

8973

Sekisui House SI Investment Corporation

Business Results

for the 12th Fiscal Period
From Apr. 1, 2011 to Sep. 30, 2011



目次

1. 平成23年9月期(第12期)の総括

・ハイライト	4
・【ご参考】新たなステージにおける成長戦略	5
・平成23年9月期(第12期)決算サマリー	6
・稼働率及びNOI利回り	7
・東日本大震災の被害への対応	8

2. 平成23年9月期(第12期)の運用実績

・ポートフォリオサマリー	10
・資産規模の推移及び財務実績	11
・外部成長実績	12
・内部成長実績	13
・財務実績	16
・資産運用会社の運用体制	19
・新たなステージにおける成長戦略「フェーズⅠ」の総括	20

3. 今後の成長戦略と平成24年3月期(第13期)の業績予想

・新たなステージにおける成長戦略「フェーズⅡ」への移行	22
・「フェーズⅡ」における成長戦略	23
・平成24年3月期(第13期)業績予想	26

4. Appendix

・貸借対照表	28
・損益計算書	30
・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	31
・主要な経営指標等	32
・ポートフォリオマップ	33
・ポートフォリオの状況	34
・ポートフォリオ一覧	39
・期末算定価額一覧	42
・有利子負債一覧	45
・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	47
・ポートフォリオ構築方針	48
・平成23年9月末現在の投資主概況	49
・投資口価格の推移	50

1. 平成23年9月期(第12期)の総括



平成23年9月期(第12期)1口当たり分配金

予想分配金
9,870円



確定分配金
10,045円

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
「分配金水準10,000円台」へ到達

平成23年9月期(第12期)運用実績

外部成長実績

住居1物件取得完了
取得価格 **22.6**億円

内部成長実績

稼働率の維持・向上
稼働率 **97.3**%

(注)ポートフォリオ全体の期末時点の数値です。

財務実績

財務基盤の安定性推進
固定金利比率 長期負債比率 L T V
62.9% **78.6**% **49.3**%

(注)有利子負債に係る期末時点の数値です。

「新たなステージにおける成長戦略」の進捗

平成24年3月期(第13期)1口当たり予想分配金 **10,150**円
フェーズ I の戦略目標である「分配金水準10,000円台」を維持する見通し



本格的な資産規模拡大を目指すべく
フェーズ II へ移行

【ご参考】新たなステージにおける成長戦略

平成22年5月公表、平成22年11月一部追加

- 3年～5年の実施期間を想定 -

フェーズ I (1年間～2年間)

運用方針: **財務基盤の安定化推進を最優先**

フェーズ II (2年間～3年間)

運用方針: **本格的な資産規模の拡大による収益性の向上**

財務戦略

新スポンサーの信用力を活用

- 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化
- 借入金の無担保化
- バンクフォーメーションの強化

- 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

外部成長戦略

新スポンサーのパイプラインを活用

- パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化
- 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

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

内部成長戦略

新スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用

- 住居に関して積和不動産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

- 新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

住宅を中心とした総合型リートへの転換※

戦略目標

分配金水準**10,000円台**への早期回復を目指す

分配金水準に配慮しつつ、**資産規模2,000億円**を目指す

※「住宅を中心とした総合型リートへの転換」についての考え方

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発展することを目指すものです。

平成23年9月期(第12期)決算サマリー

▶▶ 予想比較

	平成23年9月期予想 (平成23年5月16日発表)	平成23年9月期実績 (183日間)	差異	
営業収益	3,529百万円	3,533百万円	3百万円	0.1%
営業利益	1,588百万円	1,622百万円	33百万円	2.1%
経常利益	1,136百万円	1,156百万円	19百万円	1.8%
当期純利益	1,135百万円	1,155百万円	20百万円	1.8%
1口当たり分配金	9,870円	10,045円	175円	1.8%

◇ 平成23年9月期実績と予想との差異の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の減少: △16百万円

その他賃貸事業収入の増加: +20百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の減少: △16百万円

その他業務費用の減少: △13百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加: +2百万円

営業外費用の増加: +16百万円

▶▶ 前期比較

	平成23年3月期実績 (182日間)	平成23年9月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	3,462百万円	3,533百万円	70百万円	2.0%
営業利益	1,655百万円	1,622百万円	△33百万円	△2.0%
経常利益	1,144百万円	1,156百万円	12百万円	1.1%
当期純利益	1,126百万円	1,155百万円	28百万円	2.6%
1口当たり分配金	9,793円	10,045円	252円	2.6%

◇ 平成23年9月期実績と前期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の増加: +35百万円

その他賃貸事業収入の増加: +35百万円

営業費用

不動産賃貸事業費用の増加: +77百万円

その他業務費用の増加: +27百万円

・ 経常利益

営業外収益の増加: +1百万円

営業外費用の減少: △44百万円

・ 当期純利益

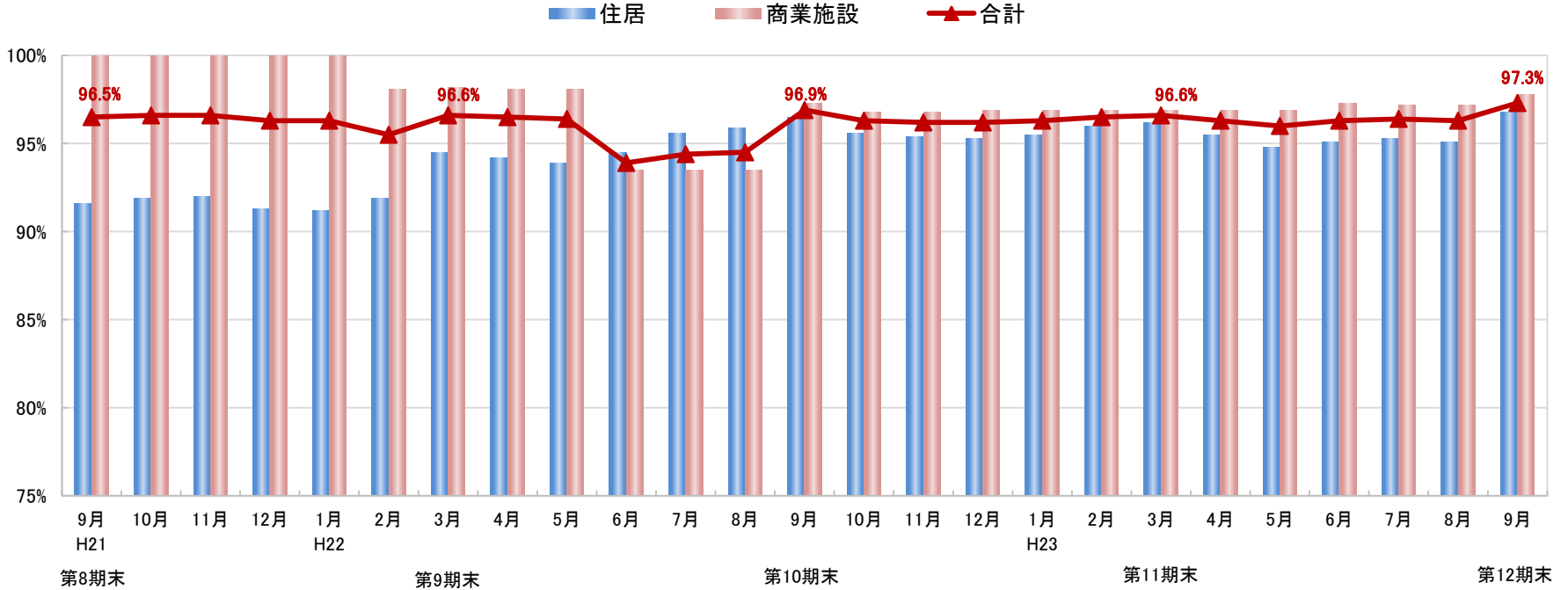
特別損失の減少: △16百万円

総資産	107,352百万円	109,664百万円	2,312百万円
有利子負債	51,874百万円	54,032百万円	2,158百万円
純資産	51,650百万円	51,679百万円	28百万円
期末投資口価格	377,500円	286,400円	
発行済投資口数	115,070口	115,070口	
期末時価総額	43,438百万円	32,956百万円	
分配金総額	1,126百万円	1,155百万円	

(注1) 上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。 (注2) 上記比率は小数点第二位を四捨五入しています。

稼働率及びNOI利回り

▶▶ 稼働率月次推移一覧



	稼働率	
	平成23年9月期(第12期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	96.8%	95.4%
商業施設	97.8%	97.2%
合計	97.3%	96.4%

NOI利回り	
平成23年9月期(第12期)	
NOI利回り	
	4.9%
	5.3%
	5.0%

(注1) 上記グラフの稼働率は、平成21年9月から平成23年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
 (注2) 表中の「平成23年9月期(第12期)期中平均稼働率」は、平成23年9月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
 (注3) 表中の「NOI利回り」は、平成23年9月期(第12期)における賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
 (注4) 上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

東日本大震災の被害への対応

東日本大震災に係る修繕工事

平成23年3月期(第11期)に災害損失引当金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**

平成23年9月期(第12期)の修繕工事費の会計処理

当該修繕工事費の実額
15,538千円



第11期に計上した
災害損失引当金を
取り崩して充当

災害損失引当金 16,694千円と
上記修繕工事費の実額との差額
1,155千円



災害損失引当金戻入額
(営業外収益)
として第12期に計上

本投資法人の運用状況に与えた影響は軽微

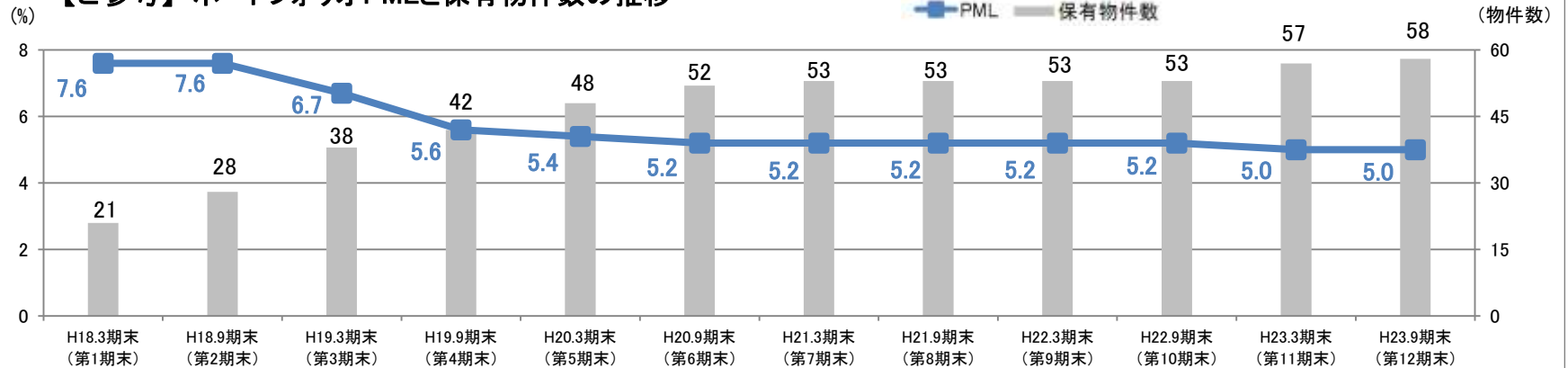
修繕工事実施例

ジェイフラッツ板橋区役所前

駐輪場外壁タイル補修工事



【ご参考】ポートフォリオPMLと保有物件数の推移



2. 平成23年9月期(第12期)の運用実績



ポートフォリオサマリー

平成23年9月期(第12期)末現在

取得価格の合計 (注1)	稼働率	平均築年数 (注2)
106,234百万円	97.3%	7.0年
総物件数	PML(ポートフォリオ全体)	平均築年数(住居のみ) (注2)
58物件	5.0%	5.5年

用途別分散状況 (注3)

■ 住居 ■ 商業施設

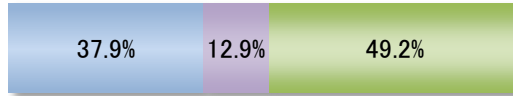
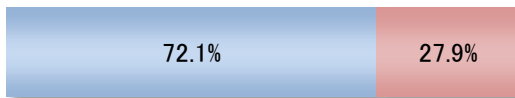
IPO時



地域別分散状況 (注3)

■ 東京都心・城南地区 ■ 東京・周辺都市部 ■ 地方主要都市部

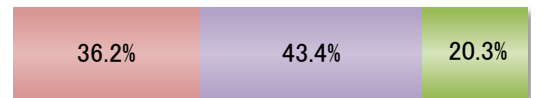
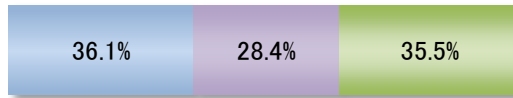
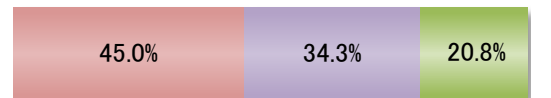
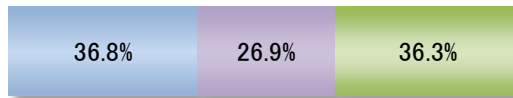
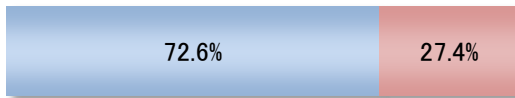
H23.3期末
(第11期末)



築年数別分散状況 (注3)

■ 1年未満 ■ 1年以上5年未満 ■ 5年以上10年未満 ■ 10年以上

H23.9期末
(第12期末)

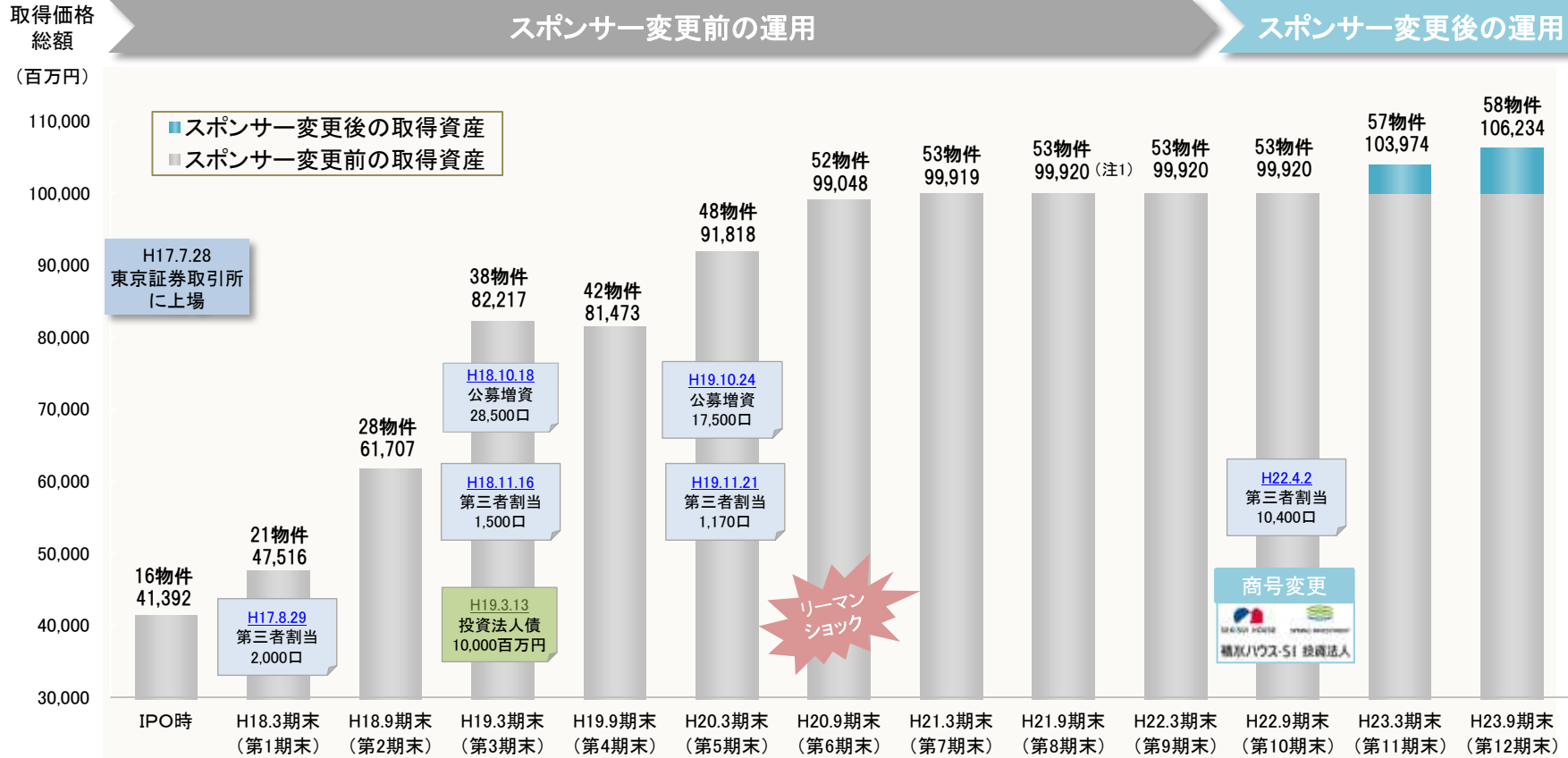


(注1)取得価格の合計については百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)平均築年数は、取得価格に基づいた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。

(注3)各状況別の投資比率は、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。

資産規模の推移及び財務実績



出資総額	27,473 百万円	28,491 百万円	42,297 百万円	48,704 百万円	50,523 百万円								
投資口数	54,000口	56,000口	86,000口	104,670口	115,070口								
有利子負債総額(注2)	—	23,165 百万円	34,724 百万円	42,382 百万円	43,090 百万円	44,523 百万円	52,181 百万円	51,639 百万円	51,449 百万円	51,208 百万円	49,229 百万円	51,874 百万円	54,032 百万円
LTV(注3)	—	41.7%	51.7%	47.3%	47.7%	45.2%	49.3%	49.3%	49.0%	48.9%	47.1%	48.3%	49.3%
1口当たり分配金(注4)	—	17,277円 (12,730円)	12,995円	13,035円	13,023円	14,402円	11,147円	5,485円	10,262円	10,052円	8,160円	9,793円	10,045円

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

外部成長実績 ～ 資産運用会社独自のルートを活用した物件取得 ～

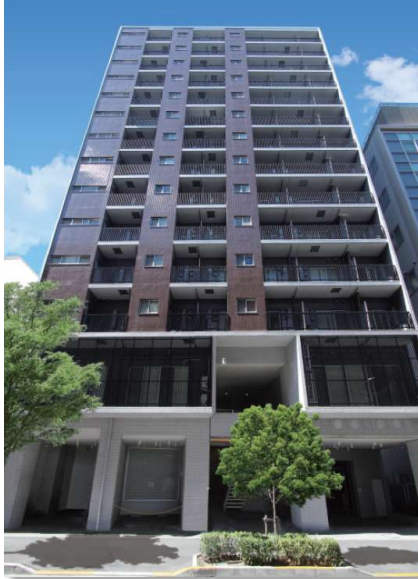
▶▶ 平成23年9月期(第12期)取得物件

資産運用会社独自のルートを活用し、東京・周辺都市部に**住居1物件**を取得完了

住居-54

ミテツツアC6

【物件概要】



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	建築時期	平成20年3月
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	賃貸可能面積	4,036.66㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上14階建	賃貸可能戸数	124戸(事務所4戸含む)
敷地面積	773.48㎡	取得日	平成23年6月10日
延床面積	5,249.34㎡	取得価格	22.6億円
主な住居タイプ	シングルタイプ	鑑定評価額	23億円* (平成23年4月1日時点)



近隣の「ハッピーロード大山商店街」

*平成23年9月期(第12期)末時点の不動産価格調査に基づく調査価額も同額

PM・ML会社を積水ハウスグループの**積和不動産株式会社に変更**

積水ハウスグループのノウハウ・ネットワークを活用したテナント募集等による稼働率・業務効率の向上を期待⇒**収益性の向上を企図**

変更前	
PM会社	ML会社
株式会社BSプロパティマネジメント	東西ミテツツアリース合同会社



(平成23年8月1日付)

変更後	
PM会社	ML会社
積和不動産株式会社	



物件周辺図

内部成長実績(住居) ~ 高稼働率を維持し、安定的な運用を継続 ~

➤ リーシングの強化

PM会社と連携して様々な施策を実施した結果、平成23年9月期(第12期)末には稼働率が**住居全体で96.8%**にまで向上

➤ 稼働率向上例

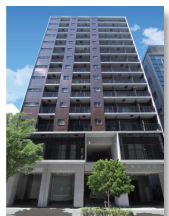
ミテツツアC6

- PM会社及びML会社を平成23年8月1日付で**積和不動産株式会社に変更**
- リーシング促進策の一環として**モデルルーム**を設置



モデルルーム

入居後の住まい方のイメージを演出



平成23年6月末
88.1%

大幅に向上

平成23年9月期末
94.7%

(注) 取得日:平成23年6月10日

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㎡ ⇒ 賃貸可能面積の**6.5%**分に貢献

平成23年3月期末
88.3%

大幅に向上

平成23年9月期末
96.9%



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%

大幅に向上

平成23年9月期末
96.9%



➤ 契約更新率の維持

更新予定テナントへの早期・個別アプローチや、共用部の美化推進等のテナント満足度向上策を実施した結果、契約更新率についてこれまでに引き続き一定程度の水準を確保(テナント退去後の**原状回復費、リーシング費等のコスト削減を企図**)

➤ 美化推進例

スペシア目黒



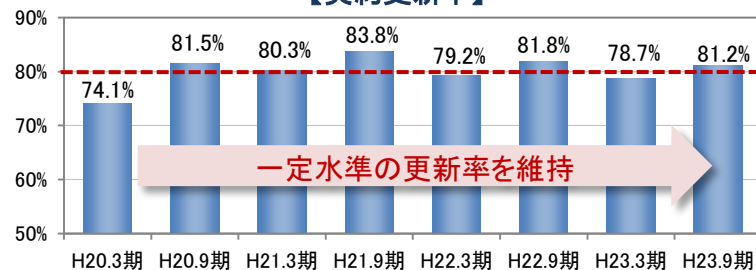
エントランスの植栽の剪定、植替えを実施

フィットエル大泉学園



中庭にストーンを敷き、明るいイメージに

【契約更新率】



(注) 更新率: 当該期中に更新期限が到来した住戸数のうち契約更新をした住戸数の比率

内部成長実績(住居) ~ 稼働状況及び賃料動向 ~

地域別稼働状況(住居)

各エリアにおいて**高稼働率を維持**。稼働状況に対する東日本大震災の影響は限定的

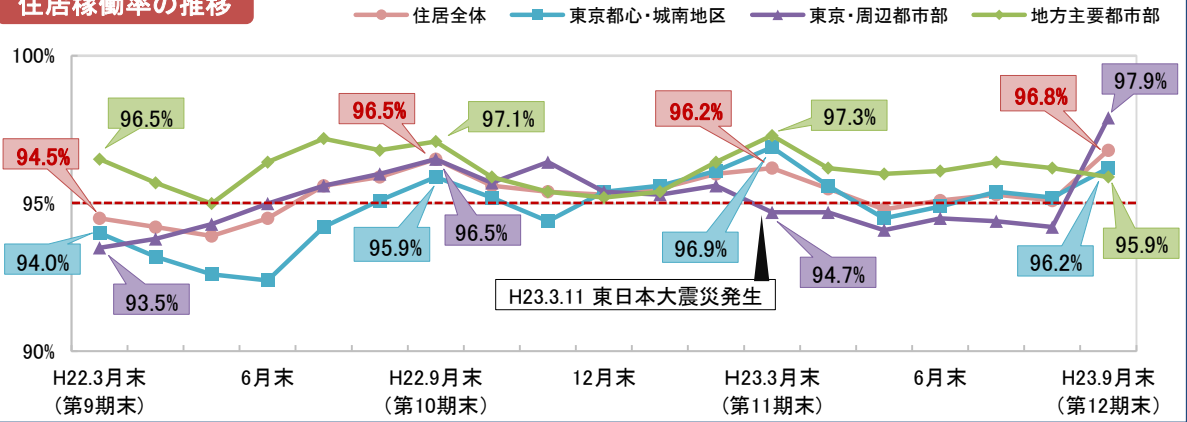
平成23年9月期(第12期)の稼働状況

- 東日本大震災発生後、4月、5月と一時的に稼働率が低迷するも、その後は改善傾向

第12期中平均稼働率

住居全体	95.4%
東京都心・城南地区	95.3%
東京・周辺都市部	95.0%
地方主要都市部	96.1%

住居稼働率の推移



(注)住居の地域別稼働状況の期末稼働率及び期中平均稼働率は、住居物件内の店舗・事務所を算定基礎に含めています。また、第12期中平均稼働率は、第12期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

本投資法人が保有する住居物件の賃料動向

住居全体、各エリアの賃料動向は概ね**賃料下落幅が縮小傾向**。引き続き賃貸マーケットの動向を注視

賃料坪単価に係る前期末からの変動率

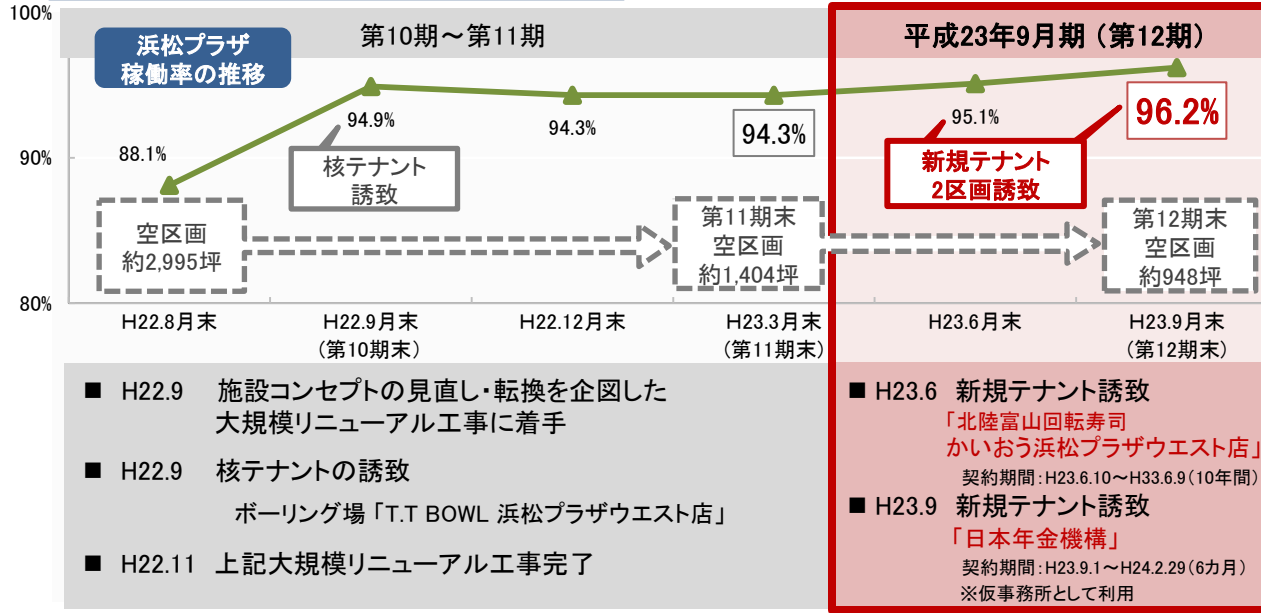
エリア	平成23年3月期(第11期)末		平成23年9月期(第12期)末	
東京都心・城南地区	△0.8%	住居全体 △0.5% (前期比0.9ポイント改善)	△0.5%	住居全体 △0.4% (前期比0.1ポイント改善)
東京・周辺都市部	△0.5%		△0.2%	
地方主要都市部	△0.2%		△0.2%	

(注)上記表は、該当期末の前期末保有物件に係る、該当期末の賃料坪単価の前期末からの変動率を各エリア別に表示しています。なお、住居物件内の店舗・事務所は算定基礎に含めていません。また、変動率は小数点第二位を四捨五入しています。

内部成長実績(商業施設) ~ 浜松プラザ及びb-toss池袋の状況 ~

▶▶ 浜松プラザの稼働状況

新規テナントの誘致により稼働率が向上



新規テナントオープン

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がオープン

集客力が高く、施設活性化が期待できる
テナント誘致を実現



オープン時の様子

▶▶ b-toss池袋の状況

賃料減額訴訟について和解成立

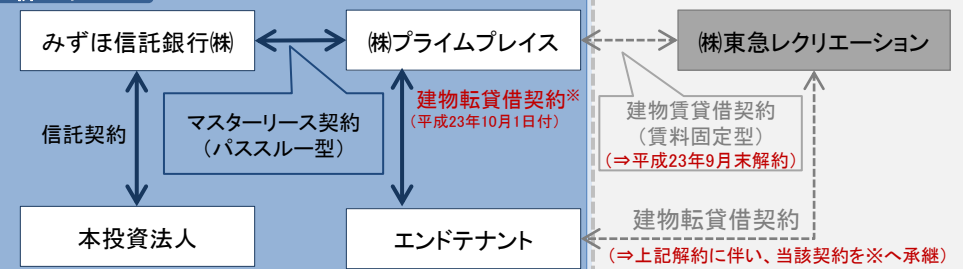
平成23年6月 サブリーステナントであった(株)東急レクリエーションとの賃料減額請求訴訟について和解成立

和解の内容

- 本投資法人は、(株)東急レクリエーションに対し、平成21年5月1日以降の、賃料の一部減額を認め、**改定後の賃料との差額3,998万円を支払** (第12期に支払済)
- 和解内容の一部として、マスターリース会社と(株)東急レクリエーションとの賃貸借契約を**平成23年9月30日付で解約**することに合意
- 本投資法人は、(株)東急レクリエーションより、賃貸借契約に基づく**解約違約金4,500万円を受領** (第12期に受領済)

(株)東急レクリエーションとの賃貸借契約の解約に伴い、平成23年10月1日よりマスターリース会社(株)プライムプレイスとエンドテナントとの直接契約形態に移行

新スキーム



財務実績 ～ 財務基盤の安定化推進に関する取組み(1) ～

▶▶ ファイナンス活動の概要

当期も引き続き着実な資金調達を実施し、**財務基盤の安定性向上**

	借入金額	借入先	借入期間	金利/スプレッド*	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カ月	固定 0.8%	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カ月	変動 0.7%	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カ月	固定 0.7%	無担保

格付の状況

平成23年9月末日現在

■ 格付機関

株式会社格付投資情報センター (R&I)

■ 発行体格付

A [格付の方向性: 安定的]

金利スワップ契約の締結

平成23年7月の借換えにおいて、金利スワップ契約を締結

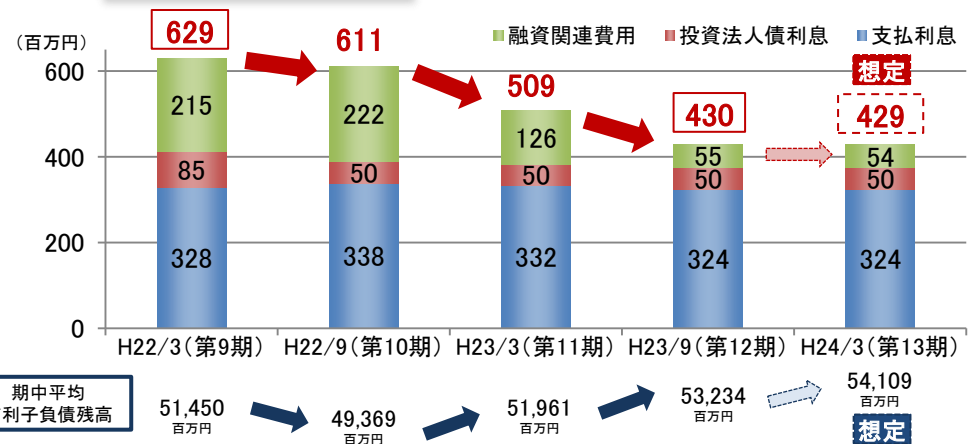
金利を実質的に固定化し、金利上昇リスクを回避

▶▶ 借入コストの状況

借入コストの大幅な削減を着実に実現

- ・スポンサー変更前の高コストの借入金は、積水ハウスの信用力を背景に第12期において**ほぼ借換え済み**
- ・第12期中の新規借入により**期中平均有利子負債残高は増加したが**、第13期の借入コストは**ほぼ第12期と同水準を維持**する見込み

借入コストの推移



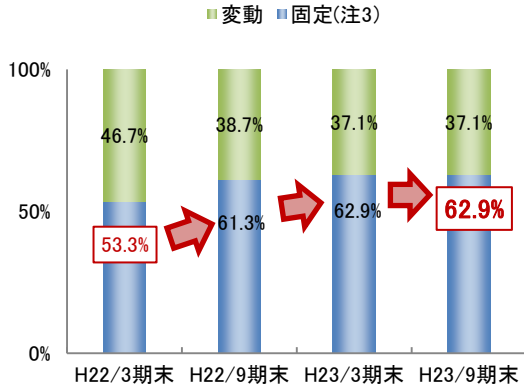
(注1) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 平成24年3月期(第13期)の想定の数値は、平成24年3月期中に償還期限を迎える投資法人債全額を新たな投資法人債の発行により償還することを前提としており、これ以外に新たな借入れ等は行わないことを前提としています。

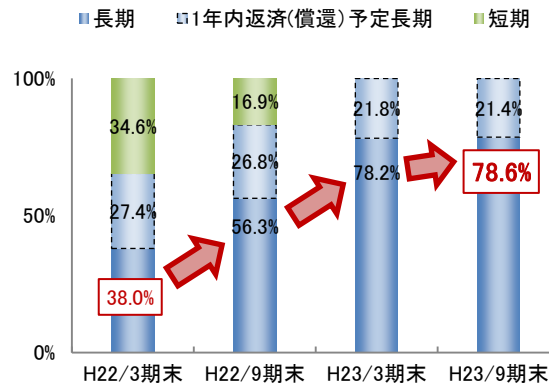
財務実績 ～ 財務基盤の安定化推進に関する取組み(2) ～

金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化

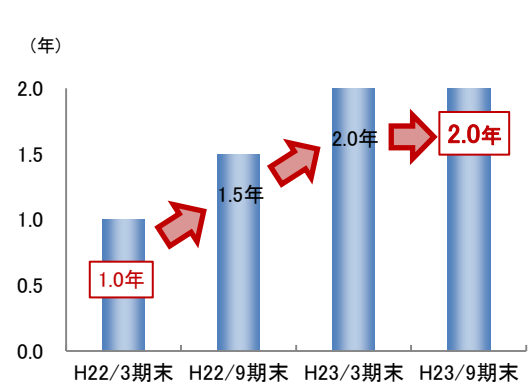
固定金利・変動金利比率 (注1,2)



借入期間の長期・短期比率 (注1,2)

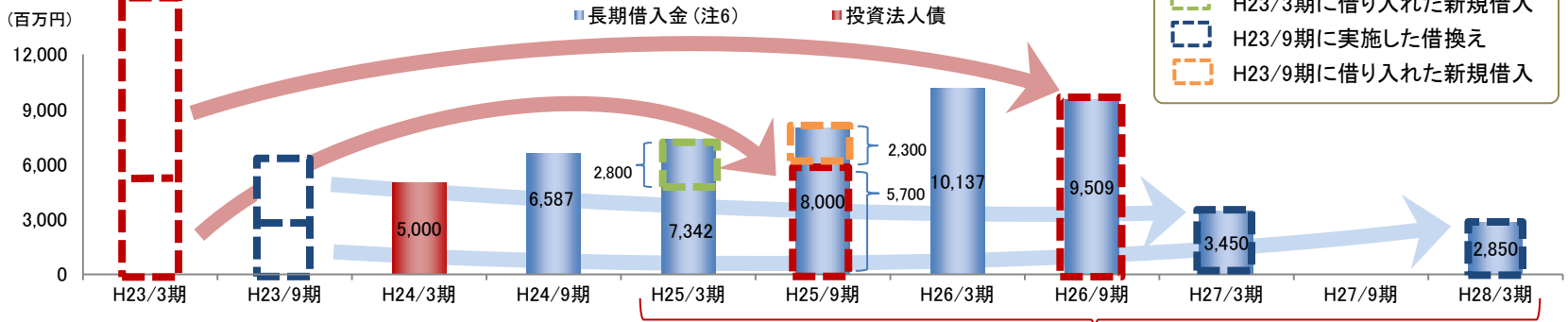


平均借入残存期間の推移 (注4,5)



返済期限の分散状況 (注4)

平成23年9月期(第12期)末時点



- H23/3期に実施した借換え
- H23/3期に借り入れた新規借入
- H23/9期に実施した借換え
- H23/9期に借り入れた新規借入

2～5年程度の範囲で分散を実現

(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。(注6) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

財務実績 ～ 平成23年9月期(第12期)末の有利子負債の状況 ～

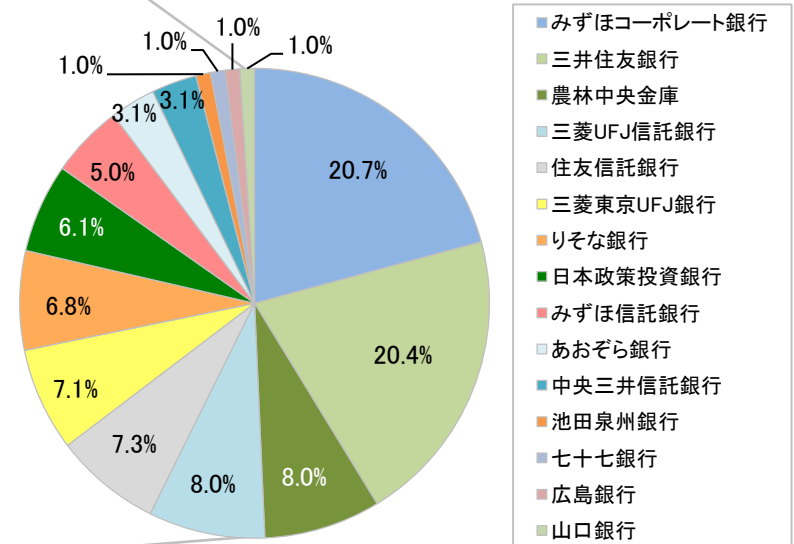
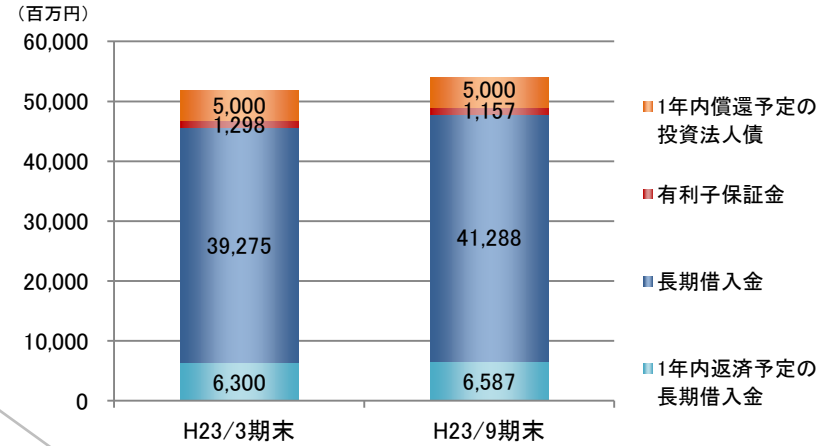
▶▶ 有利子負債の概要

	残高	平均調達金利(注2)
短期借入金	-百万円	-%
長期借入金(注3)	47,875百万円	1.3%
有利子保証金	1,157百万円	2.0%
投資法人債(注3)	5,000百万円	2.0%
有利子負債合計	54,032百万円	1.4%
LTV(注4)	49.3%	

▶▶ 金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	9,932百万円	20.7%
株式会社三井住友銀行	9,773百万円	20.4%
農林中央金庫	3,852百万円	8.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,842百万円	8.0%
住友信託銀行株式会社	3,500百万円	7.3%
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,400百万円	7.1%
株式会社りそな銀行	3,250百万円	6.8%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	6.1%
みずほ信託銀行株式会社	2,384百万円	5.0%
株式会社あおぞら銀行	1,500百万円	3.1%
中央三井信託銀行株式会社	1,500百万円	3.1%
株式会社池田泉州銀行	500百万円	1.0%
株式会社七十七銀行	500百万円	1.0%
株式会社広島銀行	500百万円	1.0%
株式会社山口銀行	500百万円	1.0%
借入金総額	47,875百万円	100.0%

▶▶ 有利子負債の対前期比較



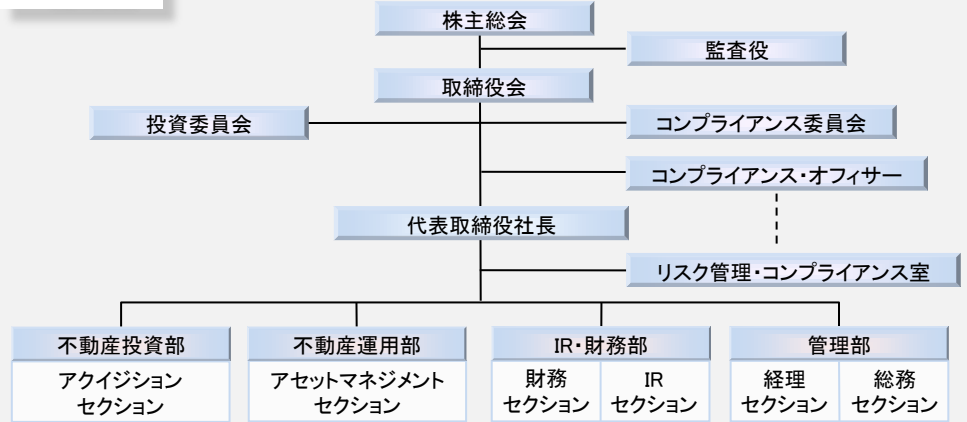
(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、割合は小数点第二位を四捨五入しています。(注2) 平均調達金利は平成23年9月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。(注3) 1年内返済(償還)予定の長期借入金又は投資法人債を含みます。(注4) LTV=期末有利子負債総額/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)

資産運用会社の運用体制

➤ 資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)
資本金	200百万円
設立	平成16年7月28日
役職員数	32名(非常勤役員除く)

組織図



(注)平成23年9月末日現在のデータです。

➤ 運用体制の強化

積水ハウスからの人員補強 : 平成23年9月末日現在出向者6名

➤ 出向者内訳

常勤取締役(不動産投資部・管理部担当)	1名
不動産投資部	2名
不動産運用部	1名
IR・財務部	1名
管理部	1名

平成22年3月のスポンサー変更後
積水ハウスから出向者5名を増員

資産運用会社各セクションと積水ハウス各部門との
コミュニケーション、連携の強化

スポンサーコミットメント・人事面からの深化

新たなステージにおける成長戦略「フェーズⅠ」の総括

財務基盤の安定化推進を最優先とする運用方針のもと各施策を推進し、**フェーズⅠに掲げる戦略目標に到達**

	フェーズⅠの各施策	平成22年9月期 (第10期)	平成23年3月期 (第11期)	平成23年9月期 (第12期)	達成状況
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化 借入金の無担保化 バンクフォーメーションの強化 	スポンサーの信用力を活用			<ul style="list-style-type: none"> ◆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
		<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 固定比率: 62.9% 長期比率: 78.6% その後も無担保を継続 その後、15行からなるバンクフォーメーションを維持 		
		<ul style="list-style-type: none"> ◆住居5物件(取得価格総額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 			
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化 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 	スポンサーのパイプラインを活用			<ul style="list-style-type: none"> ◆住居5物件(取得価格総額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
		<ul style="list-style-type: none"> スポンサーからの情報提供を中心としつつ、その他の物件情報も積極的に入手 H22.10月 3物件取得 H23. 3月 1物件取得 積水ハウス東日本開発事業部との企画ミーティングを定期的実施 	<ul style="list-style-type: none"> 情報提供者・物件情報増加傾向 H23.6月 1物件取得 積水ハウスによる東京圏シングル・コンパクトタイプ賃貸マンションの企画に関与 		
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> 住居に関して積和不動産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 	スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用			<ul style="list-style-type: none"> ◆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
		<ul style="list-style-type: none"> 商業施設6物件のPM会社の変更 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 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 b-toss池袋の賃料減額訴訟和解 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 積水ハウスによる東京圏シングル・コンパクトタイプ賃貸マンションの企画に関与 		
戦略目標 分配金水準10,000円台への早期回復を目指す		第10期 確定分配金 8,160 円	第11期 確定分配金 9,793 円	第12期 確定分配金 10,045 円	分配金水準10,000円台の回復を実現

3. 今後の成長戦略と平成24年3月期(第13期)の業績予想



新たなステージにおける成長戦略「フェーズⅡ」への移行

成長戦略の公表策定からフェーズⅠ

平成22年5月

成長戦略の公表策定(平成22年11月 一部文言追加)

運用方針: 財務基盤の安定化推進を最優先

戦略目標: 分配金水準10,000円台への早期回復を目指す

平成23年9月期(第12期)

運用方針に基づいた運用の結果、
想定期間内に戦略目標
「**分配金水準10,000円台**」に到達

フェーズⅡへの移行

平成24年3月期(第13期)

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**フェーズⅡ**へ移行

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

実施期間

当初想定していた実施期間
(2年間~3年間)については、
マーケットの状況に応じて
弾力的に期間延長を検討

フェーズⅡにおける各施策

外部成長戦略

- ・ **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

内部成長戦略

- ・ 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

財務戦略

- ・ 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

スポンサーとの更なる連携強化

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す

「フェーズⅡ」における成長戦略 ～ 外部成長戦略 ～

外部成長戦略

住居物件を中心とした外部成長を推進

- 積水ハウスが有する**高品質な賃貸住宅の供給能力の活用**を中心とした資産規模の拡大による収益性向上
- 積水ハウス100%子会社である**積和不動産各社とのパイプライン構築**を引き続き検討
- **ポートフォリオの質的向上**を企図した物件入替えを検討

スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討

- 必要に応じて、ウェアハウジング機能の立ち上げを含め、多面的に**物件取得時期の調整手段**を検討

キャッシュフローの安定性が
相対的に高い
住居への投資比率を引上げ



投資主総会において
規約(資産運用の対象)の変更の
議案提出を検討
(コア・アセットの見直し)

【ご参考】積水ハウスの保有賃貸住宅物件及び開発中賃貸住宅物件

保有賃貸住宅物件紹介 (注1)



レジデンシア銀座イースト
東京都中央区



プライムメゾン御器所
愛知県名古屋市



プライムメゾンタ陽ヶ丘
大阪府大阪市



プライムメゾン北田辺
大阪府大阪市



プライムメゾン照葉
福岡県福岡市

住宅のトップメーカーである積水ハウスは、「永住品質」「入居者ファースト思想」等、**分譲マンションで培ったノウハウ**を活かして独自で企画・開発又は投資する「プライムメゾンシリーズ」をはじめとした**高品質かつテナント満足度の高い都市型賃貸マンション**を保有

(注1)これらの物件に関して具体的な取得の予定はありません。(注2)掲載の図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

開発中賃貸住宅物件紹介 (注1、2)



(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

資産運用会社も開発ミーティングに
参加している**東京都心物件**

「フェーズⅡ」における成長戦略 ～ 内部成長戦略 ～

➤ 内部成長戦略

■ 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

- 積水ハウス開発物件を取得した場合、そのPM会社については物件特性をより深く理解している**積和不動産グループ**が最有力候補
⇒ 資産運用会社内のルールに沿った**厳格な審査のうえ最終決定**
- **積和不動産グループ**の全国ネットワーク及びプロパティマネジメントの**ノウハウ**を活用したテナント募集、効率的な一括管理の実施

■ 商業施設のバリューアップ

- **商業施設100%稼働体制**の早期構築を実現するため、新設備の導入や区画改修工事を必要に応じて検討
- **テナントニーズの早期かつ的確な把握**
⇒ 賃料改定、契約更新、再契約への適切な対応
- スプリング・インベストメントとの**商業施設の運営に関する意見交換**を積極的に実施

積水ハウス・SIブランドの確立、
マーケットでの認知度向上を
図ることによるリーシング強化



既存ポートフォリオの**収益性向上**を目指す

【ご参考】積和不動産グループ

- 積水ハウスが100%出資し、全国に**6社**展開する積和不動産各社が中核
- 積水ハウスの不動産部門(**不動産販売・不動産賃貸事業**)を展開
- 不動産賃貸部門は積水ハウスの賃貸住宅を中心に全国に**48万戸**の管理実績^(注1)
- シャーメゾン^(注2)借上げ分入居率：**95.7%**^(注1)



→ 住居のリーシングにおいて
協働体制の構築を推進

積和不動産グループが推進する「MASTクラブ」

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



MASTポイントサービス(入会金・年会費無料)

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

(注1) 平成23年7月末現在における数値を記載しています。

(注2) 「シャーメゾン」とは、積水ハウスが施工し、積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドをいいます。

「フェーズⅡ」における成長戦略 ～ 財務戦略 ～

➤ 財務戦略

■ 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

- 収益見通し、NAV、LTV等を総合的に勘案して公募増資の実施を検討

ポートフォリオの収益性向上
投資口の時価総額(流動性)向上



分配金水準の維持・向上を志向

■ 資金調達手段の多様化を検討

- 機動的な資金調達を目的としたコミットメントラインの設定を検討
- バンクフォーメーションの更なる強化(借入先の多様化)
- 平成24年3月の投資法人債の償還資金として、投資法人債の発行やローンによる借換えを経済条件等を総合的に勘案して検討



平成24年3月期(第13期)中に失効する投資法人債発行登録は再登録予定
(新規信用格付けの取得も引き続き検討)

マーケットの状況に応じた
柔軟かつ安定的な
資金調達手段の確保
資産調達コストの低減を企図



財務基盤の更なる強化を目指す

➤ 資金調達手段の基本的考え方

本格的な資産規模拡大による収益性向上に向けて、常に最適な資金調達手段の準備・検討を行い、投資主利益の最大化の観点から適切なタイミングでの公募増資の実施を目指す

■ 現在の環境認識

平成23年10月末の東証REIT指数は902.22、平成23年3月末比14.5%の下落、
欧州ソブリン問題等を背景にグローバルマーケットは混乱

「フェーズⅡ」の成長戦略の遂行上、
エクイティ資金調達には慎重な検討を要する環境と認識

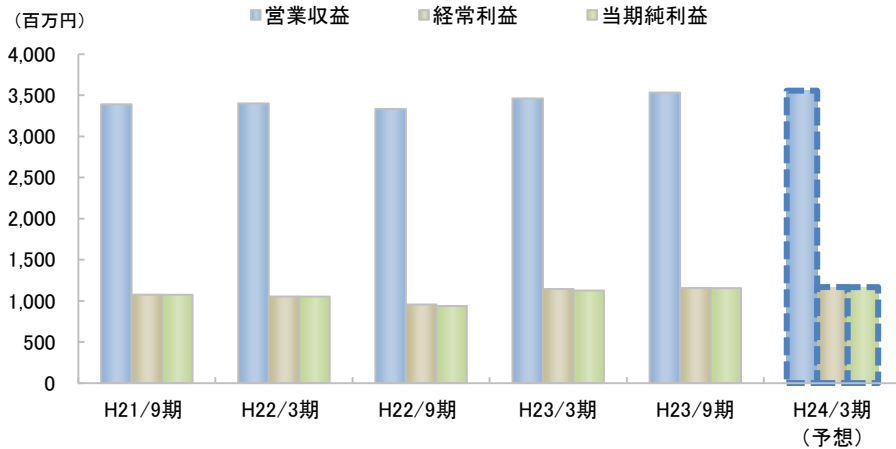
公募増資の最優先検討課題

分配金水準の維持・向上

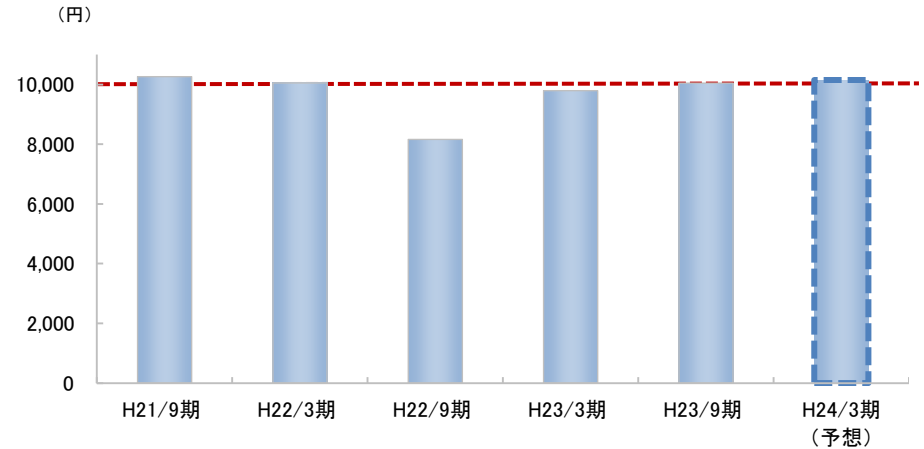
～ 既存投資主重視の姿勢を維持 ～

平成24年3月期(第13期)業績予想

営業収益・経常利益・当期純利益



1口当たり分配金



	平成21年9月期 (183日間)	平成22年3月期 (182日間)	平成22年9月期 (183日間)	平成23年3月期 (182日間)	平成23年9月期 (183日間)	平成24年3月期(予想) (183日間)
営業収益 (百万円)	3,391	3,402	3,334	3,462	3,533	3,557
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

<平成24年3月期予想の前提条件>

- ◆運用資産: 平成23年9月期(第12期)末現在保有している58物件
- ◆管理業務費: 約335百万円
- ◆減価償却費: 約680百万円
- ◆不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等: 約220百万円
- ◆支払利息、融資関連手数料等: 約429百万円
- ◆発行済投資口数: 115,070口

(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2)上記予想数値は平成23年11月14日現在において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、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。

4. Appendix



プライムメゾン東桜

貸借対照表(1)

科 目	期 別	第11期(平成23年3月31日)		第12期(平成23年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		1,731		2,184		452	
信託現金及び信託預金		3,348		3,408		60	
営業未収入金		52		44		△8	
前払費用		103		170		66	
繰延税金資産		0		-		△0	
その他		9		0		△9	
貸倒引当金		△20		△2		18	
流動資産合計		5,225	4.9	5,806	5.3	581	11.1
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		43,402		44,781		1,378	
減価償却累計額		△5,389		△6,020		△630	
信託建物(純額)		38,013		38,760		747	
信託構築物		529		545		15	
減価償却累計額		△142		△158		△15	
信託構築物(純額)		386		386		△0	
信託機械及び装置		646		658		11	
減価償却累計額		△132		△154		△22	
信託機械及び装置(純額)		513		503		△10	
信託工具、器具及び備品		38		45		7	
減価償却累計額		△11		△14		△3	
信託工具、器具及び備品(純額)		27		30		3	
信託土地		62,963		63,945		982	
有形固定資産合計		101,904	94.9	103,627	94.5	1,723	1.7
無形固定資産							
その他		5		4		△0	
無形固定資産合計		5	0.0	4	0.0	△0	△11.5
投資その他の資産							
差入敷金保証金		10		10		△0	
長期前払費用		118		125		6	
その他		84		87		3	
投資その他の資産合計		213	0.2	224	0.2	10	4.9
固定資産合計		102,123	95.1	103,856	94.7	1,733	1.7
繰延資産							
投資法人債発行費		3		1		△2	
繰延資産合計		3	0.0	1	0.0	△2	△52.6
資産合計		107,352	100.0	109,664	100.0	2,312	2.2

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第11期(平成23年3月31日)		第12期(平成23年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部							
流動負債							
営業未払金		155		218		63	
1年内償還予定の投資法人債		5,000		5,000		-	
1年内返済予定の長期借入金		6,300		6,587		287	
未払金		284		288		4	
未払費用		84		76		△7	
未払法人税等		0		0		-	
未払消費税等		-		16		16	
前受金		420		432		11	
災害損失引当金		16		-		△16	
その他		20		3		△17	
流動負債合計		12,282	11.4	12,624	11.5	341	2.8
固定負債							
長期借入金		39,275		41,288		2,013	
信託預り敷金及び保証金		4,143		4,072		△71	
固定負債合計		43,419	40.5	45,361	41.4	1,941	4.5
負債合計		55,702	51.9	57,985	52.9	2,283	4.1
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		50,523	47.1	50,523	46.1	-	-
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,126		1,155		28	
剰余金合計		1,126	1.0	1,155	1.0	28	2.6
投資主資本合計		51,650	48.1	51,679	47.1	28	0.1
純資産合計		51,650	48.1	51,679	47.1	28	0.1
負債純資産合計		107,352	100.0	109,664	100.0	2,312	2.2

損益計算書

科 目	期 別		第11期		第12期		増減		
			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				
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)			
営業収益									
賃貸事業収入	3,462		3,533		70				
営業収益合計	3,462	100.0	3,533	100.0	70	2.0			
営業費用									
賃貸事業費用	1,487		1,564		77				
資産運用報酬	207		215		7				
資産保管手数料	10		10		0				
一般事務委託手数料	24		24		0				
役員報酬	3		3		-				
貸倒引当金繰入額	5		0		△5				
その他営業費用	68		92		23				
営業費用合計	1,806	52.2	1,911	54.1	104	5.8			
営業利益	1,655	47.8	1,622	45.9	△33	△2.0			
営業外収益									
受取利息	0		0		△0				
未払分配金戻入	0		0		0				
災害損失引当金戻入額	-		1		1				
その他	0		0		0				
営業外収益合計	0	0.0	2	0.1	1	135.8			
営業外費用									
支払利息	332		324		△7				
投資法人債利息	50		50		△0				
投資法人債発行費償却	2		2		0				
融資関連費用	126		55		△71				
その他	0		35		34				
営業外費用合計	512	14.8	467	13.2	△44	△8.7			
経常利益	1,144	33.0	1,156	32.7	12	1.1			
特別損失									
災害損失引当繰入額	16		-		△16				
特別損失合計	16	0.4	-	-	△16	△100.0			
税引前当期純利益	1,127	32.6	1,156	32.7	29	2.6			
法人税、住民税及び事業税	0		0		-				
法人税等調整額	-		0		0				
法人税等合計	0	0.1	0	0.0	0	39.3			
当期純利益	1,126	32.5	1,155	32.7	28	2.6			
前期繰越利益	0		0		0				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,126	32.5	1,155	32.7	28	2.6			

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第11期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第12期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,127	1,156
減価償却費	650	672
投資法人債発行費償却	2	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3	△18
受取利息	△0	△0
支払利息	383	375
災害損失引当金繰入額	16	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	2	8
前払費用の増減額(△は増加)	69	△53
営業未払金の増減額(△は減少)	81	54
未払金の増減額(△は減少)	7	12
未払費用の増減額(△は減少)	△55	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	△18	16
前受金の増減額(△は減少)	10	11
長期前払費用の増減額(△は増加)	13	△19
その他	13	△9
小計	2,300	2,207
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△375	△382
災害損失の支払額	-	△3
法人税等の支払額	△11	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,913	1,821
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	△2,406
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	121	179
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△223	△251
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,539	△2,481

期 別 科 目	第11期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第12期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,200	-
長期借入れによる収入	18,009	8,600
長期借入金の返済による支出	△12,022	△6,300
分配金の支払額	△939	△1,126
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,847	1,173
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△778	513
現金及び現金同等物の期首残高	5,858	5,080
現金及び現金同等物の期末残高	5,080	5,593

金銭の分配に係る計算書

項 目	第11期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第12期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	金額(円)	金額(円)
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

主要な経営指標等

	第11期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第12期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
運用日数	182日	183日
総資産額	107,352百万円	109,664百万円
純資産額	51,650百万円	51,679百万円
出資総額	50,523百万円	50,523百万円
発行済投資口数	115,070口	115,070口
1口当たり純資産額	448,860円	449,112円
分配金総額	1,126百万円	1,155百万円
1口当たり分配金額	9,793円	10,045円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.2%	2.1%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	4.4%	4.5%
自己資本比率 (注3)	48.1%	47.1%
投資物件数	57	58
総賃貸可能面積	272,273.12㎡	276,314.61㎡
期末稼働率	96.6%	97.3%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	649百万円	672百万円
当期資本的支出額	346百万円	49百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,625百万円	2,641百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	1,777百万円	1,828百万円
1口当たりFFO	15,445円	15,890円
有利子負債総額	51,874百万円	54,032百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	48.3%	49.3%
有利子負債比率 (注7)	50.7%	51.7%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	4.3倍	4.5倍

(注1) 総資産経常利益率=経常利益(年換算)/平均総資産額
平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注2) 自己資本利益率=当期純利益(年換算)/平均純資産額
平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

(注3) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

(注4) 賃貸NOI=当期賃貸営業利益(=賃貸事業収入-賃貸事業費用)
+当期減価償却費(賃貸事業費用)

(注5) FFO=当期純利益+当期減価償却費

(注6) LTV=期末有利子負債/期末総資産額
有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金

(注7) 有利子負債比率=期末有利子負債/(期末有利子負債+出資総額)

(注8) DSCR=(当期純利益+有利子負債に係る当期元金分割返済額
+支払利息+当期減価償却費)/(有利子負債に係る
当期元金分割返済額+支払利息)

※ 比率については、小数点第二位を四捨五入

ポートフォリオマップ

関西圏

- 住居
 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 スペースシア塚本クラウンハイム
 住居-37 ジェイフラッツ四条西洞院
 住居-41 プレジオ西中島
 商業施設
 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

九州圏(福岡)

- 住居
 住居-35 ジェイフラッツ天神東Ⅰ
 住居-36 ジェイフラッツ天神東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

中部・東海・その他

- 住居
 住居-13 今池アイリス武番館
 住居-51 プライムメゾン東桜
 住居-52 プライムメゾン萱場公園
 商業施設
 商業-1 浜松プラザ
 商業-9 ベルプラザショッピングセンター

東京・周辺都市部

- 住居
 住居-10 フィットエル駒形
 住居-11 スペースシア町田
 住居-12 スペースシア川崎
 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 アクトヒルズ八千代
 住居-19 ジェイフラッツ巢鴨
 住居-22 スペースシア白楽
 住居-30 スペースシア川崎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 ジェイフラッツ八王子みなみ野
 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の杜
 住居-54 ミテツツアC6
 商業施設
 商業-5 コジマNEW上福岡店
 商業-7 b-toss池袋
 商業-8 ジョイスクエア湯河原

東京都心・城南地区

- 住居
 住居-1 スペースシア銀座
 住居-3 スペースシア麻布十番Ⅱ
 住居-4 スペースシア恵比寿Ⅱ
 住居-5 スペースシア恵比寿Ⅲ
 住居-6 スペースシア神田
 住居-7 スペースシア千駄ヶ谷
 住居-8 スペースシア北新宿
 住居-9 スペースシア目黒不動前
 住居-17 スペースシア目黒
 住居-21 エルシエロ目黒本町
 住居-24 スペースシア五反田
 住居-25 スペースシア大井仙台坂
 住居-26 フィットエル品川シーサイド
 住居-27 フィットエル南麻布
 住居-31 スペースシア麻布十番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
 商業施設
 商業-2 b-town神宮前Ⅱ
 商業-4 b-town南青山

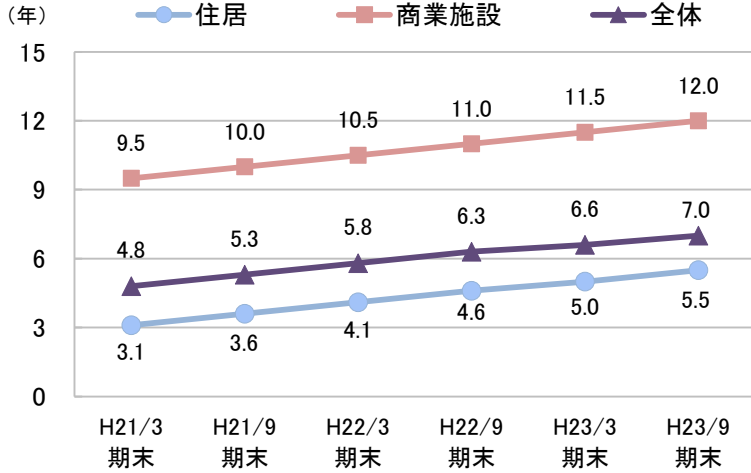
- 住居
- 商業施設



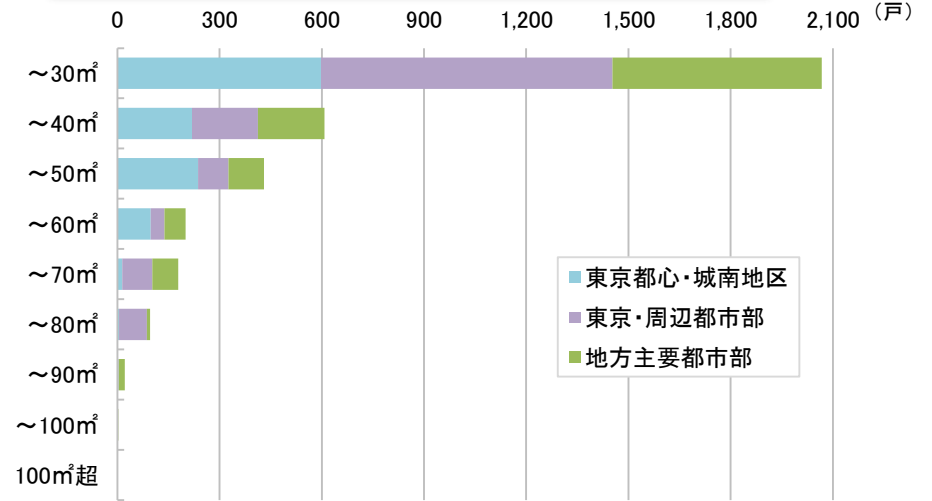
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。
 また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、
 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

ポートフォリオの状況 ~住居(1)~

平均築年数の推移

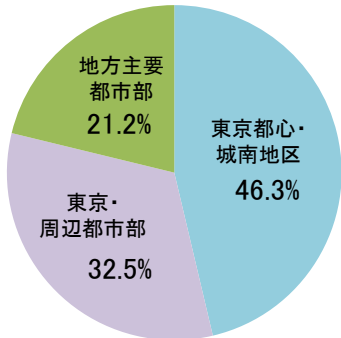


平成23年9月期末 地域・面積別投資戸数

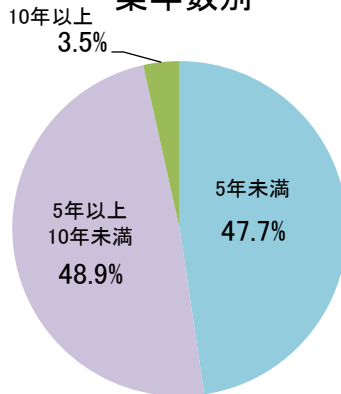


平成23年9月期末 各分類別投資比率

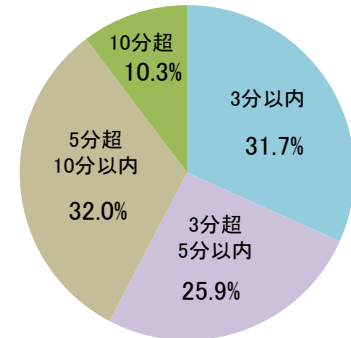
地域別



築年数別



最寄駅からの徒歩時間別



(注) 各分類別の投資比率は、各取得資産(住居)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。

ポートフォリオの状況 ~住居(2)~

主な保有物件

東京都心・城南地区

スペーシア銀座



スペーシア五反田



スペーシア大井仙台坂



スペーシア麻布十番Ⅲ



東京・周辺都市部

ジェイフラッツ横浜



プライムメゾン武蔵野の杜



地方主要都市部

S-RESIDENCE京橋

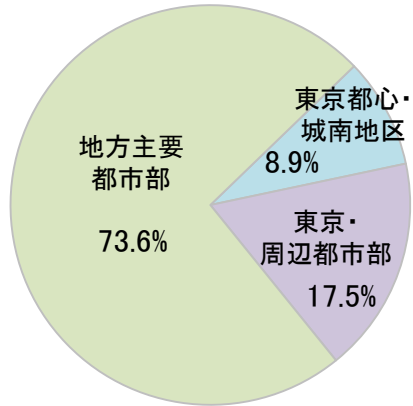


プライムメゾン東桜



ポートフォリオの状況 ~商業施設(1)~

地域別投資比率



平成23年9月期末現在

保有物件

東京都心・城南地区

b-town神宮前Ⅱ



b-town南青山



東京・周辺都市部

b-toss池袋



コジマNEW上福岡店



ジョイスクエア湯河原



地方主要都市部

浜松プラザ



りんくう羽倉崎プラザ



ベルプラザ
ショッピングセンター



(注) 比率は、各取得資産(商業施設)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、各割合の合計は、100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 ~商業施設(2)~

賃貸借契約の安定性(商業施設)

商業施設における契約残存期間

契約残存期間	平成22年9月期末 (第10期末)	平成23年3月期末 (第11期末)	平成23年9月期末 (第12期末)
3年未満	15.9%	24.1%	28.7%
3年～5年未満	12.0%	10.0%	10.8%
5年～10年未満	14.0%	47.2%	41.9%
10年～15年未満	53.4%	13.9%	16.9%
15年～20年未満	4.7%	4.7%	1.7%
加重平均残存年数 ^(注)	8.0年	7.7年	7.1年

(注) 加重平均契約残存年数は、各期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づき、賃貸借期間中最大の店舗賃料(売上歩合賃料を除く)で加重平均して算出しています。

ポートフォリオの状況 ~テナント分散~

年間賃料に占める大口テナント比率推移

テナント名	賃貸物件 平成23年9月期(第12期)末時点	IPO時		平成23年3月期(第11期)末		平成23年9月期(第12期)末	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)
株式会社ジョイント・プロパティ	スペースシアシリーズ フィットエルシリーズ 今池アイリス武番館 等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,928 (44.4%)	62,568.83	2,928 (43.6%)	63,025.73
株式会社長谷エライブネット	S-RESIDENCE京橋 ジェイフラッツ四条西洞院 ジェイフラッツ東品川 ジェイフラッツ武蔵小山 ジェイフラッツ千駄木 ジェイフラッツ上呉服 等	-	-	770 (11.7%)	21,566.01	779 (11.6%)	22,133.95
株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.1%)	33,468.54	534 (8.0%)	33,468.54
株式会社プライムプレイス	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	-	-	346 (5.3%)	11,995.66	319 (4.8%)	11,995.66
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	-	-	118 (1.8%)	3,801.00	268 (4.0%)	7,582.17
ポ ー ト フ ォ リ オ 合 計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,590 (100.0%)	263,084.37	6,711 (100.0%)	268,937.73

(注1)年間賃料については、各時点における保有資産に係る有効なテナントとの賃貸借契約に基づく各時点の月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。

(注2)比率については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する割合を表示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3)上記は平成23年9月期(第12期)末における年間賃料上位5位のテナントを記載しております。

ポートフォリオ一覧(1)

平成23年9月期(第12期)末現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.0	5,210	96.8	96.2	平成17年2月7日
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.6	1,510	91.3	94.5	平成16年1月16日
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.8	1,740	100.0	100.0	平成15年6月13日
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.7	740	100.0	96.8	平成16年10月20日
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.3	1,250	98.7	94.8	平成16年2月20日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.5	514	94.7	93.7	平成16年8月31日
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	1.2	1,340	100.0	100.0	平成16年8月6日
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	217.38	1,044.37	766	0.7	767	97.8	97.8	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	663.54	3,406.10	1,870	1.8	1,840	95.3	100.0	平成16年7月28日
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.3	1,350	99.1	97.5	平成16年2月23日
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	2.0	2,100	96.8	97.4	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	195	98.5	100.0	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	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	944	100.0	100.0	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	611.41	3,076.45	2,090	2.0	1,890	100.0	100.0	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	438.43	2,899.67	1,650	1.6	1,420	97.0	97.9	平成17年11月30日
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.8	960	94.4	97.5	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	1,289.14	5,420.53	1,348	1.3	1,050	88.3	96.9	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.4	1,440	92.3	95.1	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	799.68	5,995.82	2,774	2.6	2,550	100.0	98.1	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	865.22	1,975.84	1,220	1.1	945	86.4	96.9	平成18年2月22日
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.8	778	98.2	100.0	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	475.06	1,994.14	1,055	1.0	915	98.2	97.0	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.9	2,570	96.0	95.5	平成18年3月2日
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.3	2,240	98.7	98.4	平成18年8月10日
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	1,049.00	3,127.48	2,200	2.1	1,930	97.2	96.5	平成18年6月23日

コア・アセット

ポートフォリオ一覧(2)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	1.2	1,080	100.0	100.0	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	740.49	2,232.26	1,075	1.0	912	98.5	95.1	平成18年8月31日
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.2	1,020	100.0	100.0	平成18年8月10日
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.8	1,780	92.1	100.0	平成19年2月27日
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.5	2,200	100.0	98.8	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	220.85	1,446.78	1,000	0.9	842	90.7	100.0	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	618.00	1,542.16	871	0.8	705	96.4	92.9	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.4	352	97.2	100.0	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.8	645	96.3	91.5	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	400.59	3,374.74	1,420	1.3	1,020	93.2	94.3	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	1,028.92	3,338.12	2,610	2.5	2,130	96.7	93.1	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	1,134.50	2,243.06	1,000	0.9	938	88.4	98.8	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	969.02	3,947.24	2,250	2.1	1,840	99.1	94.4	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	731.71	4,322.19	2,700	2.5	2,280	91.1	100.0	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	1.0	894	98.3	95.8	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.7	616	100.0	97.3	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	2.2	1,770	96.0	92.4	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	4,590.91	9,465.09	2,250	2.1	2,110	97.3	98.2	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	593.55	2,523.71	900	0.8	726	94.2	95.5	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	153.83	954.94	871	0.8	728	97.2	89.0	平成20年1月22日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	5,116.62	4,412.42	1,560	1.5	1,660	96.9	95.8	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	846.05	3,517.62	1,140	1.1	1,230	93.6	93.7	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	1,129.02	2,301.42	640	0.6	668	96.1	85.0	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	473.85	1,006.89	714	0.7	738	97.0	97.0	平成20年1月28日
住居-54	ミテツツァC6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	2.1	2,300	-	94.7	平成20年3月12日
住居小計			40,603.65	147,005.45	77,176	72.6	69,372	96.2	96.8	

コア・アセット

ポートフォリオ一覧(3)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定価額 (百万円)	稼働率 (%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成23年3月期末	平成23年9月期末	
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	135,817.46	73,250.17	15,360	14.5	11,900	94.3	96.2	(注6)
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.0	895	100.0	100.0	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	53,231.66	—	4,697	4.4	3,838	100.0	100.0	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.4	1,260	100.0	73.3	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	1.2	1,120	100.0	100.0	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	1.9	1,550	100.0	100.0	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	5,425.13	6,326.53	1,810	1.7	1,500	100.0	100.0	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	23,304.57	6,203.26	1,337	1.3	1,110	100.0	100.0	(注7)
商業小計			223,549.25	91,964.87	29,058	27.4	23,173	96.9	97.8	
ポートフォリオの合計			264,152.90	238,970.32	106,234	100.0	92,545	96.6	97.3	

平成23年3月期(第11期)末保有

57物件

103,974百万円

平成23年9月期(第12期)取得

1物件

2,260百万円

平成23年9月期(第12期)末保有

58物件

106,234百万円

(注1) 平成23年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 敷地面積・延床面積及び建築時期については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、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4) 期末算定価額は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) スペーシア五反田、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係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、敷地面積は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、延床面積は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得に係る専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注6) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、浜松ウエスト棟が昭和54年10月20日、イトーヨーカ堂棟・管理棟が平成12年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が平成12年11月9日となっています。

(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、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が平成4年11月30日、レストラン棟が平成18年7月12日となっています。

期末算定価額一覧(1)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成23年 3月期末	平成23年 9月期末		平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	平成23年 3月期末	平成23年 9月期末
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5,080	5,210	130	5.1	4.9	5.2	5.1	5.4	5.2
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,490	1,510	20	5.2	5.0	5.3	5.1	5.5	5.3
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	1,740	1,740	-	5.2	5.1	5.3	5.2	5.5	5.4
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	740	740	-	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.3
住居-6	スペーシア神田	1,360	1,250	1,250	-	5.3	5.2	5.4	5.3	5.6	5.5
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	507	514	7	5.3	5.2	5.4	5.3	5.6	5.5
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1,330	1,340	10	5.4	5.3	5.4	5.3	5.7	5.6
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	754	767	13	5.3	5.2	5.3	5.2	5.6	5.5
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,830	1,840	10	5.5	5.4	5.5	5.4	5.8	5.7
住居-11	スペーシア町田	1,360	1,320	1,350	30	6.0	5.8	5.8	5.7	6.3	6.1
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2,090	2,100	10	5.9	5.7	5.7	5.6	6.2	6.0
住居-13	今池アイリス弐番館	300	200	195	△5	6.6	6.6	6.0	5.9	6.9	6.9
住居-14	グラシア・フィス	1,018	943	944	1	6.2	6.2	4.9	4.9	6.5	6.5
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,850	1,890	40	5.7	5.5	5.5	5.3	5.9	5.7
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,440	1,420	△20	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8
住居-17	スペーシア目黒	887	926	960	34	5.3	5.1	5.1	4.9	5.5	5.3
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,020	1,050	30	5.9	5.9	5.8	5.8	6.0	6.0
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1,510	1,440	1,440	-	5.4	5.2	5.1	4.9	5.7	5.5
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,550	2,550	-	5.7	5.7	5.6	5.6	5.8	5.8
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	950	945	△5	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5
住居-22	スペーシア白楽	844	750	778	28	5.8	5.6	5.6	5.4	6.0	5.8
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	899	915	16	6.0	5.8	5.7	5.5	6.3	6.1
住居-24	スペーシア五反田	3,043	2,530	2,570	40	5.6	5.4	5.3	5.1	5.8	5.6
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2,160	2,240	80	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	1,910	1,930	20	5.3	5.2	5.0	4.9	5.6	5.5

期末算定価額一覧(2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成23年 3月期末	平成23年 9月期末		平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	平成23年 3月期末	平成23年 9月期末
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1,080	1,080	-	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-28	ラルテ城東	1,075	913	912	△1	6.0	5.9	5.9	5.7	6.2	6.1
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,030	1,020	△10	6.0	5.9	5.9	5.7	6.2	6.1
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1,760	1,780	20	5.5	5.4	5.2	5.1	5.8	5.7
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,190	2,200	10	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	838	842	4	5.4	5.3	5.1	5.0	5.7	5.6
住居-34	フィットエル大泉学園	871	701	705	4	5.5	5.4	5.2	5.1	5.8	5.7
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	343	352	9	6.4	6.2	6.2	6.0	6.6	6.4
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	625	645	20	6.4	6.2	6.2	6.0	6.6	6.4
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	980	1,020	40	6.1	5.8	5.9	5.6	6.3	6.0
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,060	2,130	70	5.6	5.4	5.4	5.2	5.8	5.6
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	919	938	19	6.0	5.9	5.9	5.8	6.1	6.0
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,730	1,840	110	6.2	5.8	6.0	5.6	6.4	6.0
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,210	2,280	70	5.5	5.3	5.2	5.0	5.8	5.6
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	878	894	16	5.5	5.4	5.1	5.0	5.8	5.7
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	615	616	1	5.5	5.4	5.1	5.0	5.8	5.7
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,790	1,770	△20	5.2	5.2	4.9	4.9	5.5	5.5
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,110	2,110	-	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.2
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	728	726	△2	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	6.1
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	722	728	6	5.4	5.3	5.5	5.4	5.7	5.6
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,630	1,660	30	6.1	5.9	5.9	5.8	6.4	6.2
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1,220	1,230	10	6.1	6.0	5.9	5.8	6.4	6.3
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	665	668	3	6.2	6.1	6.1	6.0	6.5	6.4
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	714	724	738	14	5.4	5.3	5.5	5.4	5.7	5.6
住居-54	ミテツァC6	2,260	-	2,300		-	5.5	-	5.3	-	5.7
住居小計		77,176	66,160	69,372	912 (注4)	5.7	5.5	5.5	5.4	5.9	5.8

期末算定価額一覧(3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成23年 3月期末	平成23年 9月期末		平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	平成23年 3月期末	平成23年 9月期末	平成23年 3月期末	平成23年 9月期末
商業-1	浜松プラザ(注5)	15,360	12,000	11,900	△100	6.3	6.3	6.1	6.1	6.6	6.6
商業-2	b-town神宮前II	1,043	895	895	-	4.7	4.7	4.4	4.4	5.0	5.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	4,697	3,854	3,838	△16	-	-	-	-	-	-
商業-4	b-town南青山	1,530	1,280	1,260	△20	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,120	1,120	-	6.7	6.7	6.4	6.4	7.0	7.0
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,550	1,550	-	6.1	5.4	5.8	5.4	6.2	5.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,590	1,500	△90	6.4	6.4	6.3	6.3	6.6	6.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,337	1,110	1,110	-	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
商業小計		29,058	23,399	23,173	△226	5.9	5.8	5.7	5.6	6.1	6.0
ポートフォリオの合計		106,234	89,559	92,545	685 (注4)	5.7	5.6	5.5	5.4	5.9	5.8

- (注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 平成23年9月期末(第12期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく数値又は不動産価格調査に基づく数値を記載しています。また、平成23年3月期末(第11期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値を記載しています。
- (注3) 住居合計、商業合計及びポートフォリオ合計の直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、各保有物件に係る各数値の単純平均であり小数点第二位を四捨五入しています。
- (注4) 「増減」欄の住居合計及びポートフォリオの合計については、平成23年3月期(第11期)末時点に保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています(平成23年9月期(第12期)に取得した1物件は除いています)。
- (注5) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエスのそれぞれに信託が設定されており、本投資法人は、当該各信託に係る信託受益権を保有していますが、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、便宜上それぞれの取得価格を合計して表示しています。また、浜松プラザの期末算定価額についても、かかる実態に合わせ浜松プラザイーストと浜松プラザウエスを区別せず、浜松プラザを一体の商業施設として不動産鑑定士による不動産鑑定評価書又は不動産調査報告書を取得しています。
- (注6) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、他の取得資産と評価方法が異なるため、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは記載していません。本物件における資産評価に関しては、下記をご参照下さい。

物件番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)		DCF法適用における収益期間終了後の 更地復帰価格の割引率(%)	
		平成23年3月期末 (第11期)	平成23年9月期末 (第12期)	平成23年3月期末 (第11期)	平成23年9月期末 (第12期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.4	6.1	6.5~6.7*	6.2~6.4*

* 評価対象不動産は3物件あり、賃貸借期間の残存年数に応じてそれぞれ異なります。

有利子負債一覧(1)

借入金

	借入先	借入日	平成23年9月末現在の残高(注2)	利率(注3)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	H19.8.2	941百万円	2.22000%	固定	H24.8.2	(注4)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		470百万円					
	株式会社三井住友銀行		470百万円					
	農林中央金庫	H19.8.2	2,352百万円	0.94000%	変動	H24.8.2	(注4)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176百万円					
	株式会社三井住友銀行		1,176百万円					
	小計		6,587百万円					
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	H22.7.30	500百万円	1.42000%	固定	H26.2.28	(注4)	無担保
	住友信託銀行株式会社		2,000百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205百万円					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484百万円					
	株式会社三井住友銀行		2,146百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000百万円					
	株式会社山口銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		1,300百万円					
	株式会社七十七銀行	500百万円	H22.8.31	1.13643%	変動	H25.2.28	(注4)	無担保
	株式会社広島銀行	500百万円						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200百万円						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,342百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.10.1	500百万円	1.13643%	変動	H25.2.28	(注5)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		500百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.2.28	4,954百万円	1.43000%	固定	H26.8.31	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		3,954百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	株式会社あおぞら銀行	H23.2.28	1,500百万円	1.03643%	変動	H25.8.31	(注4)	無担保
	住友信託銀行株式会社		1,500百万円					
中央三井信託銀行株式会社	1,500百万円							
株式会社みずほコーポレート銀行	600百万円							
株式会社三井住友銀行	600百万円							

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	平成23年9月末現在の残高(注2)	利率(注3)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	H23.5.9	2,000百万円	1.57000%	固定	H28.2.29	(注4)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		425百万円					
	株式会社三井住友銀行		425百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.6.10	100百万円	1.03643%	変動	H25.8.30	(注5)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		400百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200百万円					
	株式会社りそな銀行		500百万円					
	農林中央金庫		1,500百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.7.29	500百万円	1.15900%	固定(注6)	H27.2.27	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	小計		41,288百万円					
	借入金計		47,875百万円					

有利子保証金

	相手先	受入日	平成23年9月末現在の残高(注2)	利率(注3)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	1,157百万円	2.00000%	固定	H27.10.31(注7)	—	有担保
	有利子保証金計		1,157百万円					

投資法人債(1年内返済予定の投資法人債)

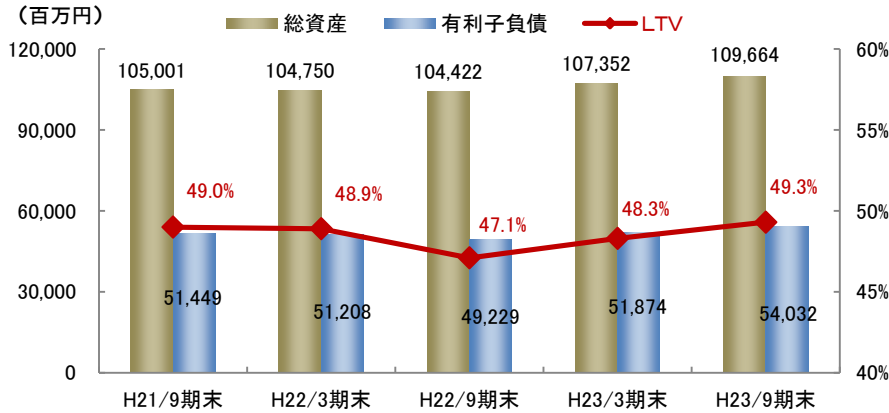
	名称	発行日	平成23年9月末現在の残高(注2)	利率(注3)	固定/変動	償還期限	用途	摘要
	第2回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000百万円	2.03000%	固定	H24.3.13	(注8)	無担保
	投資法人債計		5,000百万円					

有利子負債合計	54,032百万円
----------------	------------------

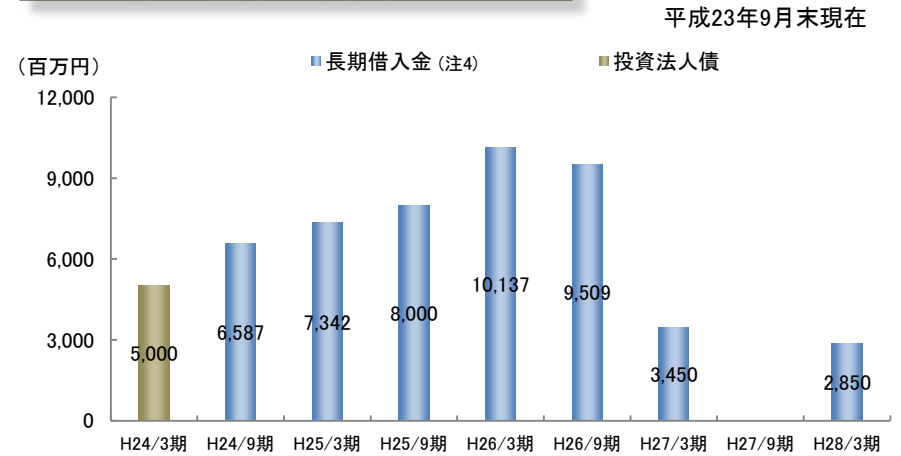
(注1)平成23年9月末現在において短期借入金に該当する借入れはありません。(注2)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。(注3)平成23年9月30日現在の利率を記載しています。(注4)既存借入金の返済資金
 (注5)不動産信託受益権の取得資金(注6)金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。
 (注7)平成17年11月より毎月23,617,275円ずつ返済(注8)既存借入金の返済及び運転資金

有利子負債に係る主要な財務指標の推移

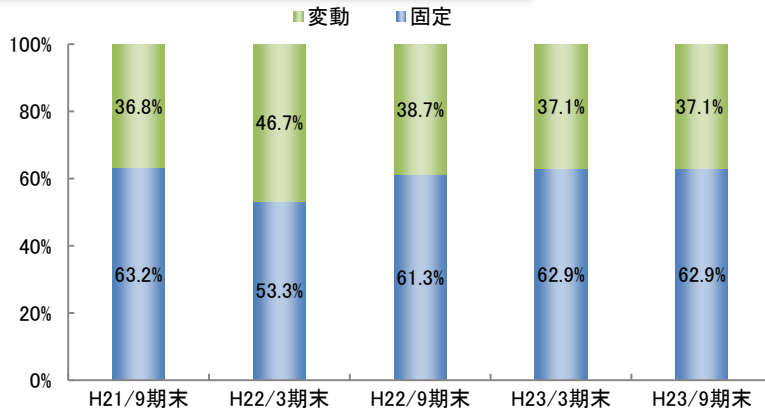
総資産額・有利子負債総額・LTVの推移 (注1,2)



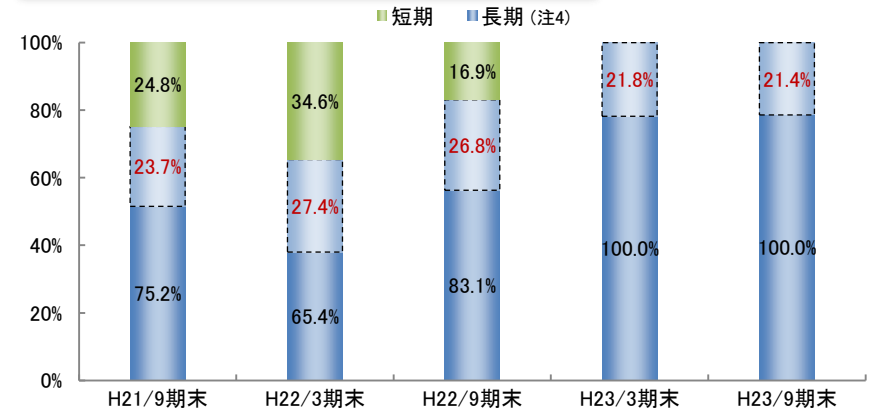
返済期限の分散状況 (注3)



金利の変動・固定比率 (注2,5)



借入期間の短期・長期比率 (注2,5)



1年内返済(償還)予定の長期借入金及び投資法人債の比率

(注1) LTV=期末有利子負債/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金) (注2) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。 (注3) 有利子の敷金及び保証金は含みません。
(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。 (注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。

投資不動産の用途区分及び地域区分

本書の日付現在

不動産関連資産の用途		組入比率	エリア	組入比率	具体的なエリア
コア・アセット	住居	70～85%	東京都心・城南地区	50%程度 (注2)	都心:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区
			東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%程度(注2)	東京都:上記以外の東京都全域 (但し、島部を除きます。) 神奈川県:川崎市、横浜市等 千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏
			地方主要都市部 (注1)	20%程度 (注2)	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏
	商業施設	15～30%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資します。		
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。		

(注1)政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圈を有する都市を指します。

(注2)「程度」とは、±10%をいいます。

平成23年9月末現在の投資主概況

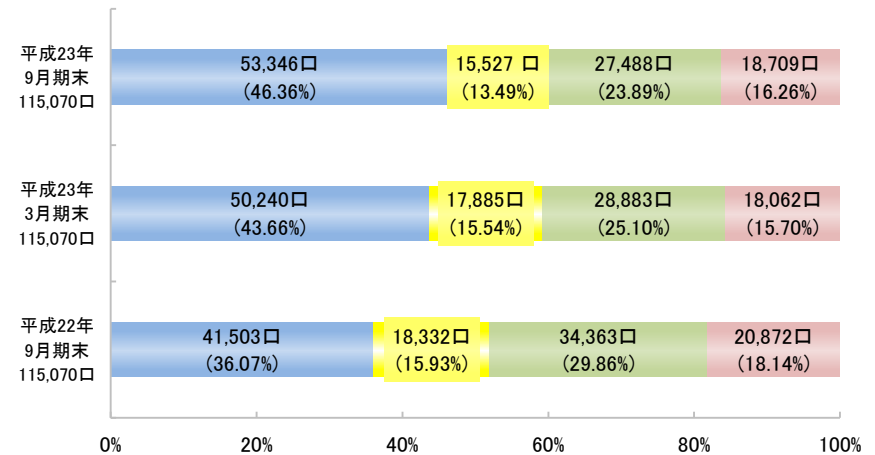
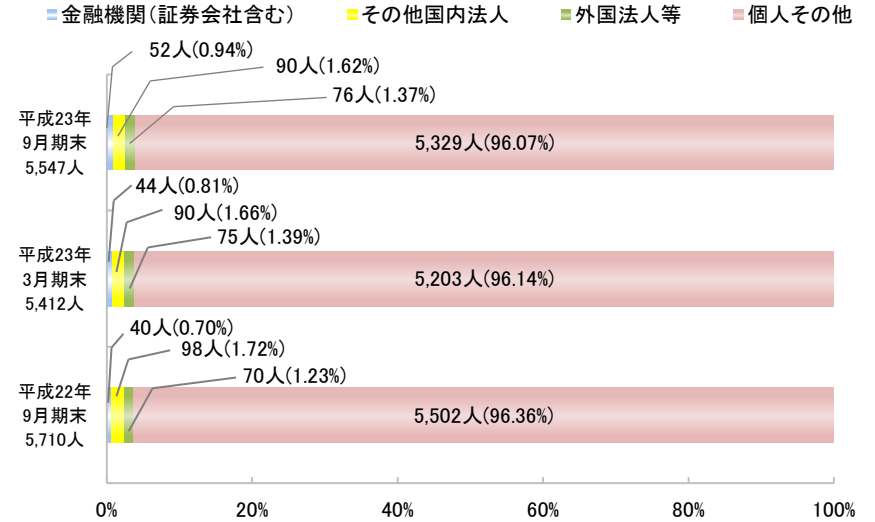
主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	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 ピービー ノトリティー 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
ノムバンクルクセンブルグエスエー	2,215	1.92
合 計	79,208	68.83

■平成23年11月10日までに提出された主要な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

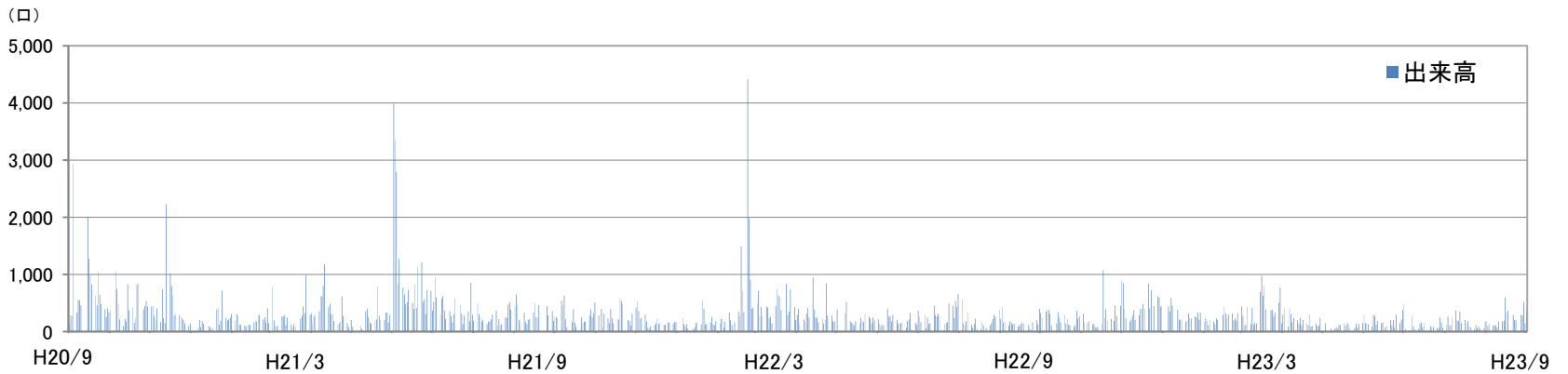
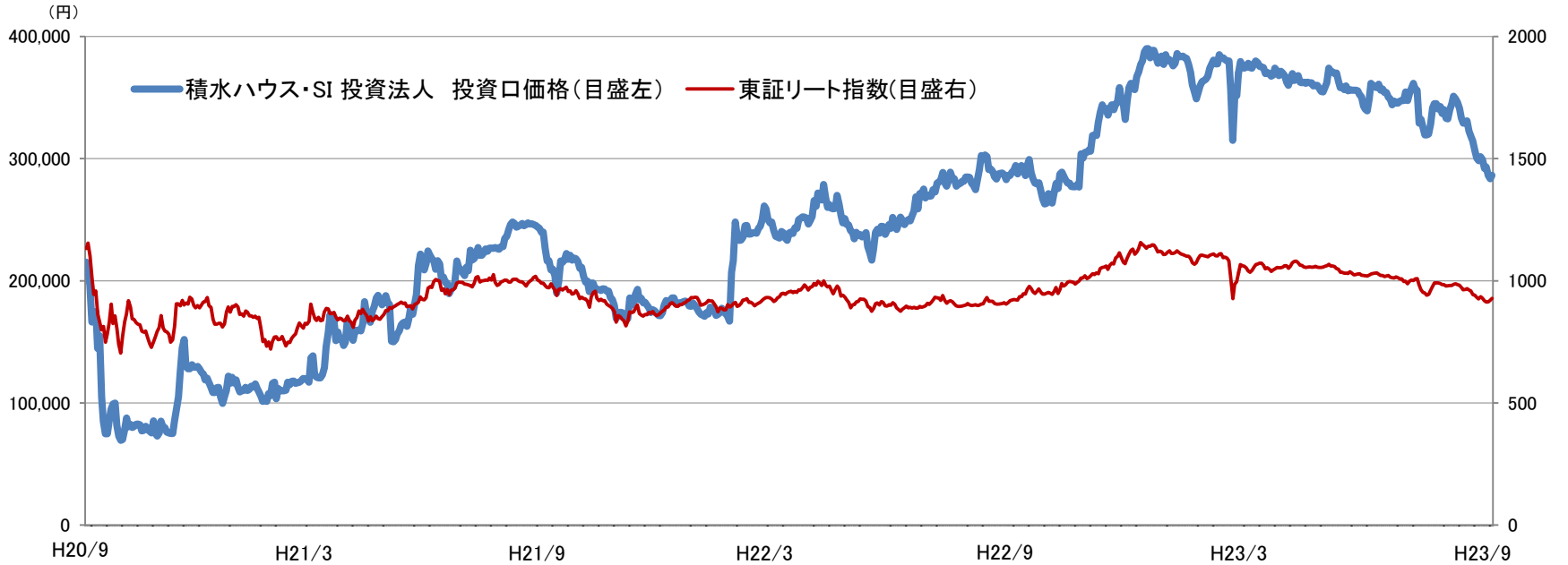
氏名又は名称	ｸﾞﾗｰ投資顧問株式会社	みずほ信託銀行株式会社	DIAMアセットマネジメント株式会社
保有株券等の数(総数)	17,278口	12,965口	15,439口
株券等の保有割合	15.02%	11.27%	13.42%
提出日	H23.3.7	H23.5.31	H23.10.13

投資主の状況



投資口価格の推移

積水ハウス・SI 投資法人 投資口価格の推移



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



積水ハウス・SI 投資法人