



Prime Maison
プライムメイゾン



積水ハウス・レジデンシャル投資法人

2017年9月期(第24期) 決算説明会資料

2017年11月16日

Business Results

for the 24th Fiscal Period from April 1, 2017 to September 30, 2017

-
-
- 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・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 〕

目次

I	2017年9月期(第24期)決算サマリー並びに今後の運用状況の予想及び当面の運用方針	
	ハイライト	5
	2017年9月期(第24期)決算～予想比較～	6
	2017年9月期(第24期)決算～前期実績比較～	7
	2018年3月期(第25期)運用状況の予想	8
	2018年9月期(第26期)運用状況の予想	9
	当面の運用方針	10
	積水ハウスグループが企画・開発又は保有する住居物件	11
	2017年9月期末(第24期末)鑑定評価額等の状況	12
II	2017年9月期(第24期)ポートフォリオの運用状況	
	資産規模、LTV及び分配金の推移	14
	住居ポートフォリオサマリー	15
	稼働率及びNOI利回り	16
	住居に係る投資エリア別稼働状況	17
	住居に係る新規・更新契約時の賃料動向	18
	住居に係る主な運用指標の状況	19
	住居に係る収益性向上施策	20
	住居に係るリーシング強化に向けた主な取組み	21
	住居に係る資産価値維持・向上施策	22
	浜松プラザの現状	23
III	2017年9月期(第24期)以降のファイナンス活動	
	2017年9月期(第24期)以降における財務活動	25
	財務状況に係る主要な財務指標	26
IV	CSR・環境活動への取組み	
	サステナブル・ポリシー	29
	CSR・環境活動への取組み事例	30
	外部評価機関による環境認証の取得実績	31
V	Appendix	
	貸借対照表	34
	損益計算書	36
	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	37
	主要な経営指標等	38
	ポートフォリオ構築方針	39
	ポートフォリオマップ	40
	期末保有物件一覧	42
	期末算定価額一覧	47
	有利子負債一覧	52
	2017年9月末現在の投資主概況	54
	投資口価格及び出来高の推移	55
	資産運用会社の概要	56
	資産運用会社のガバナンス体制	57

2017年9月期(第24期)決算サマリー並びに 今後の運用状況の予想及び 当面の運用方針



当期は本年3月に積水ハウスが単独スポンサーとなったことを受け
商号を“**積水ハウス・レジデンシャル投資法人**”に変更後初めての決算期となり、
1口当たり分配金は前期を上回る2,255円で着地

商号	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 (略称:積水ハウスレジ/SHI)
証券コード	8973
スポンサー	積水ハウス株式会社
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
沿革	<p>2005年7月 東京証券取引所 J-REIT市場に上場</p> <p>2010年3月 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変更</p> <p>2014年6月 投資対象を主たる用途が 住居である不動産関連資産に限定</p> <p>2017年3月 積水ハウスを単独スポンサーとする体制へ移行</p> <p>2017年6月 本投資法人の商号を 積水ハウス・レジデンシャル投資法人に変更</p>

1口当たり分配金の状況 (2017年11月15日公表)

■	2017年9月期(第24期) 確定 分配金	2,255 円
■	2018年3月期(第25期) 予想 分配金	2,230 円
■	2018年9月期(第26期) 予想 分配金	2,200 円

資産規模 (本書の日付現在)

取得価格の合計	保有物件数
2,069 億円	113 物件

運用の状況 (2017年9月期(第24期))

期中平均稼働率 (ポートフォリオ全体)	NOI平均利回り(償却前) (ポートフォリオ全体)
96.9 %	5.0 %

財務の状況 (2017年9月期(第24期))

期末総資産LTV	期中平均借入コスト率
50.3 %	0.95 %

格付の状況 (本書の日付現在)

株式会社日本格付研究所 (JCR)	株式会社格付投資情報センター (R&I)
AA- (安定的)	A+ (安定的)

物件譲渡に係る 譲渡益の内部留保累計額	第24期末 圧縮積立金
	214 百万円

2017年9月期(第24期)決算 ~予想比較~

第24期
確定分配金

1口当たり
2,255円

第24期予想比
+55円(+2.5%)

ポートフォリオ全体の期中平均稼働率が想定を0.1pt上回ったことに加え、営業外収益の増加等により増配を実現

		第24期予想	第24期実績	差異	主な要因等	
賃貸料収入		6,700百万円	6,710百万円	10百万円	<ul style="list-style-type: none"> 貸室賃料収入(共益費込み)等の増加 +10百万円 礼金の減少 △3百万円 / 更新料の増加 +1百万円 その他雑収入の増加 +10百万円 	
その他賃貸事業収入		195百万円	205百万円	9百万円		
営業収益		6,896百万円	6,916百万円	19百万円		
賃貸事業費用 (うち、減価償却費)		3,303百万円 (1,601百万円)	3,298百万円 (1,602百万円)	△5百万円 (0百万円)	<ul style="list-style-type: none"> 水道光熱費の増加 +3百万円 修繕費の減少 △9百万円 	
その他業務費用		617百万円	616百万円	△1百万円		
営業利益		2,974百万円	3,001百万円	26百万円		
営業外収益		0百万円	30百万円	30百万円	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡済物件の施工会社との訴訟に係る和解金の受領 +30百万円 借入コストの減少 △3百万円 	
営業外費用		540百万円	537百万円	△3百万円		
経常利益		2,434百万円	2,494百万円	60百万円		
当期純利益		2,432百万円	2,493百万円	60百万円		
1口当たり分配金		2,200円	2,255円	55円	<ul style="list-style-type: none"> 発行済投資口の総口数:1,105,510口(変動なし) 	
運用資産	物件数	113物件	113物件	-	<ul style="list-style-type: none"> 第24期中における物件取得・譲渡はなし 	
	取得価格の合計	206,943百万円	206,943百万円	-		
	期中平均稼働率	全体	96.8%	96.9%	0.1pt	<ul style="list-style-type: none"> 第24期中の各月末の予想稼働率と実績稼働率の平均値ベースで比較
		住居のみ	96.6%	96.8%	0.2pt	
期末総資産LTV		第23期末50.3% と同程度	50.3%	-	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額が第24期予想に係る前提条件と比較して減少するも、大幅な乖離はなし 	

(注) 金額は単位未満の数値を切り捨て、「期中平均稼働率」及び「期末総資産LTV」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9月期(第24期)決算 ～前期実績比較～

第24期
確定分配金

1口当たり
2,255円

第23期実績比
+21円(+0.9%)

売却益の剥落や2016年取得物件の固定資産税等の費用化が開始されるも、第23期取得3物件の通期稼働及び営業外収益の増加等により増配を実現

	第23期実績	第24期実績	差異	主な要因等	
賃貸料収入	6,668百万円	6,710百万円	42百万円	・ 貸室賃料収入(共益費込み)等の増加 +42百万円	
その他賃貸事業収入	218百万円	205百万円	△13百万円	・ 礼金の減少 △7百万円 / 更新料の減少 △20百万円 ・ その他雑収入の増加 +13百万円	
不動産等売却益	32百万円	-	△32百万円	・ 売却益の剥落 △32百万円	
営業収益	6,919百万円	6,916百万円	△2百万円		
賃貸事業費用 (うち、減価償却費)	3,259百万円 (1,606百万円)	3,298百万円 (1,602百万円)	39百万円 (△4百万円)	・ 管理業務費の減少 △15百万円 ・ 修繕費の増加 +9百万円 ・ 固定資産税等の増加 +50百万円	
その他業務費用	599百万円	616百万円	17百万円	・ 資産運用報酬の増加 +3百万円 ・ 支払報酬の増加 +5百万円 ・ 投資主総会関連費用の増加 +8百万円	
営業利益	3,060百万円	3,001百万円	△58百万円		
営業外収益	0百万円	30百万円	29百万円	・ 譲渡済物件の施工会社との訴訟に係る和解金の受領 +30百万円	
営業外費用	558百万円	537百万円	△21百万円	・ 借入コストの減少 △16百万円	
経常利益	2,502百万円	2,494百万円	△7百万円		
当期純利益	2,501百万円	2,493百万円	△8百万円		
圧縮積立金繰入額	31百万円	-	△31百万円		
1口当たり分配金	2,234円	2,255円	21円	・ 発行済投資口の総口数:1,105,510口(変動なし)	
運用資産	物件数	113物件	113物件	-	
	取得価格の合計	206,943百万円	206,943百万円	-	
	期中平均稼働率	全体	97.1%	96.9%	△0.2pt
		住居のみ	97.0%	96.8%	△0.2pt
期末総資産LTV	50.3%	50.3%	-	・ 有利子負債総額が第23期末と比較して減少するも、大幅な乖離はなし	

2018年3月期(第25期)運用状況の予想

第25期
修正予想分配金

1口当たり
2,230円

当初予想の
2,220円から修正

第24期実績比

△25円(△1.1%)

高水準であった第24期末の実績稼働率97.1%から運用を開始することによる賃貸事業利益の増加を見込み、第25期当初予想を上回る分配金を想定

		第24期実績	第25期修正予想	差異	主な要因等	ご参考 第25期当初予想 (2017年5月12日公表)	
賃貸料収入		6,710百万円	6,728百万円	17百万円	・ 貸室賃料収入(共益費込み)等の増加 +9百万円	6,707百万円	
その他賃貸事業収入		205百万円	236百万円	31百万円	・ 駐車場収入の増加 +9百万円 ・ 礼金の増加 +4百万円 / 更新料の増加 +42百万円 ・ その他雑収入の減少 △13百万円	231百万円	
営業収益		6,916百万円	6,965百万円	48百万円		6,938百万円	
賃貸事業費用 (うち、減価償却費)		3,298百万円 (1,602百万円)	3,358百万円 (1,603百万円)	60百万円 (0百万円)	・ 管理業務費の増加 +30百万円 ・ 修繕費の増加 +21百万円	3,333百万円 (1,601百万円)	
その他業務費用		616百万円	620百万円	3百万円		616百万円	
営業利益		3,001百万円	2,986百万円	△15百万円		2,989百万円	
営業外収益		30百万円	0百万円	△30百万円	・ 譲渡済物件の施工会社との訴訟に係る和解金の剥落 △30百万円	0百万円	
営業外費用		537百万円	519百万円	△18百万円	・ 借入コストの減少 △10百万円	532百万円	
経常利益		2,494百万円	2,467百万円	△27百万円		2,456百万円	
当期純利益		2,493百万円	2,465百万円	△27百万円		2,454百万円	
1口当たり分配金		2,255円	2,230円	△25円	・ 発行済投資口の総口数: 1,105,510口(変動なし)	2,220円	
運用資産	物件数	113物件	113物件	-	・ 新たな物件取得・譲渡はない前提	113物件	
	取得価格の合計	206,943百万円	206,943百万円	-		206,943百万円	
	期中平均稼働率	全体	96.9%	97.0%	0.1pt	・ 第24期中の各月末における実績稼働率の平均値と第25期中の各月末における予想稼働率の平均値ベースで比較	96.8%
		住居のみ	96.8%	96.9%	0.1pt		96.7%
期末総資産LTV		50.3%	第24期末と同程度	-	・ 有利子負債総額の変動がない前提	50.3%	

(注) 上記予想数値は2017年11月15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口当たり分配金等は、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。以下同じです。

2018年9月期(第26期)運用状況の予想

第26期
予想分配金

1口当たり
2,200円

第25期修正予想比
△30円(△1.3%)

リーシング非繁忙期に伴う賃貸事業利益の減少を見込むも、分配金水準2,200円を確保

	第25期修正予想	第26期予想	差異	主な要因等	
賃貸料収入	6,728百万円	6,690百万円	△37百万円	<ul style="list-style-type: none"> 貸室賃料収入(共益費込み)等の減少 △40百万円 駐車場収入の増加 +2百万円 更新料の減少 △28百万円 	
その他賃貸事業収入	236百万円	211百万円	△24百万円		
営業収益	6,965百万円	6,902百万円	△62百万円		
賃貸事業費用 (うち、減価償却費)	3,358百万円 (1,603百万円)	3,332百万円 (1,615百万円)	△26百万円 (12百万円)	<ul style="list-style-type: none"> 管理業務費の減少 △15百万円 修繕費の減少 △20百万円 資本的支出(大規模修繕工事等)に係る減価償却費の増加 +12百万円 	
その他業務費用	620百万円	620百万円	0百万円		
営業利益	2,986百万円	2,950百万円	△36百万円		
営業外収益	0百万円	0百万円	-		
営業外費用	519百万円	515百万円	△3百万円		
経常利益	2,467百万円	2,434百万円	△33百万円		
当期純利益	2,465百万円	2,432百万円	△33百万円		
1口当たり分配金	2,230円	2,200円	△30円	発行済投資口の総口数:1,105,510口(変動なし)	
運用資産	物件数	113物件	113物件	-	<ul style="list-style-type: none"> 新たな物件取得・譲渡はない前提
	取得価格の合計	206,943百万円	206,943百万円	-	
	期中平均稼働率	全体 97.0%	96.6%	△0.4pt	<ul style="list-style-type: none"> 第25期修正予想及び第26期予想は、各期中の各月末における予想稼働率の平均値ベースで比較
		住居のみ 96.9%	96.5%	△0.4pt	
期末総資産LTV	第24期末50.3%と同程度	第24期末50.3%と同程度	-	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額の変動がない前提 	

(注)上記予想数値は2017年11月15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口当たり分配金等は、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。以下同じです。

当面の運用方針

積水ハウスグループとの
協働関係をより深化

投資主価値の最大化の実現に向け、継続的な外部成長と着実な内部成長、
これらを支える安定的な財務基盤の更なる強化を目指す

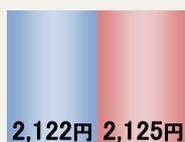
	外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> 不動産売買市場における過熱状況は継続しており、キャップレートは低下基調 取得対象となり得る良質な住居物件の情報は減少傾向 	<ul style="list-style-type: none"> 雇用環境の改善を受け、大都市圏における人口の流入は増加傾向 運用対象である良質な賃貸マンションの供給は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> 米国の金利上昇に伴う日本の金利上昇が懸念されつつも、低金利環境が継続 投資法人債の起債数は増加するも、一起債当たりの発行額は減少傾向
具体的な施策	<ul style="list-style-type: none"> 積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とし、適正な取得利回り目線を維持 外部からの物件情報の収集を強化するとともに慎重に見極め、良質な住居物件に厳選投資 	<ul style="list-style-type: none"> 住戸毎の特性を捉えたきめ細やかなリーシングにより、高位安定的な稼働を維持 稼働と賃料の最適なバランスをとりつつ、積極的な賃料増額により収益性を最大化 	<ul style="list-style-type: none"> 短期・変動金利の借入れも活用しつつ、長期・固定金利の借入比率90%以上を維持 適切な資金調達手段を選択し、財務基盤の安定性を更に強化

（ご参考）成長戦略フェーズⅢにおける当面の1口当たり分配金目標（2017年5月公表済み）

■ 年度上期（非繁忙期）1口当たり（予想）分配金 ■ 年度下期（繁忙期）1口当たり（予想）分配金

2015年度

年間 4,247円

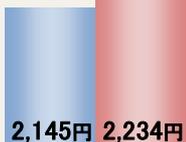


第20期
実績

第21期
実績

2016年度

年間 4,379円

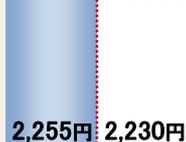


第22期
実績

第23期
実績

2017年度

年間 4,485円



第24期
実績

第25期
予想

第26期
予想

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

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物件全てが東京圏主要都市部（東京都23区：13物件、横浜市：1物件）に立地

竣工済物件

5物件 住戸数473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



プライムメゾン
三田綱町
（東京都港区）
住戸数18戸
2017年10月竣工

建築中物件

6物件 住戸数910戸



（仮称）プライムメゾン江古田の杜
（東京都中野区）
住戸数526戸

企画中物件

3物件（全て東京都23区）

Prime Maison

積水ハウスが保有する
上記取組み以外の
「プライムメゾン」一例



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

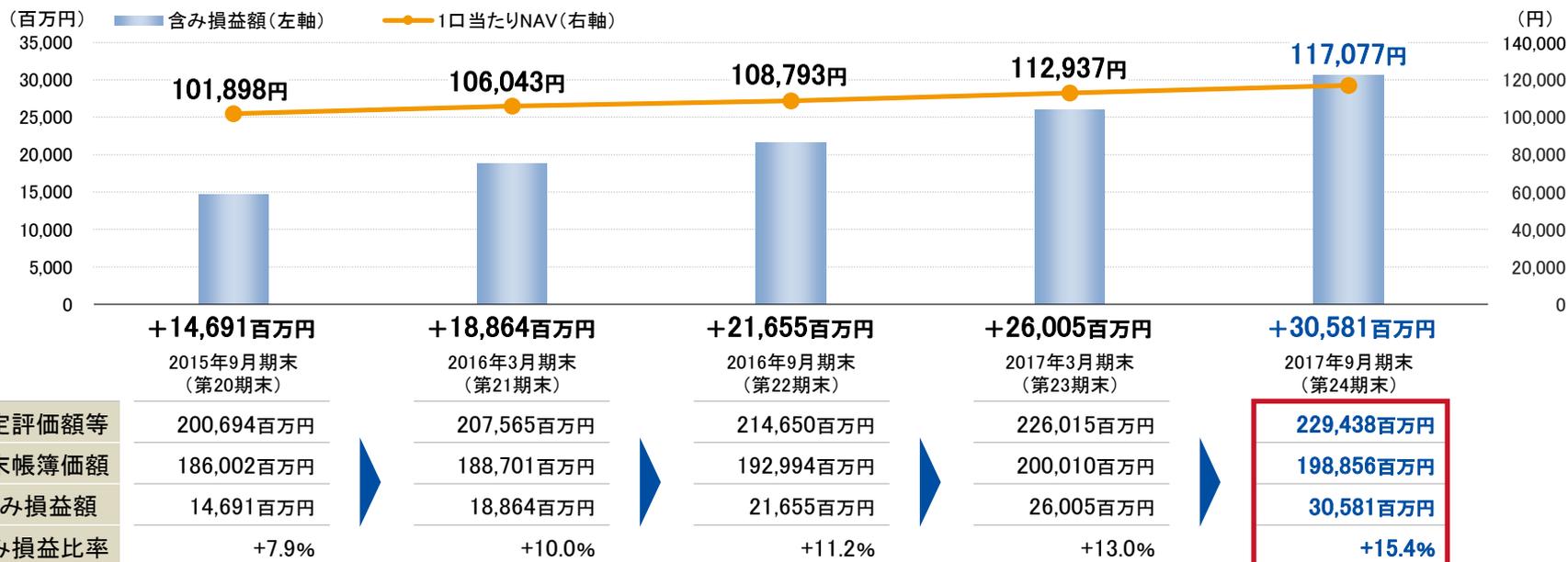


グランマスト
壹場
（愛知県名古屋市）
住戸数27戸
2012年2月竣工

（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、「竣工済物件」のうち、プライムメゾン三田綱町として掲載の図及び「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。

2017年9月期末(第24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



(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23期末	第24期末	主な変動要因	
住居	鑑定評価額等	223,213百万円	226,547百万円	<ul style="list-style-type: none"> キャップレートの低下等により、第23期末から継続保有する住居112物件中94物件の鑑定評価額等が上昇 (上昇:94物件、維持:11物件、下落:7物件)
	期末帳簿価額	196,296百万円	195,150百万円	
	含み損益額	+26,916百万円	+31,396百万円	
商業施設	鑑定評価額等	2,802百万円	2,891百万円	<ul style="list-style-type: none"> 浜松プラザのキャップレートがコストコ浜松倉庫店の開業や類似不動産の取引事例等を背景に30bp低下(底地部分については割引率が10bp低下)し、鑑定評価額が上昇(+88百万円)
	期末帳簿価額	3,714百万円	3,705百万円	
	含み損益額	△911百万円	△814百万円	

II

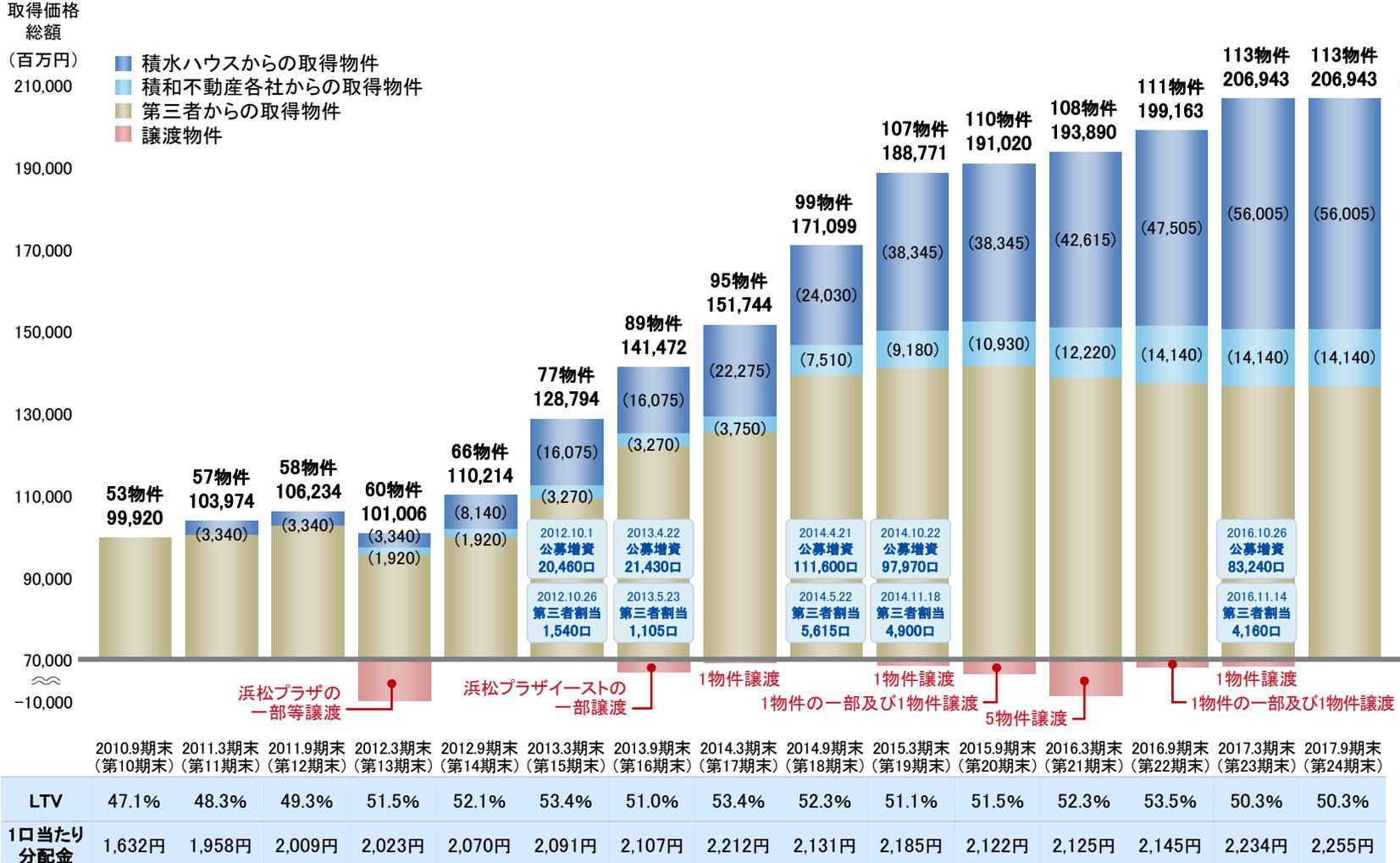
2017年9月期(第24期) ポートフォリオの運用状況



資産規模、LTV及び分配金の推移

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

(注1) 「LTV」は、各期末時点における有利子負債総額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「1口当たり分配金」は、実績値を5で除した数値を記載しています。

住居ポートフォリオサマリー

資産規模（取得価格の合計）

2,031億円（他、商業施設 **38**億円）

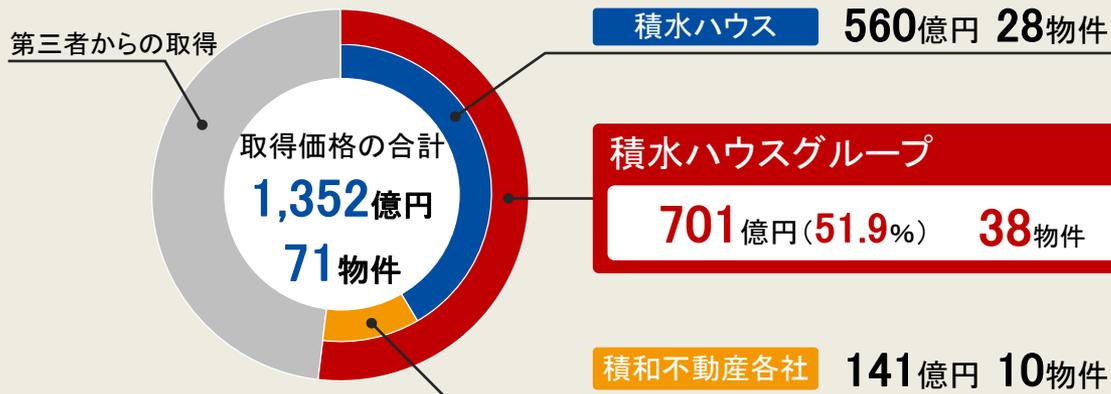
保有物件数

112物件（他、商業施設 **1**物件）

1物件あたり平均取得価格

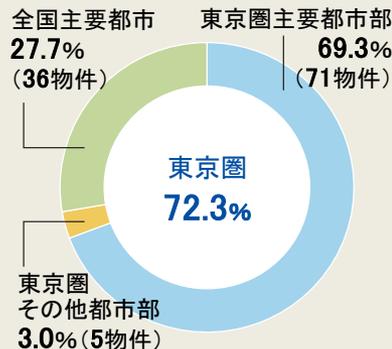
18億円（住居物件のみの平均）

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

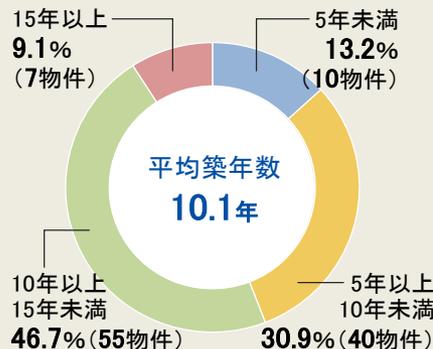


住居ポートフォリオの分散状況

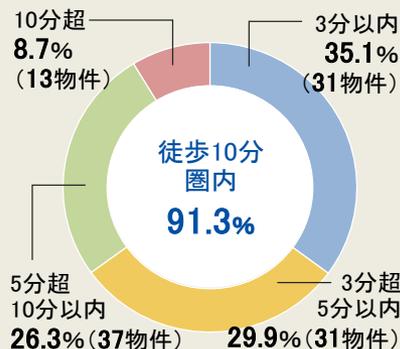
エリア別分散状況
(取得価格ベース)



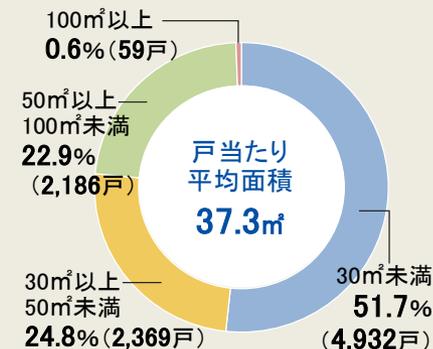
築年数別分散状況
(取得価格ベース)



駅徒歩別分散状況
(取得価格ベース)



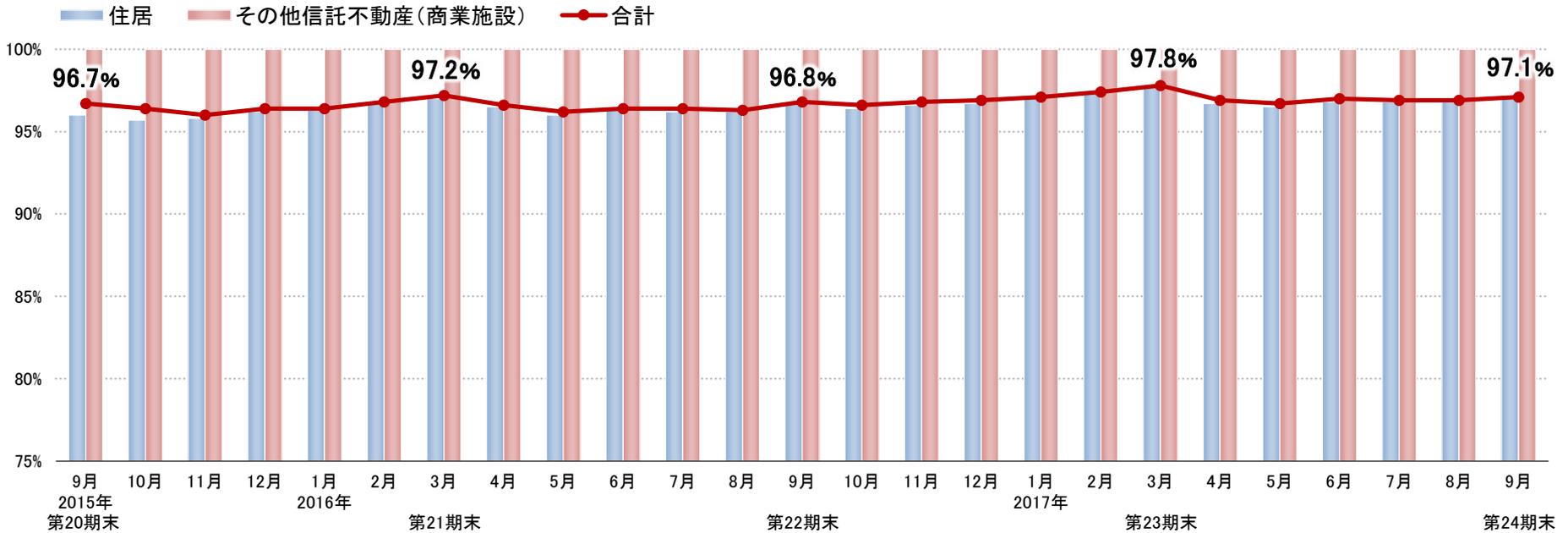
面積別分散状況
(住居賃貸可能戸数ベース)



(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。

稼働率及びNOI利回り

稼働率月次推移一覧



	稼働率				NOI平均利回り(償却前)				
	第22期		第23期		第24期		第22期末保有物件	第23期末保有物件	第24期末保有物件
	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均			
住居	96.7%	96.3%	97.7%	97.0%	97.0%	96.8%	5.1%	5.1%	5.1%
その他信託不動産(商業施設)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	3.6%	3.4%	3.4%
合計	96.8%	96.5%	97.8%	97.1%	97.1%	96.9%	5.0%	5.0%	5.0%

(注1) 上記グラフの稼働率は、2015年9月から2017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) 上記表中の稼働率のうち各期の「期中平均」は、2016年9月期(第22期)、2017年3月期(第23期)及び2017年9月期(第24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9月期末(第22期末)、2017年3月期末(第23期末)及び2017年9月期末(第24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

当期全ての月において96%超の稼働で推移し、前期に引続き高位安定的な稼働を維持

当期中平均稼働率: **96.7%** (前年同期比+1.0pt)

当期末保有物件NOI平均利回り: **4.9%** (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

当期初において稼働が95%を割り込むも、その後、一部物件を除き緩やかに回復し、95%超の水準で推移

当期中平均稼働率: **95.3%** (前年同期比△0.1pt)

当期末保有物件NOI平均利回り: **5.2%** (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

一部エリアにおける稼働が軟調に推移するも、他エリアの高稼働が寄与し、期中平均は97%を確保

当期中平均稼働率: **97.0%** (前年同期比±0pt)

当期末保有物件NOI平均利回り: **5.5%** (償却前)

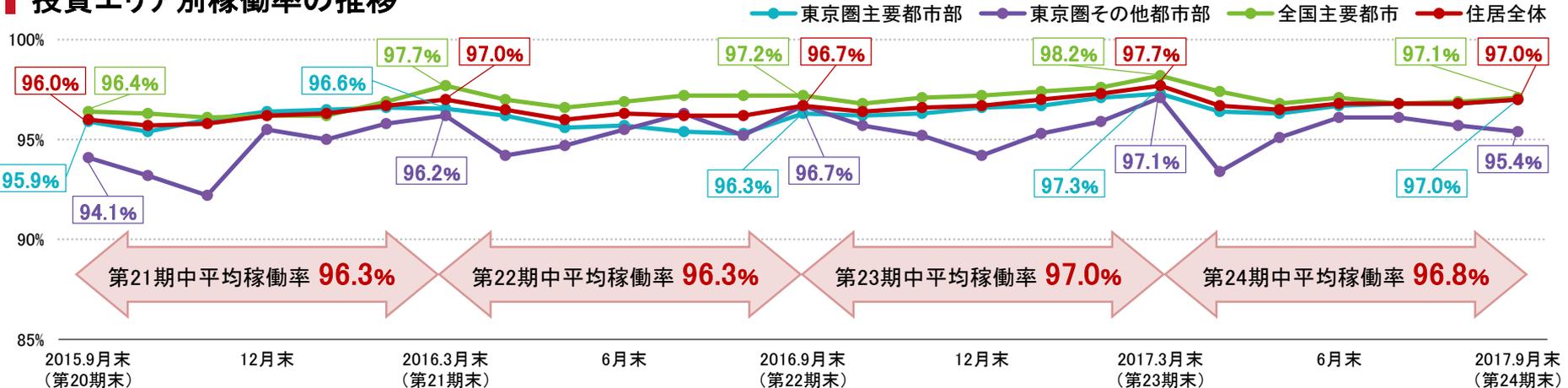
エリアデータ

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9月期末(第24期末)時点の保有物件に係る数値を記載しています。

稼働と賃料の最適なバランスを意識したリーシングにより、**当期中平均稼働率は96.8%**となり、非繁忙期である9月期において過去最高を記録

投資エリア別稼働率の推移

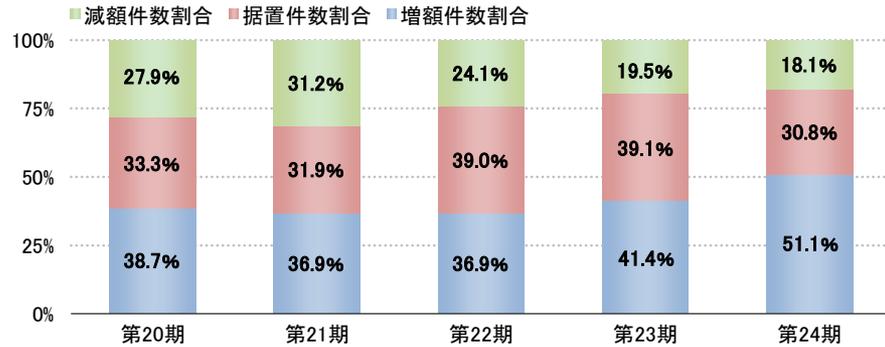


(注) 上記「投資エリア別稼働率の推移」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区分別に分類した各月末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
新規契約件数	816件	887件	885件	944件	880件
賃料増額合計 (件数)	1,744千円 (316件)	1,576千円 (327件)	1,472千円 (327件)	1,871千円 (391件)	1,913千円 (450件)
賃料減額合計 (件数)	△1,326千円 (228件)	△1,517千円 (277件)	△1,150千円 (213件)	△1,220千円 (184件)	△873千円 (159件)
差引賃料変動額	417千円	59千円	321千円	650千円	1,040千円
従前賃料に対する変動率	0.4%	0.1%	0.3%	0.6%	1.0%

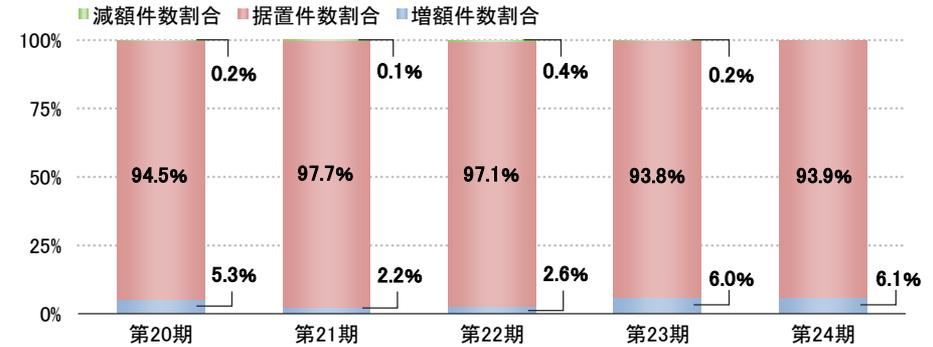


新規契約時の投資エリア別賃料動向

	第24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		575件	895千円	1.2%
東京圏その他都市部		52件	7千円	0.1%
全国主要都市		253件	138千円	0.6%
合計		880件	1,040千円	1.0%

更新契約時の賃料動向

	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
更新契約件数	1,013件	1,406件	1,135件	1,251件	1,127件
賃料増額合計 (件数)	130千円 (54件)	62千円 (31件)	91千円 (29件)	124千円 (75件)	216千円 (69件)
賃料減額合計 (件数)	△5千円 (2件)	△7千円 (2件)	△17千円 (4件)	△15千円 (2件)	- (-)
差引賃料変動額	125千円	55千円	74千円	109千円	216千円
従前賃料に対する変動率	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%	0.2%



更新契約時の投資エリア別賃料動向

	第24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		660件	212千円	0.2%
東京圏その他都市部		40件	4千円	0.1%
全国主要都市		427件	-	-
合計		1,127件	216千円	0.2%

(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

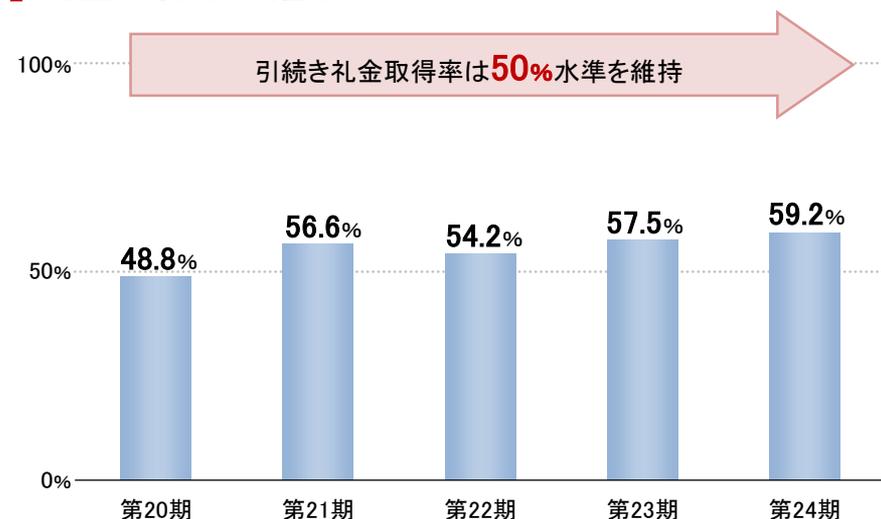
稼働賃料坪単価の動向

第24期末保有物件ベース（第23期末保有物件から物件の異動なし）

	2017年3月期末(第23期末)		2017年9月期末(第24期末)		坪単価変動額 (第23期末比)	坪単価変動率 (第23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	97.0%	13,103円	96.8%	13,122円	19円	0.1%
東京圏その他都市部	97.1%	8,746円	95.4%	8,735円	△11円	△0.1%
全国主要都市	97.1%	7,364円	95.3%	7,356円	△8円	△0.1%
全体	97.0%	10,855円	96.2%	10,886円	31円	0.3%

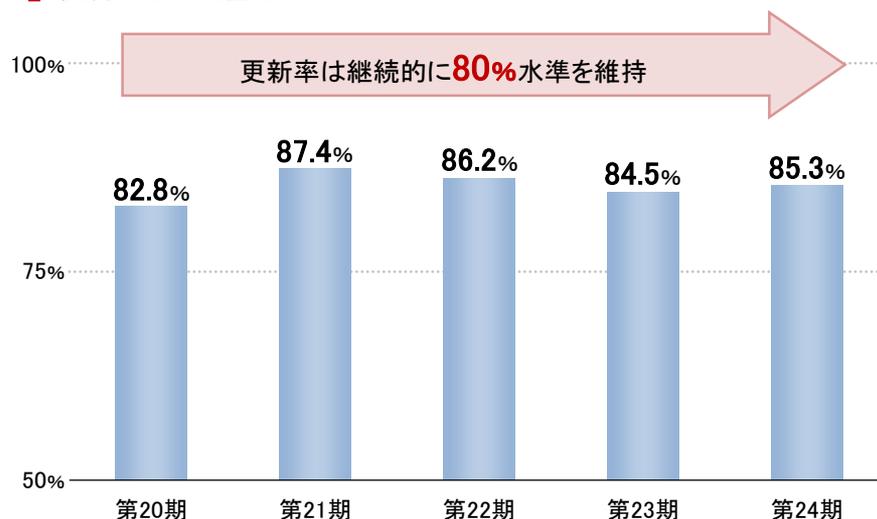
(注) 上記数値は住居物件内の店舗・事務所の賃料及び面積並びにマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結している住居物件の賃料及び面積は、算定基礎に含めていません。

礼金取得率の推移



(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。

更新率の推移



住居に係る収益性向上施策

LED照明器具への交換工事

- 電気料金等の削減及び環境への配慮を企図し、共用部照明器具等をLED照明に交換

実施期	実施物件	工事費用	年間削減見込額
第18期～第23期実施	プライムメゾン銀座イースト 他 25物件	77百万円	24.4百万円
第24期実施	プライムメゾン百道浜 他 11物件 (第23期決算発表後、6物件の追加工事を実施)	21百万円	6.8百万円
累計	38物件 住居全112物件に対し、 33.9% 進捗	98百万円	31.3百万円

- LED化による電気料金等の削減見込額が累計で**年間31.3百万円**
- 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25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等

- エレベーター保守点検業務委託料の削減を企図し、保守点検会社の変更又は既存委託先との交渉を実施

実施期	実施物件	年間委託料(合計)		年間削減額
		変更前	変更後	
第23期	50物件	32百万円	22百万円	9.6百万円
第24期	44物件 〔うち、6物件については 既存委託先との交渉を実施〕	32百万円	22百万円	10.4百万円
累計	94物件	65百万円	45百万円	20.0百万円

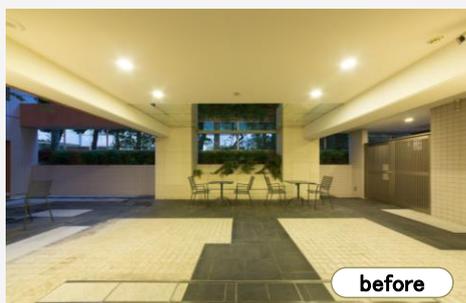
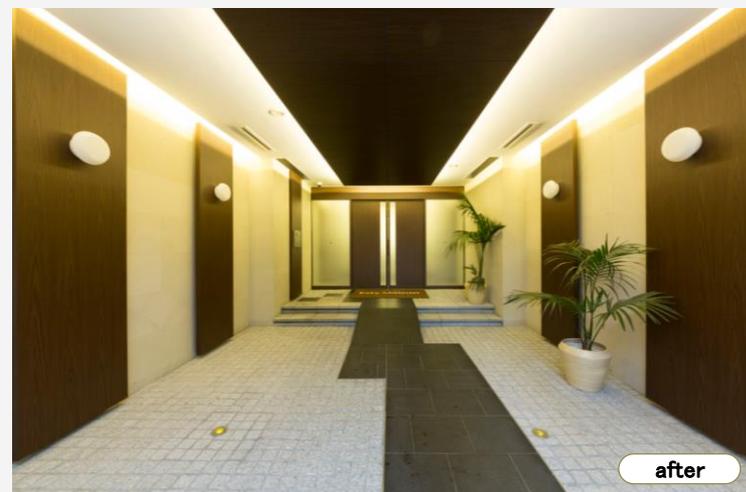
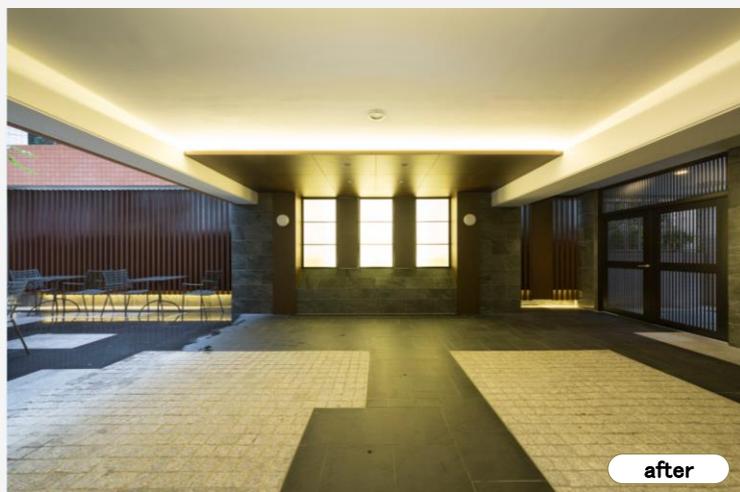
- エレベーター保守点検に係る品質は維持・向上
- 当該変更等によりエレベーター保守点検に係る業務委託料は累計で約**30%**削減

住居に係るリーシング強化に向けた主な取組み

■ エスティメゾン恵比寿Ⅱのエントランスリノベーション工事

- 物件競争力の維持・向上を企図し、竣工後約14年経過した本物件のエントランスを刷新

工事内容	工事金額（税抜）	工事期間
<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランスホール及びエントランスアプローチに造作壁面・造作天井及び間接照明等の照明器具を設置 他 	<p style="text-align: center;">16百万円 (全額資本的支出)</p>	2017年8月～2017年9月



エントランスホール

- ・ 縦ルーバーの設置により、隣地との領域を確立
- ・ 間接照明及び水平・垂直を強調した造りにより、洗練された上質な空間を創出

エントランスアプローチ

- ・ ホールとの連続性を意識した空間造り
- ・ 木調の造作壁や造作天井の設置により、奥行きのある空間を創出

石材をベースとし、木目をアクセントとしたホテルライクな空間へ



住居に係る資産価値維持・向上施策

- 2017年9月期(第24期)においても、長期修繕計画に基づき計画的な大規模修繕工事を実施

実施物件	工事金額(税抜)	工事内容	工事期間
エステメゾン博多東(築9.9年)	159百万円	外壁及び共用廊下床・壁面等の改修・塗装工事、屋上、バルコニー及び共用廊下等の防水工事 他	2016年12月～2017年9月
エステメゾン巣鴨(築10.7年)	57百万円		2017年6月～2017年9月
エステメゾンつつじヶ丘(築15.7年)	48百万円		2017年5月～2017年9月
プライムメゾン富士見台(築10.5年)	18百万円	外壁洗浄・塗装工事	2017年6月～2017年8月

うち資本的支出
278百万円

エステメゾン博多東

屋上防水工事



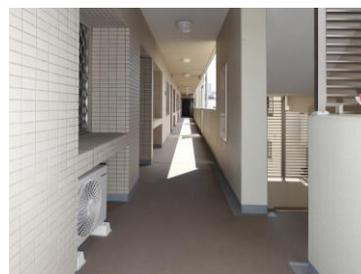
before



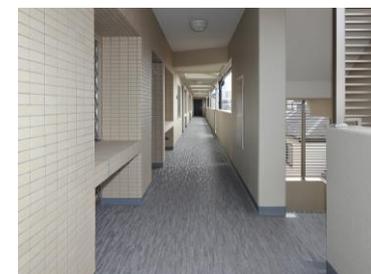
after

エステメゾン巣鴨

共用廊下床・壁改修



before



after

エステメゾンつつじヶ丘

共用廊下床・天井改修



before



after

プライムメゾン富士見台

外壁洗浄及び塗装工事



before



after

浜松プラザの現状

- 2017年9月1日、コストコ浜松倉庫店がオープン(併設するコストコガスステーションは2017年8月5日に先行オープン)



外観

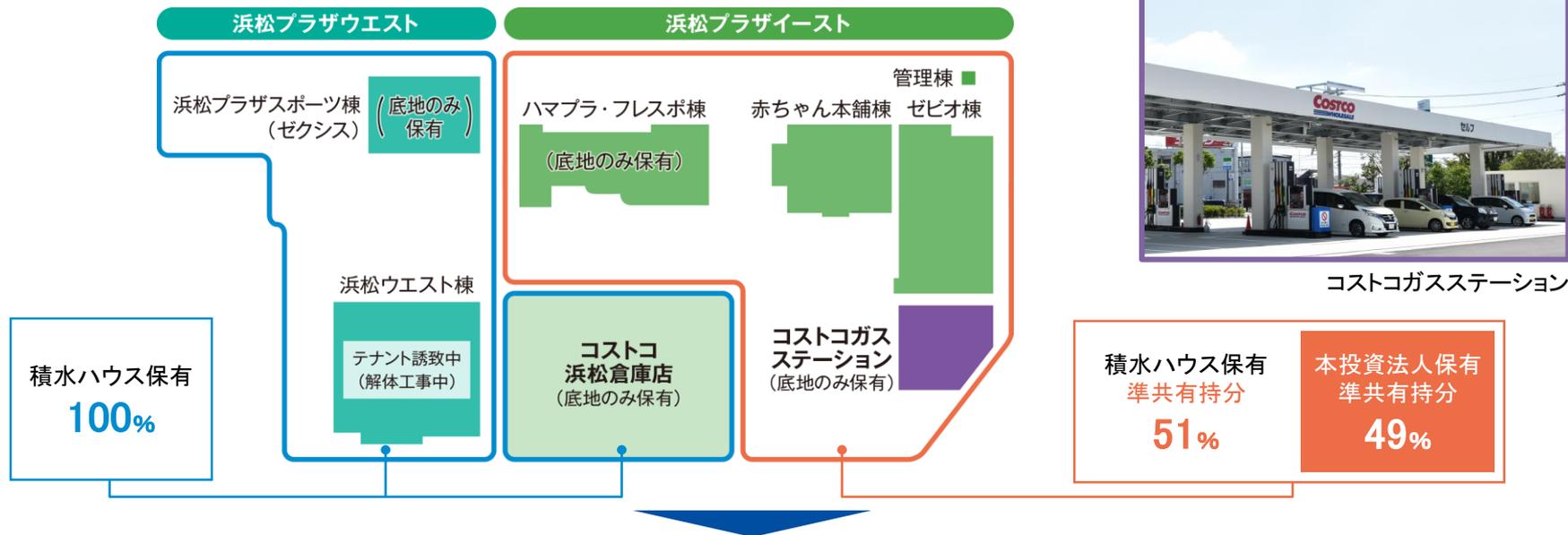


店舗入口



店舗内

【浜松プラザの保有状況】



コストコガスステーション

当面安定運用に努めるとともに積水ハウスと協働し、施設の資産価値の向上を図り、時機を見て譲渡の判断を行うことを検討

III

2017年9月期(第24期)以降の ファイナンス活動



2017年9月期(第24期)以降における財務活動

■ デットファイナンスの概要

- 2017年8月31日に返済期日が到来した27.05億円のリファイナンスを実施

	年限	借入額	調達金利
リファイナンス前	5年1か月	27.05億円	0.95750% (金利スワップで固定化)
リファイナンス後	8年	25.28億円	0.61380% (固定)

借入期間の長期化を図るとともに、
リファイナンス前の調達金利を
下回る水準で実施

* リファイナンス前後の借入額の差額1.77億円については手許資金を充当

- 2017年10月31日に終了を迎えるコミットメントラインに係る契約を新たに締結

コミットメント極度額	契約締結日	コミットメント期間	参加金融機関	資金使途
100億円	2017年10月6日	2017年11月1日 } 2018年10月31日	みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行	<ul style="list-style-type: none"> ● 新規物件取得資金 ● リファイナンス資金(投資法人債の償還を含む) ● 保有不動産の改修・修繕工事資金

借入コスト率の低減を図りつつ、借入期間の長期化・借入金利の固定化の方針を継続



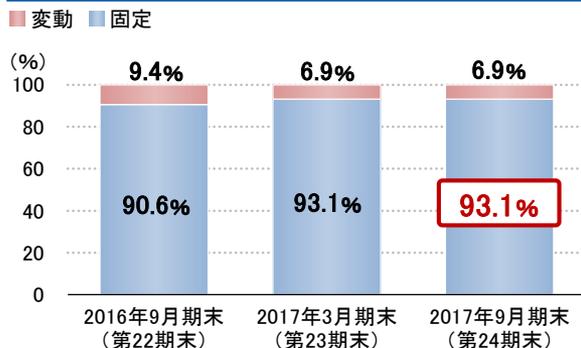
(注1) 上記「期中平均借入コスト率」は、各期における借入コスト(年換算)を各期中平均有利子負債残高で除して算出し、小数第三位を四捨五入して記載しています。なお、「借入コスト」は、支払利息に融資関連費用及び投資法人債利息を加算(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用を除く)し算出しています。

(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。

財務状況に係る主要な財務指標(1)

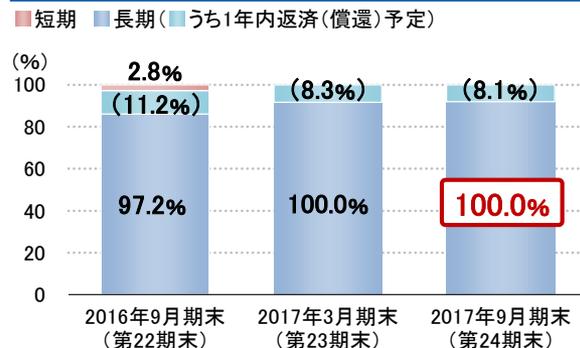
金利の変動・固定比率(注1,2)

安定的な固定金利借入比率を維持



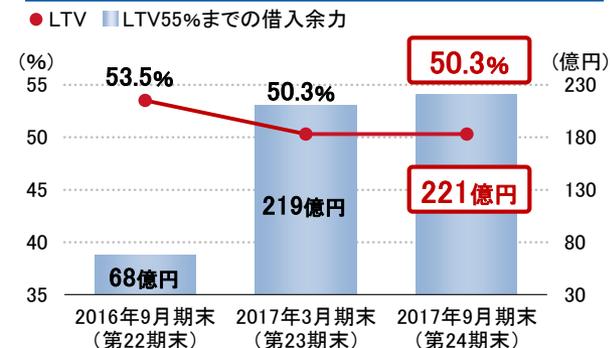
借入期間の短期・長期比率(注1,2)

安定的な長期借入比率を維持



LTVの推移(注1,3)

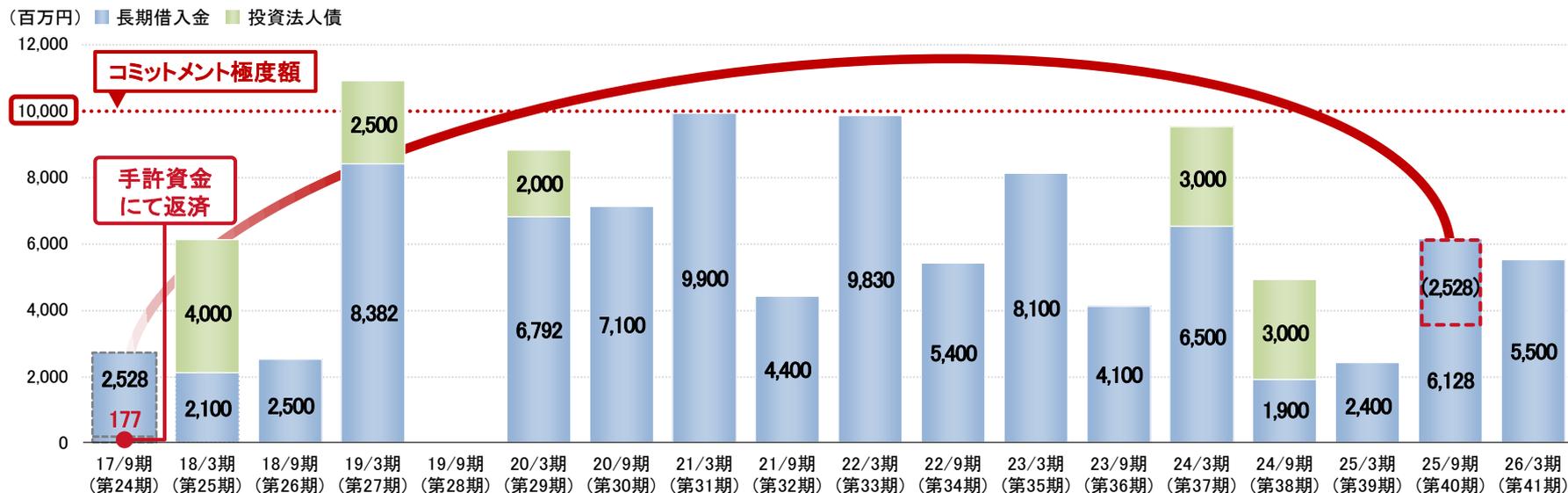
保守的なLTVコントロール



(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



(注) 上記グラフの金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

財務状況に係る主要な財務指標(2)

有利子負債の概要

	2017年3月期末(第23期末)		2017年9月期末(第24期末)	
	残高	平均調達金利	残高	平均調達金利
短期借入金	—	—	—	—
長期借入金	91,209百万円	0.8%	91,032百万円	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	105,709百万円	0.8%	105,532百万円	0.8%
LTV	50.3%		50.3%	

格付の状況(本書の日付現在)

株式会社日本格付研究所
(JCR)

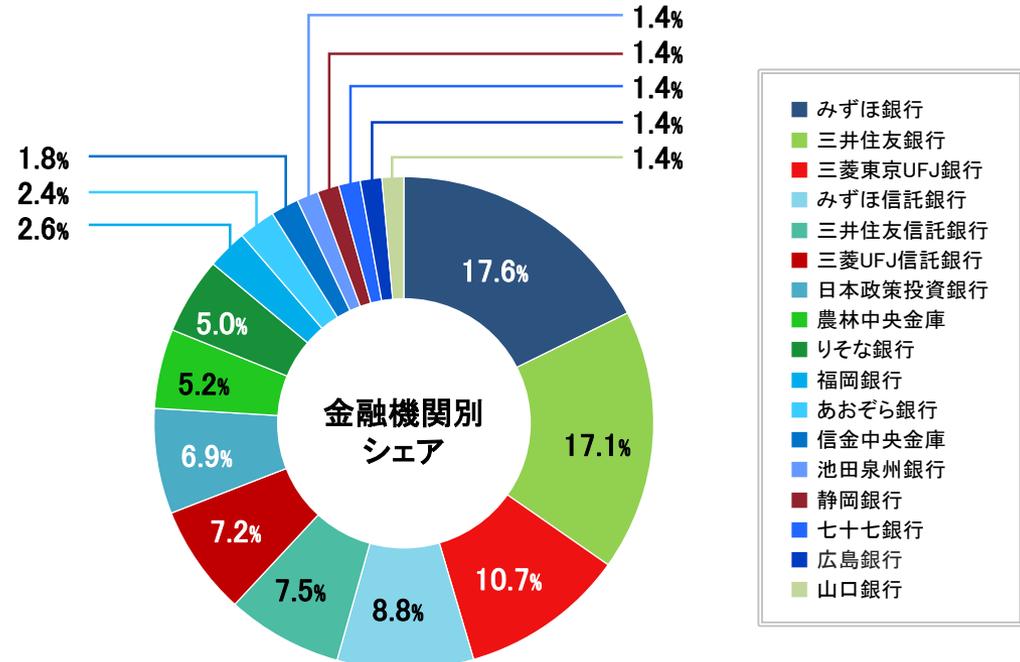
AA-
(安定的)

株式会社格付投資情報センター
(R&I)

A+
(安定的)

金融機関別借入残高

金融機関	残高	本書の日付現在
		比率
みずほ銀行	16,001百万円	17.6%
三井住友銀行	15,565百万円	17.1%
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	6.9%
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	91,032百万円	100.0%



(注1) 上記表中及びグラフ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、2017年3月末日又は2017年9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。

IV

CSR・環境活動への取組み



サステナブル・ポリシー

本投資法人のスポンサーであり、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境大臣から認定を受けた積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、2015年3月「環境・社会・企業統治(ESG)」に配慮した不動産投資運用を行うべく「サステナブル・ポリシー」を制定

サステナブル・ポリシー

環境関連の法令・諸規則の遵守

環境関連の法令及び諸規則に関する知識向上を目的とした社内研修を行うとともに、環境関連の法令及び諸規則を遵守し、サステナブル社会の実現に向けた不動産投資運用を行います。

省エネルギー対策

本投資法人保有物件のエネルギー消費量の計測・管理を行い、省エネルギー対策へ向けた取組みを積極的に推進します。

資源の枯渇への対策

限られた資源の有効活用や省エネルギー対策を通じ、資源の枯渇への対策に積極的に努めます。

生物多様性への取組み

積水ハウスが推進する“5本の樹”計画に基づき、生物多様性に配慮し、地域植生を踏まえた樹種を基本とした植栽等の維持・管理を推進します。

情報公開

環境活動への取組みを定期的にモニタリングするとともに、サステナブル・パフォーマンスをホームページ等を通じて公開します。また、DBJ Green Building認証等の外部評価機関による評価を継続して取得します。

保有物件の存する地域への貢献

災害発生時においても、ご入居者様が安全・安心に暮らすことができる設備の設置を推進するとともに、災害発生時にその設備を近隣にお住まいの方々にも開放することにより、保有物件の存する地域への貢献に努めます。

■ 積水ハウスが掲げる“サステナブル・ビジョン”とは

積水ハウスグループは、持続可能な社会の構築に寄与すべく、「サステナブル・ビジョン」として、『4つの価値』、すなわち「環境価値」、「経済価値」、「社会価値」、「住まい手価値」の創造・提供を掲げています。

■ 積水ハウスが推進する“5本の樹”計画とは

「5本の樹」計画とは、地域の在来樹種を庭づくりに生かす積水ハウス独自の生態系に配慮した庭づくり・まちづくりの提案です。「5本の樹」計画には「3本は鳥のために、2本は蝶のために、日本の在来樹種を」との思いが込められています。

CSR・環境活動への取組み事例

省エネルギー対策

共用部照明器具のLED化工事を実施

2017年9月末日時点において累計**38**物件実施済み

電気使用量

累計年間約**1,189,098**kwh 低減見込み

温室効果ガス排出量

累計年間約**610**t-CO₂ 低減見込み



専有部のエアコンを省エネ対応機器へ交換

2017年9月末日時点において累計**677**台実施済み

電気使用量

累計年間約**150,971**kwh 低減見込み

温室効果ガス排出量

累計年間約**71**t-CO₂ 低減見込み



資源の枯渇への対策

節水機器(流量制御弁)の設置工事を実施

2017年9月末日時点において共用部の水栓 累計**168**ヶ所実施済み

効果

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

* 上記の他、従来型と比較し約**20%~30%**の節水効果が見込まれる専有部の浴室水栓・シャワーヘッド及びキッチン水栓等の節水機器への交換工事を適宜実施

保有物件の存する地域への貢献

防災対策機器等の設置

2017年9月末日時点において、主に以下の取組みを実施

- 災害救援自動販売機の設置
- AED(自動体外式除細動器)の設置
- エレベーター用防災キャビネットの設置



(注) 上記各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料又は経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基に本資産運用会社にて試算した試算値であり、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績

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

- 2017年GRESBサステナビリティ対応調査において、アジア住宅セクターにおける“Sector Leader”へ3年連続で選出

【評価結果の概要】

GRESB評価	Green Star (3年連続)
GRESBレーティング	★★★★ (4スター)
GRESB開示評価	C (グローバル平均レベル)



【概要】 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・企業統治(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。

DBJ Green Building認証

- 2015年に住宅系リートとして初めて、プライムメゾン品川及びプライムメゾン御殿山イーストについて当該認証を取得以降、本書の日付現在までに合計6物件について当該認証を取得

評価ランク	物件名
 (5つ星)	プライムメゾン品川
 (4つ星)	プライムメゾン御殿山イースト プライムメゾン銀座イースト プライムメゾン横濱日本大通
 (3つ星)	エスティメゾン大島 神戸女子学生会館



【概要】 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スコアリングモデルに基づき、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

V

Appendix



貸借対照表(1)

	第23期(2017年3月31日)		第24期(2017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	3,793		5,259		1,466	
信託現金及び信託預金	5,096		4,658		△437	
営業未収入金	146		115		△31	
前払費用	150		167		16	
繰延税金資産	0		0		0	
その他	0		0		0	
貸倒引当金	△2		△2		0	
流動資産合計	9,184	4.4	10,199	4.9	1,014	11.0
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	106,007		106,390		383	
減価償却累計額	△16,309		△17,796		△1,486	
信託建物(純額)	89,697		88,594		△1,103	
信託構築物	983		987		4	
減価償却累計額	△243		△269		△26	
信託構築物(純額)	739		717		△22	
信託機械及び装置	2,022		2,029		7	
減価償却累計額	△618		△685		△66	
信託機械及び装置(純額)	1,403		1,344		△59	
信託工具、器具及び備品	298		349		51	
減価償却累計額	△100		△120		△20	
信託工具、器具及び備品(純額)	197		229		31	
信託土地	107,827		107,828		0	
信託建設仮勘定	-		35		35	
有形固定資産合計	199,866	95.1	198,749	94.6	△1,116	△0.6
無形固定資産						
信託借地権	143		141		△2	
その他	0		0		△0	
無形固定資産合計	144	0.1	142	0.1	△2	△1.4
投資その他の資産						
差入敷金保証金	242		242		△0	
長期前払費用	473		438		△35	
その他	152		158		6	
投資その他の資産合計	868	0.4	839	0.4	△29	△3.4
固定資産合計	200,879	95.6	199,731	95.1	△1,147	△0.6

貸借対照表(2)

	第23期(2017年3月31日)		第24期(2017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						
繰延資産						
投資法人債発行費	52		44		△7	
投資口交付費	49		33		△16	
繰延資産合計	102	0.0	78	0.0	△23	△23.4
資産合計	210,166	100.0	210,009	100.0	△156	△0.1
負債の部						
流動負債						
営業未払金	314		249		△65	
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	4,805		4,600		△205	
未払金	569		657		88	
未払費用	54		52		△1	
未払法人税等	1		1		0	
未払消費税等	11		19		8	
前受金	230		245		15	
その他	10		4		△5	
流動負債合計	9,996	4.8	9,831	4.7	△165	△1.7
固定負債						
投資法人債	10,500		10,500		-	
長期借入金	86,404		86,432		28	
信託預り敷金及び保証金	1,946		1,903		△43	
固定負債合計	98,850	47.0	98,835	47.0	△15	△0.0
負債合計	108,847	51.8	108,667	51.7	△180	△0.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	98,633	46.9	98,633	47.0	-	0.0
剰余金						
任意積立金						
圧縮積立金	183		214		31	
任意積立金合計	183		214		31	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,501		2,493		△8	△0.3
剰余金合計	2,684	1.3	2,707	1.3	23	0.9
投資主資本合計	101,318	48.2	101,341	48.3	23	0.0
純資産合計	101,318	48.2	101,341	48.3	23	0.0
負債純資産合計	210,166	100.0	210,009	100.0	△156	△0.1

損益計算書

	第23期 自 2016年10月 1日 至 2017年 3月31日		第24期 自 2017年4月 1日 至 2017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						
貸貸事業収入	6,886		6,916		29	
不動産等売却益	32		-		△32	
営業収益合計	6,919	100.0	6,916	100.0	△2	△0.0
営業費用						
貸貸事業費用	3,259		3,298		39	
資産運用報酬	360		364		3	
資産保管手数料	16		16		0	
一般事務委託手数料	36		37		1	
役員報酬	3		3		-	
貸倒引当金繰入額	1		1		0	
その他営業費用	181		193		11	
営業費用合計	3,858	55.8	3,914	56.6	56	1.5
営業利益	3,060	44.2	3,001	43.4	△58	△1.9
営業外収益						
受取利息	0		0		△0	
未払分配金戻入	0		0		△0	
受取和解金	-		30		30	
その他	0		0		0	
営業外収益合計	0	0.0	30	0.4	29	4,381.4
営業外費用						
支払利息	394		379		△14	
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	79		76		△2	
投資口交付費償却	21		16		△4	
その他	0		0		△0	
営業外費用合計	558	8.0	537	7.7	△21	△3.8
経常利益	2,502	36.2	2,494	36.1	△7	△0.3
税引前当期純利益	2,502	36.2	2,494	36.1	△7	△0.3
法人税、住民税及び事業税	1		1		0	51.7
法人税等調整額	0		△0		△0	△1,989.0
法人税等合計	1	0.0	1	0.0	0	47.9
当期純利益	2,501	36.2	2,493	36.0	△8	△0.3
前期繰越利益	-		-		-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,501	36.2	2,493	36.0	△8	△0.3

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

	第23期	第24期
	自 2016年10月 1日 至 2017年 3月31日	自 2017年4月 1日 至 2017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	2,502	2,494
減価償却費	1,606	1,602
投資法人債発行費償却	7	7
投資口交付費償却	21	16
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	450	436
営業未収入金の増減額(△は増加)	△33	31
前払費用の増減額(△は増加)	23	△16
未収消費税等の増減額(△は増加)	1	-
営業未払金の増減額(△は減少)	24	△62
未払金の増減額(△は減少)	△141	4
未払消費税等の増減額(△は減少)	11	8
前受金の増減額(△は減少)	△6	15
信託有形固定資産の売却による減少額	1,168	-
長期前払費用の増減額(△は増加)	△28	35
その他	△2	△6
小計	5,603	4,566
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△452	△437
法人税等の支払額	△1	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,150	4,127
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,751	△402
無形固定資産の取得による支出	△0	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	155	119
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△143	△162
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△7	△6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,747	△452

	第23期	第24期
	自 2016年10月 1日 至 2017年 3月31日	自 2017年4月 1日 至 2017年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金返済による支出	△3,000	-
長期借入れによる収入	9,500	2,528
長期借入金返済による支出	△9,500	△2,705
投資口の発行による収入	9,661	-
分配金の支払額	△2,183	△2,469
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,477	△2,646
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△119	1,028
現金及び現金同等物の期首残高	9,009	8,889
現金及び現金同等物の期末残高	8,889	9,918

■ 金銭の分配に係る計算書

	第23期	第24期
	自 2016年10月 1日 至 2017年 3月31日	自 2017年4月 1日 至 2017年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	2,501,336,041	2,493,073,959
II 分配金の額	2,469,709,340	2,492,925,050
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,234)	(2,255)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	31,626,701	0
IV 次期繰越利益	0	148,909

主要な経営指標等

	第23期 自 2016年10月 1日 至 2017年 3月31日	第24期 自 2017年4月 1日 至 2017年9月30日
運用日数	182日	183日
総資産額	210,166百万円	210,009百万円
純資産額	101,318百万円	101,341百万円
出資総額	98,633百万円	98,633百万円
発行済投資口の総口数	1,105,510口	1,105,510口
1口当たり純資産額	91,648円	91,669円
分配金総額	2,469百万円	2,492百万円
1口当たり分配金額	2,234円	2,255円
総資産経常利益率(年換算) (注1)	2.4%	2.4%
自己資本利益率(年換算) (注2)	5.2%	4.9%
自己資本比率 (注3)	48.2%	48.3%
投資物件数	113	113
総賃貸可能面積	380,893.44㎡	382,734.80㎡
期末稼働率	97.8%	97.1%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	1,606百万円	1,602百万円
当期資本的支出額	397百万円	446百万円
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	5,234百万円	5,220百万円
FFO(Funds from Operation) (注5)	4,075百万円	4,095百万円
1口当たりFFO	3,686円	3,704円
有利子負債総額	105,709百万円	105,532百万円
LTV(Loan to Value) (注6)	50.3%	50.3%
有利子負債比率 (注7)	51.7%	51.7%
DSCR(Debt Service Coverage Ratio) (注8)	10.1倍	10.4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。

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	東京圏 主要都市部 重点投資エリア	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

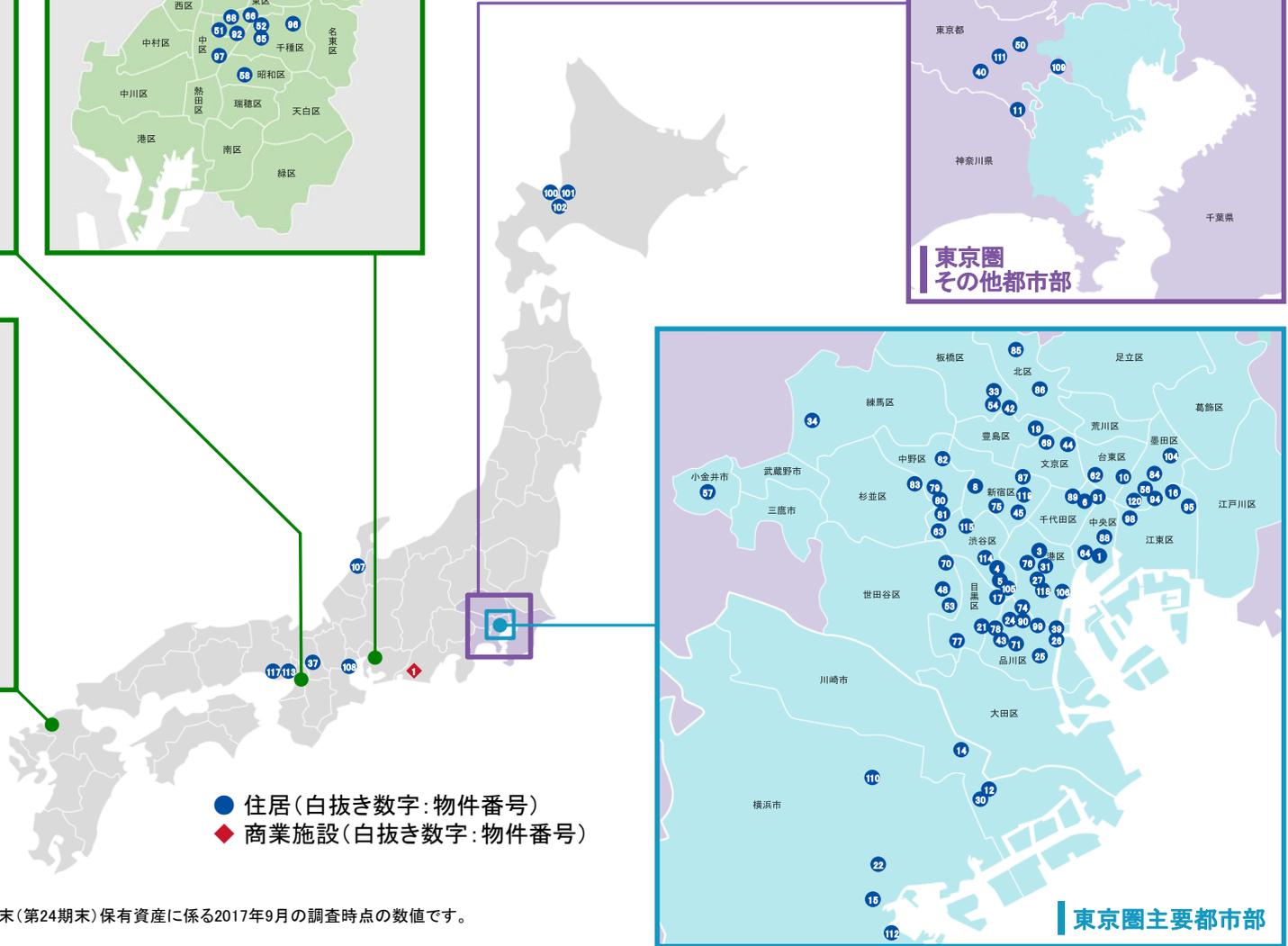
ラージ

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

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
2.36%
(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9月期末(第24期末)保有資産に係る2017年9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	エステイメゾン銀座
住居-3	エステイメゾン麻布永坂
住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ
住居-5	エステイメゾン恵比寿
住居-6	エステイメゾン神田
住居-8	エステイメゾン北新宿
住居-10	エステイメゾン浅草駒形
住居-12	エステイメゾン川崎
住居-14	エステイメゾン新川崎
住居-15	エステイメゾン横浜
住居-16	エステイメゾン亀戸
住居-17	エステイメゾン目黒
住居-19	エステイメゾン巢鴨
住居-21	エステイメゾン目黒本町
住居-22	エステイメゾン白楽
住居-24	エステイメゾン五反田
住居-25	エステイメゾン大井仙台坂
住居-26	エステイメゾン品川シーサイド
住居-27	エステイメゾン南麻布
住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ
住居-31	エステイメゾン麻布十番
住居-33	エステイメゾン板橋本町
住居-34	エステイメゾン大泉学園
住居-39	エステイメゾン東品川
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前
住居-43	エステイメゾン武蔵小山
住居-44	エステイメゾン千駄木
住居-45	エステイメゾン四谷坂町
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ
住居-54	エステイメゾン板橋C6
住居-56	エステイメゾン錦糸町
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井
住居-62	エステイメゾン秋葉原

住居	
住居-63	エステイメゾン笹塚
住居-64	プライムメゾン銀座イースト
住居-69	エステイメゾン千石
住居-70	エステイメゾン代沢
住居-71	エステイメゾン戸越
住居-74	エステイメゾン白金台
住居-75	エステイメゾン東新宿
住居-76	エステイメゾン元麻布
住居-77	エステイメゾン都立大学
住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ
住居-79	エステイメゾン中野
住居-80	エステイメゾン新中野
住居-81	エステイメゾン中野富士見町
住居-82	エステイメゾン哲学堂
住居-83	エステイメゾン高円寺
住居-84	エステイメゾン押上
住居-85	エステイメゾン赤羽
住居-86	エステイメゾン王子
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	エステイメゾン錦糸町Ⅱ
住居-95	エステイメゾン大島
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	エステイメゾン芝浦
住居-110	エステイメゾン港北綱島
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	エステイメゾン森下

東京圏その他都市部

住居	
住居-11	エステイメゾン町田
住居-40	エステイ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	エステイメゾンつつじヶ丘
住居-111	マストライフ日野

全国主要都市

住居	
住居-20	エステイメゾン京橋
住居-23	エステイメゾン南堀江
住居-28	エステイメゾン城東
住居-29	エステイメゾン塚本
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ
住居-37	エステイメゾン四条西洞院
住居-41	エステイメゾン西中島
住居-46	エステイメゾン博多東
住居-47	エステイメゾン上呉服
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	エステイメゾン東白壁
住居-72	エステイメゾン瓦町
住居-73	エステイメゾン西天満
住居-92	エステイメゾン葵
住居-93	エステイメゾン薬院
住居-96	プライムメゾン富士見台
住居-97	エステイメゾン鶴舞
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	エステイメゾン上町台
住居-117	エステイメゾン神戸三宮

その他信託不動産(商業施設)

商業-1	浜松ブラザ
------	-------

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 (%)		2017年 3月期末	2017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	2.6	2005年8月2日	98.0	97.4	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	91.5	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	97.5	97.9	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	85.0	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	0.7	2005年8月2日	95.6	96.3	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	92.9	100.0	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	0.9	2005年8月2日	100.0	94.5	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	98.4	91.8	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	96.6	95.3	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	97.0	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	0.4	2006年2月1日	100.0	95.0	2005年11月28日
住居-19	エスティメゾン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	965.70	2,785.83	1,510	0.7	2007年3月9日	97.3	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	1.3	2006年4月3日	99.4	96.9	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	93.4	86.0	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	92.7	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	0.5	2007年3月9日	97.0	96.8	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	96.6	94.3	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	97.9	98.7	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	98.3	93.4	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	98.1	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	100.0	93.6	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	100.0	97.9	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	100.0	96.9	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	98.8	91.8	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	95.4	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	96.2	89.8	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	0.2	2007年9月28日	94.4	100.0	2007年1月31日

期末保有物件一覧(2)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		取得時期	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		2017年 3月期末	2017年 9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	98.8	93.9	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	100.0	95.5	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	93.6	94.4	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	0.5	2007年11月1日	96.5	97.7	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	96.9	92.1	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	99.2	96.0	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	98.2	100.0	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	93.1	100.0	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	100.0	96.7	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	97.6	97.5	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	98.5	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	94.4	88.8	2008年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	5,116.62	4,412.42	1,560	0.8	2010年10月1日	97.9	96.4	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	0.6	2010年10月1日	98.6	88.9	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	0.3	2010年10月1日	100.0	93.0	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	88.8	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	97.9	97.0	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	91.6	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	95.1	98.0	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	0.8	2012年4月2日	98.4	92.7	2008年10月28日
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.4	2012年4月2日	100.0	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	100.0	96.6	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	97.5	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	96.6	97.5	2004年9月7日
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	969.10	8,724.48	5,205	2.5	2012年10月1日	97.2	95.9	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	0.4	2012年10月1日	89.9	92.9	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 (%)		2017年 3月期末	2017年 9月期末	
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	0.3	2012年10月1日	96.6	96.1	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	愛知県名古屋市東区芳野	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	91.7	98.4	2009年8月6日
住居-70	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	1,901.36	2,948.98	1,870	0.9	2013年2月8日	97.6	98.9	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	99.0	97.8	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	0.8	2013年3月1日	94.7	95.0	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	94.8	97.1	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	97.8	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	98.2	97.8	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	100.0	100.0	2009年11月9日
住居-77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	766.84	1,399.75	729	0.4	2013年5月1日	95.3	100.0	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	100.0	97.8	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	97.9	100.0	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	95.9	98.0	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	93.4	100.0	2009年2月16日
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	686.93	1,858.00	954	0.5	2013年5月1日	97.6	96.9	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	0.5	2013年5月1日	95.1	100.0	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	98.8	100.0	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	97.0	98.2	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	98.9	100.0	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	93.0	96.1	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	90.0	96.9	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	93.6	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	95.7	89.0	2011年1月18日
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	151.48	939.79	480	0.2	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	愛知県名古屋市東区葵	906.67	5,107.47	2,160	1.0	2014年1月31日	96.3	88.7	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	96.4	97.1	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	95.8	97.6	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 (%)		2017年 3月期末	2017年 9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	98.9	98.0	2007年9月13日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	4,882.14	6,173.03	1,755	0.8	2014年5月1日	91.0	91.2	2007年4月24日
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市千種区千代田	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	100.0	94.3	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	100.0	98.3	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	92.3	96.0	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	99.1	96.5	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	98.0	92.5	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	100.0	98.6	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	100.0	94.8	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	95.8	98.6	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	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森	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	92.2	89.7	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	98.1	100.0	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	98.1	92.8	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	100.0	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	94.7	96.6	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	97.5	100.0	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	98.3	94.8	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	96.9	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	99.4	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	100.0	2017年2月9日
住居小計			125,627.31	456,158.33	203,122	98.2		97.7	97.0	

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 (%)		2017年 3月期末	2017年 9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		97.8	97.1	

- (注1) 2017年9月30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) エステイメゾン五反田、エステイメゾン武蔵小山、エステイメゾン千駄木及びエステイ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) エステイメゾン東新宿は、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) エステイ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、2017年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店を中心とした複合型商業施設であり、本書の日付現在、浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマブラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟(本書の日付現在、解体工事中)及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)から構成されています。本投資法人は、このうち、一部の建物等を除く不動産に係る信託受益権を2005年7月28日付で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日付で浜松プラザウエストエリアの全部及び浜松プラザイーストエリアの一部を積水ハウスに譲渡しており、本書の日付現在、浜松プラザイーストエリアのうち、コストコ浜松倉庫店棟の敷地及び建物、ハマブラ・フレスポ棟の建物、コストコ会員向け給油所の諸設備を除く部分(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%のみ保有しています。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、ハマブラ・フレスポ棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備はテナント所有であり、その敷地が貸地となっているため、「延床面積」には含めていません。また、「取得価格」については、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、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、赤ちゃん本舗棟及びゼビオ棟が2000年11月9日となっていますが、ハマブラ・フレスポ棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備については、前述のとおり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。

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 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比			
住居-1	エステメゾン銀座	6,390	150	4.1	△0.1	4.3	△0.1	4.3	△0.1	5,290	4,687	1,702
住居-3	エステメゾン麻布永坂	1,760	30	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	1,730	1,605	154
住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	2,000	30	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	1,960	1,885	114
住居-5	エステメゾン恵比寿	855	20	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	700	634	220
住居-6	エステメゾン神田	1,570	30	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	1,360	1,260	309
住居-8	エステメゾン北新宿	1,550	30	4.4	△0.1	4.4	△0.1	4.6	△0.1	1,290	1,206	343
住居-10	エステメゾン浅草駒形	2,140	40	4.4	△0.1	4.4	△0.1	4.6	△0.1	1,870	1,686	453
住居-11	エステメゾン町田	1,550	20	4.8	△0.1	4.7	△0.1	5.0	△0.1	1,360	1,133	416
住居-12	エステメゾン川崎	2,360	-	4.5	△0.1	4.5	△0.1	4.7	△0.1	2,130	1,800	559
住居-14	エステメゾン新川崎	1,230	30	5.1	△0.1	3.9	△0.1	5.3	△0.1	1,018	919	310
住居-15	エステメゾン横浜	2,130	40	4.5	△0.1	4.3	△0.1	4.7	△0.1	2,090	1,866	263
住居-16	エステメゾン亀戸	1,580	30	4.5	△0.1	4.3	△0.1	4.7	△0.1	1,650	1,393	186
住居-17	エステメゾン目黒	1,060	20	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	887	783	276
住居-19	エステメゾン巣鴨	1,590	40	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,510	1,498	91
住居-20	エステメゾン京橋	2,970	60	4.7	△0.1	4.6	△0.1	4.8	△0.1	2,774	2,246	723
住居-21	エステメゾン目黒本町	1,130	10	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,220	1,106	23
住居-22	エステメゾン白楽	932	15	4.6	△0.1	4.4	△0.1	4.8	△0.1	844	701	230
住居-23	エステメゾン南堀江	1,040	30	4.6	△0.1	4.4	△0.1	4.8	△0.1	1,055	934	105
住居-24	エステメゾン五反田	3,090	60	4.4	△0.1	4.1	△0.1	4.6	△0.1	3,043	2,719	370
住居-25	エステメゾン大井仙台坂	2,730	70	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	2,440	2,204	525
住居-26	エステメゾン品川シーサイド	2,010	30	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,200	1,953	56
住居-27	エステメゾン南麻布	1,220	30	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	1,300	1,184	35
住居-28	エステメゾン城東	951	2	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	1,075	966	△15
住居-29	エステメゾン塚本	1,080	20	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	1,250	1,103	△23
住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	1,860	10	4.5	△0.1	4.3	△0.1	4.7	△0.1	1,900	1,705	154
住居-31	エステメゾン麻布十番	2,620	40	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	2,700	2,589	30
住居-33	エステメゾン板橋本町	927	20	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	1,000	903	23
住居-34	エステメゾン大泉学園	773	9	4.5	△0.1	4.3	△0.1	4.7	△0.1	871	783	△10
住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ	364	5	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	445	373	△9

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 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比			
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	738	10	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	840	700	37
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1,170	20	4.9	△0.1	4.7	△0.1	5.1	△0.1	1,420	1,263	△93
住居-39	エスティメゾン東品川	2,400	50	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,610	2,413	△13
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	875	-	5.0	△0.1	4.9	△0.1	5.1	△0.1	1,000	871	3
住居-41	エスティメゾン西中島	1,900	-	4.9	-	4.7	-	5.1	-	2,250	1,880	19
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	2,480	-	4.4	-	4.2	-	4.6	-	2,700	2,453	26
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1,040	20	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,012	932	107
住居-44	エスティメゾン千駄木	697	15	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	757	701	△4
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	2,090	40	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	2,300	2,161	△71
住居-46	エスティメゾン博多東	2,400	10	5.1	-	5.1	-	5.2	-	2,250	2,154	245
住居-47	エスティメゾン上呉服	821	2	4.9	-	4.9	-	5.0	-	900	793	27
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	824	19	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	871	826	△2
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,860	40	4.8	△0.1	4.7	△0.1	5.0	△0.1	1,560	1,472	387
住居-51	プライムメゾン東桜	1,490	20	4.8	△0.1	4.7	△0.1	5.0	△0.1	1,140	1,021	468
住居-52	プライムメゾン萱場公園	787	22	5.1	△0.1	5.0	△0.1	5.3	△0.1	640	590	196
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	786	9	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	714	659	126
住居-54	エスティメゾン板橋C6	2,640	50	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,260	2,076	563
住居-55	マスト博多	2,360	△120	5.1	△0.1	4.5	△0.1	5.3	△0.1	1,920	1,749	610
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1,220	△60	4.3	-	4.1	-	4.5	-	1,050	1,013	206
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1,740	30	4.5	△0.1	4.6	△0.1	4.7	△0.1	1,450	1,512	227
住居-58	プライムメゾン御器所	1,890	△20	4.8	△0.1	4.8	△0.1	5.0	△0.1	1,640	1,507	382
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	909	△11	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	810	744	164
住居-60	プライムメゾン北田辺	601	△3	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	540	495	105
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,900	△130	5.1	△0.1	4.8 (注4)	△0.1	5.3	△0.1	1,810	1,891	8
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,980	-	4.3	-	4.1	-	4.5	-	1,560	1,473	506
住居-63	エスティメゾン笹塚	3,350	70	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	2,830	2,756	593
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	6,160	10	4.1	-	3.9	-	4.3	-	5,205	4,924	1,235
住居-65	プライムメゾン高見	1,050	20	4.6	△0.1	4.7	△0.1	4.8	△0.1	905	849	200

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 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比			
住居-66	プライムメゾン矢田南	821	8	5.1	-	5.0	-	5.3	-	715	666	154
住居-67	プライムメゾン照葉	1,360	50	5.1	△0.2	4.9	△0.2	5.3	△0.2	1,110	1,027	332
住居-68	エスティメゾン東白壁	1,580	20	5.0	△0.1	4.9 (注4)	-	5.2	△0.1	1,350	1,246	333
住居-69	エスティメゾン千石	1,360	30	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	1,075	1,072	287
住居-70	エスティメゾン代沢	2,280	60	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	1,870	1,869	410
住居-71	エスティメゾン戸越	1,730	40	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	1,370	1,351	378
住居-72	エスティメゾン瓦町	1,940	50	4.7	△0.1	4.8	△0.1	4.9	△0.1	1,640	1,546	393
住居-73	エスティメゾン西天満	1,680	20	4.6	△0.1	4.7	△0.1	4.8	△0.1	1,440	1,359	320
住居-74	エスティメゾン白金台	2,390	60	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	1,900	1,942	447
住居-75	エスティメゾン東新宿(注5)	1,640	40	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	1,363	1,325	314
住居-76	エスティメゾン元麻布	1,510	20	4.0	△0.1	4.1	△0.1	4.2	△0.1	1,170	1,162	347
住居-77	エスティメゾン都立大学	842	9	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	729	726	115
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,040	20	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	844	829	210
住居-79	エスティメゾン中野	1,870	30	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	1,540	1,512	357
住居-80	エスティメゾン新中野	1,020	27	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	847	832	187
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	967	19	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	863	852	114
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1,170	30	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	954	930	239
住居-83	エスティメゾン高円寺	1,140	30	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	958	949	190
住居-84	エスティメゾン押上	2,440	40	4.4	△0.1	4.4	△0.1	4.6	△0.1	1,950	1,904	535
住居-85	エスティメゾン赤羽	3,300	80	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	2,730	2,637	662
住居-86	エスティメゾン王子	1,660	30	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	1,380	1,335	324
住居-87	プライムメゾン早稲田	1,580	20	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	1,280	1,232	347
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1,460	30	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	1,160	1,112	347
住居-89	プライムメゾン神保町	1,920	-	4.2	-	4.0	-	4.4	-	1,640	1,584	335
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	2,820	30	4.0	-	3.8	-	4.2	-	2,120	2,087	732
住居-91	マストライフ秋葉原	555	12	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	480	471	83
住居-92	エスティメゾン葵	2,490	40	4.8	△0.1	4.8	△0.1	5.0	△0.1	2,160	2,066	423
住居-93	エスティメゾン薬院	2,370	40	4.7	△0.1	4.8	△0.1	4.9	△0.1	2,008	2,016	353
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,340	240	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	6,720	6,602	1,737

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 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比			
住居-95	エスティメゾン大島	8,730	210	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	7,120	7,005	1,724
住居-96	プライムメゾン富士見台	2,080	60	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	1,755	1,756	323
住居-97	エスティメゾン鶴舞	4,500	80	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	3,760	3,781	718
住居-98	プライムメゾン森下	1,920	20	4.4	△0.1	4.4	△0.1	4.6	△0.1	1,720	1,727	192
住居-99	プライムメゾン品川	1,980	40	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	1,680	1,691	288
住居-100	プライムメゾン大通公園	3,160	70	4.9	△0.1	4.7	△0.1	5.1	△0.1	2,660	2,675	484
住居-101	プライムメゾン南2条	1,940	30	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	1,470	1,479	460
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1,250	30	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	970	979	270
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク(注6)	2,309	11	5.2	-	5.0	-	5.3	-	2,230	2,266	42
住居-104	マストライフ八広	1,910	30	4.5	△0.1	4.3	△0.1	4.7	△0.1	1,670	1,686	223
住居-105	プライムメゾン恵比寿	4,360	110	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	3,585	3,622	737
住居-106	エスティメゾン芝浦	2,910	-	4.3	-	4.1	-	4.5	-	2,730	2,870	39
住居-107	グランマスト金沢西泉	1,090	△10	5.3	-	5.1	-	5.5	-	1,005	1,031	58
住居-108	グランマスト鶴の森	830	13	5.2	△0.1	5.0	△0.1	5.4	△0.1	745	757	72
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	913	-	4.5	△0.1	4.6	△0.1	4.7	△0.1	871	955	△42
住居-110	エスティメゾン港北綱島	2,751	1	4.7	-	4.5	-	4.9	-	2,680	2,833	△82
住居-111	マストライフ日野	1,390	20	4.8	△0.1	4.6	△0.1	4.9	△0.1	1,290	1,323	66
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	4,790	100	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	4,270	4,391	398
住居-113	神戸女子学生会館	5,880	100	5.2	△0.1	5.0	△0.1	5.4	△0.1	5,700	6,006	△126
住居-114	プライムメゾン渋谷	2,360	50	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	2,190	2,232	127
住居-115	プライムメゾン初台	2,940	80	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	2,700	2,764	175
住居-116	エスティメゾン上町台	1,020	-	4.6	-	4.3	-	4.8	-	950	977	42
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	976	-	4.7	-	4.5	-	4.9	-	970	998	△22
住居-118	プライムメゾン白金高輪	4,800	110	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	4,500	4,596	203
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	4,220	20	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	4,000	4,089	130
住居-120	エスティメゾン森下	643	-	4.4	-	4.2	-	4.6	-	628	656	△13
住居小計/平均		226,547	3,334 (注7)	4.5		4.4		4.7		203,122	195,150	31,396

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 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比	2017年 9月期末	前期比			
商業-1	浜松プラザ(注8)	2,891	88	5.9	△0.3	5.6 (注9)	△0.3	6.0	△0.3	3,820	3,705	△814
その他信託不動産(商業施設)小計/平均		2,891	88 (注7)	5.9		5.6		6.0		3,820	3,705	△814
ポートフォリオの合計/平均		229,438	3,422 (注7)	4.5		4.4		4.7		206,943	198,856	30,581

(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9月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

(注3) 住居小計、その他信託不動産(商業施設)小計及びポートフォリオの合計の「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、2017年9月期末(第24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は、積和不動産九州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4.8%(前期比△0.1%)、契約期間満了後の割引率は5.0%(前期比△0.1%)となっています。また、エステメゾン東白壁は、積和不動産中部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4.9%(前期同)、契約期間満了後の割引率は5.0%(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9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9月期末で4.7%(前期同)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、2017年3月期末(第23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。

(注8) 浜松プラザは、2017年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店を中心とした複合型商業施設であり、本書の日付現在、浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマブラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟(本書の日付現在、解体工事中)及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)から構成されています。本投資法人は、このうち、一部の建物等を除く不動産に係る信託受益権を2005年7月28日付で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日付で浜松プラザウエストエリアの全部及び浜松プラザイーストエリアの一部を積水ハウスに譲渡しており、本書の日付現在、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%のみ保有しています。

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」については、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。当該譲渡部分は含んでいません。

(注9) 前記(注8)に記載のとおり、浜松プ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の貸地部分のDCF法による「割引率」は2017年9月期末でいずれも4.8%(前期比△0.1%)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	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
	2013年8月27日付 個別ローン契約	5年	2013.8.30	2,500百万円	0.45727%	変動	2018.8.31
	小計			4,600百万円			
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
	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
		8年	2015.2.27	7,100百万円	0.86650%	固定(注3)	2023.2.28
	2015年2月24日付 個別ローン契約	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	0.46864%	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
	2017年8月28日付 個別ローン契約	8年	2017.8.31	2,528百万円	0.61380%	固定	2025.8.29
	小計				86,432百万円		
借入金 合計				91,032百万円			

投資法人債

本書の日付現在

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			105,532百万円			

(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)	289,331	26.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	123,568	11.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	42,104	3.80
積水ハウス株式会社	39,000	3.52
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	27,624	2.49
三菱UFJ信託銀行株式会社	20,103	1.81
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 ジーピーエフ クライアント オムニ - フル タックス 613	19,785	1.78
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	19,035	1.72
富士火災海上保険株式会社	17,130	1.54
合計	617,644	55.86

(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11月7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	アセットマネジメントOne株式会社	日本銀行
保有株券等の数(総数)	111,123口	55,479口
株券等の保有割合	10.05%	5.02%
提出日	2017年6月27日	2017年7月21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。

所有者別投資口数

	2017年9月期末		前期末増減	
	投資口数(口)	割合(%)	投資口数(口)	割合(%)
個人・その他	107,685	9.74	96	0.01
金融機関	756,672	68.45	10,085	0.92
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	141,168	12.77	11,251	1.02
信託銀行	522,050	47.22	△9,002	△0.82
生命・損害保険会社	36,095	3.27	4,419	0.40
その他金融	57,359	5.19	3,417	0.31
その他国内法人	75,056	6.79	△2,317	△0.21
外国法人等	158,124	14.30	△10,176	△0.92
証券会社	7,973	0.72	2,312	0.21

(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。

所有者別投資主数

	2017年9月期末		前期末増減	
	投資主数(人)	割合(%)	投資主数(人)	割合(%)
個人・その他	10,087	95.17	△91	0.07
金融機関	134	1.26	2	0.03
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	36	0.34	-	-
信託銀行	12	0.11	1	0.01
生命・損害保険会社	8	0.08	2	0.02
その他金融	78	0.74	△1	△0.00
その他国内法人	202	1.91	△4	△0.01
外国法人等	158	1.49	△7	△0.05
証券会社	18	0.17	△3	△0.03

(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



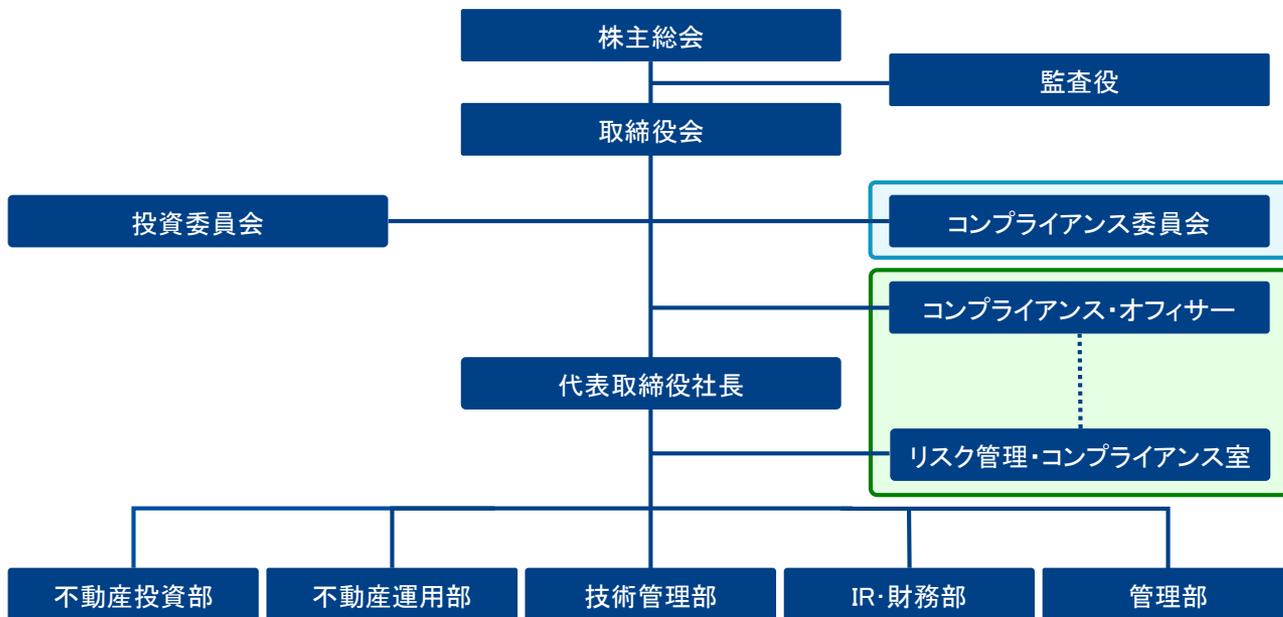
(注) 2014年4月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しており、2014年3月27日より権利落後の5分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2014年3月27日以前の「投資口価格」は実績値の数値を5で除した数値を、「出来高」は実績値の数値に5を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。

資産運用会社の概要

会社概要

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号	
資本金	2億円（本書の日付現在）	
株主	積水ハウス株式会社	
従業員数	37人（非常勤役員除く）（本書の日付現在）	
免許・登録等	宅地建物取引業免許 取引一任代理等認可 金融商品取引業者登録	東京都知事(3)第83732号 国土交通大臣 認可第31号 関東財務局長(金商) 第337号

運用体制



コンプライアンスに係る
基本的事項及び重要事項を
審議・決定する機関

コンプライアンス委員会
コンプライアンス・オフィサー、社長及び
コンプライアンスに精通した社外の
専門家で構成

コンプライアンスを担当する機関

コンプライアンス・オフィサー
資産運用会社のコンプライアンスを統
括する責任者。法令・規範の遵守のため
の十分な審査・監督能力を有する人材
を選任

リスク管理・コンプライアンス室
リスク管理に関する業務や法令・諸規
則遵守状況のモニタリング等を実施

資産運用報酬体系

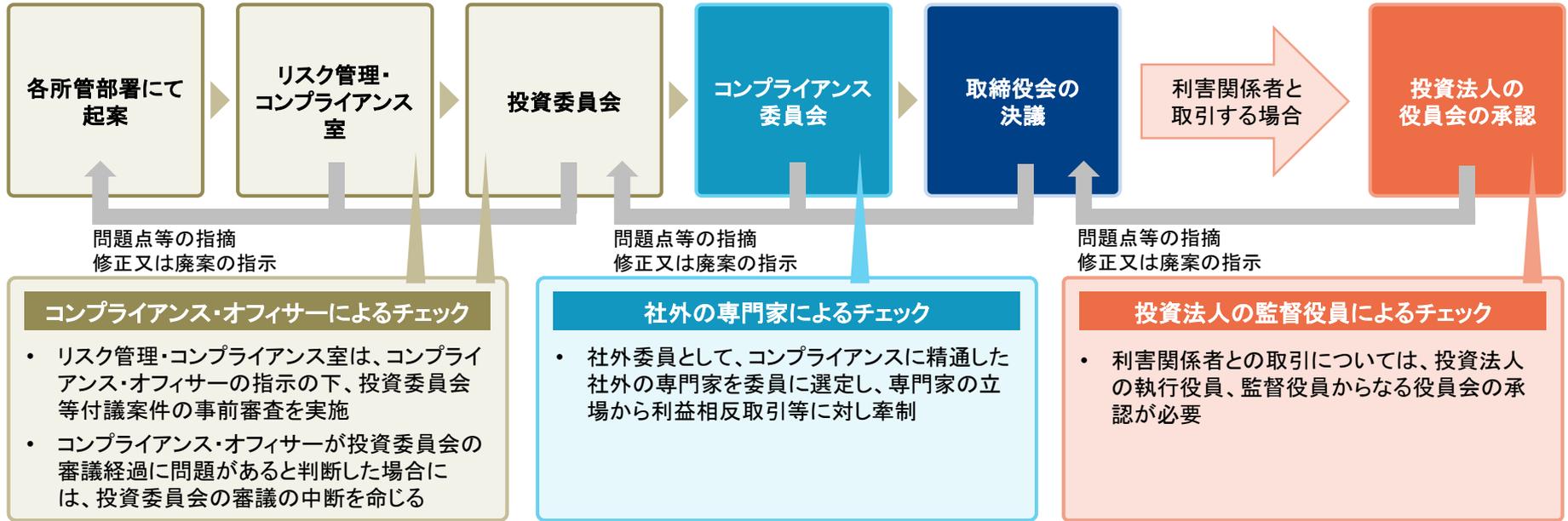
区分	算定式	上限料率	適用料率
資産運用報酬①	総資産額 × 報酬料率(年率)	年0.22%	2,000億円迄の部分 年0.15%
			2,000億円超の部分 年0.10%
資産運用報酬②	NOI(減価償却前不動産賃貸事業利益) × 報酬料率	5.0%	4.0%
取得・譲渡報酬	取得又は譲渡代金 × 報酬料率	0.8% (0.4%*)	0.8% (0.4%*)
合併報酬	合併承継不動産関連資産の評価額 × 報酬料率	0.8%	(**)

* 利害関係人等との取引の場合は括弧内の数値(0.4%)となります。

** 合併報酬については、合併に関する具体的な計画がないことから、適用料率の決定を見送っています。今後、必要に応じて、適用料率について協議を行い決定します。

資産運用会社のガバナンス体制

意思決定プロセス



利害関係者との取引に際しての基準

本投資法人の役員会の承認を必要とする事項	取引基準
利害関係者からの特定資産の取得	取得価格(税金・取得費用等は除く。)は取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以下の金額
利害関係者への特定資産の譲渡	譲渡価格(税金・譲渡費用等は除く。)は譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上の金額
利害関係者への媒介手数料の支払	支払うべき媒介手数料の金額は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内
利害関係者への不動産等資産の管理等の委託	資産運用会社が別途策定した「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」等に規定される諸条件を具備していること(原則年1回、独立した外部の評価機関により適正性を検証)
利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結	市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される場合
利害関係者への契約金額500万円以上の工事等の発注	第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討し、役務内容等に鑑み見積価格の水準が著しく乖離していないこと

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

MEMO

Lined area for writing notes, consisting of multiple horizontal dotted lines.



積水ハウス・レジデンシャル投資法人