

## 平成 23 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 11 月 14 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  
 代表取締役社長 坂本 光司  
 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 23 年 12 月 22 日  
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 12 月 15 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 23 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 4 月 1 日 ~ 平成 23 年 9 月 30 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	%
23 年 9 月期	3,533	(2.0)	1,622	(2.0)	1,156	(1.1)	1,155	(2.6)
23 年 3 月期	3,462	(3.8)	1,655	(5.0)	1,144	(19.6)	1,126	(20.0)

	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	%	%	%
23 年 9 月期	10,045	2.2	1.1	32.7
23 年 3 月期	9,793	2.2	1.1	33.0

### (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	%	%
23 年 9 月期	10,045	1,155	0	0	100.0	2.2
23 年 3 月期	9,793	1,126	0	0	100.0	2.2

(注) 配当性向は、小数点第 1 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
23 年 9 月期	109,664	51,679	47.1	449,112
23 年 3 月期	107,352	51,650	48.1	448,860

### (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
23 年 9 月期	1,821	2,481	1,173	5,593
23 年 3 月期	1,913	4,539	1,847	5,080

### 2. 平成 24 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 10 月 1 日 ~ 平成 24 年 3 月 31 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
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24 年 3 月期	3,557 (0.7)	1,615 (0.4)	1,168 (1.1)	1,167 (1.0)	10,150	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 24 年 3 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

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

#### (2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	23年9月期	115,070	口	23年3月期	115,070	口
期末自己投資口数	23年9月期	0	口	23年3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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### 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、9ページ記載の「平成24年3月期（第13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

最近の有価証券報告書(平成23年6月23日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2.運用方針及び運用状況

### (1)運用方針

最近の有価証券報告書(平成23年6月23日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2)運用状況

#### 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株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)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」といいます。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、東日本大震災による供給面の制約がほぼ解消し、持ち直し傾向がみられるものの、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念などにより依然として厳しい状況が続いています。

こうした環境のなか、平成23年8月には、東日本大震災からの立ち直り局面から物価安定の下での持続的成長経路への移行をより確かなものにする観点から、日本銀行が資産買入等の

基金による不動産投資法人の投資口(J-REIT投資口)の買入限度額を増額し、継続的にJ-REIT投資口の買入れを実施しましたが、一定程度の下支え効果は認められたものの、欧州債務危機の深刻化や米国債の債務上限引上げを巡る混乱及び米国債の格下げなどによる世界的な景気減速懸念の高まりから、投資家心理が大幅に冷え込み、東証REIT指数は不安定な動きをみせながら下降する状況となりました。

他方、地価動向については、平成23年7月1日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)、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。以下同じです。)の地価は、住宅地・商業地ともに3年連続の下落となりましたが、下落率が2年連続で前年調査よりも縮小し、地価の上昇・横ばい地点数が大幅に増加しました。その中で、東京圏においては、地価の上昇した地点は住宅地で1地点、商業地で2地点のみで、前年調査よりも減少しており、一方、横ばい地点数は大幅に増加していることから、東日本大震災の影響は広範囲に及んだものの、必ずしも大きくはなかったものと考えられます。

#### A. 住居(レジデンシャル)の市場動向

賃貸住宅市場においては、東日本大震災直後は、転勤を伴う異動を手控える企業の増加や外国人の帰国に伴う解約などが見受けられたものの、影響は限定的であり、一時敬遠されていた高層マンションにも徐々にテナントが戻りつつあ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23年9月分)によると、平成23年5月まで8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、一定の持ち直しがみられたものの、平成23年9月には再び減少がみられるなど、着工戸数は最盛期に比べ依然低位で推移しており、本投資法人は、良質な賃貸物件の供給が少ない状況にあると考えています。

東日本大震災以後は、顧客の関心が利便性や設備面などに加えて、地盤の強度及び海拔の高さといった立地条件や建物の耐震性に及んでおり、より多面的になる傾向がみられます。

#### 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4~6月期)によると、平成23年4~6月期の小売業販売額は、補助金が終了した影響により環境対応車の販売が大幅に減少したことに加え、東日本大震災により生産が減少したことなどを要因として3四半期連続の減少となりました。大型小売店(スーパー)は、エアコン、扇風機、LED電球など節電・暑さ対策商材の需要増がみられたことに加え、薄型テレビ、地デジチューナーなどの地デジ対応商品なども好調であったものの、大型小売店(百貨店)は、天候不順の影響などにより主力の婦人衣料などが不調であったことなどから、全般的に低調でした。

足元の状況としては、東日本大震災による生産・消費への影響の反動で、宝飾品や高級時計等の高額商材の売れ行きが好調となるなどの現象がみられたものの、小売動向は一進一退の状況が続いており、先行きは不透明な状況です。

## (八) 運用実績

## A. 資産規模の推移

当期は、平成23年3月期末に保有していた57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103,974百万円で運用を開始し、平成23年6月に住居1物件(取得価格2,260百万円)を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は58物件(住居50物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は106,234百万円(住居77,176百万円、商業施設29,058百万円)となりました。

## 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、入居一時金の減額等を始めとするリーシング促進キャンペーンの実施やモデルルームの設置等の施策を講じました。併せて、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った結果、長期空室区画において新規に賃貸借契約の締結を実現する等リーシング活動において一定の成果を上げ、住居全体の稼働率は平成23年9月末日現在96.8%となりました。

商業施設については、テナントとの協働による施設一体となった定期的なイベントを開催する等各物件の価値向上に努め、また、浜松プラザにおける継続的なリーシング活動により一部空区画への新規テナント誘致に成功しました。未だ全空区画の解消には至っていませんが、商業施設全体の稼働率は平成23年9月末日現在97.8%となっています。

なお、東日本大震災により生じた保有物件の軽微な損傷又は不具合について、前期に災害損失引当金(特別損失)として16,694千円を計上し、当期以降の修繕費用を見積もっていましたが、被害が生じた全ての保有物件の修繕が当期中に完了し、修繕費用の実額が15,538千円に確定しました。この結果、本投資法人は、災害損失引当金との差額1,155千円を、災害損失引当金戻入額(営業外収益)として当期に計上しました。

## (二) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、財務基盤を更に安定化するために、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を意識した資金調達(借換えを含みます。)を実施しました。具体的には、平成23年6月に物件取得資金に充当するため、2,300百万円を長期借入(借入期間:約2年3か月)により調達し、また、平成23年5月に2,850百万円、同年7月に3,450百万円の借換え資金として、それぞれ長期借入(借入期間はそれぞれ約4年10か月及び約3年7か月)により調達しました。なお、これら借入れのうち、長期借入金2,850百万円は固定金利での借入れであり、変動金利である長期借入金3,450百万円については、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54,032百万円(1年内返済予定の長期借入金6,587百万円、長期借入金41,288百万円、1年内償還予定の投資法人債5,000百万円、有利子保証金1,157百万円)となっています。

なお、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)」及び債券格付「A」となっています。

#### (ホ)業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,533百万円、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1,622百万円となり、経常利益は1,156百万円、当期純利益は1,155百万円を計上しました。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10,045円となりました。

#### 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23年10月)によると、日本経済の先行きについては、海外経済の減速や円高の影響を受けるものの、その後は海外経済の成長率が再び高まることや、震災復興関連の需要が徐々に顕在化していくことなどから、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、本年夏以降懸念されている欧州のソブリン問題は不確実性が大きく、為替・金融資本市場において、グローバル投資家のリスク回避姿勢の強まりから、円高や株価の下落が進む可能性があり、また、震災需要に関しても、復興需要の規模やタイミング、その景気刺激効果はいくつかの要因に依存するため、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ています。

このような環境下、不動産取引市場は、欧米を始めとした世界的な景気減速懸念などに起因した先行き不透明感があるものの、収益が安定的な賃貸住宅は売買取引が活発化してきており、キャップレートの低下が想定されます。本投資法人は、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、中長期的な収益安定化を重視し、積水ハウスが開発する高品質な賃貸住宅の取得を始めとした、住居物件を中心的に取得することで本格的な資産規模の拡大による収益性の向上を目指していきます。その中で、本投資法人は、東京都心・城南地区におけるシ

ングル及びコンパクトタイプの物件を重点的な投資対象として位置付けて運用を行うとともに、地方主要都市部又はファミリー及びラージタイプの物件についても、積水ハウスグループの強みを活用するなど、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を積極的に検討し、一定程度の分散投資を図ります。

また、スプリング・インベストメントとのパイプラインや、資産運用会社独自の物件取得ルートも活用し、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及びポートフォリオの質的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・向上を図る一方、外部成長戦略により積水ハウスから取得する住居物件については、物件特性を熟知する積和不動産グループ(注)を最有力候補としながら最適なプロパティ・マネジメント会社の選定を行っていき、住居物件全体にわたって運営管理体制を強化することで、内部成長を図っていきます。

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、リーシング活動の更なる強化に加え、テナントとの協働による施設におけるイベント等の実施や、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ことで、空区画の早期解消を目指していきます。

(注)「積和不動産グループ」とは、積水ハウスの100%子会社である積和不動産各社(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。以下同じです。)とその子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます(平成23年7月末日現在)。

#### 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%を目途としますが、従前からの方針の通り、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いきます。

#### (八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(二) 運用状況の見通し

平成24年3月期(第13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3月期(第13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	3,557 百万円	1口当たり分配金	10,150 円
経常利益	1,168 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3月期(第13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3月期(第13期);平成23年10月1日~平成24年3月31日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年9月期末現在保有している58物件から平成24年3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23年9月期末現在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3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、取得済物件については平成23年9月期末現在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335百万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3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220百万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。但し、平成24年3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はありません。</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680百万円)。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約429百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成23年9月期末現在、54,032百万円の有利子負債残高(1年内返済予定の長期借入金:6,587百万円、長期借入金:41,288百万円、1年内償還予定の投資法人債:5,000百万円、有利子保証金:1,157百万円)を有しています。</li> <li>平成23年9月期末現在の有利子負債残高のうち、1年内償還予定の投資法人債が平成24年3月期中に償還期限を迎えますが、全額を投資法人債の発行により償還することを前提としています。借入金については、平成24年3月期中に返済期限が到来するものではありません。</li> <li>なお、上記を除いて新たな借入れ等は行わない前提です。これにより、有利子負債比率は51.6%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>

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年9月期末現在の115,070口を前提としており、その後、平成24年3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3月31日)	当期 (平成23年9月30日)	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,731,830	2,184,595	
信託現金及び信託預金	3,348,317	3,408,873	
営業未収入金	52,800	44,792	
前払費用	103,608	170,216	
繰延税金資産	237	-	
その他	9,368	344	
貸倒引当金	20,773	2,425	
流動資産合計	5,225,389	5,806,397	
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	43,402,747	44,781,042	
減価償却累計額	5,389,590	6,020,314	
信託建物(純額)	1	38,013,157	38,760,727
信託構築物	529,747	545,564	
減価償却累計額	142,889	158,759	
信託構築物(純額)	386,857	386,805	
信託機械及び装置	646,696	658,201	
減価償却累計額	132,750	154,951	
信託機械及び装置(純額)	513,945	503,249	
信託工具、器具及び備品	38,432	45,470	
減価償却累計額	11,258	14,500	
信託工具、器具及び備品(純額)	27,173	30,970	
信託土地	1	62,963,058	63,945,870
有形固定資産合計	101,904,191	103,627,623	
無形固定資産			
その他	5,209	4,611	
無形固定資産合計	5,209	4,611	
投資その他の資産			
差入敷金保証金	10,536	10,424	
長期前払費用	118,698	125,625	
その他	84,413	87,995	
投資その他の資産合計	213,648	224,044	
固定資産合計	102,123,049	103,856,280	
繰延資産			
投資法人債発行費	3,922	1,859	
繰延資産合計	3,922	1,859	
資産合計	107,352,361	109,664,537	

(単位:千円)

	前 期 (平成23年3月31日)	当 期 (平成23年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	155,304	218,380
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	6,587,000
未払金	284,235	288,789
未払費用	84,134	76,244
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	16,952
前受金	420,819	432,589
災害損失引当金	16,694	-
その他	20,743	3,487
流動負債合計	12,282,535	12,624,048
固定負債		
長期借入金	39,275,500	41,288,500
信託預り敷金及び保証金	1 4,143,990	4,072,675
固定負債合計	43,419,490	45,361,175
負債合計	55,702,026	57,985,224
<b>純資産の部</b>		
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( )	1,126,993	1,155,971
剰余金合計	1,126,993	1,155,971
投資主資本合計	51,650,334	51,679,312
純資産合計	2 51,650,334	51,679,312
負債純資産合計	107,352,361	109,664,537

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	1	3,462,550		3,533,455
営業収益合計		3,462,550		3,533,455
営業費用				
賃貸事業費用	1	1,487,052		1,564,297
資産運用報酬		207,625		215,424
資産保管手数料		10,453		10,688
一般事務委託手数料		24,420		24,649
役員報酬		3,600		3,600
貸倒引当金繰入額		5,021		12
その他営業費用		68,705		92,498
営業費用合計		1,806,879		1,911,170
営業利益		1,655,671		1,622,284
営業外収益				
受取利息		691		571
未払分配金戻入		304		479
災害損失引当金戻入額		-		1,155
その他		2		147
営業外収益合計		998		2,355
営業外費用				
支払利息		332,106		324,526
投資法人債利息		50,948		50,525
投資法人債発行費償却		2,051		2,062
融資関連費用		126,543		55,126
その他		787		35,697
営業外費用合計		512,436		467,938
経常利益		1,144,233		1,156,701
特別損失				
災害損失引当金繰入額		16,694		-
特別損失合計		16,694		-
税引前当期純利益		1,127,539		1,156,701
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		-		237
法人税等合計		605		842
当期純利益		1,126,934		1,155,858
前期繰越利益		58		112
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		1,126,993		1,155,971

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	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
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	939,029	1,126,993
当期変動額		
剰余金の配当	938,971	1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	1,126,993	1,155,971
剰余金合計		
当期首残高	939,029	1,126,993
当期変動額		
剰余金の配当	938,971	1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	1,126,993	1,155,971
投資主資本合計		
当期首残高	51,462,371	51,650,334
当期変動額		
剰余金の配当	938,971	1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	51,650,334	51,679,312
純資産合計		
当期首残高	51,462,371	51,650,334
当期変動額		
剰余金の配当	938,971	1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	51,650,334	51,679,312

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期別 項目	前 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
当期末処分利益	1,126,993,023	1,155,971,124
分配金の額	1,126,880,510	1,155,878,150
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,793)	(10,045)
次期繰越利益	112,513	92,974
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1,126,880,510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1,155,878,150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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,127,539	1,156,701
減価償却費	650,295	672,634
投資法人債発行費償却	2,051	2,062
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,415	18,348
受取利息	691	571
支払利息	383,054	375,051
災害損失引当金繰入額	16,694	-
営業未収入金の増減額(は増加)	2,948	8,008
前払費用の増減額(は増加)	69,838	53,952
営業未払金の増減額(は減少)	81,638	54,970
未払金の増減額(は減少)	7,463	12,132
未払消費税等の増減額(は減少)	55,667	-
未払消費税等の増減額(は減少)	18,399	16,952
前受金の増減額(は減少)	10,211	11,769
長期前払費用の増減額(は増加)	13,018	19,581
その他	13,655	9,867
小計	2,300,233	2,207,963
利息の受取額	691	571
利息の支払額	375,513	382,941
災害損失の支払額	-	3,276
法人税等の支払額	11,893	605
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,913,518	1,821,712
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	4,432,386	2,406,911
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	121,105	179,749
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	223,560	251,064
投資その他の資産の増減額(は増加)	5,126	3,470
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,539,968	2,481,696
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	3,200,000	-
長期借入れによる収入	18,009,000	8,600,000
長期借入金の返済による支出	12,022,000	6,300,000
分配金の支払額	939,172	1,126,693
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,847,827	1,173,306
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	778,623	513,321
現金及び現金同等物の期首残高	5,858,770	5,080,147
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,080,147	5,593,468

## (6) 継続企業の前提に関する注記

当期(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。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### 1. 固定資産の減価償却の方法

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	3～15年

無形固定資産

定額法を採用しています。

### 2. 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。

### 3. 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。

災害損失引当金

東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、期末日における見積額を計上しています。

### 4. 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3,639千円、当期3,878千円です。

## 5. ヘッジ会計の方法

### 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。

### 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

### 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。

### 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。

## 6. 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。

## 7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

### 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) 信託預り敷金及び保証金

### 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) 追加情報

当期(自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

(9) 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、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〕

前 期 (平成23年3月31日)	当 期 (平成23年9月30日)																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,464,493</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">1,957,989</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,422,482</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,007,468</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,007,468</td> </tr> </table>	信託建物	2,464,493	信託土地	1,957,989	合計	4,422,482	信託預り敷金及び保証金	2,007,468	合計	2,007,468	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,411,665</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">1,957,989</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,369,655</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">1,865,764</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,865,764</td> </tr> </table>	信託建物	2,411,665	信託土地	1,957,989	合計	4,369,655	信託預り敷金及び保証金	1,865,764	合計	1,865,764
信託建物	2,464,493																				
信託土地	1,957,989																				
合計	4,422,482																				
信託預り敷金及び保証金	2,007,468																				
合計	2,007,468																				
信託建物	2,411,665																				
信託土地	1,957,989																				
合計	4,369,655																				
信託預り敷金及び保証金	1,865,764																				
合計	1,865,764																				
<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																				

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 3,328,354	賃貸料収入 3,364,182
その他賃貸事業収入 134,196	その他賃貸事業収入 169,272
不動産賃貸事業収益合計 3,462,550	不動産賃貸事業収益合計 3,533,455
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 310,715	管理業務費 312,676
水道光熱費 81,476	水道光熱費 90,524
保険料 14,122	保険料 14,787
修繕費 104,306	修繕費 121,019
固定資産税等 203,971	固定資産税等 220,231
信託報酬 39,340	信託報酬 32,026
その他賃貸事業費用 83,416	その他賃貸事業費用 100,985
減価償却費 649,705	減価償却費 672,044
不動産賃貸事業費用合計 1,487,052	不動産賃貸事業費用合計 1,564,297
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,975,497	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,969,158

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (平成23年3月31日)	当 期 (平成23年9月30日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	1. 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	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 115,070 口	発行済投資口数 115,070 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
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 (平成23年3月31日現在) (単位:千円)	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 (平成23年9月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
1,731,830	2,184,595
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,348,317	3,408,873
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>5,080,147</u>	<u>5,593,468</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額	_____
6,511	
繰延税金資産小計	
6,511	
評価性引当額	
6,273	
繰延税金資産合計	
237	
(繰延税金資産の純額)	
237	
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率	法定実効税率
39.33	39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
39.05	38.77
その他	その他
0.23	0.49
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
<u>0.05</u>	<u>0.07</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成22年10月1日 至平成23年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

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)	226,697 (注2)	未払金	224,003
				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
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社からの損害賠償金収入(注4)	1,066	営業未収入金	1,066

- (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 19,072 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) 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、本投資法人の保有資産であるジョイスクエア湯河原の屋外壁面広告撤去費用相当額を資産運用委託契約に基づき請求したものです。なお、取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれていません。
- (注5) 上記金額のうち積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社からの損害賠償金収入を除き、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4月1日 至平成23年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		当 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	
1. 1口当たり純資産額	448,860 円	1. 1口当たり純資産額	449,112 円
1口当たり当期純利益	9,793 円	1口当たり当期純利益	10,045 円
なお、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。		なお、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) 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。

項 目	期 別	前 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	当期純利益(千円)		1,126,934
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)		1,126,934	1,155,858
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〕

当期(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。

(10) 発行済投資口数の増減

平成23年9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18年10月18日	公募増資	13,116,127千円	41,607,167千円	28,500口	84,500口	(注1)
平成18年11月16日	第三者割当増資	690,322千円	42,297,490千円	1,500口	86,000口	(注2)
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3)
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4)
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5)

(注1) 1口当たり発行価格477,260円(引受価額460,215円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等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18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215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4) 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5) 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. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の異動はありません。

## 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3月31日)		当期 (平成23年9月30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	35,013	32.6	34,815	31.7
		東京・周辺都市部	22,227	20.7	24,387	22.2
		地方主要都市部	16,095	15.0	15,942	14.5
	住居計		73,336	68.3	75,145	68.5
	商業施設		28,567	26.6	28,482	26.0
小計			101,904	94.9	103,627	94.5
預金・その他の資産			5,448	5.1	6,036	5.5
資産総額計			107,352	100.0	109,664	100.0

	前期 (平成23年3月31日)		当期 (平成23年9月30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	55,702	51.9	57,985	52.9
純資産総額	51,650	48.1	51,679	47.1

(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。

(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。

## (2) 投資不動産物件

本投資法人の平成23年9月末日(第12期末)現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。  
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	スペース銀座	5,290	5.0	5,019	5,210	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	スペース麻布十番	1,730	1.6	1,655	1,510	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	スペース恵比寿	1,960	1.8	1,891	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	スペース恵比寿	700	0.7	675	740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	スペース神田	1,360	1.3	1,292	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	スペース千駄ヶ谷	576	0.5	554	514	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スペース北新宿	1,290	1.2	1,238	1,340	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-9	スペース目黒不動前	766	0.7	729	767	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	1.8	1,757	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	スペース町田	1,360	1.3	1,219	1,350	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	スペース川崎	2,130	2.0	1,984	2,100	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	280	195	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	990	944	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	2.0	2,061	1,890	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	1,555	1,420	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	スペース目黒	887	0.8	847	960	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	1,276	1,050	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	1.4	1,536	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	2.6	2,613	2,550	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	1.1	1,182	945	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	スペース白楽	844	0.8	792	778	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	1,023	915	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	スペース五反田	3,043	2.9	2,926	2,570	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	スペース大井山台坂	2,440	2.3	2,354	2,240	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	2.1	2,121	1,930	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	1.2	1,265	1,080	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	1.0	1,047	912	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	スペース塚本クラウンハイム	1,250	1.2	1,204	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月1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-30	スペースア川崎	1,900	1.8	1,845	1,780	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	スペースア麻布十番	2,700	2.5	2,678	2,200	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	0.9	975	842	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	0.8	851	705	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	445	0.4	432	352	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	840	0.8	813	645	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	1.3	1,399	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	2.5	2,610	2,130	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	0.9	968	938	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	2.1	2,162	1,840	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	2.5	2,655	2,280	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	1,024	894	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	769	616	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	2.2	2,345	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	2.1	2,235	2,110	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	0.8	905	726	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	0.8	899	728	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	1,585	1,660	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	1,166	1,230	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	657	668	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	733	738	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	2.1	2,331	2,300	大和不動産鑑定 株式会社	平成23年6月10日	無
住居 小計		77,176	72.6	75,145	69,372			
商業-1	浜松プラザ(注4)	15,360	14.5	14,828	11,900	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前	1,043	1.0	1,027	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	4.4	4,734	3,838	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	1.4	1,518	1,260	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	1.2	1,284	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	1.9	1,966	1,550	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.7	1,746	1,500	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-9	ベルプラザショッピング センター	1,337	1.3	1,375	1,110	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	29,058	27.4	28,482	23,173			
	コア・アセット 小計	106,234	100.0	103,627	92,545			
	合計	106,234	100.0	103,627	92,545			

(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取得済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23年9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又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。

(注3)「担保設定の有無」欄には、平成23年9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)浜松プラザについては、浜松プラザイースト(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の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマプラ・フレスポ棟に関し、本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。)及び浜松プラザウエスト(浜松ウエスト棟・浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)に関し、本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。)のそれぞれに信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しています。上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストについては、別個の信託が設定されていますが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストを合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストの取得価格・貸借対照表計上額の数値を合計しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円です。また、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、信託不動産の一部(土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡)に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。

## 信託不動産の概要

本投資法人の平成23年9月末日(第12期末)現在の取得済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	スペースシア銀座	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	スペースシア麻布十番	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	スペースシア恵比寿	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	スペースシア恵比寿	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	スペースシア神田	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	スペースシア千駄ヶ谷	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	スペースシア北新宿	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-9	スペースシア目黒不動前	東京都品川区 西五反田	共同住宅、 店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年1月12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	スペースシア町田	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	スペースシア川崎	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	今池アイリス弐番館	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	スペースシア目黒	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	スペースシア白楽	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	スペースシア五反田(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	スペースシア大井仙台坂	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	売番館、式番館 R C、7 F 参番館 R C、9 F	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	R C、7 F	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	R C、9 F	平成18年8月31日
住居-29	スペースア塚本 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	R C、11 F	平成18年8月10日
住居-30	スペースア川崎	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	R C、14 F	平成19年2月27日
住居-31	スペースア麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	R C、 12 F / B 1 F	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	R C、12 F	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	R C、6 F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	S R C、15 F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	S R C、13 F	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	R C、 12 F / B 1 F	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	R C、8 F	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	R C、5 F	平成19年3月6日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	R C、14 F	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	R C、14 F	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	R C、7 F	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	R C・S、 15 F	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	R C、7 F	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	R C、9 F	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	R C、14 F	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	R C、13 F	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	R C、3 F	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	S R C、14 F	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	R C、10 F	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	R C、5 F	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	R C、14 F	平成20年3月12日
住居 小計				40,603.65	147,005.45		
商業-1	浜松プラザ(注5)	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	135,817.46	73,250.17	S、4 F ; S、1 F ; S、2 F ; S、2 F ; R C、4 F ; S、1 F	昭和54年10月20日 平成12年11月7日 及び9日
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	R C、 2 F / B 1 F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注6)	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	R C、 3 F / B 1 F	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、2 F	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	R C、 9 F / B 1 F	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、2 F	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7)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,203.26	S、1 F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日
商業施設 小計				223,549.25	91,964.87		
コア・アセット 小計				264,152.90	238,970.32		
合計				264,152.90	238,970.32		

(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)スペースリア五反田、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専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注5)浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計7棟の建物により構成されています。そのうち、ハマブラ・プレスが棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)については建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

なお、浜松ウエスト棟においては、その建築時期等を勘案して、アスベストの使用状況に関する調査を平成17年9月、平成22年2月及び平成22年6月に実施するとともに、微量PCB(ポリ塩化ビフェニル)の含有状況に関する調査を平成18年3月、平成18年7月及び平成19年6月に実施しており、これらにより確認した内容及び対応方針は以下のとおりです。

<アスベスト使用状況調査>

平成17年9月に当該調査を依頼した株式会社アール・アイ・エーからの報告により、飛散性アスベストである吹付けアスベスト(石綿)等及び折板裏打ちアスベスト断熱材は使用されていないこと、アスベストを含有している建材が使用されているが、非飛散性アスベストであり、かつ、封じ込め等の関係諸法令等に基づく対処を行っていることから、日常の建物使用ではアスベストによる健康被害のおそれはないことを確認しています。また平成22年2月にポンプ室及び平成22年6月に浜松ウエスト棟2階のシャッター周りの追加調査を依頼した社団法人静岡県産業環境センターからの報告により、いずれにおいても、アスベスト含有がないことを確認しています。

<微量PCB含有電気工作物の使用状況調査>

当該調査を依頼した財団法人中部電気保安協会からの報告により、現在使用している電気工作物の一部に含まれる絶縁油に含有される微量PCBが「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法施行規則」で定める目標基準値を上回っていることが確認されたため、関係諸法令等に基づき届出を行っています。今後においても、関係諸法令等に基づき使用・保管・廃棄等の処理を適切に行っていく予定です。

(注6)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7)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。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成23年9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
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	-	-

(ロ) 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49百万円であり、当期費用に区分された修繕費121百万円と合わせて170百万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)	浜松ウエスト棟店舗区画用途変更改修工事	自平成23年7月 至平成23年8月	19
	浜松ウエスト棟冷却塔更新工事	自平成23年8月 至平成23年9月	6
その他			22
合計			49

(ハ) 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	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
当期首積立金残高	132	164	109	311	76
当期積立額	86	41	250	29	103
当期積立金取崩額	54	96	49	263	28
次期繰越額	164	109	311	76	150

## 賃貸借状況の概要

取得済資産の平成23年9月末日(第12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。

## (イ) 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(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スぺーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	129	5,515.43	5,305.60	96.2
住居-3	スぺーシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	43	2,019.10	1,907.55	94.5
住居-4	スぺーシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	42	2,062.10	2,062.10	100.0
住居-5	スぺーシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	26	781.02	755.74	96.8
住居-6	スぺーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	64	1,706.54	1,617.76	94.8
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	19	762.98	715.23	93.7
住居-8	スぺーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0
住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ	40	39	944.44	923.31	97.8
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	86	2,978.28	2,978.28	100.0
住居-11	スぺーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	92	3,090.89	3,012.63	97.5
住居-12	スぺーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	142	3,741.01	3,642.55	97.4
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	49	1,296.22	1,296.22	100.0
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	2,230.79	97.9
住居-17	スぺーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	36	1,070.13	1,043.08	97.5
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	52	4,815.26	4,664.69	96.9
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	36	2,619.17	2,489.73	95.1
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	163	4,613.04	4,527.32	98.1
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	29	1,656.02	1,605.03	96.9
住居-22	スぺーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	57	1,285.83	1,285.83	100.0
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	58	1,804.48	1,749.95	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(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-24	スペースシア五反田	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	83	79	3,871.15	3,697.26	95.5
住居-25	スペースシア大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	83	82	2,979.85	2,932.38	98.4
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	106	2,602.30	2,510.13	96.5
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	52	1,082.12	1,082.12	100.0
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	64	61	2,065.92	1,965.06	95.1
住居-29	スペースシア塚本 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	スペースシア川崎	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	99	99	2,824.86	2,824.86	100.0
住居-31	スペースシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・ プロパティ	60	59	1,755.31	1,734.37	98.8
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	53	1,362.36	1,266.22	92.9
住居-35	ジェイフラッツ天神東	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	1	株式会社三好不動産	82	75	1,943.72	1,777.56	91.5
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	82	2,261.28	2,133.00	94.3
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	88	2,936.72	2,733.46	93.1
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	85	2,155.16	2,130.10	98.8
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	114	3,643.42	3,439.34	94.4
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	124	3,915.81	3,915.81	100.0
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	48	1,176.78	1,126.81	95.8
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	55	2,453.17	2,266.17	92.4
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	8,940.12	98.2
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	60	2,261.91	2,160.03	95.5
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	32	856.08	761.74	89.0
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	74	3,924.58	3,761.27	95.8
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	60	3,118.11	2,921.69	93.7
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	23	2,163.98	1,840.34	85.0

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(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	1	東急リパブル株式会社	24	23	894.64	868.21	97.0
住居-54	ミテツツァC6	1	積和不動産株式会社 (注7)	120	112	4,036.66	3,820.90	94.7
住居小計		50		3,606	3,494	124,427.16	120,391.91	96.8
商業-1	浜松プラザ	20	-	0	0	81,932.40	78,796.04	96.2
商業-2	b-town神宮前	1	-	0	0	499.67 (注8)	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・イー・アセット・マネジ メント株式会社	3 (注9)	1	770.04	564.77	73.3
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 レイス	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社プライム 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 レイス	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
商業施設小計		29		3	1	151,887.45	148,545.82	97.8
コア・アセット小計		79		3,609	3,495	276,314.61	268,937.73	97.3
合計		79		3,609	3,495	276,314.61	268,937.73	97.3

(注1)「テナント数」については、平成23年9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、第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約(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23年9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23年9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。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸可能な面積(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23年9月末日現在の情報をもとに記載しています。

(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23年9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。なお、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。但し、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。

(注6)「稼働率」には、平成23年9月末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」、「コア・アセット小計」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)平成23年8月1日よりマスターリース会社を東西ミテツツァリース合同会社から積和不動産株式会社へ変更しています。

(注8)平成23年4月1日を契約期間開始日とする賃借人との再契約に伴い、総賃貸可能面積を変更しています。

(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。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成23年9月末日(第12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。

- ( ) 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。)
- ( ) 上記( )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貸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 ッツ二軒茶屋	(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	2,928	43.6	377	63,025.73
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議によ り、協議が調わな い場合は借地借家 法による	534	8.0	1,865	33,468.54
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	3.4	120	27,815.58
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社、 ミテツア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	268	4.0	48	7,582.17
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	140	2.1	20	4,762.03
主要なテナントの合計					4,100	61.1	2,432	136,654.05
ポートフォリオの合計(注9)					6,711	100.0	4,072	268,937.73

(注1)「年間賃料」については、平成23年9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23年9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年間賃料として記載しています。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年間賃料として記載しています。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。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間30,285千円を除きます。

(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23年9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23年9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、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。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。商業施設の駐車場賃貸面積(立体、屋上、平面駐車場合計)は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡

(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24年3月22日、スペース銀座、スペース麻布十番、スペース恵比寿、スペース恵比寿、スペース神田、スペース千駄ヶ谷、スペース北新宿、スペース目黒不動前、フィットエル駒形、スペース町田、スペース川崎及び今池アイリス式番館の12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、スペース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、スペース白楽については平成28年4月2日、スペース塚本クラウンハイムについては平成28年8月31日、スペース五反田、スペース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、スペース川崎については平成29年3月27日、スペース麻布十番については平成29年5月10日、ブ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社については、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

(注9) ポートフォリオの合計には、株式会社イトーヨーカ堂の共益費(上記(注1)をご参照下さい。)を含めていません。

## (八) 上位10テナント

平成23年9月末日(第12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	スペースシリーズ、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)	63,025.73	23.4
2.株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	12.4
3.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	10.3
4.株式会社 長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成24年1月31日	22,133.95	8.2
	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		
5.大和リース株式会社	浜松プラザ(注4)	平成36年11月18日	17,594.12	6.5
6.株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年3月8日	16,757.59	6.2
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
7.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	4.5
8.株式会社プライムプレイス	b-toss池袋	平成24年2月28日	11,995.66	4.5
	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.株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東、 ジェイフラッツ天神東	平成29年9月30日	11,776.50	4.4
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
10.積和不動産株式会社	プライムメゾン武蔵野の杜、 ミテツアC6	(注5)	7,582.17	2.8
上位10テナントの合計			224,266.35	83.4
ポートフォリオの合計			268,937.73	100.0

(注1) 平成23年9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及び株式会社三好不動産については、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。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「(口) 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。

(注5) 前記「(口) 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。

## 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23年9月末日(第12期末)現在の各取得済資産について、NK SJ 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	スペース銀座	5.0
住居-3	スペース麻布十番	3.6
住居-4	スペース恵比寿	8.8
住居-5	スペース恵比寿	4.1
住居-6	スペース神田	6.6
住居-7	スペース千駄ヶ谷	10.3
住居-8	スペース北新宿	5.1
住居-9	スペース目黒不動前	11.5
住居-10	フィットエル駒形	6.1
住居-11	スペース町田	3.2
住居-12	スペース川崎	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	スペース目黒	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	スペース白楽	12.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3
住居-24	スペース五反田 (注2)	4.7
住居-25	スペース大井仙台坂	5.9

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居 - 26	フィットエル 品川シーサイド	壹番館	8.8
		貳番館	9.7
		参番館	10.3
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		6.4
住居 - 31	スぺーシア麻布十番		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		0.7
住居 - 36	ジェイフラッツ天神東		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	プレジオ西中島		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	ミテツツァC6		5.3
商業 - 1	浜松プラザ	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・外構	7.3
		浜松ウエスト棟	7.8
商業 - 2	b-town神宮前		6.2
商業 - 3	りんくう羽倉崎プラザ	(注3)	-
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)		5.0

- (注1)「予想最大損失率(PML)」については、平成23年9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3)をご参照下さい。)
- (注2)スペースシア五反田、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)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。

## ポートフォリオ分散の概要

平成23年9月末日(第12期末)現在の取得済資産のクラス別、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23年9月末日現在における築年数を基準としています。

## (イ) 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	106,234	100.0
バランス・アセット	-	-
合計	106,234	100.0

## (ロ) 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	77,176	72.6
商業施設	29,058	27.4
オフィスビル等	-	-
合計	106,234	100.0

## (ハ) 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	38,299	36.1
東京・周辺都市部	30,201	28.4
地方主要都市部	37,734	35.5
合計	106,234	100.0

(注) 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46.3%、32.5%及び21.2%となっています。

(二) 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	36,795	36.2
5年以上10年未満	44,097	43.4
10年以上	20,645	20.3

(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。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	5.5年
商業施設	12.0年
オフィスビル等	-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。

## 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4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23年9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取得済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	スペース銀座	スペース 麻布十番	スペース 恵比寿	スペース 恵比寿	スペース神田
運用期間 (自)	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	170,713	48,764	57,691	23,833	42,795
賃貸料収入	165,422	47,789	55,748	23,382	42,224
その他賃貸事業収入	5,291	975	1,943	451	571
(B)賃貸事業費用 小計	32,563	12,530	11,106	5,179	9,626
管理業務費	15,248	4,898	5,552	2,433	4,292
水道光熱費	1,314	630	482	328	463
保険料	330	108	105	42	87
修繕費	3,335	1,341	799	557	1,251
固定資産税等	9,941	3,000	2,719	994	2,131
信託報酬	477	477	477	377	460
その他賃貸事業費用	1,915	2,073	969	446	940
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	138,150	36,234	46,585	18,653	33,168
(D)減価償却費	30,381	8,867	8,262	3,549	7,448
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,768	27,366	38,323	15,104	25,720
(F)資本的支出	618	-	210	271	-
(G)NCF = (C) - (F)	137,531	36,234	46,375	18,381	33,168

(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	スペース 千駄ヶ谷	スペース北新宿	スペース 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペース町田
運用期間 (自)	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	18,116	46,127	26,579	65,061	54,564
賃貸料収入	17,748	44,505	25,507	63,872	52,725
その他賃貸事業収入	367	1,621	1,072	1,189	1,838
(B)賃貸事業費用 小計	4,978	12,036	6,145	14,302	12,700
管理業務費	2,071	5,861	2,682	6,942	5,053
水道光熱費	204	465	218	460	740
保険料	34	81	42	137	160
修繕費	395	1,082	394	964	1,181
固定資産税等	949	2,224	1,241	3,997	4,431
信託報酬	377	439	377	477	460
その他賃貸事業費用	945	1,880	1,188	1,322	672
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,137	34,090	20,434	50,759	41,864
(D)減価償却費	2,943	6,977	4,352	12,188	14,800
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,193	27,113	16,082	38,570	27,063
(F)資本的支出	-	-	105	-	270
(G)NCF = (C) - (F)	13,137	34,090	20,329	50,759	41,593

(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	スペースア川崎	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4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	79,641	15,929	32,001	68,506	53,067
賃貸料収入	76,183	15,219	31,998	68,506	52,073
その他賃貸事業収入	3,457	710	3	-	994
(B)賃貸事業費用 小計	20,656	6,261	19,765	10,285	11,485
管理業務費	8,166	2,031	-	3,958	5,068
水道光熱費	1,002	608	-	579	493
保険料	181	54	129	143	115
修繕費	1,483	1,028	15,449	853	840
固定資産税等	3,645	1,136	3,449	3,705	3,136
信託報酬	477	677	377	477	477
その他賃貸事業費用	5,700	724	359	567	1,355
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	58,985	9,668	12,236	58,221	41,582
(D)減価償却費	16,008	2,110	8,824	16,943	13,758
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,976	7,557	3,412	41,277	27,823
(F)資本的支出	451	620	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	58,533	9,047	12,236	58,221	41,582

(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	スペースア目黒	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4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	29,878	41,994	49,508	93,735	30,010
賃貸料収入	28,717	40,494	44,146	88,632	29,707
その他賃貸事業収入	1,161	1,500	5,361	5,103	303
(B)賃貸事業費用 小計	7,317	23,181	14,578	17,644	11,242
管理業務費	3,572	5,260	6,652	5,038	4,154
水道光熱費	212	946	382	3,062	320
保険料	52	164	99	194	75
修繕費	707	11,926	1,400	1,493	1,053
固定資産税等	1,549	3,723	1,894	4,663	1,197
信託報酬	377	456	477	477	418
その他賃貸事業費用	844	704	3,672	2,713	4,022
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,561	18,813	34,929	76,091	18,768
(D)減価償却費	5,416	15,613	8,646	31,420	6,868
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,144	3,200	26,282	44,671	11,900
(F)資本的支出	-	1,538	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	22,561	17,275	34,929	76,091	18,768

(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	スペース白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スペース五反田	スペース 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4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	30,708	35,673	90,936	79,687	66,573
賃貸料収入	29,770	35,455	87,762	77,411	64,729
その他賃貸事業収入	938	218	3,173	2,275	1,844
(B)賃貸事業費用 小計	6,569	9,185	19,081	12,452	13,316
管理業務費	3,205	3,524	5,231	6,996	6,294
水道光熱費	377	419	0	476	741
保険料	74	78	160	140	126
修繕費	379	2,030	1,005	676	552
固定資産税等	1,656	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	498	498	8,149	695	1,216
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,139	26,488	71,854	67,234	53,257
(D)減価償却費	7,708	7,693	17,417	12,714	14,369
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,430	18,795	54,437	54,519	38,888
(F)資本的支出	-	-	497	136	-
(G)NCF = (C) - (F)	24,139	26,488	71,357	67,098	53,257

(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	スペース塚本 クラウンハイム	スペース 川崎	スペース 麻布十番
運用期間 (自)	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	35,166	36,476	41,474	62,978	69,108
賃貸料収入	34,409	33,653	39,647	61,610	66,866
その他賃貸事業収入	757	2,822	1,826	1,367	2,241
(B)賃貸事業費用 小計	7,574	9,818	9,212	11,443	11,196
管理業務費	3,972	2,953	3,472	5,856	5,904
水道光熱費	259	863	1,204	520	619
保険料	58	78	96	129	95
修繕費	577	1,060	506	485	826
固定資産税等	1,667	1,833	2,284	3,235	2,702
信託報酬	477	477	477	477	476
その他賃貸事業費用	561	2,551	1,171	738	571
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,592	26,657	32,261	51,534	57,912
(D)減価償却費	6,741	6,931	8,625	12,060	7,486
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,850	19,726	23,636	39,474	50,425
(F)資本的支出	-	754	-	117	-
(G)NCF = (C) - (F)	27,592	25,903	32,261	51,417	57,912

(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	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 四条西洞院
運用期間 (自)	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	28,065	25,774	15,715	27,912	40,337
賃貸料収入	27,799	25,408	15,040	27,476	38,308
その他賃貸事業収入	265	365	674	436	2,029
(B)賃貸事業費用 小計	8,272	7,212	5,074	8,284	14,192
管理業務費	3,283	2,616	1,405	2,172	3,670
水道光熱費	332	352	624	441	1,282
保険料	64	62	64	100	161
修繕費	1,075	825	348	1,026	1,589
固定資産税等	1,736	1,901	1,176	2,151	3,031
信託報酬	477	477	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,301	976	704	1,642	3,706
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,792	18,562	10,640	19,628	26,145
(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)	13,700	12,696	5,452	9,975	13,885
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	19,792	18,562	10,640	19,628	26,145

(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4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	71,785	32,433	71,043	73,022	30,472
賃貸料収入	68,035	31,877	66,144	71,707	29,721
その他賃貸事業収入	3,749	556	4,899	1,315	750
(B)賃貸事業費用 小計	13,608	7,829	18,158	20,963	6,597
管理業務費	6,781	3,458	4,931	8,503	1,638
水道光熱費	312	343	1,789	580	-
保険料	120	82	157	177	44
修繕費	429	932	3,529	2,391	231
固定資産税等	1,676	2,038	3,616	4,021	1,801
信託報酬	750	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	3,537	496	3,656	4,812	2,404
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	58,176	24,604	52,885	52,059	23,874
(D)減価償却費	16,454	8,277	24,176	17,415	7,663
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	41,721	16,326	28,709	34,644	16,210
(F)資本的支出	-	-	1,625	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	58,176	24,604	51,260	52,059	23,874

(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4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	22,021	55,821	88,168	27,839	24,552
賃貸料収入	22,021	55,489	82,996	26,938	23,486
その他賃貸事業収入	-	332	5,172	901	1,065
(B)貸貸事業費用 小計	4,306	11,620	19,295	9,565	5,823
管理業務費	710	3,208	7,725	2,932	2,676
水道光熱費	-	34	801	523	264
保険料	48	103	255	122	45
修繕費	27	528	3,876	1,013	519
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	2,402	5,758	2,426	1,998	1,141
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	17,714	44,200	68,872	18,274	18,728
(D)減価償却費	5,691	15,419	21,135	9,692	6,261
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	12,023	28,781	47,736	8,581	12,466
(F)資本的支出	-	-	136	394	-
(G)NCF = (C) - (F)	17,714	44,200	68,736	17,879	18,728

(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	ミテツツァC6
運用期間	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年4月1日 (至) 平成23年9月30日	(自) 平成23年6月10日 (至) 平成23年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	64,848	50,496	27,546	24,035	45,575
賃貸料収入	62,756	49,043	27,018	24,034	45,005
その他賃貸事業収入	2,092	1,453	528	0	570
(B)貸貸事業費用 小計	12,606	13,836	7,184	2,722	6,482
管理業務費	6,485	6,782	2,773	1,489	3,486
水道光熱費	625	627	272	138	425
保険料	161	136	78	50	128
修繕費	632	922	1,333	81	401
固定資産税等	3,252	2,644	1,354	0	10
信託報酬	325	325	325	414	247
その他賃貸事業費用	1,124	2,398	1,046	546	1,781
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	52,241	36,660	20,362	21,313	39,093
(D)減価償却費	9,581	12,264	5,824	6,232	14,456
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	42,660	24,396	14,537	15,080	24,636
(F)資本的支出	472	472	-	1,141	142
(G)NCF = (C) - (F)	51,769	36,188	20,362	20,171	38,951

(単位:千円)

物件番号	商業 - 1	商業 - 2	商業 - 3	商業 - 4	商業 - 5
物件名称	浜松プラザ	b-town 神宮前	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマ NEW 上福岡店
運用期間 (自)	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	577,653	23,814	185,430	31,691	48,002
賃貸料収入	548,970	23,814	185,418	30,121	48,000
その他賃貸事業収入	28,683	-	12	1,570	2
(B)貸貸事業費用 小計	225,364	3,352	13,749	6,777	6,671
管理業務費	69,780	879	600	1,966	720
水道光熱費	42,970	-	-	1,274	-
保険料	8,648	20	149	32	82
修繕費	35,524	-	-	374	-
固定資産税等	61,307	1,748	11,032	2,223	5,028
信託報酬	3,500	375	1,500	475	440
その他賃貸事業費用	3,631	330	467	430	401
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	352,289	20,461	171,681	24,913	41,330
(D)減価償却費	97,444	2,333	-	3,381	5,866
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	254,845	18,127	171,681	21,532	35,464
(F)資本的支出	35,743	130	-	2,549	813
(G)NCF = (C) - (F)	316,546	20,331	171,681	22,364	40,517

(単位:千円)

物件番号	商業 - 7	商業 - 8	商業 - 9
物件名称	b-toss 池袋	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
運用期間 (自)	平成23年4月1日	平成23年4月1日	平成23年4月1日
(至)	平成23年9月30日	平成23年9月30日	平成23年9月30日
損益情報			
(A)貸貸事業収入 小計	88,860	81,182	52,043
賃貸料収入	43,860	70,256	47,509
その他賃貸事業収入	45,000	10,926	4,534
(B)貸貸事業費用 小計	5,737	31,727	21,796
管理業務費	1,720	9,915	4,008
水道光熱費	-	13,832	4,272
保険料	53	126	128
修繕費	143	717	6,901
固定資産税等	2,771	5,701	5,253
信託報酬	575	475	480
その他賃貸事業費用	474	960	752
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	83,122	49,455	30,246
(D)減価償却費	3,568	9,894	2,815
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	79,554	39,560	27,431
(F)資本的支出	-	-	476
(G)NCF = (C) - (F)	83,122	49,455	29,770