



積水ハウス・SI 投資法人

平成24年9月期（第14期）決算説明会

平成24年11月16日



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

Sekisui House SI Investment Corporation
Business Results for the 14th Fiscal Period from Apr 1, 2012 to Sep. 30, 2012

8973

1. 平成24年9月期(第14期)の総括		5. 平成25年3月期(第15期)の業績予想と当面の運用方針	
・ハイライト	4	・平成25年3月期(第15期)業績予想	27
・平成24年9月期(第14期)決算サマリー	5	・当面の運用方針	28
・稼働率及びNOI利回り	6	・【ご参考】ポートフォリオ構築方針	30
2. 平成24年10月に実施した公募増資のご報告		6. Appendix	
・平成24年10月に実施した公募増資について	8	・貸借対照表	32
3. 平成24年9月期(第14期)ポートフォリオの運用状況		・損益計算書	34
・平成24年9月期(第14期)運用実績サマリー	12	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	35
・ポートフォリオの状況	13	・主要な経営指標等	36
・浜松プラザの一部等の譲渡に伴う運用資産の入替え完了	14	・上場来の軌跡	37
・平成24年9月期(第14期)取得物件	15	・ポートフォリオマップ	38
・【住居】投資エリア別稼働状況	17	・ポートフォリオの状況	40
・【住居】新規契約時・更新契約時の賃料動向	18	・ポートフォリオ一覧	42
・【住居】ブランド戦略の展開	19	・期末算定価額一覧	45
・【住居】その他諸施策	20	・有利子負債一覧	48
・【商業施設】稼働状況その他諸施策	21	・有利子負債の状況	50
・含み損比率等の推移	22	・平成24年9月末現在の投資主概況	51
4. 平成24年9月期(第14期)のファイナンス活動		・資産運用会社の概要	52
・ファイナンス活動の概要	24	・投資口価格の推移	53

1. 平成24年9月期(第14期)の総括



平成24年9月期(第14期)

■ 主な運用実績

- 前期末直前に譲渡した浜松プラザの一部等との入替えを企図した運用資産の取得完了
- ポートフォリオ全体で安定的な稼働を維持(期中平均稼働率:97.3%)
- 旧スポンサー時の借入金に係るリファイナンス完了

当初1口当たり予想分配金

10,150 円

(平成24年5月16日公表)

修正後1口当たり予想分配金

10,300 円

(平成24年9月6日公表)



1口当たり確定分配金

10,351 円

〔浜松プラザの一部譲渡等により増加した
キャッシュポジションの有効活用により
増配を実現〕

スポンサー変更後、初の公募増資の決議



資産規模の拡大・住居比率の向上・LTVの低減を企図

平成25年3月期(第15期)

- 平成24年10月を払込期日とする公募増資の実施
- 住居5物件新規取得(取得価格合計:9,285百万円)



平成25年3月期(第15期)
1口当たり予想分配金

10,370 円

〔発行済投資口数が約19%増加するも
分配金水準は維持・向上する見通し〕

更なる資産規模拡大による収益性向上、分配金水準の維持・向上を目指し、成長戦略に基づき各施策を推進

平成24年9月期(第14期)決算サマリー

■ 予想比較

	【ご参考】平成24年9月期 修正後予想 (平成24年9月6日公表)	平成24年9月期 当初予想 (平成24年5月16日公表)	平成24年9月期実績 (183日間)	差異 (対当初予想)	
営業収益	3,565百万円	3,550百万円	3,567百万円	17百万円	0.5%
営業利益	1,661百万円	1,608百万円	1,663百万円	55百万円	3.4%
経常利益	1,187百万円	1,170百万円	1,193百万円	22百万円	2.0%
当期純利益	1,185百万円	1,167百万円	1,191百万円	23百万円	2.0%
1口当たり分配金	10,300円	10,150円	10,351円	201円	2.0%

◇ 平成24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

賃貸料収入の増加: +14百万円

その他賃貸事業収入の増加: +5百万円

匿名組合分配金の減少: △3百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加: +8百万円

その他業務費用の減少: △47百万円

・ 経常利益

営業外費用の増加: +32百万円

■ 前期比較

	平成24年3月期実績 (183日間)	平成24年9月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	3,705百万円	3,567百万円	△138百万円	△3.7%
営業利益	1,600百万円	1,663百万円	63百万円	4.0%
経常利益	1,165百万円	1,193百万円	27百万円	2.4%
当期純利益	1,164百万円	1,191百万円	26百万円	2.3%
1口当たり分配金	10,117円	10,351円	234円	2.3%

◇ 平成24年9月期実績と前期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の減少: △50百万円

その他賃貸事業収入の減少: △32百万円

不動産等売却益の剥落: △60百万円

匿名組合分配金の増加: +4百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の減少: △22百万円

不動産等売却損の剥落: △187百万円

その他業務費用の増加: +7百万円

・ 経常利益

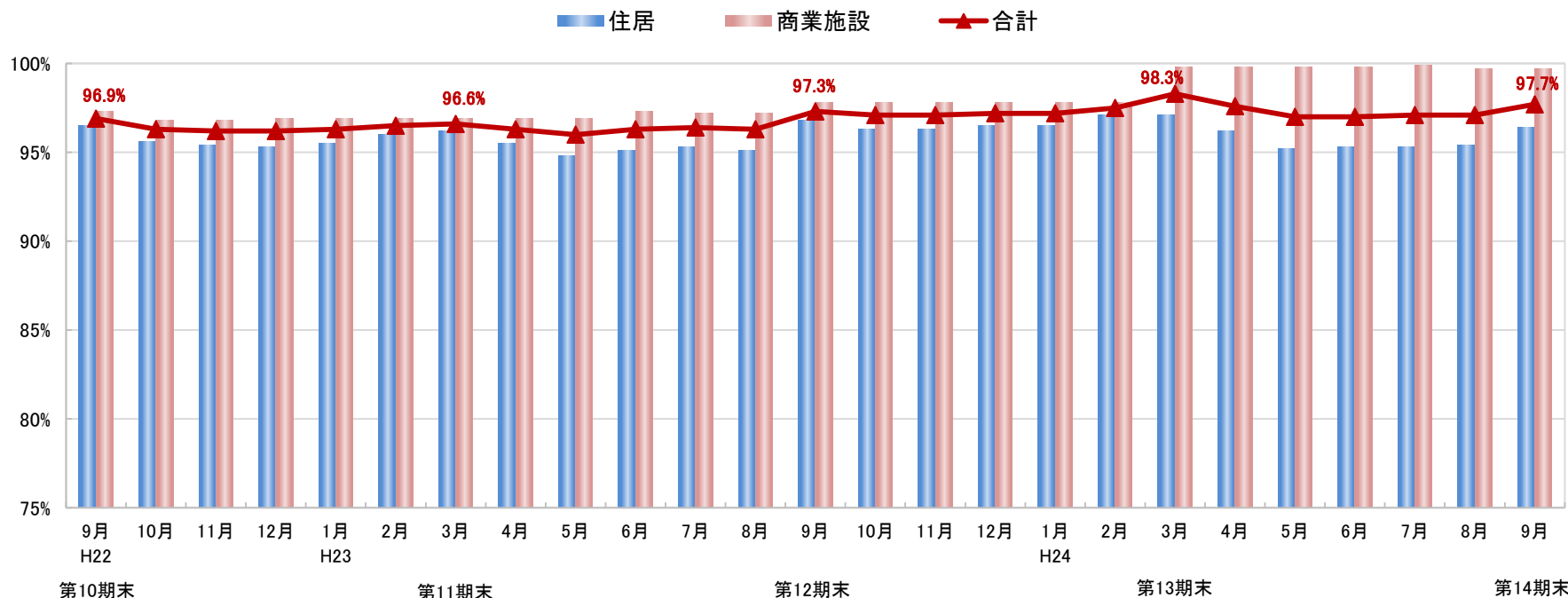
営業外費用の増加: +35百万円

総資産	112,800百万円	114,174百万円	1,374百万円
有利子負債	58,073百万円	59,503百万円	1,430百万円
純資産	51,687百万円	51,714百万円	26百万円
期末投資口価格	347,000円	353,500円	
発行済投資口数	115,070口	115,070口	
期末時価総額	39,929百万円	40,677百万円	
分配金総額	1,164百万円	1,191百万円	

(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	
	平成24年9月期(第14期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	96.4%	95.6%
商業施設	99.7%	99.8%
合計	97.7%	97.3%

NOI利回り
平成24年9月期(第14期) NOI利回り
5.1%
5.4%
5.1%

(注1) 上記グラフの稼働率は、平成22年9月から平成24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「平成24年9月期(第14期)期中平均稼働率」は、平成24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、平成24年9月期(第14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。

2. 平成24年10月に実施した公募増資のご報告



平成24年10月に実施した公募増資について(1)

公募増資の概要

発行決議日	平成24年9月6日(木)
発行価格等決定日	平成24年9月19日(水)
新投資口発行口数	22,000口(うち第三者割当分1,540口)
1口当たり発行価格	340,957円(ディスカウント率:2.50%)
1口当たり発行価額	328,717円
発行価額総額	7,231百万円
払込期日	一般募集分:平成24年10月1日(月) 第三者割当分:平成24年10月26日(金)
新投資口追加上場日	一般募集分:平成24年10月2日(火) 第三者割当分:平成24年10月30日(火)

(注)「鑑定NOI平均利回り」は、平成24年8月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく取得資産の鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「平均築年数」は、取得日である平成24年10月1日を基準日とした取得資産の築年数を、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、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

取得資産の概要

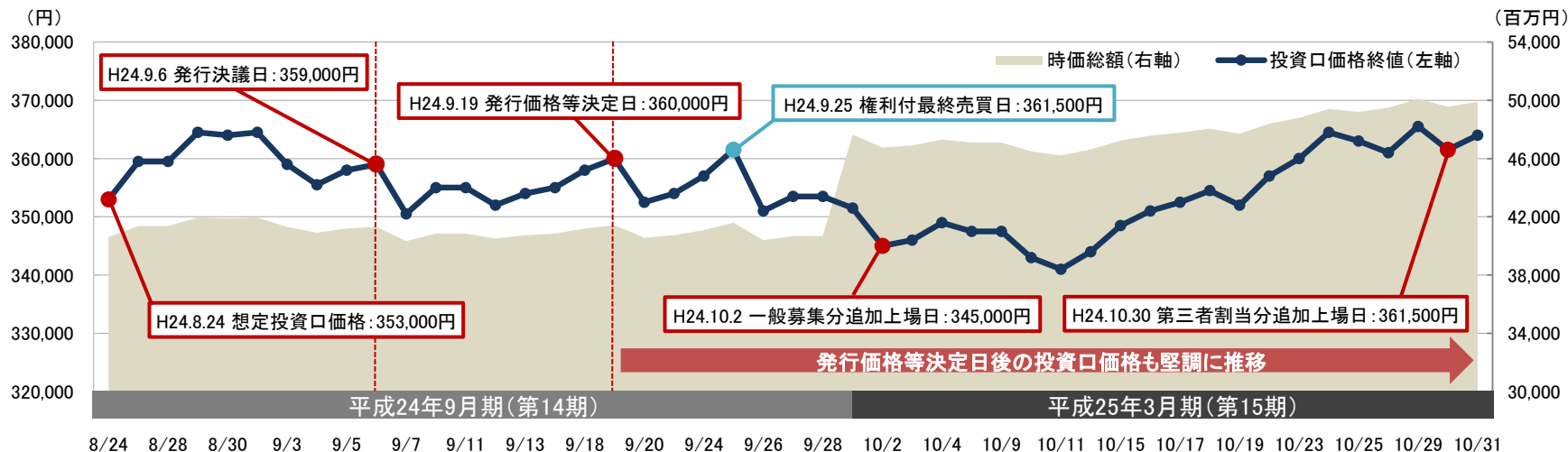
用途	住居5物件
取得日	平成24年10月1日
取得先	積水ハウス、積和不動産中部
鑑定評価額の合計	9,438百万円
取得価格の合計	9,285百万円
鑑定NOI平均利回り	5.6%(注)
平均築年数	6.3年(注)

新規借入の概要

借入日	借入金額	借入期間	金利/スプレッド
平成24年10月1日	2,300百万円	約11カ月	変動 / 0.4%

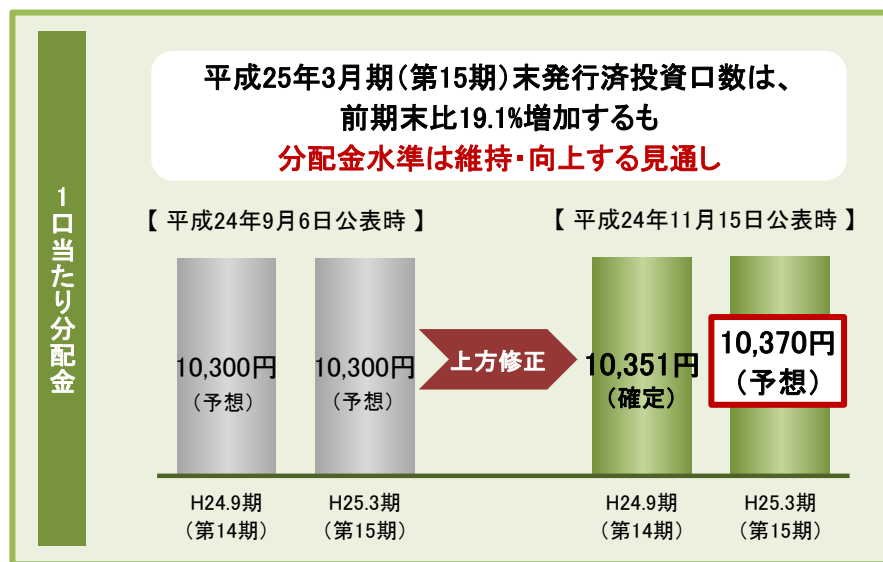
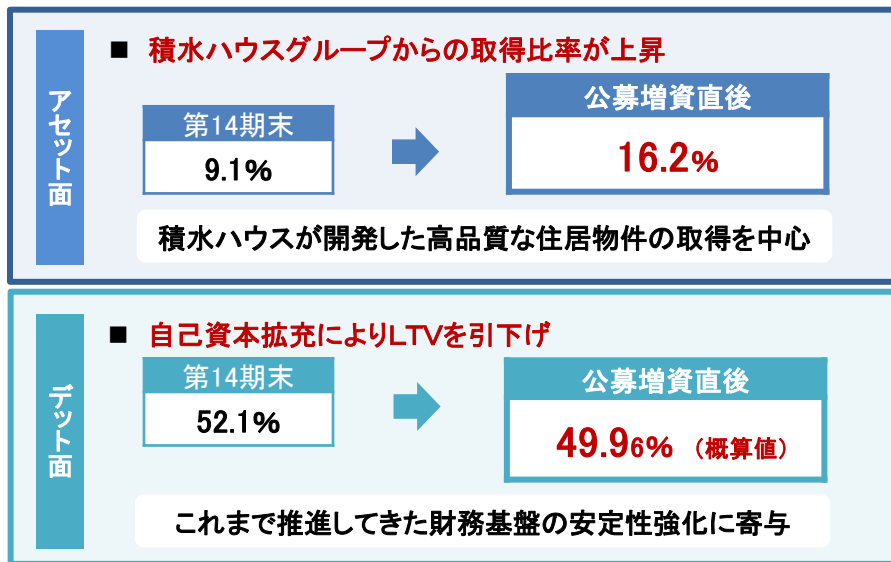
発行決議日前後の投資口価格終値及び時価総額の推移(平成24年8月24日～平成24年10月末日)

発行決議日における想定を上回る条件で公募増資が実現したことで、併せて予定していた新規借入額が減少

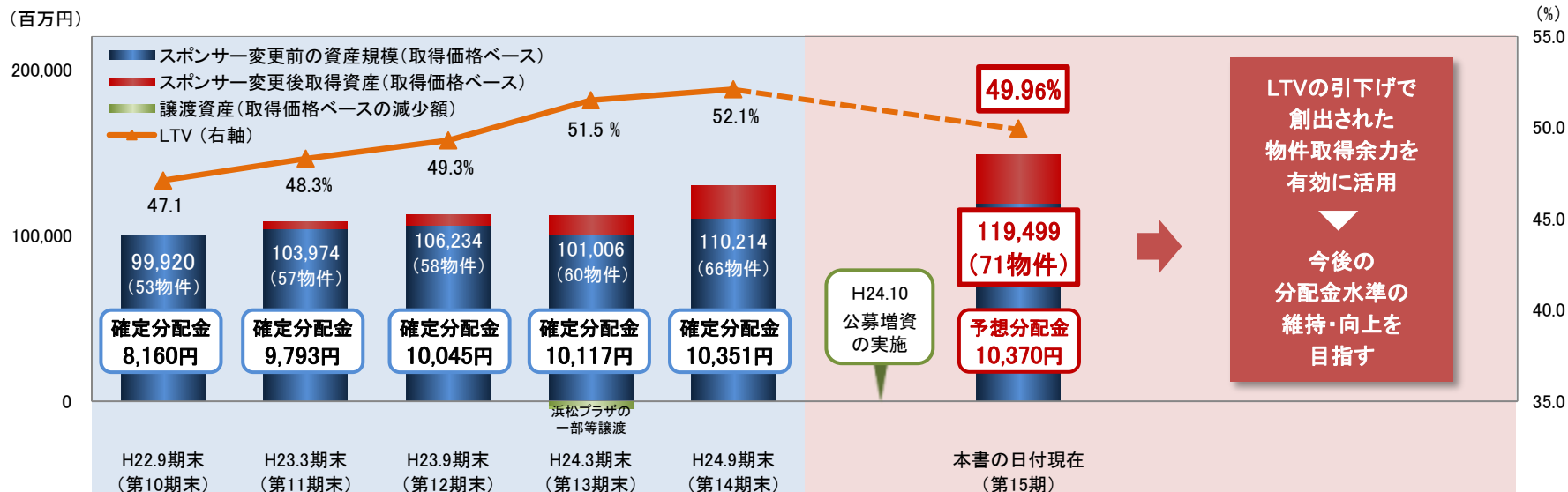


平成24年10月に実施した公募増資について(2)

公募増資の効果



スポンサー変更後における資産規模・LTV・分配金の推移



平成24年10月に実施した公募増資について(3)

取得資産の概要

住居-64 プライムメゾン銀座イースト



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

所在地	東京都中央区築地
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅 直結
建築時期	平成18年2月28日
取得先	積水ハウス

住居-65 プライムメゾン高見



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

所在地	愛知県名古屋市千種区高見
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅 徒歩約3分
建築時期	平成20年8月27日
取得先	積水ハウス

住居-66 プライムメゾン矢田南



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

所在地	愛知県名古屋市東区矢田南
最寄駅	名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅 徒歩約8分
建築時期	平成19年7月18日
取得先	積水ハウス

住居-67 プライムメゾン照葉



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

所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉
最寄駅	JR鹿児島本線「香椎」駅 徒歩約25分
建築時期	平成17年8月31日
取得先	積水ハウス

住居-68 エスティメゾン東白壁



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

所在地	愛知県名古屋市東区芳野
最寄駅	名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅 徒歩約5分
建築時期	平成18年2月27日
取得先	積和不動産中部

(注1)「鑑定評価額」は、平成24年8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。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、平成24年8月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく取得資産の鑑定NOIを取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

3. 平成24年9月期(第14期)ポートフォリオの運用状況

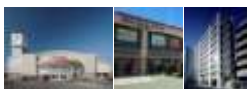


「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」を達成するための成長基盤固めに注力

浜松プラザの一部等の譲渡に伴う運用資産の入替え完了

譲渡物件

- 浜松プラザの一部
- スペーシア目黒不動前



取得物件

- 「プライムメゾン4物件」を積水ハウスより取得



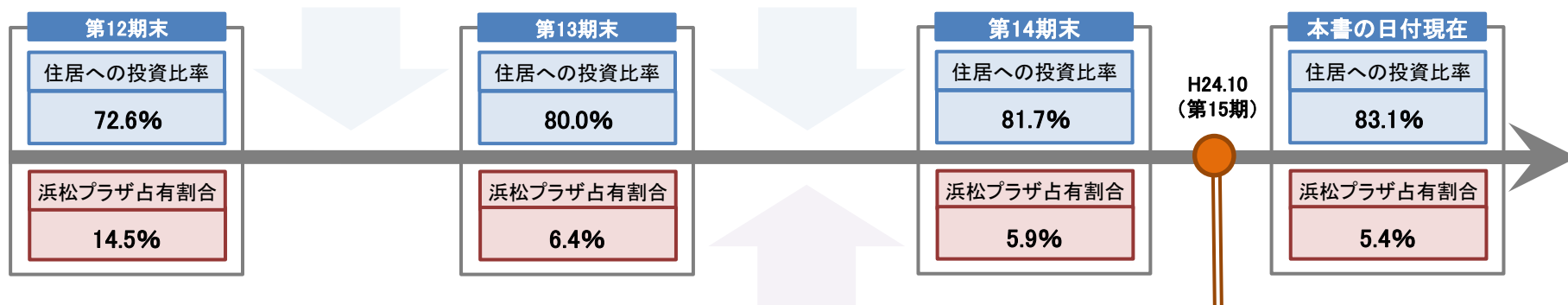
- 「エスティメゾン秋葉原」を資産運用会社独自のルートで取得



- 「エスティメゾン笹塚」を資産運用会社独自のルートで取得



→ 浜松プラザへの集中リスクの低減・ポートフォリオの質的向上を推進



資産規模拡大を図るためのインフラ整備

- 投資主総会において投資法人規約の一部変更等の承認・可決

- 投資法人規約の一部変更に伴う運用ガイドライン等の変更

- 住居物件のブランド戦略の展開

Prime Maison

Esty Maison

スポンサー変更後
初となる公募増資の実施

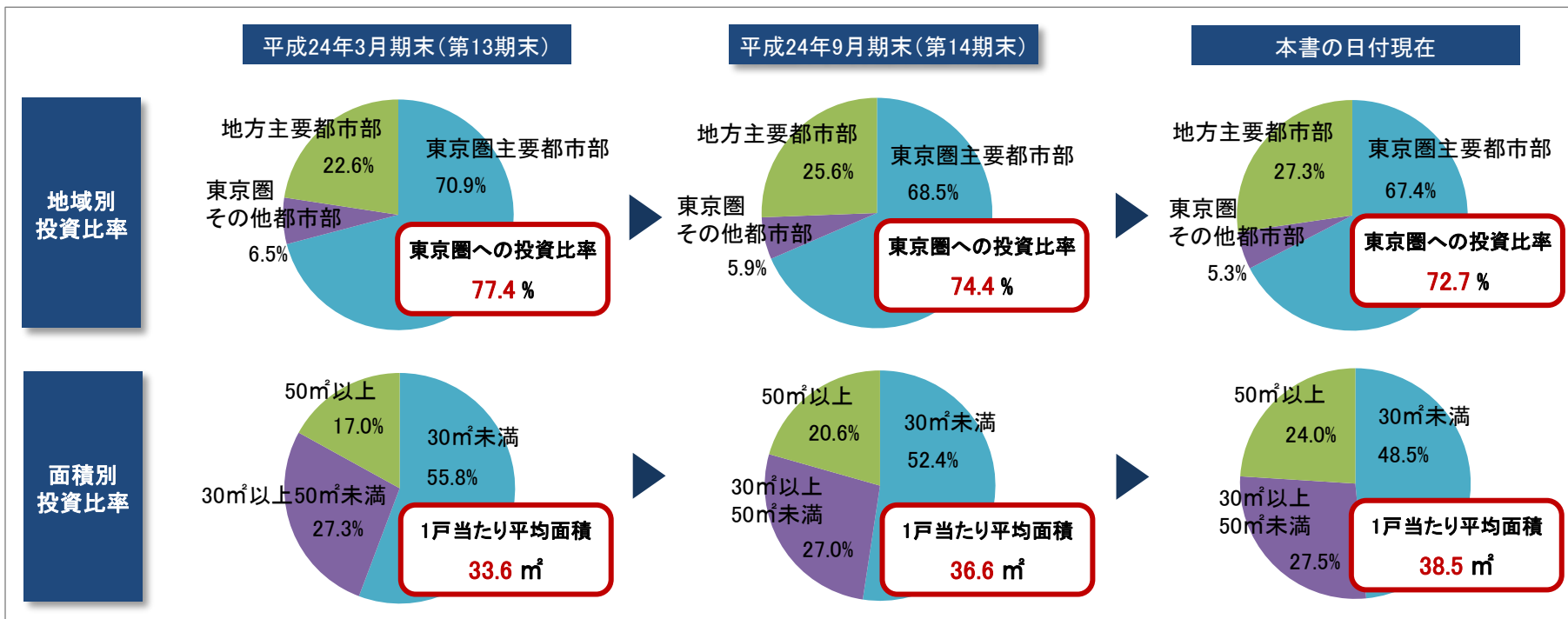
ポートフォリオの状況

☞ ポートフォリオ構築方針の詳細については、30ページをご参照ください。

用途別分散状況

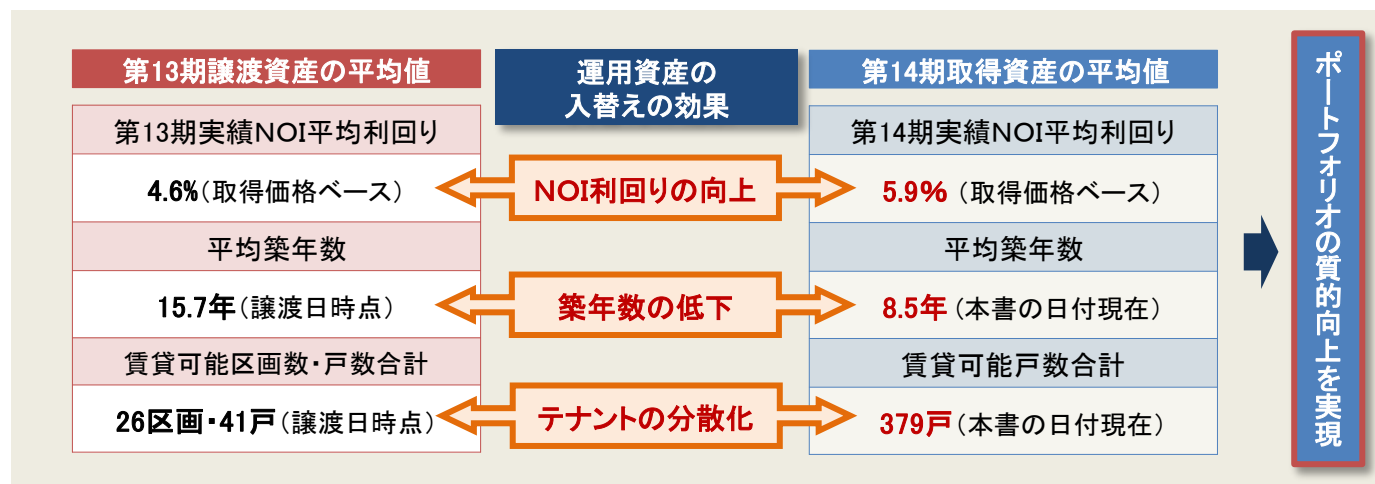
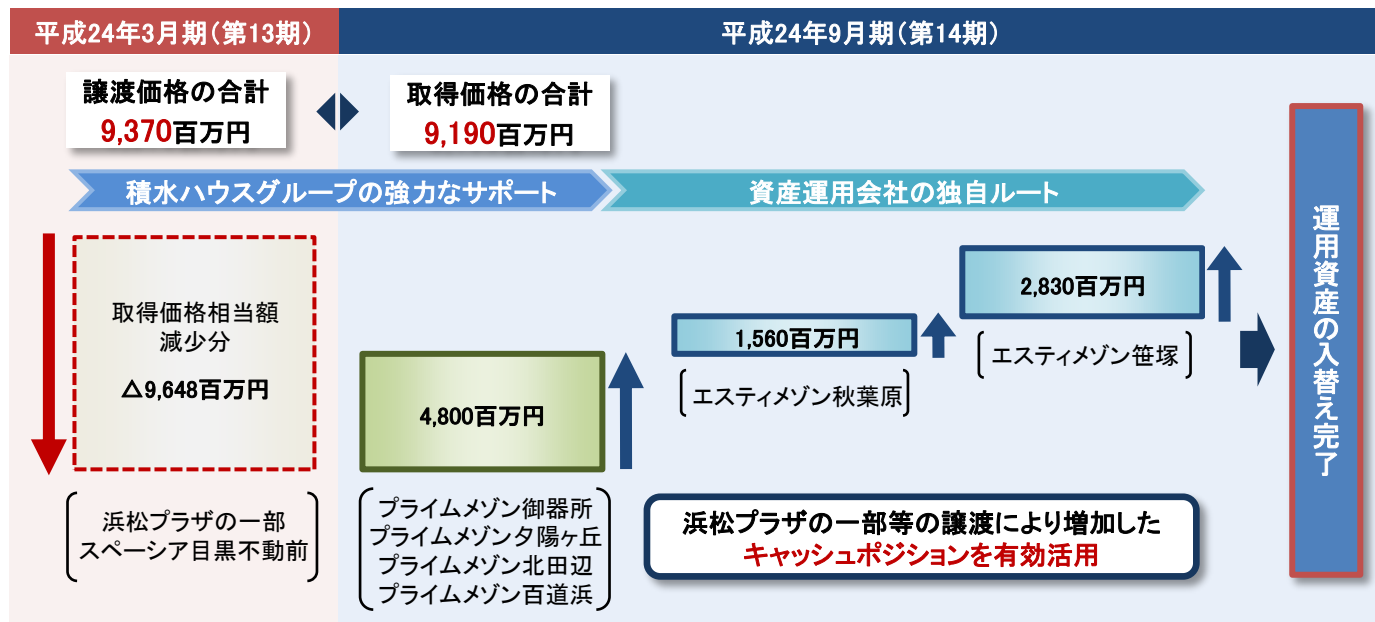
用途区分		平成24年3月期末(第13期末)			平成24年9月期末(第14期末)			本書の日付現在		
		取得価格の合計 (物件数)	比率	平均 築年数	取得価格の合計 (物件数)	比率	平均 築年数	取得価格の合計 (物件数)	比率	平均 築年数
コア・ アセット	住居	80,830百万円 (52物件)	80.0%	6.0年	90,020百万円 (58物件)	81.7%	6.7年	99,305百万円 (63物件)	83.1%	6.8年
バランス・ アセット	商業 施設等	20,175百万円 (8物件)	20.0%	10.2年	20,193百万円 (8物件)	18.3%	10.7年	20,193百万円 (8物件)	16.9%	10.8年
合計		101,006百万円 (60物件)	100.0%	6.7年	110,214百万円 (66物件)	100.0%	7.3年	119,499百万円 (71物件)	100.0%	7.3年

住居ポートフォリオの分散状況



(注)「用途別分散状況の比率」、「平均築年数」及び「地域別投資比率」は各時点における取得価格を基に、また、「面積別投資比率」は各時点における保有物件の住戸数を基に算出しており、いずれも小数第二位を四捨五入しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。また、「1戸当たり平均面積」は、住居物件の住居賃貸可能面積を住居賃貸可能戸数で除して算出し、小数二位を切り捨てています。なお、住居物件の店舗・事務所は住戸数に含んでいません。

浜松プラザの一部等の譲渡に伴う運用資産の入替え完了



(注) 第13期譲渡資産の平均値における「第13期実績NOI平均利回り」は、第13期譲渡資産の実績賃貸NOIの年換算額の合計を取得価格の合計で除して算出し、また、第14期取得資産の平均値における「第14期実績NOI平均利回り」は、第14期取得資産の実績賃貸NOIの年換算額の合計を取得価格の合計で除して算出し、それぞれ小数第二位を四捨五入しています。

平成24年9月期(第14期)取得物件(1)

キャッシュポジションを有効活用し、積水ハウスとのパイプライン及び資産運用会社独自の取得ルートより住居6物件を取得

住居－58 プライムメゾン御器所



積水ハウスとのパイプラインを活用



取得価格
1,640百万円
鑑定評価額(注)
1,670百万円 (H24.3.1時点)
鑑定NOI利回り(注)
6.2%

所在地	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	建築時期	平成20年10月
最寄駅	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線 「御器所」駅 徒歩約4分	主な住居タイプ	ファミリータイプ
構造/階数	SRC/14F	賃貸可能面積	4,427.65㎡
敷地面積	1,429.67㎡	賃貸可能戸数	58戸
延床面積	4,691.72㎡	取得日	平成24年4月2日

住居－59 プライムメゾンタ陽ヶ丘



積水ハウスとのパイプラインを活用



取得価格
810百万円
鑑定評価額(注)
829百万円 (H24.3.1時点)
鑑定NOI利回り(注)
5.9%

所在地	大阪府大阪市天王寺区上汐	建築時期	平成19年2月
最寄駅	大阪市営地下鉄谷町線 「四天王寺前タ陽ヶ丘」駅 徒歩約3分	主な住居タイプ	ファミリータイプ
構造/階数	RC/14F	賃貸可能面積	2,040.35㎡
敷地面積	547.15㎡	賃貸可能戸数	26戸
延床面積	2,336.49㎡	取得日	平成24年4月2日

住居－60 プライムメゾン北田辺



積水ハウスとのパイプラインを活用



取得価格
540百万円
鑑定評価額(注)
551百万円 (H24.3.1時点)
鑑定NOI利回り(注)
6.4%

所在地	大阪府大阪市東住吉区北田辺	建築時期	平成18年6月
最寄駅	近畿日本鉄道南大阪線 「北田辺」駅 徒歩約2分	主な住居タイプ	ファミリータイプ
構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積	1,798.97㎡
敷地面積	640.92㎡	賃貸可能戸数	26戸
延床面積	2,112.46㎡	取得日	平成24年4月2日

平成24年9月期(第14期)取得物件(2)

住居-61 プライムメゾン百道浜



積水ハウスとのパイプラインを活用



取得価格
1,810百万円
鑑定評価額(注)
1,820百万円 (H24.3.1時点)
鑑定NOI利回り(注)
6.4%

所在地	福岡県福岡市早良区百道浜	建築時期	平成8年2月
最寄駅	福岡市地下鉄空港線 「西新」駅 徒歩約13分	主な住居タイプ	ファミリータイプ
構造/階数	RC/13F	賃貸可能面積	7,514.76㎡
敷地面積	4,069.42㎡	賃貸可能戸数	100戸
延床面積	8,945.61㎡	取得日	平成24年4月2日

住居-62 エスティメゾン秋葉原

資産運用会社独自の取得ルートを活用



取得価格
1,560百万円
鑑定評価額(注)
1,658百万円 (H24.6.1時点)
鑑定NOI利回り(注)
5.6%

所在地	東京都台東区上野	建築時期	平成18年2月
最寄駅	東京メトロ銀座線「末広町」駅 徒歩約3分	主な住居タイプ	シングルタイプ
構造/階数	RC/12F・B1F	賃貸可能面積	2,324.65㎡
敷地面積	458.32㎡	賃貸可能戸数	79戸
延床面積	2,821.47㎡	取得日	平成24年6月29日

住居-63 エスティメゾン笹塚

資産運用会社独自の取得ルートを活用



取得価格
2,830百万円
鑑定評価額(注)
2,860百万円 (H24.7.13時点)
鑑定NOI利回り(注)
5.3%

所在地	東京都渋谷区笹塚	建築時期	平成16年9月
最寄駅	京王線 「笹塚」駅 徒歩約5分	主な住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ
構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積	3,701.70㎡
敷地面積	909.33㎡	賃貸可能戸数	90戸
延床面積	4,263.10㎡	取得日	平成24年9月5日

(注) 平成24年9月期(第14期)末時点における各取得資産の期末算定価額については、46ページをご参照ください。また、「鑑定NOI利回り」は、各取得資産の不動産鑑定士による鑑定評価書に基づくNOIを各取得資産の取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。

【住居】投資エリア別稼働状況

投資エリア区分の変更と期末稼働率

当期末稼働率は、前期末と比べ低下するも、**各投資エリアともに95%を超える高い水準で安定した稼働を維持**

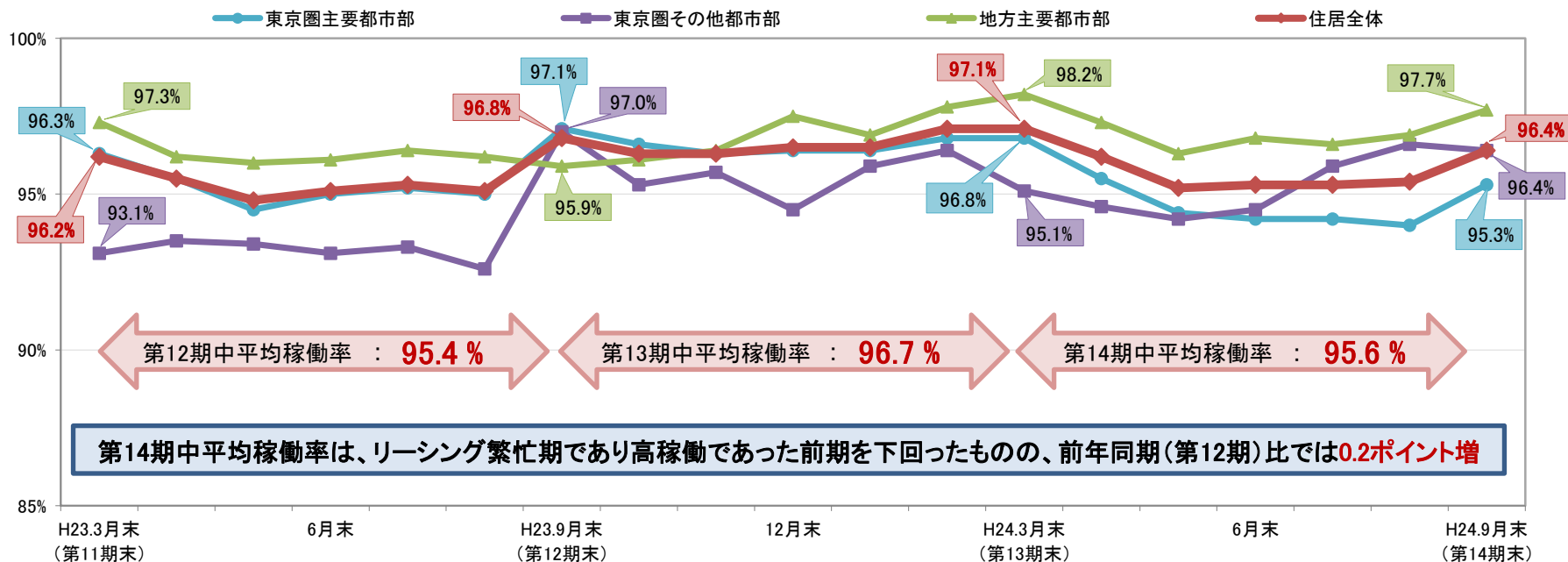
第14期末
住居ポートフォリオ 全体稼働率 96.4% 〔前期末比0.7ポイント減〕

旧エリア区分 (組入比率)	第14期末	前期末比
東京都心・城南地区 (42.0%)	95.1%	1.9ポイント減
東京・周辺都市部 (32.4%)	95.8%	0.4ポイント減
地方主要都市部 (25.6%)	97.7%	0.5ポイント減

平成24年6月
運用ガイドライン
改定
エリア区分の変更

新エリア区分 (組入比率)	第14期末	前期末比
東京圏主要都市部 (68.5%)	95.3%	1.5ポイント減
東京圏その他都市部 (5.9%)	96.4%	1.3ポイント増
地方主要都市部 (25.6%)	97.7%	0.5ポイント減

新エリア区分による稼働率の推移



(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平成24年9月期(第14期)末時点の稼働率を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。また、「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

【住居】新規契約時・更新契約時の賃料動向

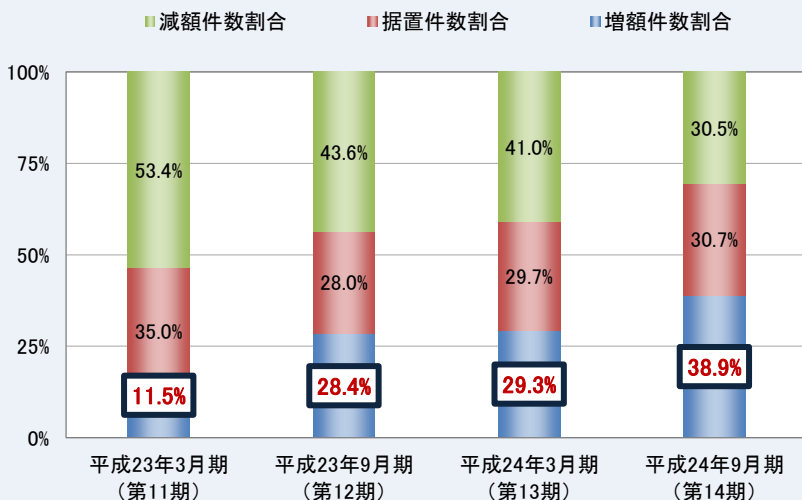
■ 新規契約時の賃料動向

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

賃料増額幅・件数ともに増加
⇒ 従前賃料に対する賃料変動率が**着実に改善**

従前賃料に対する
賃料変動率

△4.1% → △2.2% → △1.7% → **△0.5%**



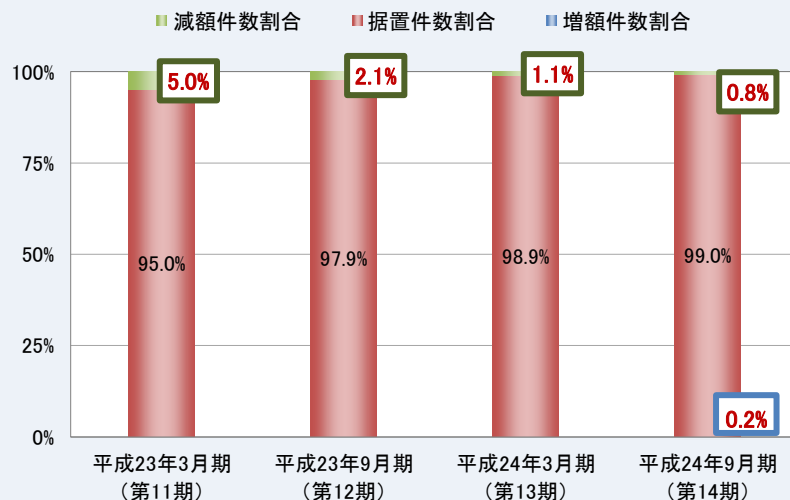
■ 更新契約時の賃料動向

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

賃料減額幅・件数ともに低下
⇒ 従前賃料に対する賃料変動率は**ほぼ0水準**

従前賃料に対する
賃料変動率

△0.5% → △0.1% → △0.1% → **△0.0%**



(注)「従前賃料に対する賃料変動率」は、各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額を従前賃料で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。また、「減額・増額・据置件数割合」は、各期の新規又は更新契約件数に対する賃料減額・据置・増額件数の割合を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。なお、住居物件内の店舗・事務所及びマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結しているマスト博多及びプライムメゾン百道浜は、算定基礎に含めていません。

【住居】ブランド戦略の展開

■ 新ブランド「エスティメゾン」の導入によるブランドイメージの確立

積水ハウスグループ以外から取得した住居物件を対象として、新ブランド「エスティメゾン」への物件名称の変更を実施

平成24年5月
新ブランド名「エスティメゾン」を発表

積水ハウスグループの2ブランドを含め
発表時 **16**ブランドが並存

積水ハウスグループ以外
から取得した住居物件

- ・「スぺーシア」シリーズ
- ・「フィットエル」シリーズ
- ・「ジェイフラッツ」シリーズ
- ・その他 11ブランド

名称変更
対象物件

平成24年8月より、順次
「エスティメゾン」に物件名称変更を実施

積水ハウスグループ以外から
取得した住居物件をエスティメゾンに統一

マーケットへの認知度向上を目指す

Esty Maison



本書の日付現在、49物件を
「エスティメゾン」に変更

* 詳細は39ページ

一部を除き、**3**ブランドに棲分けが実現

- ・プライムメゾン11物件⇒ 積水ハウスグループブランド
- ・マスト1物件 ⇒
- ・エスティメゾン49物件⇒ 積水ハウス・SI 独自ブランド

「プライムメゾン」「マスト」シリーズと併せて
総合的なブランド展開を図る

積水ハウス・SI投資法人の
ブランドイメージの確立を目指す

(注) 本書の日付現在、名称変更をしていないスぺーシア五反田及びミテツアC6の2物件についても、現在変更を検討中です。

■ 積水ハウス・SIのブランドのご説明

プライムメゾン

積水ハウスグループブランド



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

プライムメゾンとは

設備・仕様をはじめ、基礎・構造など目に見えない箇所まで配慮するとともに
住環境を考慮し立地条件にもこだわった
ハイクオリティ賃貸マンション



プライムメゾン武蔵野の社

エスティメゾン

積水ハウス・SI 独自ブランド



原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション



エスティメゾン銀座

マストシリーズ

積水ハウスグループブランド



原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社が企画・開発した高品質な賃貸住宅



マスト博多

【住居】その他諸施策

リーシング強化策

リニューアル工事の実施

稼働率が低下傾向にあった**エスティメゾン恵比寿Ⅱ**において、**内装リニューアル工事**を実施。工事完了後、**稼働率が大幅に向上**。

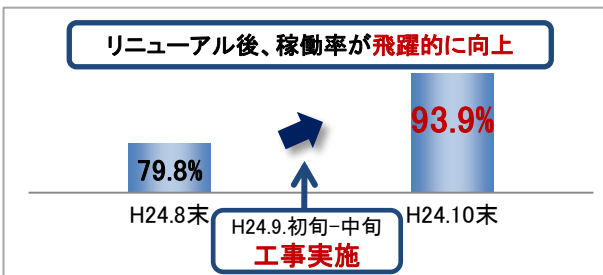
● 工事対象物件： エスティメゾン恵比寿Ⅱ



ー リニューアル工事概要ー

- 対象住戸数： 7戸
- 費用合計： 約242万円
- 工事時期： 平成24年9月
- 築年数： 9.3年 (H24.9末時点)

● 稼働率の推移

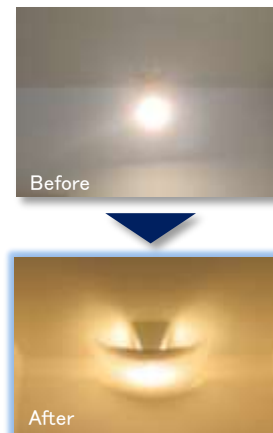


● リニューアル例

～ キッチン ～



～ ライト ～



壁紙をアクセントクロスに貼り替えるなど内装をスタイリッシュにリニューアルし、リーシングを強化

テナント満足度向上策・コスト削減策

防犯カメラの設置によるセキュリティ強化

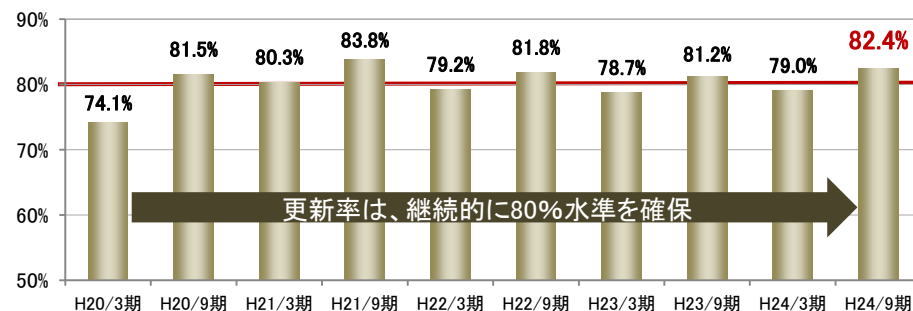
防犯カメラを下記4物件に設置

- エスティメゾン秋葉原 (新設)
- エスティメゾン板橋区役所前 (増設)
- エスティメゾン町田 (増設)
- エスティメゾン城東 (増設)

駐車場解約によるコスト削減

敷地外に賃借していたテナント用駐車場を、行政との協議により解約し、年間約200万円のコスト削減

契約更新率の推移



【商業施設】稼働状況その他諸施策

商業施設の稼働状況及び賃料改定動向

物件特性を活かしたリーシング対策の実施により、商業施設全体で**高い稼働率を維持**

平成24年9月期(第14期)の稼働状況

商業施設名	第13期末	第14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	92.3%	100%	96.2%
コジマNEW上福岡店	100%	100%	100%
b-toss池袋	88.8%	77.5%	85.0%
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	99.8%	99.7%	99.8%

b-town南青山

- 第13期末時点1区画が未入居であったが7月に入居
⇒第14期末時点で**100%稼働**

b-toss池袋

- 当期末時点2区画が未入居。外壁サイン改修工事など
施設の集客力向上を企図した取組みを実施
⇒早期リーシングに注力

賃料改定動向

- 賃料改定2件 ⇒ **小幅な賃料減額**で合意
(うち1件は翌期から改定後の賃料を適用)

収益性向上策

施設の増築(ベルプラザショッピングセンター)



増築部分

メインテナントであるツルヤ(スーパーマーケット)の店舗別棟(80.5㎡)増築。賃料収入増加に寄与。

リーシング強化策

外壁サイン改修工事(b-toss池袋)



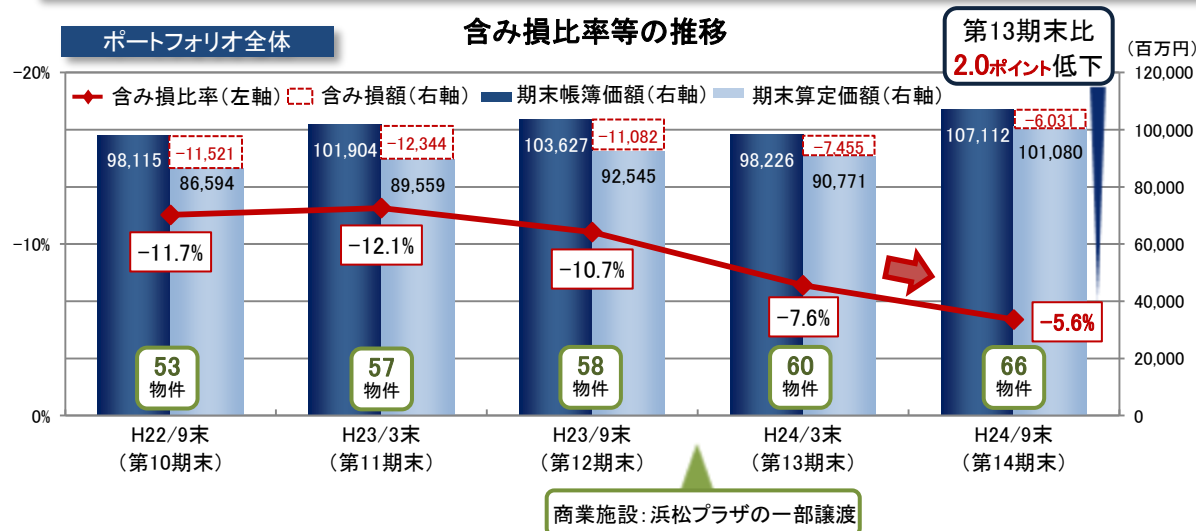
視認性アップ

外壁のサインを改修または新規に取付けるなど、視認性をアップ。集客力強化による既存テナント満足度向上、また新規リーシングの強化を企図。

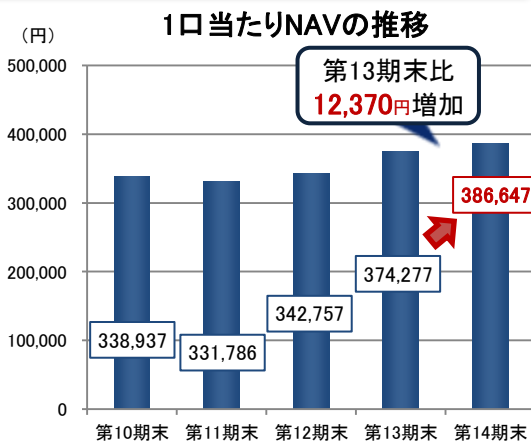
含み損比率等の推移

ポートフォリオ全体の含み損及びNAVの推移

ポートフォリオ全体の含み損の額は、平成24年3月期（第13期）末から更に減少し、含み損比率が改善



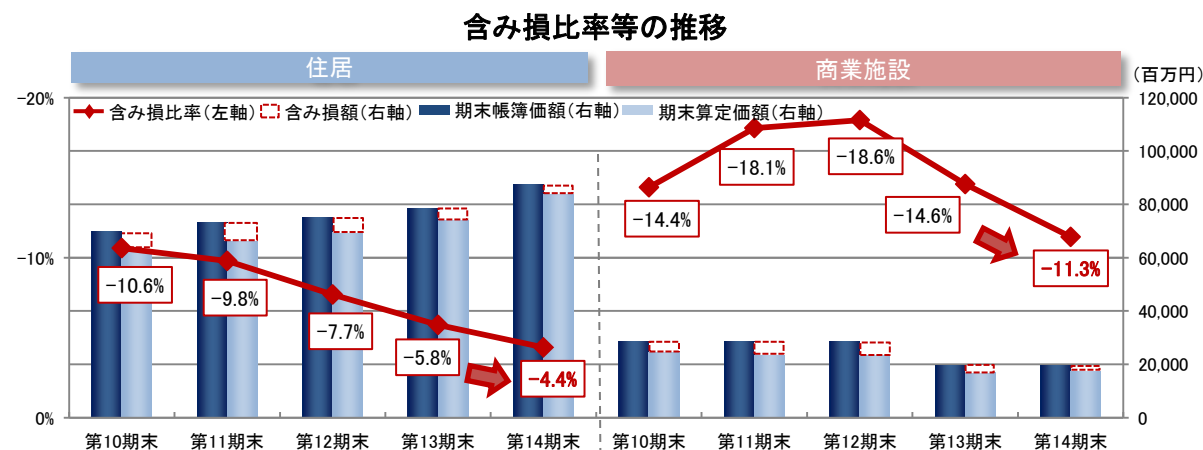
(注) 含み損比率 = 含み損額 ÷ 期末帳簿価額 含み損額 = 各期末算定価額 - 期末帳簿価額



NAV (百万円)	39,001	38,178	39,441	43,068	44,491
-----------	--------	--------	--------	--------	--------

(注) NAV = 各期末純資産額 - 各期分配金総額 + 含み損益額
1口当たりNAV = 各期末NAV ÷ 各期末発行済投資口数

用途別の含み損の推移



【含み損比率の低下理由】

- 第13期末と比べ住居25物件、商業施設4物件、計29物件の期末算定価額が上昇
- ＜主な要因＞
 - キャプレートの低下(住居のみ)
 - 固定資産税等評価替えに伴う公租公課の減少(住居・商業施設共通)
- 新規物件の取得

4. 平成24年9月期(第14期)のファイナンス活動



ファイナンス活動の概要(1)

平成24年9月期(第14期)のファイナンス活動の概要

平成24年8月の借換えにおいて、**スポンサー変更前に**借り入れた借入金の**リファイナンスが全て完了**

借入日	借入金額	借入先	借入期間	金利/スプレッド
H24年8月2日 (借換え)	27.05億円	みずほコーポレート銀行 農林中央金庫 三井住友銀行	約5年1カ月	スワップで 固定化 0.6%
H24年8月2日 (借換え)	38.82億円	みずほコーポレート銀行 日本政策投資銀行 三井住友銀行	約6年7カ月 本投資法人上場来 最長の借入期間	スワップで 固定化 0.7%
平成24年9月5日 (新規借入)	15億円	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	約1年	変動 0.4%

格付の状況

平成24年4月26日付

■ 格付機関

株式会社格付投資情報センター(R&I)

■ 発行体格付

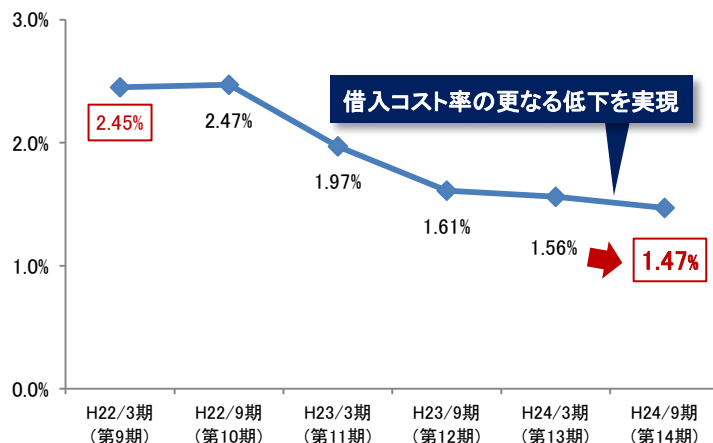
A [格付の方向性: **ポジティブ**] に変更

【ご参考】平成25年3月期(第15期)のファイナンス活動

平成24年10月1日 (新規借入)	23億円	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	約11カ月	変動 0.4%
----------------------	------	-----------------------	-------	---------

新規取得物件の
取得資金に充当

■ 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	平成23年 5月9日	平成24年 3月2日	平成24年 3月8日	平成24年 8月2日
借入金額	28.5億円	15億円	50億円	38.82億円 27.05億円
借入期間	約4年10カ月	約5年	約5年	約6年7カ月 約5年1カ月
スプレッド	0.8%	0.7%	0.7%	0.7% 0.6%

スプレッドは、スポンサークレジット効果や金融環境等により低下傾向で推移

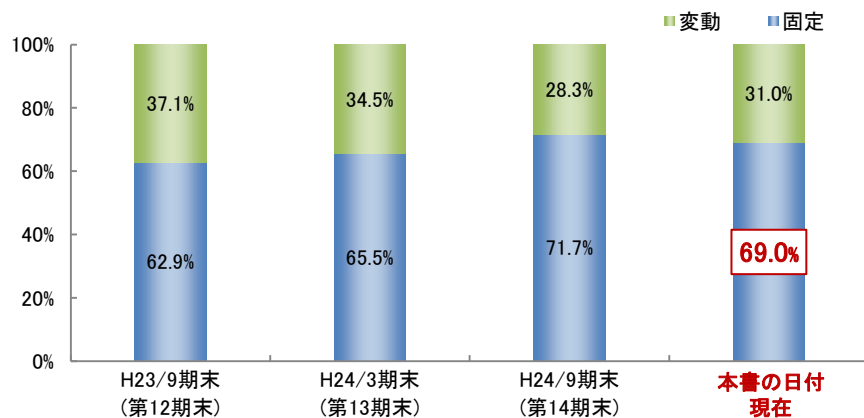
(注1) 期中平均借入コスト率＝各期借入コスト(年換算)÷各期中平均有利子負債残高

借入コスト＝融資関連費用+投資法人債利息+支払利息

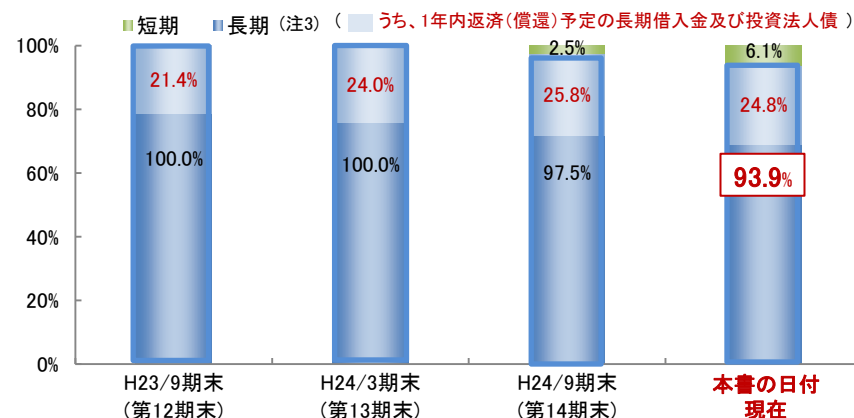
(注2) 小数第三位を四捨五入しています。

ファイナンス活動の概要(2)

金利の変動・固定比率 (注1、2)

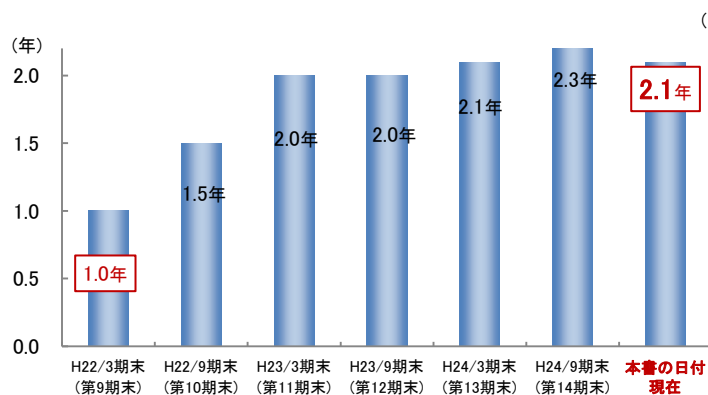


借入期間の短期・長期比率 (注1、2)

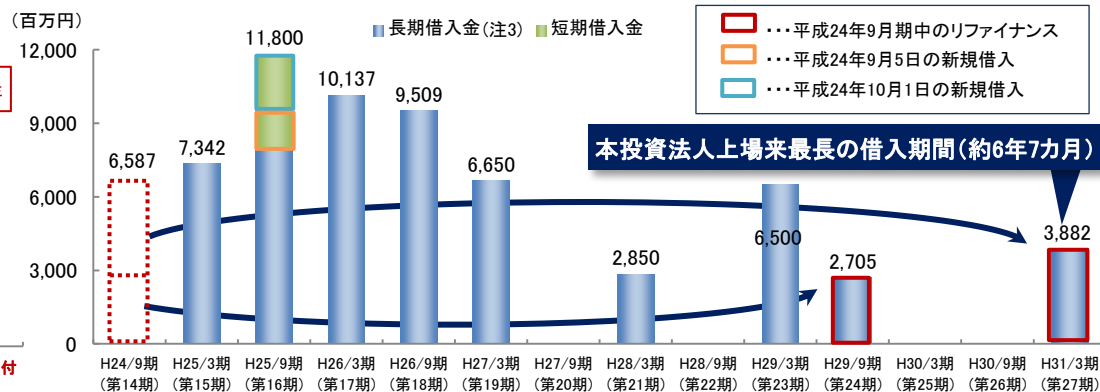


金利スワップ契約を活用するなど固定・変動の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を推進

平均借入残存期間の推移 (注4、5)



返済期限の分散状況 (注4)



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

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

5. 平成25年3月期(第15期)の業績予想と当面の運用方針



平成25年3月期(第15期)業績予想

	平成22年9月期 (183日間)	平成23年3月期 (182日間)	平成23年9月期 (183日間)	平成24年3月期 (183日間)	平成24年9月期 (183日間)	平成25年3月期(予想) (182日間)
営業収益 (百万円)	3,334	3,462	3,533	3,705	3,567	3,961
営業利益 (百万円)	1,576	1,655	1,622	1,600	1,663	1,866
経常利益 (百万円)	956	1,144	1,156	1,165	1,193	1,423
当期純利益 (百万円)	938	1,126	1,155	1,164	1,191	1,421
1口当たり分配金 (円)	8,160	9,793	10,045	10,117	10,351	10,370

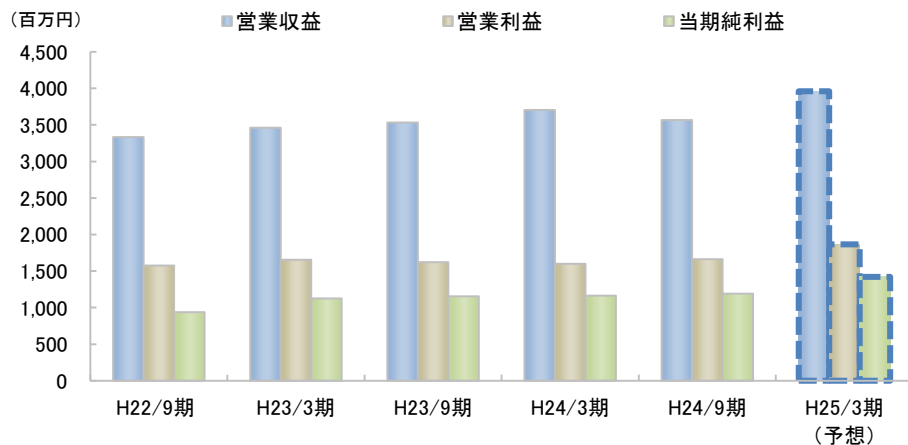
<平成25年3月期予想の前提条件>

- ◆ 運用資産：平成24年10月1日時点で保有する71物件
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約179百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約434百万円
- ◆ 管理業務費：約333百万円
- ◆ 減価償却費：約833百万円
- ◆ 発行済投資口数：137,070口

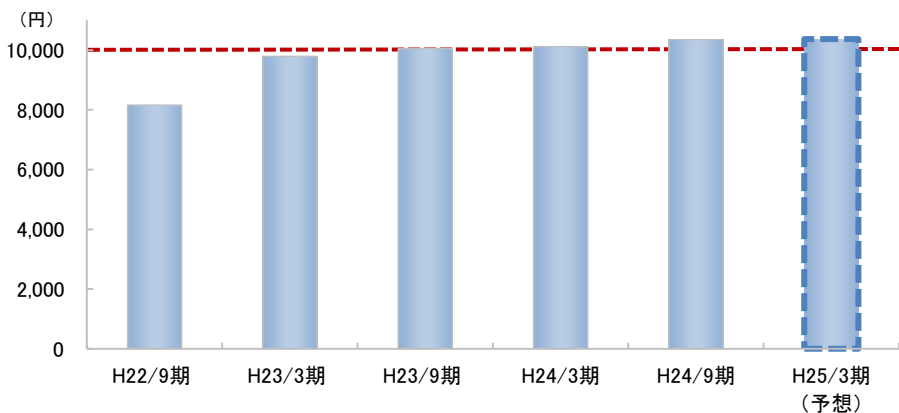
(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2)上記予想数値は平成24年11月15日現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

営業収益・営業利益・当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移



当面の運用方針(1)

積水ハウスグループの総合力ー物件供給力・全国ネットワーク・信用力ーを活用した成長戦略の推進

外部成長戦略

資産規模拡大路線の着実な推進

1. 東京圏の住居ポートフォリオの充実

- 積水ハウスにおける**東京圏のプライムメゾン**の企画開発会議へのオブザーバー的関与の継続

良質な物件の将来の
取得機会の増強を企図

- 匿名組合出資を通じて優先交渉権を獲得した**東京23区に所在する住居15物件**の組入れを積極的に検討

これまでに構築した
取得機会の活用を企図

2. 地方主要都市部の物件への厳選投資

- 東京圏のみならず地方主要都市部にも展開する**積和不動産グループ**との物件パイプラインを積極的に活用

ポートフォリオ全体の
質的向上の追求

内部成長戦略

積水ハウス・SI ブランドの価値向上

1. 積和不動産グループの全国的なネットワークの有効活用

- 首都圏に展開する**400店舗**をはじめとした全国の**MAST特約店**を通じたリーシング
- 積和不動産グループが管理運営する賃貸住宅サイト「**MAST-WEB**」を通じたリーシング

MAST-WEB

2. PM会社との連携強化

- PM会社と連携し、各種媒体（仲介会社・賃貸住宅サイト・情報誌）を活用した住居における**ブランド戦略を展開**

Prime Maison Esty Maison

3. 商業施設100%稼働体制の早期構築

- 商業施設の**PM戦略の見直し**によるテナントニーズの的確な把握

既存ポートフォリオの
収益性の追求

財務戦略

物件取得余力の有効活用

1. 保守的なLTVコントロール

- 50%台前半としていた当面のLTVの上限の目途を維持

LTV55%までの物件取得余力 **約140億円**

2. 最適レバレッジの検討

- 住居比率の向上、含み損の減少等を踏まえ、巡航LTVの**目線を引上げ**

巡航LTVの目線

従来
50%前後

引上げ後
53%前後

3. 資金調達手段の多様化等

- 最適な資金調達手段を常に準備・検討
⇒ **増資、起債、借入れ等**
- 新規信用格付取得の継続的な検討

財務基盤の
安定性の堅持

高品質な住居物件を中心としたポートフォリオの構築により、**投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模拡大を目指す**

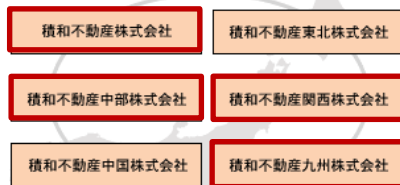
当面の運用方針(2)

■ スポンサー変更後の取得実績と今後の取得機会

情報提供先	スポンサー等			本資産運用会社の独自ルート	
	積水ハウス	積和不動産グループ	スプリング・インベストメント		
スポンサー変更後の取得実績	11物件16,075百万円	2物件3,270百万円	2物件1,764百万円 (取得先は第三者)	4物件 8,100百万円	
今後の主な取得機会	物件の企画ミーティングにオブザーバーとして参加・意見交換			匿名組合出資を通じ、良質な住居15物件の取得に係る優先交渉権を確保	
	 供給情報 意見交換 需要情報  積水ハウスの開発中賃貸住宅物件の例 (注)  プライムメゾン 八丁堀  プライムメゾン 早稲田  プライムメゾン 神保町  プライムメゾン 森下 特徴 東京圏 中心 シングルタイプ 中心 駅近中心 (注) これらの物件に関して具体的な取得の予定はありません。なお、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、物件名称は仮称です。			東京23区に15物件 優先交渉権に基づく最低購入価格 19,650百万円	
				信託不動産の例 (注3)  ブルス都立大学  プリウス千石 (注1) 本書の日付現在を基準日として、信託対象不動産に係る平成24年1月1日を価格時点とする鑑定評価額で加重平均しており、小数第二位を切り捨てています。(注2) 各信託対象不動産に係る平成24年1月1日を価格時点とする鑑定評価書の記載を基に算出しており、小数第二位を四捨五入しています。(注3) これらの物件に関して具体的な取得の予定はありません。	

■ 外部成長及び内部成長における積和不動産グループとの協働

- ・積水ハウスが100%出資し、全国に**6社**展開する積和不動産各社が中核
- ・積水ハウスの不動産部門(**不動産販売・不動産賃貸事業**)を展開
- ・不動産賃貸部門は積水ハウスの賃貸住宅を中心に全国に**49万戸**の管理実績(注1)
- ・シャーメゾン(注2)借上げ分入居率:**95.9%**(注1)



住居のリーシングに加え物件供給元としての協働体制の構築も推進

□ は、プロパティ・マネジメント業務委託先兼パイプラインサポート契約締結先を表しています。

(注1) 平成24年7月末現在における数値を記載しています。(注2) 「シャーメゾン」とは、積水ハウスが施工し、積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドをいいます。

積和不動産グループが推進する「MASTクラブ」

積和不動産グループは、入居促進策の一環として積和不動産各社が管理する賃貸住宅の入居者に対して生活サポートサービスなどを提供する「MASTクラブ」を推進



MASTポイントサービス(入会金・年会費無料)

家賃をポイント化して還元し、積和不動産グループの管理物件内での住替え時に、最大3カ月分の家賃をサービス。その他不動産の購入時のサービス等もあり。

【ご参考】ポートフォリオ構築方針 ～平成24年6月運用ガイドライン変更～

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		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	
■ 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。	コア・アセット	住居	80%~100% 〔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		
地域別分散投資		バランス・アセット	商業 施設等	0%~20%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資する		

(注)程度とは、±10%をいいます。

住居タイプ

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

シングル・コンパクト	ファミリー	ラージ
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 企画開発会議にオブザーバーとして参加	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、主たる投資対象に加える ↓ 積水ハウスが豊富な開発実績を有する	立地環境等を慎重に分析のうえ、 厳選して投資



6. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	期 別	第13期(平成24年3月31日)		第14期(平成24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		9,355		1,747		△7,608	
信託現金及び信託預金		4,275		4,327		51	
営業未収入金		132		29		△103	
前払費用		124		147		22	
繰延税金資産		0		0		0	
未収消費税等		-		124		124	
その他		12		24		11	
貸倒引当金		△1		△1		△0	
流動資産合計		13,900	12.3	6,399	5.6	△7,501	△54.0
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		44,864		49,910		5,046	
減価償却累計額		△6,019		△6,708		△688	
信託建物(純額)		38,845		43,202		4,357	
信託構築物		324		380		56	
減価償却累計額		△87		△99		△11	
信託構築物(純額)		236		281		44	
信託機械及び装置		518		553		34	
減価償却累計額		△161		△180		△19	
信託機械及び装置(純額)		357		372		15	
信託工具、器具及び備品		53		62		8	
減価償却累計額		△17		△22		△4	
信託工具、器具及び備品(純額)		35		39		3	
信託土地		58,587		63,054		4,467	
有形固定資産合計		98,062	86.9	106,949	93.7	8,887	9.1
無形固定資産							
信託借地権		164		162		△2	
その他		4		3		△0	
無形固定資産合計		168	0.2	165	0.1	△2	△1.6
投資その他の資産							
投資有価証券		206		195		△10	
差入敷金保証金		241		235		△6	
長期前払費用		127		128		1	
その他		93		100		6	
投資その他の資産合計		669	0.6	660	0.6	△9	△1.4
固定資産合計		98,900	87.7	107,775	94.4	8,875	9.0
資産合計		112,800	100.0	114,174	100.0	1,374	1.2

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第13期(平成24年3月31日)		第14期(平成24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		144		168		23	
短期借入金		-		1,500		1,500	
1年内返済予定の長期借入金		13,929		15,342		1,413	
未払金		352		347		△4	
未払費用		78		70		△7	
未払法人税等		1		1		△0	
未払消費税等		139		-		△139	
前受金		365		359		△6	
その他		5		6		0	
流動負債合計		15,017	13.3	17,796	15.6	2,779	18.5
固定負債							
長期借入金		43,646		42,233		△1,413	
信託預り敷金及び保証金		2,449		2,431		△18	
固定負債合計		46,095	40.9	44,664	39.1	△1,431	△3.1
負債合計		61,112	54.2	62,460	54.7	1,347	2.2
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		50,523	44.8	50,523	44.3	-	-
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,164		1,191		26	
剰余金合計		1,164	1.0	1,191	1.0	26	2.3
投資主資本合計		51,687	45.8	51,714	45.3	26	0.1
純資産合計		51,687	45.8	51,714	45.3	26	0.1
負債純資産合計		112,800	100.0	114,174	100.0	1,374	1.2

損益計算書

科 目	期 別	第13期		第14期		増減	
		自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日			
		金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益							
賃貸事業収入		3,645		3,562		△82	
不動産等売却益		60		－		△60	
匿名組合分配金		－		4		4	
営業収益合計		3,705	100.0	3,567	100.0	△138	△3.7
営業費用							
賃貸事業費用		1,550		1,528		△22	
不動産等売却損		187		－		△187	
資産運用報酬		221		219		△2	
資産保管手数料		10		11		0	
一般事務委託手数料		25		25		0	
役員報酬		3		3		－	
貸倒引当金繰入額		0		0		0	
その他営業費用		105		114		8	
営業費用合計		2,104	56.8	1,903	53.4	△201	△9.6
営業利益		1,600	43.2	1,663	46.6	63	4.0
営業外収益							
受取利息		0		0		0	
未払分配金戻入		0		0		△0	
営業外収益合計		0	0.0	0	0.0	△0	△5.1
営業外費用							
支払利息		330		366		36	
投資法人債利息		46		－		△46	
投資法人債発行費償却		1		－		△1	
融資関連費用		56		62		6	
投資口交付費		－		39		39	
その他		0		2		1	
営業外費用合計		435	11.7	471	13.1	35	8.2
経常利益		1,165	31.5	1,193	33.5	27	2.4
税引前当期純利益		1,165	31.5	1,193	33.5	27	2.4
法人税、住民税及び事業税		1		2		0	
法人税等調整額		△0		△0		△0	
法人税等合計		1	0.1	2	0.1	0	54.1
当期純利益		1,164	31.4	1,191	33.4	26	2.3
前期繰越利益		0		0		△0	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,164	31.4	1,191	33.4	26	2.3

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

期 別 科 目	第13期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日 金額(百万円)	第14期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日 金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,165	1,193
減価償却費	695	727
投資法人債発行費償却	1	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	0
受取利息	△0	△0
支払利息	376	366
営業未収入金の増減額(△は増加)	△88	103
前払費用の増減額(△は増加)	50	△29
未収消費税等の増減額(△は減少)	-	△124
営業未払金の増減額(△は減少)	△85	16
未払金の増減額(△は減少)	45	△48
未払消費税等の増減額(△は減少)	122	△139
前受金の増減額(△は減少)	△66	△6
長期前払費用の増減額(△は増加)	△7	5
信託有形固定資産の売却による減少額	9,446	-
その他	△10	31
小計	11,646	2,094
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△374	△374
法人税等の支払額	△0	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,271	1,718

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	第13期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日 金額(円)	第14期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日 金額(円)
I 当期未処分利益	1,164,203,769	1,191,116,731
II 分配金の額	1,164,163,190	1,191,089,570
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,117)	(10,351)
III 次期繰越利益	40,579	27,161

期 別 科 目	第13期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日 金額(百万円)	第14期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日 金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△4,546	△9,600
信託無形固定資産の取得による支出	△164	△0
投資有価証券の取得による支出	△205	△0
投資有価証券の払戻による収入	-	10
差入敷金保証金の差入による支出	△231	-
差入敷金保証金の返還による収入	-	6
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110	155
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,733	△173
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5	△6
その他	-	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,776	△9,608
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	1,500
長期借入れによる収入	9,700	6,587
長期借入金の返済による支出	-	△6,587
投資法人債の償還による支出	△5,000	-
分配金の支払額	△1,156	△1,164
その他	-	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,543	333
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,037	△7,557
現金及び現金同等物の期首残高	5,593	13,631
現金及び現金同等物の期末残高	13,631	6,074

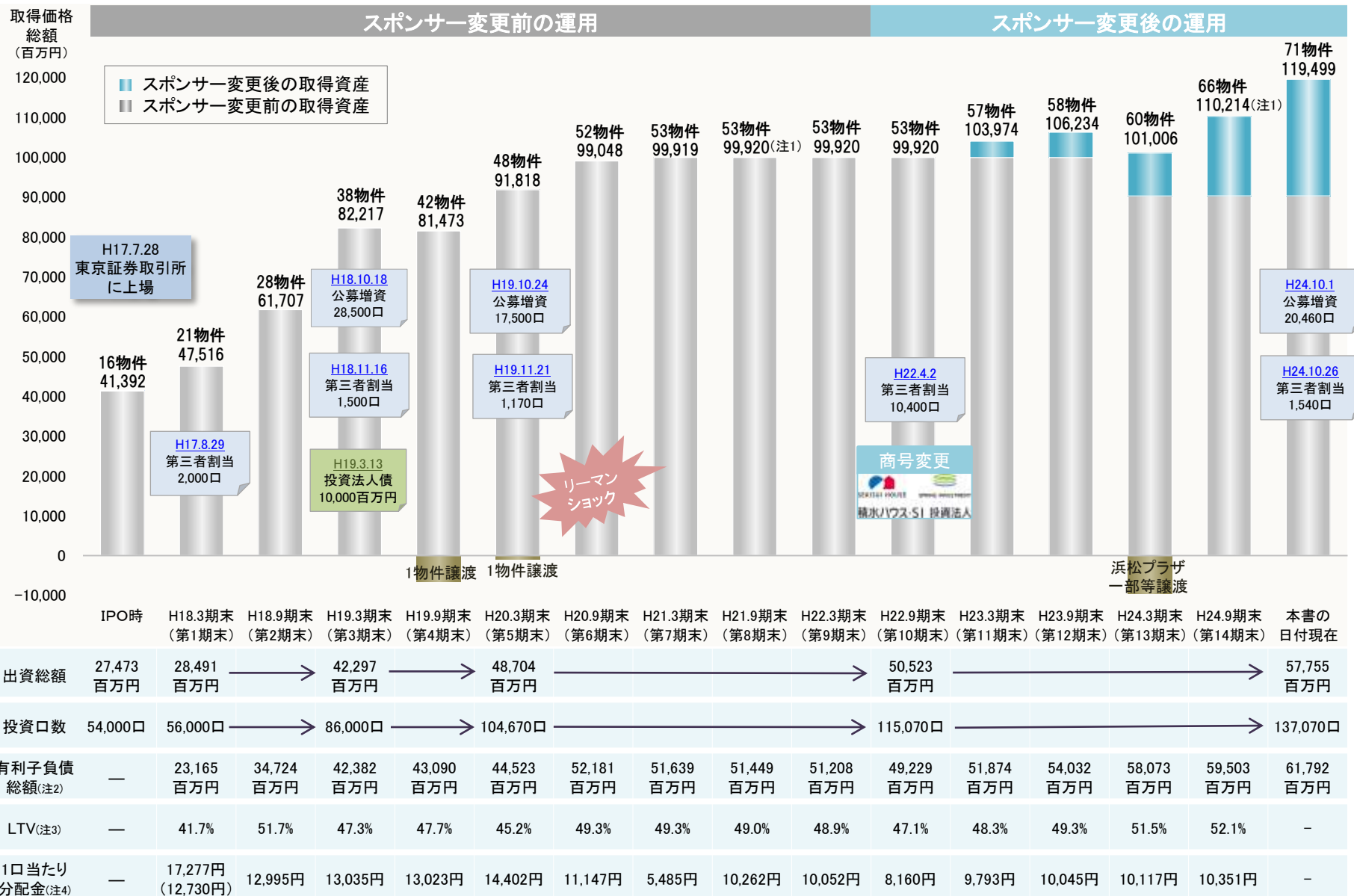
主要な経営指標等

	第13期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	第14期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
運用日数	183日	183日
総資産額	112,800百万円	114,174百万円
純資産額	51,687百万円	51,714百万円
出資総額	50,523百万円	50,523百万円
発行済投資口数	115,070口	115,070口
1口当たり純資産額	449,183円	449,417円
分配金総額	1,164百万円	1,191百万円
1口当たり分配金額	10,117円	10,351円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.1%	2.1%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	4.5%	4.6%
自己資本比率 (注3)	45.8%	45.3%
投資物件数	60	66
総賃貸可能面積	237,289.73㎡	259,178.31㎡
期末稼働率	98.3%	97.7%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	695百万円	727百万円
当期資本的支出額	30百万円	51百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,789百万円	2,761百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	1,986百万円	1,918百万円
1口当たりFFO	17,265円	16,674円
有利子負債総額	58,073百万円	59,503百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	51.5%	52.1%
有利子負債比率 (注7)	53.5%	54.1%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	4.7倍	5.4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

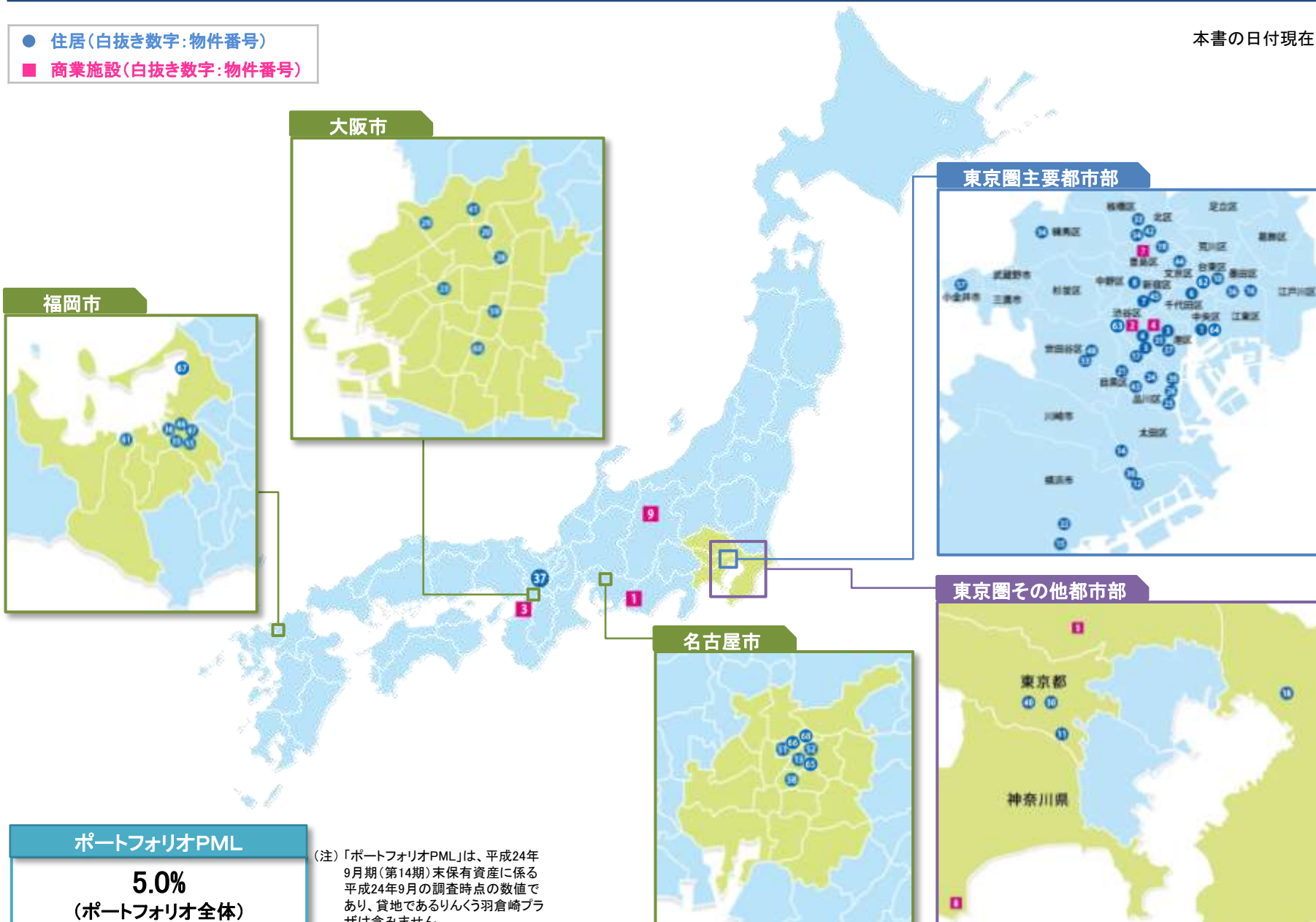


(注1) 平成20年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で平成21年9月期中に追加取得しました。また、敷地内に増築した建物を、平成24年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。(注2) 有利子負債総額＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金(注3) LTV＝期末有利子負債総額／期末総資産額(注4) 第1期の営業期間は、平成17年4月20日～平成18年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は平成17年7月28日～平成18年3月31日の247日です。第2期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を()書きで表示しています。

ポートフォリオマップ(1)

本書の日付現在

- 住居(白抜き数字:物件番号)
- 商業施設(白抜き数字:物件番号)



ポートフォリオマップ(2) ~物件名称の変更~

東京圏主要都市部

住居	現名称	旧名称
住居-1	エスティメゾン銀座	スペーシア銀座
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	スペーシア麻布十番Ⅱ
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	スペーシア恵比寿Ⅱ
住居-5	エスティメゾン恵比寿	スペーシア恵比寿Ⅲ
住居-6	エスティメゾン神田	スペーシア神田
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	スペーシア千駄ヶ谷
住居-8	エスティメゾン北新宿	スペーシア北新宿
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	フィットエル駒形
住居-12	エスティメゾン川崎	スペーシア川崎
住居-14	エスティメゾン新川崎	グラシア・フィス
住居-15	エスティメゾン横浜	ジェイフラッツ横浜
住居-16	エスティメゾン亀戸	フィットエル亀戸
住居-17	エスティメゾン目黒	スペーシア目黒
住居-19	エスティメゾン巣鴨	ジェイフラッツ巣鴨
住居-21	エスティメゾン目黒本町	エルシエロ目黒本町
住居-22	エスティメゾン白楽	スペーシア白楽
住居-24	変更を検討中	スペーシア五反田
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	スペーシア大井仙台坂
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	フィットエル品川シーサイド
住居-27	エスティメゾン南麻布	フィットエル南麻布
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	スペーシア川崎Ⅱ
住居-31	エスティメゾン麻布十番	スペーシア麻布十番Ⅲ

住居	現名称	旧名称
住居-33	エスティメゾン板橋本町	フィットエル板橋本町
住居-34	エスティメゾン大泉学園	フィットエル大泉学園
住居-39	エスティメゾン東品川	ジェイフラッツ東品川
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	ジェイフラッツ板橋区役所前
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	ジェイフラッツ武蔵小山
住居-44	エスティメゾン千駄木	ジェイフラッツ千駄木
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	ジェイフラッツ四谷坂町
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	ジェイフラッツ三軒茶屋
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	トレディカーサ三軒茶屋
住居-54	変更を検討中	ミテツツアC6
住居-56	エスティメゾン錦糸町	ブラチナコート錦糸町
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	クルテ武蔵小金井レジデンス
住居-62	エスティメゾン秋葉原	ヴィラドール秋葉原
住居-63	エスティメゾン笹塚	グレンパーク笹塚

商業施設

商業施設	現名称	旧名称
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	変更無し
商業-4	b-town南青山	変更無し
商業-7	b-toss池袋	変更無し

地方主要都市部

住居	現名称	旧名称
住居-13	エスティメゾン今池	今池アイリス武蔵館
住居-20	エスティメゾン京橋	S-RESIDENCE京橋
住居-23	エスティメゾン南堀江	ジェイフラッツ南堀江
住居-28	エスティメゾン城東	ラルテ城東
住居-29	エスティメゾン塚本	スペーシア塚本クラウンハイム
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	ジェイフラッツ天神東Ⅰ
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	ジェイフラッツ天神東Ⅱ
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	ジェイフラッツ四条西洞院
住居-41	エスティメゾン西中島	プレジオ西中島
住居-46	エスティメゾン博多東	ジェイフラッツ博多東
住居-47	エスティメゾン上呉服	ジェイフラッツ上呉服
住居-51	ブライムメゾン東桜	変更無し
住居-52	ブライムメゾン萱場公園	変更無し
住居-55	マスト博多	変更無し
住居-58	ブライムメゾン御器所	変更無し
住居-59	ブライムメゾンタ陽ヶ丘	変更無し
住居-60	ブライムメゾン北田辺	変更無し
住居-61	ブライムメゾン百道浜	変更無し

商業施設

商業施設	現名称	旧名称
商業-1	浜松プラザ	変更無し
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	変更無し
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	変更無し

東京圏その他都市部

住居	現名称	旧名称
住居-11	エスティメゾン町田	スペーシア町田
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	アクトヒルズ八千代
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	ジェイフラッツ八王子みなみ野
住居-50	ブライムメゾン武蔵野の杜	変更無し

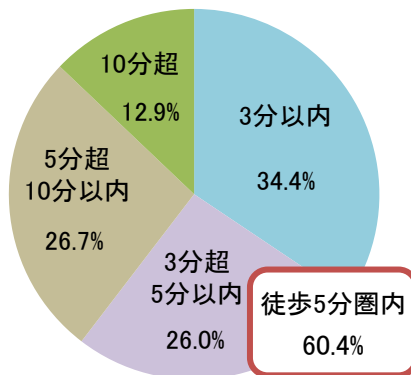
商業施設	現名称	旧名称
商業-5	コジマNEW上福岡店	変更無し
商業-8	ジョイスクエア湯河原	変更無し

平成24年10月1日付 取得物件

住居	現名称	旧名称
住居-64	ブライムメゾン銀座イースト	取得と同時に変更
住居-65	ブライムメゾン高見	変更無し
住居-66	ブライムメゾン矢田南	変更無し
住居-67	ブライムメゾン照葉	変更無し
住居-68	エスティメゾン東白壁	取得と同時に変更

ポートフォリオの状況 ~住居~

徒歩時間別投資比率



本書の日付現在

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



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



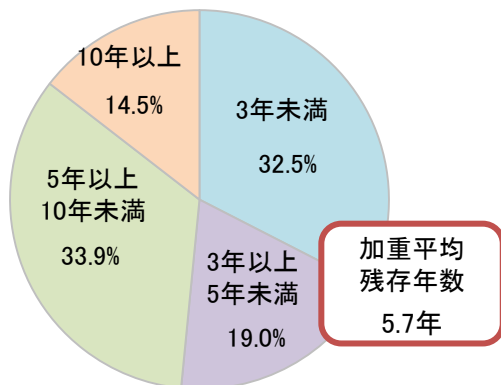
マスト博多



(注) 徒歩時間別投資比率は、各保有物件(住居)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います。したがって、投資比率の合計が100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 ～商業施設～

契約残存期間



平成24年9月期末(第14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



東京圏その他都市部

b-toss池袋



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、平成24年9月期末(第14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。

ポートフォリオ一覧(1)

平成24年9月期(第14期)末現在 保有物件

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 (%)		平成24年 3月期末	平成24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	4.8	5,260	99.2	94.5	平成17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	1.6	1,490	96.0	94.2	平成16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	1.8	1,730	92.6	87.6	平成15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	0.6	736	96.1	96.8	平成16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	1.2	1,260	98.7	100.0	平成16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	0.5	471	96.2	87.1	平成16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	1.2	1,350	92.7	95.0	平成16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	1.7	1,820	93.6	92.8	平成16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	1.2	1,360	94.4	100.0	平成16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	1.9	2,170	97.3	90.1	平成16年7月15日
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	196	91.9	87.2	平成3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	0.9	981	100.0	100.0	平成11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	1.9	1,930	100.0	100.0	平成19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	1.5	1,440	98.0	96.9	平成17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	0.8	978	100.0	97.5	平成17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	1.2	1,090	100.0	95.3	平成10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	1.4	1,410	97.3	84.4	平成19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	2.5	2,610	98.9	100.0	平成18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	1.1	969	100.0	93.8	平成18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	0.8	811	98.0	100.0	平成18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	1.0	930	100.0	96.8	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.8	2,620	93.2	98.7	平成18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	2.2	2,330	97.6	94.3	平成18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	2.0	1,940	99.0	97.1	平成18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	1.2	1,110	96.2	94.2	平成18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	1.0	916	96.8	98.5	平成18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	1.1	1,030	100.0	99.0	平成18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	1.7	1,820	97.7	100.0	平成19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	2.4	2,250	94.5	98.7	平成19年2月22日

ポートフォリオ一覧(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 (%)		平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和田	220.85	1,446.78	1,000	0.9	847	100.0	95.3	平成19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	0.8	742	100.0	94.6	平成19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	0.4	357	100.0	100.0	平成19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	0.8	662	97.6	100.0	平成19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	1.3	1,020	97.7	97.7	平成20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	2.4	2,170	99.2	92.5	平成20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	0.9	941	87.2	89.5	平成19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	2.0	1,860	99.2	95.5	平成19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	2.4	2,270	95.2	98.4	平成19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	0.9	919	100.0	96.3	平成19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	0.7	623	97.3	93.1	平成20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	2.1	1,770	96.7	96.3	平成20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古塚	4,590.91	9,465.09	2,250	2.0	2,160	98.3	97.0	平成19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	0.8	757	98.5	97.2	平成20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	0.8	753	100.0	100.0	平成20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	1.4	1,690	94.0	98.7	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	846.05	3,517.62	1,140	1.0	1,240	95.6	98.6	平成20年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.6	679	92.4	92.8	平成18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	0.6	743	97.0	95.0	平成20年1月28日
住居-54	ミテツツアC6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	2.1	2,300	96.8	94.3	平成20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	1.7	2,070	100.0	100.0	平成17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	1.0	1,131	93.1	100.0	平成18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	1.3	1,550	86.3	94.2	平成17年2月2日
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	1,429.67	4,691.72	1,640	1.5	1,690	-	100.0	平成20年10月28日
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	547.15	2,336.49	810	0.7	840	-	92.3	平成19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	0.5	543	-	85.1	平成18年6月13日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	4,069.42	8,945.61	1,810	1.6	1,820	-	100.0	平成8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	1.4	1,659	-	98.7	平成18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	2.6	2,860	-	92.0	平成16年9月7日
住 居 小 計			51,756.91	187,148.06	90,020	81.7	83,674	97.1	96.4	

ポートフォリオ一覧(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 (%)		平成24年 3月期末	平成24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	99,135.98	53,975.49	6,477	5.9	5,625	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	0.9	891	100.0	100.0	平成17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嘉祥寺 他	53,231.66	—	4,697	4.3	4,410	100.0	100.0	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.4	1,140	92.3	100.0	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	1.2	1,120	100.0	100.0	平成8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	1.8	1,540	88.8	77.5	平成17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	1.6	1,510	100.0	100.0	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市巾着子	23,304.57	6,283.76	1,355 (注9)	1.2	1,170	100.0	100.0	(注9)
商業施設等小計			186,867.77	72,770.69	20,193	18.3	17,406	99.8	99.7	
ポートフォリオの合計			238,624.68	259,918.75	110,214	100.0	101,080	98.3	97.7	

平成24年9月期(第14期)末保有

66物件

110,214百万円

平成24年10月1日(第15期)取得

5物件

9,285百万円

本書の日付現在(平成24年11月16日)保有

71物件

119,499百万円

(注1) 平成24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) スペース五反田、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、借地期間を平成14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、5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)より構成されている浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、平成17年7月28日に15,360百万円で取得し運用を開始したものです。以降、本投資法人は浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については浜松プラザイースト全体の面積を記載しています。なお、ハマブラ・フレスポ棟については貸地であり、建物はテナント所有となっているため延床面積には含めていません。また、「取得価格」及び「期末算定価額」については、当該準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。「建築時期」については、イトーヨーカ堂棟・管理棟が平成12年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が平成12年11月9日となっていますが、ハマブラ・フレスポ棟については、建物はテナント所有となっているため「建築時期」は記載していません。

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

(注9) 平成20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1百万円で平成21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、平成24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・ショップ棟が平成4年11月30日、レストラン棟が平成18年7月12日、クリスタル広場別棟が平成24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(%)	
			平成24年 3月期末	平成24年 9月期末		平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	平成24年 3月期末	平成24年 9月期末
住居-1	エスティメゾン銀座	5,290	5,280	5,260	△20	4.9	4.9	5.1	5.1	5.2	5.2
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1,730	1,480	1,490	10	5.0	5.0	5.1	5.1	5.3	5.3
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1,960	1,740	1,730	△10	5.0	5.0	5.1	5.1	5.3	5.3
住居-5	エスティメゾン恵比寿	700	740	736	△4	4.9	4.9	5.0	5.0	5.2	5.2
住居-6	エスティメゾン神田	1,360	1,250	1,260	10	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.3
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	576	511	471	△40	5.2	5.6	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-8	エスティメゾン北新宿	1,290	1,350	1,350	-	5.2	5.2	5.2	5.2	5.5	5.5
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1,870	1,840	1,820	△20	5.3	5.3	5.3	5.3	5.6	5.6
住居-11	エスティメゾン町田	1,360	1,360	1,360	-	5.7	5.7	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-12	エスティメゾン川崎	2,130	2,130	2,170	40	5.6	5.4	5.5	5.4	5.9	5.7
住居-13	エスティメゾン今池	300	197	196	△1	6.6	6.6	5.9	5.9	6.9	6.9
住居-14	エスティメゾン新川崎	1,018	961	981	20	6.1	6.0	4.8	4.7	6.4	6.3
住居-15	エスティメゾン横浜	2,090	1,930	1,930	-	5.4	5.4	5.2	5.2	5.6	5.6
住居-16	エスティメゾン亀戸	1,650	1,440	1,440	-	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-17	エスティメゾン目黒	887	963	978	15	5.1	5.0	4.9	4.8	5.3	5.2
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1,348	1,090	1,090	-	5.8	5.8	5.7	5.7	5.9	5.9
住居-19	エスティメゾン巣鴨	1,510	1,440	1,410	△30	5.1	5.1	4.8	4.8	5.4	5.4
住居-20	エスティメゾン京橋	2,774	2,600	2,610	10	5.6	5.6	5.5	5.5	5.7	5.7
住居-21	エスティメゾン目黒本町	1,220	969	969	-	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3
住居-22	エスティメゾン白楽	844	801	811	10	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-23	エスティメゾン南堀江	1,055	925	930	5	5.6	5.6	5.3	5.3	5.9	5.9
住居-24	スペーシア五反田	3,043	2,620	2,620	-	5.3	5.3	5.0	5.0	5.5	5.5
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	2,440	2,310	2,330	20	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	2,200	1,940	1,940	-	5.1	5.1	4.8	4.8	5.4	5.4
住居-27	エスティメゾン南麻布	1,300	1,090	1,110	20	4.9	4.8	4.6	4.5	5.2	5.1
住居-28	エスティメゾン城東	1,075	897	916	19	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-29	エスティメゾン塚本	1,250	1,000	1,030	30	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1,900	1,830	1,820	△10	5.3	5.3	5.0	5.0	5.6	5.6
住居-31	エスティメゾン麻布十番	2,700	2,220	2,250	30	4.9	4.8	4.6	4.5	5.2	5.1
住居-33	エスティメゾン板橋本町	1,000	852	847	△5	5.2	5.2	4.9	4.9	5.5	5.5

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(%)	
			平成24年 3月期末	平成24年 9月期末		平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	平成24年 3月期末	平成24年 9月期末
住居-34	エスティメゾン大泉学園	871	718	742	24	5.3	5.3	5.0	5.0	5.6	5.6
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	445	356	357	1	6.1	6.0	5.9	5.8	6.3	6.2
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	840	654	662	8	6.1	6.0	5.9	5.8	6.3	6.2
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1,420	1,020	1,020	-	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-39	エスティメゾン東品川	2,610	2,170	2,170	-	5.3	5.3	5.1	5.1	5.5	5.5
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1,000	936	941	5	5.8	5.8	5.7	5.7	5.9	5.9
住居-41	エスティメゾン西中島	2,250	1,860	1,860	-	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	2,700	2,310	2,270	△40	5.2	5.2	4.9	4.9	5.5	5.5
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1,012	911	919	8	5.3	5.3	4.9	4.9	5.6	5.6
住居-44	エスティメゾン千駄木	757	622	623	1	5.3	5.3	4.9	4.9	5.6	5.6
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	2,300	1,770	1,770	-	5.1	5.1	4.8	4.8	5.4	5.4
住居-46	エスティメゾン博多東	2,250	2,140	2,160	20	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	6.1
住居-47	エスティメゾン上呉服	900	738	757	19	5.9	5.9	5.9	5.9	6.0	6.0
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	871	737	753	16	5.2	5.1	5.3	5.2	5.5	5.4
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,690	1,690	-	5.8	5.8	5.7	5.7	6.1	6.1
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1,240	1,240	-	5.9	5.9	5.7	5.7	6.2	6.2
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	679	679	-	6.0	6.0	5.9	5.9	6.3	6.3
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	714	733	743	10	5.3	5.2	5.4	5.3	5.6	5.5
住居-54	ミテツツアC6	2,260	2,300	2,300	-	5.3	5.3	5.1	5.1	5.5	5.5
住居-55	マスト博多	1,920	1,960	2,070	110	6.4	6.1	5.9	5.6	6.6	6.3
住居-56	エスティメゾン錦糸町	1,050	1,124	1,131	7	5.2	5.2	4.9	4.9	5.4	5.4
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1,450	1,570	1,550	△20	5.4	5.3	5.5	5.4	5.7	5.6
住居-58	プライムメゾン御器所	1,640	-	1,690		-	5.9	-	5.9	-	6.2
住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	810	-	840		-	5.6	-	5.4	-	5.8
住居-60	プライムメゾン北田辺	540	-	543		-	5.9	-	5.7	-	6.1
住居-61	プライムメゾン百道浜	1,810	-	1,820		-	6.0	-	5.5 (注4)	-	6.3
住居-62	エスティメゾン秋葉原	1,560	-	1,659		-	5.1	-	4.8	-	5.3
住居-63	エスティメゾン笹塚	2,830	-	2,860		-	5.1	-	4.9	-	5.3
住 居 小 計		90,020	73,994	83,674	268 (注5)	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7

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(%)	
			平成24年 3月期末	平成24年 9月期末		平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	平成24年 3月期末	平成24年 9月期末	平成24年 3月期末	平成24年 9月期末
商業-1	浜松プラザ(注6)	6,477	5,615	5,625	9	6.4	6.4	6.2	6.2	6.6	6.6
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	895	891	△4	4.7	4.7	4.4	4.4	5.0	5.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注7)	4,697	3,786	4,410	623	—	—	—	—	—	—
商業-4	b-town南青山	1,530	1,200	1,140	△60	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,120	1,120	—	6.7	6.7	6.4	6.4	7.0	7.0
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,540	1,540	—	5.4	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,500	1,510	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	1,120	1,170	50	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
商業施設等小計		20,193	16,777	17,406	629	5.8	5.8	5.7	5.7	6.0	6.0
ポートフォリオの合計		110,214	90,771	101,080	897 (注5)	5.5	5.5	5.3	5.3	5.8	5.7

(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) 平成24年3月期末(第13期)の「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく数値を記載しています。また、平成24年9月期末(第14期)の「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値又は不動産価格調査に基づく数値を記載しています。

(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) 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、平成24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。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、平成24年3月期(第13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(平成24年9月期(第14期)に取得した6物件は除いています)。

(注6) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、平成17年7月28日に15,360百万円で取得し運用を開始したのですが、平成24年3月30日にその一部を譲渡しており、以降、本投資法人は浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」及び「期末算定価額」は当該準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。

(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(%)	
		平成24年3月期末 (第13期)	平成24年9月期末 (第14期)	平成24年3月期末 (第13期)	平成24年9月期末 (第14期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.0～6.1*	6.1～7.7*	6.0～6.4*	6.1～7.7*

* 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	株式会社みずほコーポレート銀行	H24.9.5	750百万円	0.58000%	変動	H25.8.30	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		750百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H24.10.1	1,150百万円	0.58000%	変動	H25.8.30	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,150百万円					
	小計		3,800百万円					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社七十七銀行	H22.8.31	500百万円	1.12833%	変動	H25.2.28	(注3)	無担保
	株式会社広島銀行		500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,200百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,342百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.10.1	500百万円	1.12833%	変動	H25.2.28	(注4)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	株式会社あおぞら銀行	H23.2.28	1,500百万円	1.02833%	変動	H25.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		600百万円					
	株式会社三井住友銀行		600百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.6.10	100百万円	1.02833%	変動	H25.8.30	(注4)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	小計		15,342百万円					
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	H22.7.30	500百万円	1.42000%	固定	H26.2.28	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484百万円					
	株式会社三井住友銀行		2,146百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行	H23.2.28	1,300百万円	1.43000%	固定	H26.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		4,954百万円					
	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	H23.5.9	600百万円	1.57000%	固定	H28.2.29	(注3)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行		2,000百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行		425百万円					
	株式会社三井住友銀行		425百万円					

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	農林中央金庫	H23.7.29	1,500百万円	1.15900%	固定(注5)	H27.2.27	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		500百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	株式会社池田泉州銀行	H24.2.1	500百万円	0.99850%	固定(注5)	H27.2.27	(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					
	株式会社みずほコーポレート銀行		700百万円					
	株式会社あおぞら銀行	H24.3.2	100百万円	1,18975%	固定(注5)	H29.2.28	(注4)	無担保
	信金中央金庫		100百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行		200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社三井住友銀行		200百万円					
	三井住友信託銀行株式会社		100百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300百万円					
	株式会社りそな銀行		200百万円					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200百万円					
	株式会社福岡銀行	500百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	400百万円						
	株式会社三井住友銀行	1,100百万円						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300百万円						
	株式会社山口銀行	500百万円						
	農林中央金庫	H24.8.2	2,352百万円	0.95750%	固定(注5)	H29.8.31	(注3)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		176百万円					
株式会社三井住友銀行	H24.8.2	176百万円	1.15475%	固定(注5)	H31.2.28	(注3)	無担保	
株式会社日本政策投資銀行		941百万円						
株式会社みずほコーポレート銀行		1,470百万円						
株式会社三井住友銀行		1,470百万円						
	小計		42,233百万円					
	借入金計		61,375百万円					

有利子保証金

	相手先	受入日	本書の日付現在の残高(注1)	利率(注2)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	416百万円	2.00000%	固定	H27.10.31(注7)	—	有担保
有利子保証金計			416百万円					

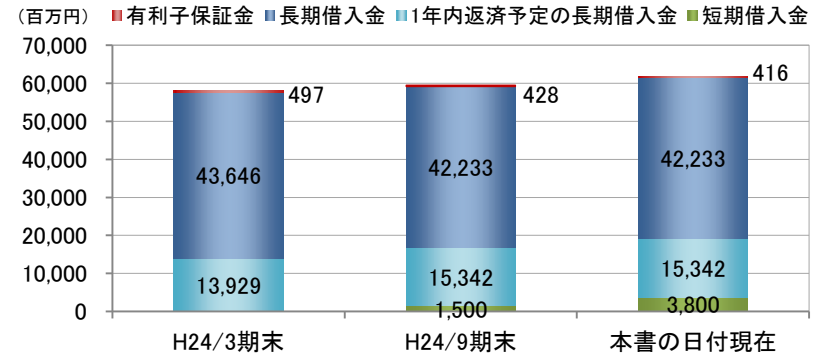
有利子負債合計 61,792百万円

(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) 平成24年10月31日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) 第2回無担保投資法人債の償還資金 (注7) 平成24年3月以降は、毎月11,572千円ずつ返済

有利子負債の状況

有利子負債の概要

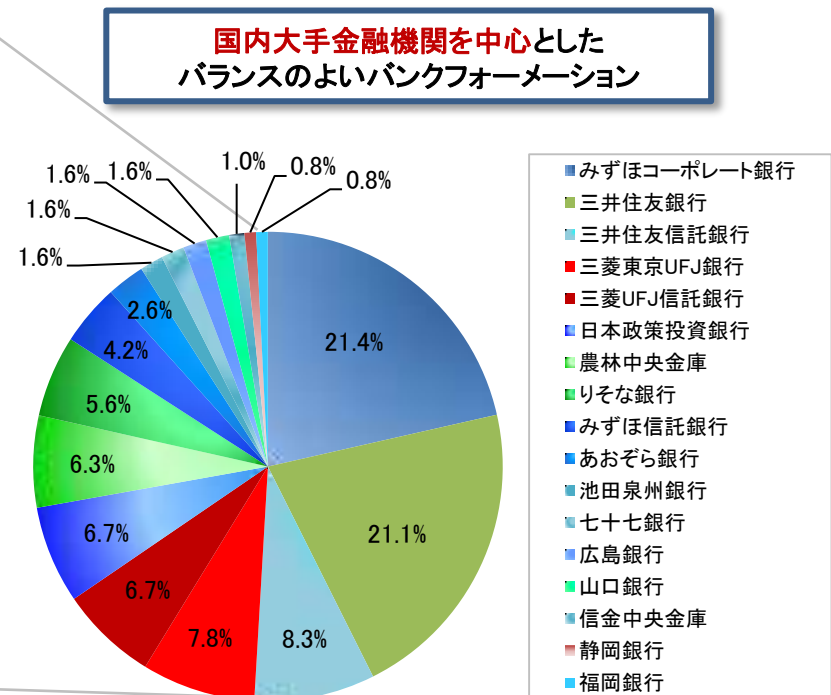
	期末残高	平均調達金利(注2)	本書の日付現在残高
短期借入金	1,500百万円	0.6%	3,800百万円
長期借入金(注3)	57,575百万円	1.2%	57,575百万円
有利子保証金	428百万円	2.0%	416百万円
投資法人債	-百万円	-%	-百万円
有利子負債合計	59,503百万円	1.2%	61,792百万円
LTV(注4)	52.1%		



金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

本書の日付現在

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	13,132百万円	21.4%
株式会社三井住友銀行	12,973百万円	21.1%
三井住友信託銀行株式会社	5,100百万円	8.3%
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800百万円	7.8%
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,142百万円	6.7%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	6.7%
農林中央金庫	3,852百万円	6.3%
株式会社りそな銀行	3,450百万円	5.6%
みずほ信託銀行株式会社	2,584百万円	4.2%
株式会社あおぞら銀行	1,600百万円	2.6%
株式会社池田泉州銀行	1,000百万円	1.6%
株式会社七十七銀行	1,000百万円	1.6%
株式会社広島銀行	1,000百万円	1.6%
株式会社山口銀行	1,000百万円	1.6%
信金中央金庫	600百万円	1.0%
株式会社静岡銀行	500百万円	0.8%
株式会社福岡銀行	500百万円	0.8%
借入金総額	61,375百万円	100.0%



(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、比率は小数第二位を四捨五入しています。したがって各比率の合計は100%とならない場合があります。(注2) 平均調達金利は平成24年9月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数第二位を四捨五入しています。(注3) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。(注4) LTV=期末有利子負債総額/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)

平成24年9月末現在の投資主概況

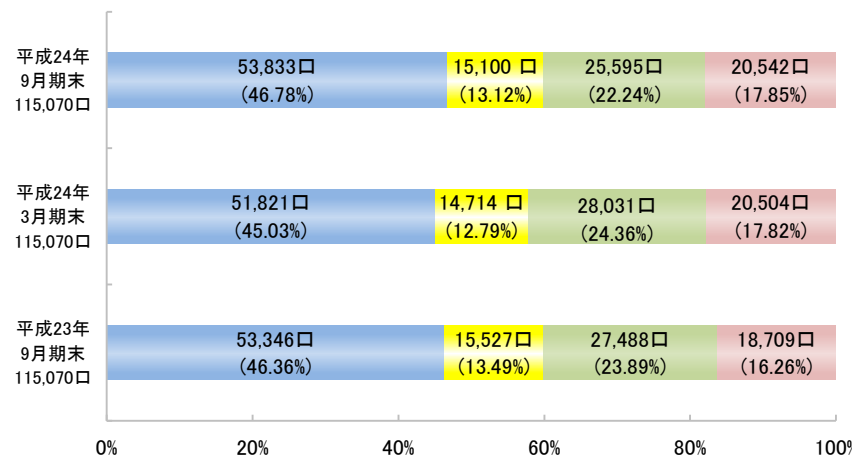
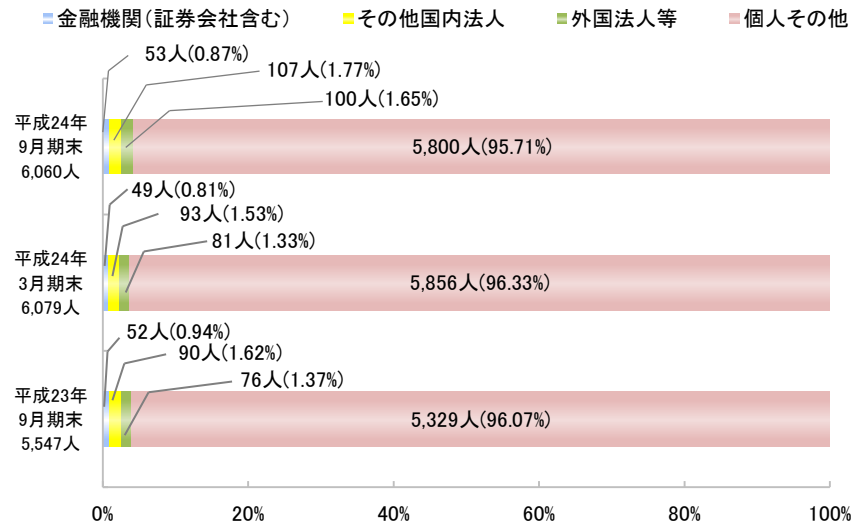
主要な投資主

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)	28,494	24.76
ゴールドマンサックスインターナショナル	10,672	9.27
積水ハウス株式会社	7,800	6.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,845	5.07
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,438	4.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,812	4.18
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー・ノントリティー クライアーツ 613	3,727	3.23
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	3,000	2.60
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,808	2.44
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
合 計	75,196	65.34

■平成24年11月13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	みずほ信託銀行株式会社	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	ター投資顧問株式会社
保有株券等の数(総数)	8,376口	12,348口	9,915口	16,015口
株券等の保有割合	7.28%	9.11%	7.32%	11.82%
提出日	H24.9.24	H24.10.4	H24.10.18	H24.10.18

投資主の状況



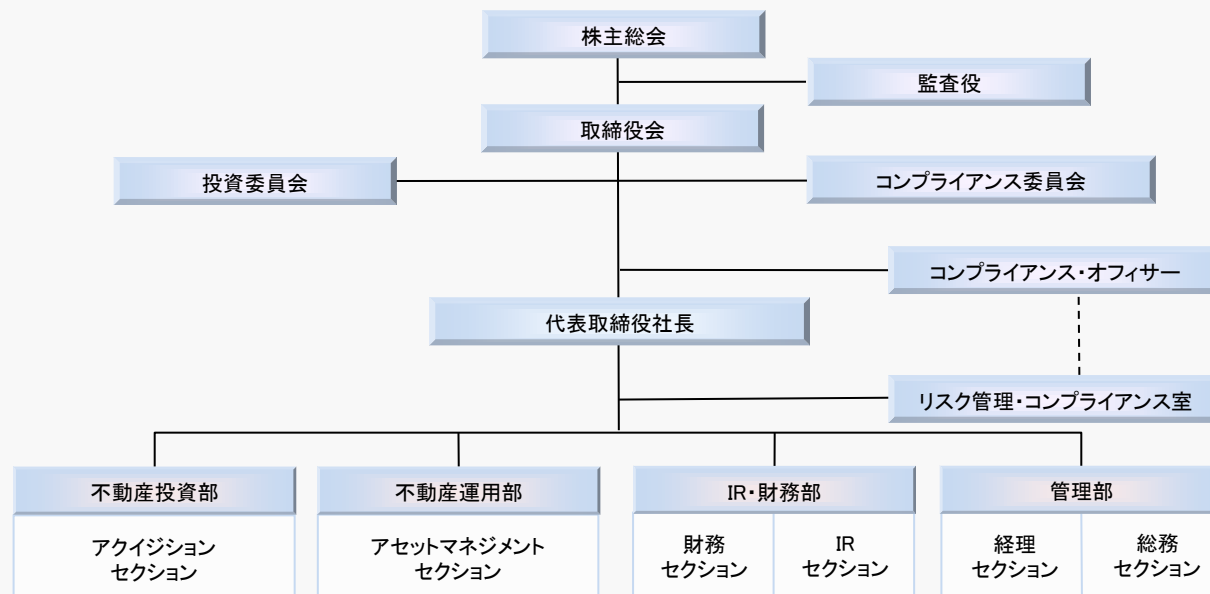
資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の運用体制

本書の日付現在

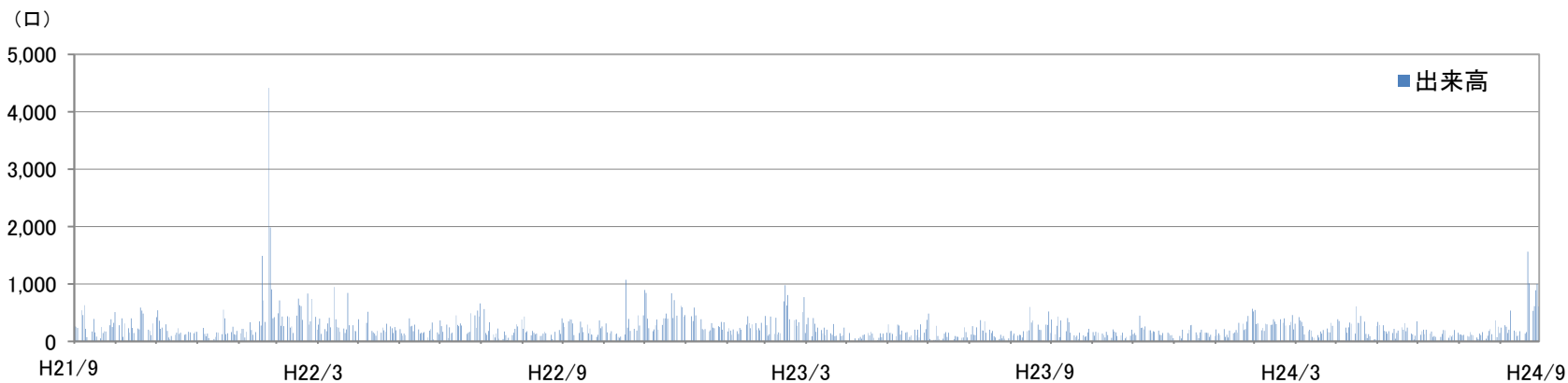
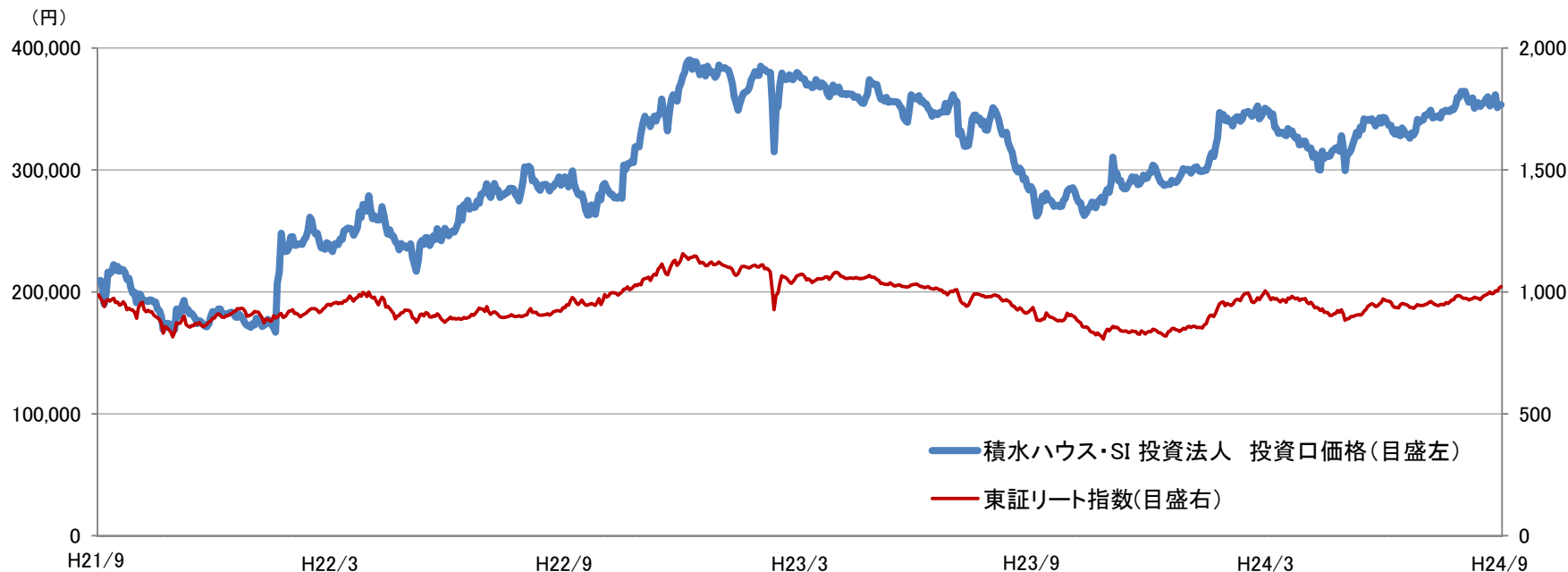
商 号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)
設 立	平成16年7月28日
資本金	200百万円
株 主	積水ハウス株式会社(75%出資) 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
役職員数	31名(非常勤役員除く)
組織図	

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



投資口価格の推移

積水ハウス・SI 投資法人 投資口価格の推移





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



積水ハウス・SI 投資法人