

# 平成 24 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 5 月 16 日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・S I 投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8973 URL <http://www.shsi-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 坂本 光司

資産運用会社名 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 井上 順一  
 問合せ先責任者 管理部長 浅本 誠  
 TEL 03 - 5215 - 8973 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月27日 分配金支払開始予定日 平成24年6月15日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成 24 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	3,705	(4.9)	1,600	(△1.4)	1,165	(0.8)	1,164	(0.7)
23年9月期	3,533	(2.0)	1,622	(△2.0)	1,156	(1.1)	1,155	(2.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年3月期	10,117	2.3	1.0	31.5
23年9月期	10,045	2.2	1.1	32.7

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
24年3月期	10,117	1,164	0	0	100.0	2.3
23年9月期	10,045	1,155	0	0	100.0	2.2

(注) 配当性向は、小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年3月期	112,800	51,687	45.8	449,183
23年9月期	109,664	51,679	47.1	449,112

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年3月期	11,271	△6,776	3,543	13,631
23年9月期	1,821	△2,481	1,173	5,593

2. 平成24年9月期の運用状況の予想（平成24年4月1日～平成24年9月30日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
24年9月期	百万円 % 3,550 (△4.2)	百万円 % 1,608 (0.5)	百万円 % 1,170 (0.4)	百万円 % 1,167 (0.3)	円 10,150	円 0

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成24年9月期） 10,150円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

(2) 発行済投資口数

- |                       |        |           |        |           |
|-----------------------|--------|-----------|--------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 24年3月期 | 115,070 口 | 23年9月期 | 115,070 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 24年3月期 | 0 口       | 23年9月期 | 0 口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・ この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・ 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、17ページ記載の「平成24年9月期（第14期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

### <当期中における変更事項>

#### (1) パイプラインサポート契約の締結

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成 24 年 1 月に積水ハウスグループ<sup>(注)</sup>の一員である積和不動産各社<sup>(注)</sup>のうち、積和不動産株式会社との間で「優先交渉権等に関する契約」を、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を、それぞれ締結しました。

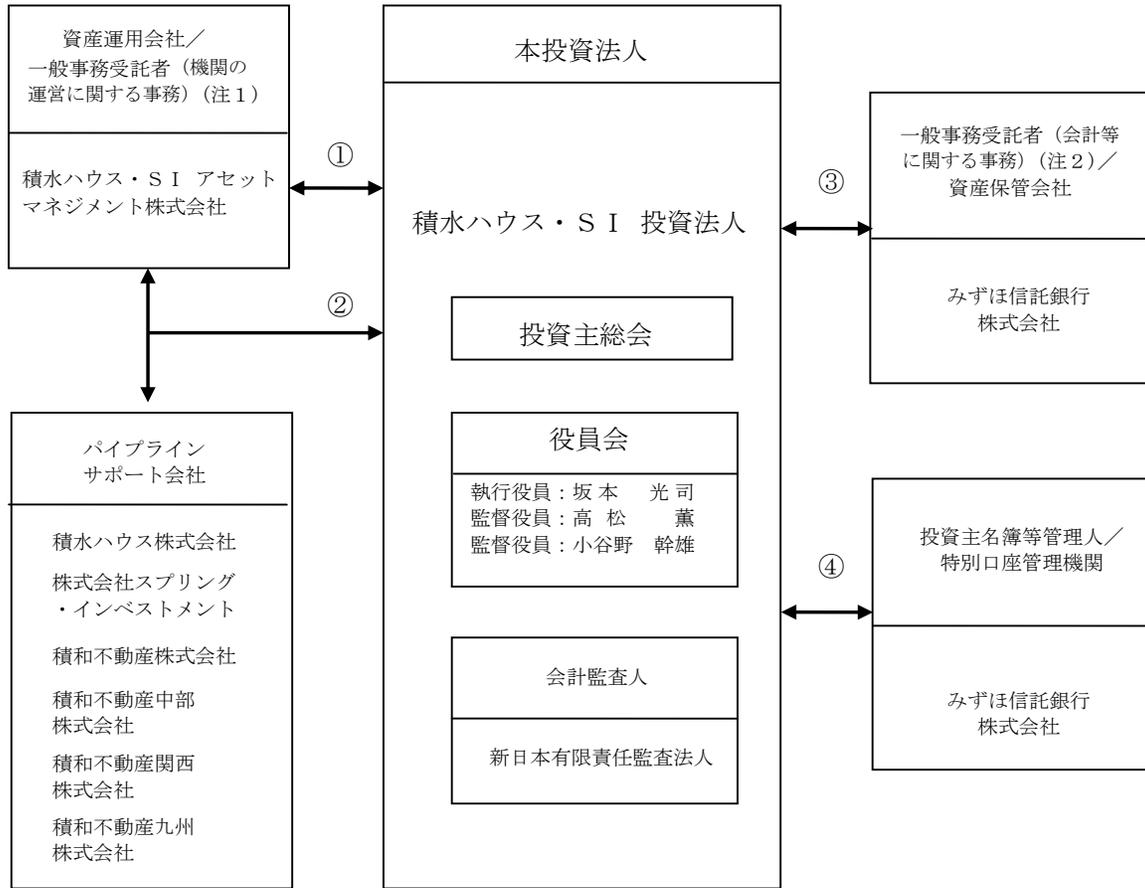
(注)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウス株式会社（以下、「積水ハウス」といいます。）とその子会社 123 社及び関連会社 15 社で構成される企業集団をいいます。また、「積和不動産各社」とは、積水ハウスの 100%子会社であり、積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の 6 社をいいます（平成 24 年 1 月末日現在）。

#### (2) 投資法人債管理委託契約及び投資法人債事務委託契約の終了

本投資法人は、みずほ信託銀行株式会社との間で本投資法人が平成 19 年 3 月 13 日に発行した第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）の管理及び当該投資法人債に関する一般事務の委託にかかる管理委託契約を締結していましたが、当該投資法人債を平成 24 年 3 月 13 日に償還したことにより、投資法人債管理委託契約及び投資法人債事務委託契約の効力は消失しています。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成 23 年 12 月 27 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本投資法人の仕組図は次のとおりです。

本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約／機関運営事務委託契約
②	優先交渉権等に関する契約／物件情報優先提供に関する契約／優先交渉権に関する契約（注3）
③	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
④	事務委託契約（投資口事務受託契約）及び特別口座の管理に関する契約

（注1）機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。）、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

（注2）会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

（注3）本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を、株式会社スプリング・インベストメントとの間で「物件情報優先提供に関する契約」を、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を、それぞれ締結しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（平成 23 年 12 月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、本投資法人は、「住居・商業施設中心の総合型リート」から「住居物件を中心とする総合型リート」への転換を図ることなどを目的として、資産運用の対象及び方針の改定を含む規約の一部変更議案（以下「本規約変更議案」といいます。）を平成 24 年 6 月 12 日に開催される予定の第 5 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議する予定であり、本規約変更議案が承認可決された場合には、当該変更に合わせて資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン及び利害関係者取引規程の変更を予定しています。運用ガイドライン及び利害関係者取引規程の変更概要は以下のとおりです。本規約変更議案の詳細については、「第 5 回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

#### 《運用ガイドラインの変更概要》

##### i 投資対象の選定方針及び用途別分散投資

本投資法人は、本投資主総会において本規約変更議案が承認可決されることを条件として、その規約における主たる投資対象を「住居」のみとし、「商業施設」の位置付けを主たる投資対象から分散投資の対象へと変更する予定です。資産運用会社は、これに併せて、運用ガイドラインにおける投資対象の選定方針について以下のとおり見直し、本投資法人の事業価値、投資主価値の最大化を図るべく、本投資法人の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ポートフォリオの構築を目指していきます。

- ・ コア・アセット（本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産）を住居のみとし、これまで住居に次ぐ中心的用途としてきた商業施設の位置付けを、コア・アセットからバランス・アセット（本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産）に変更
- ・ コア・アセットとして位置付けられる「住居」に「運営型住居」<sup>(注1)</sup>が含まれることを明確化

(注1)「運営型住居」とは、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であり、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等をいいます。

また、これらの変更を踏まえた、コア・アセットである「住居」とバランス・アセットである「商業施設等」<sup>(注2)</sup>の用途別分散投資の組入比率は、以下の割合を目処として資産運用を行うこととします。

(注2)「商業施設等」とは、小売・卸売・飲食・サービス等の用に供される商業施設、オフィスビル及びその他をいいます。

## 【用途別分散投資の組入比率 (変更後)】

不動産関連資産の用途区分		組入比率 (取得価格ベース)
コア・アセット	住居	80～100% (うち運営型住居 0～10%)
バランス・アセット	商業施設等	0～20%

## ii 地域別分散投資

資産運用会社は、これまで運用ガイドラインにより、不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ、将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）の東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部を主な投資対象地域と定めていました。また、平成 22 年 3 月まで資産運用会社の親会社であった株式会社ジョイント・コーポレーションが東京都心・城南地区を事業基盤エリアとしていたことから、そのエリアの住居における組入比率の目処を最大としていました。

この東京圏の不動産売買市場及び不動産賃貸市場に対する資産運用会社の認識に大きな変化はありませんが、資産運用会社は、本投資法人の収益の安定性の更なる向上を図るため、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し「東京圏主要都市部」と定めるなど、運用ガイドライン上の地域別分散投資のエリア区分を見直すこととしました。

具体的には、以下のとおり東京圏をその地域特性に応じて 2 つの投資エリアに分類し、その位置付けに応じて安定的な収益の確保を目指すこととしています。

- ・ 東京圏主要都市部：東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・ 東京圏その他都市部：東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。

また、東京圏以外のエリアへの地域的分散投資への投資姿勢としては、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏に限らず政令指定都市をはじめとする地方主要都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）の不動産関連資産に対しても投資を行うこととしています。

地方主要都市部への投資姿勢について従来からの実質的な変更はありませんが、積水ハウスを中核的な企業とする積水ハウスグループの知名度・実績・ノウハウやその 100%子会社である積和不動産各社の全国的な不動産賃貸ネットワークの活用効果が東京圏と同様に期待できる投資エリアであると考えています。

なお、これらの変更を踏まえた地域分散投資の組入比率は、以下の割合を目処として資産運用を行うこととします。

【地域別分散投資の組入比率（変更後）】

投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
		住居	商業施設等
東京圏主要都市部 （重点投資エリア）	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	70%程度 （注4）	個別物件の 立地特性・商圏 を考慮しつつ 投資する
東京圏其他都市部	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	東京圏主要都市部 と合わせて 80%程度 （注4）	
地方主要都市部 （注3）	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	20%程度 （注4）	

（注3）政令指定都市をはじめとする地方主要都市をいい、原則として人口 50 万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市をいいます。

（注4）程度とは、±10%をいいます。

iii 住居タイプ

資産運用会社は、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ことを基本的な投資姿勢とし、これまで運用ガイドラインにより、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル及びコンパクトタイプを主な住居タイプとする物件を中心に、ファミリー及びラージタイプを主な住居タイプとする物件にも投資を行うこととしてきました。

一般の運用ガイドラインの変更に伴い、この基本的な投資姿勢をより明確にすべく、シングル及びコンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、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、主たる投資対象とすることとしました。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行うこととします。

本投資法人は、これまで多様な住宅ニーズに対応してきた実績・ノウハウを有する積水ハウスとの協働を成長戦略の中心として、テナント満足度の向上を企図したポートフォリオの構築を推進していきます。

なお、運用ガイドライン変更後の本投資法人が投資対象とする住居タイプの詳細は、以下のとおりです。

## 【住居タイプの区分（変更後）】

住居タイプ区分	投資基準・分類方法
シングル	<p>○主たるテナント            単身生活者            会社都合による単身生活者</p> <p>○望ましい立地環境            交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境</p>
コンパクト	<p>○主たるテナント            子供のいない共働きの夫婦            所得水準の高い単身生活者            会社都合による単身生活者及び夫婦            子供が独立した高齢の夫婦            自宅を仕事場とする独立事業者（SOHO）</p> <p>○望ましい立地環境            交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境</p>
ファミリー	<p>○主たるテナント            家族数 2 から 4 名程度の一般的家族            所得水準の高い単身生活者            会社都合による単身生活者、夫婦及び家族</p> <p>○望ましい立地環境            職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で            治安良好な周辺住環境</p>
ラージ	<p>○主たるテナント            企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層</p> <p>○望ましい立地環境            東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利            便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</p>

## 《利害関係者取引規程の変更概要》

## i 利害関係者の範囲

本投資法人又は資産運用会社との利益相反関係の実態に即して資産運用会社の株主を全て利害関係者の範囲に含めるなど、利害関係者の範囲を変更するものです。

ii 利害関係者からの特定資産の取得価格の制限

資産運用会社は、平成 19 年 8 月に、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡大を企図して、利害関係者からの不動産等の取得についてその取引金額の上限を引き上げていましたが、今般の利害関係者の範囲の見直しと併せ、利益相反のおそれがある取引の牽制機能を高めるため、その上限を、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の 105%以下の金額から同じく不動産鑑定評価額等以下の金額に引き下げるなどの変更を行うものです。

iii 利害関係者への媒介手数料の支払

資産運用会社は、従来、利害関係者に不動産の取得又は売却に係る媒介手数料を支払う場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内で、かつ、資産運用会社が当該取引に関して受領する運用報酬の額を控除した残額を、媒介手数料の上限と定めていました。

今般、当該取扱いについて、本投資法人及び資産運用会社が積水ハウスとの間で締結した優先交渉権等に関する契約やスプリング・インベストメントとの間で締結した物件情報優先提供に関する契約等に基づき優先的に資産運用会社に提供される物件情報をはじめ、利害関係者の媒介による優良物件の取得機会を、かかる媒介手数料の制約により逸することを回避するため、その利害関係者に対して支払う媒介手数料の上限を、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とする変更を行うものです。

《実施期日》

平成 24 年 6 月 12 日

（ただし、本投資主総会において本規約変更議案が承認可決されることを停止条件とします。）

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスと、国際的なファンド・マネージャーである株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といい、積水ハウスと併せて、以下「スポンサー」と総称します。）をスポンサーとする投資法人であり、「住宅中心の総合型リート」として安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、「ジョイント・リート投資法人」として投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）に基づき、平成 17 年 4 月 20 日に設立され、同年 7 月 28 日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8973）しました。その後、平成 22 年 3 月に本投資法人のスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、本投資法人のブランドイメージを確立するため、本投資法人の商号を平成 22 年 6 月 30 日付で「積水ハウス・S I 投資法人」に変

更しました。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部（各地域の詳細については、後記「5 参考情報 (1) 投資状況」における脚注をご参照下さい。以下同じです。）の住居（住居を主とする複合施設を含みます。以下同じです。）及び商業施設（小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。）から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

#### (ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、被災した設備の復旧等により設備投資に緩やかな増加がみられ、また、個人消費が自動車に対する需要刺激策等の効果もあって底堅さを増してきていることなどもあり、緩やかに持ち直しています。

こうした環境のなか、J-REIT市場においては、平成 24 年 2 月に日本銀行が追加的な金融緩和等を公表したことに加えて、欧州債務問題に対する警戒感の後退や円高が一服したことなどもあり投資家心理が改善した結果、東証REIT指数は平成 24 年 2 月以降大幅に上昇しました。

他方、地価動向については、平成 24 年 1 月 1 日時点の地価公示によると、全国平均の地価は、住宅地・商業地ともに 4 年連続の下落となりましたが、下落率は 2 年連続で縮小傾向を示しています。また、東京圏の住宅地では、地価の上昇地点数が前年調査より減少しており、東日本大震災後における不動産取引の低迷による影響と考えられますが、全国の地価の上昇地点数は、全用途で前年調査より増加しています。特に三大都市圏（東京圏、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）をいいます。）においては、住宅地は商業地に比べて下落率が小さくなっており、地価上昇地点数はマンション需要の旺盛な地点に集中していることから、マンション需要が地価の回復を牽引しているものと考えられます。

#### A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

政令指定都市などの大都市においては、他地域からの人口流入などにより世帯数が増加基調で推移しているなかで、生活利便性・都心接近性を重視する住宅志向などを背景に、マンションに居住する世帯が増加している状況にあります。特にマンションの居住世帯数は、世帯総数の増加を上回るペースで増加しており、なかでも賃貸マンションに関しては、分譲マンションを上回るペースで居住世帯数が増加している状況となっています。

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告（平成 24 年 3 月分）によると、平成 23 年 12 月まで 4 か月連続前年同月比で減少していた賃貸住宅の着工数がその翌月より 3 か月連続で増加に転じたものの、着工戸数は最盛期に比べ依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は過小供給の状況にあると考えられます。

## B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成23年年間回顧）によると、平成23年10～12月期の小売業販売額は、薄型テレビやエアコン、冷蔵庫などの販売が不調だったものの、前年の買い換え補助制度終了により減少していた環境対応車の販売が反動により大幅に増加したことに加え、コンビニエンスストアなどにおいて、前年10月からのたばこ値上げに伴う買い控えの反動があったことなどにより、5四半期ぶりに増加しました。大型小売店（百貨店、スーパー）では、コートや鍋物関連商材等が気温の低下とともに動きがみられたものの、全般的には衣料品の不調などにより低調でした。

店舗賃料に関しては、復興需要などにより一部のエリアで賃料の上昇がみられたものの、エリアによって傾向は異なっており、全国的にはほぼ横ばいで推移しています。

## (ハ) 運用実績

### A. 資産規模拡大に向けた諸施策

#### [資産規模の推移]

当期は、平成23年9月期末に保有していた58物件、取得価格（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）の合計106,234百万円で運用を開始し、平成24年2月に住居2物件（取得価格の合計2,970百万円）、同年3月に住居1物件（取得価格1,450百万円）を取得しました。また、同年3月に商業施設1物件の一部（譲渡価格8,580百万円（譲渡対象部分に係る取得価格8,882百万円））及び住居1物件（譲渡価格790百万円（取得価格766百万円））の譲渡を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は60物件（住居52物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は101,006百万円（住居80,830百万円、商業施設20,175百万円）となりました。

#### [運用資産の入替え]

本投資法人が平成24年3月に実施した資産の譲渡は、本投資法人が保有する商業施設であり最大規模物件でもある浜松プラザの一部を積水ハウスへ、住居物件であるスペーシア目黒不動前を積和不動産株式会社へそれぞれ譲渡したのですが、併せて同年4月（平成24年9月期）に積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」4物件を取得しており、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートにより運用資産の入替えを実施し、ポートフォリオの質的向上を推進しています。

#### [物件取得ルート・取得機会の拡大]

本投資法人及び資産運用会社は、前記「1. 投資法人の関係法人（1）パイプラインサポート契約の締結」に記載のとおり、平成24年1月に積水ハウスグループの一員である積和不動産株式会社との間で「優先交渉権等に関する契約」を、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を、それぞれ締結し、同グループからの物件取得ルートの更なる強化を図るとともに、同年2月に積和不動産九州株式会社より同社が開発・保有する「マスト博多」を取得し、同グループの物件供給力を活用した外部成長を図りました。また、本投資法人は、同月に、東

京都内に所在する築年数が浅い住居 15 物件に係る不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得することにより、当該住居 15 物件の取得に係る優先交渉権を獲得しました。

#### B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向及びテナントの需要動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。

住居については、物件特性に応じ、適切な賃料設定を意識したリーシング活動を行い、エントランスのリニューアルを始めとするテナント満足度向上策等も実施しました。前期に引続き高水準の契約更新率を維持し、住居全体の稼働率は平成 24 年 3 月末日現在 97.1%となりました。

商業施設については、プロパティ・マネジメント会社との連携によるリーシングマネジメントを着実に実施した他、空区画が生じていた浜松プラザの一部譲渡の効果もあり、商業施設全体の稼働率は平成 24 年 3 月末日現在 99.8%となっています。

#### (二) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、財務基盤の安定性を意識した資金調達を実施しました。平成24年2月に物件取得資金に充当するため、3,200百万円を長期借入（借入期間：約3年1か月）により調達し、同年3月に同じく物件取得資金に充当するため、1,500百万円を長期借入（借入期間：約5年）により調達しました。また、同年3月には第2回無担保投資法人債の償還資金に充当するため、5,000百万円を長期借入（借入期間：約5年）により調達し、同投資法人債の償還を行いました。なお、変動金利であるこれらの借入れは、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は58,073百万円（1年内返済予定の長期借入金13,929百万円、長期借入金43,646百万円、有利子保証金497百万円）となっています。

また、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、当期末現在において、発行体格付「A（安定的）」となっています（平成24年4月26日付で、株式会社格付投資情報センターより、格付の方向性を「ポジティブ」に変更することが公表されています。）。なお、本投資法人は、資金調達手段の多様化、機動的な資金調達の確保を目的として平成22年2月に行った投資法人債の発行登録の効力が平成24年2月で消失したため、改めて以下の投資法人債の発行登録を行っています。

## 【投資法人債の発行登録の概要】

発行登録の対象	発行予定額	発行予定期間
投資法人債 (短期投資法人 債を除きます。)	1,000 億円	平成 24 年 2 月 15 日から平成 26 年 2 月 14 日まで

## (ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、資産の一部譲渡に伴う譲渡損が発生したものの、運用資産が高稼働で推移したことなどもあり、当期の実績として、営業収益は 3,705 百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は 1,600 百万円となり、経常利益は 1,165 百万円、当期純利益は 1,164 百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 10,117 円となりました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成24年4月)によると、日本経済の先行きについては、輸出が増加基調に復するほか、復興需要の増加が公的需要・民間需要の両面で、景気の押し上げに寄与することで、平成24年度前半には緩やかな回復経路に復していくと考えられています。但し、復興関連需要や企業・家計の中長期的な成長期待に関する不確実性がある中で、海外経済の動向やわが国の財政の持続可能性を巡る様々な問題の行方によっては、今後の見通しに一定の下振れが生じる可能性があり、動向を注視していく必要があると考えられます。

このような環境下、不動産取引市場は、東日本大震災後の一時的な停滞からは回復し、J-REITや私募ファンドなどを中心として、投資意欲は高まってきているものの、市場に流通している投資対象となり得る物件は少ない状態が続いています。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

## (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

## A. 外部成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から、高品質な賃貸住宅を中心としたポートフォリオの構築をより強力かつ適切に推進していくために、前記「(1) 運用方針」に記載のとおり、資産運用の対象及び方針の改定を含む規約の一部変更を予定しており、併せて、資産運用会社において運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を改定します。本投資法人は、これらに

定める運用方針等のもと、本投資法人の事業価値、投資主利益の最大化を目指します。

そのため、コア・アセットへの投資については、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループからの運用資産の取得を本投資法人の成長戦略の基軸におき、同じくスポンサーである株式会社スプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努め、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

## B. 内部成長戦略

本投資法人は、保有物件の運用において引き続き効果的なリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を継続していきます。具体的には、既存住居物件においてプロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により収益力の維持・向上を図る他、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件（一部の物件を除きます。）に係るブランド名に関し、「エステイメゾン」を導入することで、「プライムメゾン」と併せて本投資法人のブランド訴求力を高め、リーシング活動の更なる強化を目指します。

### [本投資法人の主要ブランド説明]

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エステイメゾン)
ロゴタイプ		
ブランド説明	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	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

上記の他、本投資法人は、積和不動産各社が企画・開発した賃貸住宅「MAST (マスト)」シリーズを主要ブランドの一つとして考えており、平成 24 年 2 月 1 日付で積水ハウスの 100%子会社である積和不動産九州株式会社より「マスト博多」を取得しています。

### [名称変更する保有物件及び変更時期]

本投資法人は、新ブランド「エステイメゾン」の導入にあたって、まず最初に以下の物件の名称について平成 24 年 8 月から順次以下のとおり変更する予定です。

なお、新ブランドの導入は、前述のとおり積水ハウスグループから取得した物件以外の住居物件全般（一部の物件を除きます。）を対象としており、以下の物件以外についても、順次名称を変更していく予定です。

物件番号	現名称	新名称
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	エステイメゾン恵比寿Ⅱ
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	エステイメゾン恵比寿
住居-6	スペーシア神田	エステイメゾン神田
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	エステイメゾン千駄ヶ谷
住居-8	スペーシア北新宿	エステイメゾン北新宿
住居-10	フィットエル駒形	エステイメゾン浅草駒形
住居-11	スペーシア町田	エステイメゾン町田
住居-12	スペーシア川崎	エステイメゾン川崎
住居-13	今池アイリス式番館	エステイメゾン今池
住居-17	スペーシア目黒	エステイメゾン目黒
住居-21	エルシエロ目黒本町	エステイメゾン目黒本町
住居-22	スペーシア白楽	エステイメゾン白楽
住居-26	フィットエル品川シーサイド	エステイメゾン品川シーサイド
住居-27	フィットエル南麻布	エステイメゾン南麻布
住居-28	ラルテ城東	エステイメゾン城東
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	エステイメゾン塚本
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	エステイメゾン川崎Ⅱ
住居-34	フィットエル大泉学園	エステイメゾン大泉学園
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	エステイメゾン天神東Ⅰ
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	エステイメゾン天神東Ⅱ
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	エステイメゾン四条西洞院
住居-39	ジェイフラッツ東品川	エステイメゾン東品川
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	エステイメゾン八王子みなみ野
住居-41	プレジオ西中島	エステイメゾン西中島
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	エステイメゾン板橋区役所前
住居-46	ジェイフラッツ博多東	エステイメゾン博多東
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	エステイメゾン上呉服
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	エステイメゾン三軒茶屋
住居-56	プラチナコート錦糸町	エステイメゾン錦糸町

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応していきます。また、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図るとともに、リーシング活動の更なる強化を図ります。

## C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）の上限については、原則として60%を目処としますが、従前からの方針のとおり、当面の間、保守的な水準を維持することを基本とします。一方で、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行ってまいります。

- (ハ) 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

## (参考情報)

## A. 投資主総会

平成 24 年 4 月 27 日開催の役員会において、平成 24 年 6 月 12 日に本投資法人の第 5 回投資主総会を開催することを決定しました。

なお、議案の詳細については「第 5 回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

## B. 取得済資産

平成 24 年 4 月 2 日付で、以下の 4 物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地 (注)	取得価格 (百万円)	取得日
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	1,640	平成 24 年 4 月 2 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	810	平成 24 年 4 月 2 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	540	平成 24 年 4 月 2 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	1,810	平成 24 年 4 月 2 日

(注) 「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

## (二) 運用状況の見通し

平成 24 年 9 月期（第 14 期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成 24 年 9 月期（第 14 期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	3,550 百万円	1 口当たり分配金	10,150 円
経常利益	1,170 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,167 百万円		

(注) 上記予想数値は現時点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、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。

## 平成24年9月期（第14期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成24年9月期（第14期）：平成24年4月1日～平成24年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年3月期末現在保有している60物件に、平成24年4月2日に取得したプライムメゾン御器所、プライムメゾン太陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺及びプライムメゾン百道浜を加えた64物件から平成24年9月期末までに保有物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入につきましては、平成24年3月期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。なお、本投資法人の保有物件である商業施設の一部について、本書の日付現在において空区画が生じていることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っていますが、出店テナント候補との現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、平成24年9月期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでいます。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成24年3月期末現在における情報又は取得時点における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費は、約287百万円を想定しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。平成24年9月期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約183百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。平成24年9月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約36百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（約711百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用は、約438百万円を想定しています。</li> <li>平成24年3月期中に償還期限を迎えた投資法人債について、新規借入金により償還資金を調達したことにより未償還の投資法人債はなくなったため、投資法人債利息の発生は見込んでいません。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成24年3月期末現在、58,073百万円の有利子負債残高（1年内返済予定の長期借入金：13,929百万円、長期借入金：43,646百万円、有利子保証金：497百万円）を有しています。</li> <li>平成24年9月期において、平成24年8月に返済期限が到来する借入金6,587百万円の全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ なお、上記を除いて新たな借入れ等を行わない前提です。これにより、有利子負債比率は 53.4% 程度となる見込みです。</li> <li>・ 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第二位を四捨五入しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 24 年 3 月期末現在の 115,070 口を前提としており、その後、平成 24 年 9 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成23年 9 月30日)	当 期 (平成24年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,184,595	9,355,851
信託現金及び信託預金	3,408,873	4,275,610
営業未収入金	44,792	132,835
前払費用	170,216	124,867
繰延税金資産	-	38
その他	344	12,694
貸倒引当金	△2,425	△1,523
流動資産合計	5,806,397	13,900,374
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,781,042	44,864,395
減価償却累計額	△6,020,314	△6,019,235
信託建物 (純額)	※1 38,760,727	38,845,159
信託構築物	545,564	324,675
減価償却累計額	△158,759	△87,713
信託構築物 (純額)	386,805	236,961
信託機械及び装置	658,201	518,873
減価償却累計額	△154,951	△161,703
信託機械及び装置 (純額)	503,249	357,170
信託工具、器具及び備品	45,470	53,562
減価償却累計額	△14,500	△17,775
信託工具、器具及び備品 (純額)	30,970	35,787
信託土地	※1 63,945,870	58,587,227
有形固定資産合計	103,627,623	98,062,306
無形固定資産		
信託借地権	-	164,146
その他	4,611	4,310
無形固定資産合計	4,611	168,457
投資その他の資産		
投資有価証券	-	206,289
差入敷金保証金	10,424	241,773
長期前払費用	125,625	127,385
その他	87,995	93,811
投資その他の資産合計	224,044	669,258
固定資産合計	103,856,280	98,900,022
繰延資産		
投資法人債発行費	1,859	-
繰延資産合計	1,859	-
資産合計	109,664,537	112,800,397

(単位：千円)

	前 期 (平成23年 9 月30日)	当 期 (平成24年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	218,380	144,415
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	6,587,000	13,929,500
未払金	288,789	352,252
未払費用	76,244	78,542
未払法人税等	605	1,319
未払消費税等	16,952	139,902
前受金	432,589	365,965
その他	3,487	5,396
流動負債合計	12,624,048	15,017,295
固定負債		
長期借入金	41,288,500	43,646,000
信託預り敷金及び保証金	※1 4,072,675	2,449,556
固定負債合計	45,361,175	46,095,556
負債合計	57,985,224	61,112,851
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,155,971	1,164,203
剰余金合計	1,155,971	1,164,203
投資主資本合計	51,679,312	51,687,545
純資産合計	※2 51,679,312	51,687,545
負債純資産合計	109,664,537	112,800,397

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 23 年 4 月 1 日		自 平成 23 年 10 月 1 日	
	至 平成 23 年 9 月 30 日		至 平成 24 年 3 月 31 日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,533,455		3,645,100
不動産等売却益	※2	-		60,191
営業収益合計		3,533,455		3,705,291
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,564,297		1,550,642
不動産等売却損	※2	-		187,012
資産運用報酬		215,424		221,685
資産保管手数料		10,688		10,873
一般事務委託手数料		24,649		25,215
役員報酬		3,600		3,600
貸倒引当金繰入額		12		161
その他営業費用		92,498		105,767
営業費用合計		1,911,170		2,104,958
営業利益		1,622,284		1,600,333
営業外収益				
受取利息		571		610
未払分配金戻入		479		371
災害損失引当金戻入額		1,155		-
その他		147		-
営業外収益合計		2,355		981
営業外費用				
支払利息		324,526		330,587
投資法人債利息		50,525		46,009
投資法人債発行費償却		2,062		1,859
融資関連費用		55,126		56,518
その他		35,697		825
営業外費用合計		467,938		435,800
経常利益		1,156,701		1,165,514
税引前当期純利益		1,156,701		1,165,514
法人税、住民税及び事業税		605		1,441
法人税等調整額		237		△38
法人税等合計		842		1,403
当期純利益		1,155,858		1,164,110
前期繰越利益		112		92
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,155,971		1,164,203

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日	自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	50,523,341
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,126,993	1,155,971
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	1,155,971	1,164,203
剰余金合計		
当期首残高	1,126,993	1,155,971
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	1,155,971	1,164,203
投資主資本合計		
当期首残高	51,650,334	51,679,312
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	51,679,312	51,687,545
純資産合計		
当期首残高	51,650,334	51,679,312
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	51,679,312	51,687,545

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前 期	当 期
項 目	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
I 当期末処分利益	1,155,971,124	1,164,203,769
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,155,878,150 (10,045)	1,164,163,190 (10,117)
III 次期繰越利益	92,974	40,579
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,155,878,150円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,164,163,190円を利益分配金として分配しています。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日	自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,156,701	1,165,514
減価償却費	672,634	695,759
投資法人債発行費償却	2,062	1,859
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△18,348	△901
受取利息	△571	△610
支払利息	375,051	376,597
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,008	△88,042
前払費用の増減額 (△は増加)	△53,952	50,798
営業未払金の増減額 (△は減少)	54,970	△85,118
未払金の増減額 (△は減少)	12,132	45,605
未払消費税等の増減額 (△は減少)	16,952	122,949
前受金の増減額 (△は減少)	11,769	△66,623
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△19,581	△7,209
信託有形固定資産の売却による減少額	-	9,446,374
その他	△9,867	△10,812
小計	2,207,963	11,646,140
利息の受取額	571	610
利息の支払額	△382,941	△374,298
災害損失の支払額	△3,276	-
法人税等の支払額	△605	△727
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,821,712	11,271,724
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	△2,406,911	△4,546,243
信託無形固定資産の取得による支出	-	△164,764
投資有価証券の取得による支出	-	△205,565
差入敷金保証金の差入による支出	-	△231,349
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	179,749	110,333
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△251,064	△1,733,452
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△3,470	△5,815
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,481,696	△6,776,856
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,600,000	9,700,000
長期借入金の返済による支出	△6,300,000	-
投資法人債の償還による支出	-	△5,000,000
分配金の支払額	△1,126,693	△1,156,875
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,173,306	3,543,124
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	513,321	8,037,992
現金及び現金同等物の期首残高	5,080,147	5,593,468
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,593,468	13,631,461

## （6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## （7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### ① 有形固定資産

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

信託建物	3～60 年
信託構築物	10～20 年
信託機械及び装置	3～15 年
信託工具、器具及び備品	2～15 年

#### ② 無形固定資産

定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。

### 3. 繰延資産の処理方法

#### 投資法人債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しています。

### 4. 引当金の計上基準

#### 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

### 5. 収益及び費用の計上基準

#### 固定資産税等の処理方法

保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該会

計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期 3,878 千円、当期 4,536 千円です。

## 6. ヘッジ会計の方法

### ① ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しています。

### ② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

### ③ ヘッジ方針

リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

### ④ ヘッジの有効性の評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

## 7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 8. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

### ① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。

(1) 信託現金及び信託預金

(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地

(3) 信託借地権

(4) 信託預り敷金及び保証金

### ② 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 23 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 3 月 31 日)
信託建物	2,411,665	1,155,830
信託土地	1,957,989	1,123,491
合計	4,369,655	2,279,322

担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)

	前 期 (平成 23 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 3 月 31 日)
信託預り敷金及び保証金	1,865,764	844,789
合計	1,865,764	844,789

## ※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前 期 (平成 23 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 3 月 31 日)
50,000	50,000

## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	3,364,182	3,473,394
その他賃貸事業収入	169,272	171,706
不動産賃貸事業収益合計	3,533,455	3,645,100
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	312,676	328,276
水道光熱費	90,524	99,181
保険料	14,787	15,543
修繕費	121,019	64,401
固定資産税等	220,231	220,068
信託報酬	32,026	33,028
その他賃貸事業費用	100,985	94,986
減価償却費	672,044	695,155
不動産賃貸事業費用合計	1,564,297	1,550,642
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,969,158	2,094,458

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日)

(単位：千円)

スぺーシア目黒不動前		
不動産等売却収入		790,000
不動産等売却原価	724,820	
その他売却費用	4,988	729,808
不動産等売却益		60,191
浜松プラザ		
不動産等売却収入		8,580,000
不動産等売却原価	8,721,554	
その他売却費用	45,458	8,767,012
不動産等売却損		187,012

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期 自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月 30 日	当 期 自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月 31 日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	115,070 口	115,070 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期 自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月 30 日	当 期 自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月 31 日
現金及び預金	2,184,595	9,355,851
信託現金及び信託預金	3,408,873	4,275,610
現金及び現金同等物	5,593,468	13,631,461

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 10 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 9 月 30 日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	坂本光司	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス・S I アセッ トマネジメント 株式会社代表取 締役	—	積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	233,504 (注2)	未払金	226,195
				積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への機関運 営事務報酬の支 払(注3)	1,400	未払金	1,470

(注1) 坂本光司が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 18,080 千円が含まれています。

(注3) 坂本光司が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自平成23年10月1日 至平成24年3月31日）

種類	氏名	事業の内容又は 職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	坂本光司	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス・S I アセッ トマネジメント 株式会社代表取 締役	—	積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	287,645 (注2)	未払金	284,303
				積水ハウス・S I アセットマ ネジメント株式 会社への機関運 営事務報酬の支 払(注3)	1,400	未払金	1,470

(注1) 坂本光司が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び匿名組合出資に係る運用報酬28,480千円及びその他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬37,480千円が含まれています。

(注3) 坂本光司が第三者（積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	当 期 自平成23年10月1日 至平成24年3月31日
1口当たり純資産額	449,112 円	449,183 円
1口当たり当期純利益	10,045 円	10,117 円

(注1) 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別	前 期 自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	当 期 自平成23年10月1日 至平成24年3月31日
項 目		
当期純利益（千円）	1,155,858	1,164,110
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,155,858	1,164,110
期中平均投資口数（口）	115,070	115,070

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口数の増減

平成 24 年 3 月期中の発行済投資口の増減はありません。なお、最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 19 年 10 月 24 日	公募増資	6,005,037 千円	48,302,527 千円	17,500 口	103,500 口	(注 1)
平成 19 年 11 月 21 日	第三者割当増資	401,479 千円	48,704,007 千円	1,170 口	104,670 口	(注 2)
平成 22 年 4 月 2 日	第三者割当増資	1,819,334 千円	50,523,341 千円	10,400 口	115,070 口	(注 3)

(注 1) 1 口当たり発行価格 355,990 円 (引受価額 343,145 円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 2) 平成 19 年 10 月 24 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 343,145 円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注 3) 1 口当たり発行価格 174,936 円にて、本投資法人の第 1 回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して 7,800 口、合同会社スプリング・インベスターズに対して 2,600 口の投資口の割当を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

なお、平成 24 年 6 月 12 日に開催予定の第 5 回投資主総会において以下のとおり役員の変任議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合には、同日付でそれぞれの役職に就任します。

新任執行役員候補 井上順一（現 補欠執行役員）

退任予定執行役員 坂本光司（投資主総会をもって補欠執行役員に選任予定）

(2) 資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社において、平成 24 年 5 月 1 日付で、代表取締役社長が坂本光司から井上順一に異動しました。なお、坂本光司は、同日付で専務取締役に就任しました。本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	井上 順一	平成元年 4 月 平成 11 年 8 月 平成 14 年 2 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 8 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 3 月  平成 24 年 5 月	積水ハウス株式会社入社 東京特建事業部 同社 東京特建営業所 同社 東京西シャームゾン営業所 積和不動産株式会社出向 同社 転籍 積水ハウス株式会社出向 開発事業部 同社 不動産投資運用部 同社 転籍 不動産投資運用部 同社 東日本開発企画部課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社出向 取締役就任 同社 転籍 代表取締役社長就任（現任）
専務取締役 （I R・財務部・ 不動産投資部 ・管理部担当）	坂本 光司	平成 3 年 4 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 4 月  平成 15 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 12 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 1 月  平成 22 年 6 月 平成 24 年 5 月	株式会社大京入社 株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・ランド（現 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社） 代表取締役社長就任 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任（現任） 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 専務 取締役就任（現任）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
取締役 (不動産運用部 担当)	桂 正樹	昭和 62 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 18 年 2 月  平成 18 年 11 月  平成 22 年 3 月	大阪建物株式会社（現 ダイビル株式会社）入社 同社 業務開発課長 株式会社ニューシティコーポレーション入社 ファンドマネージメント部門 アセットマネージャー バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現 株式会社 スプリング・インベストメント）入社 アクイジション部門 ヴァイスプレジデント 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任）
取締役 (非常勤)	稲澤 良樹	昭和 62 年 4 月 昭和 64 年 1 月 平成 18 年 4 月 平成 21 年 4 月 平成 22 年 3 月  平成 22 年 5 月 平成 23 年 2 月	積水ハウス株式会社入社 経理部 同社 財務部 同社 経理財務部（財務グループ） 同社 経理財務部（財務グループ）部長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任） 積水ハウス株式会社 経理財務部次長 同社 経理財務部 部長（現職）
取締役 (非常勤)	木田 敦宏	昭和 60 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 17 年 8 月  平成 20 年 8 月 平成 22 年 9 月  平成 24 年 4 月	積水ハウス株式会社入社 経理部 同社 関連企業部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社出 向 財務経理部 積水ハウス株式会社 経理財務部（経理グループ）課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任） 積水ハウス株式会社 経理財務部（経理グループ）部長 （現職）
監査役 (非常勤)	吉本 継蔵	平成元年 4 月 平成 3 年 8 月 平成 8 年 8 月 平成 14 年 8 月 平成 20 年 8 月 平成 21 年 2 月 平成 22 年 3 月  平成 24 年 4 月	積水ハウス株式会社入社 大阪綜建事業部 同社 大阪総合開発事業部 同社 総務部 同社 法務部 同社 東京支社 同社 秘書部課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 監査役就任（現任） 積水ハウス株式会社 秘書部 部長（現職）

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成 23 年 9 月 30 日)		当期 (平成 24 年 3 月 31 日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	34,815	31.7	33,891	30.0
		東京・周辺都市部	24,387	22.2	26,870	23.8
		地方主要都市部	15,942	14.5	17,811	15.8
	住居計		75,145	68.5	78,572	69.7
	商業施設		28,482	26.0	19,653	17.4
小計			103,627	94.5	98,226	87.1
匿名組合出資持分 (注4)			-	-	206	0.2
預金・その他の資産			6,036	5.5	14,367	12.7
資産総額計			109,664	100.0	112,800	100.0

	前期 (平成 23 年 9 月 30 日)		当期 (平成 24 年 3 月 31 日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	57,985	52.9	61,112	54.2
純資産総額	51,679	47.1	51,687	45.8

(注1) 「地域等」欄に記載されている「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口 50 万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

なお、投資主総会において規約変更議案が承認可決されることを条件として運用ガイドラインの変更を予定しており、地域等の区分の変更を予定しています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針」をご参照下さい。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額 (信託不動産については、減価償却後の帳簿価額) によっています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

平成 24 年 3 月末日 (第 13 期末) 現在における投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分	合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分	206,289	206,289	0.2

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 運用資産は、プリウス赤羽他 14 物件を信託する信託の受益権です。

## ② 投資不動産物件

本投資法人の平成 24 年 3 月末日 (第 13 期末) 現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

## (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注 1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注 2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注 3)
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5.2	4,988	5,280	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	スペーシア麻布十番II	1,730	1.7	1,646	1,480	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	スペーシア恵比寿II	1,960	1.9	1,884	1,740	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	スペーシア恵比寿III	700	0.7	671	740	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	スペーシア神田	1,360	1.3	1,284	1,250	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	0.6	551	511	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1.3	1,231	1,350	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1.9	1,745	1,840	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	スペーシア町田	1,360	1.3	1,209	1,360	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2.1	1,968	2,130	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	今池アイリス式番館	300	0.3	278	197	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.0	981	961	森井総合鑑定 株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2.1	2,044	1,930	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1.6	1,541	1,440	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	スペーシア目黒	887	0.9	842	963	一般財団法人日本 不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1.3	1,262	1,090	株式会社立地評価 研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1,510	1.5	1,527	1,440	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2.7	2,581	2,600	株式会社立地評価 研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1.2	1,175	969	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	スペーシア白楽	844	0.8	785	801	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1.0	1,015	925	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	スペーシア五反田	3,043	3.0	2,909	2,620	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2.4	2,342	2,310	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	2,200	2.2	2,107	1,940	森井総合鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,258	1,090	森井総合鑑定 株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.1	1,040	897	一般財団法人日本 不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居-29	スペーシア塚本 クラウンハイム	1,250	1.2	1,195	1,000	一般財団法人日本 不動産研究所	平成18年12月1日	無
住居-30	スペーシア川崎II	1,900	1.9	1,833	1,830	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月28日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2.7	2,670	2,220	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	1.0	969	852	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	フィットエル大泉学園	871	0.9	845	718	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	0.4	427	356	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	0.8	803	654	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1.4	1,387	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2.6	2,593	2,170	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	1.0	960	936	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	プレジオ西中島	2,250	2.2	2,139	1,860	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2.7	2,638	2,310	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	1.0	1,016	911	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.7	764	622	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	2.3	2,330	1,770	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2.2	2,213	2,140	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	0.9	896	738	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	0.9	893	737	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1.5	1,575	1,690	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1.1	1,154	1,240	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.6	651	679	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	714	0.7	727	733	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年3月25日	無
住居-54	ミテツァC6	2,260	2.2	2,311	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年6月10日	無
住居-55	マスト博多	1,920	1.9	2,024	1,960	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年2月1日	無
住居-56	プラチナコート錦糸町	1,050	1.0	1,124	1,124	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年2月1日	無
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	1,450	1.4	1,545	1,570	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月2日	無
	住居 小計	80,830	80.0	78,572	73,994			
商業-1	浜松プラザ(注4)	6,477	6.4	6,021	5,615	株式会社立地評価研究所	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1.0	1,024	895	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4.7	4,734	3,786	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,515	1,200	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.3	1,278	1,120	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	2.0	1,964	1,540	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.8	1,742	1,500	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1,337	1.3	1,372	1,120	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日及 び平成21年8月31日	無
商業施設 小計		20,175	20.0	19,653	16,777			
合計		101,006	100.0	98,226	90,771			

(注1) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各保有資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成24年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注3) 「担保設定の有無」欄には、平成24年3月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記(注4)をご参照下さい。

(注4) 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日に取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日にその一部を譲渡しており、本投資法人は、平成24年3月末日現在、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」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」には、当該譲渡部分は含んでいません。なお、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の対象となる信託不動産の一部(土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡)には、信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するための抵当権が設定されています。

(注5) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

## (ロ) 信託不動産の概要

本投資法人の平成 24 年 3 月末日 (第 13 期末) 現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産 (以下当該不動産を「信託不動産」といいます。) は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注 1)	用途 (注 2)	敷地面積 (㎡) (注 1)	延床面積 (㎡) (注 1)	構造・階数 (注 1) (注 3)	建築時期 (注 1)
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区 銀座	共同住宅、 店舗	636.36	7,836.57	SRC、 16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	スペーシア麻布十番II	東京都港区 六本木	共同住宅、 店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、 15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペーシア恵比寿II	東京都渋谷区 東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペーシア恵比寿III	東京都渋谷区 広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田 区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区 大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区 北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区 駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市 原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎 市川崎区 小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋 市千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、 10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎 市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜 市神奈川区 鶴屋町	共同住宅、 店舗	611.41	3,076.45	RC、 11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区 亀戸	共同住宅、 店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区 三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代 市緑が丘	共同住宅、 事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、 13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区 巣鴨	共同住宅、 店舗	965.70	2,785.83	RC、 8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市 都島区 東野田町	共同住宅、 店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区 目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、 3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜 市神奈川区 六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市 西区南堀江	共同住宅、 店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田 (注 4)	東京都品川区 西五反田	共同住宅、 事務所	593.32	5,590.34	SRC、 14F/B1F	平成18年3月2日
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	壱番館、貳番館 RC、7F 参番館 RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居-29	スペーシア塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居-30	スペーシア川崎II	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日
住居-31	スペーシア麻布十番III	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	RC、 12F/B1F	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東I	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東II	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年5月23日
住居-37	ジェイフラッツ 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	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、 12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年5月23日
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、 15F	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	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	共同住宅	5,116.62	4,412.42	RC、3F	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 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	SRC、14F	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 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	RC、10F	平成18年11月7日
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	RC、5F	平成20年1月28日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	RC、14F	平成20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	共同住宅	2,457.01	11,621.67	SRC、14F	平成17年1月15日
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区 錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	RC、10F	平成18年9月6日
住居-57	クラレテ武蔵小金井 レジデンス	東京都小金井 市本町	共同住宅、 店舗	520.25	2,676.36	SRC・RC、 13F/B1F	平成17年2月2日
住居 小計				43,702.10	161,977.21		
商業-1	浜松プラザ(注6)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	99,135.98	53,975.49	S、4F； S、1F； S、2F； S、2F	平成12年11月7日 及び平成12年11月9日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、 2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注7)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	RC、 3F/B1F	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	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	RC、 9F/B1F	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	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	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(注8)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,203.26	S、1F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日
商業施設 小計				186,867.77	72,690.19		
合計				230,569.87	234,667.40		

(注1)「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2)「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得にかかるとする部分における主要なものを記載しています。

(注3)「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

(注4) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(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」は信託不動産にかか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かかるとする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) 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、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%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、浜松プラザイーストは5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟)により構成されており、そのうち、ハマプラ・フレスポ棟については建物の敷地を賃貸し、建物は敷地の賃借人所有となっているため、「延床面積」には含まれておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

(注7) 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」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

(注8) 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、合計3棟の建物により構成されています。3棟の建物の構造・階数は全て同じです。

## (ハ) 運用資産の資本的支出

## A. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成 24 年 3 月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
浜松プラザ (静岡県浜松市)	外壁改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成25年 2 月	20	—	—
b-toss 池袋 (東京都豊島区)	外装サイン 改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年 9 月	10	—	—
グラシア・フィス (神奈川県川崎市)	電気温水器 交換工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 3 月	9	—	—

## B. 期中に行った資本的支出について

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は 30 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 64 百万円と合わせて 95 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	蓄電池交換	自 平成24年 3 月 至 平成24年 3 月	7
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	エスカレーター手摺他交換工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 3 月	5
スペーシア町田 (東京都町田市)	エントランス改修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 3 月	4
その他			14
合計			30

## C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成21年10月 1 日 至 平成22年 3 月31日	自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日	自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日	自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月30日	自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31日
当期首積立金残高	164	109	311	76	150
当期積立額	41	250	29	103	13
当期積立金取崩額	96	49	263	28	126
次期繰越額	109	311	76	150	38

## (二) 賃貸借状況の概要

保有資産の平成 24 年 3 月末日 (第 13 期末) 現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

## A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
住居-1	スパーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	133	5,515.43	5,468.67	99.2
住居-3	スパーシア麻布十番Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	44	2,019.10	1,938.00	96.0
住居-4	スパーシア恵比寿Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	39	2,062.10	1,909.73	92.6
住居-5	スパーシア恵比寿Ⅲ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	26	781.02	750.27	96.1
住居-6	スパーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	67	1,706.54	1,684.48	98.7
住居-7	スパーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	19	762.98	734.21	96.2
住居-8	スパーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	38	1,881.19	1,744.69	92.7
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	81	2,978.28	2,786.24	93.6
住居-11	スパーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	89	3,090.89	2,919.16	94.4
住居-12	スパーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	142	3,741.01	3,639.90	97.3
住居-13	今池アイリス式番館	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	45	1,296.22	1,191.68	91.9
住居-14	グラシア・フィス	1	—	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	85	2,279.21	2,232.60	98.0
住居-17	スパーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	株式会社長谷工ライブネット	53	53	4,815.26	4,815.26	100.0
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	37	2,619.17	2,549.14	97.3
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	164	4,613.04	4,562.12	98.9
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	30	1,656.02	1,656.02	100.0
住居-22	スパーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	56	1,285.83	1,260.31	98.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	60	1,804.48	1,804.48	100.0
住居-24	スパーシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	78	3,871.15	3,607.81	93.2

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	スペース大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	81	2,979.85	2,908.65	97.6
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	109	2,602.30	2,575.34	99.0
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	50	1,082.12	1,040.50	96.2
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	62	2,065.92	1,999.32	96.8
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	スペース川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	98	2,824.86	2,760.56	97.7
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	56	1,755.31	1,657.95	94.5
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	60	1,274.49	1,274.49	100.0
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	57	1,362.36	1,362.36	100.0
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	100.0
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	80	1,943.72	1,896.88	97.6
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	85	2,261.28	2,210.01	97.7
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	93	2,936.72	2,912.63	99.2
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	75	2,155.16	1,879.50	87.2
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	119	3,643.42	3,613.84	99.2
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	118	3,915.81	3,726.70	95.2
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	50	1,176.78	1,176.78	100.0
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	38	897.30	872.83	97.3
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	57	2,453.17	2,372.52	96.7
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	157	9,106.08	8,949.44	98.3
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	61	2,261.91	2,228.13	98.5
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	36	856.08	856.08	100.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	72	3,924.58	3,687.70	94.0
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部株式会社	64	61	3,118.11	2,982.01	95.6
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部株式会社	27	25	2,163.98	1,999.28	92.4
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	1	東急リバブル株式会社	24	23	894.64	868.21	97.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注 1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注 2)	住居賃貸 戸数 (注 3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 4)	総賃貸面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
住居-54	ミテツァ C 6	1	積和不動産株式会社	120	116	4,036.66	3,909.00	96.8
住居-55	マスト博多	1	積和不動産九州 株式会社	156	156 (注 7)	9,614.80	9,614.80 (注 7)	100.0
住居-56	プラチナコート錦糸町	1	ファーストブ`ラザ`ズ`リアルエステ 株式会社	54	51	1,611.54	1,500.69	93.1
住居-57	クララテ武蔵小金井 レジデンス	1	東急リバブル株式会社	96	82	2,275.24	1,964.01	86.3
住居小計		52		3,872	3,756	136,984.30	133,066.17	97.1
商業-1	浜松プラザ	5	—	0	0	30,516.72 (注 8)	30,516.72 (注 8)	100.0
商業-2	b-town神宮前II	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業-4	b-town南青山	1	アール・エー・アセット・マネジ メント株式会社	3 (注 9)	2	769.93	710.68	92.3
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社プライムプレ イス	0	0	1,332.88	1,183.19	88.8
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社プライムプレ イス	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセ ンター	1	株式会社プライムプレ イス	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
商業施設小計		14		3	2	100,305.43	100,096.49	99.8
合計		66		3,875	3,758	237,289.73	233,162.66	98.3

(注 1) 「テナント数」については、平成 24 年 3 月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

(注 2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成 24 年 3 月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注 3) 「住居賃貸戸数」には、平成 24 年 3 月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。なお、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係にある賃借人（マスターリース会社を除きます。）を総称するものとします。但し、マスト博多に関しては、下記（注 7）をご参照下さい。

(注 4) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成 24 年 3 月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、浜松プラザに関しては、下記（注 8）をご参照下さい。

(注 5) 「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成 24 年 3 月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。また、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載していますが、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多に関しては、下記（注 7）、浜松プラザに関しては、下記（注 8）をご参照下さい。

(注 6) 「稼働率」には、平成 24 年 3 月末日現在の各保有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。なお、「住居小計」、「商業施設小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 7) マスト博多は、マスターリース会社との間でマスターリース会社とその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。

(注 8) 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、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%を保有しており、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、浜松プラザイーストの賃貸可能面積及び賃貸面積にそれぞれ持分割合を乗じ、小数点第三位を切り上げて算出しています。

(注9) b-town 南青山には住居の用に供される部分 (3 戸) があります。

## B. 主要なテナントの概要

平成 24 年 3 月末日 (第 13 期末) 現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

(i) 賃貸面積 (マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)

が総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるテナント (マスターリース会社を含みます。)

(ii) 上記 (i) 以外で、利害関係者であるテナント (マスターリース会社から転賃を受けている場合を含みます。)

テナント名称	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
株式会社 ジョイント・プロパ ティ	不動産 管理業	スペースシリーズ、フィッ トエルシリーズ (注5) エルシエロ目黒本町、 今池アイリス式番館、 ジェイフラッツ横浜、 ラルデ城東、ジェイフラッツ 八王子みなみ野、 プレジオ西中島、ジェイフラ ッツ三軒茶屋	(注6)	期間満了1か月前 又は6か月前まで に意思表示がなされ なければ1年間 自動更新	2,856	45.0	369	61,667.26
積和不動産株式会社	不動産 販売及び 賃貸業	プライムメゾン武蔵野の杜、 ミテツツアC6	(注7)	期間満了6か月前 までに意思表示が なされなければ1 年間自動更新	269	4.2	48	7,596.70
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約の ため期間満了にて 終了	228	3.6	120	27,815.58
積和不動産九州 株式会社	不動産 販売及び 賃貸業	マスト博多	平成29年 1月31日	定期賃貸借契約の ため期間満了にて 終了	172	2.7	19	9,614.80
積和不動産中部 株式会社	不動産 販売及び 賃貸業	プライムメゾン東桜 (注8)、 プライムメゾン萱場公園	平成32年 9月30日	期間満了6か月前 までに意思表示が なされなければ1 年間自動更新	146	2.3	21	4,981.29
主要なテナントの合計					3,672	57.8	579	111,675.63
ポートフォリオの合計					6,355	100.0	2,449	233,162.66

(注1) 「年間賃料」については、平成 24 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成 24 年 3 月の月額賃料 (共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。) を 12 倍して得られた金額を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社及び積和不動産中部株式会社については、各社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を 12 倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています (注2) 及び (注4) において同様です。)。なお、住居については駐車場賃料等を含めておらず、商業施設については駐車場賃料を含めています。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる金額は、平成 24 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

(注3) 「比率」については、ポートフォリオの年間賃料合計に対する各主要なテナントの年間賃料の割合を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸面積」については、平成 24 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社及び積和不動産中部株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注5) スペースシリーズとは、物件名称に「スペース」が含まれている物件の総称であり、フィットエルシリーズとは、物件名称に「フィットエル」が含まれている物件の総称であり、以下同じです。

(注6) ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成25年3月22日、スぺーシア銀座、スぺーシア麻布十番Ⅱ、スぺーシア恵比寿Ⅱ、スぺーシア恵比寿Ⅲ、スぺーシア神田、スぺーシア千駄ヶ谷、スぺーシア北新宿、フィットエル駒形、スぺーシア町田、スぺーシア川崎及び今池アイリス武番館の11物件については平成27年7月31日、フィットエル亀戸については平成28年1月30日、スぺーシア目黒については平成28年1月31日、エルシエロ目黒本町については平成28年3月31日、スぺーシア白楽については平成28年4月2日、スぺーシア塚本クラウンハイムについては平成28年8月31日、スぺーシア五反田、スぺーシア大井仙台坂及びフィットエル品川シーサイドについては平成28年9月13日、フィットエル南麻布については平成28年10月22日、ラルテ城東については平成28年11月14日、ジェイフラッツ横浜については平成29年2月27日、スぺーシア川崎Ⅱについては平成29年3月27日、スぺーシア麻布十番Ⅲについては平成29年5月10日、プレジオ西中島については平成29年7月30日、フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園については平成29年8月20日、ジェイフラッツ三軒茶屋については平成30年12月14日となります。

(注7) プライムメゾン武蔵野の杜については、平成32年9月30日、ミテツァC6については、平成33年6月10日となります。

(注8) プライムメゾン東桜には、積和不動産中部株式会社がマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウスに転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウスに転貸している部分も含まれています。なお、当該転貸部分の概要は下表のとおりです。

テナント名称	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積水ハウス株式会社	建設業	プライムメゾン東桜	平成24年 8月1日	双方協議の上、本契約を更に2年間更新できる	1	0.0	0	43.07

## C. 上位10テナント

平成 24 年 3 月末日 (第 13 期末) 現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
1. 株式会社 ジョイント・プロパティ	スぺーシアシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス式番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島、ジェイフラッツ三軒茶屋	(注3)	61,667.26	26.4
2. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	11.9
3. 株式会社 長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成25年1月31日	22,504.46	9.7
	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日		
	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成29年10月31日		
	ジェイフラッツ武蔵小山	平成29年11月29日		
	ジェイフラッツ千駄木	平成30年2月5日		
	ジェイフラッツ四条西洞院、 ジェイフラッツ上呉服	平成30年4月24日		
4. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成26年3月8日	16,757.59	7.2
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
5. 株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	16,399.59	7.0
6. イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	5.2
7. 株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東Ⅰ、 ジェイフラッツ天神東Ⅱ	平成29年9月30日	11,905.14	5.1
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
8. 株式会社プライムプレイス	b-toss池袋	平成25年2月28日	11,679.74	5.0
	ジョイスクエア湯河原、 ベルプラザショッピングセンター	平成24年7月31日		
9. 積和不動産九州株式会社	マスト博多	平成29年1月31日	9,614.80	4.1
10. 大和リース株式会社	浜松プラザ(注4)	平成36年11月18日	8,621.12	3.7
上位10テナントの合計			199,081.79	85.4
ポートフォリオの合計			233,162.66	100.0

(注1) 平成 24 年 3 月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット、株式会社三好不動産及び株式会社プライムプレイスについては、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、浜松プラザのテナントである株式会社イトーヨーカ堂及び大和リース株式会社については、各社との間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積に、本投資法人が保有している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割合 49%を乗じて得た数値を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

(注2) ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位 10 テナントの賃貸面積の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

## (ホ) 地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成 24 年 3 月末日（第 13 期末）現在の各保有資産について、NK S J リスクマネジメント株式会社からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

ポートフォリオ地震PML評価報告書記載の予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年、50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注 1)	
住居-1	スぺーシア銀座	5.0	
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	3.6	
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	8.8	
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	4.1	
住居-6	スぺーシア神田	6.6	
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	10.3	
住居-8	スぺーシア北新宿	5.1	
住居-10	フィットエル駒形	6.1	
住居-11	スぺーシア町田	3.2	
住居-12	スぺーシア川崎	8.3	
住居-13	今池アイリス式番館	12.7	
住居-14	グラシア・フィス	5.0	
住居-15	ジェイフラッツ横浜	8.2	
住居-16	フィットエル亀戸	4.8	
住居-17	スぺーシア目黒	8.4	
住居-18	アクトヒルズ八千代	6.1	
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	4.7	
住居-20	S-RESIDENCE京橋	12.5	
住居-21	エルシエロ目黒本町	4.9	
住居-22	スぺーシア白楽	12.0	
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3	
住居-24	スぺーシア五反田 (注 2)	4.7	
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	5.9	
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	老番館	8.8
		式番館	9.7
		参番館	10.3

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居-27	フィットエル南麻布	10.3	
住居-28	ラルテ城東	13.5	
住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	11.9	
住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	6.4	
住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	5.8	
住居-33	フィットエル板橋本町	7.2	
住居-34	フィットエル大泉学園	6.6	
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	0.7	
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	0.7	
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	4.1	
住居-39	ジェイフラッツ東品川	11.9	
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	14.2	
住居-41	プレジォ西中島	13.6	
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2.9	
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注2)	8.3	
住居-44	ジェイフラッツ千駄木 (注2)	4.4	
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注2)	5.6	
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1.5	
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	4.6	
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	13.6	
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	9.3	
住居-51	プライムメゾン東桜	11.4	
住居-52	プライムメゾン萱場公園	12.1	
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	9.7	
住居-54	ミテツァ C 6	5.3	
住居-55	マスト博多	3.8	
住居-56	プラチナコート錦糸町	4.5	
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	8.1	
商業-1	浜松プラザ (注3)	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟	7.3
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	6.2	
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注4)	—	
商業-4	b-town南青山	7.2	
商業-5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業-7	b-toss池袋	4.4	
商業-8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	4.6	
ポートフォリオ全体 (注1)		5.1	

(注1)「予想最大損失率 (PML)」については、平成 24 年 3 月の調査時点の数値であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ全体には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません (下記 (注4) をご参照下さい。)

- (注2) スペース五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に関する予想最大損失率（PML）は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した不動産信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。
- (注3) 浜松プラザに関する予想最大損失率（PML）は、本投資法人が一部保有している浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の対象となる信託建物全体について記載しています。
- (注4) 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、予想最大損失率（PML）は存在しません。

## (へ) ポートフォリオ分散の概要

平成24年3月末日（第13期末）現在の保有資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成24年3月末日現在における築年数を基準としています。

## A. クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格（百万円）	投資比率（%）
コア・アセット	101,006	100.0
バランス・アセット	—	—
合計	101,006	100.0

(注) 投資主総会において規約変更議案が承認可決されることを条件として運用ガイドラインの変更を予定しており、コア・アセット及びバランス・アセットの内容の変更を予定しています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況（1）運用方針」をご参照下さい。

## B. 用途別分散状況

用途	取得価格（百万円）	投資比率（%）
住居	80,830	80.0
商業施設	20,175	20.0
オフィスビル等	—	—
合計	101,006	100.0

## C. 地域別分散状況

地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）
東京都心・城南地区	37,533	37.2
東京・周辺都市部	32,701	32.4
地方主要都市部	30,771	30.5
合計	101,006	100.0

(注1) 住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部への投資比率は、それぞれ43.3%、34.2%及び22.6%となっています。

(注2) 投資主総会において規約変更議案が承認可決されることを条件として運用ガイドラインの変更を予定しており、地域区分の変更を予定しています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況（1）運用方針」をご参照下さい。

D. 築年数別分散状況

築年数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	—	—
1年以上5年未満	23,584	24.5
5年以上10年未満	60,962	63.3
10年以上	11,763	12.2

(注) 築年数別分散状況には、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

E. 用途別平均築年数

用途	平均築年数（注）
住居	6.0年
商業施設	10.2年
オフィスビル等	一年

(注) 平均築年数は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、小数点第二位以下を切り捨てています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

(ト) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成 23 年 10 月 1 日以降（期中において取得した資産については、取得した時点以降）平成 24 年 3 月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	スペーシア銀座	スペーシア 麻布十番Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅲ	スペーシア神田
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	173,314	51,370	58,369	23,613	42,773
賃貸料収入	168,386	49,592	55,535	23,172	41,474
その他賃貸事業収入	4,928	1,778	2,834	441	1,298
(B) 賃貸事業費用 小計	30,352	11,653	10,380	5,362	10,022
管理業務費	15,248	4,473	4,524	2,875	4,706
水道光熱費	1,447	669	530	356	521
保険料	326	107	103	41	85
修繕費	740	1,883	1,397	370	633
固定資産税等	9,941	3,000	2,719	993	2,131
信託報酬	477	477	477	377	460
その他賃貸事業費用	2,171	1,043	627	347	1,483
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	142,961	39,717	47,989	18,250	32,751
(D) 減価償却費	30,393	8,867	8,326	3,561	7,448
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	112,567	30,849	39,662	14,689	25,303
(F) 資本的支出	-	-	1,498	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	142,961	39,717	46,490	18,250	32,751

(単位：千円)

物件番号	住居-7	住居-8	住居-9	住居-10	住居-11
物件名称	スペーシア 千駄ヶ谷	スペーシア北新宿	スペーシア 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペーシア町田
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月29日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	18,855	47,033	25,706	65,551	55,110
賃貸料収入	18,037	45,784	24,677	63,733	50,992
その他賃貸事業収入	817	1,249	1,029	1,817	4,117
(B) 賃貸事業費用 小計	4,331	9,983	6,711	13,408	15,418
管理業務費	1,966	4,983	2,692	6,395	6,395
水道光熱費	230	485	301	507	786
保険料	33	80	41	136	158
修繕費	146	1,377	634	1,122	1,893
固定資産税等	949	2,224	1,241	3,997	4,430
信託報酬	377	439	792	477	460
その他賃貸事業費用	627	391	1,008	772	1,293
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,523	37,049	18,995	52,142	39,691
(D) 減価償却費	2,943	6,977	4,354	12,188	14,811
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,579	30,072	14,640	39,954	24,880
(F) 資本的支出	-	-	-	-	4,341
(G) NCF=(C)-(F)	14,523	37,049	18,995	52,142	35,349

(単位：千円)

物件番号	住居-12	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16
物件名称	スペーシア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜	フィットエル亀戸
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	81,254	16,025	32,027	77,522	54,885
賃貸料収入	77,485	15,239	31,998	68,506	51,366
その他賃貸事業収入	3,768	785	29	9,016	3,519
(B) 賃貸事業費用 小計	19,473	5,332	4,344	14,070	14,313
管理業務費	7,649	2,095	-	8,123	6,669
水道光熱費	1,112	631	-	618	543
保険料	179	53	127	141	113
修繕費	1,408	360	124	457	1,295
固定資産税等	3,645	1,049	3,434	3,702	3,136
信託報酬	477	377	377	477	477
その他賃貸事業費用	5,001	764	280	549	2,078
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	61,780	10,693	27,683	63,452	40,571
(D) 減価償却費	16,032	2,118	8,827	16,943	13,758
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	45,747	8,575	18,856	46,508	26,813
(F) 資本的支出	220	-	155	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	61,560	10,693	27,528	63,452	40,571

(単位：千円)

物件番号	住居-17	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21
物件名称	スペーシア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	32,421	44,758	48,057	92,328	32,290
賃貸料収入	30,269	42,998	47,250	88,126	31,557
その他賃貸事業収入	2,152	1,759	807	4,202	733
(B) 賃貸事業費用 小計	6,372	12,388	10,472	16,622	7,172
管理業務費	3,400	4,864	4,396	4,836	3,568
水道光熱費	229	1,377	430	3,101	341
保険料	51	163	98	192	73
修繕費	213	1,065	359	1,006	268
固定資産税等	1,549	3,722	1,894	4,662	1,197
信託報酬	377	456	477	477	418
その他賃貸事業費用	550	738	2,815	2,345	1,304
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	26,049	32,370	37,585	75,706	25,117
(D) 減価償却費	5,416	15,684	8,646	31,420	6,868
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,632	16,685	28,938	44,285	18,249
(F) 資本的支出	-	1,629	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	26,049	30,740	37,585	75,706	25,117

(単位：千円)

物件番号	住居-22	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26
物件名称	スぺーシア白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スぺーシア五反田	スぺーシア 大井仙台坂	フィットエル 品川シーサイド
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,500	36,313	92,630	79,122	66,786
賃貸料収入	28,793	35,323	87,421	75,893	64,348
その他賃貸事業収入	2,707	989	5,209	3,228	2,438
(B) 賃貸事業費用 小計	7,812	8,518	20,355	12,532	14,617
管理業務費	4,068	3,726	6,974	6,698	7,107
水道光熱費	409	466	3	498	780
保険料	74	77	157	138	125
修繕費	664	798	1,097	728	848
固定資産税等	1,654	2,155	4,056	2,989	3,907
信託報酬	377	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	563	815	7,588	1,000	1,371
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,688	27,795	72,275	66,590	52,169
(D) 減価償却費	7,708	7,693	17,422	12,739	14,370
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,979	20,102	54,852	53,850	37,798
(F) 資本的支出	-	-	-	865	110
(G) NCF=(C)-(F)	23,688	27,795	72,275	65,724	52,058

(単位：千円)

物件番号	住居-27	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31
物件名称	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スぺーシア塚本 クラウンハイム	スぺーシア 川崎Ⅱ	スぺーシア 麻布十番Ⅲ
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,325	36,028	41,573	64,155	67,069
賃貸料収入	34,625	33,180	40,109	62,363	65,024
その他賃貸事業収入	1,700	2,847	1,464	1,792	2,045
(B) 賃貸事業費用 小計	6,961	10,155	8,294	10,664	11,365
管理業務費	3,861	2,990	3,068	5,376	6,179
水道光熱費	284	872	1,250	571	666
保険料	57	76	94	127	93
修繕費	198	1,328	341	388	578
固定資産税等	1,667	1,830	2,284	3,234	2,702
信託報酬	477	477	477	477	476
その他賃貸事業費用	413	2,579	776	487	667
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	29,364	25,873	33,279	53,491	55,704
(D) 減価償却費	6,741	6,956	8,625	12,063	7,486
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	22,622	18,916	24,653	41,428	48,217
(F) 資本的支出	-	154	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	29,364	25,718	33,279	53,491	55,704

(単位：千円)

物件番号	住居-33	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37
物件名称	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東Ⅰ	ジェイフラッツ 天神東Ⅱ	ジェイフラッツ 四条西洞院
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,001	26,389	15,677	26,858	40,572
賃貸料収入	29,454	25,670	15,018	26,718	38,241
その他賃貸事業収入	1,547	719	659	140	2,331
(B) 賃貸事業費用 小計	6,887	7,241	5,548	8,602	13,822
管理業務費	3,199	2,843	1,514	2,595	3,876
水道光熱費	378	409	636	454	1,304
保険料	63	61	61	96	155
修繕費	301	312	558	1,304	854
固定資産税等	1,736	1,900	1,176	2,151	3,031
信託報酬	477	477	750	750	750
その他賃貸事業費用	730	1,235	849	1,251	3,849
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,113	19,148	10,129	18,255	26,749
(D) 減価償却費	6,091	5,865	5,188	9,653	12,259
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,021	13,282	4,940	8,602	14,489
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	24,113	19,148	10,129	18,255	26,749

(単位：千円)

物件番号	住居-39	住居-40	住居-41	住居-42	住居-43
物件名称	ジェイフラッツ 東品川	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	プレジオ西中島	ジェイフラッツ 板橋区役所前	ジェイフラッツ 武蔵小山
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	72,514	32,912	72,226	81,582	32,620
賃貸料収入	69,899	31,619	65,801	76,806	29,692
その他賃貸事業収入	2,614	1,293	6,425	4,776	2,928
(B) 賃貸事業費用 小計	11,424	7,877	17,980	18,769	7,082
管理業務費	5,779	3,587	5,354	7,656	2,548
水道光熱費	336	376	1,726	645	-
保険料	119	80	155	174	44
修繕費	301	869	2,148	2,851	214
固定資産税等	1,676	2,038	3,614	4,021	1,801
信託報酬	750	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	2,460	447	4,504	2,942	1,996
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	61,089	25,035	54,245	62,813	25,538
(D) 減価償却費	16,454	8,277	24,277	17,415	7,663
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	44,635	16,757	29,968	45,398	17,874
(F) 資本的支出	-	-	1,083	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	61,089	25,035	53,162	62,813	25,538

(単位：千円)

物件番号	住居-44	住居-45	住居-46	住居-47	住居-48
物件名称	ジェイフラッツ 千駄木	ジェイフラッツ 四谷坂町	ジェイフラッツ 博多東	ジェイフラッツ 上呉服	ジェイフラッツ 三軒茶屋
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	24,050	58,905	86,726	29,992	25,036
賃貸料収入	21,662	57,177	83,513	29,443	23,554
その他賃貸事業収入	2,387	1,728	3,212	548	1,482
(B) 賃貸事業費用 小計	4,703	11,171	16,415	7,763	6,137
管理業務費	1,238	3,885	7,076	2,582	2,907
水道光熱費	-	23	932	563	284
保険料	48	102	251	118	45
修繕費	122	355	2,269	419	408
固定資産税等	640	1,509	3,459	2,223	697
信託報酬	477	477	750	750	477
その他賃貸事業費用	2,175	4,817	1,675	1,105	1,316
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,346	47,734	70,311	22,229	18,899
(D) 減価償却費	5,691	15,419	21,136	9,709	6,261
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,655	32,314	49,174	12,519	12,637
(F) 資本的支出	-	-	-	51	-
(G) NCF=(C)-(F)	19,346	47,734	70,311	22,177	18,899

(単位：千円)

物件番号	住居-50	住居-51	住居-52	住居-53	住居-54
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	トレディカーサ 三軒茶屋	ミテツァC6
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	67,020	50,571	28,670	25,041	76,368
賃貸料収入	62,453	48,638	28,071	24,632	75,473
その他賃貸事業収入	4,566	1,932	598	408	895
(B) 賃貸事業費用 小計	13,794	14,341	6,575	3,298	15,937
管理業務費	8,154	7,024	2,983	1,958	7,677
水道光熱費	516	534	296	158	921
保険料	165	140	84	44	191
修繕費	542	776	512	138	1,545
固定資産税等	3,250	2,642	1,354	-	-
信託報酬	325	325	325	400	400
その他賃貸事業費用	841	2,898	1,020	597	5,201
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	53,225	36,229	22,094	21,743	60,430
(D) 減価償却費	9,588	12,279	5,826	6,232	21,710
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	43,636	23,950	16,267	15,510	38,720
(F) 資本的支出	-	148	172	-	1,255
(G) NCF=(C)-(F)	53,225	36,081	21,921	21,743	59,175

(単位：千円)

物件番号	住居-55	住居-56	住居-57	商業-1	商業-2
物件名称	マスト博多	プラチナコート 錦糸町	クラルテ武蔵小金 井レジデンス	浜松プラザ (注)	b-town 神宮前II
運用期間 (自)	平成24年2月1日	平成24年2月1日	平成24年3月2日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,329	11,695	8,432	582,832	23,814
賃貸料収入	31,314	11,007	8,229	553,312	23,814
その他賃貸事業収入	15	688	203	29,520	-
(B) 賃貸事業費用 小計	5,774	1,640	2,245	201,875	3,308
管理業務費	1,133	1,005	656	66,998	879
水道光熱費	138	87	-	36,318	-
保険料	98	20	15	9,300	19
修繕費	145	69	1,379	20,870	38
固定資産税等	-	-	-	61,290	1,747
信託報酬	131	-	65	3,756	375
その他賃貸事業費用	4,127	457	129	3,340	249
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	25,555	10,055	6,186	380,957	20,505
(D) 減価償却費	9,157	3,592	1,890	98,158	2,339
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,397	6,462	4,295	282,798	18,165
(F) 資本的支出	-	-	94	12,682	-
(G) NCF=(C)-(F)	25,555	10,055	6,092	368,275	20,505

(単位：千円)

物件番号	商業-3	商業-4	商業-5	商業-7	商業-8
物件名称	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマNEW 上福岡店	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原
運用期間 (自)	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日	平成23年10月1日
(至)	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日	平成24年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	185,430	31,165	48,002	58,861	81,673
賃貸料収入	185,418	30,161	48,000	48,082	69,731
その他賃貸事業収入	12	1,003	2	10,778	11,941
(B) 賃貸事業費用 小計	13,631	8,131	6,518	19,507	32,191
管理業務費	600	3,666	720	3,918	9,915
水道光熱費	-	1,252	-	11,201	14,799
保険料	136	32	80	52	123
修繕費	-	156	-	380	593
固定資産税等	11,031	2,223	5,026	2,766	5,698
信託報酬	1,500	475	440	875	475
その他賃貸事業費用	363	325	252	312	588
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	171,799	23,033	41,483	39,353	49,481
(D) 減価償却費	-	3,405	5,878	3,582	9,922
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	171,799	19,627	35,605	35,771	39,558
(F) 資本的支出	-	-	-	920	5,575
(G) NCF=(C)-(F)	171,799	23,033	41,483	38,433	43,906

(単位：千円)

物件番号	商業-9
物件名称	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成 23 年 10 月 1 日
(至)	平成 24 年 3 月 31 日
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	52,342
賃貸料収入	47,509
その他賃貸事業収入	4,833
(B) 賃貸事業費用 小計	15,818
管理業務費	4,419
水道光熱費	4,858
保険料	122
修繕費	229
固定資産税等	5,250
信託報酬	475
その他賃貸事業費用	464
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,523
(D) 減価償却費	2,824
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,699
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	36,523

(注) 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 24 年 3 月 30 日にその一部を譲渡したため、全持分を譲渡した浜松プラザウエストの運用日数は 181 日、平成 24 年 3 月末日現在において準共有持分 49%を保有する浜松プラザイーストの運用日数は 183 日です。