	1.2	1,760	95.7	94.2	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	1.0	1,550	87.1	92.6	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	1.3	2,130	86.5	92.3	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	1.0	1,450	—	95.5	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	0.8	1,230	—	87.5	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	0.5	783	—	89.6	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	0.6	884	—	97.4	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	1.1	1,620	—	96.6	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	0.6	896	—	97.8	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	0.6	916	—	84.6	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	0.7	1,070	—	97.9	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	0.7	1,050	—	98.5	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	1.4	2,120	—	96.8	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	1.9	2,830	—	94.1	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	1.0	1,430	—	95.5	2010年7月6日
住　居　小　計			76,910.49	261,504.71	123,935	87.6	121,918	96.8	96.1	

期末保有物件一覧(4)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額(百万円)	比率(%)		2013年3月期末	2013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	2.7	2,239	100.0	100.0	(注7)
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	0.7	927	100.0	100.0	2005年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注8)	大阪府泉南郡田尻町 他	53,231.66	―	4,697	3.3	4,390	100.0	100.0	―
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.1	1,140	100.0	100.0	2006年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	0.9	1,190	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	1.4	1,580	66.3	77.5	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	1.3	1,520	100.0	100.0	2006年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	23,304.57	6,283.76	1,355(注9)	1.0	1,190	100.0	100.0	(注9)
商業施設等小計			161,669.07	30,024.99	17,536	12.4	14,176	99.6	99.6	
ポートフォリオの合計			238,579.56	291,529.70	141,472	100.0	136,094	97.7	97.1	

2013年9月期末(第16期末)保有	**89物件**	**141,472百万円**
2013年10月1日(第17期)取得	4物件	6,200百万円
本書の日付現在(2013年11月15日)保有	**93物件**	**147,672百万円**

(注1) 2013年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数第二位を四捨五入しています。

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

(注3) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期」については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士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の物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注7) 浜松プラザは、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日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日現在において、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、ハマプラ・フレスポ棟については貸地であり、建物はテナント所有となっているため延床面積には含めていません。また、「取得価格」及び「期末算定価額」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡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、ハマプラ・フレスポ棟については、建物はテナント所有となっているため「建築時期」は記載していません。

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

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

期末算定価額一覧(1)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年3月期末	2013年9月期末		2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末
住居-1	エスティメゾン銀座	5,290	5,300	5,530	230	4.8	4.7	5.0	4.9	5.1	4.9
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1,730	1,520	1,560	40	4.9	4.8	5.0	4.9	5.2	5.0
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1,960	1,740	1,750	10	4.9	4.9	5.0	5.0	5.2	5.1
住居-5	エスティメゾン恵比寿	700	738	759	21	4.8	4.7	4.9	4.8	5.1	4.9
住居-6	エスティメゾン神田	1,360	1,280	1,330	50	4.9	4.8	5.0	4.9	5.2	5.0
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	576	518	529	11	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.2
住居-8	エスティメゾン北新宿	1,290	1,380	1,410	30	5.1	5.0	5.1	5.0	5.4	5.2
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1,870	1,850	1,880	30	5.1	5.0	5.1	5.0	5.4	5.2
住居-11	エスティメゾン町田	1,360	1,370	1,400	30	5.6	5.5	5.5	5.4	5.9	5.7
住居-12	エスティメゾン川崎	2,130	2,180	2,240	60	5.3	5.2	5.3	5.2	5.6	5.4
住居-13	エスティメゾン今池	300	196	197	1	6.5	6.4	5.8	5.8	6.8	6.6
住居-14	エスティメゾン新川崎	1,018	999	1,070	71	5.9	5.8	4.6	4.5	6.2	6.1
住居-15	エスティメゾン横浜	2,090	1,930	1,980	50	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5
住居-16	エスティメゾン亀戸	1,650	1,440	1,360	△80	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5
住居-17	エスティメゾン目黒	887	989	953	△36	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2	5.1
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1,348	1,100	1,110	10	5.7	5.7	5.6	5.6	5.8	5.8
住居-19	エスティメゾン巣鴨	1,510	1,410	1,420	10	5.0	4.9	4.7	4.6	5.3	5.2
住居-20	エスティメゾン京橋	2,774	2,660	2,670	10	5.5	5.5	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-21	エスティメゾン目黒本町	1,220	969	995	26	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-22	エスティメゾン白楽	844	812	825	13	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6
住居-23	エスティメゾン南堀江	1,055	951	963	12	5.5	5.4	5.2	5.1	5.8	5.7
住居-24	エスティメゾン五反田	3,043	2,620	2,670	50	5.3	5.2	5.0	4.9	5.5	5.4
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	2,440	2,340	2,370	30	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	2,200	1,980	2,010	30	5.0	4.9	4.7	4.6	5.3	5.2
住居-27	エスティメゾン南麻布	1,300	1,140	1,150	10	4.7	4.6	4.4	4.3	5.0	4.9
住居-28	エスティメゾン城東	1,075	916	926	10	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-29	エスティメゾン塚本	1,250	1,040	1,060	20	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1,900	1,850	1,900	50	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4

期末算定価額一覧(2)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年3月期末	2013年9月期末		2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末
住居-31	エスティメゾン麻布十番	2,700	2,310	2,360	50	4.7	4.6	4.4	4.3	5.0	4.9
住居-33	エスティメゾン板橋本町	1,000	865	878	13	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-34	エスティメゾン大泉学園	871	757	774	17	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	445	357	364	7	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	840	662	674	12	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1,420	1,020	1,040	20	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9
住居-39	エスティメゾン東品川	2,610	2,210	2,250	40	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1,000	948	946	△2	5.7	5.7	5.6	5.6	5.8	5.8
住居-41	エスティメゾン西中島	2,250	1,850	1,870	20	5.8	5.7	5.6	5.5	6.0	5.9
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	2,700	2,300	2,350	50	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1,012	926	946	20	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-44	エスティメゾン千駄木	757	629	641	12	5.1	5.0	4.8	4.7	5.4	5.3
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	2,300	1,790	1,820	30	5.0	4.9	4.7	4.6	5.3	5.2
住居-46	エスティメゾン博多東	2,250	2,200	2,240	40	5.9	5.8	5.9	5.8	6.0	5.9
住居-47	エスティメゾン上呉服	900	774	790	16	5.8	5.7	5.8	5.7	5.9	5.8
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	871	768	789	21	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.1
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,710	1,750	40	5.7	5.6	5.6	5.5	6.0	5.8
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1,260	1,290	30	5.7	5.6	5.5	5.5	6.0	5.8
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	689	707	18	5.9	5.8	5.8	5.7	6.2	6.0
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	756	771	15	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.2
住居-54	エスティメゾン板橋C6	2,260	2,300	2,300	－	5.2	5.1	5.0	4.9	5.4	5.3
住居-55	マスト博多	1,920	2,110	2,150	40	6.0	5.9	5.5	5.4	6.2	6.1
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1,050	1,125	1,150	25	5.1	5.0	4.8	4.7	5.3	5.2
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1,450	1,560	1,590	30	5.2	5.1	5.3	5.2	5.5	5.3
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	1,710	1,710	－	5.7	5.6	5.7	5.6	6.0	5.8
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	810	840	844	4	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	543	543	－	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	1,850	1,890	40	5.9	5.8	5.4 (注4)	5.4 (注4)	6.2	6.0

期末算定価額一覧(3)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年3月期末	2013年9月期末		2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,560	1,688	1,700	12	5.0	4.9	4.7	4.6	5.2	5.1
住居-63	エスティメゾン笹塚	2,830	2,860	2,910	50	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	5,205	5,277	5,370	93	4.8	4.7	4.5	4.4	5.0	4.9
住居-65	プライムメゾン高見	905	937	945	8	5.4	5.4	5.5	5.5	5.7	5.6
住居-66	プライムメゾン矢田南	715	732	740	8	5.9	5.8	5.8	5.7	6.2	6.0
住居-67	プライムメゾン照葉	1,110	1,150	1,180	30	6.1	6.0	5.9	5.8	6.3	6.2
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,350	1,390	1,400	10	5.8	5.7	5.6 (注4)	5.5 (注4)	6.1	5.9
住居-69	エスティメゾン千石	1,075	1,130	1,150	20	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0
住居-70	エスティメゾン代沢	1,870	1,870	1,910	40	4.9	4.8	4.7	4.6	5.1	5.0
住居-71	エスティメゾン戸越	1,370	1,410	1,450	40	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.1
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,640	1,740	1,760	20	5.5	5.4	5.6	5.5	5.8	5.6
住居-73	エスティメゾン西天満	1,440	1,540	1,550	10	5.5	5.4	5.6	5.5	5.8	5.6
住居-74	エスティメゾン白金台	1,900	2,130	2,130	-	4.9	4.9	4.7	4.7	5.1	5.1
住居-75	エスティメゾン東新宿	1,370	-	1,450		-	4.8	-	4.9	-	5.0
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,170	-	1,230		-	4.7	-	4.8	-	4.9
住居-77	エスティメゾン都立大学	729	-	783		-	4.8	-	4.9	-	5.0
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	844	-	884		-	4.9	-	4.7	-	5.1
住居-79	エスティメゾン中野	1,540	-	1,620		-	4.9	-	4.7	-	5.1
住居-80	エスティメゾン新中野	847	-	896		-	5.0	-	4.8	-	5.2
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	863	-	916		-	4.9	-	5.0	-	5.1
住居-82	エスティメゾン哲学堂	954	-	1,070		-	5.0	-	4.8	-	5.2
住居-83	エスティメゾン高円寺	958	-	1,050		-	4.8	-	4.9	-	5.0
住居-84	エスティメゾン押上	1,950	-	2,120		-	5.1	-	5.1	-	5.3
住居-85	エスティメゾン赤羽	2,730	-	2,830		-	5.1	-	4.9	-	5.3
住居-86	エスティメゾン王子	1,380	-	1,430		-	5.1	-	4.9	-	5.3
住居小計		123,935	103,891	121,918	1,748 (注5)	5.4	5.2	5.2	5.1	5.6	5.4

期末算定価額一覧(4)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			2013年3月期末	2013年9月期末		2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末	2013年3月期末	2013年9月期末
商業-1	浜松プラザ(注6)	3,820	5,639	2,239	△3,400	6.4	6.6	6.2	6.3	6.6	6.7
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	910	927	17	4.6	4.5	4.3	4.2	4.9	4.8
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	4,697	4,410	4,390	△20	–	–	–	–	–	–
商業-4	b-town南青山	1,530	1,140	1,140	–	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,170	1,190	20	6.6	6.5	6.3	6.2	6.9	6.8
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,530	1,580	50	5.4	5.3	5.4	5.3	5.5	5.4
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,510	1,520	10	6.4	6.4	6.3	6.3	6.6	6.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,355	1,180	1,190	10	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
	商業施設等小計	17,536	17,489	14,176	△3,313	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	5.9
	ポートフォリオの合計	141,472	121,380	136,094	△1,565(注5)	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5

(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記載しています。

(注3) 住居小計、商業施設等小計及びポートフォリオの合計の「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、各保有物件に係る各数値の単純平均であり、小数第二位を四捨五入しています。

(注4) プライムメゾン百道浜は、積和不動産九州株式会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、2013年3月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は5.4%、契約期間満了後の割引率は5.6%となっており、2013年9月期末算定価額の算定上も変動ありません。また、エスティメゾン東白壁は、積和不動産中部株式会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、2013年3月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は5.6%、契約期間満了後の割引率は5.8%となっており、2013年9月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は5.5%、契約期間満了後の割引率は5.7%となっています。なお、上記表には便宜上契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注5) 「増減」欄の住居小計及びポートフォリオの合計については、2013年3月期末(第15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(2013年9月期(第16期)に取得した12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日付でその一部を譲渡しており、2013年9月末日現在において、浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」及び「期末算定価額」については、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。

(注7) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、他の取得資産と評価方法が異なるため、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は記載していません。
本物件における資産評価に関しては、下記をご参照下さい。

物件番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)		DCF法適用における収益期間終了後の更地復帰価格の割引率(%)	
		2013年3月期末(第15期末)	2013年9月期末(第16期末)	2013年3月期末(第15期末)	2013年9月期末(第16期末)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.1～6.6*	5.0～6.1*	6.1～6.6*	5.0～6.1*

* 評価対象不動産は3物件あり、契約条件等に応じてそれぞれ異なります。

有利子負債一覧(1)

■ 借入金

本書の日付現在

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2013.5.1	2,450百万円	0.39818%	変動	2014.2.28	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		2,450百万円					
	株式会社みずほ銀行	2013.10.1	1,100百万円	0.34818%	変動	2014.8.29	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100百万円					
		小計	8,200百万円					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社池田泉州銀行	2010.7.30	500百万円	1.42000%	固定	2014.2.28	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		1,205百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484百万円					
	株式会社三井住友銀行		2,146百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		1,300百万円					
	株式会社みずほ銀行	2011.2.28	4,954百万円	1.43000%	固定	2014.8.31	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行		3,954百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
		小計	19,646百万円					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2011.5.9	2,000百万円	1.57000%	固定	2016.2.29	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		425百万円					
	株式会社三井住友銀行		425百万円					
	農林中央金庫	2011.7.29	1,500百万円	1.15900%	固定(注5)	2015.2.27	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		500百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	株式会社池田泉州銀行	2012.2.1	500百万円	0.99850%	固定(注5)	2015.2.27	(注4)	無担保
	株式会社静岡銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	信金中央金庫		500百万円					
	株式会社広島銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		700百万円					
	株式会社あおぞら銀行	2012.3.2	100百万円	1.18975%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	信金中央金庫		100百万円					
	株式会社みずほ銀行		200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三井住友銀行		200百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012.3.8	1,200百万円	1.19475%	固定(注5)	2017.2.28	(注6)	無担保
	株式会社福岡銀行		500百万円					
	株式会社みずほ銀行		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		1,100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	農林中央金庫	2012.8.2	2,352百万円	0.95750%	固定(注5)	2017.8.31	(注3)	無担保
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2012.8.2	941百万円	1.15475%	固定(注5)	2019.2.28	(注3)	無担保
	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					
	株式会社みずほ銀行	2013.2.8	750百万円	0.89900%	固定(注5)	2019.2.28	(注4)	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5)	2020.2.28	(注3)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,142百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行	2013.2.28	500百万円	0.75600%	固定(注5)	2018.2.28	(注3)	無担保
	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		500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社あおぞら銀行	2013.3.1	200百万円	0.65475%	固定(注5)	2017.2.28	(注4)	無担保
	信金中央金庫		200百万円					
	株式会社みずほ銀行		300百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		300百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					
	株式会社あおぞら銀行	2013.8.30	1,000百万円	1.17200%	固定(注5)	2020.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行		500百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					

有利子負債一覧(3)

	借入先	借入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2013.8.30	500百万円	0.63000%	変動	2018.8.31	(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		500百万円					
	小計		45,429百万円					
	借入金計		73,275百万円					

■ 投資法人債

	名称	発行日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	償還期限	使途	摘要
	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2013.2.28	4,000百万円	0.63000%	固定	2018.2.28	(注3、4)	無担保
	第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2013.2.28	2,000百万円	1.00000%	固定	2020.2.28		
	投資法人債計		6,000百万円					

有利子負債合計	**79,275百万円**

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 本書の日付現在の利率を記載しています。
(注3) 既存借入金の返済資金
(注4) 不動産信託受益権の取得資金
(注5) 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。
(注6) 2007年3月に発行した第2回無担保投資法人債(適格機関投資家限定私募)の償還資金

2013年9月末現在の投資主概況

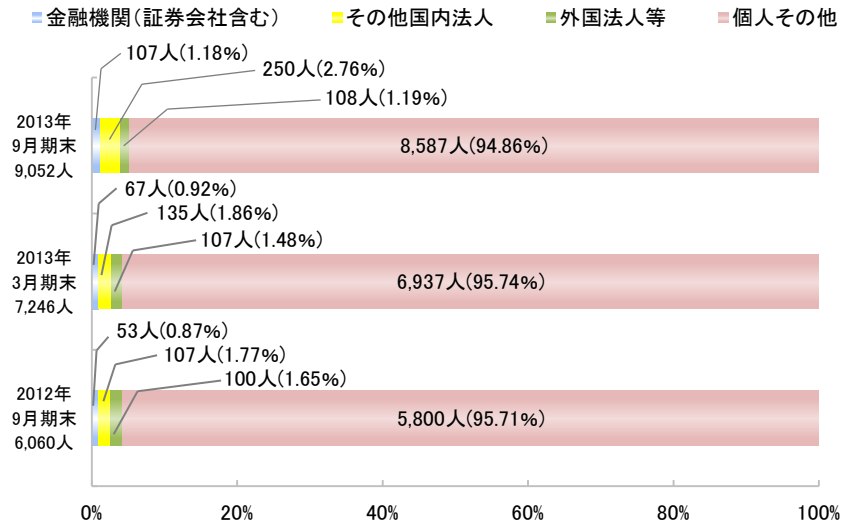
主要な投資主

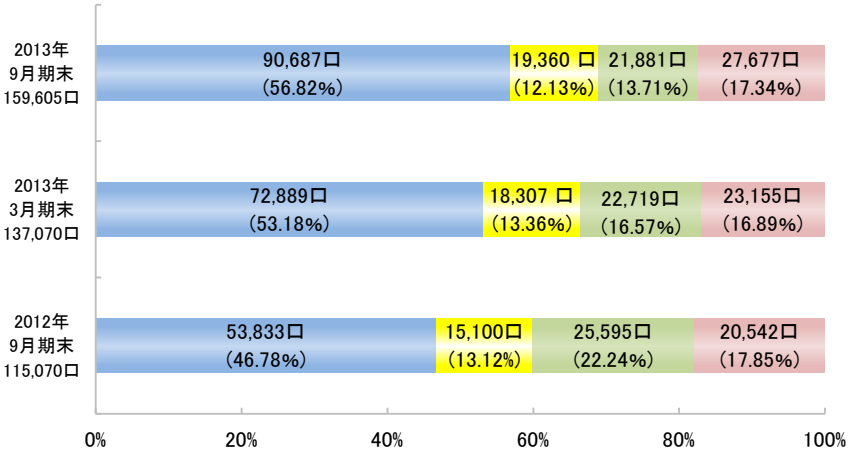
氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	42,673	26.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,353	6.48
積水ハウス株式会社	7,800	4.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,201	4.51
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,273	3.30
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	4,551	2.85
株式会社ジョイント・コーポレーション	3,000	1.87
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,920	1.82
富士火災海上保険株式会社	2,835	1.77
ユニオンバンケプリベヨーロツパエスエー497200	2,602	1.63
合 計	89,208	55.89

■2013年11月11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	DIAMアセットマネジメント株式会社	みずほ信託銀行株式会社
保有株券等の数(総数)	15,759口	16,885口	15,193口
株券等の保有割合	9.87%	10.58%	9.52%
提出日	2013.5.30	2013.11.8	2013.11.8

投資主の状況





資産運用会社の概要

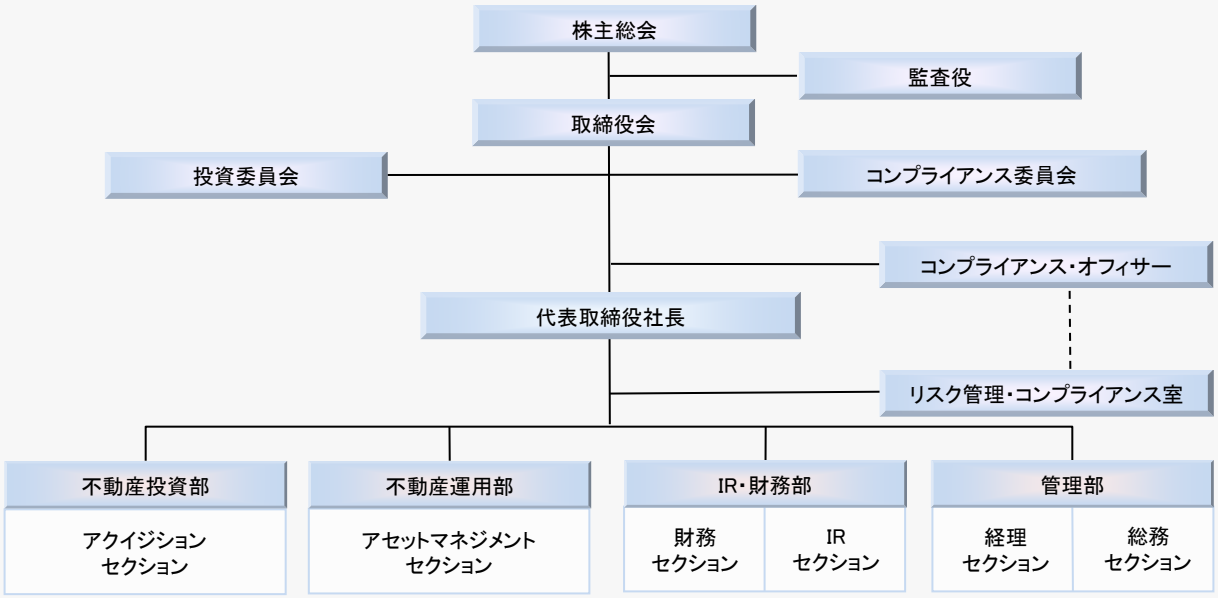
資産運用会社の運用体制

本書の日付現在

商　号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 （金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第337号）
設　立	2004年7月28日
資本金	200百万円
株　主	積水ハウス株式会社（75%出資） 株式会社スプリング・インベストメント（25%出資）
役職員数	32名（非常勤役員除く）

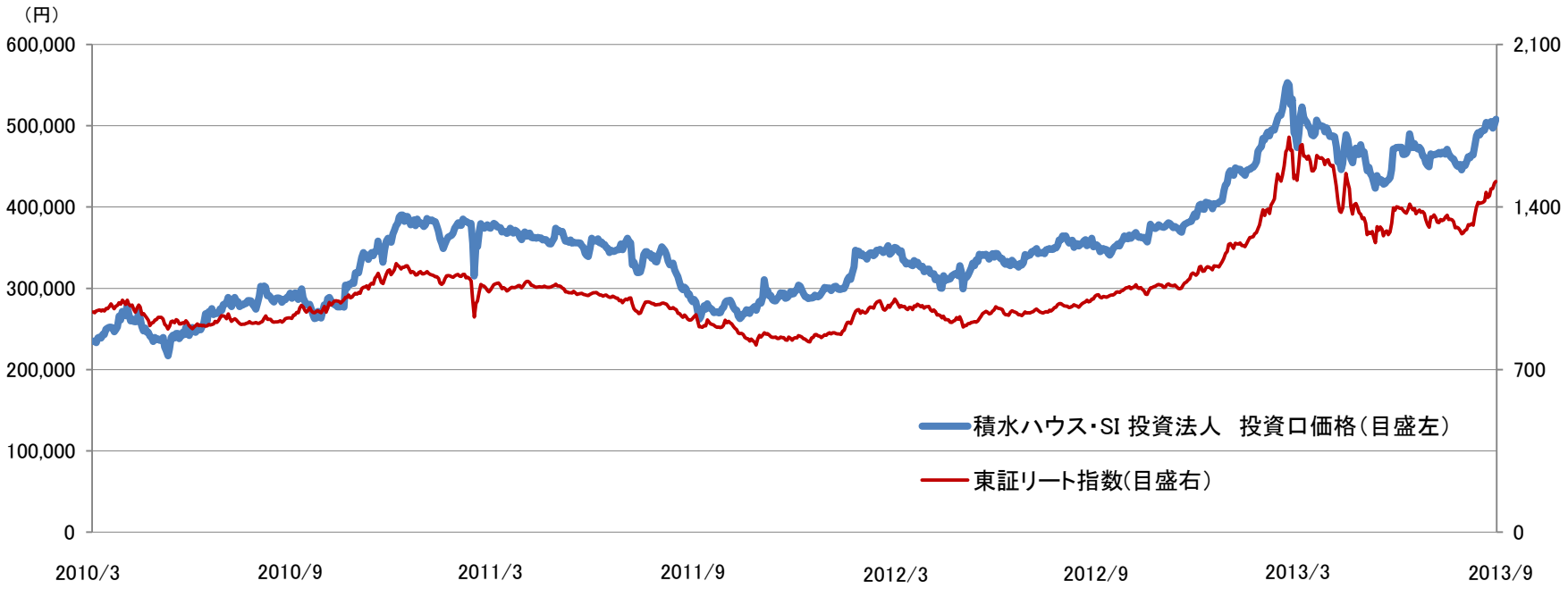
役員一覧	
代表取締役社長	井上　順一
専務取締役（常勤）	坂本　光司（IR・財務部・不動産投資部・管理部担当）
取締役（常勤）	桂　正樹（不動産運用部担当）
取締役（非常勤）	稲澤　良樹（積水ハウス 経理財務部 部長）
取締役（非常勤）	木田　敦宏（積水ハウス 経理財務部（経理グループ）部長）
監査役（非常勤）	吉本　継蔵（積水ハウス 秘書部 部長）

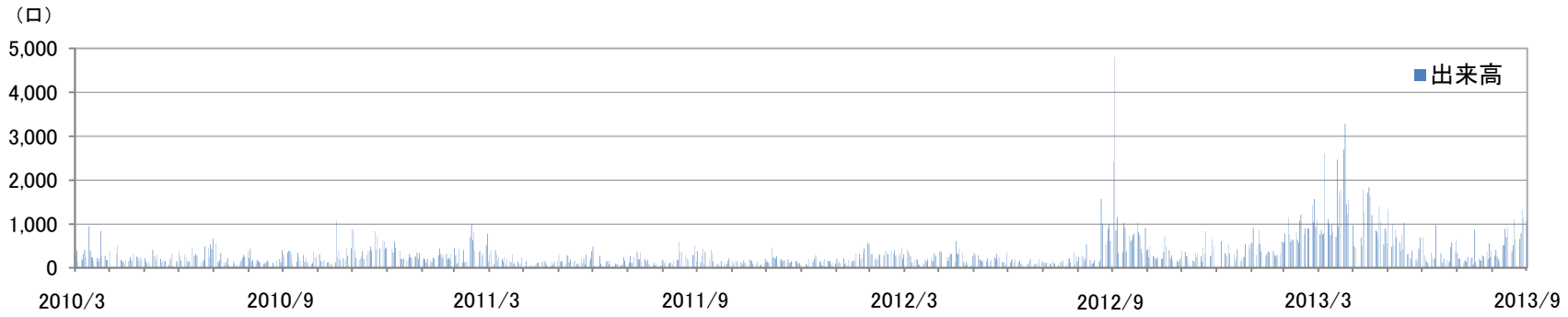
組織図



投資口価格の推移

スポンサー変更後の投資口価格及び出来高の推移





Memo

◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI 投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようにお願いいたします。

◇ 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 投資法人

R100
古紙パルプ配合率100％再生紙を使用