



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



iPhone用
 トップページ画面

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



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

第13期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日



フェーズⅡ、いよいよ始動

分配金水準の維持・向上のためのフェーズⅠの各施策を概ね引き継ぎフェーズⅡへ移行

スポンサー変更により、「積水ハウス・SⅠ 投資法人」として生まれ変わった平成22年から約2年。当期(第13期)からは、フェーズⅠで築いた盤石な財務基盤の下、フェーズⅡとして本格的な資産規模の拡大を目指す取り組みを始動させています。



— 本格的な資産規模拡大に向けた取り組みに着手 —

平成24年3月期 (第13期)

トピックス

Topics

運用資産の入替え	P.6
積和不動産等4社と パイプラインサポート契約を締結	P.10
住居3物件を新規取得	P.10
匿名組合出資持分を取得	P.12

フェーズⅠ

運用方針

財務基盤の安定化推進を最優先

戦略目標

分配金水準10,000円台への早期回復を目指す

第10期～第12期

フェーズⅡ

運用方針

本格的な資産規模の拡大による収益性の向上

戦略目標

分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す

平成24年3月期 (第13期)～

住居への
投資比率の
引上げ

積水ハウスの
高品質な賃貸住宅を
中心とした、ポート
フォリオの構築

積水ハウス・SⅠ 投資法人は、メインスポンサーフェーズⅡの各施策を推進していきます。

フェーズⅡの施策

スポンサーの信用力を活用

- 適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化 等

スポンサーのパイプラインを活用

- 住居物件を中心とした外部成長を推進 等

スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用

- スポンサーから取得した住居物件のプロパティ・マネジメント会社に積和不動産グループを採用 等

である積水ハウスとの更なる連携の下、

積水ハウス・SⅠ 投資法人の

特長

The features of SSI

日本有数のハウスメーカー
“積水ハウス”がメインスポンサー

賃貸需要が安定的な「東京圏」中心の
ポートフォリオを構築

メガバンク中心の国内有力金融機関
からなるバンクフォーメーション

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本年5月1日付で、積水ハウス・S I 投資法人の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に就任いたしました井上でございます。本年6月12日に開催された第5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。

積水ハウス・S I 投資法人の平成24年3月期(第13期)の運用状況をご報告申し上げます。本投資法人は、平成22年5月に立案・公表した「新たなステージにおける成長戦略」に沿って、前期にフェーズIの戦略目標「分配金水準10,000円台への早期回復」を達成し、当期からは「本格的な資産規模拡大による収益性の向上」を運用方針とするフェーズIIへ移行し、各施策を着実に実践してまいりました。

具体的には、平成24年1月に積和不動産株式会社等4社との間でパイプラインサポート契約を締結し、積水ハウスグループが企画・開発・保有する高品質の賃貸住宅等の物件取得ルートをも更に強化しました。平成24年2月及び3月には、積和不動産九州株式会社が開発した博多駅から徒歩圏内にあるマスト博多をはじめとする住居3物件を取得し、安定した収益の確保とポートフォリオの充実を図りました。また平成24年2月には、東京23区の築浅の賃貸住宅全15物件を運用資産とする匿名組合に出資することで、同運用資産の取得に係る優先交渉権を獲

得し、将来の物件取得機会を拡充しました。

更に平成24年3月には、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを通じて、3月30日付で商業施設である浜松プラザの一部を積水ハウス株式会社に、住居1物件を積和不動産株式会社に譲渡し、4月2日付で積水ハウス株式会社のプライムメゾンシリーズ4物件を取得する運用資産の入替を決定しました。特に保有資産の中で最大規模であった浜松プラザは、一部区画の空室期間の長期化や建物の老朽化等が見られていたため、今般の入替えによりポートフォリオの質が大幅に改善しました。

財務面では、引き続きバンクフォーメーションの強化や借入期間の長期化、金利の固定化を図り、堅固な基盤を維持しています。なお、平成24年3月には第2回投資法人債の償還を終えています。

これらの結果、期末の保有物件数は60物件、資産規模は101,006百万円となりました。ポートフォリオ全体の期末稼働率も、前期比1.0ポイント増の98.3%と、リーマン・ショック以降最高水準となりました。当期の業績は、営業収益が3,705百万円、営業利益が1,600百万円、当期純利益が1,164百万円となりました。また、1口当たり分配金は10,117円と、10,000円水準を引き続き維持しています。

本投資法人は、今後も高品質な住居物件を中心としたポートフォリオの構築を通じて、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として成長を続けてまいります。投資主の皆様にはこれまで同様のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

積水ハウス・S I 投資法人 執行役員
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

井上 順一

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成24年3月期(第13期) 1口当たり分配金 **10,117円**

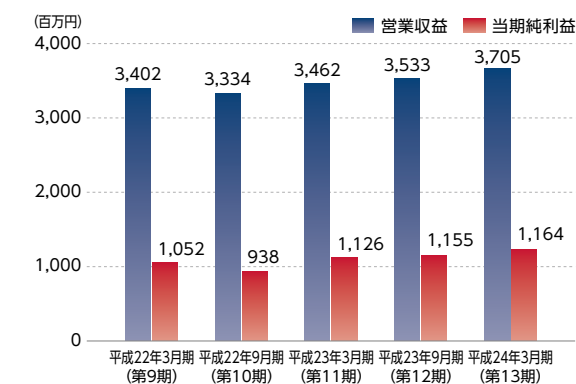
決算・分配状況

決算年月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月	平成24年3月	平成24年9月
期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期(予想)
営業収益(百万円)	3,402	3,334	3,462	3,533	3,705	3,550
営業利益(百万円)	1,688	1,576	1,655	1,622	1,600	1,608
経常利益(百万円)	1,053	956	1,144	1,156	1,165	1,170
当期純利益(百万円)	1,052	938	1,126	1,155	1,164	1,167
1口当たり分配金(円)	10,052	8,160	9,793	10,045	10,117	10,150

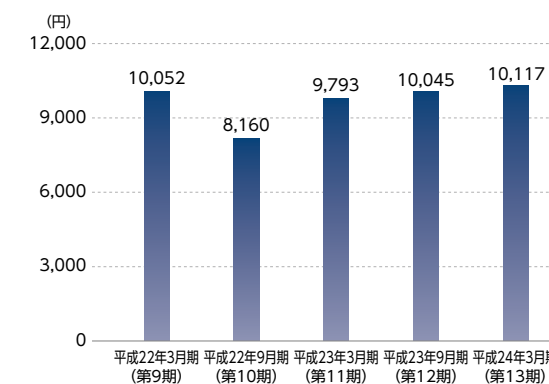
(注)平成24年9月期(第14期)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成24年5月16日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

運用成績の推移

●営業収益・当期純利益



●1口当たり分配金



平成24年3月期(第13期)の運用サマリー

決算・分配状況	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益3,705百万円、営業利益1,600百万円、当期純利益1,164百万円 1口当たり分配金 10,117円(当初予想比 △0.3%)
ファイナンス活動	<ul style="list-style-type: none"> 住居3物件の取得資金の新規借入れ(総額47億円) 平成24年3月に償還期限が到来した第2回無担保投資法人債償還資金の新規借入れ(50億円) LTV:51.5%(平成24年3月期(第13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):98.3%(平成24年3月期(第13期)末) 多様な取得ルートにより住居3物件を取得 浜松プラザの一部、スペース目黒不動産を譲渡 稼働率向上に向け、プロパティ・マネジメント会社と連携し様々な施策を実施

CONTENTS

2 フェーズII、いよいよ始動	14 財務活動 財務基盤の更なる安定化を推進	FINANCIAL SECTION ● I. 資産運用報告 ● II. 貸借対照表 ● III. 損益計算書 ● IV. 投資主資本等変動計算書 ● V. 注記表 ● VI. 金銭の分配に係る計算書 ● VII. 会計監査人の監査報告書 ● VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
4 投資主の皆様へ 決算ハイライト	15 投資方針等の変更 住居物件中心の総合型リートへの転換	
6 特集 運用資産の入替え 積水ハウスグループの強力なスポンサーサポート 浜松プラザ一部譲渡の目的	16 ポートフォリオマップ	
10 ポートフォリオマネジメント 積和不動産等4社とのパイプラインサポート契約 平成24年3月期(第13期)取得物件 匿名組合出資 稼働率の推移 ブランド戦略	18 ポートフォリオ物件一覧	
20 IR活動の実績とIRツールのご紹介	55 投資主インフォメーション	

質的向上を目指して~

TOPIC 1 ▶ 積水ハウスグループの強力なスポンサー

住居を中心としたポートフォリオの構築・ポートフォリオの質的向上の推進を強力なスポンサーサポートの下、運用資産の入替えを実施しました。

サポート

企図し、積水ハウスグループの

最大規模物件である
浜松プラザの一部をはじめとした
運用資産の譲渡

Change

積水ハウスの高品質な賃貸住宅
プライムメゾンシリーズ
4物件の取得

譲渡先	譲渡資産
積水ハウス SEKISUI HOUSE	浜松プラザの一部 <small>(イーストエリア一部・ウエストエリア全て)</small>
積和不動産 SEKISUI HOUSE GROUP	スペーシア目黒不動前

平成24年
3月30日譲渡
(第13期)

譲渡価格の合計
9,370百万円

取得先	取得資産
積水ハウス SEKISUI HOUSE	プライムメゾン御器所 プライムメゾンタ陽ヶ丘 プライムメゾン北田辺 プライムメゾン百道浜

平成24年
4月2日取得
(第14期)

取得価格の合計
4,800百万円



Asset Summary

各譲渡資産の概要 (注1)



商業-1	
浜松プラザの一部 (静岡県浜松市)	
譲渡価格	8,580百万円
帳簿価額	8,721百万円
鑑定評価額	7,339百万円
<small>参考) 浜松プラザ全体の取得価格等</small>	
取得価格	15,360百万円
帳簿価額	14,742百万円
鑑定評価額	12,970百万円

最大規模物件への
集中リスクの低減

浜松プラザイーストエリアの
準共有持分49%は継続保有



住居-9	
スペーシア目黒不動前 (東京都目黒区)	
譲渡価格	790百万円
帳簿価額	724百万円
鑑定評価額	776百万円

浜松プラザ一部譲渡
による分配金への
影響を抑制

(注1)「帳簿価額」は譲渡日現在の数値であり、「鑑定評価額」の価格時点は、浜松プラザは平成24年3月1日、スペーシア目黒不動前は平成24年3月16日です。

各取得資産の概要 (注2)



住居-58	
プライムメゾン御器所 (愛知県名古屋市中区)	
取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,670百万円
建築時期	平成20年10月28日



住居-59	
プライムメゾンタ陽ヶ丘 (大阪府大阪市)	
取得価格	810百万円
鑑定評価額	829百万円
建築時期	平成19年2月16日



住居-60	
プライムメゾン北田辺 (大阪府大阪市)	
取得価格	540百万円
鑑定評価額	551百万円
建築時期	平成18年6月13日



住居-61	
プライムメゾン百道浜 (福岡県福岡市)	
取得価格	1,810百万円
鑑定評価額	1,820百万円
建築時期	平成8年2月29日

(注2)「鑑定評価額」の価格時点は、平成24年3月1日です。

TOPIC 2 ▶ 浜松プラザ一部譲渡の目的 最大規模物件への集中リスクの低減

浜松プラザの課題

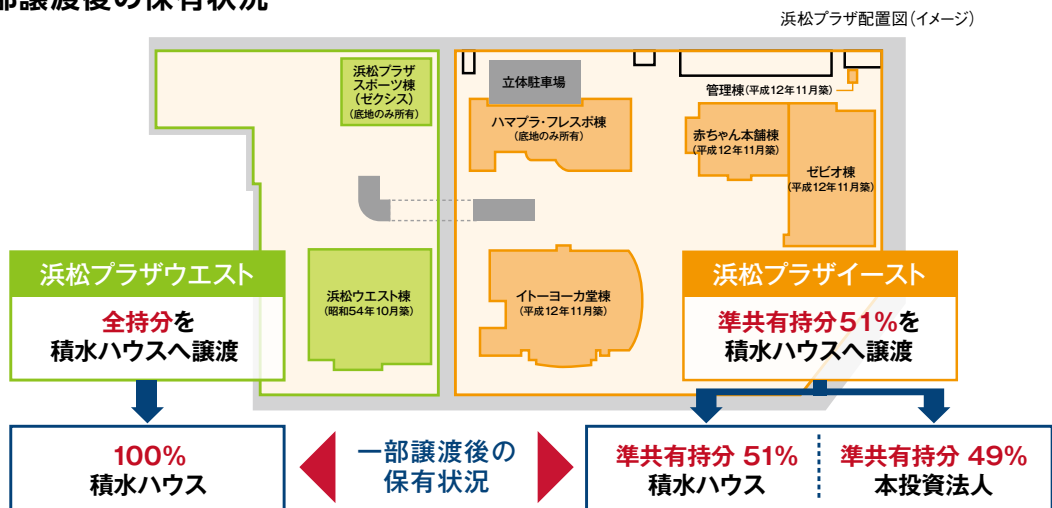
浜松プラザは、本投資法人が保有する資産の中で最大規模物件の商業施設であり、その賃貸面積は商業施設物件全体の約半分を占めていました。近年における競合環境などに起因して悪化した運用状況を回復させるべく、本投資法人では、浜松ウエスト棟の大規模リニューアルなどを通じて施設全体の活性化に注力し、一時88.1%にまで低下した稼働率は前期末には96.2%まで回復しました。しかし依然として浜松プラザウエストには空区画が一部残っていることに加え、中長期的視点に立っても、将来的な収益性低下が懸念されることなどから、最大規模物件への集中リスクの低減を企図した抜本的な打開策が必要と認識していました。

現状の課題認識	現状維持を前提とした中長期的な見通し
<ul style="list-style-type: none"> 一時88.1%にまで低下した稼働率は譲渡日前日時点において96.2%まで回復(空区画:約948坪) 併せて期中平均NOI利回りもリーシング強化策等が奏功し、第13期実績において5.0%まで回復 他方、浜松ウエスト棟における 一部区画の空室期間の長期化 	<ul style="list-style-type: none"> 既存テナントからの賃料減額・解約要請の圧力上昇懸念 施設の老朽化に伴う修繕費等の増加懸念
将来的な収益性低下懸念	

積水ハウスとの協力体制構築

浜松プラザの再生には、築年数が相当程度経過している浜松ウエスト棟の増改築など、再開発行為を視野に入れた対策をテナントの理解を得ながら進めていく必要があり、その再生期間も中長期に及ぶことが考えられます。そのため、本投資法人は浜松プラザを部分的に積水ハウスに譲渡することにより、積水ハウスとの協力体制を構築し、建物・設備管理やテナント管理における相互のノウハウを融合していくことで、浜松プラザの競争力の維持・向上を図っていきます。

一部譲渡後の保有状況

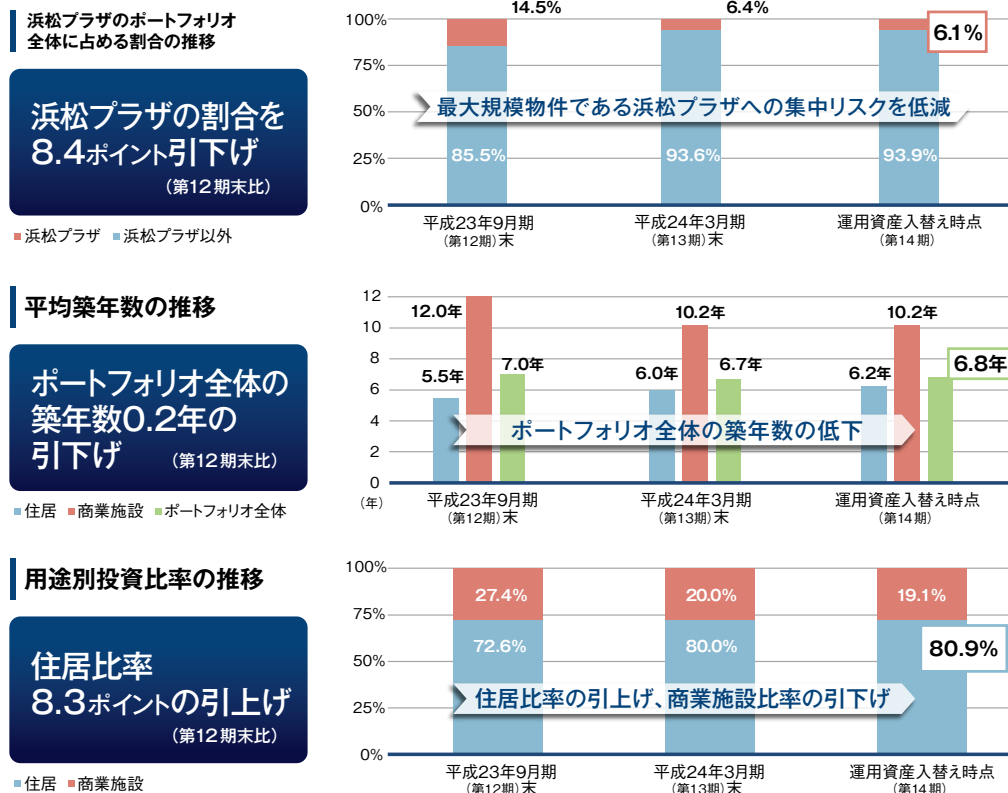


積水ハウスとの共同保有により
中長期的な運用戦略を推進

本投資法人及び積水ハウス相互の
ノウハウを融合し、浜松プラザの競争
力の維持・向上に注力

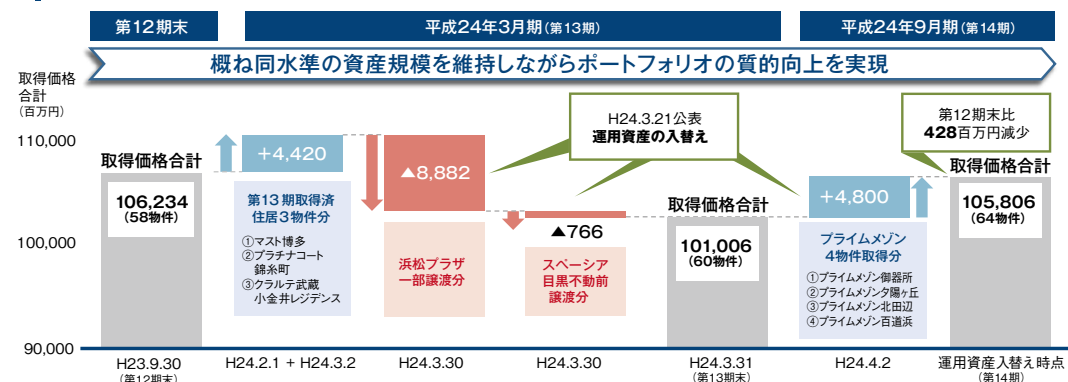
運用資産の入替えによるポートフォリオの質的向上

浜松プラザの一部譲渡とともに、住居1物件を譲渡(浜松プラザの譲渡損による分配金の減少を抑制する目的)し、代わりに住居4物件を取得することで、平成23年9月期(第12期)末と概ね同水準の資産規模を維持しながら、分配金水準の維持にも最大限配慮した運用資産の入替えが実現しました。この運用資産の入替えにより、浜松プラザ1物件への集中リスクが低減され、ポートフォリオ全体における住居比率が向上し築年数も浅くなるなど、ポートフォリオの質的改善が図られました。



(注)各指標の数値は、各取得資産の取得価格を基に算出しています。また、比率については小数点第二位を四捨五入しており、平均築年数については小数点第二位以下を切り捨てています。

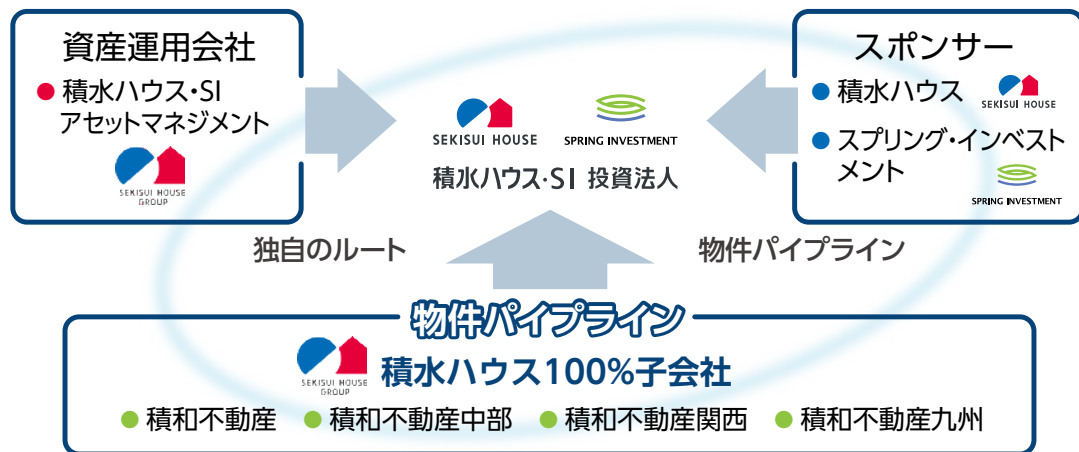
資産規模の推移



積和不動産等4社とのパイプラインサポート契約

平成24年1月11日、本投資法人のスポンサー2社に加え、積水ハウス100%子会社である積和不動産株式会社等4社との住居物件の取得を目的としたパイプラインサポート契約を締結し、物件パイプラインを拡充しました。これにより積水ハウスグループからの物件取得ルートをもっと強化しました。

物件取得ルートの多様化



平成24年3月期(第13期)取得物件

住居-55 マスト博多



物件取得ルート → 積和不動産九州の開発物件

博多駅まで徒歩圏内の生活利便性・交通利便性に優れたファミリータイプ物件

JR鹿児島本線及び福岡市地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約11分に位置し、最寄駅まで徒歩圏内にあることから交通利便性に優れており、また、博多駅から福岡市最大の繁華街である「天神」駅までは福岡市地下鉄空港線を利用して約5分と、福岡市の中心部に立地しています。平成23年3月の九州新幹線の全線開通及び「JR博多シティ」の開業に伴って、今後博多駅周辺の賃貸マンションの需要が好転していくことが期待されています。



ロビー

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	2,457.01㎡
延床面積	11,621.67㎡
建築時期	平成17年1月
賃貸可能戸数	156戸
取得価格	1,920百万円
鑑定評価額	1,950百万円(平成24年1月1日時点)※

※平成24年3月期(第13期)末時点の鑑定評価額は1,960百万円です。

住居-56 プラチナコート錦糸町



物件取得ルート → スプリング・インベストメントの物件情報

再開発により商業施設も充実、都心へのアクセス良好物件

JR総武本線「錦糸町」駅徒歩約7分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約8分に位置し、背後は大横川親水公園となっています。錦糸町エリアは駅周辺の再開発により年々商業施設が充実してきており、都心へのアクセスも良好であることから、都心通勤者等による賃貸需要も根強く、また、平成24年5月に東京スカイツリーが開業したこともあり、周辺エリアの利便性等の向上が期待され、今後も賃貸需要が堅調に推移することが見込まれます。



近隣の東京スカイツリー

所在地	東京都墨田区錦糸
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	338.57㎡
延床面積	1,718.10㎡
建築時期	平成18年9月
賃貸可能戸数	54戸
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,123百万円(平成24年1月1日時点)※

※平成24年3月期(第13期)末時点の鑑定評価額は、1,124百万円です。

住居-57 クラルテ武蔵小金井レジデンス



物件取得ルート → 独自のルート

周辺に大型商業施設・教育機関が充実するシングルタイプの駅近物件

JR中央線「武蔵小金井」駅徒歩約2分に位置するシングルタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、駅には「イトーヨーカドー」や「西友」等の大型商業施設が立地しており、高い商業利便性を有しています。周辺には大学・各種専門学校等の教育機関が多く、公共・公益的施設も充実しているため、主に学生からの底堅い賃貸需要が見込まれます。



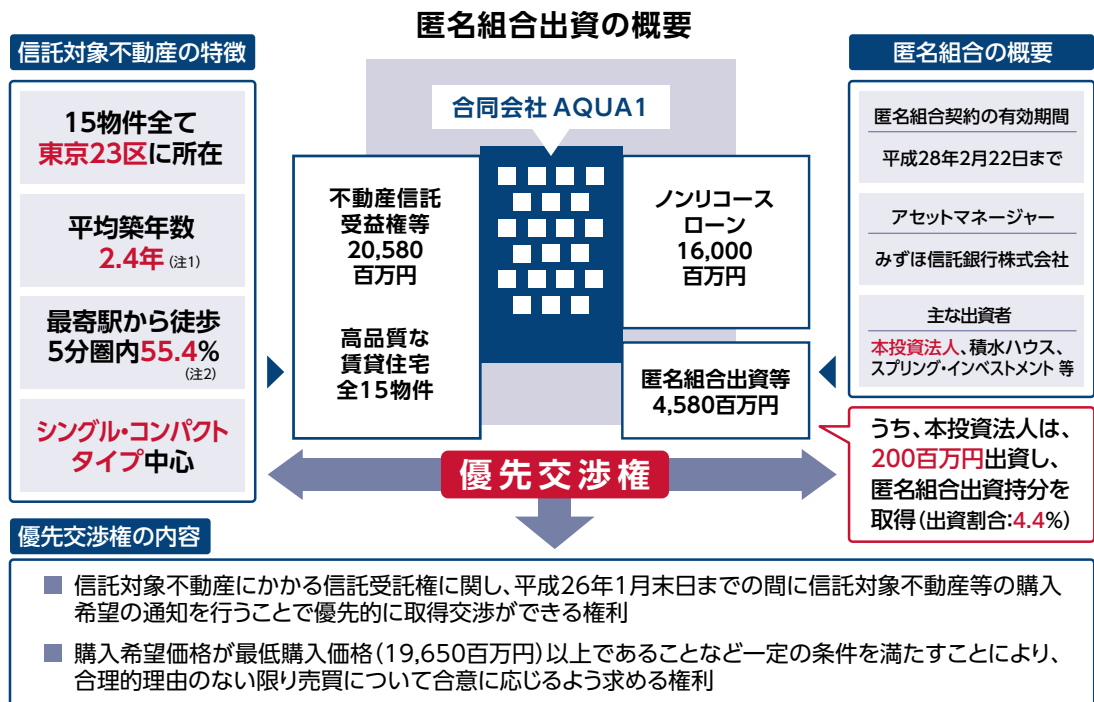
エントランスホール

所在地	東京都小金井市本町
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/鉄筋コンクリート造・地上13階・地下1階
敷地面積	520.25㎡
延床面積	2,676.36㎡
建築時期	平成17年2月
賃貸可能戸数	96戸(店舗1戸除く)
取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,570百万円(平成24年1月1日時点)※

※平成24年3月期(第13期)末時点の鑑定評価額は、上記記載の評価額と同額です。

匿名組合出資

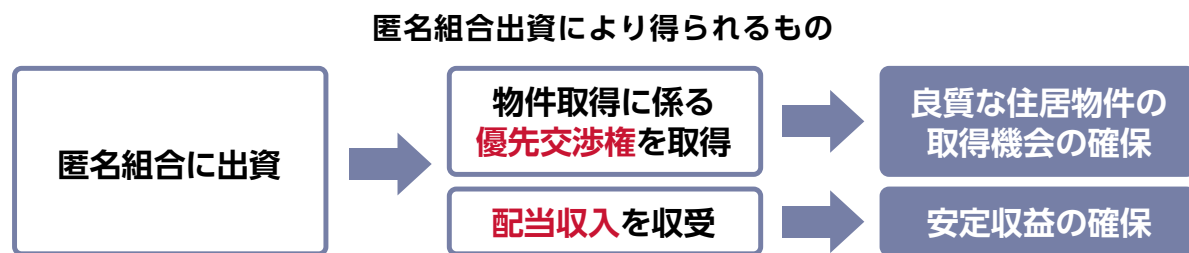
平成24年2月21日、匿名組合の営業者である合同会社AQUA1に200百万円(出資割合:4.4%)出資し、匿名組合出資持分を取得しました。この取得により、良質な住居物件の取得に係る優先交渉権を獲得するとともに、出資割合に応じて分配される利益の配当収入が見込まれます。



(注1)「平均築年数」は、平成24年3月31日を基準日として、信託対象不動産にかかる平成24年1月1日時点における鑑定評価額で加重平均して算出しており、小数点第二位以下を切り捨てています。
 (注2)各信託対象不動産にかかる平成24年1月1日時点における鑑定評価額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。

■ 本匿名組合出資持分取得の意義

信託対象不動産は、全15物件あり、①その全てが東京23区に所在、②平均築年数が2.4年と築浅、③最寄駅から徒歩5分圏内55.4%、④シングル・コンパクトタイプが中心、などの特徴があります。このような一定の競争力が認められる高品質な物件を取得できる権利を獲得したことにより、将来的なポートフォリオの充実が期待できるようになり、また、各信託対象不動産の賃料収入などを原資として分配される利益の配当収入により、匿名組合への出資期間中、安定収益も得ることができるようになりました。

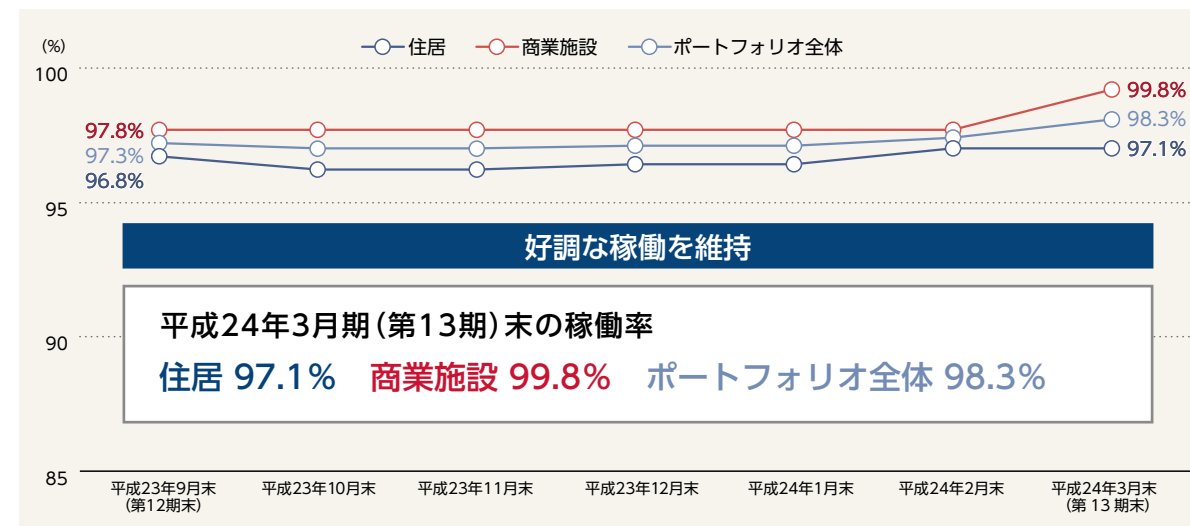


良質な住居物件の取得機会の拡充を通じ、将来的な本投資法人のポートフォリオの充実を期待

稼働率の推移

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社との連携の下、機動性・スピード感を意識したリーシングマネジメントの徹底や、賃貸マーケットの動向に留意したリーシング活動を行った結果、当期においては、ポートフォリオ全体で期末稼働率が98.3%とリーマン・ショック以降最高水準の稼働率を達成することができました。

また、テナントの入居期間の長期化を図るため、共用部の管理・美化推進の徹底やメンテナンス工事、テナントアンケートの実施による要望への対応などにより、テナント満足度向上策を推進しています。



ブランド戦略

新ブランド名
Esty Maison
 (エスティメゾン)

コンセプト

住まう方が安心できる高品質の住宅を、J-REITを通じて供給するという社会的使命と責任を果たしていくという強い思いを込め、最上級「est」よりイメージしたブランド名です。

本投資法人は、スポンサー変更前に取得した「スペーシア」シリーズ、「フィットエル」シリーズ及び「ジェイフラッツ」シリーズなどの住居物件を中心に、新ブランド「エスティメゾン」の導入を平成24年8月から順次進めていきます。これは、積水ハウスグループから取得した物件以外の住居物件(一部の物件を除きます。)について物件名称を統一してブランドの確立を図るとともに、「プライムメゾン」と併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進していくものです。

積水ハウスの都市型賃貸住宅「プライムメゾン」と調和する親和性の高いブランド名を賃貸住宅市場において展開することにより、住宅のトップメーカーとして確かな実績を有する積水ハウスとの関係性を強く示し、その品質性を訴求していくことを狙いとしています。

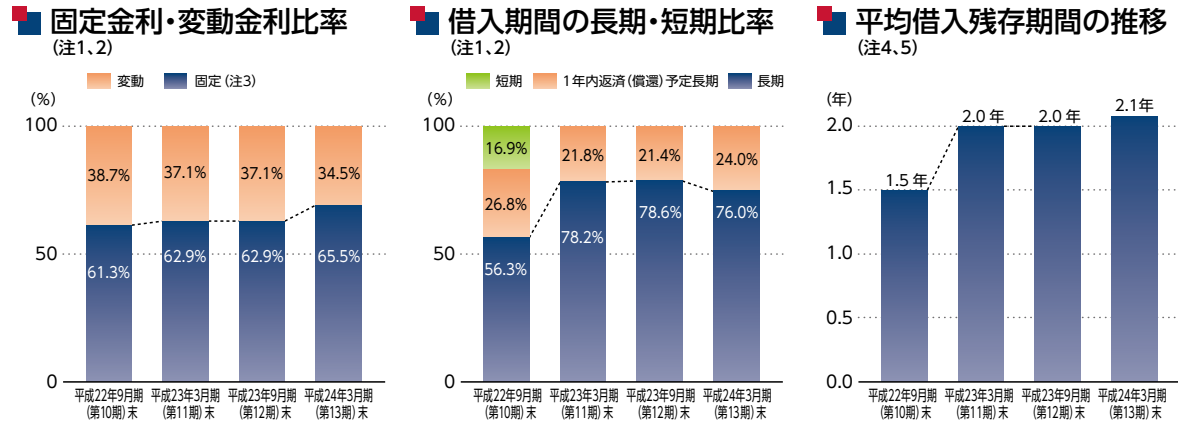
積水ハウス・S I 投資法人の主要ブランドの説明

Prime Maison (プライムメゾン)
 積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション

Esty Maison (エスティメゾン)
 本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション

財務基盤の更なる安定化を推進

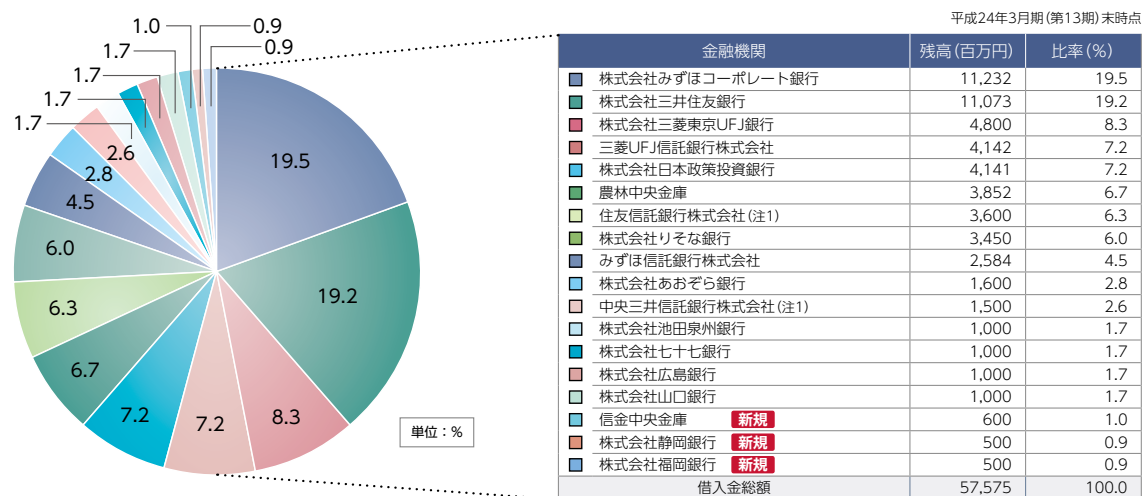
着実な成長を支えるため、引き続き財務基盤の安定化を図りました。平成24年2月に「マスト博多」及び「プラチナコート錦糸町」取得のため32億円の借入れを実行したほか、平成24年3月には「クラルテ武蔵小金井レジデンス」取得資金15億円及び第2回投資法人債償還資金50億円の借入れを行いました。これらは返済期限の分散化にも配慮したうえで、金利スワップ契約により金利の固定化を行っています。なお、第2回投資法人債は平成24年3月13日に償還し、現時点で投資法人債発行残高はありません。



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

バンクフォーメーション

- 国内有力金融機関を中心としたバンクフォーメーションの更なる強化 → **新規に3金融機関を招聘**



格付の状況

平成24年4月26日に、格付の方向性が変更されました。

格付機関	発行体格付	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A	安定的

→ **ポジティブに変更**

住居物件中心の総合型リートへの転換

本投資法人は、積水ハウスをメインスポンサーとする協働体制を確立して以来、積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略としてきました。この戦略の下、「住居・商業施設中心の総合型リート」から「住居物件を中心とする総合型リート」への転換を図ることなどを目的として、平成24年6月12日に開催された第5回投資主総会において、投資法人の規約の一部変更等が決議されました。

投資法人の規約の一部変更

- 主な変更内容 (平成24年6月12日付)
- 主たる投資対象を「**住居**」のみに変更
住居を中心とする外部成長を実現するべく、**商業施設の位置付け**を主たる投資対象から**分散投資の対象へと変更**
 - 取得・売却報酬の支払いに関する基準の変更
本投資法人が特定資産を取得又は売却した場合の報酬額算定の際に用いる乗率を0.4%に減じる取引相手の範囲を、本投資法人又は資産運用会社との**利益相反関係の実態に即して変更**
- ➡ これらに併せて、資産運用会社の社内規程である「運用ガイドライン」及び「利害関係者取引規程」も抜本的に変更

運用ガイドラインの変更

- 主な変更内容 (平成24年6月12日付)
- コア・アセットを「住居」のみとし、「商業施設」はバランス・アセットに変更(組入比率も変更)**
 - コア・アセットとして位置付けられる「住居」に「**運営型住居**」が含まれることの**明確化**
運営型住宅の範囲:専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設(例:学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅等)
 - 東京圏における重点的な投資エリアを**従来より広域的に設定**

(変更後)ポートフォリオ構築方針

アセット	用途別分散投資組入比率	地域別分散投資組入比率	具体的なエリア	
			比率	エリア
コア・アセット	住居	東京圏 主要都市部 (重点投資エリア)	70%程度	①東京都:23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県:横浜市、川崎市
		東京圏 其他都市部	東京圏 主要都市部と合わせて80%程度	①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏
		地方 主要都市部	20%程度	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏
バランス・アセット	商業施設等	0%~20%	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資する	

(注) 程度とは±10%をいいます。

利害関係者取引規程の変更

- 主な変更内容 (平成24年6月12日付)
- 利益相反関係の実態に即し**利害関係者の範囲を変更**(右表参照)
 - 利害関係者からの不動産等の取引金額の上限を不動産鑑定評価額等の105%以下から**不動産鑑定評価額等以下に引下げ**
 - 利害関係者に支払われる媒介手数料の上限を、**宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内に変更**

主な利害関係者の異動状況

主な関係法人	変更前	変更後
積水ハウス	○	○
積和不動産等4社	○	○
スプリング・インベストメント	-	○
合同会社AQUA1	○	-

平成24年6月12日の運用ガイドラインの変更に伴い、ポートフォリオ構築方針が変更になりました。本投資法人は、「東京圏主要都市部」の物件を重点的に、また、「東京圏その他都市部」及び政令指定都市をはじめとする「地方主要都市部」にも厳選のうえ投資を行い、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を図ります。

東京圏 主要都市部

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-10 フィットエル駒形
住居-12 スペース川崎	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-17 スペース目黒	住居-19 ジェイフラッツ巣鴨	住居-21 エルシエロ目黒本町	住居-22 スペース白楽
住居-24 スペース五反田	住居-25 スペース大井町台坂	住居-26 フィットエル品川サイド 香番館・式番館	住居-27 フィットエル南麻布	住居-30 スペース川崎Ⅱ	住居-31 スペース麻布十番Ⅲ	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-39 ジェイフラッツ東品川	住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前	住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山	住居-44 ジェイフラッツ千駄木	住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町	住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋	住居-53 トレディカーサ三軒茶屋	住居-54 ミテツツアC6
住居-56 プラチナコート錦糸町	住居-57 クラレ武蔵小金井レジテス	商業-2 b-town神宮前Ⅱ	商業-4 b-town南青山	商業-7 b-toss池袋			

地方主要都市部／福岡市

住居-35 ジェイフラッツ天神Ⅰ	住居-36 ジェイフラッツ天神Ⅱ	住居-46 ジェイフラッツ博多東	住居-47 ジェイフラッツ上呉服	住居-55 マスト博多	住居-61 プライムメゾン百道浜
					第14期取得

地方主要都市部／名古屋

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 プライムメゾン萱場公園	住居-58 プライムメゾン御器所
	第14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 スペース家本クラウンハイム
住居-41 プレジオ西中島	住居-59 プライムメゾン夕陽ヶ丘	住居-60 プライムメゾン北田辺	
	第14期取得	第14期取得	

東京圏 その他都市部

住居-11 スペース町田	住居-18 アクトビルズ八千代
住居-40 ジェイフラッツ王子みなみ野	住居-50 プライムメゾン武蔵野の杜

商業-5 コジマNEW上福岡店



商業-8 ジョイスクエア湯河原



地方主要都市部／その他地域

京都府京都市 住居-37 ジェイフラッツ四條西河原	静岡県浜松市 商業-1 浜松プラザ
大阪府泉南郡 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ	長野県上田市 商業-9 ベルプラザショッピングセンター

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人の平成24年3月期(第13期)末現在のポートフォリオサマリー及び保有している資産(60物件)並びに平成24年9月期(第14期)中の平成24年4月2日に取得した資産(4物件)の概要を記載しています。

■ ポートフォリオサマリー

平成24年3月期(第13期)末現在、本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

物件総数	60物件	平均築年数(ポートフォリオ全体)	6.7年
取得価格の合計	101,006百万円	平均築年数(住居のみ)	6.0年
稼働率(ポートフォリオ全体)	98.3%	PML(ポートフォリオ全体)	5.1%

■ 平成24年3月期(第13期)末保有資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	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	スペース銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,280	99.2
住居-3	スペース麻布十番II	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,480	96.0
住居-4	スペース恵比寿II	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,740	92.6
住居-5	スペース恵比寿III	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	740	96.1
住居-6	スペース神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,250	98.7
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	511	96.2
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,350	92.7
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,840	93.6
住居-11	スペース町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,360	94.4
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,130	97.3
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	197	91.9
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	961	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	1,930	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	98.0
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	963	100.0
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	1,090	100.0
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	97.3
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,600	98.9
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	969	100.0
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	801	98.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	925	100.0
住居-24	スペース五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,620	93.2
住居-25	スペース大井仙台北	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,310	97.6
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	1,940	99.0
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,090	96.2
住居-28	ラルデ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	897	96.8
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,000	100.0
住居-30	スペース川崎II	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,830	97.7
住居-31	スペース麻布十番III	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,220	94.5
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	852	100.0
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	718	100.0

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	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-35	ジェイフラッツ天神東I	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	356	100.0
住居-36	ジェイフラッツ天神東II	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	654	97.6
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,020	97.7
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	2,170	99.2
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	936	87.2
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,860	99.2
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	2,310	95.2
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	911	100.0
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	622	97.3
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,770	96.7
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	2,140	98.3
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	738	98.5
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	737	100.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	5,116.62	4,412.42	1,560	1,690	94.0
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	1,240	95.6
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	679	92.4
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区	473.85	1,006.89	714	733	97.0
住居-54	ミテツアC6	東京都板橋区	773.48	5,249.34	2,260	2,300	96.8
住居-55	マスト博多(注4)	福岡県福岡市	2,457.01	11,621.67	1,920	1,960	100.0
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区	338.57	1,718.10	1,050	1,124	93.1
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市	520.25	2,676.36	1,450	1,570	86.3
住居小計(52物件)			43,702.10	161,977.21	80,830	73,994	97.1
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市	99,135.98	53,975.49	6,477	5,615	100.0
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	895	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	大阪府泉南郡	53,231.66	-	4,697	3,786	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,200	92.3
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,120	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,540	88.8
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,500	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市	23,304.57	6,203.26	1,337	1,120	100.0
商業施設小計(8物件)			186,867.77	72,690.19	20,175	16,777	99.8
ポートフォリオ合計(60物件)			230,569.87	234,667.40	101,006	90,771	98.3

(注1)「期末算定価額」は、平成24年3月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
(注2)「稼働率」は平成24年3月末日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3)「スペース五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有者の共有持分)の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18m²、1,148.58m²、867.27m²及び2,253.07m²です。
(注4)マスト博多は、独立行政法人都市再生機構が土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。
(注5)本投資法人は、浜松プラザグリーンの信託受益権の準共有持分49%を保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」は浜松プラザグリーンの全体の面積を記載しています。
(注6)りんくう羽倉崎プラザは賃地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。
(注7)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 平成24年9月期(第14期)取得資産

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注1)
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋	1,429.67	4,691.72	1,640	1,670
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	547.15	2,336.49	810	829
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	640.92	2,112.46	540	551
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	4,069.42	8,945.61	1,810	1,820

(注1)「鑑定評価額」は、平成24年3月1日を価格時点とする鑑定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。

IR活動の実績とIRツールのご紹介

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

年間スケジュール(予定)

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっています。(ホームページにて適宜情報開示)



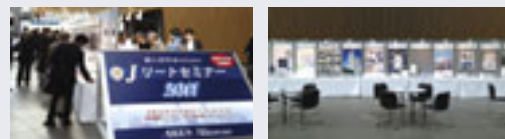
個人投資家向けイベントの参加実績

平成24年3月期(第13期)において、以下の個人投資家向けイベントに参加しました。

「Jリートセミナー2011」

～一般社団法人不動産証券化協会(ARES)～

開催日時: 平成23年11月26日
開催会場: 東京国際フォーラム
形式: IR説明会・資料コーナーへの資料設置

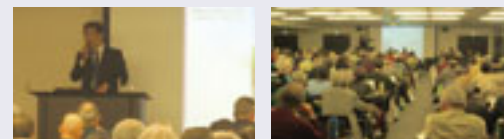


資料コーナー

個人投資家セミナー(大阪)

～大和証券キャピタル・マーケット株式会社(注)～

開催日時: 平成23年12月11日
開催会場: 大和証券 大阪支店
形式: IR説明会

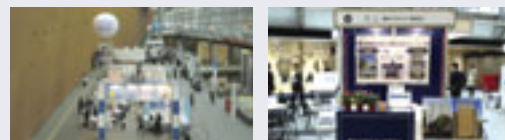


IR説明会

「Jリートフェア2012」

～一般社団法人不動産証券化協会(ARES)～

開催日時: 平成24年3月9日・10日
開催会場: 東京国際フォーラム
形式: IR説明会・ブース展示

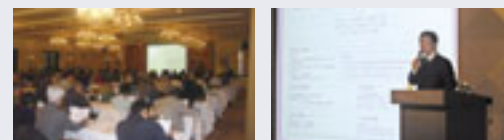


展示ブース

ダイワJ-REITキャラバン(札幌)

～大和証券キャピタル・マーケット株式会社(注)～

開催日時: 平成24年3月4日
開催会場: ホテルオークラ札幌
形式: IR説明会



IR説明会

(注)平成24年4月1日付けで、合併により大和証券株式会社となりました。

ホームページのご紹介

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

投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指し、下記のコンテンツを追加しました。

01 Topics NEW H24.1.27 追加

新規物件取得情報や、イベントへの参加情報などのトピックスをご覧ください。

02 コーポレートガバナンス NEW H24.2.1 追加

投資法人の資産運用に係るコンプライアンス(法令遵守)体制や、利益相反対策、リスク管理体制を説明しています。



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月		自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成22年10月1日 至平成23年3月31日	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	自平成23年10月1日 至平成24年3月31日
営業収益	百万円	3,402	3,334	3,462	3,533	3,705
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,402)	(3,334)	(3,462)	(3,533)	(3,645)
営業費用	百万円	1,714	1,757	1,806	1,911	2,104
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,383)	(1,401)	(1,487)	(1,564)	(1,550)
営業利益	百万円	1,688	1,576	1,655	1,622	1,600
経常利益	百万円	1,053	956	1,144	1,156	1,165
当期純利益	(a) 百万円	1,052	938	1,126	1,155	1,164
総資産額	(b) 百万円	104,750	104,422	107,352	109,664	112,800
(対前期比)	%	(△0.2)	(△0.3)	(+2.8)	(+2.2)	(+2.9)
純資産額	(c) 百万円	49,756	51,462	51,650	51,679	51,687
(対前期比)	%	(△0.0)	(+3.4)	(+0.4)	(+0.1)	(+0.0)
出資総額	百万円	48,704	50,523	50,523	50,523	50,523
発行済投資口数	(d) 口	104,670	115,070	115,070	115,070	115,070
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	475,363	447,227	448,860	449,112	449,183
分配総額	(e) 百万円	1,052	938	1,126	1,155	1,164
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,052	8,160	9,793	10,045	10,117
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,052)	(8,160)	(9,793)	(10,045)	(10,117)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.0 (2.0)	0.9 (1.8)	1.1 (2.2)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)
自己資本利益率	(注2) %	2.1 (4.2)	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)	2.2 (4.5)	2.3 (4.5)
自己資本比率	(c)/(b) %	47.5	49.3	48.1	47.1	45.8
(対前期比増減)		(+0.1)	(+1.8)	(△1.2)	(△1.0)	(△1.3)
配当性向	(注3) %	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	53	53	57	58	60
総賃貸可能面積	m ²	263,196.48	262,169.15	272,273.12	276,314.61	237,289.73
期末稼働率	(注4) %	96.6	96.9	96.6	97.3	98.3
当期減価償却費	百万円	611	612	649	672	695
当期資本的支出額	百万円	44	29	346	49	30
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	2,631	2,545	2,625	2,641	2,789

(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。

1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社（以下、「積水ハウス」といいます。）と、国際的なファンド・マネージャーである株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といい、積水ハウスと併せて、以下「スポンサー」と総称します。）をスポンサーとする投資法人であり、「住宅中心の総合型リート」として安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、「ジョイント・リート投資法人」として投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8973）しました。その後、平成22年3月に本投資法人のスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、本投資法人のブランドイメージを確立するため、本投資法人の商号を平成22年6月30日付で「積水ハウス・S I 投資法人」に変更しました。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部（各地域の詳細については、後記「投資法人の運用資産の状況 1.本投資法人の財産の構成」における脚注をご参照下さい。以下同じです。）の住居（住居を主とする複合施設を含みます。以下同じです。）及び商業施設（小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。）から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

当期における日本の景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、被災した設備の復旧等により設備投資に緩やかな増加がみられ、また、個人消費が自動車に対する需要刺激策等の効果もあって底堅さを増してきていることなどもあり、緩やかに持ち直しています。

こうした環境のなか、J-REIT市場においては、平成24年2月に日本銀行が追加的な金融緩和等を公表したことに加えて、欧州債務問題に対する警戒感の後退や円高が一服したことなどもあり投資家心理が改善した結果、東証REIT指数は平成24年2月以降大幅に上昇しました。

他方、地価動向については、平成24年1月1日時点の地価公示によると、全国平均の地価は、住宅地・商業地ともに4年連続の下落となりましたが、下落率は2年連続で縮小傾向を示しています。また、東京圏の住宅地では、地価の上昇地点数が前年調査より減少しており、東日本大震災後における不動産取引の低迷による影響と考えられますが、全国の地価の上昇地点数は、全用途で前年調査より増加しています。特に三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）をいいます。）においては、住宅地は商業地に比べて下落率が小さくなっており、地価上昇地点数はマンション需要の旺盛な地点に集中していることから、マンション需要が地価の回復を牽引しているものと考えられます。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

政令指定都市などの大都市においては、他地域からの人口流入などにより世帯数が増加基調で推移しているなかで、生活利便性・都心接近性を重視する住宅志向などを背景に、マンションに居住する世帯が増加している状況にあります。特にマンションの居住世帯数は、世帯総数の増加を上回るペースで増加しており、なかでも賃貸マンションに関しては、分譲マンションを上回るペースで居住世帯数が増加している状況となっています。

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告（平成24年3月分）によると、平成23年12月まで4か月連続前年同月比で減少していた賃貸住宅の着工数とその翌月より3か月連続で増加に転じたものの、着工戸数は最盛期に比べ依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は過小供給の状況にあると考えられます。

B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成23年年間回顧）によると、平成23年10～12月期の小売業販売額は、薄型テレビやエアコン、冷蔵庫などの販売が不調だったものの、前年の買い換え補助制度終了により減少していた環境対応車の販売が反動により大幅に増加したことに加え、コンビニエンスストアなどにおいて、前年10月からのたばこ値

上げに伴う買い控えの反動があったことなどにより、5四半期ぶりに増加しました。大型小売店（百貨店、スーパー）では、コートや鍋物関連商材等が気温の低下とともに動きがみられたものの、全般的には衣料品の不調などにより低調でした。

店舗賃料に関しては、復興需要などにより一部のエリアで賃料の上昇がみられたものの、エリアによって傾向は異なっており、全国的にはほぼ横ばいで推移しています。

(ロ) 運用実績

A. 資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成23年9月期末に保有していた58物件、取得価格（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）の合計106,234百万円で運用を開始し、平成24年2月に住居2物件（取得価格の合計2,970百万円）、同年3月に住居1物件（取得価格1,450百万円）を取得しました。また、同年3月に商業施設1物件の一部（譲渡価格8,580百万円（譲渡対象部分に係る取得価格8,882百万円））及び住居1物件（譲渡価格790百万円（取得価格766百万円））の譲渡を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は60物件（住居52物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は101,006百万円（住居80,830百万円、商業施設20,175百万円）となりました。

[運用資産の入替え]

本投資法人が平成24年3月に実施した資産の譲渡は、本投資法人が保有する商業施設であり最大規模物件でもある浜松プラザの一部を積水ハウスへ、住居物件であるスぺーシア目黒不動前を積和不動産株式会社へそれぞれ譲渡したのですが、併せて同年4月（平成24年9月期）に積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」4物件を取得しており、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートにより運用資産の入替えを実施し、ポートフォリオの質的向上を推進しています。

[物件取得ルート・取得機会の拡大]

本投資法人及び資産運用会社は、平成24年1月に積水ハウスグループの一員である積和不動産株式会社との間で「優先交渉権等に関する契約」を、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を、それぞれ締結し、同グループからの物件取得ルートの更なる強化を図るとともに、同年2月に積和不動産九州株式会社より同社が開発・保有する「マスト博多」を取得し、同グループの物件供給力を活用した外部成長を図りました。また、本投資法人は、同月に、東京都内に所在する築年数が浅い住居15物件に係る不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得することにより、当該住居15物件の取得に係る優先交渉権を獲得しました。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向及びテナントの需要動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。

住居については、物件特性に応じ、適切な賃料設定を意識したリーシング活動を行い、エントランスのリニューアルを始めとするテナント満足度向上策等も実施しました。前期に引続き高水準の契約更新率を維持し、住居全体の稼働率は平成24年3月末日現在97.1%となりました。

商業施設については、プロパティ・マネジメント会社との連携によるリーシングマネジメントを着実に実施した他、空区画が生じていた浜松プラザの一部譲渡の効果もあり、商業施設全体の稼働率は平成24年3月末日現在99.8%となっています。

(3) 資金調達概要

当期において本投資法人は、財務基盤の安定性を意識した資金調達を実施しました。平成24年2月に物件取得資金に充当するため、3,200百万円を長期借入（借入期間：約3年1か月）により調達し、同年3月に同じく物件取得資金に充当するため、1,500百万円を長期借入（借入期間：約5年）により調達しました。また、同年3月には第2回無担保投資法人債の償還資金に充当するため、5,000百万円を長期借入（借入期間：約5年）により調達し、同投資法人債の償還を行いました。なお、変動金利であるこれらの借入れは、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子

負債残高は58,073百万円（1年内返済予定の長期借入金13,929百万円、長期借入金43,646百万円、有利子保証金497百万円）となっています。

また、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、当期末現在において、発行体格付「A（安定的）」となっています（平成24年4月26日付で、株式会社格付投資情報センターより、格付の方向性を「ポジティブ」に変更することが公表されています。）。なお、本投資法人は、資金調達手段の多様化、機動的な資金調達の確保を目的として平成22年2月に行った投資法人債の発行登録の効力が平成24年2月で消失したため、改めて以下の投資法人債の発行登録を行っています。

【投資法人債の発行登録の概要】

発行登録の対象	発行予定額	発行予定期間
投資法人債(短期投資法人債を除きます。)	1,000億円	平成24年2月15日から平成26年2月14日まで

(4)業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、資産の一部譲渡に伴う譲渡損が発生したものの、運用資産が高稼働で推移したことなどもあり、当期の実績として、営業収益は3,705百万円、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1,600百万円となり、経常利益は1,165百万円、当期純利益は1,164百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,117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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月	平成24年3月
最高	262,900円	304,500円	394,000円	381,000円	354,000円
最低	161,000円	210,200円	258,300円	280,100円	259,200円

4. 分配金等の実績

当期（第13期）の分配金は、1口当たり10,117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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成22年10月1日 至平成23年3月31日	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	自平成23年10月1日 至平成24年3月31日
当期末処分利益総額	1,052,220千円	939,029千円	1,126,993千円	1,155,971千円	1,164,203千円
利益留保額	77千円	58千円	112千円	92千円	40千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,052,142千円 (10,052円)	938,971千円 (8,160円)	1,126,880千円 (9,793円)	1,155,878千円 (10,045円)	1,164,163千円 (10,117円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,052,142千円 (10,052円)	938,971千円 (8,160円)	1,126,880千円 (9,793円)	1,155,878千円 (10,045円)	1,164,163千円 (10,117円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成24年4月）によると、日本経済の先行きについては、輸出が増加基調に復するほか、復興需要の増加が公的需要・民間需要の両面で、景気の押し上げに寄与することで、平成24年度前半には緩やかな回復経路に復していくと考えられています。但し、復興関連需要や企業・家計の中長期的な成長期待に関する不確実性がある中で、海外経済の動向やわが国の財政の持続可能性を巡る様々な問題の行方によっては、今後の見通しに一定の下振れが生じる可能性があり、動向を注視していく必要があると考えられます。

このような環境下、不動産取引市場は、東日本大震災後の一時的な停滞からは回復し、J-REITや私募ファンドなどを中心として、投資意欲は高まってきているものの、市場に流通している投資対象となり得る物件は少ない状態が続いています。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を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

(2)運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から、高品質な賃貸住宅を中心としたポートフォリオの構築をより強力かつ適切に推進していくために、資産運用の対象及び方針の改定を含む規約の一部変更を予定しており、併せて、資産運用会社において運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を改定します。本投資法人は、これらに定める運用方針等のもと、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指します。

そのため、コア・アセットへの投資については、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループからの運用資産の取得を本投資法人の成長戦略の基軸におき、同じくスポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努め、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

B. 内部成長戦略

本投資法人は、保有物件の運用において引き続き効果的なリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を継続していきます。具体的には、既存住居物件においてプロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により収益力の維持・向上を図る他、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件（一部の物件を除きます。）に係るブランド名に関し、「エスティメゾン」を導入することで、「プライムメゾン」と併せて本投資法人のブランド訴求力を高め、リーシング活動の更なる強化を目指します。

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応

していきます。また、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図るとともに、リーシング活動の更なる強化を図っていきます。

(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%を目処としますが、従前からの方針のとおり、当面の間、保守的な水準を維持することを基本とします。一方で、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資主総会

平成24年4月27日開催の役員会において、平成24年6月12日に本投資法人の第5回投資主総会を開催することを決定しました。

なお、議案の詳細については「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

B. 取得済資産

平成24年4月2日付で、以下の4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-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市長区阿由知通	1,640	平成24年4月2日
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	810	平成24年4月2日
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	540	平成24年4月2日
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	1,810	平成24年4月2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。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第9期 平成22年3月31日現在	第10期 平成22年9月30日現在	第11期 平成23年3月31日現在	第12期 平成23年9月30日現在	第13期 平成24年3月31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	115,070	115,070	115,070	115,070
出資総額 (百万円)	48,704	50,523	50,523	50,523	50,523
投資主数 (人)	6,438	5,710	5,412	5,547	6,079

2. 投資口に関する事項

平成24年3月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,519	22.17
ゴールドマンサックスインターナショナル	10,707	9.30
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)	6,666	5.79
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,938	5.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,913	5.13
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	3,627	3.15
ノムラバンクグループセンブルグエスエー	3,274	2.84
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	3,000	2.60
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
合 計	75,044	65.21

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

3. 役員等に関する事項

第13期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	坂本 光司 (注2)	積水ハウス・S I 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	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人 (注3)	新日本有限責任監査法人	-	10,300 (注4)

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

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

(注2) 執行役員坂本光司は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・S I 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。なお、坂本光司は、平成24年5月1日付で同会社の代表取締役社長を退任し、専務取締役に就任しています。

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

(注4) 公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項以外の業務 (非監査業務) である開示情報の確認業務2,000千円を含みます。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年3月31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・S I 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・S I アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者 (納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社

■ 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 (注1)	第12期 (平成23年9月30日)		第13期 (平成24年3月31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	34,815	31.7	33,891	30.0
		東京・周辺都市部	24,387	22.2	26,870	23.8
		地方主要都市部	15,942	14.5	17,811	15.8
		住居計	75,145	68.5	78,572	69.7
	商業施設	28,482	26.0	19,653	17.4	
小計			103,627	94.5	98,226	87.1
匿名組合出資持分(注3)			-	-	206	0.2
預金・その他の資産			6,036	5.5	14,367	12.7
資産総額計			109,664	100.0	112,800	100.0

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

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

(注3) 合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

平成24年3月31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(注)	6,021	30,516.72	30,516.72	100.0	16.0	店舗、駐車場、事務所
スペーシア銀座	4,988	5,515.43	5,468.67	99.2	4.8	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.1	宅地
スペーシア五反田	2,909	3,871.15	3,607.81	93.2	2.5	共同住宅、事務所
スペーシア麻布十番Ⅲ	2,670	1,755.31	1,657.95	94.5	1.8	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,638	3,915.81	3,726.70	95.2	2.2	共同住宅
ジェイフラッツ東品川	2,593	2,936.72	2,912.63	99.2	2.0	共同住宅
S-RESIDENCE京橋	2,581	4,613.04	4,562.12	98.9	2.5	共同住宅、店舗
スペーシア大井仙台坂	2,342	2,979.85	2,908.65	97.6	2.2	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ四谷坂町	2,330	2,453.17	2,372.52	96.7	1.6	共同住宅
合計	33,811	111,833.48	111,010.05	99.3	40.8	

(注) 当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成24年3月31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1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,280	4,988
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,480	1,646
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	1,740	1,884
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	740	671

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1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,250	1,284
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町30番11号	信託受益権	762.98	511	551
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,350	1,231
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	1,840	1,745
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,360	1,209
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	信託受益権	3,741.01	2,130	1,968
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	197	278
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	信託受益権	3,737.47	961	981
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	1,930	2,044
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,279.21	1,440	1,541
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	963	842
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	信託受益権	4,815.26	1,090	1,262
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,440	1,527
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,600	2,581
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	969	1,175
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	801	785
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	信託受益権	1,804.48	925	1,015
住居-24	スペーシア五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	2,620	2,909
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,310	2,342
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	1,940	2,107
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,090	1,258
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	897	1,040
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,000	1,195
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	信託受益権	2,824.86	1,830	1,833
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	信託受益権	1,755.31	2,220	2,670
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	信託受益権	1,274.49	852	969
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	信託受益権	1,362.36	718	845
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	信託受益権	1,058.82	356	427
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	信託受益権	1,943.72	654	803
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	信託受益権	2,261.28	1,020	1,387
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	信託受益権	2,936.72	2,170	2,593
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	信託受益権	2,155.16	936	960
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	信託受益権	3,643.42	1,860	2,139
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	信託受益権	3,915.81	2,310	2,638
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	信託受益権	1,176.78	911	1,016
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	信託受益権	897.30	622	764
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	信託受益権	2,453.17	1,770	2,330
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	信託受益権	9,106.08	2,140	2,213
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	信託受益権	2,261.91	738	896
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	信託受益権	856.08	737	893
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町五丁目15番3号	信託受益権	3,924.58	1,690	1,575
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号	信託受益権	3,118.11	1,240	1,154
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区千種区萱場二丁目7番13号	信託受益権	2,163.98	679	651
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	信託受益権	894.64	733	727
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区大山東町32番16	信託受益権	4,036.66	2,300	2,311

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1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-55	マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25	信託受益権	9,614.80	1,960	2,024
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目1番8	信託受益権	1,611.54	1,124	1,124
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市本町二丁目6番5	信託受益権	2,275.24	1,570	1,545
住居 小計				136,984.30	73,994	78,572
商業-1	浜松プラザ(注2)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	30,516.72	5,615	6,021
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	499.67	895	1,024
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	3,786	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	769.93	1,200	1,515
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,120	1,278
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,332.88	1,540	1,964
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	信託受益権	4,404.35	1,500	1,742
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子1647番地7 他	信託受益権	6,092.20	1,120	1,372
商業施設 小計				100,305.43	16,777	19,653
合 計				237,289.73	90,771	98,226

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成24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。
(注2) 当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

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12期 (平成23.4.1～平成23.9.30)				第13期 (平成23.10.1～平成24.3.31)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	スペーシア銀座	1	96.2	170	4.8	1	99.2	173	4.8
	住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1	94.5	48	1.4	1	96.0	51	1.4
	住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1	100.0	57	1.6	1	92.6	58	1.6
	住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	1	96.8	23	0.7	1	96.1	23	0.6
	住居-6	スペーシア神田	1	94.8	42	1.2	1	98.7	42	1.2
	住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	1	93.7	18	0.5	1	96.2	18	0.5
	住居-8	スペーシア北新宿	1	100.0	46	1.3	1	92.7	47	1.3
	住居-9	スペーシア目黒不動前	1	97.8	26	0.8	-	-	25	0.7
	住居-10	フィットエル駒形	1	100.0	65	1.8	1	93.6	65	1.8
	住居-11	スペーシア町田	1	97.5	54	1.5	1	94.4	55	1.5
	住居-12	スペーシア川崎	1	97.4	79	2.3	1	97.3	81	2.2
	住居-13	今池アイリス式番館	1	100.0	15	0.5	1	91.9	16	0.4
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	32	0.9	1	100.0	32	0.9
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	100.0	68	1.9	1	100.0	77	2.1
	住居-16	フィットエル亀戸	1	97.9	53	1.5	1	98.0	54	1.5
	住居-17	スペーシア目黒	1	97.5	29	0.8	1	100.0	32	0.9
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	96.9	41	1.2	1	100.0	44	1.2
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	95.1	49	1.4	1	97.3	48	1.3
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	98.1	93	2.7	1	98.9	92	2.5
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	96.9	30	0.8	1	100.0	32	0.9
	住居-22	スペーシア白楽	1	100.0	30	0.9	1	98.0	31	0.9
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	97.0	35	1.0	1	100.0	36	1.0
	住居-24	スペーシア五反田	1	95.5	90	2.6	1	93.2	92	2.5

用途	物件 番号	不動産等の名称	第12期 (平成23.4.1～平成23.9.30)				第13期 (平成23.10.1～平成24.3.31)					
			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-25	スペーシア大井山台坂	1	98.4	79	2.3	1	97.6	79	2.2		
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	96.5	66	1.9	1	99.0	66	1.8		
	住居-27	フィットエル南麻布	1	100.0	35	1.0	1	96.2	36	1.0		
	住居-28	ラルテ城東	1	95.1	36	1.0	1	96.8	36	1.0		
	住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	1	100.0	41	1.2	1	100.0	41	1.1		
	住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1	100.0	62	1.8	1	97.7	64	1.8		
	住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	1	98.8	69	2.0	1	94.5	67	1.8		
	住居-33	フィットエル板橋本町	1	100.0	28	0.8	1	100.0	31	0.9		
	住居-34	フィットエル大泉学園	1	92.9	25	0.7	1	100.0	26	0.7		
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	100.0	15	0.4	1	100.0	15	0.4		
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	91.5	27	0.8	1	97.6	26	0.7		
	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	94.3	40	1.1	1	97.7	40	1.1		
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	93.1	71	2.0	1	99.2	72	2.0		
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	98.8	32	0.9	1	87.2	32	0.9		
	住居-41	プレジオ西中島	1	94.4	71	2.0	1	99.2	72	2.0		
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	100.0	73	2.1	1	95.2	81	2.2		
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	95.8	30	0.9	1	100.0	32	0.9		
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	97.3	22	0.6	1	97.3	24	0.7		
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	92.4	55	1.6	1	96.7	58	1.6		
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	98.2	88	2.5	1	98.3	86	2.4		
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	95.5	27	0.8	1	98.5	29	0.8		
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	89.0	24	0.7	1	100.0	25	0.7		
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の社	1	95.8	64	1.8	1	94.0	67	1.8		
	住居-51	プライムメゾン東桜	1	93.7	50	1.4	1	95.6	50	1.4		
	住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	85.0	27	0.8	1	92.4	28	0.8		
	住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	1	97.0	24	0.7	1	97.0	25	0.7		
	住居-54	ミテツツAC6	1	94.7	45	1.3	1	96.8	76	2.1		
	住居-55	マスト博多	-	-	-	-	1	100.0	31	0.9		
	住居-56	プラチナコート錦糸町	-	-	-	-	1	93.1	11	0.3		
	住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	-	-	-	-	1	86.3	8	0.2		
	住居 小計			50	96.8	2,444	69.2	52	97.1	2,580	70.8	
	商業施設	商業-1	浜松プラザ	20	96.2	577	16.3	5	100.0	582	16.0	
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	23	0.7	1	100.0	23	0.7	
		商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	185	5.2	3	100.0	185	5.1	
		商業-4	b-town南青山	1	73.3	31	0.9	1	92.3	31	0.9	
		商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.4	1	100.0	48	1.3	
		商業-7	b-toss池袋	1	100.0	88	2.5	1	88.8	58	1.6	
		商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	81	2.3	1	100.0	81	2.2	
		商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	52	1.5	1	100.0	52	1.4	
		商業施設 小計			29	97.8	1,088	30.8	14	99.8	1,064	29.2
		合 計			79	97.3	3,533	100.0	66	98.3	3,645	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、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。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

(注2) 賃借人が転借人に転賃借(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. 有価証券組入資産明細

平成24年3月31日現在における有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。(単位：千円)

種類	銘柄	券面金額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額(注1)	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分	-	206,289	-	-	206,289	-	

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、プリュス赤羽他14物件を信託する信託の受益権です。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年3月31日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	13,150,000	13,150,000	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

6. 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等は、前記3. 不動産等組入資産明細及び4. 有価証券組入資産明細に記載しており、平成24年3月31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)	外壁改修工事	自 平成24年9月 至 平成25年2月	20	-	-
b-toss池袋 (東京都豊島区)	外装サイン改修工事	自 平成24年9月 至 平成24年9月	10	-	-
グラシア・フィス (神奈川県川崎市)	電気温水器交換工事	自 平成25年3月 至 平成25年3月	9	-	-

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30百万円であり、当期費用に区分された修繕費64百万円と合わせて95百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称(所在地)	目的	期間	支払金額(百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	蓄電池交換	自 平成24年3月 至 平成24年3月	7
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	エスカレーター手摺他交換工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	5
スペーシア町田 (東京都町田市)	エントランス改修工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	4
その他			14
合計			30

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9期	第10期	第11期	第12期	第13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	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
当期首積立金残高	164	109	311	76	150
当期積立額	41	250	29	103	13
当期積立金取崩額	96	49	263	28	126
次期繰越額	109	311	76	150	38

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12期	第13期
(a) 資産運用報酬	215,424	221,685
(b) 資産保管手数料	10,688	10,873
(c) 一般事務委託手数料	24,649	25,215
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	7,000	8,300
(f) その他の費用	85,511	97,629
合計	346,873	367,303

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び匿名組合出資に係る運用報酬が第12期18,080千円、第13期28,480千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬が第13期37,480千円あります。

2. 借入状況

平成24年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末残高 (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	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 8月2日	941	941	2.22000%	平成24年 8月2日 (注2)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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22年 7月30日	1,176	1,176	0.93703%	平成24年 8月2日 (注2)			
	株式会社三井住友銀行		1,176	1,176					
	株式会社池田泉州銀行		500	500					
	住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205	1,205					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484	1,484					
	株式会社三井住友銀行		2,146	2,146					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社山口銀行	500	500							
株式会社りそな銀行	1,300	1,300							

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	平成22年 8月31日	500	500	1.13643%	平成25年 2月28日 (注2)			
		株式会社七十七銀行						
		株式会社広島銀行						
		株式会社三菱東京UFJ銀行						
	平成22年 10月1日	2,200	2,200	1.13643%	平成25年 2月28日 (注2)			
		三菱UFJ信託銀行株式会社						
		株式会社みずほコーポレート銀行						
		みずほ信託銀行株式会社						
	平成23年 2月28日	1,342	1,342	1.43000%	平成26年 8月31日			
		株式会社みずほコーポレート銀行						
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社三菱東京UFJ銀行						
	平成23年 2月28日	500	500	1.03643%	平成25年 8月31日			
		株式会社あおぞら銀行						
		住友信託銀行株式会社						
		中央三井信託銀行株式会社						
	平成23年 5月9日	1,500	1,500	1.57000%	平成28年 2月29日			
		株式会社みずほコーポレート銀行						
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社日本政策投資銀行						
平成23年 6月10日	425	425	1.03643%	平成25年 8月30日				
	株式会社みずほコーポレート銀行							
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱東京UFJ銀行							
平成23年 7月29日	600	600	1.15900%	平成27年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社りそな銀行							
	農林中央金庫							
平成24年 2月1日	100	100	0.99850%	平成27年 2月27日				
	株式会社りそな銀行							
	株式会社池田泉州銀行							
	株式会社静岡銀行							
	株式会社七十七銀行							
	信金中央金庫							
	株式会社広島銀行							
	株式会社みずほコーポレート銀行							
	株式会社あおぞら銀行							
	信金中央金庫							
	住友信託銀行株式会社							
	株式会社みずほコーポレート銀行							
平成24年 3月2日	400	400	1.18975%	平成29年 2月28日				
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱東京UFJ銀行							
	三菱UFJ信託銀行株式会社							
	株式会社りそな銀行							
	株式会社りそな銀行							

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	平成24年 3月8日	-	1,200	1.19475%	平成29年 2月28日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀行						
		株式会社福岡銀行						
		株式会社みずほコーポレート銀行						
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社三菱東京UFJ銀行						
		株式会社山口銀行						
小計	47,875	57,575						
合計	47,875	57,575						

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

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

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。

(注4) 資金使途は、第2回無担保投資法人償還資金です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
住居	住居-9	スペース目黒不動前	-	-	平成24年 3月30日	790	724	60
	住居-55	マスト博多	平成24年 2月 1日	1,920	-	-	-	
	住居-56	プラチナコート錦糸町	平成24年 2月 1日	1,050	-	-	-	
	住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	平成24年 3月 2日	1,450	-	-	-	
	住居 小計				4,420		790	724
商業施設	商業-1	浜松プラザ	-	-	平成24年 3月30日	8,580	8,721	△187
	商業施設 小計				-		8,580	8,721
合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分			平成24年 2月20日	200	-	-	-	-
合計				4,620		9,370	9,446	△126

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています（以下同じ）。

(注2) 「売却損益」は「譲渡価額」から「帳簿価額」及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきまして、匿名組合出資持分は須貝信公会計士事務所が、金利スワップ取引は新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。また、不動産等につきましては、不動産鑑定士による不動産の鑑定評価書を取得しています。

なお、当期において調査対象となった金利スワップ取引は3件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	取得価額又は譲渡価額(百万円)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	住居-55	マスト博多	平成24年2月1日	信託受益権	1,920	1,950	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年1月1日
	住居-56	プラチナコート錦糸町	平成24年2月1日	信託受益権	1,050	1,123	株式会社中央不動産鑑定所	平成24年1月1日
	住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	平成24年3月2日	信託受益権	1,450	1,570	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年1月1日
譲渡	住居-9	スペース目黒不動前	平成24年3月30日	信託受益権	790	776	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年3月16日
	商業-1	浜松プラザ(注)	平成24年3月30日	信託受益権	8,580	7,339	株式会社立地評価研究所	平成24年3月1日

(注) 浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分51%及び浜松プラザウエストに係る不動産信託受益権

(2) 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	取引年月日	取得価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	合同会社AQUA1を営業者とする匿名組合出資持分	平成24年2月21日	200	200

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

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	4,620	9,370
	うち利害関係人等からの買付額 1,920 (41.6%)	うち利害関係人等への売付額 9,370 (100.0%)
利害関係人等との取引の内訳		
積和不動産九州株式会社	1,920 (41.6%)	-
積水ハウス株式会社	-	8,580 (91.6%)
積和不動産株式会社	-	790 (8.4%)
合計	1,920 (41.6%)	9,370 (100.0%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
管理委託料	190,943	積和不動産株式会社	9,602	5.0
		積和不動産中部株式会社	7,681	4.0
		積和不動産九州株式会社	1,061	0.6
仲介手数料	75,218	積和不動産株式会社	6,229	8.3
		積和不動産中部株式会社	2,326	3.1
		積和不動産九州株式会社	72	0.1

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある積和不動産九州株式会社、積水ハウス株式会社、積和不動産株式会社及び積和不動産中部株式会社について、上記のとおり記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2. お知らせ

投資法人役員会

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

3. その他

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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年9月30日)	当期 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,184,595	9,355,851
信託現金及び信託預金	3,408,873	4,275,610
営業未収入金	44,792	132,835
前払費用	170,216	124,867
繰延税金資産	—	38
その他	344	12,694
貸倒引当金	△2,425	△1,523
流動資産合計	5,806,397	13,900,374
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,781,042	44,864,395
減価償却累計額	△6,020,314	△6,019,235
信託建物 (純額) ※1	38,760,727	38,845,159
信託構築物	545,564	324,675
減価償却累計額	△158,759	△87,713
信託構築物 (純額)	386,805	236,961
信託機械及び装置	658,201	518,873
減価償却累計額	△154,951	△161,703
信託機械及び装置 (純額)	503,249	357,170
信託工具、器具及び備品	45,470	53,562
減価償却累計額	△14,500	△17,775
信託工具、器具及び備品 (純額)	30,970	35,787
信託土地 ※1	63,945,870	58,587,227
有形固定資産合計	103,627,623	98,062,306
無形固定資産		
信託借地権	—	164,146
その他	4,611	4,310
無形固定資産合計	4,611	168,457
投資その他の資産		
投資有価証券	—	206,289
差入敷金保証金	10,424	241,773
長期前払費用	125,625	127,385
その他	87,995	93,811
投資その他の資産合計	224,044	669,258
固定資産合計	103,856,280	98,900,022
繰延資産		
投資法人債発行費	1,859	—
繰延資産合計	1,859	—
資産合計	109,664,537	112,800,397

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年9月30日)	当期 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	218,380	144,415
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	6,587,000	13,929,500
未払金	288,789	352,252
未払費用	76,244	78,542
未払法人税等	605	1,319
未払消費税等	16,952	139,902
前受金	432,589	365,965
その他	3,487	5,396
流動負債合計	12,624,048	15,017,295
固定負債		
長期借入金	41,288,500	43,646,000
信託預り敷金及び保証金 ※1	4,072,675	2,449,556
固定負債合計	45,361,175	46,095,556
負債合計	57,985,224	61,112,851
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,155,971	1,164,203
剰余金合計	1,155,971	1,164,203
投資主資本合計	51,679,312	51,687,545
純資産合計 ※2	51,679,312	51,687,545
負債純資産合計	109,664,537	112,800,397

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	3,533,455	3,645,100
不動産等売却益	※2	—	60,191
営業収益合計		3,533,455	3,705,291
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,564,297	1,550,642
不動産等売却損	※2	—	187,012
資産運用報酬		215,424	221,685
資産保管手数料		10,688	10,873
一般事務委託手数料		24,649	25,215
役員報酬		3,600	3,600
貸倒引当金繰入額		12	161
その他営業費用		92,498	105,767
営業費用合計		1,911,170	2,104,958
営業利益		1,622,284	1,600,333
営業外収益			
受取利息		571	610
未払分配金戻入		479	371
災害損失引当金戻入額		1,155	—
その他		147	—
営業外収益合計		2,355	981
営業外費用			
支払利息		324,526	330,587
投資法人債利息		50,525	46,009
投資法人債発行費償却		2,062	1,859
融資関連費用		55,126	56,518
その他		35,697	825
営業外費用合計		467,938	435,800
経常利益		1,156,701	1,165,514
税引前当期純利益		1,156,701	1,165,514
法人税、住民税及び事業税		605	1,441
法人税等調整額		237	△38
法人税等合計		842	1,403
当期純利益		1,155,858	1,164,110
前期繰越利益		112	92
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,155,971	1,164,203

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	50,523,341
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,126,993	1,155,971
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	1,155,971	1,164,203
剰余金合計		
当期首残高	1,126,993	1,155,971
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	1,155,971	1,164,203
投資主資本合計		
当期首残高	51,650,334	51,679,312
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	51,679,312	51,687,545
純資産合計		
当期首残高	51,650,334	51,679,312
当期変動額		
剰余金の配当	△1,126,880	△1,155,878
当期純利益	1,155,858	1,164,110
当期変動額合計	28,978	8,232
当期末残高	51,679,312	51,687,545

〔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23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当 期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法		有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 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 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。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,878千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,536千円です。
6. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当 期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔追加情報〕

前 期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当 期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。	

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成23年9月30日)	当 期 (平成24年3月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 2,411,665 信託土地 1,957,989 合 計 4,369,655 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 1,865,764 合 計 1,865,764	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 1,155,830 信託土地 1,123,491 合 計 2,279,322 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 844,789 合 計 844,789
※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23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月30日)	当期 (自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31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 賃貸事業収入 賃貸料収入 3,364,182 その他賃貸事業収入 169,272 不動産賃貸事業収益合計 3,533,455	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 3,473,394 その他賃貸事業収入 171,706 不動産賃貸事業収益合計 3,645,100
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 312,676 水道光熱費 90,524 保険料 14,787 修繕費 121,019 固定資産税等 220,231 信託報酬 32,026 その他賃貸事業費用 100,985 減価償却費 672,044 不動産賃貸事業費用合計 1,564,297	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 328,276 水道光熱費 99,181 保険料 15,543 修繕費 64,401 固定資産税等 220,068 信託報酬 33,028 その他賃貸事業費用 94,986 減価償却費 695,155 不動産賃貸事業費用合計 1,550,642
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,969,158	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,094,458
	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
	スぺーシア目黒不動産 不動産等売却収入 790,000 不動産等売却原価 724,820 その他売却費用 4,988 不動産等売却益 60,191
	浜松プラザ 不動産等売却収入 8,580,000 不動産等売却原価 8,721,554 その他売却費用 45,458 不動産等売却損 187,012

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月30日)	当期 (自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31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 115,070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) (平成23年9月30日)	当期 (平成24年3月31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	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) 信託借地権償却額 229 未払事業税損金不算入額 38 繰延税金資産小計 268 評価性引当額 △229 繰延税金資産合計 38 (繰延税金資産の純額) 38
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	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 △38.77 その他 △0.49 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	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 0.07 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12
	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 〔経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律〕(平成23年法律第114号)及び〔東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法〕(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.33%から平成24年4月1日以後開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異については、34.16%となります。なお、当該変更による影響額は軽微です。

〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30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。

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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

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

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

(4) 営業未払金

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

(5) 1年内償還予定の投資法人債

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

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

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

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

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

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

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

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

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

(1) 差入敷金保証金

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

(2) 信託預り敷金及び保証金

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

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,157,246	1,163,217	5,970

当期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31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。

投資有価証券については、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動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、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

質借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、係るリスクを低減するために、定期的に取引先企業の財務状況等を把握しています。

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、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。

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。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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	9,355,851	9,355,851	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,275,610	4,275,610	—
(3) 営業未収入金	132,835	132,835	—
貸倒引当金	△1,523	△1,523	—
	131,312	131,312	—
資産計	13,762,774	13,762,774	—
(4) 営業未払金	144,415	144,415	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,929,500	13,931,616	2,116
(6) 長期借入金	43,646,000	43,654,758	8,758
負債計	57,719,915	57,730,790	10,874
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金
 これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
 なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。
- (4) 営業未払金
 これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (5) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金
 変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(7)②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入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り引いて算定する方法によっています。）。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (7) デリバティブ取引
 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	13,150,000	13,150,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「(注1) (6) 長期借入金」をご参照ください。）

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	9,355,851	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,275,610	—	—
(3) 営業未収入金	132,835	—	—
資産計	13,764,297	—	—

(注3) 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) 長期借入金	13,929,500	43,646,000	—
(2) 信託預り敷金及び保証金	138,869	358,746	—
負債計	14,068,369	44,004,746	—

(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) 投資有価証券	206,289
(2) 差入敷金保証金	241,773
(3) 信託預り敷金及び保証金	2,449,556

- (1) 投資有価証券
 投資有価証券（匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握す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) 差入敷金保証金
 差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、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できず、時価を把握す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。
- (3) 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24年3月31日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り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	497,616	500,671	3,055

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日) (ご参考)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

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

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

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

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

当 期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31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24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23年10月1日から平成24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2,094,458千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
103,627,623	△5,401,170	98,226,453	90,771,200

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、新規3物件取得（4,709,393千円）によるものであり、主な減少額は、浜松プラザ及びブーシア目黒不動前売却（9,446,374千円）に伴うもの、及び減価償却費（695,147千円）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24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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日) (ご参考)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	174
				賃貸事業収入	591	—	—
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	6,434	営業未払金	5,820
				仲介手数料	2,412		
				修繕工事費	835		
				その他賃貸費用	2,180		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	7,647	営業未払金	4,875
				仲介手数料	1,908		
				修繕工事費	2,256		
				その他賃貸費用	3,444		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.02	信託報酬等	41,693	前払費用	4,691
				一般事務委託手数料等	24,317	長期前払費用	16,420
				その他営業外費用	1,677	未払金	22,455
				支払利息	14,700	前払費用	2,477
				長期借入金の借入	400,000	長期前払費用	2,771
資産運用会社	積水ハウス・S I 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
				長期借入金	2,384,500	—	—

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

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

当期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)		
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	信託受益権の譲渡	8,580,000	営業未払金	19,438		
				敷金の預り	-	信託預り敷金 及び保証金	174		
				賃貸事業収入	591	-	-		
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	信託受益権の譲渡	790,000	営業未収入金	211		
				管理委託料	9,602	営業未払金	7,240		
				仲介手数料	6,229				
				修繕工事費	2,087				
				その他賃貸費用	6,043				
管理委託料	7,681								
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	仲介手数料	2,326	営業未払金	3,748		
				修繕工事費	1,288				
				その他賃貸費用	3,918				
				信託受益権の取得	1,920,000			-	-
				敷金の預り	19,600			信託預り敷金 及び保証金	19,600
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	賃貸事業収入	28,750	-	-		
				管理委託料	1,061	営業未払金	901		
				仲介手数料	72				
				修繕工事費	145				
				その他賃貸費用	75				
				敷金の預り	-			信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744			-	-
信託報酬等	23,449	前払費用	4,586						
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.79	一般事務委託手数料等	24,908	長期前払費用	13,760		
				その他営業外費用	1,824	未払金	22,833		
				支払利息	15,660	前払費用	2,633		
				長期借入金の借入	200,000	長期前払費用	2,395		
				未払費用	4,464	未払費用	4,464		
				長期借入金の借入	200,000	長期借入金	2,584,500		
				機関運営事務受託報酬	1,400	未払金	1,470		
資産運用会社	積水ハウス・S I アセット マネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営事務受託報酬	1,400	未払金	1,470		

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

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
1. 1口当たり純資産額	449,112円	449,183円
1口当たり当期純利益	10,045円	10,117円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
当期純利益 (千円)	1,155,858	1,164,110
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)	1,155,858	1,164,110
期中平均投資口数 (口)	115,070	115,070

(単位:円)



項目	前期 (ご参考) (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
I 当期未処分利益	1,155,971,124	1,164,203,769
II 分配金の額	1,155,878,150	1,164,163,190
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,045)	(10,117)
III 次期繰越利益	92,974	40,579
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1,155,878,150円を利益分配金として分配しています。	
	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,164,163,190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24年5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 公認会計士 原田 昌平 
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 井上 正彦 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・S I 投資法人の平成23年10月1日から平成24年3月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前 期 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月30日)	当 期 (自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,156,701	1,165,514
減価償却費	672,634	695,759
投資法人債発行費償却	2,062	1,859
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△18,348	△901
受取利息	△571	△610
支払利息	375,051	376,597
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,008	△88,042
前払費用の増減額 (△は増加)	△53,952	50,798
営業未払金の増減額 (△は減少)	54,970	△85,118
未払金の増減額 (△は減少)	12,132	45,605
未払消費税等の増減額 (△は減少)	16,952	122,949
前受金の増減額 (△は減少)	11,769	△66,623
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△19,581	△7,209
信託有形固定資産の売却による減少額	-	9,446,374
その他	△9,867	△10,812
小計	2,207,963	11,646,140
利息の受取額	571	610
利息の支払額	△382,941	△374,298
災害損失の支払額	△3,276	-
法人税等の支払額	△605	△727
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,821,712	11,271,724
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	△2,406,911	△4,546,243
信託無形固定資産の取得による支出	-	△164,764
投資有価証券の取得による支出	-	△205,565
差入敷金保証金の差入による支出	-	△231,349
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	179,749	110,333
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△251,064	△1,733,452
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△3,470	△5,815
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,481,696	△6,776,856
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,600,000	9,700,000
長期借入金の返済による支出	△6,300,000	-
投資法人債の償還による支出	-	△5,000,000
分配金の支払額	△1,126,693	△1,156,875
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,173,306	3,543,124
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	513,321	8,037,992
現金及び現金同等物の期首残高	5,080,147	5,593,468
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	5,593,468	13,631,461

(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23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月30日)	当期 (自 平成23年10月 1日 至 平成24年 3月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年9月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年3月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,184,595	現金及び預金 9,355,851
信託現金及び信託預金 3,408,873	信託現金及び信託預金 4,275,610
現金及び現金同等物 5,593,468	現金及び現金同等物 13,631,461

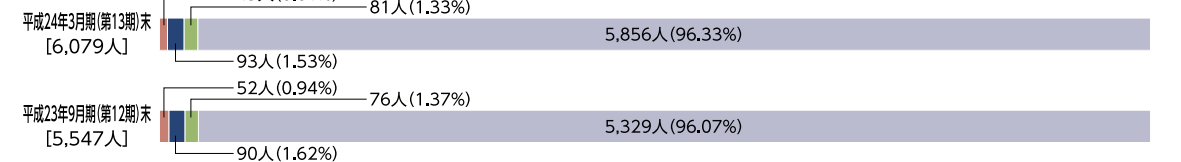
投資主インフォメーション

直近2年間の投資口価格及び出来高推移 (平成22年3月末日～平成24年3月末日)

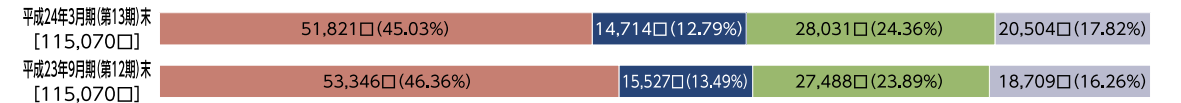


投資主の構成

●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)	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
決算期	毎年3月31日・9月30日	分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主総会	2年に1回以上開催	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	お取引の証券会社になります。	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号	
お取扱店		0120-288-324 (フリーダイヤル)	
ご注意	未払分配金の支払い、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。	みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店	
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いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行及びみずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受けください。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。	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	
住所等の変更手続きについて	ご住所変更等の届出及びご照会は、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。