

第14期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
 東京都千代田区麹町二丁目12番地 <http://www.shsi-reit.co.jp/>



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



スマートフォン用
 トップページ画面

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



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

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

積水ハウス・S I 投資法人の平成24年9月期(第14期)の運用状況をご報告申し上げます。本投資法人では、メインスポンサーである積水ハウス株式会社との連携の下、分配金水準に配慮しながら、本格的な資産規模の拡大を通じた収益性の向上を目指し、各施策を推進しております。

当期は、前期末直前で積水ハウスグループに譲渡した商業施設・浜松プラザの一部等との入替えを目的に、4月に積水ハウス株式会社のプライムメゾンシリーズを4物件、更に6月と9月に資産運用会社の独自ルートで東京圏主要都市部にそれぞれ1物件ずつ、合計6物件を取得しました。その結果、期末の保有物件数は66物件、資産規模は前期における当該譲渡前とほぼ同水準の110,214百万円となりました。これにより前期から開始した運用資産の入替えは完了し、これらの施策を通じて、最大規模の商業施設物件への集中リスクが

低減されたほか、住居比率の引上げやポートフォリオ全体の築年数の引下げが実現するなど、ポートフォリオの質的向上が図れました。

そして6月に開催された第5回投資主総会においては、「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」への転換を図るべく、主たる投資対象を「住居」のみとする等の規約の一部変更を議案として付議し、承認可決いただきました。

投資主の皆様のご理解・ご支持に、改めて御礼申し上げます。



また当期は、「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すべく、新ブランド「エスティメゾン」を導入し、8月以降、スポンサー変更前に取得した住居物件を中心に新ブランドへの名称変更を進めました。

ポートフォリオ全体の期末稼働率については、非常に好調であった前期末に比べ0.6ポイント減の97.7%、期中平均稼働率は前期比0.1ポイント減の97.3%と、若干低下したものの引き続き高い水準を維持しています。

こうした取組みの結果、当期の業績は、営業収益が3,567百万円、営業利益が1,663百万円、当期純利益が1,191百万円、1口当たり分配金が10,351円となりました。

更に、これらの取組みに加えて当期末直前の9月には、スポンサー変更後初となる公募増資を発表しました。新投資口の追加発行は平成25年3月期(第15期)の10月に無事完了しており、その調達資金等を元に、積水ハウスグループが企画・開発又はその価値を認めて保有してきた5物件を10月1日付で組み入れ、資産規模の更なる拡大を実現しております。

本投資法人は、今後も積水ハウスグループの総合力を活用して、引き続き高品質な住居物件を中心としたポートフォリオを構築し、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、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指して成長を続けてまいりますので、投資主の皆様におかれましては、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

平成24年9月期(第14期)の運用サマリー

決算・分配状況	・ 営業収益3,567百万円、営業利益1,663百万円、当期純利益1,191百万円 ・ 1口当たり分配金 10,351円 (当初予想比 2.0%)
ファイナンス活動	・ 平成24年8月に返済期限が到来した借入金のリファイナンス(65.87億円) ・ 平成24年9月に取得した住居1物件の取得資金の新規借入(15億円)
ポートフォリオの運用状況	・ 稼働率(ポートフォリオ全体):97.7%(平成24年9月期(第14期)末) ・ 積水ハウスより住居4物件、資産運用会社独自のルートより住居2物件、計6物件を取得 ・ 住居物件のブランド戦略の展開

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成24年9月期(第14期) 1口当たり分配金 **10,351円**

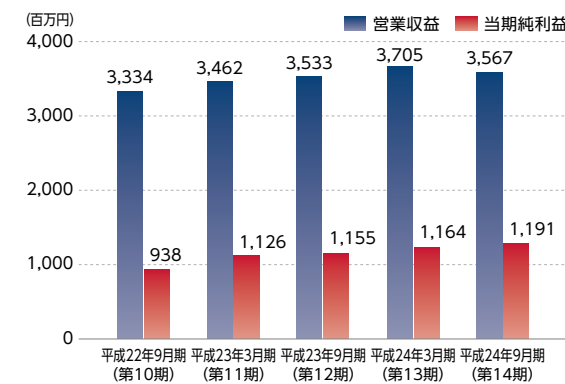
決算・分配状況

決算年月	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	平成25年3月
期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期(予想)
営業収益(百万円)	3,334	3,462	3,533	3,705	3,567	3,961
営業利益(百万円)	1,576	1,655	1,622	1,600	1,663	1,866
経常利益(百万円)	956	1,144	1,156	1,165	1,193	1,423
当期純利益(百万円)	938	1,126	1,155	1,164	1,191	1,421
1口当たり分配金(円)	8,160	9,793	10,045	10,117	10,351	10,370

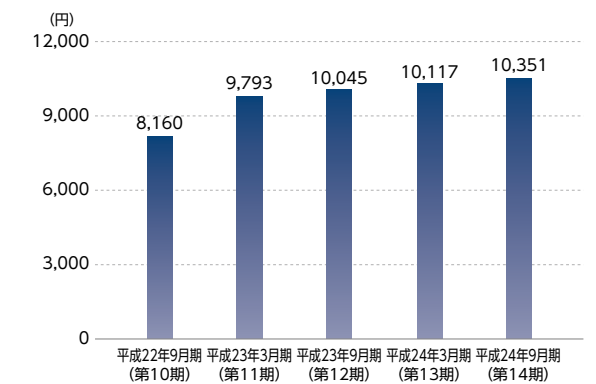
(注)平成25年3月期(第15期)(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成24年11月15日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保证するものではありません。

運用成績の推移

営業収益・当期純利益



1口当たり分配金



CONTENTS

2 投資主の皆様へ
決算ハイライト

4 トピックス
スポンサー変更後初の公募増資を決議

6 マネジメント・インタビュー
ポートフォリオの質的向上、
資産規模拡大に向けた取組みを推進

11 財務基盤の安定化推進

12 ポートフォリオマネジメント
平成24年9月期(第14期)取得物件
平成25年3月期(第15期)取得物件

16 ポートフォリオマップ

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

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)

59 投資主インフォメーション

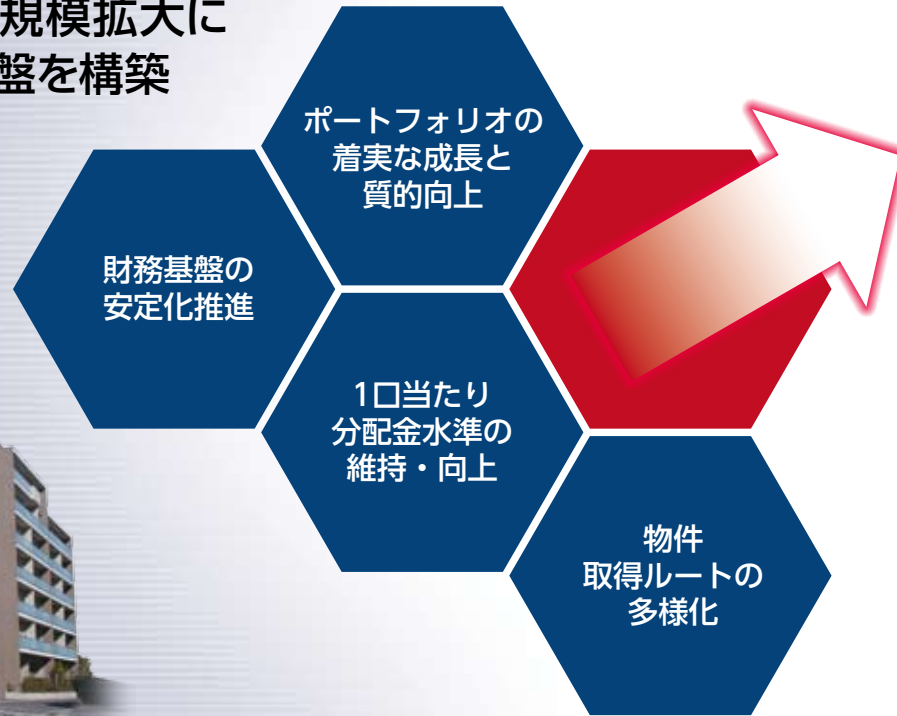
トピックス

スポンサー変更後初の公募増資を決議

積水ハウスグループから良質な住居物件を取得

本投資法人では、「分配金水準10,000円台」を達成後、運用資産の入替え等を通じてポートフォリオの質的向上を図るなど、成長基盤を固めてきました。そして今般、本格的な資産規模拡大に向けて大きく前進すべき時期が到来したものと判断し、平成24年9月に公募増資の実施を決議しました。

本格的な資産規模拡大に向けた成長基盤を構築



本投資法人は、積水ハウスをメインスポンサーとする「住居物件を中心とする総合型リート」です。

基本理念

スポンサーとの協働による着実な成長

J-REITを通じた高品質な住まいの提供

豊かで充実した暮らしの創造

オファリングハイライト

本投資法人は、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を基軸とした外部成長を図ります。

平成24年10月
公募増資

調達金額

7,231百万円

新投資口発行口数

22,000口

目的

資産規模の拡大による収益性の向上及び投資口の流動性の拡大

キャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる住居への投資比率の向上

LTVの引下げによる財務基盤の強化及び物件取得余力の創出

■ 資産規模の拡大

積水ハウスグループが企画・開発又はその価値を認めて保有してきた住居物件を取得することによりポートフォリオの質的改善・収益性向上を目指す



プライムメゾン
銀座イースト



プライムメゾン
高見



プライムメゾン
矢田南



プライムメゾン
照葉



エスティメゾン
東白壁

■ 住居への投資比率の向上

積水ハウスグループとの連携により、住居への投資比率を更に高め、収益の安定性向上を目指す

■ LTVの引下げ

LTVの引下げで創出された物件取得余力を有効に活用することにより、今後の分配金水準の維持・向上を目指す

Public Offerings



マネジメント・インタビュー ポートフォリオの質的向上、 資産規模拡大に向けた取組みを推進

第14期は、前期から取り組んでいた運用資産の入替えを完了させたほか、スポンサー変更以来初となる公募増資を発表するなど、大きな転換期となりました。そこで、こうした取組みの背景や意義を、投資主の皆様によりよくご理解いただけるよう、本投資法人の執行役員であり資産運用会社の代表取締役社長である井上順一より、ご説明させていただきます。

Q まず、第14期を振り返っての総括、ご感想をお願いします。

第14期は、その前後の期にわたり、**運用資産の入替え**や**公募増資**の発表等、本投資法人にとって大きなイベントがあり、本投資法人の上場来の歴史からみても、今後の成長を目指していく上でも、大きな転換期となったのではないのでしょうか。

まず、運用資産の入替えについては、当期中にほぼ入替え前と同水準の資産規模を維持する形で完了しました。これにより、大幅な**含み損の解消**を実現するなどポートフォリオの質的向上を図ることができました。

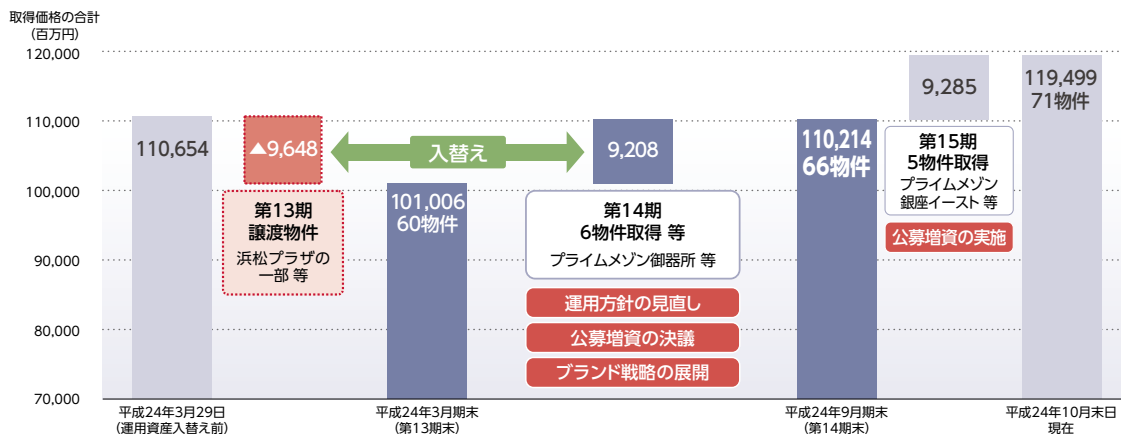
当期はまた、6月に規約の一部変更等を通じて**運用方針の見直し**も行いました。本投資法人は、これまで主たる投資対象として「住居」と「商業施設」を掲げておりましたが、これを**「住居」のみ**へと変更し、積水ハウスが開発した高品質な賃貸

住宅を基軸としたポートフォリオの構築を目指すことを明らかにしています。

このように当期は本格的な資産規模拡大に向けた準備を着々と進め、9月には、平成22年にメインスポンサーを積水ハウスに変更して以来、**初の公募増資**に踏み切ることを決断しました。そして第15期初である10月に、その公募増資による調達資金等によって、積水ハウスグループから住居5物件を取得し、ポートフォリオの強化を図っています。

これらの取組みは、いずれもスポンサー変更当初から、本投資法人、スポンサーともに意識し、連携してきた本投資法人の成長戦略の一環です。スポンサー変更から2年半が経過した今、分配金水準の維持・向上を図りつつスポンサーとの協働を進めてきた当期の取組みは、本投資法人が、更なる成長を前進させていく上で、大きな意義があったものと捉えています。

資産規模の推移



Q 運用資産の入替えではポートフォリオの質的向上を図ることができたとのことですが、具体的にはどのような効果がみられたのでしょうか？

今般の運用資産の入替えは、商業施設である浜松プラザの一部等の譲渡と、積水ハウスのプライムメゾンをはじめとした住居6物件の取得によるものです。この浜松プラザについては、本投資法人のポートフォリオの中でも最大規模である一方、築年数が相当程度経ち、含み損も発生するなど、スポンサー変更当時から商業施設として将来的な運用状況の悪化を懸念していました。また、本格的な資産規模の拡大を図るためには、この状況をできるだけ早く打開する必要があるという認識も併せ持っていました。そこで、不動産開発実績が豊富な積水ハウスとの間で、浜松プラザの競争力維持・向上を目的とした協議を進めてきたのですが、それが結実したのが、前期から当期にかけて実施したこの運用資産の入替えです。具体的には、第13期にこの浜松プラザの一部を積水ハウスに譲渡し、積水ハウスとの共同保有としました。そして、そ

の譲渡代金の一部で、当期初の4月に積水ハウスの高品質な賃貸住宅「プライムメゾン」4物件を取得し、更に、この取組みで増加した手元資金等により、資産運用会社の独自ルートで東京圏主要都市部の住居2物件を追加取得することで、増配を実現しました。また、この入替えの譲渡資産と取得資産を比較してみると、**NOI平均利回りの向上**や、**平均築年数の低下**、更には**テナントの分散化**といった効果が得られ、ポートフォリオ全体の質的向上にも貢献したと考えています。浜松プラザへの集中リスクの軽減やポートフォリオ全体の含み損比率の低下は、**ポートフォリオの安定化**のみならず、**財務基盤の強化**にもつながりました。

そして、こうした数値に表れる形での効果はもちろんのこと、今回の運用資産の入替えを通じて積水ハウスのスポンサーとしての積極的なサポート姿勢が明確になったことも大きいと捉えています。本投資法人が株式会社格付投資情報センター (R&I) から取得している発行体格付「A」の方向性は、4月に、従来の「安定的」から「ポジティブ」へと変更されましたが、その主な理由としてはこの点も挙げられています。

運用資産の入替え効果



Q 公募増資について、9月のこのタイミングで決議した背景を教えてください。

我々は以前から時価総額が小さく、流動性が低いことを課題と認識しており、これらの課題の解消に向けた取組みを公募増資により前進させる必要があると考えていました。そして、その考えのもとに、本投資法人は、成長戦略を打ち立て進めてきましたが、このタイミングでの決議に至った

のは、本投資法人のアセット (資産) 面や財務面、本投資法人を取り巻くマーケット等の一連の状況から、**投資主利益に適う公募増資**を実現するための環境が整ったと判断できたためです。

例えば、本投資法人はこれまで、アセット (資産) の面において、積水ハウスの高品質な賃貸住宅をはじめとした物件の取得や、運用資産の入替えを通じて、ポートフォリオの質的向上を図ってきました。また、スポンサー2社からの物件取

得ルートの更なる拡充を企図して、積水ハウスグループである積和不動産等4社とのパイプラインサポート契約を締結するなど、本投資法人の成長戦略フェーズⅡで掲げる「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」達成のための成長基盤を着々と固めてきました。

また財務の面では、積水ハウスの高い信用力を活用しながら、金利の固定化、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図るとともに、借入コストの削減や借入金の無担保・無保証化及び新たな金融機関との取引拡大など、安定的な財務基盤の構築を図ってきました。

このような取組みの結果、分配金水準においては、平成23年9月期(第12期)に10,000円台を回復して以来、当期までその水準を安定して維持・向上させることができました。一方で、LTV(総資産有利子負債比率)については、借入余力を活用して着実に物件取得を進めてきたことから、当期末においては52.1%にまで上昇してきていました。

そのような中、Jリート市場等のマーケット環境も、欧州債務問題等で一時低迷していた時期から回復し、堅調に推移するなど、外部的な条件も整ったため、公募増資による資金調達を行って、更なる外部成長を図ることとしました。

Q 公募増資の概要や目的はどのようなものだったのでしょうか?

スポンサー変更後初の公募増資ということで、今後の成長戦略も見据え、投資家の皆様にもわかりやすい象徴的な取組みにしていきたいと考えていました。そのため調達資金は、

外部成長の柱である積水ハウスグループが企画・開発又は保有していた高品質な賃貸住宅の取得に充てるという方針で、物件の選定を開始しました。その結果、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結する「プライムメゾン銀座イースト」を今回の増資のトロフィー物件と据え、その他4物件についても立地、建物のグレード、テナントの需要動向等を精査し、合計5物件の住居の組入れを決定しました。分配金水準や全体の規模感、NOI利回り等もこの組み合わせを決定する際の重要な選定要素としています。これら5物件の取得はすでに10月1日に完了しており、資産規模は第14期末から8.4%増加の**119,499百万円**、保有物件数は**71物件**となっています。

今回の公募増資の目的は、大きく3つありました。一つは、**①資産規模拡大**により収益性の向上と投資口の流動性の拡大を図ること。次に、**②本投資法人の主たる投資対象であり、キャッシュ・フローの安定性が相対的に高いとされる「住居」への投資比率を高める**こと。そして、**③LTVの引下げ**を図り、財務基盤の強化や物件取得余力の創出につなげることです。

また、この増資を通じて取得する物件全てを積水ハウスグループから取得することで、本投資法人の最大の強みでもあり他のリートとの差別化要素でもある「積水ハウスグループの総合力の活用」を、大きくアピールしたいという意図がありました。

本投資法人としては、今回の公募増資により、**分配金10,000円水準の維持という方針を守った上で**、今述べた3つの目的に向かって前進していくことが、将来的には既存投資主の皆様の利益の最大化にもつながっていくと考えています。公募増資実施後の投資口価格も堅調に推移(平成24年

10月末時点)しており、投資主の皆様からもご評価いただけたものと捉えています。

Q 次に、内部成長の観点で、当期の取組みを教えてください。

第14期は、内部成長の面では、運用資産の入替えや公募増資などのイベントと比較すると小さな取組みではありますが、個々の物件の状況に応じて、必要な施策を着実に進めてきました。例えば、「エスティメゾン恵比寿Ⅱ」では、幾つかみられていた空室の内装をリニューアルしましたが、このリニューアル工事実施後、空室が短期間で埋まるなどの著しい効果がみられました。そのほかにも、テナント満足度向上策の一環として、防犯カメラの増設などのセキュリティの強化や、エントランス等の植栽の剪定などの日常的な美化推進の取組みを実施しています。

実はこうした地道な取組みが、稼働率の向上へとつながってくるものだと思っており、高稼働を維持し続けている一番の要因であると考えています。結果として、当期末の稼働率は、ポートフォリオ全体で**97.7%**と引き続き高い水準となりました。非常に好調であった第13期末の98.3%との対比では若干低下しましたが、これは東京圏主要都市部を中心とするマーケット全体の一時的な需給バランスに起因するものと分析しており、特に問題ないレベルであると考えています。

なお当期は、5月に新ブランド名「**エスティメゾン**」を立ち上げ、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件を対象

にこれまでばらばらで統一性のなかった住居の物件名称を8月より順次変更し、平成24年11月1日時点で計**49物件**を「エスティメゾン」に統一しています。この「エスティメゾン」というブランド名は英語の最上級「est」よりイメージしたもので、Jリートを通じて高品質な住宅を社会に供給していきたいという本投資法人の思いが込められています。積水ハウスの高品質な都市型賃貸マンション「**プライムメゾン**」と併せて総合的なブランドイメージの確立を目指していきます。

ブランド戦略



Q 今後の成長戦略を教えてください。

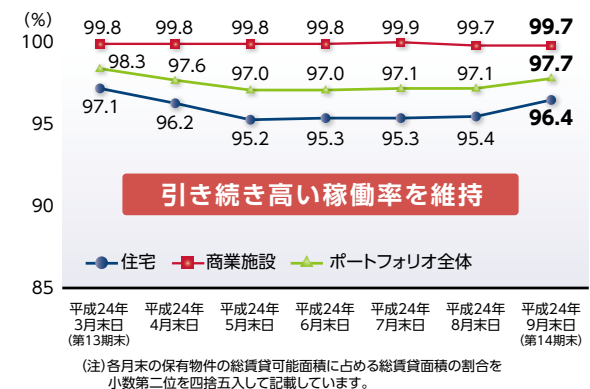
今後も、「分配金水準に配慮しつつ、**資産規模2,000億円**を目指す」という中期的な戦略目標の達成に向けて、成長戦略を推進していくことに変わりはありません。引き続き、積水ハウスグループの総合力を最大限活用し、収益性の向上を目指していきます。

外部成長戦略では、**ポートフォリオ全体の質的向上に注力した資産規模の拡大**を推進します。スポンサー等とのパイプラインサポート契約に基づく物件取得を基軸としつつ、これまで以上に物件取得ルートの拡充を進め、多様な取得機会を活用した資産規模の拡大を図っていきます。

公募増資の目的・効果

	増資前 平成24年9月期(第14期)末	今回の増資	増資後 平成24年10月末日	目的・効果
資産規模	110,214 百万円	積水ハウスグループから住居5物件取得 取得価格合計 9,285 百万円	119,499 百万円	資産規模拡大
住居比率	81.7%	公募増資による調達資金 7,231 百万円	83.1%	住居比率向上
LTV	52.1%	新規借入 2,300 百万円	49.9% (概算値)	LTV低下

稼働率の推移



内部成長戦略においては、**既存ポートフォリオの収益性を追求**していきます。積水ハウスグループから取得する物件を中心にプロパティ・マネジメント業務を積和不動産グループに委託し、運営・管理面での協働体制の構築を進めてきましたが、現時点で積和不動産グループを活用できているのは全住居物件の4分の1程度に留まっています。入居者に対する生活サポートサービス「MASTクラブ」など、積和不動産グループが推進する質の高いサービスを全国規模で展開できることは、本投資法人にとって大きな強みであり、積和不動産グループが持つノウハウの更なる活用を考えています。

財務戦略では、これまでに培った**財務基盤の安定性を堅持**していきます。その考えのもとに今後も財務基盤の更なる強化を目指し、これまでの安定化に資する各施策を継続していく方針です。公募増資も成功裏に完了し、金融機関からの評価も高まっているものと捉えています。LTVコントロールについては、引き続き保守的な運用を行うことを原則として、50%台前半としていた当面の上限の目的を維持し、今回の増資等によるLTVの引下げで創出された物件取得余力を有効活用していくことで、**分配金水準の維持・向上**を目指していきます。

1口当たり分配金の推移



最後に投資主の皆様へ一言、お願いします。

本投資法人は将来、積水ハウスをメインスポンサーとする「住居物件を中心とする総合型リート」として、「住宅系リートにおけるリーディングカンパニー」であると、皆様に認めていただけるようになりたいと考えています。ただ、リーディングカンパニーを目指す際には、単に規模のみを追求するのではなく、分配金水準の安定性等リートとしての商品特性の面でも、投資主・投資家の皆様から全幅の信頼を得られるような実績を出し続けていくことが重要だと考えています。

そのためにも積水ハウスグループの総合力を最大限に活用していきます。その本投資法人の最大の差別化ポイントについては、今般の取組みを通じて一定程度お示しすることができました。今後もこの特色を活かしながら積水ハウス・SI投資法人の事業価値、投資主利益の最大化を目指すとともに、わかりやすい開示にも注力し、投資主・投資家の皆様からより一層の信頼を得ていきたいと考えております。引き続きご理解・ご支援を賜りますようお願い申し上げます。



PROFILE

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

井上 順一

平成元年 4月	積水ハウス株式会社入社 東京特建事業部
平成11年 8月	同社 東京特建営業所
平成14年 2月	同社 東京西シャーマゾン営業所
平成14年 8月	積和不動産株式会社出向
平成15年 2月	同社 転籍
平成17年 6月	積水ハウス株式会社出向 開発事業部
平成18年 4月	同社 不動産投資運用部
平成19年 8月	同社 転籍 不動産投資運用部
平成22年 2月	同社 東日本開発企画部課長
平成22年 3月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社出向 取締役就任
平成24年 5月	同社 転籍 代表取締役社長就任 (現任)
平成24年 6月	積水ハウス・SI 投資法人 執行役員就任 (現任)

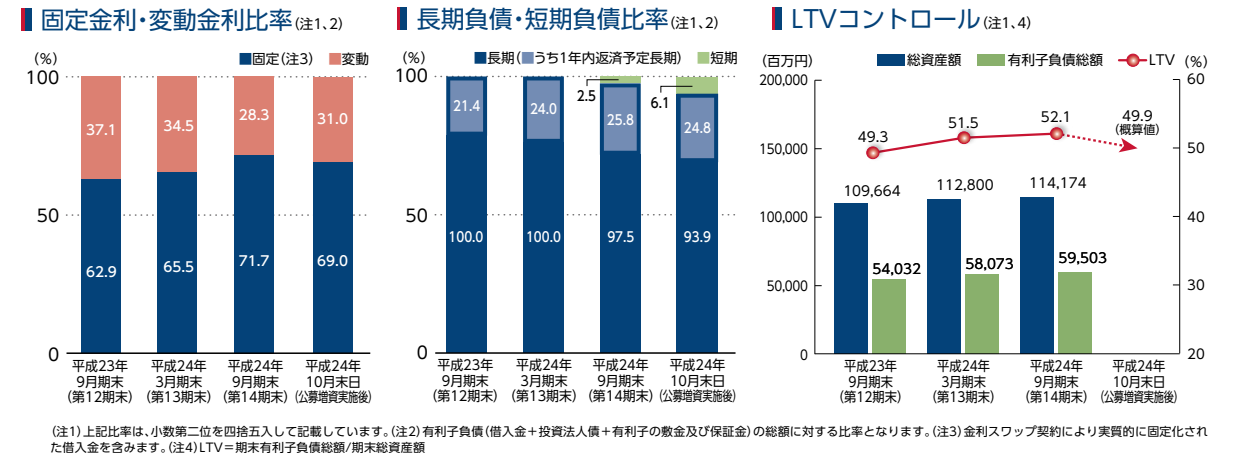
財務基盤の安定化推進

基本方針

今後も、財務基盤の更なる強化を目指し、これまでの財務基盤の安定化に資する各施策を継続していく方針です。

金利の固定化、借入期間の長期化、LTVコントロール

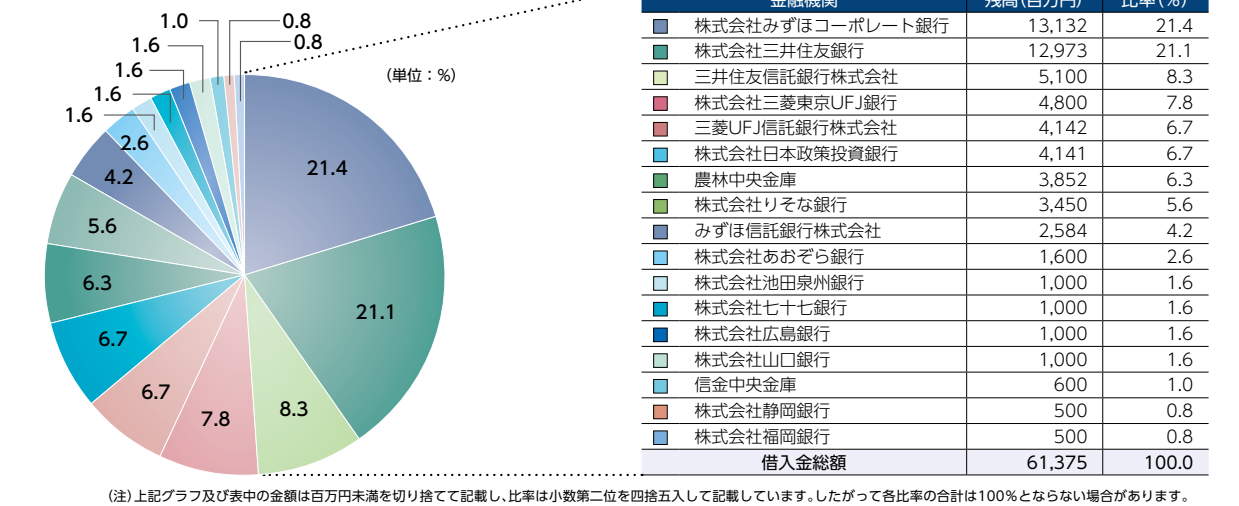
本投資法人は、上場来、最長の借入期間(約6年7か月)となる借入れの実行とともに金利スワップ契約を締結するなど、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、更なる借入期間の長期化を推進しています。また、平成24年10月に実施した公募増資により、LTVは一定程度引き下げられたものと試算しています。



バンクフォーメーションの状況

積水ハウスの信用力を活用し、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の構築を進めています。

金融機関別借入残高



格付の状況

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	ポジティブ

平成24年10月末日現在

ポートフォリオマネジメント

■ 平成24年9月期 (第14期) 取得物件

住居-58 プライムメゾン御器所

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



「名古屋」駅までアクセス良好

本物件は、名古屋市内地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅徒歩約4分に位置し、御器所駅を中心にマンションやロードサイド店舗が多い商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する昭和区は閑静な住宅地エリアを中心とする区であり、良好な住宅地帯となっています。また、最寄駅から「名古屋」駅までは約15分と公共交通の接近性にも恵まれています。更に、当該物件は、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様となっていることから、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層としています。



所在地	愛知県名古屋市昭和区阿由知通
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	1,429.67㎡
延床面積	4,691.72㎡
建築時期	平成20年10月
賃貸可能戸数	58戸
取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,670百万円(平成24年3月1日時点)

住居-59 プライムメゾン太陽ヶ丘

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



大阪中心部へのアクセス良好

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「四天王寺前太陽ヶ丘」駅から徒歩約3分に位置し、周辺には共同住宅、事務所、寺院等が混在する地域に位置する高層賃貸マンションです。また、当該物件の所在する「天王寺区」は、ファミリー向けの住宅地域としての嗜好性が強く、その利便性の高さから人口・世帯数ともに安定的に増加傾向が続いています。当該物件は、大阪中心部へのアクセスが良好であり、大阪中心部への接近性を重視するファミリー向け賃貸マンションとなっています。



所在地	大阪府大阪市天王寺区上汐
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	547.15㎡
延床面積	2,336.49㎡
建築時期	平成19年2月
賃貸可能戸数	26戸
取得価格	810百万円
鑑定評価額	829百万円(平成24年3月1日時点)

住居-60 プライムメゾン北田辺

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



近鉄南大阪線沿線「北田辺」駅徒歩2分

本物件は、近畿日本鉄道南大阪線「北田辺」駅から徒歩約2分に位置する高層賃貸マンションです。当該物件は最寄駅から近く、最寄駅から「梅田」駅までは約20分と大阪市中心部への接近性に優れています。また、当該物件周辺には生活利便施設が揃っているなど、住環境も比較的良好であることから、当該物件は、大阪市中心部へのアクセスを重視するファミリー向けの賃貸マンションとなっています。



所在地	大阪府大阪市東住吉区北田辺
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	640.92㎡
延床面積	2,112.46㎡
建築時期	平成18年6月
賃貸可能戸数	26戸
取得価格	540百万円
鑑定評価額	551百万円(平成24年3月1日時点)

住居-61 プライムメゾン百道浜

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



文化・教育施設の充実した、福岡市内有数の優良住宅地域に立地

本物件は、福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩約13分に位置し、福岡市内でも有数の優良住宅地域である「百道浜3丁目」地区に立地しています。周辺には、スーパー、小学校だけでなく、福岡市立図書館をはじめ、福岡市博物館、九州医療センターや急患診療センターなどの公共施設も多く見られ、優れた住環境・生活利便性を有しています。また、文教地区として学区嗜好性も高いことから、当該物件は、ファミリー層を中心とした賃貸マンションとなっています。



所在地	福岡県福岡市早良区百道浜
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階
敷地面積	4,069.42㎡
延床面積	8,945.61㎡
建築時期	平成8年2月
賃貸可能戸数	100戸
取得価格	1,810百万円
鑑定評価額	1,820百万円(平成24年3月1日時点)

住居-62 エスティメゾン秋葉原^(注1)

物件取得ルート 資産運用会社の独自ルート



再開発が進んだ「秋葉原」駅から徒歩約8分

本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約3分、JR山手線・JR京浜東北線「御徒町」駅徒歩約5分、JR山手線・JR中央・総武線・JR京浜東北線等「秋葉原」駅徒歩約8分に位置するシングルタイプの賃貸マンションです。当該物件の近隣地域は、南方の秋葉原駅周辺が、世界有数の電気街及びサブカルチャーの発信地として著名であり、当該物件北方の御徒町駅周辺には、通称「アメ横」として有名な商店街があります。更に当該物件から東京駅へのアクセスは、各路線から10分程度とアクセスにも優れています。



所在地	東京都台東区上野
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階/地下1階
敷地面積	458.32㎡
延床面積	2,821.47㎡
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	79戸
取得価格	1,560百万円
鑑定評価額	1,658百万円(平成24年6月1日時点)

住居-63 エスティメゾン笹塚^(注2)

物件取得ルート 資産運用会社の独自ルート



都心部・都内主要地域へのアクセス良好

本物件は、京王線「笹塚」駅徒歩約5分に位置し、中高層店舗兼共同住宅が多い商住混在地域に立地するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅からターミナル駅である「新宿」駅へのアクセスは約5分、「東京」駅まで約30分程度と都心部及び都内主要地域へのアクセスは良好です。また、最寄駅周辺には商店街が形成され、小売店舗等の商業施設が存するほか、当該物件の近隣には「新宿」、「下北沢」及び「明大前」の各駅を中心に多種多様な商業施設が集積する地域があり、生活利便性も良好です。更に、建物については、設計、品等について良好であり、設備面についてもテナントの要求する水準を十分満たすものとなっていることから、当該物件の主な需要層として各種利便性を志向する単身ビジネスマン等が考えられます。



所在地	東京都渋谷区笹塚
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	909.33㎡
延床面積	4,263.10㎡
建築時期	平成16年9月
賃貸可能戸数	90戸
取得価格	2,830百万円
鑑定評価額	2,860百万円(平成24年7月13日時点)

(注1)平成24年8月1日付で物件名称を変更しています。

(注2)平成24年10月1日付で物件名称を変更しています。

ポートフォリオマネジメント

■ 平成25年3月期 (第15期) 取得物件

本投資法人は、公募増資による調達資金等により、積水ハウス及び積和不動産グループの1社である積和不動産中部から、積水ハウスグループが企画・開発又はその価値を認めて保有してきた住居5物件を、平成24年10月1日付で取得しております。

住居-64 プライムメゾン銀座イースト

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



東京メトロ有楽町線「新富町」駅直結

本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結（エレベーターにてコンコースに連絡）し、中央区役所に近接する店舗付高層賃貸マンションです。高度商業地である「銀座」地区の南東方に位置しており、高層オフィスビルや店舗付高層マンション等が立ち並び商住混在地域に立地していることから、当該物件は、賃貸マンションとして東京都心部にあって交通利便性は良好であるといえます。



所在地	東京都中央区築地
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階/地下1階
敷地面積	969.10㎡
延床面積	8,724.48㎡
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	143戸(店舗1戸除く)
取得価格	5,205百万円
鑑定評価額	5,265百万円(平成24年8月1日時点)

住居-65 プライムメゾン高見

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



名古屋市千種区の高級商業施設に近接

本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約3分に位置し、近隣に高級商業施設と分譲マンションが併設する「ナゴヤセントラルガーデン」が開発されるなど商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する千種区は、比較的高級住宅の多い良好な住宅地域であり、三越星ヶ丘店やイオン千種ショッピングセンターがあるなど、生活利便性は市内でも特に優れています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅及び「名古屋」駅に直接通じ交通利便性を有しています。また、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。



所在地	愛知県名古屋市千種区高見
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階
敷地面積	1,129.17㎡
延床面積	2,354.34㎡
建築時期	平成20年8月
賃貸可能戸数	28戸
取得価格	905百万円
鑑定評価額	930百万円(平成24年8月1日時点)

住居-66 プライムメゾン矢田南

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



名古屋市中心地「栄」駅までアクセス良好

本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約8分に位置し、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る等、生活利便性の高いエリアに立地しています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅まで約15分と都心接近性も優れています。近年賃貸マンションに要求される防犯機能を備えており、更に床暖房付リビング、リモコンチェーンゲート等の生活利便機能を備えていることなどから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。



所在地	愛知県名古屋市東区矢田南
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階
敷地面積	1,148.53㎡
延床面積	2,430.23㎡
建築時期	平成19年7月
賃貸可能戸数	26戸
取得価格	715百万円
鑑定評価額	723百万円(平成24年8月1日時点)

住居-67 プライムメゾン照葉

物件取得ルート 積水ハウス株式会社



福岡市「アイランドシティ」に立地

本物件は、福岡市「アイランドシティ」に立地するファミリータイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅であるJR鹿児島本線「香椎」駅からは徒歩約25分と距離はあるものの(約2.0km(道路距離))、西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」バス停からは徒歩約6分に位置し、当該バス停の利用により、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアへのアクセスが容易である等、都心部への接近性は良好です。周辺にはイオン香椎浜ショッピングセンターをはじめ、スーパー及び各種専門店が集積し、建物の設備面においても、テナントの要求する水準を十分満たすものになっており、生活利便性も良好です。



所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	4,130.59㎡
延床面積	7,953.60㎡
建築時期	平成17年8月
賃貸可能戸数	100戸
取得価格	1,110百万円
鑑定評価額	1,140百万円(平成24年8月1日時点)

住居-68 エスティメゾン東白壁

物件取得ルート 積和不動産中部株式会社



名古屋市「白壁」エリアに近接

本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅徒歩約5分に位置し、市内でも高級住宅地として名高い「白壁」エリア等に近接しています。また、名古屋市内随一の商業集積エリアである「栄」駅まで約7分と交通利便性を有しています。当該物件は、防犯・生活利便機能を備えており、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様の仕様であることから、主たる需要層としては、快適性及び利便性を志向するファミリー層があげられます。



所在地	愛知県名古屋市東区芳野
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上15階
敷地面積	1,959.76㎡
延床面積	4,232.39㎡
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	45戸
取得価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,380百万円(平成24年8月1日時点)

ポートフォリオマップ

本投資法人は、「東京圏主要都市部」の物件を重点的な投資エリアとして、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性を確保を図ります。なお、本投資法人は、ブランド戦略の一環として物件名称の統一化を進めており、平成24年11月1日現在物

件名称を変更している物件については、新名称にて記載しています。

東京圏主要都市部

住居-1 エスティメゾン銀座	住居-3 エスティメゾン麻布永坂	住居-4 エスティメゾン恵比寿Ⅱ	住居-5 エスティメゾン恵比寿	住居-6 エスティメゾン神田	住居-7 エスティメゾン千駄ヶ谷	住居-8 エスティメゾン北新宿	住居-10 エスティメゾン浅草駒形
住居-12 エスティメゾン川崎	住居-14 エスティメゾン新川崎	住居-15 エスティメゾン横浜	住居-16 エスティメゾン亀戸	住居-17 エスティメゾン目黒	住居-19 エスティメゾン巣鴨	住居-21 エスティメゾン目黒本町	住居-22 エスティメゾン白楽
住居-24 スペーシア五反田	住居-25 エスティメゾン大井町台	住居-26 エスティメゾン品川シーサイドⅠ・Ⅱ	住居-27 エスティメゾン南麻布	住居-30 エスティメゾン川崎Ⅱ	住居-31 エスティメゾン麻布十番	住居-33 エスティメゾン板橋本町	住居-34 エスティメゾン大泉学園
住居-39 エスティメゾン東品川	住居-42 エスティメゾン板橋区役所前	住居-43 エスティメゾン武蔵小山	住居-44 エスティメゾン千駄木	住居-45 エスティメゾン四谷坂町	住居-48 エスティメゾン三軒茶屋	住居-53 エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	住居-54 ミテツアC6
住居-56 エスティメゾン錦糸町	住居-57 エスティメゾン武蔵小金井	住居-62 エスティメゾン秋葉原	住居-63 エスティメゾン笹塚	住居-64 プライムメゾン銀座イースト	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 エスティメゾン天神東Ⅰ	住居-36 エスティメゾン天神東Ⅱ	住居-46 エスティメゾン博多東	住居-47 エスティメゾン上呉服	住居-55 マスト博多	住居-61 プライムメゾン百道浜	住居-67 プライムメゾン照葉
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------	----------------------------	---------------------------

地方主要都市部／名古屋市

住居-13 エスティメゾン今池	住居-51 プライムメゾン東桜	住居-52 プライムメゾン豊橋公園	住居-58 プライムメゾン御器所
住居-65 プライムメゾン高見	住居-66 プライムメゾン矢田南	住居-68 エスティメゾン東白壁	

第15期取得

東京圏その他都市部

住居-11 エスティメゾン町田	住居-18 エスティメゾン八千代緑が丘
住居-40 エスティメゾン王子みなみ野	住居-50 プライムメゾン武蔵野の杜

地方主要都市部／大阪市

住居-20 エスティメゾン京橋	住居-23 エスティメゾン南堀江	住居-28 エスティメゾン城東	住居-29 エスティメゾン塚本
住居-41 エスティメゾン西中島	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	

地方主要都市部／その他地域

京都府京都市 住居-37 エスティメゾン四條西院	静岡県浜松市 商業-1 浜松プラザ
大阪府泉南郡、泉佐野市 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

商業-5

コジマNEW上福岡店

商業-8

ジョイスクエア湯河原

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人の平成24年9月期(第14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(66物件)並びに平成25年3月期(第15期)初である平成24年10月1日に取得した資産(5物件)の概要を記載しています。なお、本投資法人はブランド戦略の一環として、物件名称の統一化を進めており、平成24年11月1日現在において、物件名称を変更している物件については、新名称を記載しています。

■ ポートフォリオサマリー

平成24年9月期(第14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	66物件	平均築年数(ポートフォリオ全体)	7.3年
取得価格の合計	110,214百万円	平均築年数(住居のみ)	6.7年
稼働率(ポートフォリオ全体)	97.7%	PML(ポートフォリオ全体)	5.0%

■ 平成24年9月期(第14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	エスティメゾン銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,260	94.5
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,490	94.2
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,730	87.6
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	736	96.8
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,260	100.0
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	471	87.1
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,350	95.0
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,820	92.8
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,360	100.0
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,170	90.1
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋	360.54	1,375.76	300	196	87.2
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	981	100.0
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	1,930	100.0
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,440	96.9
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	978	97.5
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,090	95.3
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,410	84.4
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,610	100.0
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	969	93.8
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	811	100.0
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	930	96.8
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	98.7
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,330	94.3
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	1,940	97.1
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,110	94.2
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	916	98.5
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,030	99.0
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,820	100.0
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,250	98.7
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	847	95.3
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	742	94.6
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	357	100.0
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	662	100.0
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,020	97.7
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,170	92.5

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-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	941	89.5
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,860	95.5
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,270	98.4
住居-43	エスティメゾン武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	919	96.3
住居-44	エスティメゾン千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	623	93.1
住居-45	エスティメゾン四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,770	96.3
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,160	97.0
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	757	97.2
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	753	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	98.7
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	98.6
住居-52	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋	1,129.02	2,301.42	640	679	92.8
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	473.85	1,006.89	714	743	95.0
住居-54	ミテツツァC6	東京都板橋区	773.48	5,249.34	2,260	2,300	94.3
住居-55	マスト博多(注4)	福岡県福岡市	2,457.01	11,621.67	1,920	2,070	100.0
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	338.57	1,718.10	1,050	1,131	100.0
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	520.25	2,676.36	1,450	1,550	94.2
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	1,690	100.0
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	840	92.3
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	543	85.1
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	100.0
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	458.32	2,821.47	1,560	1,659	98.7
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	909.33	4,263.10	2,830	2,860	92.0
住居小計(58物件)			51,756.91	187,148.06	90,020	83,674	96.4
商業-1	商業プラザ(注5)	静岡県浜松市	99,135.98	53,975.49	6,477	5,625	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	891	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	大阪府泉南郡、泉佐野市	53,231.66	-	4,697	4,410	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,140	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	1,540	77.5
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	1,510	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注7)	長野県上田市	23,304.57	6,283.76	1,355	1,170	100.0
商業施設等小計(8物件)			186,867.77	72,770.69	20,193	17,406	99.7
ポートフォリオ合計(66物件)			238,624.68	259,918.75	110,214	101,080	97.7

(注1)「期末算定価額」は、平成24年9月末日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。
(注2)「稼働率」は、平成24年9月末日現在の数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3)「スペース五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティメゾン四谷坂町」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を土地所有者とし、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の物件であり、「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、浜松プラザイースト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」は浜松プラザイースト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」は貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。
(注7)敷地内に増築した建物を平成24年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。
(注8)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 平成25年3月期(第15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-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	969.10	8,724.48	5,205	5,265
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,129.17	2,354.34	905	930
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	1,148.53	2,430.23	715	723
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	4,130.59	7,953.60	1,110	1,140
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋	1,959.76	4,232.39	1,350	1,380

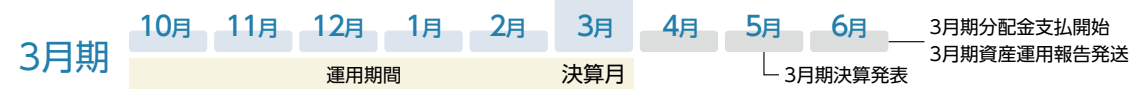
(注1)「鑑定評価額」は、平成24年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
(注2)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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への参加実績

平成24年9月期(第14期)において、以下の個人投資家向けイベントに参加しました。

<p>ダイワJ-REITフェスタ2012 ~大和証券株式会社~</p> <p>IR説明会</p> <p>開催日: 平成24年6月16日 開催会場: 大和コンファレンスホール(東京都千代田区) 形式: IR説明会・ブース展示</p>	<p>ダイワJ-REITキャラバン福岡 ~大和証券株式会社~</p> <p>IR説明会</p> <p>開催日: 平成24年7月14日 開催会場: TKP天神シティセンター(福岡県福岡市) 形式: IR説明会</p>
<p>IRフォーラム2012東京 ~株式会社ツバルの森~</p> <p>IRライブラリコーナー</p> <p>開催日: 平成24年8月25日 開催会場: TEPIA(東京都港区) 形式: IRライブラリコーナーへの資料設置</p>	

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、下記のコンテンツ等をご用意しています。

01 個人投資家の皆様へ
本投資法人の特徴や、これまでの歩み、成長戦略に関する情報をご覧いただけます。また、不動産投資信託(J-REIT)に関する解説も掲載しております。

02 Topics
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いただけます。



スマートフォン用ホームページを見やすく改良しました!

これまでiPhoneで対応していた専用トップページを更に充実させ、Android携帯にも対応させました。

是非、アクセスください。



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 決算年月	単位	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		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	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日
営業収益	百万円	3,334	3,462	3,533	3,705	3,567
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,334)	(3,462)	(3,533)	(3,645)	(3,562)
営業費用	百万円	1,757	1,806	1,911	2,104	1,903
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,401)	(1,487)	(1,564)	(1,550)	(1,528)
営業利益	百万円	1,576	1,655	1,622	1,600	1,663
経常利益	百万円	956	1,144	1,156	1,165	1,193
当期純利益	(a) 百万円	938	1,126	1,155	1,164	1,191
総資産額	(b) 百万円	104,422	107,352	109,664	112,800	114,174
(対前期比)	%	(△0.3)	(+2.8)	(+2.2)	(+2.9)	(+1.2)
純資産額	(c) 百万円	51,462	51,650	51,679	51,687	51,714
(対前期比)	%	(+3.4)	(+0.4)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	50,523	50,523	50,523	50,523	50,523
発行済投資口数	(d) 口	115,070	115,070	115,070	115,070	115,070
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	447,227	448,860	449,112	449,183	449,417
分配総額	(e) 百万円	938	1,126	1,155	1,164	1,191
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	8,160	9,793	10,045	10,117	10,351
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,160)	(9,793)	(10,045)	(10,117)	(10,351)
(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) %	0.9 (1.8)	1.1 (2.2)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)	1.1 (2.1)
自己資本利益率	(注2) %	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)	2.2 (4.5)	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)
自己資本比率	(c)/(b) %	49.3	48.1	47.1	45.8	45.3
(対前期比増減)	%	(+1.8)	(△1.2)	(△1.0)	(△1.3)	(△0.5)
配当性向	(注3) %	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	53	57	58	60	66
総賃貸可能面積	m ²	262,169.15	272,273.12	276,314.61	237,289.73	259,178.31
期末稼働率	(注4) %	96.9	96.6	97.3	98.3	97.7
当期減価償却費	百万円	612	649	672	695	727
当期資本的支出額	百万円	29	346	49	30	51
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	2,545	2,625	2,641	2,789	2,761

(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います。本投資法人は、平成24年6月12日付で本投資法人の規約及び資産運用会社の運用ガイドライン等を一部変更しており、本書の日付現在においては、主たる投資対象を住居とし、商業施設等にも分散投資を行っています。また、投資対象地域は、主として東京圏主要都市部、東京圏その他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。）としています。

(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、国内需要が復興関連需要などから底堅く推移している一方、輸出や鉱工業生産の弱含みをはじめ、世界景気の減速等を背景として回復の動きに足踏みがみられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、米国景気の先行き不透明感や欧州債務問題などの警戒感により投資家心理が冷え込み、一時900ポイントを下回りましたが、平成24年6月のギリシャ総選挙終了により欧州債務問題に一定の決着が付いたことで回復基調となり、さらに、一部の国内金融機関等がJ-REIT投資を積極化したことなどにより、同年9月後半に1,000ポイント台に回復しました。

他方、地価動向については、平成24年7月1日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）をいいます。）の地価は、住宅地及び商業地ともに4年連続の下落となりましたが、下落率が3年連続で前年調査よりも縮小し、地価の上昇・横ばい地点数が前年より大幅に増加しました。東京圏では、上昇地点数・横ばい地点数とも前年調査を大幅に上回り、東日本大震災の影響はほぼ払拭されたと考えられます。また、名古屋圏においては、上昇・横ばい地点数が住宅地では63.3%、商業地では48.8%を占め、他の都市圏に先駆けて、地価下落から脱却を果たしつつあると考えられます。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

首都圏や一部の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等により世帯数の増加基調が続いており、賃貸住宅への潜在需要は底堅く、立地や品質に優れた賃貸マンションは安定した稼働がみられています。

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9月分）によると、平成24年7月及び8月の減少を除いて、賃貸住宅の着工数が同年1月より9月まで前年同月比で増加したものの、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引き続き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24年4～6月期）によると、平成24年4～6月期の小売業販売額は、薄型テレビやBDレコーダなどの販売が不調だったものの、エコカー補助金制度の効果や前年の震災による大幅減の反動で自動車の販売が大幅に増加したことなどにより、3四半期連続の増加となりました。大型小売店（百貨店、スーパー）では、野菜の相場高や内食志向を反映して飲食料品がスーパーにおいて好調だったものの、天候不順の影響などから衣料品や住関連商品が全般的に低調でした。

店舗賃料に関しては、繁華街の大通りや、開発の進むエリアなどにおいて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、全国的には引き続き横ばいで推移しているものと考えられます。

(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24年3月期末に保有していた60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101,006百万円で運用を開始し、平成24年4月に住居4物件、同年6月及び9月に住居を各1物件、計住居6物件（取得価格の合計9,190百万円）を取得しました。一方、既存物件については、平成24年6月にベルプラザショッピングセンターにおいて、敷地内に増築した建物を追加取得（18百万円）しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は66物件（住居58物件、商業施設8物件）、取得価格の合計は110,214百万円（住居90,020百万円、商業施設20,193百万円）となりました。

〔運用資産の入替え完了・物件取得先の多様化〕



前期の平成24年3月に商業施設物件である浜松プラザの一部及び住居物件であるスペーシア目黒不動前を譲渡しており、その譲渡代金の一部をもって、当期において、同年4月に積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズの住居4物件を取得しました。その後、当該譲渡により増加した余剰資金を有効活用すべく、新規借入れと併せ、資産運用会社の独自のルートにて新たな取得先を開拓し、平成24年6月及び同年9月に住居2物件を取得しました。

これにより、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が完了するとともに、物件取得ルートの多様化を実現しました。

〔ブランド戦略の展開〕

当期において本投資法人は、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件を対象として新ブランド「エスティメゾン」を導入し、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ことを平成24年5月に公表し、同年8月から順次、物件名称の変更を進めてきました。

<本投資法人の主要ブランド説明>

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)
ロゴタイプ		
ブランド説明	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	原則として、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

上記の他、本投資法人は、積和不動産各社が企画・開発した賃貸住宅「MAST（マスト）」シリーズを主要ブランドの一つとして考えており、平成24年2月1日付で積水ハウスの100%子会社である積和不動産九州株式会社より「マスト博多」を取得しています。

当期末（平成24年9月末日）現在保有物件のうち、新ブランド「エスティメゾン」導入にあたり、物件名称を変更した物件は、以下のとおりですが、本書においては、これらの物件については変更後の物件名称を記載します。

<平成24年8月1日に物件名称の変更を行った当期末保有物件>

物件番号	変更前	変更後
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	エスティメゾン麻布永坂
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	エスティメゾン恵比寿Ⅱ
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	エスティメゾン恵比寿
住居-6	スペーシア神田	エスティメゾン神田
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	エスティメゾン千駄ヶ谷
住居-8	スペーシア北新宿	エスティメゾン北新宿

物件番号	変更前	変更後
住居-10	フィットエル駒形	エスティメゾン浅草駒形
住居-11	スペーシア町田	エスティメゾン町田
住居-12	スペーシア川崎	エスティメゾン川崎
住居-13	今池アイリス式番館	エスティメゾン今池
住居-17	スペーシア目黒	エスティメゾン目黒
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	エスティメゾン巣鴨
住居-20	S-RESIDENSE京橋	エスティメゾン京橋
住居-21	エルシエロ目黒本町	エスティメゾン目黒本町
住居-22	スペーシア白楽	エスティメゾン白楽
住居-26	フィットエル品川シーサイド	エスティメゾン品川シーサイド
住居-27	フィットエル南麻布	エスティメゾン南麻布
住居-28	ラルテ城東	エスティメゾン城東
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	エスティメゾン塚本
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	エスティメゾン川崎Ⅱ
住居-34	フィットエル大泉学園	エスティメゾン大泉学園
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	エスティメゾン天神東Ⅰ
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	エスティメゾン天神東Ⅱ
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	エスティメゾン四条西洞院
住居-39	ジェイフラッツ東品川	エスティメゾン東品川
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	エスティメゾン八王子みなみ野
住居-41	プレジオ西中島	エスティメゾン西中島
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	エスティメゾン板橋区役所前
住居-46	ジェイフラッツ博多東	エスティメゾン博多東
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	エスティメゾン上呉服
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	エスティメゾン三軒茶屋
住居-56	プラチナコート錦糸町	エスティメゾン錦糸町
住居-62	ヴィラドール秋葉原	エスティメゾン秋葉原

<平成24年10月1日に物件名称の変更を行った当期末保有物件>

物件番号	変更前	変更後
住居-1	スペーシア銀座	エスティメゾン銀座
住居-16	フィットエル亀戸	エスティメゾン亀戸
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	エスティメゾン南堀江
住居-25	スペーシア大井仙台坂	エスティメゾン大井仙台坂
住居-33	フィットエル板橋本町	エスティメゾン板橋本町
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	エスティメゾン武蔵小山
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ
住居-63	グレンパーク笹塚	エスティメゾン笹塚

<平成24年11月1日に物件名称の変更を行った当期末保有物件>

物件番号	変更前	変更後
住居-14	グロシア・フィス	エスティメゾン新川崎
住居-15	ジェイフラッツ横浜	エスティメゾン横浜
住居-18	アクトヒルズ八千代	エスティメゾン八千代緑が丘
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	エスティメゾン麻布十番
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	エスティメゾン千駄木
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	エスティメゾン四谷坂町
住居-57	ラルテ武蔵小金井レジデンス	エスティメゾン武蔵小金井

このブランド戦略の展開により、翌期初となる平成24年10月1日に組入れた住居5物件を含む本書の日付現在の住居物件においては、「プライムメゾン」シリーズが11物件、「エスティメゾン」シリーズが49物件、「マスト」シリーズが1物件、その他の物件が2物件となっています。なお、その他の2物件についても、現在物件名称の変更を検討しています。

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た結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末（平成24年9月末日）現在97.7%となりました。

住居については、物件特性に応じて適切な賃料設定を意識したリーシング活動を行うとともに、セキュリティ強化を企図した防犯カメラの増設を始めとする物件価値向上のための施策を実施しました。これらの結果、住居全体の稼働率は当期末（平成24年9月末日）現在96.4%と前期に引き続き高水準となりました。

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、新規導入店舗に合わせた物件のリニューアルやテナント店内改装に合わせた別棟増築等による施設の価値向上を図りました。これらの結果、商業施設全体の稼働率は当期末（平成24年9月末日）現在99.7%となっています。

(3) 資金調達の詳細

当期において本投資法人は、財務基盤の更なる強化を意識した資金の借入れを実施しました。平成24年8月には返済期日の到来した長期借入金（総額6,587百万円）の借換え資金として、3,882百万円を借入期間約6年7か月で、2,705百万円を借入期間約5年1か月でそれぞれ長期借入により調達しました。この6年を超える借入期間の設定は、本投資法人が上場して以来、最長の借入期間となっています。加えて、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。また、平成24年9月には物件取得資金に充当するため、1,500百万円を短期借入（借入期間：約1年）により調達しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は59,503百万円（短期借入金1,500百万円、1年内返済予定の長期借入金15,342百万円、長期借入金42,233百万円、有利子保証金428百万円）となっています。なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、平成24年4月26日付で格付けの方向性が「安定的」から「ポジティブ」に変更され、当期末現在において、発行体格付「A（ポジティブ）」となっています。

また、本投資法人は、平成24年9月6日付で新たな物件取得費等への充当を目的として、新投資口の発行（22,000口）について決議しています。

(4) 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,567百万円、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1,663百万円となり、経常利益は1,193百万円、当期純利益は1,191百万円を計上しました。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10,351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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	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
最高	304,500円	394,000円	381,000円	354,000円	365,000円
最低	210,200円	258,300円	280,100円	259,200円	299,000円

4. 分配金等の実績

当期（第14期）の分配金は、1口当たり10,351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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間	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	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日
当期末処分利益総額	939,029千円	1,126,993千円	1,155,971千円	1,164,203千円	1,191,116千円
利益留保額	58千円	112千円	92千円	40千円	27千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,191,089千円 (10,351円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,191,089千円 (10,351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24年10月）によると、日本経済の先行きについては、当面横ばい圏内の動きにとどまるとみられますが、国内需要が全体としてみれば底堅さを維持し、海外経済が減速した状態から次第に脱していくにつれて、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、企業・家計の中長期的な成長期待や消費税率引き上げの影響に関する不確実性がある中で、国際金融資本市場と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上振れ又は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、新規プレーヤーの参入や良好なファイナンス環境を背景として需要面での高まりがみられる一方、供給は未だ十分とはいえない状況にあり、不動産市況が活況となっていることから、キャッププレートのタイト化が当面の間続くものと予想されます。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、本投資法人の事業価値、投資主利益の最大化を図るべく、メインスポンサーである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の構築を目指します。その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリアかつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。更に東京圏へのポートフォリオの極集中リスクを軽減するために、地方主要都市部における物件についても、積水ハウスグループの強みを活用するなど、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。また、投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象として運用を行います。

更に物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用に加え、共同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資産運用会社独自の物件情報収集による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、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、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空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。また、外部成長戦略により積水ハウスグループから取得する物件については、原則として、積和不動産グループのうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・マネジメント業務を委託し、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図ります。

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ります。

(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)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっておりますが、従前からの方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、52.1%であった本投資法人のLTVは、前述した公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された物件取得余力を有効に活用するとともに、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まいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成24年9月6日及び平成24年9月19日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月1日、第三者割当による新投資口については平成24年10月26日にそれぞれ払込が完了しました。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は57,755,115,550円、発行済投資口数の総数は137,070口となっています。

〔公募による投資口の発行〕（一般募集）

発行投資口数 : 20,460口
 発行価格 : 1口当たり340,957円
 発行価格の総額 : 6,975,980,220円
 払込金額（発行価額） : 1口当たり328,717円
 払込金額（発行価額）の総額 : 6,725,549,820円
 払込期日 : 平成24年10月1日
 分配金起算日 : 平成24年10月1日

〔第三者割当による投資口の発行〕

発行投資口数 : 1,540口
 払込金額（発行価額） : 1口当たり328,717円
 払込金額（発行価額）の総額 : 506,224,180円
 払込期日 : 平成24年10月26日
 分配金起算日 : 平成24年10月1日
 割当先 : みずほ証券株式会社

（参考情報）

A. 取得済資産

平成24年10月1日付で、以下の5物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地（注2）	取得価格 （百万円）	取得日
住居-64	プライムメゾン銀座イースト（注1）	東京都中央区築地	5,205	平成24年10月1日
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見	905	平成24年10月1日
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	715	平成24年10月1日
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	1,110	平成24年10月1日
住居-68	エスティメゾン東白壁（注1）	愛知県名古屋市東区芳野	1,350	平成24年10月1日

（注1）「プライムメゾン銀座イースト」及び「エスティメゾン東白壁」の物件名称は、それぞれ「レジデンシア銀座イースト」及び「グレンパーク東白壁」でしたが、取得日と同日付で「プライムメゾン銀座イースト」及び「エスティメゾン東白壁」に物件名称を変更しています。

（注2）「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。

B. 資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 （百万円）	利率	固定/ 変動	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 10月1日	1,150	0.58000% （注）	変動	平成25年 8月30日	期限一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,150						
合 計		2,300						

（注）利率については、平成24年10月31日から平成24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。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	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	第14期 平成24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）	115,070	115,070	115,070	115,070	115,070
出資総額（百万円）	50,523	50,523	50,523	50,523	50,523
投資主数（人）	5,710	5,412	5,547	6,079	6,060

2. 投資口に関する事項

平成24年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	28,494	24.76
ゴールドマンサックスインターナショナル	10,672	9.27
積水ハウス株式会社	7,800	6.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,845	5.07
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,438	4.72
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,812	4.18
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	3,727	3.23
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
ノムラバンクグループエスエー	2,808	2.44
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
合 計	75,196	65.34

（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14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専務取締役	—
	井上 順一（注2・3）	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（注2）	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄（注2）	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人（注4）	新日本有限責任監査法人	—	8,500（注5）

（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、平成24年6月12日付で退任し、執行役員井上順一は平成24年6月12日に開催しました第5回投資主総会において選任されています。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3）執行役員井上順一は、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。

（注4）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5）平成24年10月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬が含まれています。

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・S I アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
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、注2)	第13期 (平成24年3月31日)		第14期 (平成24年9月30日)	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	33,891	30.0	—	—
		東京・周辺都市部	26,870	23.8	—	—
		地方主要都市部	17,811	15.8	—	—
		住居計	78,572	69.7	—	—
		商業施設	19,653	17.4	—	—
	住居	東京圏主要都市部	—	—	59,935	52.5
		東京圏その他都市部	—	—	4,968	4.4
		地方主要都市部	—	—	22,579	19.8
		コア・アセット計	—	—	87,483	76.6
		商業施設等	—	—	19,628	17.2
	バランス・アセット計	—	—	19,628	17.2	
小計			98,226	87.1	107,112	93.8
匿名組合出資持分 (注4)			206	0.2	195	0.2
預金・その他の資産			14,367	12.7	6,867	6.0
資産総額計			112,800	100.0	114,174	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) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域（但し、島しょ部を除きます。）及び神奈川県、千葉県、埼玉県並びにその周辺通勤圏を、「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。なお、当期において運用ガイドラインを変更しており、地域等の区分の変更を行いました。

(注3) 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4) 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(注)	5,984	30,516.72	30,516.72	100.0	6.4	店舗、駐車場、事務所
エスティメゾン銀座	4,958	5,515.43	5,214.10	94.5	4.7	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.2	宅地
エスティメゾン笹塚	2,899	3,701.70	3,407.11	92.0	0.3	共同住宅
スペーシア五反田	2,891	3,871.15	3,819.93	98.7	2.6	共同住宅、事務所
エスティメゾン麻布十番	2,663	1,755.31	1,732.06	98.7	1.8	共同住宅、店舗
エスティメゾン板橋区役所前	2,621	3,915.81	3,852.85	98.4	2.2	共同住宅
エスティメゾン東品川	2,577	2,936.72	2,715.01	92.5	2.0	共同住宅
エスティメゾン京橋	2,550	4,613.04	4,613.04	100.0	2.6	共同住宅、店舗
エスティメゾン大井仙台坂	2,330	2,979.85	2,809.51	94.3	2.3	共同住宅、店舗
合計	34,211	113,082.01	111,956.61	99.0	30.2	

(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 (注1)		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,260	4,958
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,490	1,638
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	1,730	1,878
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	736	668
住居-6	エスティメゾン神田	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	1,260	1,277
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚30番11号	信託受益権	762.98	471	548
住居-8	エスティメゾン北新宿	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	1,224
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	1,820	1,733
住居-11	エスティメゾン町田	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	1,195
住居-12	エスティメゾン川崎	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	2,170	1,953
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	196	277
住居-14	エスティメゾン新川崎	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	981	973
住居-15	エスティメゾン横浜	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	2,027
住居-16	エスティメゾン亀戸	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	1,527
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	978	837
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	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	1,254
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,410	1,519
住居-20	エスティメゾン京橋	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	2,610	2,550
住居-21	エスティメゾン目黒本町	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	1,168
住居-22	エスティメゾン白楽	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	811	777
住居-23	エスティメゾン南堀江	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	930	1,007
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	2,891
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,330	2,330
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	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	2,093
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,110	1,251
住居-28	エスティメゾン城東	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	916	1,034

不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,030	1,187
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	2,824.86	1,820	1,821
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	1,755.31	2,250	2,663
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	847	963
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	742	840
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	1,058.82	357	422
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	1,943.72	662	794
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	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	1,020	1,375
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	2,936.72	2,170	2,577
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	2,155.16	941	951
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	1,860	2,115
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,270	2,621
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	1,176.78	919	1,009
住居-44	エスティメゾン千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	897.30	623	758
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	1,770	2,314
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,160	2,193
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	2,261.91	757	886
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	856.08	753	887
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	3,924.58	1,690	1,566
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	3,118.11	1,240	1,142
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場二丁目7番13号	2,163.98	679	645
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	894.64	743	721
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区大山東町32番16	4,036.66	2,300	2,289
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	9,614.80	2,070	2,011
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目1番8	1,611.54	1,131	1,117
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町二丁目6番5	2,275.24	1,550	1,534
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区昭和区阿由知通二丁目17番2	4,427.65	1,690	1,687
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五丁目4番13	2,040.35	840	832
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四丁目9番17	1,798.97	543	557
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三丁目9番1	7,514.76	1,820	1,857
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野三丁目4番2	2,324.65	1,659	1,634
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17	3,701.10	2,860	2,899
住居 小計			158,792.38	83,674	87,483
商業-1	浜松プラザ(注3)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	30,516.72	5,625	5,984
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	499.67	891	1,022
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	4,410	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	769.93	1,140	1,518
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	3,413.40	1,120	1,272
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	1,332.88	1,540	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	1,510	1,732
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	6,172.70	1,170	1,391
商業施設等 小計			100,385.93	17,406	19,628
合 計			259,178.31	101,080	107,112

(注1) 物件名称に「エスティメゾン」が含まれている物件は、平成24年11月15日現在における変更後の物件名称を記載しており、本書において、これらの物件については、変更後の物件名称を記載します。

(注2) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成24年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

(注3) 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13期 (平成23.10.1~平成24.3.31)				第14期 (平成24.4.1~平成24.9.30)			
			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	エスティメゾン銀座	1	99.2	173	4.8	1	94.5	167	4.7
	住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1	96.0	51	1.4	1	94.2	48	1.4
	住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	92.6	58	1.6	1	87.6	50	1.4
	住居-5	エスティメゾン恵比寿	1	96.1	23	0.6	1	96.8	24	0.7
	住居-6	エスティメゾン神田	1	98.7	42	1.2	1	100.0	43	1.2
	住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	1	96.2	18	0.5	1	87.1	16	0.5
	住居-8	エスティメゾン北新宿	1	92.7	47	1.3	1	95.0	47	1.3
	住居-9	スペース目黒不動前	-	-	25	0.7	-	-	-	-
	住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1	93.6	65	1.8	1	92.8	63	1.8
	住居-11	エスティメゾン町田	1	94.4	55	1.5	1	100.0	54	1.5
	住居-12	エスティメゾン川崎	1	97.3	81	2.2	1	90.1	77	2.2
	住居-13	エスティメゾン今池	1	91.9	16	0.4	1	87.2	14	0.4
	住居-14	エスティメゾン新川崎	1	100.0	32	0.9	1	100.0	32	0.9
	住居-15	エスティメゾン横浜	1	100.0	77	2.1	1	100.0	68	1.9
	住居-16	エスティメゾン亀戸	1	98.0	54	1.5	1	96.9	54	1.5
	住居-17	エスティメゾン目黒	1	100.0	32	0.9	1	97.5	31	0.9
	住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1	100.0	44	1.2	1	95.3	46	1.3
	住居-19	エスティメゾン巣鴨	1	97.3	48	1.3	1	84.4	44	1.3
	住居-20	エスティメゾン京橋	1	98.9	92	2.5	1	100.0	93	2.6
	住居-21	エスティメゾン目黒本町	1	100.0	32	0.9	1	93.8	32	0.9
	住居-22	エスティメゾン白楽	1	98.0	31	0.9	1	100.0	30	0.9
	住居-23	エスティメゾン南堀江	1	100.0	36	1.0	1	96.8	36	1.0
	住居-24	スペース五反田	1	93.2	92	2.5	1	98.7	91	2.6
	住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	1	97.6	79	2.2	1	94.3	81	2.3
	住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	1	99.0	66	1.8	1	97.1	67	1.9
	住居-27	エスティメゾン南麻布	1	96.2	36	1.0	1	94.2	34	1.0
	住居-28	エスティメゾン城東	1	96.8	36	1.0	1	98.5	36	1.0
	住居-29	エスティメゾン塚本	1	100.0	41	1.1	1	99.0	41	1.2
	住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	97.7	64	1.8	1	100.0	61	1.7
	住居-31	エスティメゾン麻布十番	1	94.5	67	1.8	1	98.7	65	1.8
	住居-33	エスティメゾン板橋本町	1	100.0	31	0.9	1	95.3	29	0.8
	住居-34	エスティメゾン大泉学園	1	100.0	26	0.7	1	94.6	27	0.8
	住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	1	100.0	15	0.4	1	100.0	15	0.4
	住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	1	97.6	26	0.7	1	100.0	28	0.8
	住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1	97.7	40	1.1	1	97.7	41	1.2
	住居-39	エスティメゾン東品川	1	99.2	72	2.0	1	92.5	69	2.0
	住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1	87.2	32	0.9	1	89.5	31	0.9
	住居-41	エスティメゾン西中島	1	99.2	72	2.0	1	95.5	68	1.9
	住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	1	95.2	81	2.2	1	98.4	79	2.2
	住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1	100.0	32	0.9	1	96.3	31	0.9
	住居-44	エスティメゾン千駄木	1	97.3	24	0.7	1	93.1	21	0.6
	住居-45	エスティメゾン四谷坂町	1	96.7	58	1.6	1	96.3	57	1.6
	住居-46	エスティメゾン博多東	1	98.3	86	2.4	1	97.0	85	2.4
	住居-47	エスティメゾン上呉服	1	98.5	29	0.8	1	97.2	29	0.8
	住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	1	100.0	25	0.7	1	100.0	24	0.7
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	94.0	67	1.8	1	98.7	64	1.8

用途	物件番号	不動産等の名称	第13期 (平成23.10.1～平成24.3.31)				第14期 (平成24.4.1～平成24.9.30)			
			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-51	プライムメゾン東桜	1	95.6	50	1.4	1	98.6	52	1.5
	住居-52	プライムメゾン菅場公園	1	92.4	28	0.8	1	92.8	26	0.8
	住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	97.0	25	0.7	1	95.0	24	0.7
	住居-54	ミテツツアC6	1	96.8	76	2.1	1	94.3	79	2.2
	住居-55	マスト博多	1	100.0	31	0.9	1	100.0	93	2.6
	住居-56	エスティメゾン錦糸町	1	93.1	11	0.3	1	100.0	34	1.0
	住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1	86.3	8	0.2	1	94.2	50	1.4
	住居-58	プライムメゾン御器所	-	-	-	-	1	100.0	60	1.7
	住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	-	-	-	-	1	92.3	29	0.8
	住居-60	プライムメゾン北田辺	-	-	-	-	1	85.1	20	0.6
	住居-61	プライムメゾン百道浜	-	-	-	-	1	100.0	69	1.9
	住居-62	エスティメゾン秋葉原	-	-	-	-	1	98.7	27	0.8
	住居-63	エスティメゾン笹塚	-	-	-	-	1	92.0	11	0.3
住居 小計			52	97.1	2,580	70.8	58	96.4	2,853	80.1
商業施設等	商業-1	浜松プラザ	5	100.0	582	16.0	5	100.0	228	6.4
	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	5.1	3	100.0	184	5.2
	商業-4	b-town南青山	1	92.3	31	0.9	1	100.0	32	0.9
	商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.3	1	100.0	48	1.3
	商業-7	b-toss池袋	1	88.8	58	1.6	1	77.5	53	1.5
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	81	2.2	1	100.0	86	2.4
	商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	52	1.4	1	100.0	52	1.5
	商業施設等 小計			14	99.8	1,064	29.2	14	99.7	709
合計			66	98.3	3,645	100.0	72	97.7	3,562	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) 賃借人が転賃人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転賃人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転賃人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

4. 有価証券組入資産明細

平成24年9月30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	-	195,338	-	-	195,338	-	

(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、プリウス赤羽他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9月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	19,737,000	19,737,000	-

(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
エスティメゾン錦糸町 (東京都墨田区)	エントランス改修工事	自 平成24年12月 至 平成24年12月	3	-	-
プライムメゾン百道浜 (福岡県福岡市早良区)	防犯カメラ取付工事	自 平成25年1月 至 平成25年1月	1	-	-

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51百万円であり、当期費用に区分された修繕費102百万円と合わせて153百万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)
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	13
エスティメゾン麻布永坂他32物件 (東京都港区他)	館名板変更工事	自 平成24年8月 至 平成24年8月	8
b-town南青山(東京都港区)	用途変更工事	自 平成24年6月 至 平成24年8月	6
その他			23
合計			51

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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	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	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
当期首積立金残高	109	311	76	150	38
当期積立額	250	29	103	13	65
当期積立金取崩額	49	263	28	126	15
次期繰越額	311	76	150	38	88

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13期	第14期
(a) 資産運用報酬	221,685	219,299
(b) 資産保管手数料	10,873	11,124
(c) 一般事務委託手数料	25,215	25,874
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	8,300	8,500
(f) その他の費用	97,629	146,033
合計	367,303	414,432

(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13期28,480千円、第14期54,464千円、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9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年	—	750	0.58000%	平成25年 8月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	9月5日	—	750					
	小計		—	1,500					
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	—	2.22000%	平成24年 8月2日	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	—					
	株式会社三井住友銀行	470	—	0.93289%	平成24年 8月2日				
	農林中央金庫	2,352	—						
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,176	—	1.42000%	平成26年 2月28日				
	株式会社三井住友銀行	1,176	—						
	株式会社池田泉州銀行	平成22年 7月30日	500	500	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)			
	三井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	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)				
	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	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)				
	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	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)				
	株式会社りそな銀行	1,300	1,300						
	株式会社七十七銀行	平成22年 8月31日	500	500	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)			
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	2,200	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,342	1,342						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 10月1日	500	500	1.13496%	平成25年 2月28日 (注2)			
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,300	1,300	1.43000%	平成26年 8月31日				
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月28日	4,954	4,954	1.43000%	平成26年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,954	3,954					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600	600	1.03496%	平成25年 8月31日 (注2)				
	株式会社あおぞら銀行	1,500	1,500						
三井住友信託銀行株式会社	平成23年 2月28日	3,000	3,000	1.03496%	平成25年 8月31日 (注2)				
株式会社みずほコーポレート銀行		600	600						
株式会社三井住友銀行	600	600	1.57000%	平成28年 2月29日					
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23年 5月9日	425	425	1.57000%	平成28年 2月29日				
株式会社三井住友銀行		425	425						

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	使途	摘要	
									長期借入金
借入先	平成23年 6月10日	100	100	1.03496%	平成25年 8月30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	400						400
		みずほ信託銀行株式会社	500						500
		株式会社三井住友銀行	600						600
		株式会社三菱東京UFJ銀行	200						200
		三菱UFJ信託銀行株式会社	500						500
借入先	平成23年 7月29日	1,500	1,500	1.15900%	平成27年 2月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		農林中央金庫	500						500
		株式会社みずほコーポレート銀行	500						500
		株式会社三井住友銀行	950						950
		株式会社りそな銀行	500						500
		株式会社池田泉州銀行	500						500
借入先	平成24年 2月1日	500	500	0.99850%	平成27年 2月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社静岡銀行	500						500
		株式会社七十七銀行	500						500
		信金中央金庫	500						500
		株式会社広島銀行	500						500
		株式会社みずほコーポレート銀行	700						700
借入先	平成24年 3月2日	100	100	1.18975%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社あおぞら銀行	100						100
		信金中央金庫	100						100
		三井住友信託銀行株式会社	200						200
		株式会社みずほコーポレート銀行	200						200
		みずほ信託銀行株式会社	200						200
		株式会社三井住友銀行	200						200
		株式会社三菱東京UFJ銀行	100						100
		三菱UFJ信託銀行株式会社	300						300
		株式会社りそな銀行	200						200
		株式会社日本政策投資銀行	1,200						1,200
		株式会社福岡銀行	500						500
借入先	平成24年 3月8日	400	400	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	1,300						1,300
		株式会社三菱東京UFJ銀行	500						500
		株式会社山口銀行	—						2,352
		農林中央金庫	—						176
借入先	平成24年 8月2日	—	176	0.95750%	平成29年 8月31日	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	—						176
		株式会社三井住友銀行	—						176
		株式会社日本政策投資銀行	—						941
借入先	平成24年 8月2日	—	1,470	1.15475%	平成31年 2月28日	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	—						1,470
株式会社三井住友銀行	—	1,470							
小計		57,575	57,575						
合計		57,575	59,075						

(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回無担保投資法人債償還資金です。

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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
住居	住居-58	プライムメゾン御器所	平成24年 4月 2日	1,640	-	-	-	-
	住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	平成24年 4月 2日	810	-	-	-	-
	住居-60	プライムメゾン北田辺	平成24年 4月 2日	540	-	-	-	-
	住居-61	プライムメゾン百道浜	平成24年 4月 2日	1,810	-	-	-	-
	住居-62	エスティメゾン秋葉原	平成24年 6月29日	1,560	-	-	-	-
	住居-63	エスティメゾン笹塚	平成24年 9月 5日	2,830	-	-	-	-
	住居 小計				9,190			
商業施設等	商業-9	ベルプラザショッピングセンター (クリスタル広場別棟)	平成24年 6月29日	18	-	-	-	-
	商業施設等 小計				18			
	合計				9,208			

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

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、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「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいた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2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こと等について調査を委託しています。

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-58	プライムメゾン御器所	平成24年 4月2日	信託受益権	1,640	1,670	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 3月1日
	住居-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	平成24年 4月2日	信託受益権	810	829	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 3月1日
	住居-60	プライムメゾン北田辺	平成24年 4月2日	信託受益権	540	551	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 3月1日
	住居-61	プライムメゾン百道浜	平成24年 4月2日	信託受益権	1,810	1,820	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 3月1日
	住居-62	エスティメゾン秋葉原	平成24年 6月29日	信託受益権	1,560	1,658	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年 6月1日
	住居-63	エスティメゾン笹塚	平成24年 9月5日	信託受益権	2,830	2,860	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年 7月13日
	商業-9	ベルプラザショッピングセンター (クリスタル広場別棟)	平成24年 6月29日	建物(注)	18	38	株式会社 立地評価研究所	平成24年 7月4日

(注)ベルプラザショッピングセンターのクリスタル広場別棟は、平成24年5月1日付で工事請負契約を締結したものであり、平成24年6月29日付で引渡しを受け、同日付で信託受益権に追加信託しています。

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	9,208	-
	うち利害関係人等からの買付額 4,800(52.1%)	うち利害関係人等への売付額 -
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	4,800(52.1%)	-
合計	4,800(52.1%)	-

(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	205,182	積和不動産株式会社	10,209	5.0
		積和不動産中部株式会社	12,013	5.9
		積和不動産関西株式会社	5,072	2.5
		積和不動産九州株式会社	6,397	3.1
仲介手数料	75,501	積和不動産株式会社	6,473	8.6
		積和不動産中部株式会社	4,304	5.7
		積和不動産九州株式会社	200	0.3

(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水ハウス株式会社、積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社について、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

(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24年6月12日	積水ハウス・S I 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	利害関係者の範囲の変更を行うため、平成24年6月12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24年6月12日に本投資法人の第5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	原案のとおり以下の事項について規約を変更しました。 ・「租税特別措置法」改正に伴う必要な字句の修正等 ・補欠役員を選任に係る決議が効力を有する期間の規定の新設 ・会計監査人報酬の上限額の変更 ・住居・商業施設中心の総合型リートから住居中心の総合型リートとしての転換を目的とした投資対象の区分の変更 ・その他法令の改正に伴う所要の変更等
執行役員1名選任の件	井上順一氏が選任されました。 なお、任期は平成24年6月12日より2年間となります。
補欠執行役員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24年6月12日より2年間となります。
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24年6月12日より2年間となります。

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。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成24年3月31日)	当期 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,355,851	1,747,006
信託現金及び信託預金	4,275,610	4,327,286
営業未収入金	132,835	29,601
前払費用	124,867	147,507
繰延税金資産	38	95
未収消費税等	－	124,857
その他	12,694	24,548
貸倒引当金	△1,523	△1,803
流動資産合計	13,900,374	6,399,098
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,864,395	49,910,766
減価償却累計額	△6,019,235	△6,708,192
信託建物（純額）	※1 38,845,159	43,202,574
信託構築物	324,675	380,703
減価償却累計額	△87,713	△99,584
信託構築物（純額）	236,961	281,119
信託機械及び装置	518,873	553,322
減価償却累計額	△161,703	△180,963
信託機械及び装置（純額）	357,170	372,359
信託工具、器具及び備品	53,562	62,067
減価償却累計額	△17,775	△22,452
信託工具、器具及び備品（純額）	35,787	39,615
信託土地	※1 58,587,227	63,054,268
有形固定資産合計	98,062,306	106,949,936
無形固定資産		
信託借地権	164,146	162,128
その他	4,310	3,681
無形固定資産合計	168,457	165,809
投資その他の資産		
投資有価証券	206,289	195,338
差入敷金保証金	241,773	235,707
長期前払費用	127,385	128,913
その他	93,811	100,092
投資その他の資産合計	669,258	660,051
固定資産合計	98,900,022	107,775,798
資産合計	112,800,397	114,174,897

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成24年3月31日)	当期 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	144,415	168,377
短期借入金	—	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	13,929,500	15,342,500
未払金	352,252	347,517
未払費用	78,542	70,631
未払法人税等	1,319	1,163
未払消費税等	139,902	—
前受金	365,965	359,863
その他	5,396	6,307
流動負債合計	15,017,295	17,796,361
固定負債		
長期借入金	43,646,000	42,233,000
信託預り敷金及び保証金 ※1	2,449,556	2,431,077
固定負債合計	46,095,556	44,664,077
負債合計	61,112,851	62,460,439
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 (△)	1,164,203	1,191,116
剰余金合計	1,164,203	1,191,116
投資主資本合計	51,687,545	51,714,458
純資産合計 ※2	51,687,545	51,714,458
負債純資産合計	112,800,397	114,174,897

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	3,645,100	3,562,568
不動産等売却益 ※2	60,191	—
匿名組合分配金	—	4,538
営業収益合計	3,705,291	3,567,106
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	1,550,642	1,528,251
不動産等売却損 ※2	187,012	—
資産運用報酬	221,685	219,299
資産保管手数料	10,873	11,124
一般事務委託手数料	25,215	25,874
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	161	569
その他営業費用	105,767	114,494
営業費用合計	2,104,958	1,903,214
営業利益	1,600,333	1,663,892
営業外収益		
受取利息	610	743
未払分配金戻入	371	187
営業外収益合計	981	931
営業外費用		
支払利息	330,587	366,871
投資法人債利息	46,009	—
投資法人債発行費償却	1,859	—
融資関連費用	56,518	62,545
投資口交付費	—	39,469
その他	825	2,699
営業外費用合計	435,800	471,585
経常利益	1,165,514	1,193,238
税引前当期純利益	1,165,514	1,193,238
法人税、住民税及び事業税	1,441	2,219
法人税等調整額	△38	△57
法人税等合計	1,403	2,162
当期純利益	1,164,110	1,191,076
前期繰越利益	92	40
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,164,203	1,191,116

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10月1日 至 平成24年 3月31日)	当期 (自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	50,523,341
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,155,971	1,164,203
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	1,164,203	1,191,116
剰余金合計		
当期首残高	1,155,971	1,164,203
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	1,164,203	1,191,116
投資主資本合計		
当期首残高	51,679,312	51,687,545
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	51,687,545	51,714,458
純資産合計		
当期首残高	51,679,312	51,687,545
当期変動額		
剰余金の配当	△1,155,878	△1,164,163
当期純利益	1,164,110	1,191,076
当期変動額合計	8,232	26,912
当期末残高	51,687,545	51,714,458

V. 注 記 表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	前 期 (ご参考) (自 平成23年10月1日 至 平成24年 3月31日)	当 期 (自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30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。	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 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。	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 3～20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。	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
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 保有する不動産等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。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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41,756千円です。
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。

項目	期別	前期 (ご参考) (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30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		<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>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。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成24年3月31日)	当期 (平成24年9月30日)																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>1,155,830</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>1,123,491</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,279,322</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>844,789</td></tr> <tr><td>合計</td><td>844,789</td></tr> </table> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	信託建物	1,155,830	信託土地	1,123,491	合計	2,279,322	信託預り敷金及び保証金	844,789	合計	844,789	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>1,137,251</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>1,123,491</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,260,743</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>775,355</td></tr> <tr><td>合計</td><td>775,355</td></tr> </table> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	信託建物	1,137,251	信託土地	1,123,491	合計	2,260,743	信託預り敷金及び保証金	775,355	合計	775,355
信託建物	1,155,830																				
信託土地	1,123,491																				
合計	2,279,322																				
信託預り敷金及び保証金	844,789																				
合計	844,789																				
信託建物	1,137,251																				
信託土地	1,123,491																				
合計	2,260,743																				
信託預り敷金及び保証金	775,355																				
合計	775,355																				

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)																																																																																								
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td>3,473,394</td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>171,706</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>3,645,100</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>328,276</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>99,181</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>15,543</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>64,401</td></tr> <tr><td>固定資産税等</td><td>220,068</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>33,028</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>94,986</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>695,155</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,550,642</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td>2,094,458</td></tr> </table> <p>※2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>スぺーシア目黒不動産前</td><td></td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>790,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>724,820</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td>4,988</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td>60,191</td></tr> <tr><td>浜松プラザ</td><td></td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>8,580,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>8,721,554</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td>45,458</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td>187,012</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入	3,473,394	賃料収入	171,706	その他賃貸事業収入		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	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)	2,094,458	スぺーシア目黒不動産前		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	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td>3,423,288</td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>139,279</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>3,562,568</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>292,454</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>68,489</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>10,329</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>102,351</td></tr> <tr><td>固定資産税等</td><td>179,564</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>32,244</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>115,779</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>727,037</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,528,251</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td>2,034,317</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入	3,423,288	賃料収入	139,279	その他賃貸事業収入		不動産賃貸事業収益合計	3,562,568	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	292,454	水道光熱費	68,489	保険料	10,329	修繕費	102,351	固定資産税等	179,564	信託報酬	32,244	その他賃貸事業費用	115,779	減価償却費	727,037	不動産賃貸事業費用合計	1,528,251	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,034,317
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																									
賃貸事業収入	3,473,394																																																																																								
賃料収入	171,706																																																																																								
その他賃貸事業収入																																																																																									
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	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)	2,094,458																																																																																								
スぺーシア目黒不動産前																																																																																									
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																																																																																								
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																									
賃貸事業収入	3,423,288																																																																																								
賃料収入	139,279																																																																																								
その他賃貸事業収入																																																																																									
不動産賃貸事業収益合計	3,562,568																																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																									
賃貸事業費用																																																																																									
管理業務費	292,454																																																																																								
水道光熱費	68,489																																																																																								
保険料	10,329																																																																																								
修繕費	102,351																																																																																								
固定資産税等	179,564																																																																																								
信託報酬	32,244																																																																																								
その他賃貸事業費用	115,779																																																																																								
減価償却費	727,037																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	1,528,251																																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,034,317																																																																																								

〔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10月1日 至 平成24年3月31日)	当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)								
<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>115,070口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	115,070口	<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>115,070口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	115,070口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	115,070口								
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	115,070口								

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成24年3月31日)	当期 (平成24年9月30日)
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>信託借地権償却額 229</p> <p>未払事業税損金不算入額 38</p> <p>繰延税金資産小計 268</p> <p>評価性引当額 △229</p> <p>繰延税金資産合計 38</p> <p>(繰延税金資産の純額) 38</p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>信託借地権償却額 919</p> <p>未払事業税損金不算入額 95</p> <p>繰延税金資産小計 1,014</p> <p>評価性引当額 △919</p> <p>繰延税金資産合計 95</p> <p>(繰延税金資産の純額) 95</p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.28</p> <p>その他 0.07</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12</p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △36.52</p> <p>その他 0.11</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.18</p>
<p>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</p> <p>〔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。</p>	

〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 平成23年10月1日 至 平成24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、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

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

当 期（自 平成24年4月1日 至 平成24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。

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、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

賃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24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	1,747,006	1,747,006	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,327,286	4,327,286	—
(3) 営業未収入金	29,601	29,601	—
貸倒引当金	△1,803	△1,803	—
	27,797	27,797	—
資産計	6,102,090	6,102,090	—
(4) 営業未払金	168,377	168,377	—
(5) 短期借入金	1,500,000	1,500,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	15,342,500	15,342,500	—
(7) 長期借入金	42,233,000	42,247,560	14,560
負債計	59,243,877	59,258,438	14,560
(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、(5) 短期借入金

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。

(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、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

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	19,737,000	19,737,000	※	—

※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	1,747,006	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,327,286	—	—
(3) 営業未収入金	29,601	—	—
資産計	6,103,894	—	—

(注3) 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) 短期借入金	1,500,000	—	—
(2) 長期借入金	15,342,500	38,351,000	3,882,000
(3) 信託預り敷金及び保証金	138,869	289,311	—
負債計	16,981,369	38,640,311	3,882,000

(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) 投資有価証券	195,338	
(2) 差入敷金保証金	235,707	
(3) 信託預り敷金及び保証金	2,431,077	

(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。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（自 平成23年10月1日 至 平成24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。

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末首残高	当期増減額	当期末末残高	
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、主な増加額は、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の売却（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。

当 期 (自 平成24年4月1日 至 平成24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24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24年4月1日から平成24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2,034,317千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
98,226,453	8,885,611	107,112,065	101,080,200

(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、主な増加額は、新規6物件取得 (9,524,389千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費 (727,030千円) 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9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査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10月1日 至 平成24年3月31日) (ご参考)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	信託受益権の譲渡	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		
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	7,681	営業未払金	3,748
				仲介手数料	2,326		
				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		
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	-	敷金の預り	19,600	信託預り敷金 及び保証金	19,600
				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		
				資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.79
賃貸事業収入	744	-	-				
信託報酬等	23,449	前払費用	4,586				
一般事務委託手数料等	24,908	長期前払費用	13,760				
	-	未払金	22,833				
その他営業外費用	1,824	前払費用	2,633				
	-	長期前払費用	2,395				
支払利息	15,660	未払費用	4,464				
長期借入金の借入	200,000	長期借入金	2,584,500				
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。

当 期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	6.77	信託受益権の取得	4,800,000	-	-
				賃貸事業収入	467	-	-
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	10,209	営業未払金	6,508
				仲介手数料	6,473		
				修繕工事費	3,520		
				その他賃貸費用	6,137		
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	12,013	営業未払金	4,912
				仲介手数料	4,304		
				修繕工事費	2,713		
				その他賃貸費用	4,643		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	-	管理委託料	5,072	営業未払金	2,716
				修繕工事費	1,030		
				その他賃貸費用	298		
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	-	敷金の預り	18,100	信託預り敷金 及び保証金	37,700
				賃貸事業収入	148,154	-	-
				管理委託料	6,397	営業未払金	4,228
				仲介手数料	200		
				修繕工事費	4,692		
				その他賃貸費用	724		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.98	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	26,257	前払費用	4,586
				一般事務委託手数料等	26,959	長期前払費用	11,466
					-	未払金	23,360
				その他営業外費用	-	前払費用	2,340
					-	長期前払費用	1,346
				支払利息	16,527	未払費用	4,493
				長期借入金の借入	-	1年内返済予定の 長期借入金	900,000
					-	長期借入金	1,684,500
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	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10月1日 至 平成24年3月31日)		当 期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	
1. 1口当たり純資産額	449,183円	1. 1口当たり純資産額	449,417円
1口当たり当期純利益	10,117円	1口当たり当期純利益	10,350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	期 別 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	当 期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
当期純利益 (千円)	1,164,110	1,191,076
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)	1,164,110	1,191,076
期中平均投資口数 (口)	115,070	115,070

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当 期 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日)
—	<p>新投資口の発行</p> <p>平成24年9月6日及び平成24年9月19日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月1日、第三者割当による新投資口については平成24年10月26日にそれぞれ払込が完了しました。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は57,755,115,550円、発行済投資口数の総数は137,070口となっています。</p> <p>〔公募による投資口の発行〕 (一般募集)</p> <p>発行投資口数： 20,460口 発行価格： 1口当たり340,957円 発行価格の総額： 6,975,980,220円 払込金額 (発行価額)： 1口当たり328,717円 払込金額 (発行価額) の総額： 6,725,549,820円 払込期日： 平成24年10月1日 分配金起算日： 平成24年10月1日</p> <p>〔第三者割当による投資口の発行〕</p> <p>発行投資口数： 1,540口 払込金額 (発行価額)： 1口当たり328,717円 払込金額 (発行価額) の総額： 506,224,180円 払込期日： 平成24年10月26日 分配金起算日： 平成24年10月1日 割当先： みずほ証券株式会社</p>

(単位：円)

項 目	前 期 (ご参考) (自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当 期 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日)
I 当期末処分利益	1,164,203,769	1,191,116,731
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,164,163,190 (10,117)	1,191,089,570 (10,351)
III 次期繰越利益	40,579	27,161
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,164,163,190円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,191,089,570円を利益分配金として分配しています。</p>

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成24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 公認会計士
業務執行社員

原田 昌平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

井上 正彦 

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24年4月1日から平成24年9月30日までの第14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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」及び資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	当 期 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	1,165,514	1,193,238
減価償却費	695,759	727,659
投資法人債発行費償却	1,859	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△901	280
受取利息	△610	△743
支払利息	376,597	366,871
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△88,042	103,234
前払費用の増減額 (△は増加)	50,798	△29,266
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△124,857
営業未払金の増減額 (△は減少)	△85,118	16,600
未払金の増減額 (△は減少)	45,605	△48,235
未払消費税等の増減額 (△は減少)	122,949	△139,902
前受金の増減額 (△は減少)	△66,623	△6,101
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,209	5,098
信託有形固定資産の売却による減少額	9,446,374	-
その他	△10,812	31,038
小計	11,646,140	2,094,914
利息の受取額	610	743
利息の支払額	△374,298	△374,782
法人税等の支払額	△727	△2,375
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,271,724	1,718,500
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△4,546,243	△9,600,117
信託無形固定資産の取得による支出	△164,764	△54
投資有価証券の取得による支出	△205,565	△724
投資有価証券の払戻による収入	-	10,950
差入敷金保証金の差入による支出	△231,349	-
差入敷金保証金の返還による収入	-	6,066
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110,333	155,421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,733,452	△173,900
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△5,815	△6,281
その他	-	△311
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,776,856	△9,608,951
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	-	1,500,000
長期借入れによる収入	9,700,000	6,587,000
長期借入金の返済による支出	-	△6,587,000
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	-
分配金の支払額	△1,156,875	△1,164,517
その他	-	△2,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,543,124	333,282
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,037,992	△7,557,168
現金及び現金同等物の期首残高	5,593,468	13,631,461
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,631,461	6,074,292

(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。

投資主インフォメーション

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

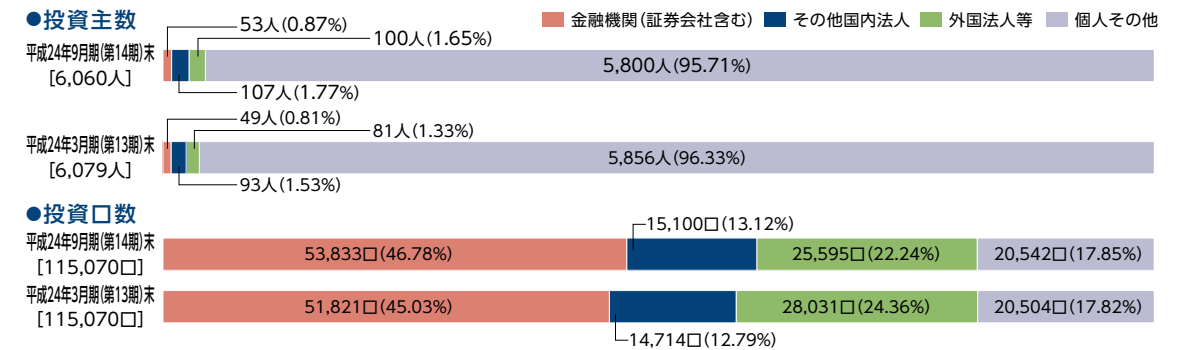
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24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		
	(平成24年3月31日現在) (単位：千円)	(平成24年9月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	9,355,851	1,747,006
信託現金及び信託預金	4,275,610	4,327,286
現金及び現金同等物	<u>13,631,461</u>	<u>6,074,292</u>

■ 直近2年間の投資口価格及び出来高推移 (平成22年9月末日～平成24年9月末日)



■ 投資主の構成



■ 投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)	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 みずほインベスターズ証券株式会社(注1) 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1) 平成25年1月4日以降は、みずほ証券株式会社となります。
(注2) 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、お早めにお受けください。