

平成 22 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 11 月 15 日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 12 月 17 日
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 12 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 4 月 1 日 ~ 平成 22 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22 年 9 月期	3,334 (2.0)	1,576 (6.6)	956 (9.2)	938 (10.8)
22 年 3 月期	3,402 (0.3)	1,688 (0.1)	1,053 (2.0)	1,052 (2.1)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22 年 9 月期	8,164	1.9	0.9	28.7
22 年 3 月期	10,052	2.1	1.0	31.0

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
22 年 9 月期	8,160	938	0	0	99.9	1.8
22 年 3 月期	10,052	1,052	0	0	100.0	2.1

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22 年 9 月期	104,422	51,462	49.3	447,227
22 年 3 月期	104,750	49,756	47.5	475,363

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22 年 9 月期	1,605	346	1,078	5,858
22 年 3 月期	1,697	190	1,171	5,678

2. 平成 23 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 10 月 1 日 ~ 平成 23 年 3 月 31 日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23 年 3 月期	3,448 (3.4)	1,614 (2.4)	1,088 (13.8)	1,087 (15.8)	9,450	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 3 月期) 9,450 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	有
以外の変更	無

(注) の詳細は、21 ページ「(8) 会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	22年9月期	115,070	口	22年3月期	104,670	口
期末自己投資口数	22年9月期	0	口	22年3月期	0	口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11 ページ記載の「第11期(平成23年3月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

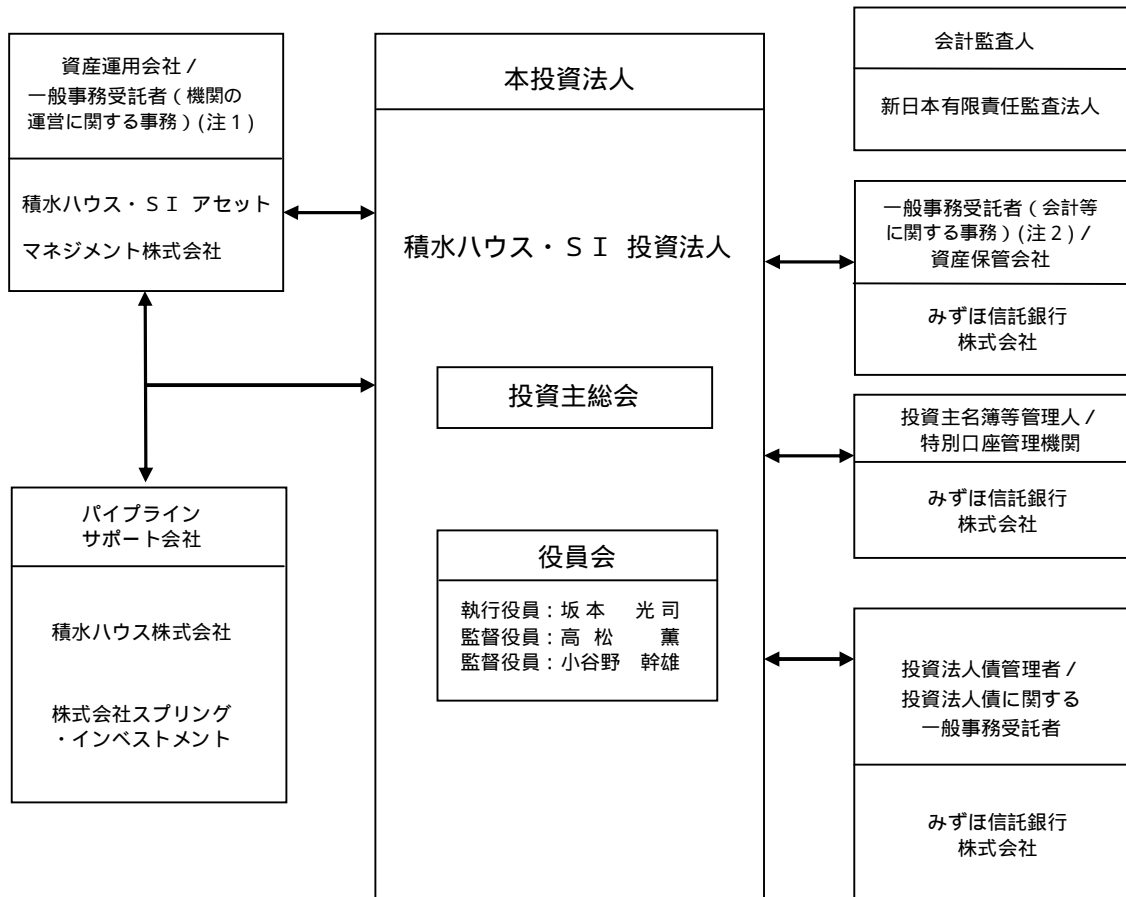
1.投資法人の関係法人

<当期中における変更事項>

本投資法人は、平成22年3月に本投資法人の新スポンサーとして積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)及び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。)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、平成22年6月30日に開催された第4回投資主総会の決議に基づき、本投資法人の商号を同日付で「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・S I 投資法人」に変更しました。また、同日付で執行役員の三駄寛之が辞任し、新たに坂本光司を選任しました。

加えて、本投資法人は、会計監査人である有限責任あずさ監査法人の任期満了による退任に伴い、同投資主総会の決議に基づき同日付で、新たに新日本有限責任監査法人を選任しました。

本投資法人の仕組図



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

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

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

(注3) 優先交渉権等に関する契約は、本投資法人、資産運用会社及び積水ハウスとの間で締結されており、物件情報優先提供に関する契約は、本投資法人、資産運用会社及びスプリング・インベストメントとの間で締結されています。

2.運用方針及び運用状況

(1)運用方針

最近の有価証券報告書(平成22年6月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2)運用状況

当期の概況

(イ)投資法人の主な推移

本投資法人は、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J-REIT市場に上場(銘柄コード8973)しました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設(小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。)から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

(ロ)運用環境

政府の経済対策の効果などにより、日本の景気は、これまで緩やかに持ち直してきましたが、このところ足踏み状態になっており、失業率も依然として高水準にあるなど厳しい状況にあります。

このような環境の下、J-REIT市場では、前期に引き続き合併やスポンサー変更等が新たに発表され、J-REIT業界の再編が進展しています。

また、平成22年7月1日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏の地価においては、2年連続の下落となりましたが、住宅地・商業地ともに下落率が前年調査よりも縮小しました。地方圏の地価におきましては、人口減少等を主な要因として下落傾向が継続しています。

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、首都圏への人口流入が継続しており、首都圏の賃貸住宅の潜在需要には根強いものがあると考えており、J-REIT保有の賃貸マンションは賃料等の調整はあるものの稼働率が回復傾向にあります。

一方、国土交通省の国土交通月例経済(平成22年9月号)によると、新設住宅着工戸数は、足元では持ち直しの動きがみられ、3か月連続でプラスとなりましたが、景気低迷等の影響で住宅投資回復の明確化には時間がかかる可能性が高いものと考えます。

B.商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析(平成22年4月~6月期)によると、平成22年4月~6月期

の商業販売額は対前年同期比で7期ぶりの増加となりました。

個人消費は、天候不順の影響や中元商戦の不振などにより一部の商品は低調でしたが、環境対応の自動車やエコポイント対象の電化製品の販売が好調だったほか、衣服・身の回り品等の夏物商材が堅調に推移し、全体の商業販売額は対前年同期比で増加となりました。

このような状況において、都市型商業施設の形態の1つである駅前百貨店は、景気低迷による売上の減少により閉店が相次いで発表されました。

また、今まで高級ブランド店が立ち並びイメージの強かった銀座、表参道等のエリアにおいては、ファストファッションブランドの大型店舗の新規出店もあり、目抜き通りでの店舗需要は、高級ブランド店から大衆店等へ変化しているものと考えられます。

他方、郊外型商業施設については、新規出店数は減少していますが、景気低迷により延期・凍結していた商業施設開発計画が、徐々に動き出す兆しが見え始めています。また、一部の商業施設ではテナント入替え効果などにより売上の増加がみられるなど、長期にわたって売上高は減少しているものの、下げ止まりの兆しが見えてきたと考えられます。

(八) 運用実績

A. 資産規模の推移

本投資法人は、当期において新規物件の取得、既存物件の売却は行っておらず、その結果、当期末における本投資法人の保有資産は53物件(住居45物件、商業施設8物件)、取得価格の総額は999.2億円(住居708.6億円、商業施設290.5億円)で前期末からの異動はありません。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

資産運用会社は、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マーケット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うとともに、物件価値の向上やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施してきました。

住居については、物件競争力の維持・向上を図るべく共用部設備の導入や機動的かつ柔軟な募集条件の設定など効果的なリーシング活動を展開した結果、住居全体の稼働率は平成22年9月末日現在96.5%となっています。

商業施設については、本投資法人が運用する商業施設(全8物件)のうち6物件について、リーシング体制の強化、業務効率の向上及びコスト削減などの総合的なパフォーマンスの向上を図るため、各商業施設の特性にあったプロパティ・マネジメント会社への戦略的な変更を実施しました。また、テナントとの協働によるイベント展開や長期の賃貸借契約を締結するなどテナントの安定化に努めていますが、当期中に一部テナントの解約・退店が生じ、新たにテナントを誘致した結果、平成22年9月末日現在の稼働率は97.3%となっています。

(二) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、新スポンサーとなった積水ハウス及びスプリング・インベストメントによる本投資法人へのコミットメントの明確化並びに財務基盤の安定性向上及び財務体質の強化を図るため、平成22年4月に積水ハウス及びスプリング・インベストメントの完全子会社を割当先として、第三者割当による新投資口を発行しました。その結果、当期末の出資総額は50,523,341千円、発行済投資口総数は115,070口となっています。

また、平成22年5月に「新たなステージにおける成長戦略」を掲げ、スポンサーである積水ハウスとの協働により、財務基盤の安定化に向けた取組みを推進してきました。平成22年7月30日には全借入金の無担保化を実施し、また、同日を返済期限とする短期借入金30億円及び平成22年8月31日を返済期限とする短期借入金45.4億円の借換え資金並びに平成22年8月2日を返済期限とする長期借入金65.8億円及び平成22年8月31日を返済期限とする長期借入金5.5億円の期限前弁済による借換え資金に充当するため、平成22年7月30日に101.3億円、平成22年8月31日に45.4億円の借入れをそれぞれ実施しました。これらの借入れにより借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を図るとともに、新規の借入先として6金融機関との取引を開始することとなり、メガバンクを中心とした国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの更なる強化が実現しました。これらの結果、当期末の本投資法人の借入金残高は427.8億円(長期借入金395.8億円(うち1年内返済予定の長期借入金183.2億円)、短期借入金32億円)、投資法人債残高は50億円、有利子保証金残高は14.4億円となっています。

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、第10期末現在、発行体格付け「A(安定的)」及び債券格付け「A」となっています。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,334百万円、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1,576百万円となり、経常利益は956百万円、当期純利益は938百万円を計上しました。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8,160円となりました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成22年10月)によると、日本経済は、このところの円高の影響もあり景気改善テンポが鈍化する可能性が高いものの、その後は、海外経済の成長率が再び高まることなどから緩やかな回復経路に再び復していくと考えられています。企業部門では、既往の円高の影響や海外経済の動向により輸出の増加ペースは緩やかになり、生産は一

時的に減少に転じる可能性が高いものの、来年度以降は輸出が増勢を取り戻すほか、生産も増加基調に復し、企業収益は回復を続けるものと考えられています。また、家計部門では、耐久消費財に関する各種対策や猛暑の効果が減衰し、個人消費は一時的に弱まる可能性が高いものの、企業収益の改善や生産の復調に伴い、雇用・所得環境は改善傾向を辿るものと見込まれています。

このような状況の下、不動産取引市場は、先行き不透明感があるものの、市場の一部では物件価格の下落傾向に底打ち感が見え始めてきています。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意していきます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、平成22年10月1日に積水ハウスのパイプラインを活用し、住居3物件(取得価格総額33.4億円)を取得しました。今後も引き続き本投資法人は、スポンサーである積水ハウス及びスプリング・インベストメントとのパイプラインを活用し、住居物件を中心とした物件情報の収集・分析並びに不動産取引市場の動向調査に努め、その中で、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件情報を入手した場合には、借入余力を活用した物件取得を検討していきます。

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、積水ハウスグループの積和不動産各社と、新たに取得した住居3物件のプロパティ・マネジメント業務の委託を通じてリーシングに関する協働体制を始動させるなど、住居物件のリーシング活動を強化していきます。これに加えて、今後は賃料単価に留意しつつ、高稼働率が維持できるように、テナントの声を運営に反映させるなど、物件の競争力を強化していきます。また、管理運営体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等を考慮して選定したプロパティ・マネジメント会社との協調を通じて、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策の実施による内部成長に努めていきます。

商業施設については、浜松プラザの魅力度向上を目指した浜松ウエスト棟におけるリニューアル計画を着実に実施していきます。また、プロパティ・マネジメント会社とより密に情報交換を行い、現地状況の把握やテナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図るとともに、空区画については、テナント構成の見直しを含めた新規テナントの誘致を進め、稼働率の更なる向上を目指してリーシング活動を強化していきます。さらに、より一層の集客力強化の一環として、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなどテナントと一体となった販促活動を行い、ひいてはテナントの満足度向上に引き続き注力していきます。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合「LTV」の上限については原則として60%を目途としますが、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、慎重なレバレッジコントロールに努めていきます。

また、既存借入先である国内有力金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくとともに、有利子負債については金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めていきます。

(八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	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22年10月1日	500	1.07000% (注)	変動	平成25年2月28日	期限 一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		500						
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300						
株式会社りそな銀行		500						
合計		2,800						

(注) 利率については、平成22年10月1日から平成22年11月30日までの期間に適用ある利率を記載しています。

B. 取得済資産

平成22年10月1日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地(注)	取得価格 (百万円)	取得日
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	1,560	平成22年10月1日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	1,140	平成22年10月1日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	640	平成22年10月1日

(注)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(二) 運用状況の見通し

第11期(平成23年3月期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「第11期(平成23年3月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。なお、営業外費用の想定にあたり、当期の借入れにおいて、新スポンサーとなった積水ハウスの高い与信力を背景に借入条件が改善していることを踏まえ、支払利息及び融資関連費用の減少を見込んでいます。

営業収益	3,448 百万円	1口当たり分配金	9,450 円
経常利益	1,088 百万円	1口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,087 百万円		

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

第11期(平成23年3月期)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第11期：平成22年10月1日～平成23年3月31日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第10期末(平成22年9月末日)現在保有している53物件に、平成22年10月1日に取得したプライムメゾン武蔵野の杜、プライムメゾン東桜及びプライムメゾン萱場公園の3物件を加えた56物件から第11期末までに保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年10月1日に取得した上記3物件が通期稼働することに伴い、増収を見込んでいます。 賃貸事業収益につきましては、取得済物件は第10期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。なお、本投資法人の主要物件の1つである浜松プラザについて、本書の日付現在において空区画が生じていることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っていますが、出店テナント候補との現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、第11期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでいます。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、第10期末現在における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は、約322百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。第11期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約203百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。第11期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約3百万円を想定しています。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています(約642百万円)。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約523百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、第10期末現在、49,229百万円の有利子負債残高(借入金：42,788百万円、投資法人債：5,000百万円、有利子保証金：1,440百万円)を有しています。 第11期においては、3物件の取得資金として、平成22年10月1日に2,800百万円の借入れを実施しています。また、第11期中に返済期限が到来する借入金は、15,222百万円ありますが、期中に手元資金により13百万円を元本返済し、残額については借り換えることを前提としています。投資法人債については、第11期中に償還期限が到来するものではありません。 なお、上記借入れ及び借換えを除いて新たな借入れを行わない予定です。これにより、有利子負債比率は50.7%程度を維持する見込みです。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第2位を四捨五入しています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 第10期末現在の115,070口を前提としており、その後、第11期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3.財務諸表

(1)貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成22年3月31日)	当期 (平成22年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,380,843	2,539,237
信託現金及び信託預金	1 3,298,059	3,319,533
営業未収入金	69,217	55,749
前払費用	306,826	212,006
繰延税金資産	5,454	237
その他	62	8,848
貸倒引当金	15,048	24,189
流動資産合計	6,045,416	6,111,425
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,108,092	41,121,691
減価償却累計額	4,194,679	4,778,078
信託建物(純額)	1 36,913,413	36,343,612
信託構築物	451,785	467,026
減価償却累計額	114,121	127,670
信託構築物(純額)	1 337,663	339,356
信託機械及び装置	421,619	421,619
減価償却累計額	97,727	111,782
信託機械及び装置(純額)	1 323,892	309,837
信託工具、器具及び備品	23,593	24,542
減価償却累計額	7,548	9,260
信託工具、器具及び備品(純額)	1 16,045	15,282
信託土地	1 60,997,096	60,997,096
信託建設仮勘定	-	110,785
有形固定資産合計	98,588,112	98,115,970
無形固定資産		
その他	1,168	5,807
無形固定資産合計	1,168	5,807
投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,536	10,536
長期前払費用	22,100	93,156
その他	75,130	79,286
投資その他の資産合計	107,767	182,978
固定資産合計	98,697,048	98,304,757
繰延資産		
投資法人債発行費	8,036	5,973
繰延資産合計	8,036	5,973
資産合計	104,750,500	104,422,155

(単位:千円)

	前期 (平成22年3月31日)	当期 (平成22年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	63,549	57,854
短期借入金	1 12,554,000	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	1 19,185,000	18,322,000
未払金	271,517	269,993
未払費用	150,967	149,826
未払法人税等	5,699	11,893
未払消費税等	3,701	18,399
前受金	418,690	410,608
その他	19,819	6,263
流動負債合計	32,672,945	22,446,839
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	1 12,887,000	21,266,500
信託預り敷金及び保証金	1 4,434,328	4,246,445
固定負債合計	22,321,328	30,512,945
負債合計	54,994,273	52,959,784
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,704,007	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,052,220	939,029
剰余金合計	1,052,220	939,029
投資主資本合計	49,756,227	51,462,371
純資産合計	2 49,756,227	51,462,371
負債純資産合計	104,750,500	104,422,155

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成21年10月1日		自 平成22年4月1日	
	至 平成22年3月31日		至 平成22年9月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	3,402,989		3,334,379
営業収益合計		3,402,989		3,334,379
営業費用				
賃貸事業費用	1	1,383,373		1,401,525
資産運用報酬		212,371		207,051
資産保管手数料		10,500		10,480
一般事務委託手数料		28,468		26,951
役員報酬		6,600		5,100
貸倒引当金繰入額		7,005		14,317
その他営業費用		66,493		92,200
営業費用合計		1,714,813		1,757,624
営業利益		1,688,176		1,576,754
営業外収益				
受取利息		1,082		1,795
未払分配金戻入		456		164
その他		-		18
営業外収益合計		1,539		1,978
営業外費用				
支払利息		328,929		338,935
投資法人債利息		85,374		50,551
投資法人債発行費償却		4,733		2,062
融資関連費用		215,173		222,354
その他		1,932		8,406
営業外費用合計		636,143		622,311
経常利益		1,053,572		956,421
税引前当期純利益		1,053,572		956,421
法人税、住民税及び事業税		5,915		12,251
法人税等調整額		4,485		5,217
法人税等合計		1,429		17,468
当期純利益		1,052,142		938,952
前期繰越利益		77		77
当期末処分利益又は当期末処理損失()		1,052,220		939,029

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	48,704,007	48,704,007
当期変動額		
新投資口の発行	-	1,819,334
当期変動額合計	-	1,819,334
当期末残高	48,704,007	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
前期末残高	1,074,200	1,052,220
当期変動額		
剰余金の配当	1,074,123	1,052,142
当期純利益	1,052,142	938,952
当期変動額合計	21,980	113,190
当期末残高	1,052,220	939,029
剰余金合計		
前期末残高	1,074,200	1,052,220
当期変動額		
剰余金の配当	1,074,123	1,052,142
当期純利益	1,052,142	938,952
当期変動額合計	21,980	113,190
当期末残高	1,052,220	939,029
投資主資本合計		
前期末残高	49,778,208	49,756,227
当期変動額		
新投資口の発行	-	1,819,334
剰余金の配当	1,074,123	1,052,142
当期純利益	1,052,142	938,952
当期変動額合計	21,980	1,706,143
当期末残高	49,756,227	51,462,371
純資産合計		
前期末残高	49,778,208	49,756,227
当期変動額		
新投資口の発行	-	1,819,334
剰余金の配当	1,074,123	1,052,142
当期純利益	1,052,142	938,952
当期変動額合計	21,980	1,706,143
当期末残高	49,756,227	51,462,371

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
当期末処分利益		1,052,220,109	939,029,614
分配金の額		1,052,142,840	938,971,200
(投資口1口当たり分配金の額)		(10,052)	(8,160)
次期繰越利益		77,269	58,414
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,052,142,840円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である938,971,200円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期	当 期
	自 平成 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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,053,572	956,421
減価償却費	612,373	613,978
投資口交付費	-	7,619
投資法人債発行費償却	4,733	2,062
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,828	9,141
受取利息	1,082	1,795
支払利息	414,303	389,487
営業未収入金の増減額(は増加)	3,308	13,467
前払費用の増減額(は増加)	85,893	47,172
営業未払金の増減額(は減少)	35,022	5,694
未払金の増減額(は減少)	18,784	589
未払費用の増減額(は減少)	6,258	921
未払消費税等の増減額(は減少)	9,159	14,698
前受金の増減額(は減少)	1,130	8,082
長期前払費用の増減額(は増加)	68,576	23,408
その他	6,445	22,507
小計	2,116,749	1,991,049
利息の受取額	1,082	1,795
利息の支払額	417,929	381,779
法人税等の支払額	2,043	6,057
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,697,859	1,605,008
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	19,214	148,502
無形固定資産の取得による支出	-	5,901
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	92,463	92,321
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	257,996	280,204
投資その他の資産の増減額(は増加)	5,347	4,155
投資活動によるキャッシュ・フロー	190,094	346,442
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,554,000	-
短期借入金の返済による支出	9,751,000	9,354,000
長期借入れによる収入	5,148,000	14,679,500
長期借入金の返済による支出	50,000	7,163,000
投資法人債の償還による支出	5,000,000	-
投資口の発行による収入	-	1,811,715
分配金の支払額	1,072,168	1,052,913
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,171,168	1,078,698
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	336,596	179,867
現金及び現金同等物の期首残高	5,342,306	5,678,903
現金及び現金同等物の期末残高	5,678,903	5,858,770

1

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期別 項目	前期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	当期 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~60年 信託構築物 10~20年 信託機械及び装置 3~15年 信託工具、器具及び備品 3~15年 無形固定資産 定額法を採用しています。	有形固定資産 同左 無形固定資産 同左
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 同左 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左

期別 項目	前期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	当期 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>	<p>同左</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

<p style="text-align: center;">前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日</p>	<p style="text-align: center;">当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日</p>
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>当期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成22年3月31日)	当 期 (平成22年9月30日)																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,947,996</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">31,970,420</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">335,133</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">294,398</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">14,322</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">54,309,524</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89,871,794</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,554,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,185,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,887,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,290,875</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,916,875</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,947,996	信託建物	31,970,420	信託構築物	335,133	信託機械及び装置	294,398	信託工具、器具及び備品	14,322	信託土地	54,309,524	合 計	89,871,794	短期借入金	12,554,000	1年内返済予定の長期借入金	19,185,000	長期借入金	12,887,000	信託預り敷金及び保証金	2,290,875	合 計	46,916,875	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,517,320</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">1,957,989</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,475,310</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,149,172</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,149,172</td> </tr> </table>	信託建物	2,517,320	信託土地	1,957,989	合 計	4,475,310	信託預り敷金及び保証金	2,149,172	合 計	2,149,172
信託現金及び信託預金	2,947,996																																		
信託建物	31,970,420																																		
信託構築物	335,133																																		
信託機械及び装置	294,398																																		
信託工具、器具及び備品	14,322																																		
信託土地	54,309,524																																		
合 計	89,871,794																																		
短期借入金	12,554,000																																		
1年内返済予定の長期借入金	19,185,000																																		
長期借入金	12,887,000																																		
信託預り敷金及び保証金	2,290,875																																		
合 計	46,916,875																																		
信託建物	2,517,320																																		
信託土地	1,957,989																																		
合 計	4,475,310																																		
信託預り敷金及び保証金	2,149,172																																		
合 計	2,149,172																																		
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する 法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する 法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																		

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22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 3,192,807	賃貸料収入 3,203,795
その他賃貸事業収入 210,182	その他賃貸事業収入 130,584
不動産賃貸事業収益合計 3,402,989	不動産賃貸事業収益合計 3,334,379
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 317,258	管理業務費 281,413
水道光熱費 73,054	水道光熱費 81,326
保険料 13,571	保険料 13,744
修繕費 47,411	修繕費 68,427
固定資産税等 192,213	固定資産税等 203,565
信託報酬 38,455	信託報酬 41,360
その他賃貸事業費用 89,789	その他賃貸事業費用 98,963
減価償却費 611,620	減価償却費 612,723
不動産賃貸事業費用合計 1,383,373	不動産賃貸事業費用合計 1,401,525
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,019,616	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,932,854

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (平成22年3月31日)	当 期 (平成22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 104,670 口	発行済投資口数 115,070 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22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 (単位：千円) (平成22年3月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年9月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,380,843	2,539,237
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,298,059	3,319,533
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>5,678,903</u>	<u>5,858,770</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額	貸倒引当金繰入超過額
5,046	8,700
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
234	550
未払地方法人特別税損金不算入額	未払地方法人特別税損金不算入額
174	409
繰延税金資産合計	繰延税金資産小計
5,454	9,660
(繰延税金資産の純額)	評価性引当額
<u>5,454</u>	9,423
	繰延税金資産合計
	237
	(繰延税金資産の純額)
	<u>237</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
39.33	39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
39.28	38.61
その他	その他
0.09	1.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
<u>0.14</u>	<u>1.83</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)

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

当期(自平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	坂本光司	本投資法人執行役員 兼積水ハウス・SI ア セットマネジメント株 式会社代表取締役	-	積水ハウス・SI アセ ットマネジメント株式 会社への資産運用報酬 の支払(注1)	207,051	未払金	217,403
				積水ハウス・SI アセ ットマネジメント株式 会社への機関運営事務 報酬の支払(注2)	6,100	未払金	1,470

(注1) 坂本光司が第三者(積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。なお、坂本光司は、平成22年6月30日付で本投資法人の執行役員に就任しており、取引金額は、当期の取引金額を記載しています。

(注2) 坂本光司が第三者(積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。なお、坂本光司は、平成22年6月30日付で本投資法人の執行役員に就任しており、取引金額は、当期の取引金額を記載しています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 1口当たり純資産額 475,363 円 1口当たり当期純利益 10,052 円	1. 1口当たり純資産額 447,227 円 1口当たり当期純利益 8,164 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。

	前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
当期純利益(千円)	1,052,142	938,952
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)	1,052,142	938,952
期中平均投資口数(口)	104,670	115,013

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成22年2月19日開催の役員会において平成22年3月に償還期限が到来する本投資法人の投資法人債の償還資金に充てるために実行予定の短期借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成22年4月2日に払い込みが完了いたしました。</p> <p>この結果、出資総額は、50,523,341千円、発行済投資口総数は115,070口となっています。</p> <p>【第三者割当てによる新投資口の発行】</p> <p>発行新投資口数：10,400口 払込金額(発行価額)1口につき：174,936円 払込金額(発行価額)の総額：1,819,334,400円</p> <p>割当先及び投資口数：</p> <p>積水ハウス株式会社 7,800口 合同会社スプリング・インベスターズ 2,600口</p> <p>払 込 期 日：平成22年4月2日</p>	<p>—————</p>

(10) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年10月18日	公募増資	13,116,127千円	41,607,167千円	28,500口	84,500口	(注1)
平成18年11月16日	第三者割当増資	690,322千円	42,297,490千円	1,500口	86,000口	(注2)
平成19年10月24日	公募増資	6,005,037千円	48,302,527千円	17,500口	103,500口	(注3)
平成19年11月21日	第三者割当増資	401,479千円	48,704,007千円	1,170口	104,670口	(注4)
平成22年4月2日	第三者割当増資	1,819,334千円	50,523,341千円	10,400口	115,070口	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格477,260円(引受価額460,215円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注2) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格355,990円(引受価額343,145円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格174,936円にて、本投資法人の第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成22年6月30日付で三駄寛之が執行役員を退任し、同日に開催された本投資法人の第4回投資主総会における決議に基づき、同日付で執行役員に坂本光司が選任され、監督役員に高松薫及び小谷野幹雄が再任されました。なお、坂本光司は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼任しています。また、本投資主総会において、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、資産運用会社の取締役である井上順一が補欠執行役員として選任されています。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	坂本 光司	平成3年4月 平成11年1月 平成11年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成17年12月 平成18年6月 平成20年1月 平成22年6月	株式会社大京入社 株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・ランド(現 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産) 転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(現 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長就任(現任) 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任(現任)
監督役員	高松 薫	昭和53年4月 昭和63年9月 平成4年11月 平成13年6月 平成14年8月 平成15年6月 平成17年4月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師(現任) 岡本・鈴木・高松法律事務所(現 隼あすか法律事務所) 設立 パートナー弁護士(現任) イーチャージ株式会社(現 イーチャージ・プロセッシング・サービス株式会社) 監査役就任(現任) 産業能率大学 講師(現任) イー建平ディーエヌエス株式会社(現 株式会社クオンツ・キャピタル) 監査役就任(現任) ジョイント・リート投資法人(現 積水ハウス・S I 投資法人) 監督役員就任(現任)
監督役員	小谷野 幹雄	昭和60年4月 平成6年9月 平成11年4月 平成12年6月 平成12年7月 平成15年4月	大和証券株式会社入社 小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任(現任) 有限会社小谷野事務所(現 株式会社社経総合研究所) 設立 代表取締役就任(現任) ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任(現任) 有限会社スリーブ(現 有限会社小谷野総合研究所) 取締役社長就任(現任) 財団法人船井情報科学振興財団 監事就任(現任)

役職名	氏名	主要略歴	
		平成15年6月 平成17年4月 平成17年6月 平成17年10月 平成18年6月 平成20年6月	日本システムウエア株式会社 非常勤監査役就任 ジョイント・リート投資法人(現 積水ハウス・S I 投資法人) 監督役員就任(現任) 株式会社小谷野事務所(現 株式会社NBY・パートナーズ) 代表取締役就任(現任) 株式会社ナノオプトニクス研究所(現 株式会社ナノオプトニクス・エナジー) 非常勤取締役就任(現任) 株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役就任(現任) 日本システムウエア株式会社 非常勤取締役就任(現任)

本書の日付現在における本投資法人の補欠執行役員は以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
井上 順一	平成元年4月 平成11年8月 平成14年2月 平成14年8月 平成15年2月 平成17年6月 平成18年4月 平成19年8月 平成22年2月 平成22年3月	積水ハウス株式会社入社 東京特建事業部 同社 東京特建営業所 同社 東京西シャームゾン営業所 積和不動産株式会社出向 同社 転籍 積水ハウス株式会社出向 開発事業部 同社 不動産投資運用部 同社転籍 不動産投資運用部 同社 東日本開発企画部課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社出向 取締役就任(現任)

(2) 資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社において、平成22年9月28日付で、上條英之が取締役(非常勤)を退任し、同日付で木田敦宏が取締役(非常勤)に就任しました。なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴
代表取締役社長	坂本 光司	上記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。
取締役 (不動産投資部・ 管理部担当)	井上 順一	上記「(1)本投資法人の役員」をご参照下さい。

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

5.参考情報

(1)投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成22年3月31日)		当期 (平成22年9月30日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	34,661	33.1	34,467	33.0
		東京・周辺都市部	20,957	20.0	20,794	19.9
		地方主要都市部	14,514	13.9	14,379	13.8
	住居計		70,133	67.0	69,641	66.7
	商業施設		28,455	27.2	28,474	27.3
小計			98,588	94.1	98,115	94.0
預金・その他の資産			6,162	5.9	6,306	6.0
資産総額計			104,750	100.0	104,422	100.0

	前期 (平成22年3月31日)		当期 (平成22年9月30日)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	54,994	52.5	52,959	50.7
純資産総額	49,756	47.5	51,462	49.3

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

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

(2) 投資不動産物件

本投資法人の平成22年9月末日(第10期末)現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	スぺーシア銀座	5,290	5.3	5,079	5,080	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	スぺーシア麻布十番	1,730	1.7	1,672	1,480	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	スぺーシア恵比寿	1,960	2.0	1,906	1,750	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	スぺーシア恵比寿	700	0.7	681	745	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	スぺーシア神田	1,360	1.4	1,306	1,250	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	576	0.6	560	506	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スぺーシア北新宿	1,290	1.3	1,252	1,330	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-9	スぺーシア目黒不動前	766	0.8	737	744	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1.9	1,781	1,830	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	スぺーシア町田	1,360	1.4	1,247	1,300	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	スぺーシア川崎	2,130	2.1	2,015	2,110	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	今池アイリス式番館	300	0.3	284	206	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.0	1,008	953	森井総合鑑定 株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2.1	2,095	1,850	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1.7	1,582	1,440	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	スぺーシア目黒	887	0.9	858	926	財団法人日本不動 産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1.3	1,305	1,030	株式会社立地評価 研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1,510	1.5	1,553	1,440	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2.8	2,676	2,560	株式会社立地評価 研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1.2	1,195	954	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	スぺーシア白楽	844	0.8	808	750	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1.1	1,038	902	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	スぺーシア五反田	3,043	3.0	2,960	2,630	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-25	スペース大井山台坂	2,440	2.4	2,380	2,160	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2.2	2,150	1,920	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,278	1,100	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.1	1,056	921	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年11月15日	無
住居-29	スペース塚本 クラウンハイム	1,250	1.3	1,221	1,060	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年12月1日	無
住居-30	スペースア川崎	1,900	1.9	1,869	1,760	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	スペース麻布十番	2,700	2.7	2,693	2,240	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	1.0	988	837	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	フィットエル大泉学園	871	0.9	862	694	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	ジェイフラッツ天神東	445	0.4	443	343	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	ジェイフラッツ天神東	840	0.8	832	641	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1.4	1,424	990	財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2.6	2,642	2,070	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	1,000	1.0	984	921	株式会社立地評価 研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	プレジオ西中島	2,250	2.3	2,203	1,730	財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	2,700	2.7	2,690	2,210	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	1.0	1,039	882	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.8	781	629	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	2.3	2,376	1,800	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2.3	2,277	2,110	株式会社立地評価 研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	0.9	922	722	株式会社立地評価 研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	0.9	912	720	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成20年12月15日	無
住居 小計		70,862	70.9	69,641	62,226			
商業-1	浜松プラザ(注4)	15,360	15.4	14,782	12,900	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前	1,043	1.0	1,031	912	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4.7	4,734	3,936	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年7月28日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,522	1,290	株式会社立地評価 研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.3	1,285	1,120	森井総合鑑定 株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	2.0	1,971	1,550	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.8	1,765	1,590	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1,337	1.3	1,380	1,070	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日及 び平成21年8月31日	無
商業施設 小計		29,058	29.1	28,474	24,368			
コア・アセット 小計		99,920	100.0	98,115	86,594			
合計		99,920	100.0	98,115	86,594			

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

(注2)「期末算定価額」欄には、平成22年9月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。

(注3)「担保設定の有無」欄には、平成22年9月末日現在における不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記(注4)をご参照下さい。

(注4)浜松プラザについては、浜松プラザイースト(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマブラ・フレスポ棟に関し、本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。)及び浜松プラザウエスト(浜松ウエスト棟・浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)に関し、本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。)のそれぞれに信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しています。上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストについては、別個の信託が設定されていますが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストを合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストの取得価格・貸借対照表計上額の数値を合計しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円です。また、信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部(土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡)に抵当権が設定されています。

(注5)金額については、百万円未満を切り捨てています。

信託不動産の概要

本投資法人の平成22年9月末日(第10期末)現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-1	スペースシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	スペースシア麻布十番	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペースシア神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペースシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-9	スペースシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペースシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペースシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市中種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	スペースシア目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	スペースシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	スペースシア五反田(注4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年3月2日
住居-25	スペースシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	共同住宅、店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	売番館、式番館 R C、7 F 参番館 R C、9 F	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	R C、7 F	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	R C、9 F	平成18年8月31日
住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	R C、11 F	平成18年8月10日
住居-30	スペースア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	R C、14 F	平成19年2月27日
住居-31	スペースア麻布十番	東京都港区麻布十番	共同住宅、店舗	380.26	2,097.45	R C、 12 F / B 1 F	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	共同住宅、診療所	220.85	1,446.78	R C、12 F	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	R C、6 F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	S R C、15 F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	S R C、13 F	平成19年5月23日
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	R C、 12 F / B 1 F	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	R C、8 F	平成20年5月23日
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	R C、5 F	平成19年3月6日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	共同住宅	969.02	3,947.24	R C、14 F	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	R C、14 F	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注4)	東京都品川区荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	R C、7 F	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注4)	東京都文京区千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	R C・S、 15 F	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注4)	東京都新宿区坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	R C、7 F	平成20年3月29日
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	R C、9 F	平成19年11月21日
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	共同住宅	593.55	2,523.71	R C、14 F	平成20年3月14日
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	R C、13 F	平成20年1月22日
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	店舗、駐車場、事務所	135,817.46	73,250.17	S、4 F ; S、1 F ; S、2 F ; S、2 F ; R C、4 F ; S、1 F	昭和54年10月20日 平成12年11月7日 及び9日
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	店舗	283.83	499.67	R C、 2 F / B 1 F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3 F / B 1 F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2 F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9 F / B 1 F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2 F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注7)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,203.26	S、1 F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日

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

(注2)「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、主要なものを記載しています。

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

(注4)スペースア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

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

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

<アスベスト使用状況調査>

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

<微量PCB含有電気工作物の使用状況調査>

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

(注6)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。なお、りんくう羽倉崎プラザの敷地面積は、平成22年5月に国土調査の実施により、51,146.89㎡から53,231.66㎡へ変更されています。

(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、合計3棟の建物により構成されています。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
浜松プラザ (静岡県浜松市)	浜松ウエスト棟リ ニューアル工事	自平成22年9月 至平成22年11月	338	110	110
コジマ NEW 上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	空調設備更新工事	自平成22年11月 至平成22年11月	10	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第10期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は29百万円であり、当期費用に区分された修繕費68百万円と合わせて98百万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	支出金額 (百万円)
ベルプラザショッピングセンター (長野県上田市)	駐車場アスファルト舗装工事	自平成22年9月 至平成22年9月	14
ベルプラザショッピングセンター (長野県上田市)	空調設備更新工事	自平成22年7月 至平成22年7月	5
その他			9
合計			29

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	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
前期末積立金残高	101	157	132	164	109
当期積立額	115	37	86	41	250
当期積立金取崩額	60	62	54	96	49
次期繰越額	157	132	164	109	311

賃貸借状況の概要

取得済資産の平成22年9月末日(第10期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スペースシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	131	5,515.43	5,386.26	97.7
住居-3	スペースシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	44	2,019.10	1,912.53	94.7
住居-4	スペースシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	39	2,062.10	1,903.04	92.3
住居-5	スペースシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	26	781.02	750.27	96.1
住居-6	スペースシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	64	1,706.54	1,610.17	94.4
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	18	762.98	677.76	88.8
住居-8	スペースシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0
住居-9	スペースシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ	40	40	944.44	944.44	100.0
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	83	2,978.28	2,864.74	96.2
住居-11	スペースシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	94	3,090.89	3,065.69	99.2
住居-12	スペースシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	145	3,741.01	3,715.43	99.3
住居-13	今池アイリス式番館	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	42	1,296.22	1,124.72	86.8
住居-14	グラシア・フィス	1	-	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	85	2,279.21	2,228.35	97.8
住居-17	スペースシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	36	1,070.13	1,022.38	95.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	株式会社長谷工ライブネット	53	51	4,815.26	4,276.19	88.8
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	36	2,619.17	2,487.05	95.0
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	159	4,613.04	4,428.99	96.0
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	27	1,656.02	1,488.39	89.9
住居-22	スペースシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	56	1,285.83	1,263.25	98.2
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	59	1,804.48	1,775.32	98.4
住居-24	スペースシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	81	3,871.15	3,785.19	97.8

積水ハウス・S I 投資法人(8973)平成22年9月期決算短信

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	スペースシア大井山台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	81	2,979.85	2,916.67	97.9
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	105	2,602.30	2,467.40	94.8
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	50	1,082.12	1,040.50	96.2
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	61	2,065.92	1,964.34	95.1
住居-29	スペースシア塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	94	2,321.04	2,272.71	97.9
住居-30	スペースシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	97	2,824.86	2,755.79	97.6
住居-31	スペースシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	58	1,755.31	1,700.14	96.9
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	58	1,274.49	1,235.32	96.9
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	55	1,362.36	1,315.92	96.6
住居-35	ジェイフラッツ天神東	1	株式会社三好不動産	42	41	1,058.82	1,035.80	97.8
住居-36	ジェイフラッツ天神東	1	株式会社三好不動産	82	79	1,943.72	1,873.12	96.4
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	83	2,261.28	2,161.45	95.6
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	88	2,936.72	2,744.11	93.4
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	81	2,155.16	2,029.86	94.2
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	118	3,643.42	3,581.50	98.3
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	119	3,915.81	3,757.59	96.0
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	48	1,176.78	1,125.46	95.6
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	36	897.30	815.29	90.9
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	58	2,453.17	2,423.06	98.8
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	159	9,106.08	9,050.76	99.4
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	60	2,261.91	2,160.03	95.5
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	35	856.08	831.91	97.2
住居小計		45		3,294	3,188	110,289.19	106,411.28	96.5
商業-1	浜松プラザ	18	-	0	0	81,929.74	77,778.08	94.9
商業-2	b-town神宮前	1	-	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	-	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
商業-4	b-town南青山	1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社(注7)	3	3	770.04	770.04	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	-	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社プライムプレイス(注7)	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社プライムプレイス(注7)	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	株式会社プライムプレイス(注7)	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
商業施設小計		27		3	3	151,879.96	147,728.30	97.3
コア・アセット小計		72		3,297	3,191	262,169.15	254,139.58	96.9
合計		72		3,297	3,191	262,169.15	254,139.58	96.9

(注1)「テナント数」については、平成22年9月末日現在、各取得済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。

(注2)「住居賃貸可能戸数」には、平成22年9月末日現在、各取得済資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3)「住居賃貸戸数」には、平成22年9月末日現在、各取得済資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各取得済資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成22年9月末日現在の情報をもとに記載しています。なお、浜松プラザについては、浜松ウエスト棟のリニューアル工事に係る賃貸可能区画の設計変更により、総賃貸可能面積を変更しており、平成22年10月末日現在においては81,932.40m²となっています。

(注5)「総賃貸面積」は、各取得済資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成22年9月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成22年9月末日現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する取得済資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7)マスターリース会社として業務を委託していた株式会社J・COMSは、その親会社である株式会社大京を中心とする大京グループの不動産管理事業の再編の一環で、平成22年4月1日に会社分割を行い、その結果、株式会社J・COMSのビル管理事業をオリックス・ファシリティーズ株式会社が承継しました。これに伴い、平成22年4月1日付で株式会社J・COMSのマスターリース業務に関する権利・義務はオリックス・ファシリティーズ株式会社が承継しました。その後、b-town南青山及びb-toss池袋については、平成22年5月1日付でマスターリース会社を同社よりそれぞれアール・イー・アセット・マネジメント株式会社及び株式会社プライムプレイスへ変更し、ジョイスクエア湯河原及びベルプラザショッピングセンターについては、平成22年8月1日付でマスターリース会社を株式会社プライムプレイスへ変更しました。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成22年9月末日(第10期末)現在において保有する資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

- () 賃貸面積(マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(マスターリース会社を含みます。)
- () 上記()以外で利害関係者であるテナント(マスターリース会社から転貸を受けている場合を含みます。)

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
株式会社 ジョイント・プロパ ティ	不動産 管理業	スぺーシアシリーズ (注5)、 フィットエルシリーズ、 エルシエロ目黒本町、 今池アイリス式番館、 ジェイフラッツ横浜、 ラルテ城東、ジェイフラ ッツ八王子みなみ野、 プレジオ西中島、ジェイ フラッツ三軒茶屋	(注6)	期間満了1か月前 又は6か月前 までに意思表示 がなされなけれ ば1年間自動更 新	2,946	47.0	392	62,559.59
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議によ り、協議が調わな い場合は借地借 家法による	534	8.5	2,149	33,468.54
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約 のため期間満了 にて終了	228	3.6	120	27,815.58
主要なテナントの合計					3,708	59.1	2,661	123,843.71
ポートフォリオの合計(注7)					6,274	100.0	4,246	254,139.58

(注1)平成22年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に基づく平成22年9月の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・プロパティについては、同社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、同社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから同社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、同社がマスターリース契約を締結する不動産等については、同社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています((注2)及び(注4)において同様です。)なお、住居については駐車場賃料等を含まないものとし、商業施設については駐車場賃料を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間30,285千円及び従業員駐車場にかかる賃料年間18,000千円を除きます。

(注2)「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、かかる金額は、平成22年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

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

(注4)平成22年9月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティについては、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積(立体、屋上、平面駐車場合計)は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡(別途従業員駐車場300台)

(注5) スペースシアシリーズのスペースシア白楽には、株式会社ジョイント・プロパティがマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウスに転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウスに転貸している部分も含まれています。なお、当該転貸部分の概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡)
積水ハウス株式会社	建設業	スペースシア白楽	平成23年 5月11日	双方協議の上、本契約を更に2年間更新できる	1	0.0	0	22.58

(注6) ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成23年3月22日、スペースシア銀座、スペースシア麻布十番、スペースシア恵比寿、スペースシア恵比寿、スペースシア神田、スペースシア千駄ヶ谷、スペースシア北新宿、スペースシア目黒不動前、フィットエル駒形、スペースシア町田、スペースシア川崎及び今池アイリス式番館の12物件については平成27年7月31日、フィットエル亀戸については平成28年1月30日、スペースシア目黒については平成28年1月31日、エルシエロ目黒本町については平成28年3月31日、スペースシア白楽については平成28年4月2日、スペースシア塚本クラウンハイムについては平成28年8月31日、スペースシア五反田、スペースシア大井仙台坂及びフィットエル品川シーサイドについては平成28年9月13日、フィットエル南麻布については平成28年10月22日、ラルテ城東については平成28年11月14日、ジェイフラッツ横浜については平成29年2月27日、スペースシア川崎については平成29年3月27日、スペースシア麻布十番については平成29年5月10日、ブレジオ西中島については平成29年7月30日、フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園については平成29年8月20日、ジェイフラッツ三軒茶屋については平成30年12月14日となります。

(注7) ポートフォリオの合計には株式会社イトーヨーカ堂の共益費及び従業員駐車場にかかる賃料(上記(注1)をご参照下さい。)は含まれていません。

(八) 上位10テナント

平成22年9月末日(第10期末)現在において保有する資産について、主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率(%) (注2)
1.株式会社 ジョイント・プロパティ	スペースシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス式番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島、ジェイフラッツ三軒茶屋	(注3)	62,559.59	24.6
2.株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	13.2
3.コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	10.9
4.株式会社 長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成23年1月31日	21,469.11	8.4
	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日		
	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成29年10月31日		
	ジェイフラッツ武蔵小山	平成29年11月29日		
	ジェイフラッツ千駄木	平成30年2月5日		
	ジェイフラッツ四条西洞院、 ジェイフラッツ上呉服	平成30年4月24日		
5.大和リース株式会社	浜松プラザ(注4)	平成36年11月18日	17,594.12	6.9
6.株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年3月8日	16,757.59	6.6
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
7.イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	4.8
8.株式会社プライムプレイス(注5)	b-toss池袋	平成23年2月28日	11,995.66	4.7
	ジョイスクエア湯河原、 ベルプラザショッピングセンター	平成23年7月31日		
9.株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東、 ジェイフラッツ天神東	平成29年9月30日	11,959.68	4.7
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
10.株式会社 ジョイント・コーポレーション	浜松プラザ(注4)	平成41年1月24日	6,876.56	2.7
上位10テナントの合計			222,612.94	87.6
ポートフォリオの合計			254,139.58	100.0

(注1)平成22年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット及び株式会社三好不動産については、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

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

(注3)上記「(ロ)主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注4)貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注5)上記「(イ)賃貸借状況の概要」の(注7)をご参照下さい。

地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成22年9月末日(第10期末)現在の各取得済資産について、日本管財株式会社から地震リスク分析評価報告書を取得しています。地震リスク分析評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居-1	スペーシア銀座	5.0
住居-3	スペーシア麻布十番	3.6
住居-4	スペーシア恵比寿	8.8
住居-5	スペーシア恵比寿	4.1
住居-6	スペーシア神田	6.6
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	10.3
住居-8	スペーシア北新宿	5.1
住居-9	スペーシア目黒不動前	11.5
住居-10	フィットエル駒形	6.1
住居-11	スペーシア町田	3.2
住居-12	スペーシア川崎	8.3
住居-13	今池アイリス式番館	12.7
住居-14	グラシア・フィス	5.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	8.2
住居-16	フィットエル亀戸	4.8
住居-17	スペーシア目黒	8.4
住居-18	アクトヒルズ八千代	6.1
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	4.7
住居-20	S-RESIDENCE京橋	12.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	4.9
住居-22	スペーシア白楽	12.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3
住居-24	スペーシア五反田 (注2)	4.7
住居-25	スペーシア大井仙台坂	5.9

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居 - 26	フィットエル 品川シーサイド	壹番館	8.8
		貳番館	9.7
		参番館	10.3
住居 - 27	フィットエル南麻布		10.3
住居 - 28	ラルテ城東		13.5
住居 - 29	スペーシア塚本クラウンハイム		11.9
住居 - 30	スペーシア川崎		6.4
住居 - 31	スペーシア麻布十番		5.8
住居 - 33	フィットエル板橋本町		7.2
住居 - 34	フィットエル大泉学園		6.6
住居 - 35	ジェイフラッツ天神東		0.7
住居 - 36	ジェイフラッツ天神東		0.7
住居 - 37	ジェイフラッツ四条西洞院		4.1
住居 - 39	ジェイフラッツ東品川		11.9
住居 - 40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		14.2
住居 - 41	プレジオ西中島		13.6
住居 - 42	ジェイフラッツ板橋区役所前		2.9
住居 - 43	ジェイフラッツ武蔵小山	(注2)	8.3
住居 - 44	ジェイフラッツ千駄木	(注2)	4.4
住居 - 45	ジェイフラッツ四谷坂町	(注2)	5.6
住居 - 46	ジェイフラッツ博多東		1.5
住居 - 47	ジェイフラッツ上呉服		4.6
住居 - 48	ジェイフラッツ三軒茶屋		13.6
商業 - 1	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟・外構	7.3
		浜松ウエスト棟	7.8
商業 - 2	b-town神宮前		6.2
商業 - 3	りんくう羽倉崎プラザ	(注3)	-
商業 - 4	b-town南青山		7.2
商業 - 5	コジマNEW上福岡店		5.1
商業 - 7	b-toss池袋		4.4
商業 - 8	ジョイスクエア湯河原		14.6
商業 - 9	ベルプラザショッピングセンター		4.6
ポートフォリオ全体 (注4)			5.2

(注1)「予想最大損失率(PML)」については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2)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関する予想最大損失率は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。

(注3)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率(PML)は存在しません。

(注4)ポートフォリオ全体に関する予想最大損失率(PML)については、平成22年9月の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません(上記(注3)をご参照下さい。)

ポートフォリオ分散の概要

平成22年9月末日(第10期末)現在の取得済資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成22年9月末日現在における築年数を基準としています。

(イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格(百万円)	投資比率(%)
コア・アセット	99,920	100.0
バランス・アセット	-	-
合計	99,920	100.0

(ロ) 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	70,862	70.9
商業施設	29,058	29.1
オフィスビル等	-	-
合計	99,920	100.0

(ハ) 地域別分散状況

地域	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京都心・城南地区	37,585	37.6
東京・周辺都市部	26,381	26.4
地方主要都市部	35,954	36.0
合計	99,920	100.0

(注)住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ49.4%、30.0%及び20.5%となっています。

(二) 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	-	-
1年以上5年未満	54,503	57.2
5年以上10年未満	33,295	35.0
10年以上	7,425	7.8

(注) 築年数別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。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	4.6年
商業施設	11.0年
オフィスビル等	-年

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成22年4月1日以降平成22年9月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び賃貸仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位:千円)

物件番号	住居 - 1	住居 - 3	住居 - 4	住居 - 5	住居 - 6
物件名称	スペース銀座	スペース 麻布十番	スペース 恵比寿	スペース 恵比寿	スペース神田
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	165,909	51,426	54,883	22,927	43,823
賃貸料収入	164,272	45,979	53,977	22,183	42,024
その他賃貸事業収入	1,637	5,446	906	744	1,798
(B)賃貸事業費用 小計	31,902	14,312	11,142	4,720	11,067
管理業務費	15,193	5,334	5,473	2,434	4,186
水道光熱費	876	541	439	215	370
保険料	337	113	109	43	90
修繕費	4,025	645	1,096	172	1,908
固定資産税等	7,188	3,013	2,722	984	2,141
信託報酬	1,587	519	588	210	408
その他賃貸事業費用	2,693	4,144	712	660	1,961
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	134,006	37,114	43,741	18,206	32,755
(D)減価償却費	30,375	8,840	8,238	3,538	7,425
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	103,631	28,274	35,502	14,668	25,330
(F)資本的支出	-	-	472	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	134,006	37,114	43,268	18,206	32,755

(単位:千円)

物件番号	住居 - 7	住居 - 8	住居 - 9	住居 - 10	住居 - 11
物件名称	スペース 千駄ヶ谷	スペース北新宿	スペース 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペース町田
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	17,829	48,116	27,269	68,650	55,710
賃貸料収入	17,350	46,617	26,259	64,725	53,658
その他賃貸事業収入	478	1,498	1,010	3,925	2,052
(B)賃貸事業費用 小計	6,204	10,138	5,340	15,801	13,786
管理業務費	2,532	5,584	2,594	7,369	5,166
水道光熱費	161	384	214	423	842
保険料	35	83	43	142	166
修繕費	350	883	120	2,118	1,758
固定資産税等	956	2,236	1,246	4,021	4,461
信託報酬	172	387	229	561	408
その他賃貸事業費用	1,994	578	891	1,164	983
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,624	37,977	21,929	52,849	41,924
(D)減価償却費	2,943	6,977	4,326	12,165	14,776
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,680	31,000	17,602	40,684	27,148
(F)資本的支出	-	-	165	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	11,624	37,977	21,763	52,849	41,924

(単位:千円)

物件番号	住居 - 12	住居 - 13	住居 - 14	住居 - 15	住居 - 16
物件名称	スペースシア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜	フィットエル亀戸
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	80,427	15,412	31,998	68,506	53,012
賃貸料収入	75,738	14,796	31,998	68,506	52,447
その他賃貸事業収入	4,688	616	-	-	564
(B)賃貸事業費用 小計	23,072	5,857	4,290	9,855	12,287
管理業務費	9,225	2,027	-	3,958	4,643
水道光熱費	767	487	-	665	492
保険料	187	58	133	148	118
修繕費	2,165	1,077	-	19	1,680
固定資産税等	3,677	1,131	3,456	3,744	3,172
信託報酬	639	90	305	750	495
その他賃貸事業費用	6,409	985	394	569	1,685
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	57,355	9,555	27,707	58,650	40,724
(D)減価償却費	15,954	2,267	8,824	16,943	13,730
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	41,401	7,287	18,883	41,706	26,994
(F)資本的支出	997	211	-	-	452
(G)NCF = (C) - (F)	56,358	9,343	27,707	58,650	40,272

(単位:千円)

物件番号	住居 - 17	住居 - 18	住居 - 19	住居 - 20	住居 - 21
物件名称	スペースシア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	29,372	39,698	49,639	93,636	30,093
賃貸料収入	29,059	38,025	47,494	88,023	29,192
その他賃貸事業収入	312	1,672	2,144	5,612	900
(B)賃貸事業費用 小計	6,002	15,004	10,186	18,604	8,224
管理業務費	2,865	5,854	4,712	5,198	3,929
水道光熱費	229	849	385	3,010	338
保険料	53	171	102	199	77
修繕費	373	3,266	766	2,192	637
固定資産税等	1,443	3,717	508	4,678	1,199
信託報酬	266	404	750	832	366
その他賃貸事業費用	769	740	2,961	2,493	1,675
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,369	24,693	39,453	75,032	21,868
(D)減価償却費	5,413	15,604	8,646	31,420	6,868
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,956	9,089	30,806	43,611	15,000
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,369	24,693	39,453	75,032	21,868

(単位:千円)

物件番号	住居 - 22	住居 - 23	住居 - 24	住居 - 25	住居 - 26
物件名称	スペース白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スペース五反田	スペース 大井仙台坂	フィットエル 品川シーサイド
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	30,372	36,379	95,449	82,111	67,309
賃貸料収入	29,647	35,761	89,830	76,046	62,570
その他賃貸事業収入	725	618	5,619	6,064	4,739
(B)賃貸事業費用 小計	6,112	8,917	20,263	15,540	16,844
管理業務費	3,017	3,847	5,452	8,483	8,941
水道光熱費	298	441	1	497	763
保険料	76	81	181	142	130
修繕費	275	695	828	801	725
固定資産税等	1,681	2,184	4,083	3,028	3,966
信託報酬	253	750	931	732	660
その他賃貸事業費用	508	917	8,784	1,855	1,656
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,260	27,461	75,185	66,571	50,465
(D)減価償却費	7,708	7,693	17,407	12,714	14,368
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,552	19,768	57,778	53,856	36,096
(F)資本的支出	-	490	-	-	105
(G)NCF = (C) - (F)	24,260	26,971	75,185	66,571	50,360

(単位:千円)

物件番号	住居 - 27	住居 - 28	住居 - 29	住居 - 30	住居 - 31
物件名称	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スペース塚本 クラウンハイム	スペース 川崎	スペース 麻布十番
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	36,661	35,591	41,413	61,235	71,182
賃貸料収入	34,355	32,819	38,921	59,949	70,446
その他賃貸事業収入	2,306	2,772	2,491	1,286	736
(B)賃貸事業費用 小計	8,363	9,624	10,274	12,619	9,770
管理業務費	4,158	3,104	3,763	5,741	5,392
水道光熱費	260	885	1,204	645	796
保険料	60	80	99	133	98
修繕費	664	1,060	521	698	231
固定資産税等	1,644	1,841	2,290	3,285	1,917
信託報酬	500	500	1,000	750	810
その他賃貸事業費用	1,074	2,153	1,395	1,366	525
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,298	25,966	31,139	48,615	61,411
(D)減価償却費	6,741	6,564	8,625	12,054	7,486
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,556	19,402	22,513	36,561	53,924
(F)資本的支出	-	-	-	-	113
(G)NCF = (C) - (F)	28,298	25,966	31,139	48,615	61,298

(単位:千円)

物件番号	住居 - 33	住居 - 34	住居 - 35	住居 - 36	住居 - 37
物件名称	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 四條西洞院
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	29,448	26,299	16,254	26,459	41,286
賃貸料収入	29,295	25,918	15,585	25,267	39,476
その他賃貸事業収入	152	380	668	1,192	1,809
(B)賃貸事業費用 小計	5,644	6,690	5,210	9,916	13,516
管理業務費	2,706	3,360	1,193	2,674	3,455
水道光熱費	347	371	759	420	1,332
保険料	55	61	75	115	171
修繕費	218	224	435	1,667	1,301
固定資産税等	981	1,132	1,183	2,164	3,040
信託報酬	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	584	789	813	2,123	3,465
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,804	19,609	11,043	16,543	27,769
(D)減価償却費	6,091	5,865	5,177	9,639	12,253
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,712	13,743	5,866	6,903	15,515
(F)資本的支出	-	-	-	330	421
(G)NCF = (C) - (F)	23,804	19,609	11,043	16,213	27,347

(単位:千円)

物件番号	住居 - 39	住居 - 40	住居 - 41	住居 - 42	住居 - 43
物件名称	ジェイフラッツ 東品川	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	プレジオ西中島	ジェイフラッツ 板橋区役所前	ジェイフラッツ 武蔵小山
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	74,455	34,263	72,613	79,772	30,334
賃貸料収入	70,536	33,887	68,032	77,728	29,323
その他賃貸事業収入	3,919	376	4,581	2,043	1,011
(B)賃貸事業費用 小計	12,159	6,811	16,419	16,114	5,959
管理業務費	6,938	2,754	5,137	7,761	1,288
水道光熱費	353	365	1,899	595	-
保険料	119	77	155	168	46
修繕費	197	268	1,211	501	17
固定資産税等	1,686	2,038	3,660	2,222	958
信託報酬	750	1,000	1,000	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	2,113	307	3,354	3,865	2,649
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	62,296	27,452	56,194	63,657	24,374
(D)減価償却費	16,454	8,277	23,539	17,415	7,663
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,841	19,174	32,654	46,241	16,710
(F)資本的支出	-	-	640	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	62,296	27,452	55,553	63,657	24,374

(単位:千円)

物件番号	住居 - 44	住居 - 45	住居 - 46	住居 - 47	住居 - 48
物件名称	ジェイフラッツ 千駄木	ジェイフラッツ 四谷坂町	ジェイフラッツ 博多東	ジェイフラッツ 上呉服	ジェイフラッツ 三軒茶屋
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	22,043	62,640	86,034	28,385	24,666
賃貸料収入	21,722	58,792	82,859	28,022	23,078
その他賃貸事業収入	320	3,847	3,174	362	1,587
(B)賃貸事業費用 小計	5,269	14,658	16,496	8,564	6,409
管理業務費	982	4,374	7,217	2,895	3,281
水道光熱費	-	22	728	558	263
保険料	33	185	302	146	44
修繕費	14	241	2,230	628	376
固定資産税等	640	1,510	3,469	2,240	734
信託報酬	1,000	1,000	750	750	750
その他賃貸事業費用	2,597	7,325	1,797	1,344	957
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,774	47,982	69,537	19,821	18,256
(D)減価償却費	5,691	15,419	21,125	9,449	6,261
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,082	32,562	48,411	10,371	11,994
(F)資本的支出	-	-	632	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	16,774	47,982	68,905	19,821	18,256

(単位:千円)

物件番号	商業 - 1	商業 - 2	商業 - 3	商業 - 4	商業 - 5
物件名称	浜松プラザ	b-town 神宮前	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマ NEW 上福岡店
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	578,562	26,460	185,429	38,892	48,554
賃貸料収入	560,851	26,460	185,418	36,471	48,000
その他賃貸事業収入	17,710	-	11	2,420	554
(B)賃貸事業費用 小計	183,576	4,251	14,068	7,199	6,822
管理業務費	53,810	917	800	2,140	750
水道光熱費	30,081	-	-	1,486	-
保険料	7,814	20	158	33	84
修繕費	23,895	980	-	-	-
固定資産税等	60,379	1,631	11,032	2,105	5,031
信託報酬	3,650	312	1,500	1,159	590
その他賃貸事業費用	3,943	388	577	273	367
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	394,986	22,208	171,360	31,692	41,731
(D)減価償却費	88,102	2,297	-	3,359	5,570
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	306,883	19,911	171,360	28,333	36,161
(F)資本的支出	4,490	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	390,495	22,208	171,360	31,692	41,731

(単位:千円)

物件番号	商業 - 7	商業 - 8	商業 - 9
物件名称	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成22年4月1日	平成22年4月1日	平成22年4月1日
(至)	平成22年9月30日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
損益情報			
(A)貸貸事業収入 小計	54,854	86,962	53,655
賃貸料収入	54,000	72,860	47,525
その他賃貸事業収入	854	14,101	6,130
(B)貸貸事業費用 小計	8,229	38,403	20,274
管理業務費	750	10,370	5,665
水道光熱費	-	19,291	4,954
保険料	55	130	183
修繕費	68	594	1,594
固定資産税等	2,780	5,811	5,499
信託報酬	1,500	1,293	1,750
その他賃貸事業費用	3,074	912	627
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	46,624	48,558	33,380
(D)減価償却費	3,494	9,878	3,046
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	43,130	38,679	30,333
(F)資本的支出	-	-	20,266
(G)NCF = (C) - (F)	46,624	48,558	13,114