

第 10 期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日

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

特集

高品質な住宅を中心とした総合型リートの確立

積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
井上順一・取締役（不動産投資部・管理部担当）インタビュー



プライムメゾン武蔵野の杜

新商号 「積水ハウス・SI 投資法人」

～新体制のもと、投資主価値の最大化に向けた取組みを推進～

平成22年3月、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株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの発行済株式総数のうち、積水ハウス株式会社が75%を、株式会社スプリング・インベストメントが25%をそれぞれ取得いたしました。これに伴い、資産運用会社は新スポンサーと協働して本投資法人の発展に尽力していくことを示すため、商号を「積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社」へ変更いたしました。

また、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日に開催いたしました第4回投資主総会の決議に基づき、本投資法人の商号を「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へ変更いたしました。

新たな体制のもと、これまでに築いてきた優良なポートフォリオや、不動産・金融の運用ノウハウ・知識を基盤として新スポンサーと共に、本投資法人の事業価値・投資主価値の最大化に向けた取組みを引き続き推進してまいります。



Sekisui House SI Investment Corporation

■ スポンサーとの協働体制



CONTENTS

第10期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自平成22年4月1日 至平成22年9月30日

4 For Investors

投資主の皆様へ
決算ハイライト

6 Growth Strategy

新たなステージにおける成長戦略
フェーズ I の進捗状況

8 Interview

特集 高品質な住宅を中心とした総合型リートの確立
積水ハウスの都市型賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズ

10 External Growth

第11期取得資産の概要
～スポンサーバイブラインから得た確かな一歩～

12 Financial Strategy

財務基盤の安定化推進に向けた取組み
～積水ハウスの信用力を活用～

14 Internal Growth

大規模リニューアル工事の実施・核テナントの誘致
～浜松プラザ・浜松ウエスト棟～

15 Investor Relations

IR活動の強化

16 Portfolio Overview

ポートフォリオマップ
ポートフォリオ物件一覧
ポートフォリオの分散状況

FINANCIAL SECTION

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

51 投資主インフォメーション

10TH SEMI-ANNUAL REPORT
APRIL 1ST 2010 TO SEPTEMBER 30TH 2010

8973

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。積水ハウス・SI 投資法人の平成22年9月期(第10期)の運用状況につきご報告申し上げます。

私は平成22年6月30日に開催されました第4回投資主総会において、本投資法人の執行役員に選任されました。新たな任務を謹んでお引き受けし、本投資法人の更なる発展に向け適切な職務の執行に全力で努めてまいりますので、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

当期は本投資法人が積水ハウス・SI 投資法人への商号変更後初めてのご報告となります。前期において積水ハウス株式会社と株式会社スプリング・インベストメントが新たなスポンサーとなり、そのコミットメントの明確化等を目的として当初に第三者割当増資を行いました。更に、本投資法人のブランドイメージを確固たるものとすべく上記の投資主総会の決議により、新商号を「積水ハウス・SI 投資法人」とし、名実共に新たなスタートを切りました。

このような中、当期は平成22年5月に公表した「新たなステージにおける成長戦略」の目標達成に向け、そのフェーズIとして掲げた「分配金水準1万円台への早期回復」を目指し、新スポンサーと共に着実な歩みを進めてまいりました。その一環として

財務戦略については、積水ハウスの信用力を活用し、全借入金の無担保化を実現するなど財務基盤の安定化が大きく進展しております。

内部成長戦略については、機動的かつ弾力的なリーシング活動やテナント満足

度向上策などの実施により、住居物件の期末稼働率が前期末の94.5%から96.5%に上昇しました。商業施設については、一部テナントの解約により複数の空区画が生じていた浜松プラザのリーシング強化に鋭意取り組んだ結果、核となるテナント等の誘致が実現し、期末稼働率は97.3%、ポートフォリオ全体の期末稼働率は96.9%となっております。また、外部成長戦略については、平成22年9月に平成23年3月期(第11期)期首を取得日として積水ハウスが企画・開発した高品質な都市型賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズ3物件の取得を決定いたしました。

このような取組みにより、当期は営業収益3,334百万円、営業利益1,576百万円、当期純利益938百万円を計上し、1口当たり分配金は8,160円となりました。

Jリートマーケットは、日本銀行による追加金融緩和政策の公表もあり、堅調に推移しているものの、長引く失業率の高止まりや円高の影響による景気の下振れ懸念は引き続き留意する必要があります。このような環境下において、本投資法人は、新体制のもと「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」との基本方針を貫くと共に、既に掲げている中期的な成長戦略を引き続き着実に実行し、投資主価値の最大化の実現に向け、たゆまぬ努力を続けてまいります。

投資主の皆様には変わらぬご支援ご鞭撻の程よろしくお願ひ申し上げます。

積水ハウス・SI 投資法人 執行役員

積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

坂本光司



平成22年9月期(第10期)の運用サマリー

決算・分配状況	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益3,334百万円、営業利益1,576百万円、当期純利益938百万円 1口当たり分配金8,160円(当初予想比+0.5%)
ファイナンス活動	<ul style="list-style-type: none"> 返済期限の到来したローンのリファイナンス(146.79億円) 積水ハウスの信用力を活用した財務基盤の安定化推進 LTV: 47.1%(平成22年9月期末)
ポートフォリオの運用状況	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率(ポートフォリオ全体): 96.9%(平成22年9月期末) 浜松プラザ・浜松ウエスト棟の大規模リニューアル工事の実施及び核テナントの誘致 積水ハウスとのパイプラインを活用し、住居3物件の取得を決定(平成22年10月1日取得済)

決算ハイライト

1口当たり分配金について

第10期(平成22年4月1日~平成22年9月30日) 1口当たり分配金 **8,160円**

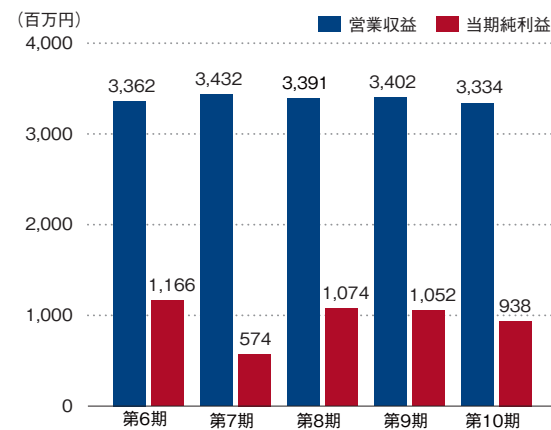
決算・分配状況

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期(予想)
決算年月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月
営業収益(百万円)	3,362	3,432	3,391	3,402	3,334	3,448
営業利益(百万円)	1,694	1,698	1,685	1,688	1,576	1,614
経常利益(百万円)	1,167	1,140	1,075	1,053	956	1,088
当期純利益(百万円)	1,166	574	1,074	1,052	938	1,087
1口当たり分配金(円)	11,147	5,485	10,262	10,052	8,160	9,450
総資産額(百万円)	105,848	104,739	105,001	104,750	104,422	—
純資産額(百万円)	49,870	49,278	49,778	49,756	51,462	—
自己資本比率(%)	47.1	47.0	47.4	47.5	49.3	—
1口当たり純資産額(円)	476,458	470,795	475,573	475,363	447,227	—

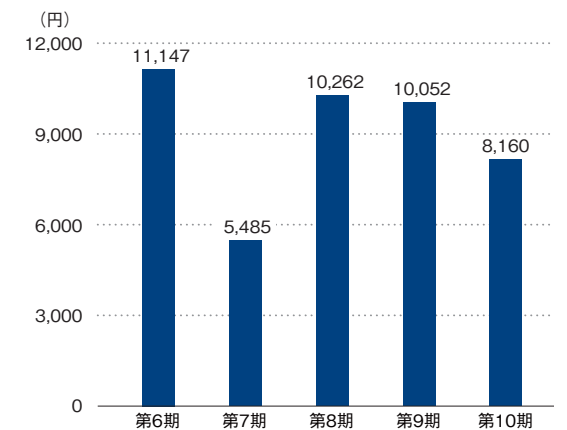
(注) 第11期(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成22年11月15日時点のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成22年11月15日付「平成22年9月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.shsi-reit.co.jp/>です。)

運用成績の推移

● 営業収益・当期純利益



● 1口当たり分配金



新たなステージにおける成長戦略

メインスポンサーである積水ハウスの強みを活かすべく「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を目指し、平成22年5月に3年から5年の実施期間を想定した「新たなステージにおける成長戦略」を立案いたしました。現在は、分配金水準10,000円台への早期回復を戦略目標とするフェーズⅠの各戦略に鋭意取り組んでおります。



住宅を中心とした総合型リートへの転換

(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。)

(注)平成22年5月に公表した上記「新たなステージにおける成長戦略」の基本的な考え方に変更はないものの、フェーズⅡにおける「本格的な資産規模の拡大」に関する本投資法人の考え方について、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様により深く理解して頂くため、平成22年11月にフェーズⅡの運用方針、戦略目標の記載内容を一部追加しております。

フェーズⅠの進捗状況

現在、財務戦略では、積水ハウスの信用力を活用した財務基盤の安定化推進、外部成長戦略では積水ハウスのパイプラインを活用した外部成長の再開、内部成長戦略では浜松プラザ・浜松ウエスト棟の大規模リニューアル工事の実施など、「新たなステージにおける成長戦略」に則り、フェーズⅠの各戦略を着実に実践しております。

「分配金水準10,000円台への早期回復」を目指し、運用方針・各戦略を**着実に実践**

積水ハウスの信用力を活用した財務基盤の安定化推進

- 新たに6金融機関を加え、バンクフォーメーションの更なる強化を実現
- 全ての借入金の無担保化を実現
- 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化を実現

詳細は12ページ～13ページをご参照ください。

積水ハウスから初の物件取得、外部成長の再開

- 借入余力の範囲内で高品質な都市型賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズ3物件を取得

取得価格総額 約**999**億円 (53物件)
(平成22年9月期末時点)

取得価格総額 約**1,032**億円 (56物件)
(平成22年10月1日時点)

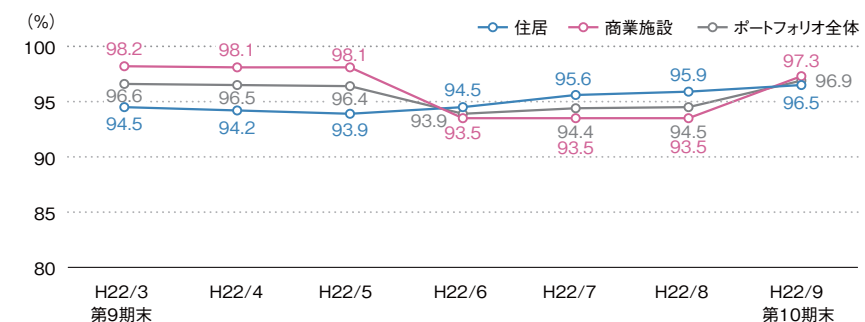
詳細は8ページ～11ページをご参照ください。

浜松プラザ・浜松ウエスト棟の大規模リニューアル工事等

- 商業施設6物件のPM会社に係る戦略的な変更計画が予定通り完了
- 浜松プラザ・浜松ウエスト棟の大規模リニューアル工事の実施、核テナントの誘致

詳細は14ページをご参照ください。

稼働率月次推移



平成22年9月期 (第10期) 末の稼働率	
住居	96.5%
商業施設	97.3%
ポートフォリオ全体	96.9%



特集

高品質な住宅を中心とした 総合型リートの確立

住宅業界のリーディングカンパニーによるスポンサーサポート

当期は本投資法人の成長戦略が確かな成果を生み出し始め、平成22年10月1日には積水ハウスから3物件の取得による外部成長が実現しました。そこで、積水ハウス出身で資産運用会社の不動産投資部・管理部の総責任者である井上順一取締役役に、積水ハウスのメインスポンサーとしての強みと狙いについてインタビューしました。

井上 順一・取締役(不動産投資部・管理部担当) インタビュー

新体制で投資主価値の最大化を推進

Q まず、メインスポンサーである積水ハウスについて教えてください。

A 積水ハウスは、戸建住宅や分譲マンション、賃貸住宅などの事業を通して、人々が快適に暮らすことができる住環境の創造を目指しています。平成22年8月に創立50周年を迎え、累積建築戸数も200万戸に達しました。積水ハウスは、住宅業界のリーディングカンパニーとして確固たる地位を築きあげており、高い信頼を得ているブランドです。

Q 積水ハウスがJリートに参画するにあたり、旧ジョイント・リートに着目した理由は何ですか。

A 積水ハウスは、住宅の質に強いこだわりを持っています。賃貸住宅についても、戸建住宅や分譲マンションと同様に、優れた質を備えていることが不可欠です。その点、ジョイント・リートの保有物件は総じて、築浅が多くエリアや立地も考えられた、住み手側に住みたいと思わせるマンションだったため、積水ハウスにとって相応しい投資機会と考えました。

Q スプリング・インベストメントと共同でスポンサーとなった狙いを教えてください。

A 本投資法人のポートフォリオの約3割を占める商業施設の運用ノウハウや海外投資家への幅広いIR活動のノウハウなど積水ハウスにはない大きな強みを持っていたからです。

成長戦略にスポンサーサポートを活用

Q 新規取得した物件のうち2つは名古屋ですが、地方主要都市部の物件を取得したのはなぜですか。

A 安定的に需要が期待できる都市については、立地を厳選した上で投資対象として考えています。積水ハウスの強みの1つは全国展開力ですが、これは優れた管理能力とリーシング力を持つ積和不動産グループが全国展開されていることも大きな要素の1つです。東京圏に重点を置く方針は変わりませんが、東京圏以外の主要都市部への今後の投資方針については、慎重に判断しながら継続して検討していきます。

Q 今後の取得は基本的に積水ハウスの開発物件に限定するのですか。

A 今回の取得は現スポンサー体制への移行後初の外部成長となるため、本投資法人の将来の成長を見据えた象徴的な取組みにしたいと考え、積水ハウスが企画・開発し、積和不動産グループが運営する高品質の都市型賃貸マンション「プライムメゾン」を第一弾の取得対象としました。今後も、ポートフォリオの地域バランスをみながら、確実に需要が見込める住戸タイプの物件を取得していき、その中で良質な物件であれば他業者が開発した物件の取得も視野に入れていきたいと考えています。

Q 今回取得したプライムメゾンは「最上級の住宅」といった意味ですが、優れている点は何ですか。

A プライムメゾンは、賃貸マンションにありがちな画一的プランではなく、永住志向をコンセプトとした住まいです。設備・仕様面において細部にもこだわり、たとえばきめ細かに配慮された収納スペースを数多くとり、セキュリティも強化しています。また積水ハウスが得意とするまちづくりのノウハウを活かし、外構計画においては在来種中心の樹木による緑化、石積みによる自然石を使うなど、時が経つほど風格が増す「経年美化」という設計思想を取り入れています。

住宅を中心とした総合型リートへの転換

Q 積水ハウスがスポンサーであることの強みは何でしょうか。

A 外部成長においては高いスポンサーの信用力が大きな役割を担うと考えております。今回の3物件の取得資金も、そうした信用力をベースに新規の長期借入で調達しました。また、グループの有力企業である積和不動産グループが3物件の管理運営を担当するほか、

様々な施策についても検討を進めています。

Q 今後の目標について教えてください。

A 積水ハウスグループの総合力を活かして、中長期的に安定性を保ちながら成長を図り、高品質な住宅を中心とした総合型リートへと転換していくことを目指しております。

Profile 井上 順一 取締役(不動産投資部・管理部担当)

平成元年4月積水ハウス株式会社に入社、グループ会社の積和不動産株式会社、積水ハウスの不動産投資運用部、東日本開発企画部を経て平成22年3月に積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社へ出向、取締役に就任(現任)。

積水ハウスの 都市型賃貸マンション 「プライムメゾン」シリーズ

永住志向にマッチした高品質の住空間を提供

積水ハウスグループは住宅業界のリーディングカンパニーとして、長年にわたり確固たる実績を築いてきました。そのノウハウを活用し、分譲マンションと同等の設備や仕様を備えた高品質な都市型賃貸マンションを独自に企画・開発・運営しています。それが「最上級の住宅」を意味するプライムメゾンです。

プライムメゾンシリーズは、永住志向のコンセプトのもとで高品質を追求するとともに、通勤・通学の利便性や充実した公共施設、恵まれた住環境を重視して立地を選択し、居住者の豊かで充実したライフスタイルの実現をサポートします。

全国の大都市中心部や郊外において、底堅い需要を持つ地域に建てられるプライムメゾンは、立地条件や商圏の特性に合わせた間取りと設備設計により、シングルからDINKS、ファミリー層などに向けた、幅広いタイプの住まいを市場に提供しています。



プライムメゾン
夕陽ヶ丘
(大阪府大阪市)

プライムメゾン
御器所
(愛知県名古屋)



プライムメゾン照葉(福岡県福岡市)

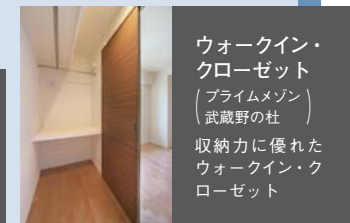
(注)写真は本投資法人の保有物件ではなく、またこれらについて具体的な取得予定はありません。



温水式床暖房付き
リビング
(プライムメゾン堂場公園)
足元から室内全体を温める
温水式床暖房



駐車場の
シャッターゲート
(プライムメゾン東桜)
居住部分のみならず駐
車場にもセキュリティ
を確保



ウォークイン・
クローゼット
(プライムメゾン
武蔵野の杜)
収納力に優れた
ウォークイン・ク
ローゼット

スポンサーグループの力を発揮

プライムメゾンシリーズでは積和不動産グループが管理・運営を担当しており、本投資法人が平成22年10月に取得したプライムメゾン3物件でも、プロパティ・マネジメントを積和不動産グループに委託しています。積水ハウスグループの一員として高い信用力を持つ同グループの参画は、本投資法人の成長戦略において重要な役割を担い、物件運営の高いパフォーマンスと今後の成長への寄与が期待されます。

第11期取得資産の概要 ～スポンサーパイプラインから得た確かな一歩～

本投資法人は住宅を中心とした総合型リートへの転換の第一歩として、メインスポンサーである積水ハウスのパイプラインを活用し、第10期終了間近に以下の3物件の取得を決定いたしました。これらは第11期首である平成22年10月1日に取得が完了しております。いずれも積水ハウスグループが企画・開発・運営する「プライムメゾン」シリーズの物件であり、ポートフォリオの質及び収益力の向上に寄与するものです。

住居-50

プライムメゾン武蔵野の杜



JR中央線「国分寺」駅徒歩19分に位置し、閑静な住宅地域（第一種低層住居専用地域）に立地する築浅物件で、高水準の防犯・生活利便機能を備えた低層賃貸住宅です。多彩な植栽と開放的な中庭によるゆとりのある設計や、公園や学校などの公共施設が周辺に充実しており、ファミリー層に好まれる落ち着いた住環境が整っています。

所在地	東京都小平市上水本町
敷地面積	5,116.62㎡
延床面積	4,412.42㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階建
賃貸可能戸数	77戸
建築時期	平成19年12月
取得日	平成22年10月1日
取得価格	1,560百万円



住居-51

プライムメゾン東桜



名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩3分に位置し、高水準の防犯・生活利便機能を備えた、選好性の高い築浅物件です。名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに隣接し、周辺にはランドマーク施設が集積していることから、都心接近性や利便性を志向する単身・DINKS世帯等のニーズに合致しています。

所在地	愛知県名古屋市東区東桜
敷地面積	846.05㎡
延床面積	3,517.62㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上14階建
賃貸可能戸数	64戸
建築時期	平成20年2月
取得日	平成22年10月1日
取得価格	1,140百万円

住居-52

プライムメゾン萱場公園



名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅徒歩12分に位置し、最寄駅から名古屋都心の「栄」駅まで約15分と良好な都心接近性を備えた物件です。本物件周辺には、ランドマークであるナゴヤドームや大型ショッピングセンターがあり、南方エリアには文教施設が集積しています。また南側対面は公園となっており採光が確保されているなど、ファミリー層向けの生活利便性・住環境が整っています。

所在地	愛知県名古屋市千種区萱場
敷地面積	1,129.02㎡
延床面積	2,301.42㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階建
賃貸可能戸数	27戸
建築時期	平成18年11月
取得日	平成22年10月1日
取得価格	640百万円

プロパティ・マネジメント会社に「積和不動産グループ」を採用

新規取得3物件のプロパティ・マネジメント会社として、積水ハウスグループの一員で数多くの実績を持つ積和不動産グループを採用しました。今後、物件の管理運営とリーシングに関する協働体制の構築を推進してまいります。

積和不動産グループの概要

(平成22年7月末現在)

積和不動産株式会社	積和不動産東北株式会社
積和不動産中部株式会社	積和不動産関西株式会社
積和不動産中国株式会社	積和不動産九州株式会社

- ・積水ハウスの100%出資子会社。全国に6社を展開
- ・積水ハウスの賃貸住宅（シャーマメゾン）を中心に全国約46万戸の賃貸管理実績
- ・入居率：94.9%（シャーマメゾン借上げ分）

MASTクラブ ～積和不動産グループが管理運営する入居者向けサービス～



MASTクラブは、積和不動産グループが管理する賃貸物件の入居者を対象とした生活サポートサービスで、顧客満足度の向上に貢献することを目的に、様々なサービスを提供しています。またMASTクラブ会員には、有料サービスとして快適な暮らしをきめ細やかにサポートするサービス「クラシエルジュ」と「積和入居者保険」もご用意しています。上記の新規取得物件の入居者も、MASTクラブによりプラスアルファの価値をご享受いただけます。

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ヶ月分の家賃をサービス。その他不動産の購入時等のサービスもあり。
クラシエルジュ (有料サービス)	レジャーやスポーツ、グルメ、旅行などの割引や出産お祝い品を贈呈。
積和入居者保険 (有料サービス)	暮らしと家財を守る保険。火災や自然災害、水漏れ、盗難等の日常災害リスク、メディカルアシストサービスなど幅広くカバー。

財務基盤の安定化推進に向けた取組み ~積水ハウスの信用力を活用~

本投資法人は、「新たなステージにおける成長戦略」の取組みとして、本投資法人が本格的な成長を遂げる準備段階としてその財務基盤をより強固なものにする必要があるという認識のもと、フェーズを2つに分け「財務基盤の安定化推進を最優先」することを運用方針とするフェーズIの取組みに注力してまいりました。具体的には、平成22年7月及び8月のリファイナンス時に、スポンサーである積水ハウスの信用力を活用してフェーズIに掲げた各施策を着実に実行し、借入コストの削減を進めております。

平成22年7月及び8月のリファイナンスの概要

●リファイナンス前の状況

借入日	借入残高	借入先	返済期限	金利
H19.8.2	65.87億円	あおぞら銀行 住友信託銀行 中央三井信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	H22.8.2(注)	固定
H20.3.31	5.50億円	横浜銀行	H22.8.31(注)	変動
H21.7.31	30.00億円	あおぞら銀行 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	H22.7.30	変動
H22.2.26	45.42億円	あおぞら銀行 住友信託銀行	H22.8.31	変動

財務基盤の安定化
推進へ向けた取組み

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

借入コストの削減

●リファイナンス後の状況

借入日	借入残高	借入先	返済期限	金利
H22.7.30	101.37億円	池田泉州銀行 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 みずほ信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行 山口銀行 りそな銀行	H26.2.28	固定
H22.8.31	45.42億円	七十七銀行 広島銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	H25.2.28	変動

(注) 期限前弁済を実施

1 バンクフォーメーションの強化を実現

本投資法人は、国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの維持・強化に注力しており、当期には、その一環として積水ハウスとの連携により、新たな金融機関6行と取引を開始いたしました。

●金融機関別借入残高

平成22年3月末現在

金融機関	残高(百万円)	比率(%)
みずほコーポレート銀行	11,151	25.0
三井住友銀行	9,292	20.8
住友信託銀行	5,990	13.4
あおぞら銀行	5,916	13.3
農林中央金庫	3,852	8.6
日本政策投資銀行	2,941	6.6
中央三井信託銀行	2,441	5.5
三菱東京UFJ銀行	1,541	3.5
りそな銀行	950	2.1
横浜銀行	550	1.2
借入金総額	44,626	100.0

●金融機関別借入残高

平成22年9月末現在

金融機関	残高(百万円)	比率(%)
みずほコーポレート銀行	9,338	21.8
三井住友銀行	9,279	21.7
農林中央金庫	3,852	9.0
住友信託銀行	3,500	8.2
日本政策投資銀行	2,941	6.9
三菱東京UFJ銀行	2,800	6.5
三菱UFJ信託銀行	2,342	5.5
りそな銀行	2,250	5.3
あおぞら銀行	1,500	3.5
中央三井信託銀行	1,500	3.5
みずほ信託銀行	1,484	3.5
池田泉州銀行	500	1.2
七十七銀行	500	1.2
広島銀行	500	1.2
山口銀行	500	1.2
借入金総額	42,788	100.0

2 借入金の無担保化を実現

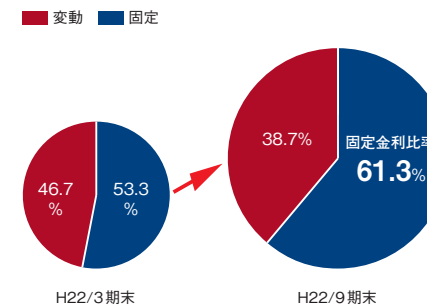
平成22年3月期末時点では全ての借入金が有担保
(取得価格ベースで運用資産のうち88.4%に担保権を設定)

平成22年7月末、全借入金の担保権解除

全借入金の無担保化を実現

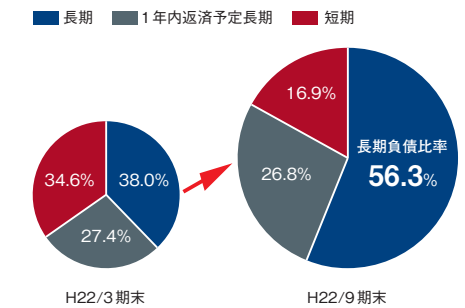
3 固定金利比率の向上を実現

●固定金利・変動金利比率(注1,2)



4 長期負債比率の向上を実現

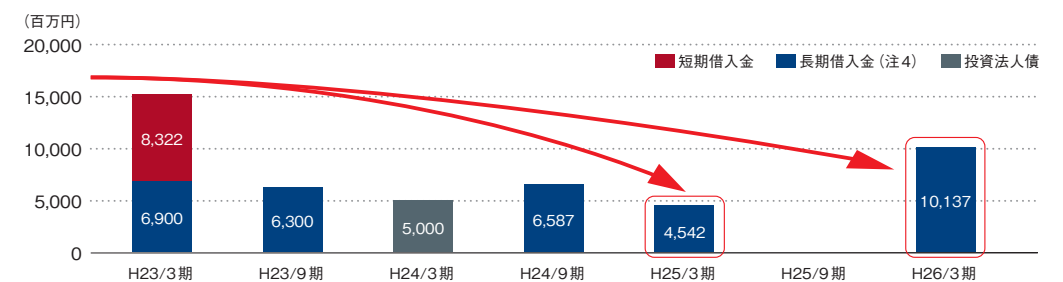
●借入期間の長期・短期比率(注1,2,5)



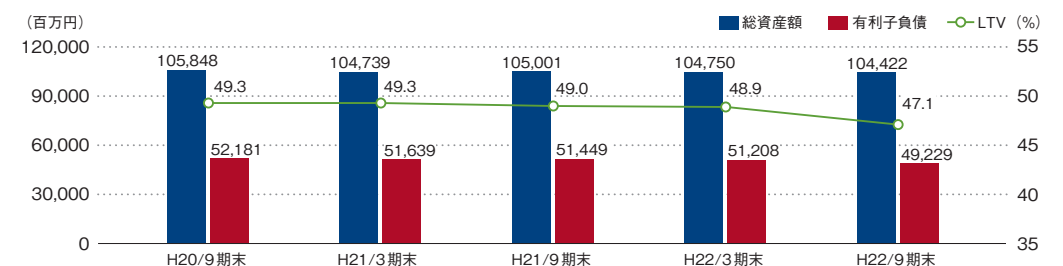
5 返済期限の分散化を実現

●返済期限の分散状況(注3,5)

平成22年9月期末時点



(参考) 総資産額・有利子負債・LTVの推移(注1,6)



(注1) 上記各比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 有利子負債の総額に対する比率となります。

(注3) 有利子の敷金及び保証金は含まれません。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注5) 平成22年2月26日に借り入れたタムローンの借入残高については、借入期間が1年を超えていますが、短期借入金としています。なお、貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金としています。

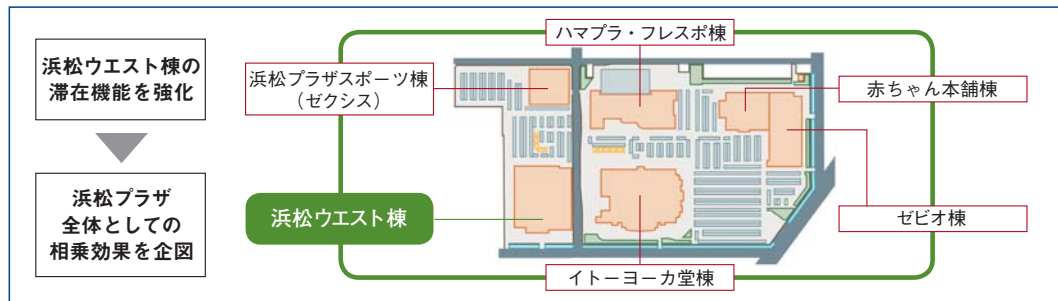
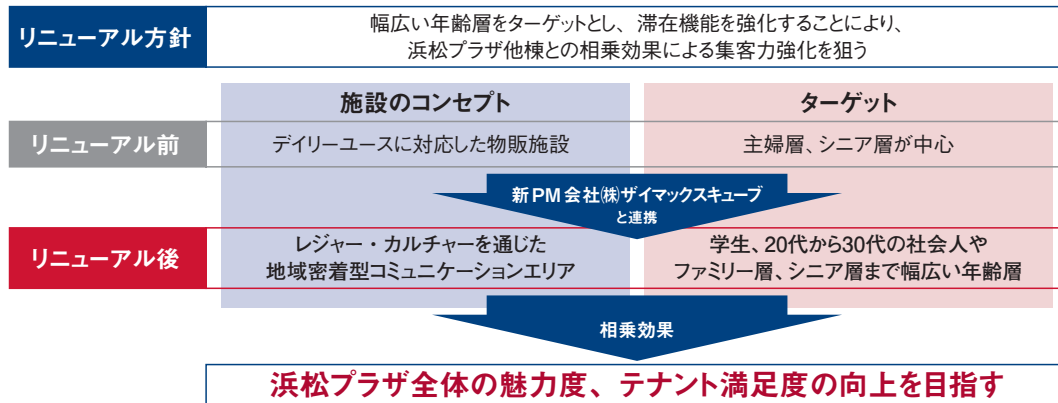
(注6) LTV=期末有利子負債/期末総資産額(有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)

大規模リニューアル工事の実施・核テナントの誘致 ～浜松プラザ・浜松ウエスト棟～

浜松プラザはイトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、浜松ウエスト棟など7つの棟からなる複合型商業施設です。今般、浜松ウエスト棟の核となるテナントとしてボウリング場「T.T BOWL」等を運営するトコリ・グローバル株式会社を誘致いたしました。併せて、当該テナントを中心として施設の魅力度の更なる向上を図るため、大規模リニューアル工事を実施いたしました。

リニューアル工事の概要

浜松ウエスト棟のターゲット層とコンセプトの見直し・転換を図り、新規テナントの更なる誘致を目指します。



リニューアル工事の内容

- 浜松ウエスト棟のイメージ刷新を図るため外観の改装を実施
- シングルテナントフロアであった2F部分をマルチテナント化するための賃貸可能区画を変更
- その他ボウリング場導入工事等を実施

〈外観リニューアルイメージ〉



核テナントの誘致

浜松ウエスト棟の核テナントとして、トコリ・グローバル株式会社と期間10年(平成22年9月1日～平成32年11月19日)の定期建物賃貸借契約を締結しました。リニューアル工事完了後、「T.T BOWL 浜松プラザウエスト店」として出店いたします。

トコリ・グローバル株式会社の概要 (平成22年9月現在)

設立：平成13年11月
資本金：50百万円
事業内容：ボウリング場「T.T BOWL」「マスターズボール」を運営。全国に24店舗を展開するなど、国内店舗数において、業界2位の営業基盤を確立。

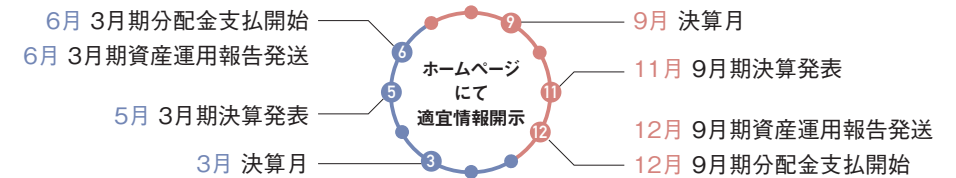
〈T.T BOWL 浜松プラザウエスト店〉



IR活動の強化を通じ、本投資法人の認知度向上と投資家層の拡大を目指します。

本投資法人は、新体制のもとIR活動を一層強化し、個人投資家及び機関投資家との関係の維持・拡大や本投資法人に対する理解の促進に努めております。その一環とし、各種IRツールの充実や個人投資家向けイベントへの参加、投資家訪問などを積極的に実施してまいります。

年間スケジュール(予定)



ホームページのリニューアル

IR活動の重要なツールであるホームページの見易さ、使い易さの向上を図り、タイムリーな情報提供を強化するため、平成22年7月に全面リニューアルを行い、IRメール配信サービスをはじめとする新機能を追加するとともに、モバイルユーザーの拡大を視野に入れ、iPhone用のトップ画面も用意しました。また平成22年10月には、内容を絞り、分かり易さを追求した個人投資家向けサイトを新設しました。

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

主なリニューアルポイント

- 1 プレスリリースやホームページ更新等の最新情報についてIRメール配信サービスを開始
- 2 「分配金情報」「保有資産情報」「財務情報」をトップページにて確認可能
- 3 Webサイトの構成一覧をトップページで簡単に把握可能
- 4 「最新決算資料」をトップページより一括ダウンロード可能
- 5 iPhone用トップページ画面の作成
- 6 個人投資家向けコンテンツの新設
- 7 日本経済新聞電子版「Jリート特集」に本投資法人の紹介記事を掲載

個人投資家向けイベントへの参加

当期は、以下の個人投資家向けイベント・説明会に参加し、ブースの出展やIR説明会を実施いたしました。

平成22年 5月30日	「ダイワJ-REIT フェスタ2010」 (大和証券キャピタル・マーケット主催)
平成22年 9月11日	「個人投資家のための秋のJリートフェア2010」 (不動産証券化協会・東京証券取引所共同主催)



今後も投資家層の拡大に、費用対効果が高く成果を期待できるツールやイベントを積極的に活用するなど、IR活動を一層強化してまいります。

ポートフォリオマップ (平成22年10月1日現在)

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行い、中長期におけるポートフォリオの分散によるリスクの軽減と収益の安定性を図っています。

東京都心・城南地区



住居-1 スペース銀座	住居-3 スペース麻布十番II	住居-4 スペース恵比寿II	住居-5 スペース恵比寿III	住居-6 スペース神田	住居-7 スペース千駄ヶ谷	住居-8 スペース北新宿
住居-9 スペース目黒不動前	住居-17 スペース目黒	住居-21 エルシエロ目黒本町	住居-24 スペース五反田	住居-25 スペース大井仙台坂		
住居-26 フィットエル品川シーサイド 志番館・式番館	住居-27 フィットエル南麻布	住居-31 スペース麻布十番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						
商業-2 b-town 神宮前II	商業-4 b-town 南青山	住居-35 ジェイフラッツ天神東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	

東京・周辺都市部

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 ジェイフラッツ巣鴨	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 第11期取得
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		

地方主要都市部 / 名古屋市

住居-13 今池アイリス式番館	住居-51 プライムメゾン東桜	住居-52 プライムメゾン菅場公園
	第11期取得	第11期取得

地方主要都市部 / 大阪市

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

地方主要都市部 / その他地域

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

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が第10期(平成22年9月期)末現在保有している資産(53物件)及び第11期(平成23年3月期)中の平成22年10月1日に取得した資産(3物件)の概要を掲載しています。

第10期(平成22年9月期)末保有資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,080	97.7
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,480	94.7
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,750	92.3
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	745	96.1
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,250	94.4
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	506	88.8
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,330	100.0
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	744	100.0
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,830	96.2
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,300	99.2
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,110	99.3
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋	360.54	1,375.76	300	206	86.8
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	953	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	1,850	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,440	97.8
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	926	95.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,030	88.8
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,440	95.0
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,560	96.0
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	954	89.9
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	750	98.2
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	902	98.4
住居-24	スペーシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,630	97.8
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,160	97.9
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	1,920	94.8
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,100	96.2
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	921	95.1
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,060	97.9
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,760	97.6
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,240	96.9
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	837	96.9
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	694	96.6
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	343	97.8
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	641	96.4
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	990	95.6
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,070	93.4
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	921	94.2
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,730	98.3
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,210	96.0
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	882	95.6
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	629	90.9
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,800	98.8
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,110	99.4
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	722	95.5
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	720	97.2
住居小計(45物件)			32,264.63	130,517.76	70,862	62,226	96.5

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	12,900	94.9
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	912	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	大阪府泉南郡	53,231.66	-	4,697	3,936	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,290	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,120	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,550	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,590	100.0
商業-9	ペルプラザショッピングセンター	長野県上田市	23,304.57	6,203.26	1,337	1,070	100.0
商業施設小計(8物件)			223,549.25	91,964.87	29,058	24,368	97.3
ポートフォリオ合計(53物件)			255,813.88	222,482.63	99,920	86,594	96.9

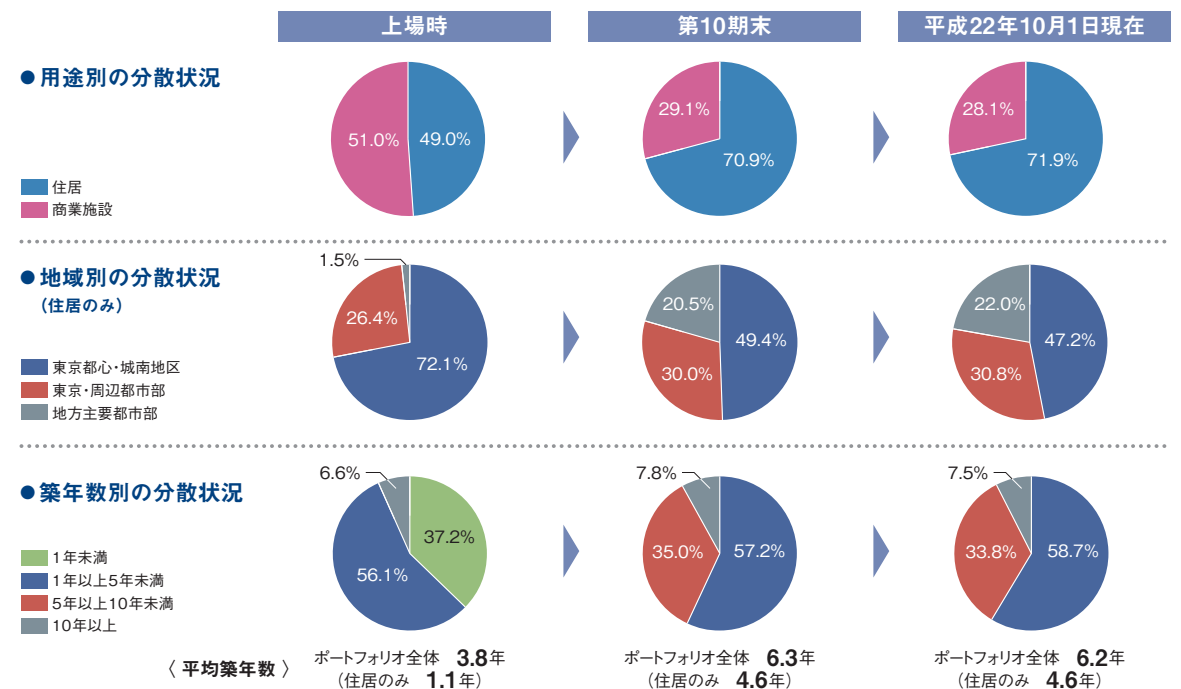
(注1)「期末算定価額」は、平成22年9月末日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。
 (注2)「稼働率」は平成22年9月末日現在の数値を記載しています。
 (注3)「スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有者の共有部分)の割合は、それぞれ426.933分の387,036,127,609分の117,678,103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ、3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
 (注4)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。また、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5)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

第11期取得資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	5,116.62	4,412.42	1,560	1,600
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋	846.05	3,517.62	1,140	1,230
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋	1,129.02	2,301.42	640	673

(注1)「鑑定評価額」は、平成22年8月5日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額を記載しています。
 (注2)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオの分散状況



(注1)上記に記載の投資比率は、いずれも各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。
 (注2)平均築年数については、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、築年数別の分散状況及び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。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第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
営業収益	百万円	3,362	3,432	3,391	3,402	3,334
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,362)	(3,432)	(3,391)	(3,402)	(3,334)
営業費用	百万円	1,667	1,733	1,705	1,714	1,757
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,314)	(1,372)	(1,358)	(1,383)	(1,401)
営業利益	百万円	1,694	1,698	1,685	1,688	1,576
経常利益	百万円	1,167	1,140	1,075	1,053	956
当期純利益	(a) 百万円	1,166	574	1,074	1,052	938
総資産額	(b) 百万円	105,848	104,739	105,001	104,750	104,422
(対前期比)	%	(+7.4)	(△1.0)	(+0.3)	(△0.2)	(△0.3)
純資産額	(c) 百万円	49,870	49,278	49,778	49,756	51,462
(対前期比)	%	(△0.7)	(△1.2)	(+1.0)	(△0.0)	(+3.4)
出資総額	百万円	48,704	48,704	48,704	48,704	50,523
発行済投資口数	(d) 口	104,670	104,670	104,670	104,670	115,070
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	476,458	470,795	475,573	475,363	447,227
分配総額	(e) 百万円	1,166	574	1,074	1,052	938
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	11,147	5,485	10,262	10,052	8,160
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,147)	(5,485)	(10,262)	(10,052)	(8,160)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.0 (2.0)	1.0 (2.0)	0.9 (1.8)
自己資本利益率	(注2) %	2.3 (4.7)	1.2 (2.3)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	1.9 (3.7)
自己資本比率	(c) / (b) %	47.1	47.0	47.4	47.5	49.3
(対前期比増減)		(△3.8)	(△0.1)	(+0.4)	(+0.1)	(+1.8)
配当性向	(注3) %	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9

【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	52	53	53	53	53
総賃貸可能面積	m ²	262,340.62	263,196.70	263,196.30	263,196.48	262,169.15
期末稼働率	(注4) %	96.2	97.3	96.5	96.6	96.9
当期減価償却費	百万円	597	607	610	611	612
当期資本的支出額	百万円	55	83	31	44	29
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,645	2,667	2,642	2,631	2,545

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

第7期以前	分配総額 / 当期純利益
第8期以降	1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。

(2) 投資法人の関係法人

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。)&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・SI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。

(3) 投資環境と運用実績

(イ) 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ぶ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。

(ロ) 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、当期中に一部のテナントの解約・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。

(4) 資金調達概要

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。

(5) 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。

3. 増資等の状況

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

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

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

(注2) 1口当たり発行価格530,000円（引受価額508,800円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格477,260円（引受価額460,215円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格355,990円（引受価額343,145円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格174,936円にて、本投資法人の第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウス株式会社に対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月
最高	299,000円	227,300円	249,700円	262,900円	304,500円
最低	189,000円	65,000円	120,000円	161,000円	210,200円

4. 分配金等の実績

当期（第10期）の分配金は、1口当たり8,160円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	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
当期末処分利益総額	1,166,858千円	574,150千円	1,074,200千円	1,052,220千円	939,029千円
利益留保額	101千円	35千円	77千円	77千円	58千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,166,756千円 (11,147円)	574,114千円 (5,485円)	1,074,123千円 (10,262円)	1,052,142千円 (10,052円)	938,971千円 (8,160円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,166,756千円 (11,147円)	574,114千円 (5,485円)	1,074,123千円 (10,262円)	1,052,142千円 (10,052円)	938,971千円 (8,160円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成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。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、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、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。

(3) 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合[LTV]の上限については原則として60%を目途としますが、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。

6. 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)

(1) 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、下記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。

(2) 資産の取得

平成22年10月1日付で、以下の3物件を取得いたしました。

[住居－50] 物件名称：プライムメゾン武蔵野の杜

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都小平市上水本町五丁目15番3号 (地番) 東京都小平市上水本町五丁目1496番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	5,116.62	延床面積 (㎡)	4,412.42
	容積率 (用途地域指定)	80%	構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建
建蔽率 (用途地域指定)	40%	建築時期	平成19年12月19日	
取得価格 (百万円)	1,560			
前所有者	積水ハウス株式会社	前々所有者	—	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産株式会社	

特記事項

1. 該当事項はありません。

地域・物件特性

本物件は、JR中央線「国分寺」駅徒歩19分に位置し、主に低層の共同住宅や戸建住宅等が立ち並ぶ閑静な住宅地域（第一種低層住居専用地域）に立地しています。本物件は築浅物件であり、仕様・設備などの防犯、生活利便機能も高い水準で備えられています。本物件周辺は、公園や学校などの公共施設が充実しており落ち着いた住環境が形成されています。最寄駅である国分寺駅からやや距離はあるものの、都心接近性と住環境の両方を重視する都心通勤者やファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

【住居－51】物件名称：プライムメゾン東桜

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号 (地番) 愛知県名古屋市中区東桜二丁目1006番			
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
土地	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	846.05	延床面積 (㎡)	3,517.62
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成20年2月15日
	取得価格 (百万円)	1,140		
前所有者	積水ハウス株式会社	前々所有者	—	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部株式会社	
特記事項				

1. 該当事項はありません。

地域・物件特性

本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩3分に位置し、名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに隣接しています。本物件の周辺には、NHK名古屋放送センタービルや、オアシス21といったランドマーク施設が集積しており、都心接近性に恵まれています。また、本物件は、嗜好性の高い築浅物件であり、高水準の防犯、生活利便機能及びグレードを備えていることから、都心接近性及び利便性を志向する単身・DINKS世帯等を中心とした賃貸需要が見込まれます。

【住居－52】物件名称：プライムメゾン萱場公園

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区千種区萱場二丁目7番13号 (地番) 愛知県名古屋市中区千種区萱場二丁目703番			
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
土地	用途地域	第一種住居地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,129.02	延床面積 (㎡)	2,301.42
	容積率 (用途地域指定)	200%	構造・階数	鉄筋コンクリート造10階建
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	平成18年11月7日
	取得価格 (百万円)	640		
前所有者	積水ハウス株式会社	前々所有者	—	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部株式会社	
特記事項				

1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。

地域・物件特性

本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅徒歩12分に位置し、最寄駅から名古屋市都心の「栄」駅まで約15分と都心接近性は良好です。本物件周辺には、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターがあり、本物件の所在する地域の南方エリアは文教施設が集積しています。また、本物件南側対面は公園となっており、南面採光が確保されているなど、本物件は生活利便性・住環境に恵まれていることから、都心外延の住宅ゾーンとしてファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第6期 平成20年9月30日現在	第7期 平成21年3月31日現在	第8期 平成21年9月30日現在	第9期 平成22年3月31日現在	第10期 平成22年9月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	104,670	104,670	104,670	104,670	115,070
出資総額 (百万円)	48,704	48,704	48,704	48,704	50,523
投資主数 (人)	6,282	6,297	6,218	6,438	5,710

2. 投資口に関する事項

平成22年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	19,937	17.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	17,559	15.25
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,455	8.21
積水ハウス株式会社	7,800	6.77
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,662	4.92
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	4.69
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアantz 613	4,857	4.22
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,769	4.14
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505200	1,241	1.07
合 計	79,280	68.89

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

3. 役員等に関する事項

第10期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	三駄 寛之 (注2)	株式会社 Asia Private Equity Capital 取締役副社長	1,500
	坂本 光司 (注3・4)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高松 薫 (注3)	隼あずか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄 (注3)	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人 (注7)	新日本有限責任監査法人 (注5)	—	7,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員三駄寛之は、平成22年6月30日付で退任しました。

(注3) 執行役員坂本光司は、平成22年6月30日開催の本投資法人第4回投資主総会において選任され、また、監督役員高松薫及び監督役員小谷野幹雄は同投資主総会で再任され、それぞれ同日付で就任しました。

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

(注5) 新日本有限責任監査法人は、平成22年6月30日開催の本投資法人第4回投資主総会において会計監査人に選任されました。

(注6) 前会計監査人である有限責任あずさ監査法人は、任期満了に伴い、平成22年6月30日付で本投資法人の会計監査人を退任しました。

(注7) 会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第9期 (平成22年3月31日)		第10期 (平成22年9月30日)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	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

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

2. 主要な保有資産

平成22年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入 比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ	14,782	81,929.74	77,778.08	94.9	17.4	店舗、駐車場、事務所
スペース銀座	5,079	5,515.43	5,386.26	97.7	5.0	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.6	宅地
スペース五反田	2,960	3,871.15	3,785.19	97.8	2.9	共同住宅、事務所
スペース麻布十番Ⅲ	2,693	1,755.31	1,700.14	96.9	2.1	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,690	3,915.81	3,757.59	96.0	2.4	共同住宅
S-RESIDENCE京橋	2,676	4,613.04	4,428.99	96.0	2.8	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ東品川	2,642	2,936.72	2,744.11	93.4	2.2	共同住宅
スペース大井山台	2,380	2,979.85	2,916.67	97.9	2.5	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ四谷坂町	2,376	2,453.17	2,423.06	98.8	1.9	共同住宅
合計	43,016	163,246.50	158,196.37	96.9	44.7	

3. 不動産等組入資産明細

平成22年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,515.43	5,080	5,079
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	2,019.10	1,480	1,672
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	2,062.10	1,750	1,906
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	781.02	745	681
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	1,706.54	1,250	1,306
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚30番11号	762.98	506	560
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	1,881.19	1,330	1,252
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	944.44	744	737
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	1,830	1,781
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	3,090.89	1,300	1,247
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	3,741.01	2,110	2,015
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市千種区今池三丁目12番28号	1,296.22	206	284
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	3,737.47	953	1,008
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	2,823.73	1,850	2,095
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	2,279.21	1,440	1,582
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	1,070.13	926	858
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	4,815.26	1,030	1,305
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨四丁目14番15号	2,619.17	1,440	1,553
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	4,613.04	2,560	2,676
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	1,656.02	954	1,195
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	1,285.83	750	808
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	1,804.48	902	1,038
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	2,630	2,960
住居-25	スペース大井山台	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,160	2,380
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	2,602.30	1,920	2,150
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	1,082.12	1,100	1,278
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	2,065.92	921	1,056
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,060	1,221
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	2,824.86	1,760	1,869
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	1,755.31	2,240	2,693
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	837	988
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	694	862
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	1,058.82	343	443
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	1,943.72	641	832
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697番	2,261.28	990	1,424
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	2,936.72	2,070	2,642
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	2,155.16	921	984
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	1,730	2,203
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,210	2,690
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	1,176.78	882	1,039
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	897.30	629	781
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	1,800	2,376
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,110	2,277
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	2,261.91	722	922
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	856.08	720	912
住居 小計			110,289.19	62,226	69,641
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	81,929.74	12,900	14,782
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	494.84	912	1,031
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	53,276.28	3,936	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	770.04	1,290	1,522
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	3,413.40	1,120	1,285
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	1,499.11	1,550	1,971
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	4,404.35	1,590	1,765
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中央丸1647番地7 他	6,092.20	1,070	1,380
商業施設 小計			151,879.96	24,368	28,474
合計			262,169.15	86,594	98,115

(注) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成22年9月30日を価格時点とする調査価額を記載しています。但し、浜松プラザの「期末算定価額」については、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」に基づき、不動産鑑定士が判断した鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第9期(平成21.10.1～平成22.3.31)				第10期(平成22.4.1～平成22.9.30)				
			テナント総数期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点(注2)(%)	賃貸事業収入期間中(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)	テナント総数期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点(注2)(%)	賃貸事業収入期間中(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)	
住居	住居-1	スぺーシア銀座	1	95.1	165	4.8	1	97.7	165	5.0	
	住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	1	88.6	49	1.5	1	94.7	51	1.5	
	住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	1	83.6	55	1.6	1	92.3	54	1.6	
	住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	1	96.8	22	0.7	1	96.1	22	0.7	
	住居-6	スぺーシア神田	1	91.1	44	1.3	1	94.4	43	1.3	
	住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	94.1	15	0.5	1	88.8	17	0.5	
	住居-8	スぺーシア北新宿	1	95.2	46	1.4	1	100.0	48	1.4	
	住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	97.5	26	0.8	1	100.0	27	0.8	
	住居-10	フィットエル駒形	1	95.5	64	1.9	1	96.2	68	2.1	
	住居-11	スぺーシア町田	1	95.5	53	1.6	1	99.2	55	1.7	
	住居-12	スぺーシア川崎	1	94.5	78	2.3	1	99.3	80	2.4	
	住居-13	今池アイリス式番館	1	90.2	14	0.4	1	86.8	15	0.5	
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	32	0.9	1	100.0	31	1.0	
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	100.0	68	2.0	1	100.0	68	2.1	
	住居-16	フィットエル亀戸	1	95.9	54	1.6	1	97.8	53	1.6	
	住居-17	スぺーシア目黒	1	97.5	30	0.9	1	95.5	29	0.9	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	77.5	38	1.1	1	88.8	39	1.2	
	住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1	94.8	48	1.4	1	95.0	49	1.5	
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	98.7	94	2.8	1	96.0	93	2.8	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	84.2	30	0.9	1	89.9	30	0.9	
	住居-22	スぺーシア白楽	1	94.8	31	0.9	1	98.2	30	0.9	
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	100.0	36	1.1	1	98.4	36	1.1	
	住居-24	スぺーシア五反田	1	93.0	87	2.6	1	97.8	95	2.9	
	住居-25	スぺーシア大井仙台坂	1	97.0	75	2.2	1	97.9	82	2.5	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	96.1	64	1.9	1	94.8	67	2.0	
	住居-27	フィットエル南麻布	1	96.2	36	1.1	1	96.2	36	1.1	
	住居-28	ラルテ城東	1	98.3	34	1.0	1	95.1	35	1.1	
	住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	1	96.9	40	1.2	1	97.9	41	1.2	
	住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	1	96.9	63	1.9	1	97.6	61	1.8	
	住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	1	97.5	71	2.1	1	96.9	71	2.1	
	住居-33	フィットエル板橋本町	1	100.0	27	0.8	1	96.9	29	0.9	
	住居-34	フィットエル大泉学園	1	89.4	27	0.8	1	96.6	26	0.8	
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	100.0	16	0.5	1	97.8	16	0.5	
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	86.6	26	0.8	1	96.4	26	0.8	
	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	98.9	42	1.2	1	95.6	41	1.2	
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	96.9	73	2.2	1	93.4	74	2.2	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	94.2	34	1.0	1	94.2	34	1.0	
	住居-41	ブレジオ西中島	1	96.5	69	2.0	1	98.3	72	2.2	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	91.9	80	2.4	1	96.0	79	2.4	
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	92.5	34	1.0	1	95.6	30	0.9	
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	97.3	25	0.8	1	90.9	22	0.7	
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	96.5	56	1.7	1	98.8	62	1.9	
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	96.7	87	2.6	1	99.4	86	2.6	
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	94.3	29	0.9	1	95.5	28	0.9	
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	94.5	27	0.8	1	97.2	24	0.7	
		住居 小計		45	94.5	2,237	65.8	45	96.5	2,261	67.8
	商業施設	商業-1	浜松プラザ	19	96.6	676	19.9	18	94.9	578	17.4
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	26	0.8	1	100.0	26	0.8
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	185	5.4	3	100.0	185	5.6	
商業-4		b-town南青山	1	94.7	36	1.1	1	100.0	38	1.2	
商業-5		コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.4	1	100.0	48	1.5	
商業-7		b-toss池袋	1	100.0	54	1.6	1	100.0	54	1.6	
商業-8		ジョイスクエア湯河原	1	100.0	85	2.5	1	100.0	86	2.6	
商業-9		ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	52	1.5	1	100.0	53	1.6	
		商業施設 小計		28	98.2	1,165	34.2	27	97.3	1,073	32.2
		合計		73	96.6	3,402	100.0	72	96.9	3,334	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。

(注2)賃借人が転借人に転貸借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成22年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
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	—	—

2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は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

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

営業期間	第6期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第7期 自平成20年10月1日 至平成21年 3月31日	第8期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	第9期 自平成21年10月1日 至平成22年 3月31日	第10期 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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期	第10期
(a) 資産運用報酬	212,371	207,051
(b) 資産保管手数料	10,500	10,480
(c) 一般事務委託手数料	28,468	26,951
(d) 役員報酬	6,600	5,100
(e) 会計監査人報酬	7,000	7,000
(f) その他の費用	66,499	99,517
合計	331,439	356,099

2. 借入状況

平成22年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年 7月31日	1,000	—	1.43441%	平成22年 7月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		1,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	—					
	株式会社三井住友銀行		500	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 2月26日	2,475	—	1.42980%	平成22年 8月31日	分割返済 (注2)	(注4)	
	住友信託銀行株式会社		2,079	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 3月9日	1,800	—	1.16091%	平成22年4月5日	期限一括	(注7)	
	株式会社三井住友銀行		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,300	1,300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600					
小計		12,554	3,200						
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 7月31日	500	500	2.24000%	平成23年 7月31日 (注5)	期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫	平成19年 8月2日	1,500	1,500	1.05385%	平成23年7月31日(注5)	期限一括	(注4)	
	株式会社あおぞら銀行		941	—					
	住友信託銀行株式会社		1,411	—					
	中央三井信託銀行株式会社		941	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		705	—					
	株式会社三井住友銀行		1,646	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941	—					
	株式会社日本政策投資銀行		941	941					
	株式会社みずほコーポレート銀行		470	470					
	株式会社三井住友銀行		470	470					
	農林中央金庫	2,352	2,352						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月29日	1,176	1,176	1.00385%	平成24年 8月2日	期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,176	1,176					
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100					
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	中央三井信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	住友信託銀行株式会社		400	400					
中央三井信託銀行株式会社	400		400						
株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 3月28日	600	600	1.54000%	平成23年 2月28日 (注5)	期限一括	(注4)		
株式会社三井住友銀行		200	200						

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社横浜銀行	平成20年 3月31日	550	—	0.83440%	平成22年 8月31日(注6)	期限一括	(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 5月9日	425	425	1.92000%	平成23年 5月9日 (注5)	期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		425	425					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 2月26日	2,574	2,561	1.42518%	平成23年 2月28日(注5)	分割返済 (注3)	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		2,574	2,561					
	株式会社池田泉州銀行	平成22年 7月30日	—	500	1.42000%	平成26年 2月28日	期限一括	(注4)	
	住友信託銀行株式会社		—	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,205					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,484					
	株式会社三井住友銀行		—	2,146					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社山口銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	1,300					
	株式会社七十七銀行		—	500					
	株式会社広島銀行		—	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 8月31日	—	2,200	1.17154%	平成25年 2月28日	期限一括	(注4)	
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		1,342						
小計		32,072	39,588						
合計		44,626	42,788						

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。
 (注2) 元本返済方法は、平成22年5月末日に11百万円を返済し、元本最終返済日に残額を返済しています。
 (注3) 元本返済方法は、平成22年5月末日を初回とし、以降、3ヶ月毎に各13百万円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します(当該日が営業日でない場合には、翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)
 (注4) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。
 (注5) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
 (注6) 平成22年7月30日付で期限前弁済しています。
 (注7) 資金使途は、第1回投資法人償還資金です。

3. 投資法人債

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

(注1) 資金使途は、借入金の返済等です。
 (注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1) 投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成22年5月14日	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約に係る変更契約締結	本投資法人の商号等の契約内容の変更及び利害関係者との物件売却に関する報酬の料率を取得時の報酬の料率と一致させるための変更を行うため、平成22年5月14日付で投資主総会での承認を停止条件として、変更契約を締結しました。

(2) 投資主総会

平成22年6月30日に本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	利害関係者との物件売却に関する報酬の料率を取得時の報酬の料率と一致させる変更及び法令の改正に伴う所要の変更等、原案のとおり規約の一部を変更しました。
執行役員1名選任の件	坂本光司氏が選任されました。 なお、任期は平成22年6月30日より2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	井上順一氏が選任されました。
監督役員2名選任の件	高松薫、小谷野幹雄の両氏が選任されました。 なお、任期は平成22年6月30日より2年間となります。
会計監査人選任の件	新日本有限責任監査法人が会計監査人に選任されました。

3. その他

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成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（ご参考） （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

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （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）
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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Sekisui House SI Investment Corporation

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成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）
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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別	前期 (ご参考) 自平成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	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同左 ②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。	①投資法人債発行費 同左 ②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
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同左
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期 (ご参考) 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。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成22年3月31日)	当期 (平成22年9月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 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	担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 2,517,320 信託土地 1,957,989 合 計 4,475,310
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 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	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 2,149,172 合 計 2,149,172
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自平成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	※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 賃貸事業収入 3,192,807 賃料収入 210,182 その他賃貸事業収入 3,402,989 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 317,258 管理業務費 73,054 水道光熱費 13,571 保険料 47,411 修繕費 192,213 固定資産税等 38,455 信託報酬 89,789 その他賃貸事業費用 611,620 減価償却費 1,383,373 不動産賃貸事業費用合計 2,019,616 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,383,373	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 3,203,795 賃料収入 130,584 その他賃貸事業収入 3,334,379 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 281,413 管理業務費 81,326 水道光熱費 13,744 保険料 68,427 修繕費 203,565 固定資産税等 41,360 信託報酬 98,963 その他賃貸事業費用 612,723 減価償却費 1,401,525 不動産賃貸事業費用合計 1,932,854 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,401,525

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (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 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 104,670口	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 発行済投資口数 115,070口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自平成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の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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	5,046
未払事業税損金不算入額	234
未払地方法人特別税損金不算入額	174
繰延税金資産合計	5,454
(繰延税金資産の純額)	5,454
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	39.33
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.28
その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14

〔金融商品に関する注記〕

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行います。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,380,843	2,380,843	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,298,059	3,298,059	—
(3) 営業未収入金	69,217	69,217	—
貸倒引当金	△15,048	△15,048	—
	54,169	54,169	—
資産計	5,733,072	5,733,072	—
(4) 営業未払金	63,549	63,549	—
(5) 短期借入金	12,554,000	12,554,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	19,185,000	19,185,000	—
(7) 投資法人債	5,000,000	5,049,860	49,860
(8) 長期借入金	12,887,000	12,889,705	2,705
負債計	49,689,549	49,742,114	52,565

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

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

(4) 営業未払金、(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金

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

(7) 投資法人債

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

(8) 長期借入金

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

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,380,843	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,298,059	—	—
(3) 営業未収入金	69,217	—	—
貸倒引当金	△15,048	—	—
	54,169	—	—
資産計	5,733,072	—	—

(注3) 投資法人債及び長期借入金の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	—	5,000,000	—
(2) 長期借入金	—	12,887,000	—
負債計	—	17,887,000	—

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	10,536
(2) 信託預り敷金及び保証金	4,434,328

(1) 差入敷金保証金

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

(2) 信託預り敷金及び保証金

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

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成22年3月31日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,582,357	1,577,676	△4,680

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した

場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,539,237	2,539,237	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,319,533	3,319,533	—
(3) 営業未収入金	55,749	55,749	—
貸倒引当金	△24,189	△24,189	—
	31,560	31,560	—
資産計	5,890,331	5,890,331	—
(4) 営業未払金	57,854	57,854	—
(5) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	18,322,000	18,322,000	—
(7) 投資法人債	5,000,000	5,031,729	31,729
(8) 長期借入金	21,266,500	21,311,789	45,289
負債計	47,846,354	47,923,373	77,018

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

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

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

(4) 営業未払金、(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金

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

(7) 投資法人債

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

(8) 長期借入金

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

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,539,237	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,319,533	—	—
(3) 営業未収入金	55,749	—	—
資産計	5,914,520	—	—

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	—	5,000,000	—
(2) 長期借入金	18,322,000	21,266,500	—
(3) 信託預り敷金及び保証金	283,407	1,133,629	23,617
負債計	18,605,407	27,400,129	23,617

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	10,536
(2) 信託預り敷金及び保証金	4,246,445

(1) 差入敷金保証金

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

(2) 信託預り敷金及び保証金

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

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成22年9月30日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,440,653	1,455,921	15,267

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日) (ご参考)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成22年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成21年10月1日から平成22年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,019,616千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
99,155,016	△566,903	98,588,112	88,476,980

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、資金的支出に該当する工事等(44,708千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(611,612千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成22年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。

当期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成22年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成22年4月1日から平成22年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,932,854千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
98,588,112	△472,141	98,115,970	86,594,140

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、資金的支出に該当する工事等(140,574千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(612,715千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成22年9月30日を価格時点とする調査価格あるいは鑑定評価額を記載しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	不動産業	5.15	賃貸事業収入	14,737	—	—
				解約違約金	1,418	—	—
利害関係人等	株式会社ジョイント・プロパティ	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	99,594	—	—
				仲介手数料	40,316	—	—
				修繕工事費	14,959	—	—
利害関係人等	株式会社アサミホテル	ホテル業	—	その他賃貸費用	18,934	—	—
利害関係人等	株式会社アサミホテル	ホテル業	—	賃貸事業収入	400	—	—
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	84
				賃貸事業収入	84	前受金	84
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬等	31,655	—	—
				一般事務委託手数料等	28,333	未払金	22,604
				その他営業外費用	1,602	—	—
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務受託報酬	1,400	未払金	1,470

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・プロパティ及び株式会社アサミホテルは平成22年3月8日付での資産運用会社株式の譲渡により、利害関係人等からは外れています。このため、「取引金額」欄には利害関係人等に該当しなくなった時点での残高を記載しています。

(注4) 積水ハウス株式会社は平成22年3月8日付での資産運用会社株式の取得により、利害関係人等になっています。

当期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

(単位:円)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	第三者割当による 新投資口の発行 (注3)	1,364,500	—	—
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	84
				賃貸事業収入	504	前受金	84
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬等	31,710	—	—
				一般事務委託手数料等	30,565	未払金	22,185
				その他営業外費用	6,131	—	—
				支払利息	3,580	未払費用	3,580
				長期借入金の借入	1,484,500	長期借入金	1,484,500
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運行事務受託報酬	6,100	未払金	1,470

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 発行価額は発行決議日である平成22年2月19日の前取引日までの直近1ヶ月 (平成22年1月19日から平成22年2月18日まで) の各取引日における東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値の平均価格 (174,936円、1円未満四捨五入) に相当する価格としました。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 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 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。	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。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 (ご参考) 自 平成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 (ご参考) 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>新投資口の発行 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日に払込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>【第三者割当による新投資口の発行】 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 割当先及び投資口数： 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 払込期日： 平成22年4月2日</p>	


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

独立監査人の監査報告書

平成22年11月15日

積水ハウス・S I 投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 井上 正孝 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・S I 投資法人の平成22年4月1日から平成22年9月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(単位：千円)

	前期 (自平成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)
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	—
短期借入れ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
長期借入れ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

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

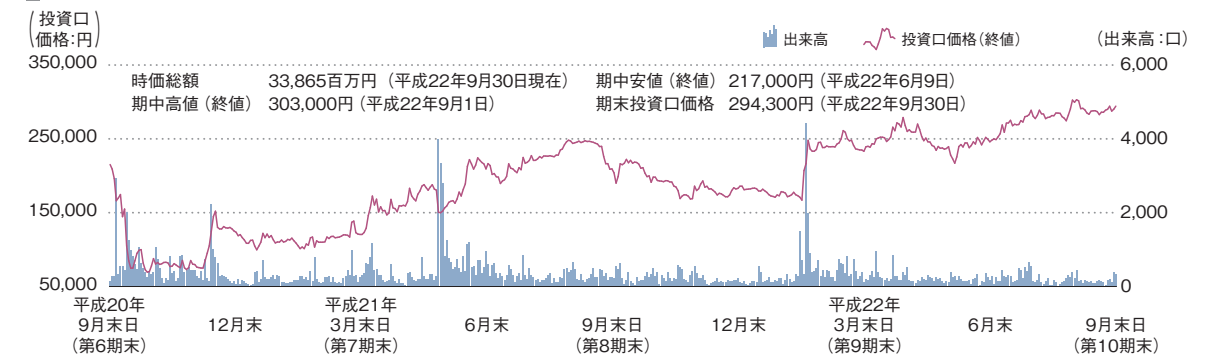
項目	期別 前期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	当期 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 自平成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	※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)	(単位：千円) (平成22年9月30日現在)
現金及び預金 2,380,843	現金及び預金 2,539,237
信託現金及び信託預金 3,298,059	信託現金及び信託預金 3,319,533
現金及び現金同等物 5,678,903	現金及び現金同等物 5,858,770

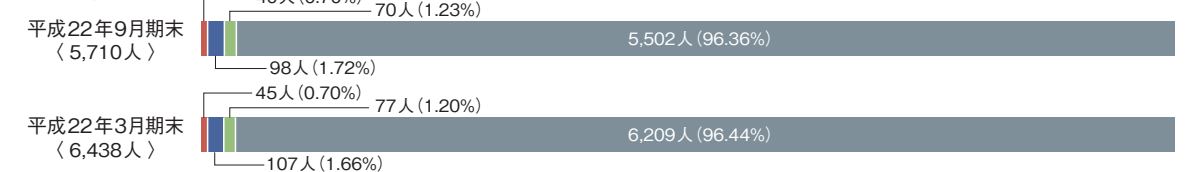
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

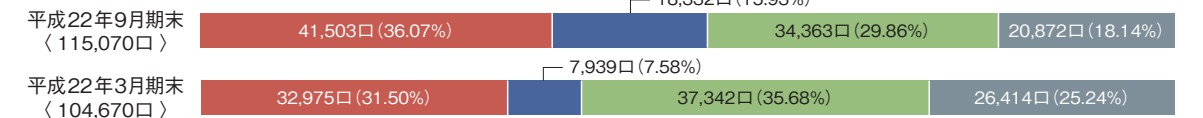


投資主の構成

●投資主数



●投資口数



投資主メモ

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

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