

第12期

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自平成23年4月1日 至 平成23年9月30日

東京都千代田区麹町二丁目12番地 <http://www.shsi-reit.co.jp/>



<http://www.shsi-reit.co.jp/>



iPhone用
トップページ画面

本投資法人のホームページでは、投資家の皆様が必要とされる情報等を随時更新し、最新の情報をお届けしています。IRメール配信サービスにご登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。また、本投資法人を分かりやすく解説した個人投資家の皆様向けコンテンツもございます。是非ご覧ください。



お手持ちの携帯電話(スマートフォン)で左のQRコードを読み込むことでアクセスが可能です。

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

積水ハウス・SI 投資法人の平成23年9月期(第12期)の運用状況につきご報告申し上げます。本投資法人は、平成22年5月に立案・公表した「新たなステージにおける成長戦略」の下、フェーズⅠの戦略目標として掲げた「分配金水準10,000円台への早期回復」に向け、財務戦略・外部成長戦略・内部成長戦略の各施策に取り組み、着実にその成果を上げてまいりました。

財務戦略においては、当期も金利の固定化、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を意識したファイナンス活動を通じ、更なる財務基盤の安定化を推進してまいりました。その結果、スポンサー変更前の借入金のうち、相対的にコストが高かったものについては、メインスポンサーである積水ハウス株式会社の信用力を背景に概ね借換えが完了し、借入コストの削減を実現することができました。

また、外部成長戦略においては、両スポンサーのパイプラインによる物件取得が実現した前期に引き続き、当期は資産運用会社独自のルートにより、平成23年6月に東京・周辺都市部のシングルタイプを中心とする駅近・築浅の住居

1物件を取得いたしました。その結果、期末の保有物件数は58物件、資産規模は106,234百万円となっております。

さらに、内部成長戦略においては、プロパティ・マネジメント会社と連携し、様々なリーシング強化策を講じた結果、住居の期末稼働率は96.8%(前期比0.6ポイント増)と前期に引き続き高稼働を維持することができました。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開催等、各物件の価値向上に努めるとともに、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が実現し、期末稼働率は、97.8%(同0.9ポイント増)、ポートフォリオ全体の期末稼働率は97.3%(同0.7ポイント増)となっております。

このような取り組みの結果、当期の営業収益は3,533百万円、営業利益は1,622百万円、当期純利益は1,155百万円となりました。また、1口当たり分配金は10,045円となり、「新たなステージにおける成長戦略」フェーズⅠの戦略目標へ到達することができました。

今後、本投資法人は、「新たなステージにおける成長戦略」におけるフェーズⅡへ移行し、高品質な住居物件を中心としたポートフォリオを構築することにより、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を図り、強固な財務基盤を持つリートへの発展を目指してまいります。投資主の皆様にはこれまで同様のご支援ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしく申し上げます。

積水ハウス・SI 投資法人 執行役員
積水ハウス・SI 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

平成23年9月期(第12期)の運用サマリー

| | |
|--------------|---|
| 決算・分配状況 | <ul style="list-style-type: none"> 営業収益3,533百万円、営業利益1,622百万円、当期純利益1,155百万円 1口当たり分配金 10,045円(当初予想比+1.8%) |
| ファイナンス活動 | <ul style="list-style-type: none"> 返済期限の到来したローンのリファイナンス(総額63億円) LTV:49.3%(平成23年9月期(第12期)末) |
| ポートフォリオの運用状況 | <ul style="list-style-type: none"> 稼働率(ポートフォリオ全体):97.3%(平成23年9月期(第12期)末) 資産運用会社独自のルートにより住居1物件を取得 稼働率向上に向け、プロパティ・マネジメント会社と連携し様々な施策を実施 |

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成23年9月期(第12期) 1口当たり分配金 **10,045円**

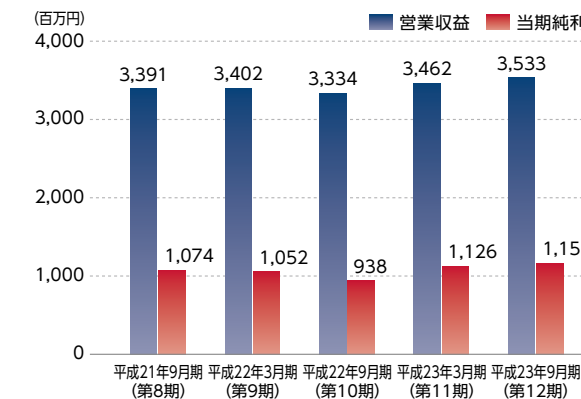
決算・分配状況

| 決算年月 | 平成21年9月 | 平成22年3月 | 平成22年9月 | 平成23年3月 | 平成23年9月 | 平成24年3月 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------------|----------|
| 期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期(予想) |
| 営業収益(百万円) | 3,391 | 3,402 | 3,334 | 3,462 | 3,533 | 3,557 |
| 営業利益(百万円) | 1,685 | 1,688 | 1,576 | 1,655 | 1,622 | 1,615 |
| 経常利益(百万円) | 1,075 | 1,053 | 956 | 1,144 | 1,156 | 1,168 |
| 当期純利益(百万円) | 1,074 | 1,052 | 938 | 1,126 | 1,155 | 1,167 |
| 1口当たり分配金(円) | 10,262 | 10,052 | 8,160 | 9,793 | 10,045 | 10,150 |

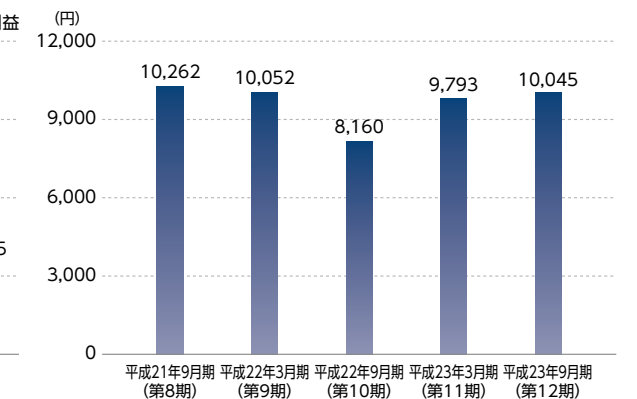
(注)平成24年3月期(第13期)(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成23年11月14日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保证するものではありません。

運用成績の推移

● 営業収益・当期純利益



● 1口当たり分配金



CONTENTS

2 For Investors

投資主の皆様へ
決算ハイライト

4 Phase I Summary

「新たなステージにおける成長戦略」
フェーズⅠの総括

6 Financial Strategy

更なる財務基盤の安定化推進

8 External Growth Strategy

住居を中心とした着実な外部成長

10 Internal Growth Strategy

ポートフォリオ・マネジメント

12 To the Next Stage

「新たなステージにおける成長戦略」
フェーズⅡへの移行

14 Portfolio Overview

ポートフォリオマップ
ポートフォリオ物件一覧
(参考)ポートフォリオの分散状況

19 Investor Relations

IR活動の実績とIRツールのご紹介

FINANCIAL SECTION

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. 会計監査人の監査報告書
- VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

51 投資主インフォメーション

平成22年5月に策定した「新たなステージにおける成長戦略」の下
運用方針に基づき各施策を推進

平成23年9月期(第12期)、フェーズ I に掲げる戦略目標に到達



| フェーズ I の主な施策 | | 平成22年9月期 (第10期) ~ 平成23年9月期 (第12期) | | 達成状況 |
|--------------|--|--|---|--|
| 財務戦略 | ● 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化 ● バンクフォーメーションの強化 等 | ● 平成22年7月、全借入金の無担保化を実現 ● 平成22年7月及び8月、新規に6金融機関からの借入実行 | ● 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化が実現 | ■ 財務戦略として掲げた目標水準に到達 ■ 借入コストの削減を実現 |
| | ● 借入余力の範囲内で物件取得の検討 ● 積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換 等 | ● 平成22年10月、積水ハウスより高品質な賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズ3物件を取得 ● 平成23年3月、スプリング・インベストメントとのパイプライン契約に基づき住居1物件を取得 | ● 平成23年6月、資産運用会社独自のルートを活用し、外部より住居1物件を取得 | ■ 住居5物件(取得価格の合計63億円)の外部成長を実現 ■ フェーズII「本格的な資産規模拡大」に向けた物件取得ルートの開拓 |
| | ● 住居に関して積和不動産グループのリーシング力を活用 ● 商業施設のPM会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化 | ● 積水ハウスより取得した3物件のPM会社に積和不動産グループを採用 ● 浜松プラザにおける浜松ウエスト棟のリニューアル実施、核テナントオープン | ● 外部より取得した物件のPM会社に積和不動産グループを採用 | ■ ポートフォリオ全体の稼働率は高稼働を維持 ■ 商業施設の100%稼働を目指してリーシングに注力中 |

更なる財務基盤の安定化推進

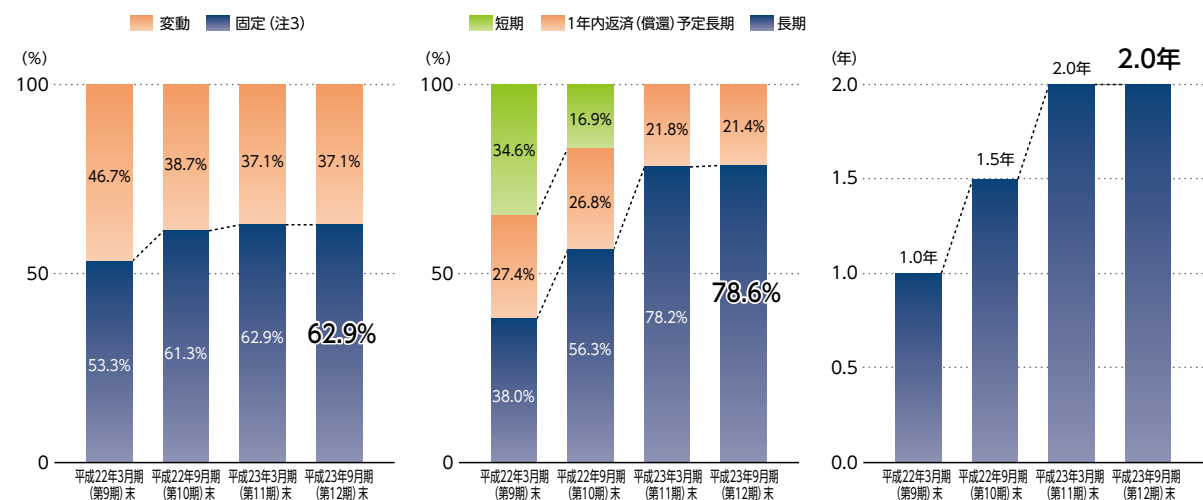
平成23年5月及び7月の借換え、平成23年6月のミテツァC6取得に係る新規借入をそれぞれ以下の条件にて実施しました。また、平成23年7月の借換えにおいては、実質的に支払金利を固定化し、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しました。

今後、マーケットの状況に応じた柔軟かつ安定的な資金調達手段を確保することにより、財務基盤の更なる安定化を目指します。

| | 借入金額 | 借入先 | 借入期間 | 金利 | 担保の有無 |
|-------------|--------|------------------------|---------|--------------------|-------|
| 平成23年5月借換え | 28.5億円 | 日本政策投資銀行等 既存レンダー3行 | 約4年10か月 | 固定金利 | 無担保 |
| 平成23年6月新規借入 | 23億円 | 三菱東京UFJ銀行等 既存レンダー6行 | 約2年3か月 | 変動金利 | 無担保 |
| 平成23年7月借換え | 34.5億円 | 農林中央金庫等 既存レンダー4行 | 約3年7か月 | 固定金利 (金利スワップ契約) | 無担保 |

スポンサー変更前の借入金のうち、相対的にコストが高かったものについては、積水ハウスの信用力を背景に、当期中に概ね借換えが完了し、借入コストの削減を実現

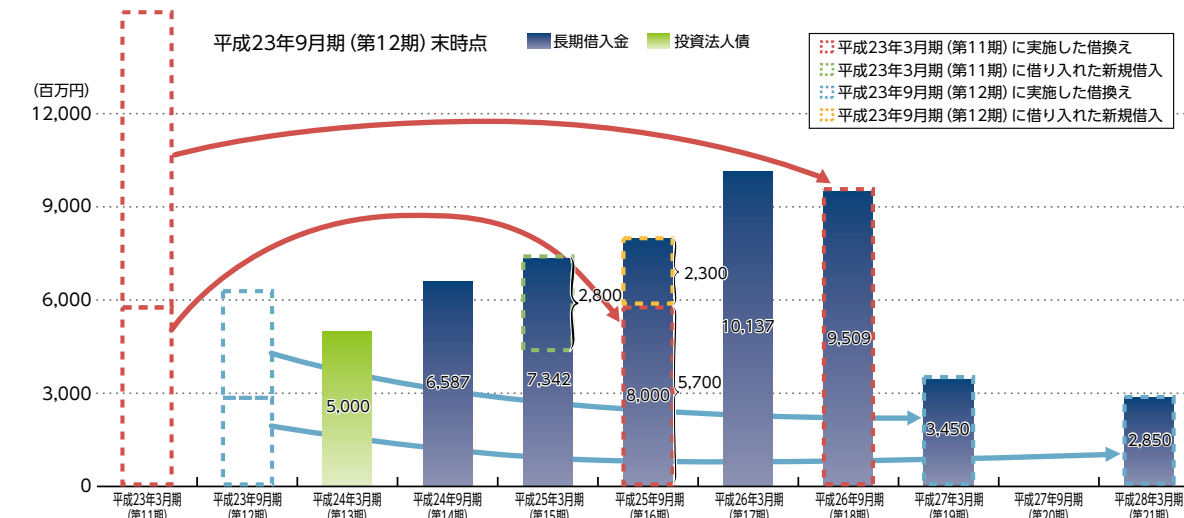
■ 固定金利・変動金利比率(注1,2) ■ 借入期間の長期・短期比率(注1,2) ■ 平均借入残存期間の推移(注4,5)



(注1) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注2) 有利子負債(借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)の総額に対する比率となります。
 (注3) 金利スワップ契約により実質的に固定化された借入金を含みます。
 (注4) 有利子の敷金及び保証金は含みません。
 (注5) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。

■ 返済期限の分散状況(注)

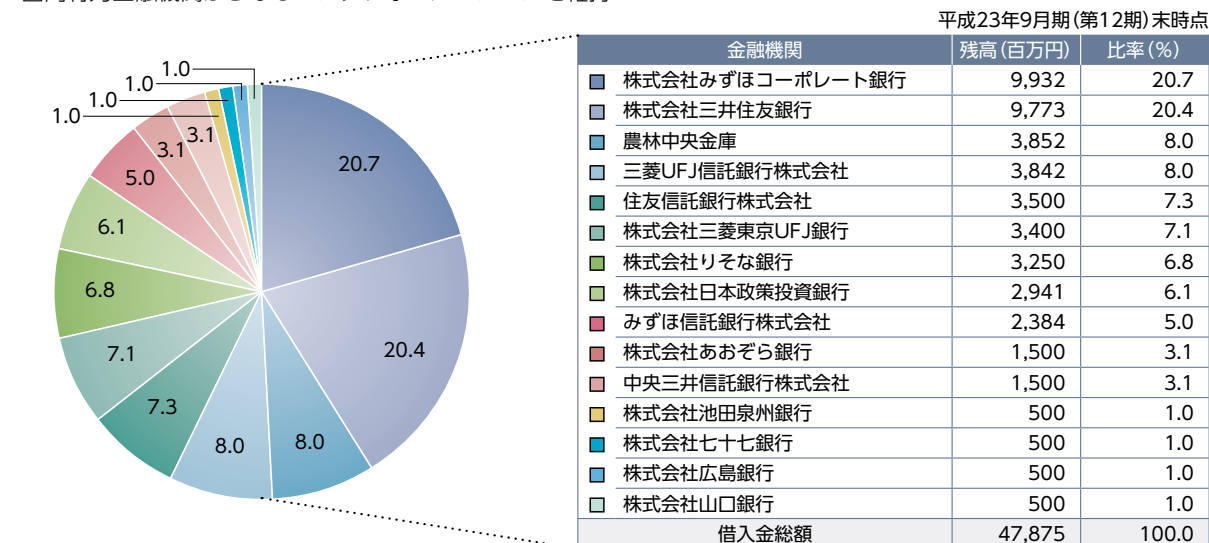
スポンサー変更後、着実なファイナンス活動を通じ、2年から5年程度の範囲で返済期限を分散



(注) 1年内返済(償還)予定の長期借入金又は投資法人債を含み、有利子の敷金及び保証金は含みません。

■ バンクフォーメーション

国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションを維持



(注) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、比率は小数点第二位を四捨五入しています。

■ (ご参考) 格付の状況

| 格付機関 | 格付対象 | 格付 | 格付の方向性 |
|---------------------|-------------|----|--------|
| 株式会社格付投資情報センター(R&I) | 発行体格付 | A | 安定的 |
| | 発行登録(投資法人債) | A | — |
| | 第2回無担保投資法人債 | A | — |

平成23年9月期(第12期)末時点

住居を中心とした着実な外部成長

第12期取得資産の概要

資産運用会社独自の物件取得ルートの拡充を進め、その成果として当期においては、東京・周辺都市部エリアの住居ミテツァC6を外部から取得しました。

住居-54 ミテツァC6



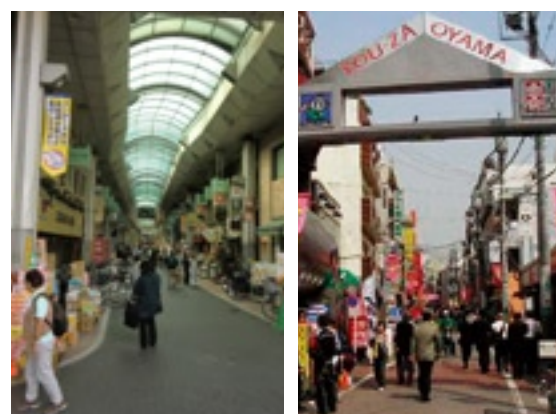
シングルタイプを中心とした駅近・築浅物件

自転車メンテナンススペースや花粉除去装置に加えて、各住戸の共用部分に自転車置き場を完備。近隣には充実した商店街(ハッピーロード大山商店街、遊座大山商店街)もみられ、都心主要部へのアクセスも良好。生活利便性及び通勤通学利便性を重視する健康志向の高い単身者やDINKS層がターゲット。

| | |
|---------|---|
| 所在地 | 東京都板橋区大山東町 |
| 最寄駅 | 都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅 徒歩3分 東武東上線「大山」駅 徒歩10分 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造・地上14階建 |
| 敷地面積 | 773.48㎡ |
| 延床面積 | 5,249.34㎡ |
| 主な住居タイプ | シングルタイプ |
| 建築時期 | 平成20年3月 |
| 賃貸可能戸数 | 124戸(事務所4戸含む) |
| 賃貸可能面積 | 4,036.66㎡ |
| 取得価格 | 22.6億円 |
| 鑑定評価額 | 23.0億円(平成23年4月1日時点) 平成23年9月期(第12期)末時点の不動産調査価額も同額 |

PM会社 積和不動産株式会社 ※

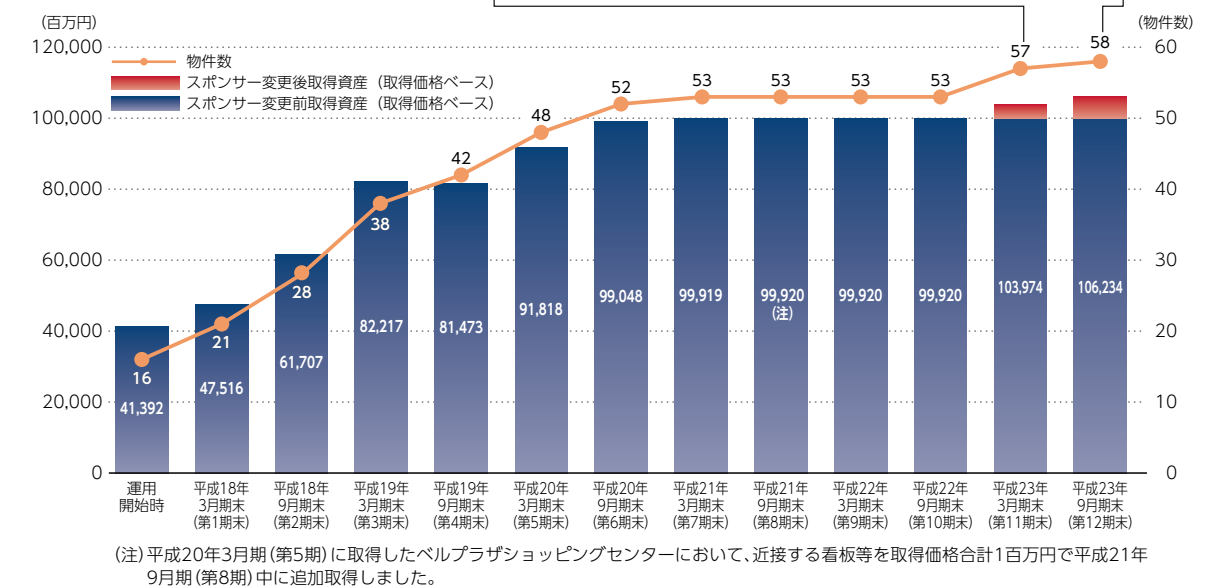
※平成23年8月1日より、PM会社を株式会社BSプロパティマネジメントから積和不動産株式会社へ変更しています。



ハッピーロード大山商店街

遊座大山商店街

〈資産規模の推移〉



今後の外部成長の方向性

メインスポンサーである積水ハウスが企画・開発又は投資する高品質な都市型賃貸マンション「プライムメゾン」を中心とした外部成長を図り、ポートフォリオの質的向上を目指します。

〈運用ガイドラインにおける用途別の組入比率〉

| 不動産関連資産の用途 | | 組入比率(取得価格ベース) |
|------------|---------|---------------|
| コア・アセット | 住居 | 70~85% |
| | 商業施設 | 15~30% |
| バランス・アセット | オフィスビル等 | 0~15% |

(注) 平成23年5月16日付で用途別の組入比率を変更し、住居の比率を引き上げ、商業施設の比率は引き下げました。

〈積水ハウスの開発中賃貸マンション〉



(仮称)プライムメゾン八丁堀(東京都中央区)

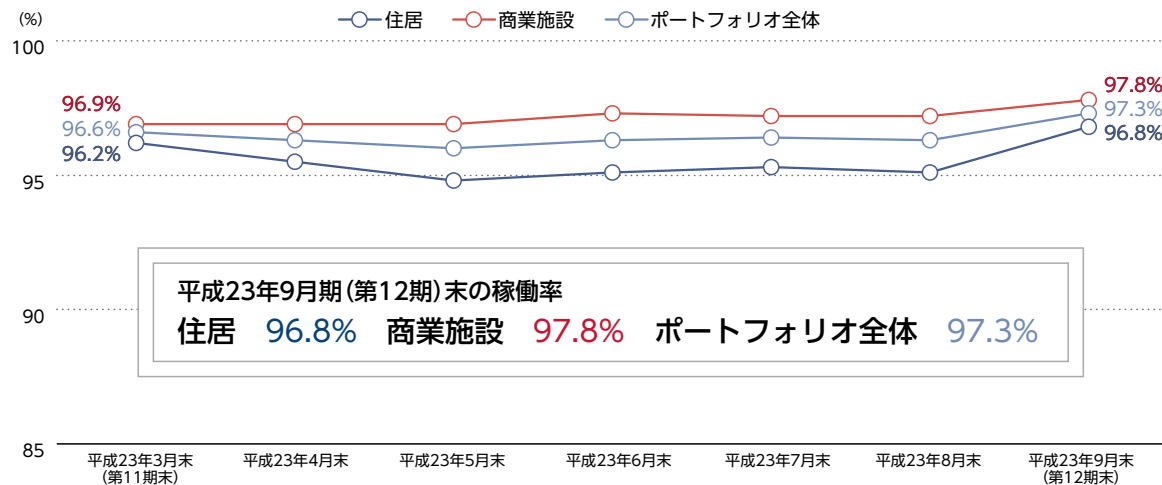
(仮称)プライムメゾン早稲田(東京都新宿区)

(注) 上記物件に関して具体的な取得予定はありません。また、上記図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

ポートフォリオ・マネジメント

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、競合物件の動向やテナントの需要動向に留意しつつリーシング活動を行ってきました。その中で住居については、プロパティ・マネジメント会社と連携し様々な施策を実施した結果、前期に引き続き高稼働率を維持することができました。また、商業施設においては浜松プラザ・浜松ウエスト棟における継続的なリーシング活動により一部の空区画への新規テナント誘致に成功し、稼働率を向上させました。

稼働率の推移



平成23年9月期(第12期)末の稼働率
住居 96.8% **商業施設 97.8%** **ポートフォリオ全体 97.3%**

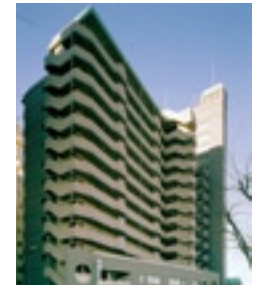
アクトヒルズ八千代

・長期間空室であった事務所区画において法人テナント(国内生命保険会社)と**3年間の賃貸借契約**を締結

【契約面積】313.23㎡ ⇒ 総賃貸可能面積の**6.5%**分に貢献

平成23年3月期末
88.3%

平成23年9月期末
96.9%



商業施設 施設活性化に向けた取り組み

浜松プラザ

新規テナントオープンイベントの開催(浜松ウエスト棟)

平成23年10月5日、「北陸富山回転寿司 かいおう浜松プラザウエスト店」のオープンに合わせ、施設全体の集客を企図し合同イベントを開催



オープンイベント合同チラシ

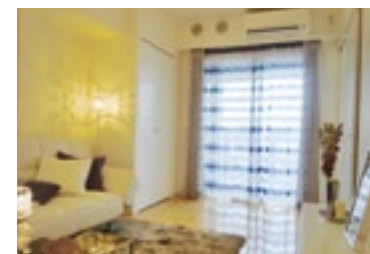


オープン時の様子

住居 プロパティ・マネジメント会社との協働によるリーシング強化(稼働率向上例)

ミテツアC6

- ・当期取得後、プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社を**積和不動産株式会社に変更**(平成23年8月1日付)
- ・リーシング促進策の一環としてモデルルームを設置



平成23年6月期末
88.1%

※平成23年6月10日取得

平成23年9月期末
94.7%

エルシエロ目黒本町

- ・機動的な募集戦略の一環として、入居一時金減額等の**リーシング促進キャンペーン**を実施



平成23年3月期末
86.4%

平成23年9月期末
96.9%

東日本大震災に係る修繕工事の状況

平成23年3月期(第11期)に災害損失引当金(特別損失)を計上した物件について、平成23年9月期(第12期)に**全ての修繕工事が完了**

当該修繕工事費の実額 15,538千円

災害損失引当金(16,694千円)を取り崩して充当
 差額(1,155千円)は、営業外収益として災害損失引当金戻入額
 を平成23年9月期(第12期)に計上

本投資法人の運用状況に与えた影響は軽微

〈修繕工事実施例〉

駐輪場外壁タイル補修工事(ジェイフラッツ板橋区役所前)



実施前



実施後

To the Next Stage

「新たなステージにおける成長戦略」フェーズⅡへの移行

～安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して～

今後は、分配金水準の維持・向上のためフェーズⅠの各施策を概ね引き継ぎ、本格的な資産規模拡大による収益性の向上を運用方針とする「フェーズⅡ」へ移行していきます。スポンサーとの更なる連携強化を図り、高品質な住居物件を中心としたポートフォリオを構築することにより、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を図り、強固な財務基盤を持つリートへの発展を目指します。

運用方針

本格的な資産規模の拡大による収益性の向上

戦略目標

分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す

投資主利益の最大化にフォーカス
住宅系リートのリーディングカンパニーへ

外部成長戦略

スポンサーのパイプラインを活用

- 住居物件を中心とした外部成長を推進
- スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討

住居への投資比率の引上げ

内部成長戦略

スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用

- スポンサーから取得した住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用
- 商業施設のバリューアップ

既存ポートフォリオの収益性向上

財務戦略

スポンサーの信用力を活用

- 適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化
- 資金調達手段の多様化を検討

財務基盤の更なる強化

積水ハウス・SI 投資法人

資産運用会社
積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社

スポンサーとの更なる連携強化

SEKISUI HOUSE
積水ハウス株式会社

SPRING INVESTMENT
株式会社スプリング・インベストメント

ポートフォリオマップ (平成23年9月期(第12期)末現在)

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも厳選のうえ投資を行い、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を図っています。

東京都心・城南地区

| | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|---|---------------------------|
| 住居-1 スペーシア銀座 | 住居-3 スペーシア麻布十番Ⅱ | 住居-4 スペーシア恵比寿Ⅱ | 住居-5 スペーシア恵比寿Ⅲ | 住居-6 スペーシア神田 | 住居-7 スペーシア千駄ヶ谷 | 住居-8 スペーシア北新宿 |
| 住居-9 スペーシア目黒不動前 | 住居-17 スペーシア目黒 | 住居-21 エルシエロ目黒本町 | 住居-24 スペーシア五反田 | 住居-25 スペーシア大井町台坂 | 住居-26 フィットエル副都心サイド 赤坂館・武蔵館 | 住居-27 フィットエル南麻布 |
| 住居-31 スペーシア麻布十番Ⅲ | 住居-39 ジェイフラッツ東品川 | 住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山 | 住居-44 ジェイフラッツ千駄木 | | | |
| 住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町 | 住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋 | | | | | |
| 住居-53 トレディカーサ三軒茶屋 | | | | | | |
| 商業-2 b-town神宮前Ⅱ | 商業-4 b-town南青山 | 住居-35 ジェイフラッツ天神Ⅰ | 住居-36 ジェイフラッツ天神Ⅱ | 住居-46 ジェイフラッツ博多東 | 住居-47 ジェイフラッツ上呉服 | |

東京・周辺都市部

| | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 住居-10 フィットエル駒形 | 住居-11 スペーシア町田 | 住居-12 スペーシア川崎 | 住居-14 グラシア・フィス | 住居-15 ジェイフラッツ横浜 |
| 住居-16 フィットエル亀戸 | 住居-18 アクトビルズ八千代 | 住居-19 ジェイフラッツ巣鴨 | 住居-22 スペーシア白楽 | 住居-30 スペーシア川崎Ⅱ |
| 住居-33 フィットエル板橋本町 | 住居-34 フィットエル大泉学園 | 住居-40 ジェイフラッツ王子みなみ野 | 住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前 | 住居-50 プライムメゾン武蔵野02 |
| | | | 住居-54 ミテツアC6 | |

地方主要都市部／名古屋市

| | | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 住居-13 今池アイリス武蔵館 | 住居-51 プライムメゾン東桜 | 住居-52 プライムメゾン菅場公園 |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|

地方主要都市部／大阪市

| | | |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 住居-20 S-RESIDENCE京橋 | 住居-23 ジェイフラッツ南堀江 | 住居-28 ラルテ城東 |
| 住居-29 スペーシア塚本クラウンハイム | 住居-41 プレジオ西中島 | |

商業-5



商業-7



商業-8



地方主要都市部／その他地域

| | |
|--|--|
| 京都府京都市 住居-37 ジェイフラッツ四条西河院 | 静岡県浜松市 商業-1 浜松プラザ |
| 大阪府泉南郡 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ | 長野県上田市 商業-9 ベルプラザショッピングセンター |

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人の平成23年9月期(第12期)末現在のポートフォリオサマリー及び保有している資産(58物件)の概要を記載しています。

■ポートフォリオサマリー

平成23年9月期(第12期)末現在、本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

| | | | |
|--------------------|------------|----------------------|------|
| 物件総数 | 58物件 | 平均築年数 (ポートフォリオ全体) | 7.0年 |
| 取得価格の合計 | 106,234百万円 | 平均築年数 (住居のみ) | 5.5年 |
| 稼働率 (ポートフォリオ全体) | 97.3% | PML (ポートフォリオ全体) | 5.0% |

■平成23年9月期(第12期)末保有資産

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 敷地面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) | 取得価格 (百万円) | 期末算定価額 (百万円)(注1) | 稼働率 (%) (注2) |
|-------|---------------|---------|-------------|-------------|---------------|---------------------|-----------------|
| 住居-1 | スペーシア銀座 | 東京都中央区 | 636.36 | 7,836.57 | 5,290 | 5,210 | 96.2 |
| 住居-3 | スペーシア麻布十番Ⅱ | 東京都港区 | 677.45 | 2,317.87 | 1,730 | 1,510 | 94.5 |
| 住居-4 | スペーシア恵比寿Ⅱ | 東京都渋谷区 | 561.58 | 2,452.69 | 1,960 | 1,740 | 100.0 |
| 住居-5 | スペーシア恵比寿Ⅲ | 東京都渋谷区 | 169.00 | 871.90 | 700 | 740 | 96.8 |
| 住居-6 | スペーシア神田 | 東京都千代田区 | 307.69 | 2,028.19 | 1,360 | 1,250 | 94.8 |
| 住居-7 | スペーシア千駄ヶ谷 | 東京都新宿区 | 340.49 | 844.13 | 576 | 514 | 93.7 |
| 住居-8 | スペーシア北新宿 | 東京都新宿区 | 504.41 | 2,204.07 | 1,290 | 1,340 | 100.0 |
| 住居-9 | スペーシア目黒不動産前 | 東京都品川区 | 217.38 | 1,044.37 | 766 | 767 | 97.8 |
| 住居-10 | フィットエル駒形 | 東京都台東区 | 663.54 | 3,406.10 | 1,870 | 1,840 | 100.0 |
| 住居-11 | スペーシア町田 | 東京都町田市 | 587.48 | 4,033.59 | 1,360 | 1,350 | 97.5 |
| 住居-12 | スペーシア川崎 | 神奈川県川崎市 | 683.69 | 4,656.10 | 2,130 | 2,100 | 97.4 |
| 住居-13 | 今池アイリス式番館 | 愛知県名古屋市 | 360.54 | 1,375.76 | 300 | 195 | 100.0 |
| 住居-14 | グラシア・フィス | 神奈川県川崎市 | 1,992.09 | 3,737.47 | 1,018 | 944 | 100.0 |
| 住居-15 | ジェイフラッツ横浜 | 神奈川県横浜市 | 611.41 | 3,076.45 | 2,090 | 1,890 | 100.0 |
| 住居-16 | フィットエル亀戸 | 東京都江東区 | 438.43 | 2,899.67 | 1,650 | 1,420 | 97.9 |
| 住居-17 | スペーシア目黒 | 東京都目黒区 | 578.01 | 1,283.92 | 887 | 960 | 97.5 |
| 住居-18 | アクトヒルズ八千代 | 千葉県八千代市 | 1,289.14 | 5,420.53 | 1,348 | 1,050 | 96.9 |
| 住居-19 | ジェイフラッツ巣鴨 | 東京都豊島区 | 965.70 | 2,785.83 | 1,510 | 1,440 | 95.1 |
| 住居-20 | S-RESIDENCE京橋 | 大阪府大阪市 | 799.68 | 5,995.82 | 2,774 | 2,550 | 98.1 |
| 住居-21 | エルシエロ目黒本町 | 東京都目黒区 | 865.22 | 1,975.84 | 1,220 | 945 | 96.9 |
| 住居-22 | スペーシア白楽 | 神奈川県横浜市 | 457.54 | 1,593.68 | 844 | 778 | 100.0 |
| 住居-23 | ジェイフラッツ南堀江 | 大阪府大阪市 | 475.06 | 1,994.14 | 1,055 | 915 | 97.0 |
| 住居-24 | スペーシア五反田(注3) | 東京都品川区 | 593.32 | 5,590.34 | 3,043 | 2,570 | 95.5 |
| 住居-25 | スペーシア大井仙台坂 | 東京都品川区 | 558.39 | 3,440.73 | 2,440 | 2,240 | 98.4 |
| 住居-26 | フィットエル品川シーサイド | 東京都品川区 | 1,049.00 | 3,127.48 | 2,200 | 1,930 | 96.5 |
| 住居-27 | フィットエル南麻布 | 東京都港区 | 487.27 | 1,479.61 | 1,300 | 1,080 | 100.0 |
| 住居-28 | ラルテ城東 | 大阪府大阪市 | 740.49 | 2,232.26 | 1,075 | 912 | 95.1 |

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 敷地面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) | 取得価格 (百万円) | 期末算定価額 (百万円)(注1) | 稼働率 (%) (注2) |
|-----------------|-----------------|----------|-------------|-------------|---------------|---------------------|-----------------|
| 住居-29 | スペーシア塚本クラウンハイム | 大阪府大阪市 | 808.54 | 2,565.66 | 1,250 | 1,020 | 100.0 |
| 住居-30 | スペーシア川崎Ⅱ | 神奈川県川崎市 | 601.38 | 3,193.14 | 1,900 | 1,780 | 100.0 |
| 住居-31 | スペーシア麻布十番Ⅲ | 東京都港区 | 380.26 | 2,097.45 | 2,700 | 2,200 | 98.8 |
| 住居-33 | フィットエル板橋本町 | 東京都板橋区 | 220.85 | 1,446.78 | 1,000 | 842 | 100.0 |
| 住居-34 | フィットエル大泉学園 | 東京都練馬区 | 618.00 | 1,542.16 | 871 | 705 | 92.9 |
| 住居-35 | ジェイフラッツ天神東Ⅰ | 福岡県福岡市 | 239.18 | 1,158.70 | 445 | 352 | 100.0 |
| 住居-36 | ジェイフラッツ天神東Ⅱ | 福岡県福岡市 | 514.89 | 2,108.69 | 840 | 645 | 91.5 |
| 住居-37 | ジェイフラッツ四条西洞院 | 京都府京都市 | 400.59 | 3,374.74 | 1,420 | 1,020 | 94.3 |
| 住居-39 | ジェイフラッツ東品川 | 東京都品川区 | 1,028.92 | 3,338.12 | 2,610 | 2,130 | 93.1 |
| 住居-40 | ジェイフラッツ八王子みなみ野 | 東京都八王子市 | 1,134.50 | 2,243.06 | 1,000 | 938 | 98.8 |
| 住居-41 | プレジオ西中島 | 大阪府大阪市 | 969.02 | 3,947.24 | 2,250 | 1,840 | 94.4 |
| 住居-42 | ジェイフラッツ板橋区役所前 | 東京都板橋区 | 731.71 | 4,322.19 | 2,700 | 2,280 | 100.0 |
| 住居-43 | ジェイフラッツ武蔵小山(注3) | 東京都品川区 | 512.62 | 1,616.87 | 1,012 | 894 | 95.8 |
| 住居-44 | ジェイフラッツ千駄木(注3) | 東京都文京区 | 250.44 | 1,239.10 | 757 | 616 | 97.3 |
| 住居-45 | ジェイフラッツ四谷坂町(注3) | 東京都新宿区 | 905.08 | 3,675.01 | 2,300 | 1,770 | 92.4 |
| 住居-46 | ジェイフラッツ博多東 | 福岡県福岡市 | 4,590.91 | 9,465.09 | 2,250 | 2,110 | 98.2 |
| 住居-47 | ジェイフラッツ上呉服 | 福岡県福岡市 | 593.55 | 2,523.71 | 900 | 726 | 95.5 |
| 住居-48 | ジェイフラッツ三軒茶屋 | 東京都世田谷区 | 153.83 | 954.94 | 871 | 728 | 89.0 |
| 住居-50 | プライムメゾン武蔵野の杜 | 東京都小平市 | 5,116.62 | 4,412.42 | 1,560 | 1,660 | 95.8 |
| 住居-51 | プライムメゾン東横 | 愛知県名古屋市 | 846.05 | 3,517.62 | 1,140 | 1,230 | 93.7 |
| 住居-52 | プライムメゾン菅場公園 | 愛知県名古屋市 | 1,129.02 | 2,301.42 | 640 | 668 | 85.0 |
| 住居-53 | トレディカーサ三軒茶屋 | 東京都世田谷区 | 473.85 | 1,006.89 | 714 | 738 | 97.0 |
| 住居-54 | ミテツツアC6 | 東京都板橋区 | 773.48 | 5,249.34 | 2,260 | 2,300 | 94.7 |
| 住居小計(50物件) | | | 40,603.65 | 147,005.45 | 77,176 | 69,372 | 96.8 |
| 商業-1 | 浜松プラザ | 静岡県浜松市 | 135,817.46 | 73,250.17 | 15,360 | 11,900 | 96.2 |
| 商業-2 | b-town神宮前Ⅱ | 東京都渋谷区 | 283.83 | 499.67 | 1,043 | 895 | 100.0 |
| 商業-3 | りんくう羽倉崎プラザ(注4) | 大阪府泉南郡 | 53,231.66 | - | 4,697 | 3,838 | 100.0 |
| 商業-4 | b-town南青山 | 東京都港区 | 385.32 | 797.63 | 1,530 | 1,260 | 73.3 |
| 商業-5 | コジマNEW上福岡店 | 埼玉県ふじみ野市 | 4,877.90 | 3,413.40 | 1,300 | 1,120 | 100.0 |
| 商業-7 | b-toss池袋 | 東京都豊島区 | 223.38 | 1,474.21 | 1,980 | 1,550 | 100.0 |
| 商業-8 | ジョイスクエア湯河原 | 神奈川県足柄下郡 | 5,425.13 | 6,326.53 | 1,810 | 1,500 | 100.0 |
| 商業-9 | ベルプラザショッピングセンター | 長野県上田市 | 23,304.57 | 6,203.26 | 1,337 | 1,110 | 100.0 |
| 商業施設小計(8物件) | | | 223,549.25 | 91,964.87 | 29,058 | 23,173 | 97.8 |
| ポートフォリオ合計(58物件) | | | 264,152.90 | 238,970.32 | 106,234 | 92,545 | 97.3 |

(注1)「期末算定価額」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不動産鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。

(注2)「稼働率」は平成23年9月末日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

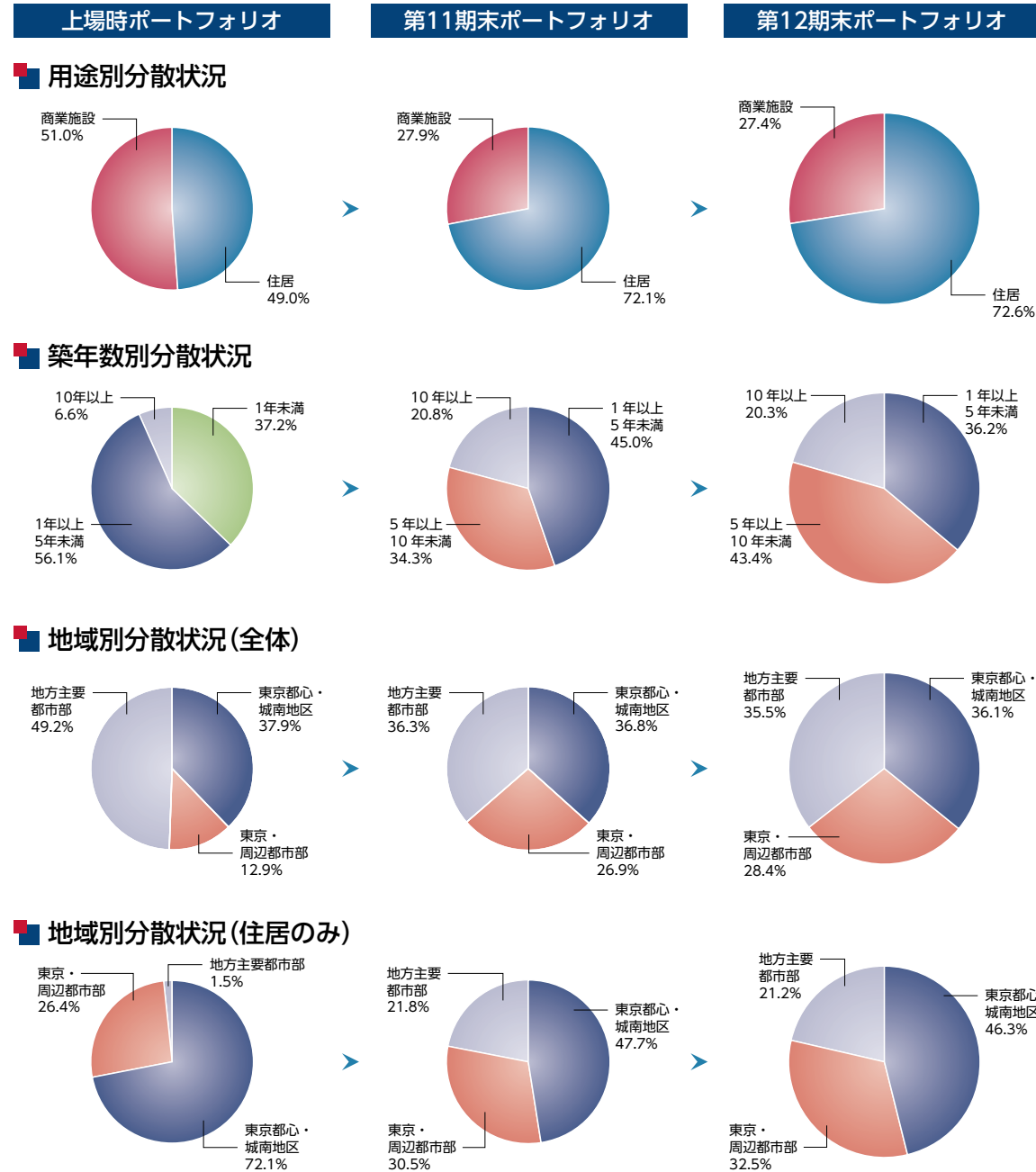
(注3)「スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町」にかかる敷地権(所有者の共有持分)の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ、3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(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、「延床面積」については記載していません。

(注5)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(参考) ポートフォリオの分散状況

上場時、平成23年3月期(第11期)末及び平成23年9月期(第12期)末現在の、本投資法人のポートフォリオの分散状況はそれぞれ以下のとおりです。



(注1) 上記に記載の投資比率は、いずれも各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。
 (注2) 築年数別の分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。なお、上記分散状況の各時点は、上場時ポートフォリオについては平成17年6月27日現在の状況、第11期末ポートフォリオについては平成23年3月末日現在の状況、第12期末ポートフォリオについては平成23年9月末日現在の状況を記載しています。

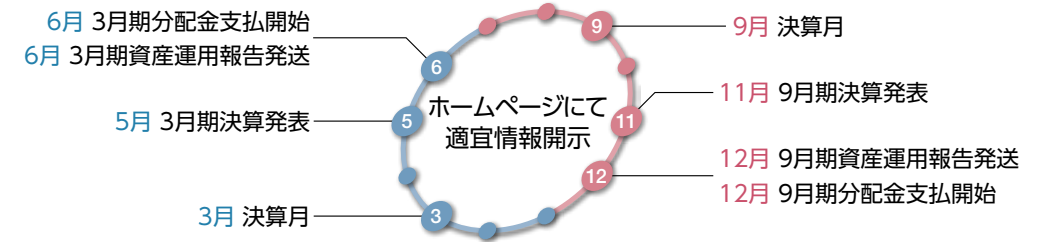
Investor Relations

IR活動の実績とIRツールのご紹介

本投資法人に対する理解の促進・認知度向上に向け、個人投資家向けイベントへの参加、投資家訪問や各種IRツールの充実などを積極的に実施しています。今後も、費用対効果が高く成果を期待できるツールやイベントを積極的に活用するなど、IR活動を引き続き強化していきます。

■ 年間スケジュール(予定)

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっています。



■ 個人投資家向けイベントの参加実績

平成23年9月期(第12期)において、以下の個人投資家向けイベントに参加しました。

| | |
|--|---|
| <p>「丸の内投資セミナー」 ~三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社協賛~ 開催日時：平成23年6月12日 開催会場：丸ビルホール 形式：IR説明会・質疑応答</p> <p>IR説明会</p> | <p>「ダイワJ-REITフェスタ2011」 ~大和証券キャピタル・マーケット株式会社主催~ 開催日時：平成23年6月18日 開催会場：大和コンファレンスホール 形式：展示ブースでの個別説明・IR説明会</p> <p>展示ブース IR説明会</p> |
|--|---|

■ メール配信サービス

本投資法人のホームページ上よりご登録いただくことで、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせします。

<http://www.shsi-reit.co.jp/>

メール配信登録先

登録画面

配信メール例

■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期 決算年月 | 単位 | 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 |
| 営業収益 | 百万円 | 3,391 | 3,402 | 3,334 | 3,462 | 3,533 |
| (うち賃貸事業収入) | 百万円 | (3,391) | (3,402) | (3,334) | (3,462) | (3,533) |
| 営業費用 | 百万円 | 1,705 | 1,714 | 1,757 | 1,806 | 1,911 |
| (うち賃貸事業費用) | 百万円 | (1,358) | (1,383) | (1,401) | (1,487) | (1,564) |
| 営業利益 | 百万円 | 1,685 | 1,688 | 1,576 | 1,655 | 1,622 |
| 経常利益 | 百万円 | 1,075 | 1,053 | 956 | 1,144 | 1,156 |
| 当期純利益 (a) | 百万円 | 1,074 | 1,052 | 938 | 1,126 | 1,155 |
| 総資産額 (対前期比) | (b) 百万円 % | 105,001 (+0.3) | 104,750 (△0.2) | 104,422 (△0.3) | 107,352 (+2.8) | 109,664 (+2.2) |
| 純資産額 (対前期比) | (c) 百万円 % | 49,778 (+1.0) | 49,756 (△0.0) | 51,462 (+3.4) | 51,650 (+0.4) | 51,679 (+0.1) |
| 出資総額 | 百万円 | 48,704 | 48,704 | 50,523 | 50,523 | 50,523 |
| 発行済投資口数 (d) | 口 | 104,670 | 104,670 | 115,070 | 115,070 | 115,070 |
| 1口当たり純資産額 (c) / (d) | 円 | 475,573 | 475,363 | 447,227 | 448,860 | 449,112 |
| 分配総額 (e) | 百万円 | 1,074 | 1,052 | 938 | 1,126 | 1,155 |
| 1口当たり分配金額 (e) / (d) | 円 | 10,262 | 10,052 | 8,160 | 9,793 | 10,045 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (10,262) | (10,052) | (8,160) | (9,793) | (10,045) |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 総資産経常利益率 (注2) | % | 1.0 (2.0) | 1.0 (2.0) | 0.9 (1.8) | 1.1 (2.2) | 1.1 (2.1) |
| 自己資本利益率 (注2) | % | 2.2 (4.3) | 2.1 (4.2) | 1.9 (3.7) | 2.2 (4.4) | 2.2 (4.5) |
| 自己資本比率 (対前期比増減) (c) / (b) | % | 47.4 (+0.4) | 47.5 (+0.1) | 49.3 (+1.8) | 48.1 (△1.2) | 47.1 (△1.0) |
| 配当性向 (注3) | % | 100.0 | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 100.0 |
| 【その他参考情報】 | | | | | | |
| 投資物件数 (注4) | 件 | 53 | 53 | 53 | 57 | 58 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 263,196.30 | 263,196.48 | 262,169.15 | 272,273.12 | 276,314.61 |
| 期末稼働率 (注4) | % | 96.5 | 96.6 | 96.9 | 96.6 | 97.3 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 610 | 611 | 612 | 649 | 672 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 31 | 44 | 29 | 346 | 49 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) | 百万円 | 2,642 | 2,631 | 2,545 | 2,625 | 2,641 |

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を () 内に併記しています。

| | | |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 総資産経常利益率 | 経常利益 / 平均総資産額 | 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 |
| 自己資本利益率 | 当期純利益 / 平均純資産額 | 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 |
| 賃貸NOI | 当期賃貸事業利益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費 | |

(注3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しています。

1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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・SI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、安定的な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「投資法人の運用資産の状況 1.本投資法人の財産の構成」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。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 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とその翌月より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。

(ロ) 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はじ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室区画への新規テナント誘致に成功しました。未だ全空室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。

(3) 資金調達概要

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。

(4) 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。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

| 払込年月日 | 摘要 | 発行済投資口数（口） | | 出資総額（百万円） | | 備考 |
|-------------|---------|------------|---------|-----------|--------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成17年4月20日 | 私募設立 | 200 | 200 | 100 | 100 | (注1) |
| 平成17年7月27日 | 公募増資 | 53,800 | 54,000 | 27,373 | 27,473 | (注2) |
| 平成17年8月29日 | 第三者割当増資 | 2,000 | 56,000 | 1,017 | 28,491 | (注3) |
| 平成18年10月18日 | 公募増資 | 28,500 | 84,500 | 13,116 | 41,607 | (注4) |
| 平成18年11月16日 | 第三者割当増資 | 1,500 | 86,000 | 690 | 42,297 | (注5) |
| 平成19年10月24日 | 公募増資 | 17,500 | 103,500 | 6,005 | 48,302 | (注6) |
| 平成19年11月21日 | 第三者割当増資 | 1,170 | 104,670 | 401 | 48,704 | (注7) |
| 平成22年4月2日 | 第三者割当増資 | 10,400 | 115,070 | 1,819 | 50,523 | (注8) |

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口当たり500,000円です。

(注2) 1口当たり発行価格530,000円（引受価額508,800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3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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株式会社に対して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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

| 期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 平成21年9月 | 平成22年3月 | 平成22年9月 | 平成23年3月 | 平成23年9月 |
| 最高 | 249,700円 | 262,900円 | 304,500円 | 394,000円 | 381,000円 |
| 最低 | 120,000円 | 161,000円 | 210,200円 | 258,300円 | 280,100円 |

4. 分配金等の実績

当期（第12期）の分配金は、1口当たり10,045円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

| 期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 計算期間 | 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 |
| 当期末処分利益総額 | 1,074,200千円 | 1,052,220千円 | 939,029千円 | 1,126,993千円 | 1,155,971千円 |
| 利益留保額 | 77千円 | 77千円 | 58千円 | 112千円 | 92千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 1,074,123千円 (10,262円) | 1,052,142千円 (10,052円) | 938,971千円 (8,160円) | 1,126,880千円 (9,793円) | 1,155,878千円 (10,045円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 1,074,123千円 (10,262円) | 1,052,142千円 (10,052円) | 938,971千円 (8,160円) | 1,126,880千円 (9,793円) | 1,155,878千円 (10,045円) |
| うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額) | -千円 (-円) | -千円 (-円) | -千円 (-円) | -千円 (-円) | -千円 (-円) |

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 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、欧米をはじ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。

(2) 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はじめとした、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）。

(3) 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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

| 期 決算年月 | 第8期 平成21年9月30日現在 | 第9期 平成22年3月31日現在 | 第10期 平成22年9月30日現在 | 第11期 平成23年3月31日現在 | 第12期 平成23年9月30日現在 |
|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 発行可能投資口総数 (口) | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 発行済投資口の総数 (口) | 104,670 | 104,670 | 115,070 | 115,070 | 115,070 |
| 出資総額 (百万円) | 48,704 | 48,704 | 50,523 | 50,523 | 50,523 |
| 投資主数 (人) | 6,218 | 6,438 | 5,710 | 5,412 | 5,547 |

2. 投資口に関する事項

平成23年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%) |
|--|------------|---------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 23,024 | 20.00 |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル | 13,163 | 11.43 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 10,669 | 9.27 |
| 積水ハウス株式会社 | 7,800 | 6.77 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 6,849 | 5.95 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 6,261 | 5.44 |
| ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアンツ 613 | 3,627 | 3.15 |
| 更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション | 3,000 | 2.60 |
| 合同会社スプリング・インベスターズ | 2,600 | 2.25 |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー | 2,215 | 1.92 |
| 合 計 | 79,208 | 68.83 |

（注）発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

第12期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

| 役職名 | 役員等の氏名 又は名称 | 主な兼職等 | 当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円) |
|------------|----------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 執行役員 | 坂本 光司 (注2) | 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 | - |
| 監督役員 | 高松 薫 小谷野 幹雄 | 隼あすか法律事務所 弁護士 小谷野公認会計士事務所 公認会計士 | 1,800 1,800 |
| 会計監査人 (注3) | 新日本有限責任監査法人 | - | 7,000 |

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）執行役員坂本光司は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（注3）会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

| 委託区分 | 氏名又は名称 |
|----------------------|-------------------------|
| 資産運用会社 | 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 |
| 資産保管会社 | |
| 一般事務受託者（投資主名簿等管理人） | みずほ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（特別口座管理機関） | |
| 一般事務受託者（会計事務等） | |
| 一般事務受託者（機関の運営） | 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 |
| 一般事務受託者（納税事務等） | みずほ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資法人債に関する事務） | |

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 用途 | 地域等 | 第11期 (平成23年3月31日) | | 第12期 (平成23年9月30日) | |
|-----------|------|-----------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | | | 保有総額 (百万円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (百万円) | 対総資産比率 (%) |
| 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 |

(注1) 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2) 「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。

2. 主要な保有資産

平成23年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) | 賃貸可能面積 (㎡) | 賃貸面積 (㎡) | 稼働率 (%) | 対総賃貸 収入比率 (%) | 主たる用途 |
|---------------|---------------|---------------|-------------|------------|------------------|------------|
| 浜松プラザ | 14,828 | 81,932.40 | 78,796.04 | 96.2 | 16.3 | 店舗、駐車場、事務所 |
| スペーシア銀座 | 5,019 | 5,515.43 | 5,305.60 | 96.2 | 4.8 | 共同住宅、店舗 |
| りんくう羽倉崎プラザ | 4,734 | 53,276.28 | 53,276.28 | 100.0 | 5.2 | 宅地 |
| スペーシア五反田 | 2,926 | 3,871.15 | 3,697.26 | 95.5 | 2.6 | 共同住宅、事務所 |
| スペーシア麻布十番Ⅲ | 2,678 | 1,755.31 | 1,734.37 | 98.8 | 2.0 | 共同住宅、店舗 |
| ジェイフラッツ板橋区役所前 | 2,655 | 3,915.81 | 3,915.81 | 100.0 | 2.1 | 共同住宅 |
| S-RESIDENCE京橋 | 2,613 | 4,613.04 | 4,527.32 | 98.1 | 2.7 | 共同住宅、店舗 |
| ジェイフラッツ東品川 | 2,610 | 2,936.72 | 2,733.46 | 93.1 | 2.0 | 共同住宅 |
| スペーシア大井山台坂 | 2,354 | 2,979.85 | 2,932.38 | 98.4 | 2.3 | 共同住宅、店舗 |
| ジェイフラッツ四谷坂町 | 2,345 | 2,453.17 | 2,266.17 | 92.4 | 1.6 | 共同住宅 |
| 合計 | 42,766 | 163,249.16 | 159,184.69 | 97.5 | 41.5 | |

3. 不動産等組入資産明細

平成23年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 | 賃貸可能 面積 (㎡) | 期末 算定価額 (注) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | |
|---------|----------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|---------------|-------|
| 住居-1 | スペーシア銀座 | 東京都中央区銀座三丁目11番19号 | 信託受益権 | 5,515.43 | 5,210 | 5,019 |
| 住居-3 | スペーシア麻布十番Ⅱ | 東京都港区六本木五丁目13番12号 | 信託受益権 | 2,019.10 | 1,510 | 1,655 |
| 住居-4 | スペーシア恵比寿Ⅱ | 東京都渋谷区東四丁目13番1号 | 信託受益権 | 2,062.10 | 1,740 | 1,891 |
| 住居-5 | スペーシア恵比寿Ⅲ | 東京都渋谷区広尾一丁目13番4号 | 信託受益権 | 781.02 | 740 | 675 |
| 住居-6 | スペーシア神田 | 東京都千代田区神田多町二丁目3番4号 | 信託受益権 | 1,706.54 | 1,250 | 1,292 |
| 住居-7 | スペーシア千駄ヶ谷 | 東京都新宿区大京町30番11号 | 信託受益権 | 762.98 | 514 | 554 |
| 住居-8 | スペーシア北新宿 | 東京都新宿区北新宿一丁目28番17号 | 信託受益権 | 1,881.19 | 1,340 | 1,238 |
| 住居-9 | スペーシア目黒不動前 | 東京都品川区西五反田三丁目12番9号 | 信託受益権 | 944.44 | 767 | 729 |
| 住居-10 | フィットエル駒形 | 東京都台東区駒形一丁目10番9号 | 信託受益権 | 2,978.28 | 1,840 | 1,757 |
| 住居-11 | スペーシア町田 | 東京都町田市原町田二丁目1番17号 | 信託受益権 | 3,090.89 | 1,350 | 1,219 |
| 住居-12 | スペーシア川崎 | 神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号 | 信託受益権 | 3,741.01 | 2,100 | 1,984 |
| 住居-13 | 今池アイリス式番館 | 愛知県名古屋市中千種区今池三丁目12番28号 | 信託受益権 | 1,296.22 | 195 | 280 |
| 住居-14 | グラシア・フィス | 神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番 | 信託受益権 | 3,737.47 | 944 | 990 |
| 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三丁目33番1号 | 信託受益権 | 2,823.73 | 1,890 | 2,061 |
| 住居-16 | フィットエル亀戸 | 東京都江東区亀戸六丁目57番11号 | 信託受益権 | 2,279.21 | 1,420 | 1,555 |
| 住居-17 | スペーシア目黒 | 東京都目黒区三田二丁目10番12号 | 信託受益権 | 1,070.13 | 960 | 847 |
| 住居-18 | アクトヒルズ八千代 | 千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号 | 信託受益権 | 4,815.26 | 1,050 | 1,276 |
| 住居-19 | ジェイフラッツ巣鴨 | 東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号 | 信託受益権 | 2,619.17 | 1,440 | 1,536 |
| 住居-20 | S-RESIDENCE京橋 | 大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号 | 信託受益権 | 4,613.04 | 2,550 | 2,613 |
| 住居-21 | エルシエロ目黒本町 | 東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号 | 信託受益権 | 1,656.02 | 945 | 1,182 |
| 住居-22 | スペーシア白楽 | 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号 | 信託受益権 | 1,285.83 | 778 | 792 |
| 住居-23 | ジェイフラッツ南堀江 | 大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10 | 信託受益権 | 1,804.48 | 915 | 1,023 |
| 住居-24 | スペーシア五反田 | 東京都品川区西五反田七丁目7番2号 | 信託受益権 | 3,871.15 | 2,570 | 2,926 |
| 住居-25 | スペーシア大井山台坂 | 東京都品川区東大井五丁目9番10号 | 信託受益権 | 2,979.85 | 2,240 | 2,354 |
| 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三丁目25番20号 他 | 信託受益権 | 2,602.30 | 1,930 | 2,121 |
| 住居-27 | フィットエル南麻布 | 東京都港区南麻布一丁目10番8号 | 信託受益権 | 1,082.12 | 1,080 | 1,265 |
| 住居-28 | ラルテ城東 | 大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号 | 信託受益権 | 2,065.92 | 912 | 1,047 |
| 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二丁目13番5号 | 信託受益権 | 2,321.04 | 1,020 | 1,204 |
| 住居-30 | スペーシア川崎Ⅱ | 神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号 | 信託受益権 | 2,824.86 | 1,780 | 1,845 |
| 住居-31 | スペーシア麻布十番Ⅲ | 東京都港区麻布十番一丁目11番1号 | 信託受益権 | 1,755.31 | 2,200 | 2,678 |
| 住居-33 | フィットエル板橋本町 | 東京都板橋区大和町14番14号 | 信託受益権 | 1,274.49 | 842 | 975 |
| 住居-34 | フィットエル大泉学園 | 東京都練馬区東大泉二丁目12番15号 | 信託受益権 | 1,362.36 | 705 | 851 |
| 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4番3 | 信託受益権 | 1,058.82 | 352 | 432 |
| 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6番12 | 信託受益権 | 1,943.72 | 645 | 813 |
| 住居-37 | ジェイフラッツ四条西洞院 | 京都府京都市下西区西洞院通四条下る妙伝寺町697番 | 信託受益権 | 2,261.28 | 1,020 | 1,399 |
| 住居-39 | ジェイフラッツ東品川 | 東京都品川区東品川一丁目10番1号 | 信託受益権 | 2,936.72 | 2,130 | 2,610 |
| 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三丁目2番8号 | 信託受益権 | 2,155.16 | 938 | 968 |
| 住居-41 | プレジオ西中島 | 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21 | 信託受益権 | 3,643.42 | 1,840 | 2,162 |
| 住居-42 | ジェイフラッツ板橋区役所前 | 東京都板橋区板橋二丁目46番11号 | 信託受益権 | 3,915.81 | 2,280 | 2,655 |
| 住居-43 | ジェイフラッツ武蔵小山 | 東京都品川区荏原三丁目1番7号 | 信託受益権 | 1,176.78 | 894 | 1,024 |
| 住居-44 | ジェイフラッツ千駄木 | 東京都文京区千駄木三丁目49番1 | 信託受益権 | 897.30 | 616 | 769 |
| 住居-45 | ジェイフラッツ四谷坂町 | 東京都新宿区坂町15番 | 信託受益権 | 2,453.17 | 1,770 | 2,345 |
| 住居-46 | ジェイフラッツ博多東 | 福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80 | 信託受益権 | 9,106.08 | 2,110 | 2,235 |
| 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13番3 | 信託受益権 | 2,261.91 | 726 | 905 |
| 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二丁目16番9 | 信託受益権 | 856.08 | 728 | 899 |
| 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五丁目15番3号 | 信託受益権 | 3,924.58 | 1,660 | 1,585 |
| 住居-51 | プライムメゾン東桜 | 愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号 | 信託受益権 | 3,118.11 | 1,230 | 1,166 |

| 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 | 賃貸可能面積 (㎡) | 期末算定価額 (注) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | |
|---------|-----------------|--------------------------|------------|------------------|------------|---------|
| | | | | | | 住居-52 |
| 住居-53 | トレディカーサ三軒茶屋 | 東京都世田谷区下馬三丁目11番6 | 信託受益権 | 894.64 | 738 | 733 |
| 住居-54 | ミテツァC6 | 東京都板橋区大山東町32番16 | 信託受益権 | 4,036.66 | 2,300 | 2,331 |
| 住居 小計 | | | | 124,427.16 | 69,372 | 75,145 |
| 商業-1 | 浜松プラザ | 静岡県浜松市東区上西町1020番1 他 | 信託受益権 | 81,932.40 | 11,900 | 14,828 |
| 商業-2 | b-town神宮前II | 東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号 | 信託受益権 | 499.67 | 895 | 1,027 |
| 商業-3 | りんくう羽倉崎プラザ | 大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他 | 信託受益権 | 53,276.28 | 3,838 | 4,734 |
| 商業-4 | b-town南青山 | 東京都港区南青山三丁目6番7号 | 信託受益権 | 770.04 | 1,260 | 1,518 |
| 商業-5 | コジマNEW上福岡店 | 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号 | 信託受益権 | 3,413.40 | 1,120 | 1,284 |
| 商業-7 | b-toss池袋 | 東京都豊島区西池袋一丁目38番3号 | 信託受益権 | 1,499.11 | 1,550 | 1,966 |
| 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一丁目1617番54 | 信託受益権 | 4,404.35 | 1,500 | 1,746 |
| 商業-9 | ベルプラザショッピングセンター | 長野県上田市中央丸子1647番地7 他 | 信託受益権 | 6,092.20 | 1,110 | 1,375 |
| 商業施設 小計 | | | | 151,887.45 | 23,173 | 28,482 |
| 合計 | | | | 276,314.61 | 92,545 | 103,627 |

(注)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成23年9月30日を価格時点とする不動産価格調査に基づく調査価額又は鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

| 用途 | 物件番号 | 不動産等の名称 | 第11期 (H22.10.1~H23.3.31) | | | | 第12期 (H23.4.1~H23.9.30) | | | |
|----|-------|----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | | テナント総数 期末時点 (注1) (件) | 稼働率 期末時点 (注2) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸 事業 収入比率 (%) | テナント総数 期末時点 (注1) (件) | 稼働率 期末時点 (注2) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸 事業 収入比率 (%) |
| 住居 | 住居-1 | スペーシア銀座 | 1 | 96.8 | 174 | 5.0 | 1 | 96.2 | 170 | 4.8 |
| | 住居-3 | スペーシア麻布十番II | 1 | 91.3 | 47 | 1.4 | 1 | 94.5 | 48 | 1.4 |
| | 住居-4 | スペーシア恵比寿II | 1 | 100.0 | 55 | 1.6 | 1 | 100.0 | 57 | 1.6 |
| | 住居-5 | スペーシア恵比寿III | 1 | 100.0 | 24 | 0.7 | 1 | 96.8 | 23 | 0.7 |
| | 住居-6 | スペーシア神田 | 1 | 98.7 | 44 | 1.3 | 1 | 94.8 | 42 | 1.2 |
| | 住居-7 | スペーシア千駄ヶ谷 | 1 | 94.7 | 18 | 0.5 | 1 | 93.7 | 18 | 0.5 |
| | 住居-8 | スペーシア北新宿 | 1 | 100.0 | 47 | 1.4 | 1 | 100.0 | 46 | 1.3 |
| | 住居-9 | スペーシア目黒不動前 | 1 | 97.8 | 26 | 0.8 | 1 | 97.8 | 26 | 0.8 |
| | 住居-10 | フィットエル駒形 | 1 | 95.3 | 63 | 1.8 | 1 | 100.0 | 65 | 1.8 |
| | 住居-11 | スペーシア町田 | 1 | 99.1 | 55 | 1.6 | 1 | 97.5 | 54 | 1.5 |
| | 住居-12 | スペーシア川崎 | 1 | 96.8 | 81 | 2.4 | 1 | 97.4 | 79 | 2.3 |
| | 住居-13 | 今池アイリス式番館 | 1 | 98.5 | 14 | 0.4 | 1 | 100.0 | 15 | 0.5 |
| | 住居-14 | グラシア・フィス | 1 | 100.0 | 32 | 0.9 | 1 | 100.0 | 32 | 0.9 |
| | 住居-15 | ジェイフラッツ横浜 | 1 | 100.0 | 68 | 2.0 | 1 | 100.0 | 68 | 1.9 |
| | 住居-16 | フィットエル亀戸 | 1 | 97.0 | 52 | 1.5 | 1 | 97.9 | 53 | 1.5 |
| | 住居-17 | スペーシア目黒 | 1 | 94.4 | 30 | 0.9 | 1 | 97.5 | 29 | 0.8 |
| | 住居-18 | アクトヒルズ八千代 | 1 | 88.3 | 39 | 1.2 | 1 | 96.9 | 41 | 1.2 |
| | 住居-19 | ジェイフラッツ巣鴨 | 1 | 92.3 | 49 | 1.4 | 1 | 95.1 | 49 | 1.4 |
| | 住居-20 | S-RESIDENCE京橋 | 1 | 100.0 | 92 | 2.7 | 1 | 98.1 | 93 | 2.7 |
| | 住居-21 | エルシエロ目黒本町 | 1 | 86.4 | 32 | 0.9 | 1 | 96.9 | 30 | 0.8 |
| | 住居-22 | スペーシア白楽 | 1 | 98.2 | 30 | 0.9 | 1 | 100.0 | 30 | 0.9 |
| | 住居-23 | ジェイフラッツ南堀江 | 1 | 98.2 | 36 | 1.0 | 1 | 97.0 | 35 | 1.0 |
| | 住居-24 | スペーシア五反田 | 1 | 96.0 | 92 | 2.7 | 1 | 95.5 | 90 | 2.6 |
| | 住居-25 | スペーシア大井仙台坂 | 1 | 98.7 | 78 | 2.3 | 1 | 98.4 | 79 | 2.3 |
| | 住居-26 | フィットエル品川シーサイド | 1 | 97.2 | 65 | 1.9 | 1 | 96.5 | 66 | 1.9 |
| | 住居-27 | フィットエル南麻布 | 1 | 100.0 | 35 | 1.0 | 1 | 100.0 | 35 | 1.0 |
| | 住居-28 | ラルテ城東 | 1 | 98.5 | 34 | 1.0 | 1 | 95.1 | 36 | 1.0 |
| | 住居-29 | スペーシア塚本クラウンハイム | 1 | 100.0 | 40 | 1.2 | 1 | 100.0 | 41 | 1.2 |
| | 住居-30 | スペーシア川崎II | 1 | 92.1 | 65 | 1.9 | 1 | 100.0 | 62 | 1.8 |

| 用途 | 物件番号 | 不動産等の名称 | 第11期 (H22.10.1~H23.3.31) | | | | 第12期 (H23.4.1~H23.9.30) | | | | |
|---------|-------|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------|
| | | | テナント総数 期末時点 (注1) (件) | 稼働率 期末時点 (注2) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸 事業 収入比率 (%) | テナント総数 期末時点 (注1) (件) | 稼働率 期末時点 (注2) (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (百万円) | 対総賃貸 事業 収入比率 (%) | |
| 住居 | 住居-31 | スペーシア麻布十番III | 1 | 100.0 | 68 | 2.0 | 1 | 98.8 | 69 | 2.0 | |
| | 住居-33 | フィットエル板橋本町 | 1 | 90.7 | 30 | 0.9 | 1 | 100.0 | 28 | 0.8 | |
| | 住居-34 | フィットエル大泉学園 | 1 | 96.4 | 27 | 0.8 | 1 | 92.9 | 25 | 0.7 | |
| | 住居-35 | ジェイフラッツ天神東I | 1 | 97.2 | 15 | 0.5 | 1 | 100.0 | 15 | 0.4 | |
| | 住居-36 | ジェイフラッツ天神東II | 1 | 96.3 | 27 | 0.8 | 1 | 91.5 | 27 | 0.8 | |
| | 住居-37 | ジェイフラッツ四条西洞院 | 1 | 93.2 | 42 | 1.2 | 1 | 94.3 | 40 | 1.1 | |
| | 住居-39 | ジェイフラッツ東品川 | 1 | 96.7 | 73 | 2.1 | 1 | 93.1 | 71 | 2.0 | |
| | 住居-40 | ジェイフラッツ八王子みなみ野 | 1 | 88.4 | 34 | 1.0 | 1 | 98.8 | 32 | 0.9 | |
| | 住居-41 | プレジオ西中島 | 1 | 99.1 | 72 | 2.1 | 1 | 94.4 | 71 | 2.0 | |
| | 住居-42 | ジェイフラッツ板橋区役所前 | 1 | 91.1 | 78 | 2.3 | 1 | 100.0 | 73 | 2.1 | |
| | 住居-43 | ジェイフラッツ武蔵小山 | 1 | 98.3 | 30 | 0.9 | 1 | 95.8 | 30 | 0.9 | |
| | 住居-44 | ジェイフラッツ千駄木 | 1 | 100.0 | 22 | 0.6 | 1 | 97.3 | 22 | 0.6 | |
| | 住居-45 | ジェイフラッツ四谷坂町 | 1 | 96.0 | 59 | 1.7 | 1 | 92.4 | 55 | 1.6 | |
| | 住居-46 | ジェイフラッツ博多東 | 1 | 97.3 | 86 | 2.5 | 1 | 98.2 | 88 | 2.5 | |
| | 住居-47 | ジェイフラッツ上呉服 | 1 | 94.2 | 30 | 0.9 | 1 | 95.5 | 27 | 0.8 | |
| | 住居-48 | ジェイフラッツ三軒茶屋 | 1 | 97.2 | 25 | 0.7 | 1 | 89.0 | 24 | 0.7 | |
| | 住居-50 | プライムメゾン武蔵野の杜 | 1 | 96.9 | 64 | 1.9 | 1 | 95.8 | 64 | 1.8 | |
| | 住居-51 | プライムメゾン東桜 | 1 | 93.6 | 52 | 1.5 | 1 | 93.7 | 50 | 1.4 | |
| | 住居-52 | プライムメゾン萱場公園 | 1 | 96.1 | 27 | 0.8 | 1 | 85.0 | 27 | 0.8 | |
| | 住居-53 | トレディカーサ三軒茶屋 | 1 | 97.0 | 0 | 0.0 | 1 | 97.0 | 24 | 0.7 | |
| | 住居-54 | ミテツァC6 | - | - | - | - | 1 | 94.7 | 45 | 1.3 | |
| | 住居 小計 | | | 49 | 96.2 | 2,400 | 69.3 | 50 | 96.8 | 2,444 | 69.2 |
| | 商業施設 | 商業-1 | 浜松プラザ | 18 | 94.3 | 569 | 16.5 | 20 | 96.2 | 577 | 16.3 |
| | | 商業-2 | b-town神宮前II | 1 | 100.0 | 26 | 0.8 | 1 | 100.0 | 23 | 0.7 |
| 商業-3 | | りんくう羽倉崎プラザ | 3 | 100.0 | 185 | 5.4 | 3 | 100.0 | 185 | 5.2 | |
| 商業-4 | | b-town南青山 | 1 | 100.0 | 37 | 1.1 | 1 | 73.3 | 31 | 0.9 | |
| 商業-5 | | コジマNEW上福岡店 | 1 | 100.0 | 48 | 1.4 | 1 | 100.0 | 48 | 1.4 | |
| 商業-7 | | b-toss池袋 | 1 | 100.0 | 54 | 1.6 | 1 | 100.0 | 88 | 2.5 | |
| 商業-8 | | ジョイスクエア湯河原 | 1 | 100.0 | 88 | 2.5 | 1 | 100.0 | 81 | 2.3 | |
| 商業-9 | | ベルプラザショッピングセンター | 1 | 100.0 | 52 | 1.5 | 1 | 100.0 | 52 | 1.5 | |
| 商業施設 小計 | | | 27 | 96.9 | 1,062 | 30.7 | 29 | 97.8 | 1,088 | 30.8 | |
| 合計 | | | 76 | 96.6 | 3,462 | 100.0 | 79 | 97.3 | 3,533 | 100.0 | |

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得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)賃借人が転賃人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転賃人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転賃人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年9月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

| 区分 | 種類 | 契約額等 (千円) (注1) | | 時価 (千円) (注2) |
|-----------|-----------------------|----------------|-----------|--------------|
| | | | うち1年超 | |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 3,450,000 | 3,450,000 | - |

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2)当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成23年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、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 | - | - |

2. 期中の資本的支出

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に該当する工事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 |

3. 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 |

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項目 | 第11期 | 第12期 |
|---------------|---------|---------|
| (a) 資産運用報酬 | 207,625 | 215,424 |
| (b) 資産保管手数料 | 10,453 | 10,688 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 24,420 | 24,649 |
| (d) 役員報酬 | 3,600 | 3,600 |
| (e) 会計監査人報酬 | 7,000 | 7,000 |
| (f) その他の費用 | 66,726 | 85,511 |
| 合計 | 319,826 | 346,873 |

2. 借入状況

平成23年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分 借入先 | 借入日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (注1) | 返済期限 | 返済方法 | 用途 | 摘要 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|------|----|----|
| | | | | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成18年 7月31日 | 500 | - | 2.24000% | 平成23年 7月31日 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 500 | - | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 950 | - | | | | | |
| 農林中央金庫 | 平成19年 8月2日 | 1,500 | - | 0.99000% | 平成23年 7月31日 | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | 941 | 941 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 470 | 470 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 470 | 470 | | | | | |
| 農林中央金庫 | | 2,352 | 2,352 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 1,176 | 1,176 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 平成20年 5月9日 | 1,176 | 1,176 | 0.94000% | 平成24年 8月2日 (注2) | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | 2,000 | - | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 425 | - | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 平成22年 7月30日 | 425 | - | 1.92000% | 平成23年 5月9日 | | | |
| 株式会社池田泉州銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| 住友信託銀行株式会社 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 1,205 | 1,205 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 1,484 | 1,484 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 2,146 | 2,146 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| 株式会社山口銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 1,300 | 1,300 | | | | | |
| 株式会社七十七銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| 株式会社広島銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 平成22年 8月31日 | 2,200 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,342 | | 1,342 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 500 | | 500 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 平成22年 10月1日 | 500 | 500 | 1.13941% | 平成25年 2月28日 | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 500 | 500 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 1,300 | 1,300 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成23年 2月28日 | 500 | 500 | 1.43000% | 平成26年 8月31日 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 4,954 | 4,954 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 3,954 | 3,954 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 平成23年 2月28日 | 600 | 600 | 1.03941% | 平成25年 8月31日 | | | |
| 住友信託銀行株式会社 | | 1,500 | 1,500 | | | | | |
| 中央三井信託銀行株式会社 | | 1,500 | 1,500 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 600 | 600 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 600 | 600 | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | - | 2,000 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成23年 5月9日 | - | 425 | 1.57000% | 平成28年 2月29日 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | - | 425 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | - | 100 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | 平成23年 6月10日 | - | 400 | 1.03904% | 平成25年 8月30日 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | - | 500 | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | - | 600 | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | - | 200 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | - | 500 | | | | | |
| 農林中央金庫 | | - | 1,500 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成23年 7月29日 | - | 500 | 1.15900% | 平成27年 2月27日 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | - | 500 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | - | 950 | | | | | |
| 小計 | | 45,575 | 47,875 | | | | | |
| 合計 | | 45,575 | 47,875 | | | | | |

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

3. 投資法人債

| 銘柄 | 発行年月日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 利率 (%) | 償還期限 | 償還方法 | 用途 | 摘要 |
|-------------|------------|----------------|----------------|-----------|--------------------|------|------|------|
| 第2回無担保投資法人債 | 平成19年3月13日 | 5,000 | 5,000 | 2.03 | 平成24年3月13日 (注1) | 期限一括 | (注2) | (注3) |
| 合計 | | 5,000 | 5,000 | | | | | |

(注1) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(注2) 資金用途は、借入金の返済等です。

(注3) 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私募です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 用途 | 物件番号 | 不動産等の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | |
|----|-------|---------|------------|-------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 取得年月日 | 取得価額 (百万円) (注) | 譲渡年月日 | 譲渡価額 (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| 住居 | 住居-54 | ミテツァC6 | 平成23年6月10日 | 2,260 | - | - | - | - |
| | | 住居 小計 | | 2,260 | | - | - | - |
| | | 合計 | | 2,260 | | - | - | - |

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じです)。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

なお、当期において調査対象となった金利スワップ取引は1件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

| 取得又は譲渡 | 物件番号 | 不動産等の名称 | 取引年月日 | 内容 | 取得価額又は譲渡価額 (百万円) | 特定資産の調査価格 (百万円) |
|--------|-------|---------|------------|-------|---------------------|--------------------|
| 取得 | 住居-54 | ミテツァC6 | 平成23年6月10日 | 信託受益権 | 2,260 | 2,300 |

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

| 区分 | 支払手数料等総額 (A) (千円) | 利害関係人等との取引の内訳 | | 総額に対する割合 (B/A) (%) |
|-------|----------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| | | 支払先 | 支払額 (B) (千円) | |
| 管理委託料 | 183,522 | 積和不動産株式会社 | 6,434 | 3.5 |
| | | 積和不動産中部株式会社 | 7,647 | 4.2 |
| 仲介手数料 | 65,497 | 積和不動産株式会社 | 2,412 | 3.7 |
| | | 積和不動産中部株式会社 | 1,908 | 2.9 |

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に支払手数料等の支払実績のある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、上記のとおり記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (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 (ご参考) (平成23年3月31日) | 当期 (平成23年9月30日) |
|----------------------|--------------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 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 |
| 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 (△) | 1,126,993 | 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 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (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) |
|----------------------|--|-------------------------------------|
| 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 |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Sekisui House SI Investment Corporation

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (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) |
|----------------------|--|-------------------------------------|
| 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 |

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| 期 別 | 前 期 (ご参考) (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. 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 3~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 | 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 3~15年 ②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。 | 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 | ①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。 ②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、当期末における見積額を計上しています。 | 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。 |
| 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期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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,639千円です。 | 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期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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,878千円です。 |
| 5. 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。 |

| 期 別 | 前 期 (ご参考) (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) |
|----------------------------|--|--|
| 6. その他計算書類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。 | 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。 |

〔追加情報〕

| 前 期 (ご参考) (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) |
|---|--|
| | (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。 |

〔貸借対照表に関する注記〕

| 前 期 (ご参考) (平成23年3月31日) | 当 期 (平成23年9月30日) |
|---|---|
| ※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) 信託建物 2,464,493 信託土地 1,957,989 合 計 4,422,482 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 2,007,468 合 計 2,007,468 | ※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) 信託建物 2,411,665 信託土地 1,957,989 合 計 4,369,655 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 1,865,764 合 計 1,865,764 |
| ※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 50,000千円 | ※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 50,000千円 |

〔損益計算書に関する注記〕

| 前 期 (ご参考) (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 (ご参考) (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 |

〔税効果会計に関する注記〕

| 前 期 (ご参考) (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 39.33 | 法定実効税率 39.33 |
| (調整) | (調整) |
| 支払分配金の損金算入額 △39.05 | 支払分配金の損金算入額 △38.77 |
| その他 △0.23 | その他 △0.49 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07 |

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱い及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。現在、デリバティブにより、金利変動リスクをヘッジする取引は行っていません。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|-------------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金 | 1,731,830 | 1,731,830 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,348,317 | 3,348,317 | — |
| (3) 営業未収入金 | 52,800 | 52,800 | — |
| 貸倒引当金 | △20,773 | △20,773 | — |
| | 32,027 | 32,027 | — |
| 資産計 | 5,112,174 | 5,112,174 | — |
| (4) 営業未払金 | 155,304 | 155,304 | — |
| (5) 1年内償還予定の投資法人債 | 5,000,000 | 5,042,502 | 42,502 |
| (6) 1年内返済予定の長期借入金 | 6,300,000 | 6,288,691 | △11,308 |
| (7) 長期借入金 | 39,275,500 | 39,271,767 | △3,732 |
| 負債計 | 50,730,804 | 50,758,266 | 27,461 |

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

| | 1年内 | 1年超5年以内 | 5年超 |
|----------------|-----------|---------|-----|
| (1) 現金及び預金 | 1,731,830 | — | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,348,317 | — | — |
| (3) 営業未収入金 | 52,800 | — | — |
| 資産計 | 5,132,948 | — | — |

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年内 | 1年超5年以内 | 5年超 |
|-----------------|------------|------------|-----|
| (1) 投資法人債 | 5,000,000 | — | — |
| (2) 長期借入金 | 6,300,000 | 39,275,500 | — |
| (3) 信託預り敷金及び保証金 | 283,407 | 1,015,542 | — |
| 負債計 | 11,583,407 | 40,291,042 | — |

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 |
|-----------------|-----------|
| (1) 差入敷金保証金 | 10,536 |
| (2) 信託預り敷金及び保証金 | 4,143,990 |

(1) 差入敷金保証金

これらは、宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成23年3月31日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|------------------|-----------|-----------|-------|
| (1) 浜松プラザ有利子の保証金 | 1,298,950 | 1,305,042 | 6,092 |

当期(自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利子の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限事項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク(金利等変動リスク)に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいたため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金 | 2,184,595 | 2,184,595 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,408,873 | 3,408,873 | — |
| (3) 営業未収入金 | 44,792 | 44,792 | — |
| 貸倒引当金 | △2,425 | △2,425 | — |
| | 42,367 | 42,367 | — |
| 資産計 | 5,635,836 | 5,635,836 | — |
| (4) 営業未払金 | 218,380 | 218,380 | — |
| (5) 1年内償還予定の投資法人債 | 5,000,000 | 4,993,785 | △6,214 |
| (6) 1年内返済予定の長期借入金 | 6,587,000 | 6,606,946 | 19,946 |
| (7) 長期借入金 | 41,288,500 | 41,273,767 | △14,732 |
| 負債計 | 53,093,880 | 53,092,879 | △1,000 |
| (8) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(8)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | | 時価 | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|----|-----------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 3,450,000 | 3,450,000 | ※ | — |

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(注1) (7) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

| | 1年内 | 1年超5年以内 | 5年超 |
|----------------|-----------|---------|-----|
| (1) 現金及び預金 | 2,184,595 | — | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,408,873 | — | — |
| (3) 営業未収入金 | 44,792 | — | — |
| 資産計 | 5,638,261 | — | — |

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年内 | 1年超5年以内 | 5年超 |
|-----------------|------------|------------|-----|
| (1) 投資法人債 | 5,000,000 | — | — |
| (2) 長期借入金 | 6,587,000 | 41,288,500 | — |
| (3) 信託預り敷金及び保証金 | 283,407 | 873,839 | — |
| 負債計 | 11,870,407 | 42,162,339 | — |

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 |
|-----------------|-----------|
| (1) 差入敷金保証金 | 10,424 |
| (2) 信託預り敷金及び保証金 | 4,072,675 |

(1) 差入敷金保証金

これらは、宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成23年9月30日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|------------------|-----------|-----------|-------|
| (1) 浜松プラザ有利子の保証金 | 1,157,246 | 1,163,217 | 5,970 |

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日) (ご参考)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成23年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成22年10月1日から平成23年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,975,497千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額 | | | 当期末時価 |
|------------|-----------|-------------|------------|
| 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 98,115,970 | 3,788,221 | 101,904,191 | 89,559,410 |

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、新規4物件取得 (4,202,554千円) によるものであり、主な減少額は、減価償却費 (649,697千円) によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成23年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

当 期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成23年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成23年4月1日から平成23年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,969,158千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額 | | | 当期末時価 |
|-------------|-----------|-------------|------------|
| 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 101,904,191 | 1,723,431 | 103,627,623 | 92,545,250 |

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、新規1物件取得 (2,345,780千円) によるものであり、主な減少額は、減価償却費 (672,036千円) によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成23年9月30日を価格時点とする調査価額又は鑑定評価額を記載しています。

【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) (ご参考)

| 属 性 | 会社等の名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口数の 所有割合 (%) | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科 目 | 期末残高 (千円) |
|--------|-----------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|--------------|
| 利害関係人等 | 積水ハウス株式会社 | 住宅産業 | 6.77 | 信託受益権の取得 | 3,340,000 | — | — |
| | | | | 敷金の預り | 174 | 信託預り敷金 及び保証金 | 258 |
| | | | | 賃貸事業収入 | 1,095 | — | — |
| 利害関係人等 | 積和不動産株式会社 | 不動産仲介業 不動産管理業 | — | 管理委託料 | 5,174 | 営業未払金 | 1,484 |
| | | | | 仲介手数料 | 639 | | |
| | | | | 修繕工事費 | 524 | | |
| | | | | その他賃貸費用 | 353 | | |
| 利害関係人等 | 積和不動産中部株式会社 | 不動産仲介業 不動産管理業 | — | 管理委託料 | 8,062 | 営業未払金 | 4,941 |
| | | | | 仲介手数料 | 2,288 | | |
| | | | | 修繕工事費 | 2,080 | | |
| | | | | その他賃貸費用 | 1,988 | | |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 銀行業 | — | 信託報酬等 | 31,115 | — | — |
| | | | | 一般事務委託手数料等 | 24,145 | 未払金 | 22,140 |
| | | | | その他営業外費用 | 1,987 | 長期前払費用 | 5,485 |
| | | | | 支払利息 | 13,280 | 未払費用 | 3,891 |
| 資産運用会社 | 積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社 | 投資運用業 | — | 長期借入金の借入 | 500,000 | 長期借入金 | 1,984,500 |
| | | | | 機関運営事務受託報酬 | 1,400 | 未払金 | 1,470 |
| | | | | ジョイスクエア湯河原 損害賠償金収入 | 1,066 | 営業未収入金 | 1,066 |

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105%以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、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)

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口数の 所有割合 (%) | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|--------|-----------------------------|------------------|-------------------|------------|--------------|-----------------|--------------|
| 利害関係人等 | 積水ハウス株式会社 | 住宅産業 | 6.77 | 敷金の預り | - | 信託預り敷金 及び保証金 | 174 |
| | | | | 賃貸事業収入 | 591 | - | - |
| 利害関係人等 | 積和不動産株式会社 | 不動産仲介業 不動産管理業 | - | 管理委託料 | 6,434 | 営業未払金 | 5,820 |
| | | | | 仲介手数料 | 2,412 | | |
| | | | | 修繕工事費 | 835 | | |
| | | | | その他賃貸費用 | 2,180 | | |
| 利害関係人等 | 積和不動産中部株式会社 | 不動産仲介業 不動産管理業 | - | 管理委託料 | 7,647 | 営業未払金 | 4,875 |
| | | | | 仲介手数料 | 1,908 | | |
| | | | | 修繕工事費 | 2,256 | | |
| | | | | その他賃貸費用 | 3,444 | | |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 銀行業 | 1.02 | 信託報酬等 | 41,693 | 前払費用 | 4,691 |
| | | | | 一般事務委託手数料等 | 24,317 | 長期前払費用 | 16,420 |
| | | | | その他営業外費用 | 1,677 | 未払金 | 22,445 |
| | | | | 支払利息 | 14,700 | 前払費用 | 2,477 |
| | | | | 長期借入金の借入 | 400,000 | 長期前払費用 | 2,771 |
| 資産運用会社 | 積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社 | 投資運用業 | - | 機関運営事務受託報酬 | 1,400 | 未払金 | 1,470 |

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105%以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、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 (ご参考) (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 | 前期 (ご参考) (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 | 1,155,858 |
| 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 |

(単位：円)


| 項目 | 前期 (ご参考) (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) |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| I 当期末処分利益 | 1,126,993,023 | 1,155,971,124 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 1,126,880,510 (9,793) | 1,155,878,150 (10,045) |
| III 次期繰越利益 | 112,513 | 92,974 |
| 分配金の額の算出方法 | 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未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。 | |
| | 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未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。 | |


独立監査人の監査報告書

平成23年11月11日

積水ハウス・S I 投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌平 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 井上 正彦 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・S I 投資法人の平成23年4月1日から平成23年9月30日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位:千円)

| | 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) |
|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 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 |
| 未払費用の増減額 (△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 |

(注) キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

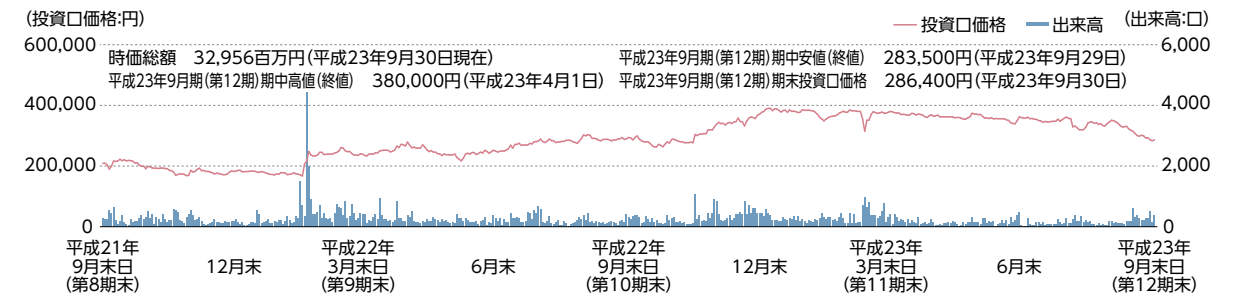
| 項目 | 期別 | 前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日) | 当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日) |
|-----------------------|----|--|--|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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。 |

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

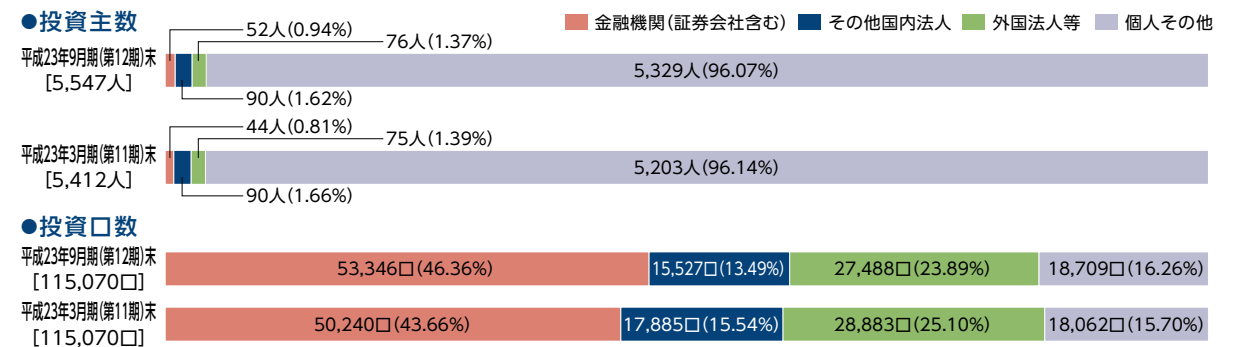
| 前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日) | 当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日) |
|---|---|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 |
| (平成23年3月31日現在) (単位：千円) | (平成23年9月30日現在) (単位：千円) |
| 現金及び預金 1,731,830 | 現金及び預金 2,184,595 |
| 信託現金及び信託預金 3,348,317 | 信託現金及び信託預金 3,408,873 |
| 現金及び現金同等物 5,080,147 | 現金及び現金同等物 5,593,468 |

投資主インフォメーション

直近2年間の投資口価格及び出来高推移（平成21年9月末日～平成23年9月末日）



投資主の構成



投資主メモ

| | |
|---------------|--|
| 上場金融商品取引所 | 東京証券取引所(銘柄コード:8973) |
| 決算期 | 毎年3月31日・9月30日 |
| 投資主総会 | 2年に1回以上開催 |
| 同議決権行使投資主確定日 | あらかじめ公告して定める日 |
| 分配金支払確定基準日 | 毎年3月31日・9月30日 |
| 投資主名簿等管理人 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 |
| 郵便物送付先 | 証券会社に口座をお持ちの場合 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 特別口座の場合 |
| 電話お問い合わせ先 | 0120-288-324(フリーダイヤル) |
| お取扱店 | みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店 |
| ご注意 | 未払分配金の支払い、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 |
| 分配金について | 分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行及びみずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。 また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。 |
| 住所等の変更手続きについて | ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。 |

(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。