

平成 23 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 5 月 16 日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 6 月 23 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 6 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 10 月 1 日 ~ 平成 23 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23 年 3 月期	3,462	(3.8)	1,655	(5.0)	1,144	(19.6)	1,126	(20.0)
22 年 9 月期	3,334	(2.0)	1,576	(6.6)	956	(9.2)	938	(10.8)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23 年 3 月期	9,793	2.2	1.1	33.0
22 年 9 月期	8,164	1.9	0.9	28.7

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
23 年 3 月期	9,793	1,126	0	0	100.0	2.2
22 年 9 月期	8,160	938	0	0	99.9	1.8

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23 年 3 月期	107,352	51,650	48.1	448,860
22 年 9 月期	104,422	51,462	49.3	447,227

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23 年 3 月期	1,913	4,539	1,847	5,080
22 年 9 月期	1,605	346	1,078	5,858

2. 平成 23 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 4 月 1 日 ~ 平成 23 年 9 月 30 日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23 年 9 月期	3,529 (1.9)	1,588 (4.0)	1,136 (0.7)	1,135 (0.8)	9,870	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 9 月期) 9,870 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	23年3月期	115,070	口	22年9月期	115,070	口
期末自己投資口数	23年3月期	0	口	22年9月期	0	口

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

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・S I 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ記載の「平成23年9月期(第12期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

1.投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成22年12月17日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2.運用方針及び運用状況

(1)運用方針

<用途別分散投資の組入比率の変更>

本投資法人における不動産関連資産の用途別の組入比率につき、中長期的に安定した収益の確保を目的として以下の表中のとおり変更し、変更後の欄に記載の組入比率を目処として資産運用を行うこととしました。

但し、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

不動産関連資産の用途		組入比率 (取得価格ベース)	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45~75%	<u>70~85%</u>
	商業施設	25~55%	<u>15~30%</u>
バランス・アセット	オフィスビル等	0~15%	0~15%

【変更理由】

本投資法人は、平成22年3月のスポンサー変更を機に、新スポンサ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。)及び株式会社スプリング・インベストメントとの協働により本投資法人の投資主価値の最大化を図るべく、平成22年5月に「新たなステージにおける成長戦略」を策定・公表しました。この成長戦略は、これまでの方針等を踏まえた上で、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスが開発した賃貸住宅を軸に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ることによって、強固な財務基盤を持つリートへの発展を目指すという考え方に基づくものです。

本投資法人は、これまで当該成長戦略に基づき分配金水準の早期回復・資産規模の拡大を目指しつつ、「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を企図とした各施策に取り組み、着実にその成果を上げてきました。

今般、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、当該成長戦略の目標達成とその考え方の実現をより確実なものとし、その取り組みをこれまで以上に力強く推進していくためには、コア・アセット及びバランス・アセットの位置付けを維持しつつ現保有物件の安定的な運用に努めていくとともに、本投資法人のポートフォリオにおける用途別の組入比率を変更する必要があるとい

う認識に至り、不動産関連資産の用途別の組入比率について、上記のとおり変更しました。

上記の運用方針の変更以外において、本投資法人の運用方針について最近の有価証券報告書(平成22年12月17日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日にJ-REIT市場に上場(銘柄コード8973)しました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設(小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。)から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

(ロ) 運用環境

当期における日本の景気は、企業収益の改善やその中での設備投資の復調などを背景に持ち直しに転じており、海外経済の改善や政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されていましたが、平成23年3月11日に発生した「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震」に端を発する東日本大震災(以下「東日本大震災」といいます。)の影響が懸念され、雇用・所得環境の動向や消費者マインドの悪化による消費抑制傾向について十分に留意する必要がある状況にあります。

他方、地価動向については、平成23年1月1日時点の地価公示によると、全国の調査地点のほとんどが下落して住宅地・商業地ともに3年連続の下落となったものの、地価の下落率は前年調査に比べて大幅に縮小しています。また、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。以下同じです。)においては、好調なマンション需要を背景に、特に住宅地の地価に下げ止まりの兆しがみられ、地方においても三大都市圏ほどではないものの、地価の上昇や横ばい地点が増えており下落幅が縮小しています。全体として地価公示の調査時点においては、地価の「底打ち」傾向が徐々に強まっているという流れでしたが、地価公示には東日本大震災の影響が一切考慮されておらず、今後の地価動向を注視する必要がある状況となっています。

こうした環境のなか、J-REIT市場のリスク・プレミアムは、日本銀行の金融緩和策によって資産買入等の基金が創設され、J-REITが買入資産の対象となったことにより

低下傾向にありました。その後、東日本大震災の影響によりマーケットが一時混乱したものの、日本銀行が資産買入等の基金の買入限度額を増額したこともあり、落ち着きを取り戻しています。

A．住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都心部を中心にリーマンショック以降低下していた稼働率が回復しており、高額賃料物件においても景気の持ち直しを背景に、賃料水準に下げ止まりの兆候がみられます。

また、全国の人口動向は、緩やかな減少傾向が継続しているものの、三大都市圏では、人口及び世帯数の増加が継続していることから、賃貸住宅需要は底堅いものがあると考えられます。

他方、住宅の供給動向については、国土交通省の国土交通月例経済（平成23年3月号）によると、新設住宅着工戸数が9か月連続で増加し、持ち直しの動きがみられるものの、依然として低い状況が継続しています。

B．商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成22年年間回顧）によると、平成22年10～12月期の小売業販売額は、買い換え補助制度が終了した影響により環境対応車の販売が大幅に減少したことなどを要因として4期ぶりの減少となりました。大型小売店（スーパー）は、飲食料品が堅調に推移するとともに、平成22年12月からのエコポイント半減前の駆け込み需要により、薄型テレビ、エアコンなどの販売が好調だったものの、大型小売店（百貨店）においては、主力の衣料品の販売が不調でした。東日本大震災後においては、関東地区を中心に全国で買いため行動がみられるなど、生活必需品を中心にスーパーの売上は大幅に増加したものの、百貨店は、不要不急の買い物を抑える消費者が増えたこともあり、売上が大きく落ち込みました。

このような状況において、商業施設の売上は、個人消費に持ち直しの動きがみられ、減少傾向に下げ止まりの兆候がみられるものの、引き続き厳しい状況が続いています。店舗賃料については、一部のエリアで下げ止まりの傾向がみられますが、銀座や表参道などのブランド店が賃料相場を形成している東京都心エリアでは、依然としてブランド店の出店意欲が低く、下落傾向が続いています。

（八）運用実績

A．資産規模の推移

当期は、第10期末に保有していた53物件、取得価格の合計99,920百万円（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。）で運用を開始し、平成22年10月に住居3物件（取得価格の合計3,340百万円）、平成23年3月に住居1物件（取得価格714百万円）を取得しました。その結果、当期末における本投

資法人の保有資産は57物件(住居49物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は103,974百万円(住居74,916百万円、商業施設29,058百万円)となりました。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

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

住居については、共用部における電気基本料金を削減することを企図した共用部設備の導入やビルマネジメント費用の見直しを行い、その結果、当該共用部設備の導入やビルマネジメント費用の見直しを行った物件について、年当たり約3,600千円のコスト削減が実現される見込みとなっています。また、物件特性に応じた適切な賃料設定を意識してリーシング活動を行った結果、住居全体の稼働率は平成23年3月末現在96.2%となっています。

商業施設については、浜松プラザの魅力度向上を目指した浜松ウエスト棟におけるリニューアル工事後に、施設活性化を目的として、浜松プラザのイースト・ウエストエリア初の合同イベントをテナントと協働で開催しました。また、早期テナント誘致を企図して、空区画のリニューアル工事を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社と連携して、多角的なリーシング活動を進めましたが、当期においては空室の解消には至らず、商業施設全体の稼働率は平成23年3末日現在96.9%となっています。

C. 東日本大震災の影響

(a) 保有物件に係る被害状況

東日本大震災による本投資法人の保有する物件への影響について、外部の専門機関も交え確認作業を行った結果、テナント等の人的被害を含め本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことが確認されました。しかしながら、保有物件57物件中21物件については、外壁、内装、設備等に軽度な損傷又は不具合が確認されており、その修繕費用として概算18,636千円が発生するものと見込んでいます。なお、主な物件毎の被害状況とその修繕費用は次のとおりですが、一部の物件においては既に修繕工事を実施しています。

被害物件	被害状況	修繕費用 (概算)
アクトヒルズ八千代	・外壁の一部にクラック、タイル剥離 ・室内クロスのひび割れ ・設備の一部不具合 等	13,839千円
ジョイスクエア湯河原	・店舗内の防災垂れ壁一部破損 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・設備の一部損傷 等	710千円

その他19物件	・外壁の一部にクラック発生、タイル剥離 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・内装、設備の一部損傷又は不具合 等	4,087千円
合 計		18,636千円

(b) 修繕費用に係る会計処理

本投資法人は、上記修繕費用 18,636 千円のうち、当期中に実施した修繕工事に係る 1,942 千円については、当期における賃貸事業費用（修繕費）として計上しています。また、平成 23 年 9 月期（第 12 期）以降に実施予定の修繕工事に係る残額 16,694 千円については、当期において災害損失引当金（特別損失）として計上しています。

なお、この災害損失引当金は、国税庁が平成 23 年 4 月 20 日付で公表した個別通達「東日本大震災に関する諸費用の法人税の取扱いについて（法令解釈通達）」に基づき「災害損失特別勘定」として損金算入が認められる予定であり、本件に関していわゆる税会不一致の問題は生じないものと判断しています。

(二) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、財務基盤をより安定化させるという財務戦略に基づき、更なる借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を図ることを意識した資金調達（借換えを含みます。）を実施しました。具体的には、平成22年10月に住居3物件の取得資金に充当するため、2,800百万円を長期借入（借入期間：2年5か月）により調達し、また、平成23年2月に短期借入金3,200百万円及び長期借入金12,009百万円の借換え資金として、総額15,209百万円を長期借入（借入期間：2年6か月又は3年6か月）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51,874百万円（長期借入金45,575百万円（うち1年内返済予定の長期借入金6,300百万円）、投資法人債5,000百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円）、有利子保証金1,298百万円）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、当期末現在、発行体格付「A（安定的）」及び債券格付「A」となっており、平成23年4月13日に、同社より格付けを維持する旨が公表されています。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は 3,462 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 1,655 百万円となり、経常利益は 1,144 百万円、当期純利益は 1,126 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 9,793 円となりました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成23年4月)によると、日本経済の先行きについては、東日本大震災の影響により、当面、大きな下押し圧力がかかり続けることは避けられないと考えられています。電力をはじめとする様々な供給面の制約が、いつ、どの程度のペースで解消されるかに大きく依存するため、相対的に蓋然性が高いと判断される見通しとして、製造業は、当面、供給面の制約から生産活動が大きく制約され、輸出も大きく落ち込み、非製造業についても、電力供給の制約や製造業の生産活動水準の低下の影響から、当面、業況が悪化する可能性が高いと考えられています。また、雇用・所得環境は、東日本大震災の影響により生産活動の水準が低下し、雇用の過剰感が高まるため、弱めの動きとなる可能性が高く、また、先行き不透明感を背景とする消費者マインドの慎重化もあって、当面、個人消費はいったん落ち込む可能性が高いと考えられています。

このような状況の下、地震及び津波等の災害や原子力発電所による事故に関するリスクなどから、海外投資家等が日本の不動産投資に慎重になると考えられ、不動産投資マインドの一時的な停滞が想定されますが、東日本大震災後、金融市場の立ち直りもみられ、中長期的な観点からは落ち着きを取り戻し改善基調に復するものと考えます。本投資法人は、福島第一原子力発電所における事故処理の進捗状況を含む東日本大震災の影響が今後の投資環境にどのように波及するかを慎重に見極めながら、資産の運用を行ってまいります。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A．外部成長戦略

本投資法人は、平成23年9月期(第12期)中の平成23年6月10日に住居物件のポートフォリオの充実を図るべく、ミテツツァC6(取得価格2,260百万円)の取得を予定しています(後記「(八)決算後に生じた重要な事実(参考情報)B．取得予定資産」をご参照下さい。)

また、今後も引き続き、スポンサーである積水ハウスとの物件開発における協力体制を継続し、より緊密化を図っていくとともに、スポンサーとのパイプラインを活用しつつ、資産運用会社独自の情報収集も強化します。その中で、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件情報を入手した場合には、借入余力を活用した物件取得を検討します。

B．内部成長戦略

東日本大震災の影響により消費者マインドの冷え込みや企業の業績悪化が懸念されるなど、不動産賃貸市場は不透明感を増している環境下ですが、本投資法人は、その影響に注視しつつ、保有物件の稼働率及びキャッシュ・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、プロパティ・マネジメント会社とのリレーションをより強化することで、リーシング活動の徹底管理及び空室期間の短縮に努めます。加えて、定期的実施しているテナント満足度調査の結果をプロパティ・マネジメントに反映させるなど更

新率の向上に努め、原状回復費やリーシング費用等のコスト削減を図ります。

商業施設については、プロパティ・マネジメント会社とより密に情報交換を行い、テナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図るとともに、空区画については、テナント構成の見直しを含めた競争力のある新規テナントの誘致を進め、稼働率の更なる向上を目指してリーシング活動を強化します。さらに、より一層の集客力強化の一環として、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなどテナントと一体となった販促活動を行い、テナントの満足度向上に引き続き注力します。

C . 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(LTV)の上限については、原則として60%を目途としますが、当面の間、保守的な水準を維持することを基本とします。また、本投資法人は、調達コストの削減及び固定・変動金利の最適なバランスに十分留意しつつ、借入れの更なる長期・分散化に努めます。

(八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A . 資金の借入れ

借換え資金として、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	平成23年5月9日	2,000	1.57000%	固定	平成28年2月29日	期限 一括	借換え資金	無担保 無保証
株式会社みずほコーポレート銀行		425						
株式会社三井住友銀行		425						
合 計		2,850						

B . 取得予定資産

本書の日付現在において締結済みの信託受益権譲渡契約に基づき取得を予定している資産は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地(注)	取得予定 価格 (百万円)	取得予定日
住居 - 54	ミテツツァC6	東京都板橋区大山東町	2,260	平成23年6月10日

(注)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(二) 運用状況の見通し

平成23年9月期(第12期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成23年9月期(第12期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	3,529 百万円	1口当たり分配金	9,870 円
経常利益	1,136 百万円	1口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,135 百万円		

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

平成23年9月期(第12期)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第12期：平成23年4月1日～平成23年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第11期末(平成23年3月末日)現在保有している57物件に、平成23年6月10日に取得予定の「ミテツツァC6」を加えた58物件から第12期末までに保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年6月10日に上記1物件の取得を予定していることに伴い、増収を見込んでいます。 賃貸事業収入につきましては、取得済物件については第11期末現在における有効な賃貸借契約に基づき、また、取得予定資産については直近日現在で有効な賃貸借契約及び前所有者より提供を受けた情報(リーシング状況等)に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。なお、本投資法人の保有物件である商業施設の一部について、本書の日付現在において空区画が生じていることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っていますが、出店テナント候補との現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、第12期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでいます。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済物件については第11期末現在における情報に基づき、また、取得予定資産については、前所有者より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は、約313百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。第12期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約222百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。第12期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約4百万円を想定しています。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。なお、東日本大震災を起因とする修繕費のうち平成23年9月期(第12期)以降に実施予定の修繕工事分については、その見積額を平成23年3月期(第11期)に計上したため、加味していません。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています(約671百万円)。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約449百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、第11期末現在、51,874百万円の有利子負債残高(長期借入金：45,575百万円、投資法人債：5,000百万円、有利子保証金：1,298百万円)を有しています。 第12期においては、平成23年5月に返済期限が到来した借入金2,850百万円の全額借換えを行っています。また、平成23年6月10日に取得予定の「ミテツツァC6」の購入資金に充当するために2,300百万円の借入れを行うこと、及び平成23年7月に返済期限が到来する借入

項目	前提条件
	<p>金3,450百万円の全額借換えを行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ なお、上記借入れ及び借換えを除いて新たな借入れ等を行わない前提です。これにより、有利子負債比率は51.7%程度となる見込みです。 ・ 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第2位を四捨五入しています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第11期末現在の115,070口を前提としており、その後、第12期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3.財務諸表

(1)貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成22年9月30日)	当期 (平成23年3月31日)	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,539,237	1,731,830	
信託現金及び信託預金	3,319,533	3,348,317	
営業未収入金	55,749	52,800	
前払費用	212,006	103,608	
繰延税金資産	237	237	
その他	8,848	9,368	
貸倒引当金	24,189	20,773	
流動資産合計	6,111,425	5,225,389	
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	41,121,691	43,402,747	
減価償却累計額	4,778,078	5,389,590	
信託建物(純額)	1	36,343,612	38,013,157
信託構築物	467,026	529,747	
減価償却累計額	127,670	142,889	
信託構築物(純額)	339,356	386,857	
信託機械及び装置	421,619	646,696	
減価償却累計額	111,782	132,750	
信託機械及び装置(純額)	309,837	513,945	
信託工具、器具及び備品	24,542	38,432	
減価償却累計額	9,260	11,258	
信託工具、器具及び備品(純額)	15,282	27,173	
信託土地	1	60,997,096	62,963,058
信託建設仮勘定	110,785	-	
有形固定資産合計	98,115,970	101,904,191	
無形固定資産			
その他	5,807	5,209	
無形固定資産合計	5,807	5,209	
投資その他の資産			
差入敷金保証金	10,536	10,536	
長期前払費用	93,156	118,698	
その他	79,286	84,413	
投資その他の資産合計	182,978	213,648	
固定資産合計	98,304,757	102,123,049	
繰延資産			
投資法人債発行費	5,973	3,922	
繰延資産合計	5,973	3,922	
資産合計	104,422,155	107,352,361	

(単位:千円)

	前期 (平成22年9月30日)	当期 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,854	155,304
短期借入金	3,200,000	-
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,322,000	6,300,000
未払金	269,993	284,235
未払費用	149,826	84,134
未払法人税等	11,893	605
未払消費税等	18,399	-
前受金	410,608	420,819
災害損失引当金	-	16,694
その他	6,263	20,743
流動負債合計	22,446,839	12,282,535
固定負債		
投資法人債	5,000,000	-
長期借入金	21,266,500	39,275,500
信託預り敷金及び保証金	4,246,445	4,143,990
固定負債合計	30,512,945	43,419,490
負債合計	52,959,784	55,702,026
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()	939,029	1,126,993
剰余金合計	939,029	1,126,993
投資主資本合計	51,462,371	51,650,334
純資産合計	51,462,371	51,650,334
負債純資産合計	104,422,155	107,352,361

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成22年 4月 1日		自 平成22年 10月 1日	
	至 平成22年 9月 30日		至 平成23年 3月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	3,334,379		3,462,550
営業収益合計		3,334,379		3,462,550
営業費用				
賃貸事業費用	1	1,401,525		1,487,052
資産運用報酬		207,051		207,625
資産保管手数料		10,480		10,453
一般事務委託手数料		26,951		24,420
役員報酬		5,100		3,600
貸倒引当金繰入額		14,317		5,021
その他営業費用		92,200		68,705
営業費用合計		1,757,624		1,806,879
営業利益		1,576,754		1,655,671
営業外収益				
受取利息		1,795		691
未払分配金戻入		164		304
その他		18		2
営業外収益合計		1,978		998
営業外費用				
支払利息		338,935		332,106
投資法人債利息		50,551		50,948
投資法人債発行費償却		2,062		2,051
融資関連費用		222,354		126,543
その他		8,406		787
営業外費用合計		622,311		512,436
経常利益		956,421		1,144,233
特別損失				
災害損失引当金繰入額		-		16,694
特別損失合計		-		16,694
税引前当期純利益		956,421		1,127,539
法人税、住民税及び事業税		12,251		605
法人税等調整額		5,217		-
法人税等合計		17,468		605
当期純利益		938,952		1,126,934
前期繰越利益		77		58
当期末処分利益又は当期末処理損失()		939,029		1,126,993

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	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
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	48,704,007	50,523,341
当期変動額		
新投資口の発行	1,819,334	-
当期変動額合計	1,819,334	-
当期末残高	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()		
前期末残高	1,052,220	939,029
当期変動額		
剰余金の配当	1,052,142	938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	113,190	187,963
当期末残高	939,029	1,126,993
剰余金合計		
前期末残高	1,052,220	939,029
当期変動額		
剰余金の配当	1,052,142	938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	113,190	187,963
当期末残高	939,029	1,126,993
投資主資本合計		
前期末残高	49,756,227	51,462,371
当期変動額		
新投資口の発行	1,819,334	-
剰余金の配当	1,052,142	938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	1,706,143	187,963
当期末残高	51,462,371	51,650,334
純資産合計		
前期末残高	49,756,227	51,462,371
当期変動額		
新投資口の発行	1,819,334	-
剰余金の配当	1,052,142	938,971
当期純利益	938,952	1,126,934
当期変動額合計	1,706,143	187,963
当期末残高	51,462,371	51,650,334

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別	前 期	当 期
項 目	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
当期末処分利益	939,029,614	1,126,993,023
分配金の額	938,971,200	1,126,880,510
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,160)	(9,793)
次期繰越利益	58,414	112,513
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938,971,200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1,126,880,510円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期	当 期
	自 平成 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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	956,421	1,127,539
減価償却費	613,978	650,295
投資口交付費	7,619	-
投資法人債発行費償却	2,062	2,051
貸倒引当金の増減額(は減少)	9,141	3,415
受取利息	1,795	691
支払利息	389,487	383,054
災害損失引当金繰入額	-	16,694
営業未収入金の増減額(は増加)	13,467	2,948
前払費用の増減額(は増加)	47,172	69,838
営業未払金の増減額(は減少)	5,694	81,638
未払金の増減額(は減少)	589	7,463
未払費用の増減額(は減少)	921	55,667
未払消費税等の増減額(は減少)	14,698	18,399
前受金の増減額(は減少)	8,082	10,211
長期前払費用の増減額(は増加)	23,408	13,018
その他	22,507	13,655
小計	1,991,049	2,300,233
利息の受取額	1,795	691
利息の支払額	381,779	375,513
法人税等の支払額	6,057	11,893
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,605,008	1,913,518
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	148,502	4,432,386
無形固定資産の取得による支出	5,901	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	92,321	121,105
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	280,204	223,560
投資その他の資産の増減額(は増加)	4,155	5,126
投資活動によるキャッシュ・フロー	346,442	4,539,968
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	9,354,000	3,200,000
長期借入れによる収入	14,679,500	18,009,000
長期借入金の返済による支出	7,163,000	12,022,000
投資口の発行による収入	1,811,715	-
分配金の支払額	1,052,913	939,172
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,078,698	1,847,827
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	179,867	778,623
現金及び現金同等物の期首残高	5,678,903	5,858,770
現金及び現金同等物の期末残高	5,858,770	5,080,147

1

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成22年10月1日 至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

項目	期別 前期 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	当期 自平成22年10月1日 至平成23年3月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~60年 信託構築物 10~20年 信託機械及び装置 3~15年 信託工具、器具及び備品 3~15年 無形固定資産 定額法を採用しています。	有形固定資産 同左 無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償却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。	投資法人債発行費 同左 投資口交付費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左 災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。

<p>期別 項目</p>	<p>前期 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日</p>	<p>当期 自平成22年10月1日 至平成23年3月31日</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,639千円です。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
<p>当期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	_____

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成22年9月30日)	当 期 (平成23年3月31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 style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,517,320</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">1,957,989</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,475,310</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,149,172</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,149,172</td> </tr> </table>	信託建物	2,517,320	信託土地	1,957,989	合計	4,475,310	信託預り敷金及び保証金	2,149,172	合計	2,149,172	<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 style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,464,493</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">1,957,989</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,422,482</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,007,468</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,007,468</td> </tr> </table>	信託建物	2,464,493	信託土地	1,957,989	合計	4,422,482	信託預り敷金及び保証金	2,007,468	合計	2,007,468
信託建物	2,517,320																				
信託土地	1,957,989																				
合計	4,475,310																				
信託預り敷金及び保証金	2,149,172																				
合計	2,149,172																				
信託建物	2,464,493																				
信託土地	1,957,989																				
合計	4,422,482																				
信託預り敷金及び保証金	2,007,468																				
合計	2,007,468																				
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する 法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する 法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																				

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 3,203,795	賃貸料収入 3,328,354
その他賃貸事業収入 130,584	その他賃貸事業収入 134,196
不動産賃貸事業収益合計 3,334,379	不動産賃貸事業収益合計 3,462,550
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 281,413	管理業務費 310,715
水道光熱費 81,326	水道光熱費 81,476
保険料 13,744	保険料 14,122
修繕費 68,427	修繕費 104,306
固定資産税等 203,565	固定資産税等 203,971
信託報酬 41,360	信託報酬 39,340
その他賃貸事業費用 98,963	その他賃貸事業費用 83,416
減価償却費 612,723	減価償却費 649,705
不動産賃貸事業費用合計 1,401,525	不動産賃貸事業費用合計 1,487,052
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,932,854	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,975,497

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (平成22年9月30日)	当 期 (平成23年3月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 115,070 口	発行済投資口数 115,070 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年9月30日現在)	1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成23年3月31日現在)
現金及び預金 2,539,237	現金及び預金 1,731,830
信託現金及び信託預金 3,319,533	信託現金及び信託預金 3,348,317
現金及び現金同等物 <u>5,858,770</u>	現金及び現金同等物 <u>5,080,147</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額 8,700	貸倒引当金繰入超過額 6,511
未払事業税損金不算入額 550	繰延税金資産小計 6,511
未払地方人特別税損金不算入額 409	評価性引当額 6,273
繰延税金資産小計 9,660	繰延税金資産合計 237
評価性引当額 9,423	(繰延税金資産の純額) 237
繰延税金資産合計 <u>237</u>	
(繰延税金資産の純額) <u>237</u>	
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 38.61	支払分配金の損金算入額 39.05
その他 1.11	その他 0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>1.83</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

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

4. 役員及び個人主要投資主等

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

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

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

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

当期(自平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

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

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	坂本光司	本投資法人執行役員兼積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社代表取締役	-	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	226,697(注2)	未払金	224,003
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払(注3)	1,400	未払金	1,470
				積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社からの損害賠償金収入(注4)	1,066	営業未収入金	1,066

(注1) 坂本光司が第三者(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬19,072千円が含まれています。

(注3) 坂本光司が第三者(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

(注4) 坂本光司が第三者(積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、本投資法人の保有資産であるジョイスクエア湯河原の屋外壁面広告撤去費用相当額を資産運用委託契約に基づき請求したものです。なお、取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれていません。

(注5) 上記金額のうち積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社からの損害賠償金収入を除き、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
1. 1口当たり純資産額	447,227 円	1. 1口当たり純資産額	448,860 円
1口当たり当期純利益	8,164 円	1口当たり当期純利益	9,793 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
当期純利益(千円)	938,952	1,126,934
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)	938,952	1,126,934
期中平均投資口数(口)	115,013	115,070

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口数の増減

平成23年3月期中の発行済投資口の増減はありません。なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成22年9月30日)		当期 (平成23年3月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	34,467	33.0	35,013	32.6
		東京・周辺都市部	20,794	19.9	22,227	20.7
		地方主要都市部	14,379	13.8	16,095	15.0
	住居計		69,641	66.7	73,336	68.3
	商業施設		28,474	27.3	28,567	26.6
小計			98,115	94.0	101,904	94.9
預金・その他の資産			6,306	6.0	5,448	5.1
資産総額計			104,422	100.0	107,352	100.0

	前期 (平成22年9月30日)		当期 (平成23年3月31日)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	52,959	50.7	55,702	51.9
純資産総額	51,462	49.3	51,650	48.1

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

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

(2) 投資不動産物件

本投資法人の平成23年3月末日(第11期末)現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。
投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	スペース銀座	5,290	5.1	5,048	5,080	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-3	スペース麻布十番	1,730	1.7	1,664	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-4	スペース恵比寿	1,960	1.9	1,899	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-5	スペース恵比寿	700	0.7	678	740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-6	スペース神田	1,360	1.3	1,299	1,250	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-7	スペース千駄ヶ谷	576	0.6	557	507	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スペース北新宿	1,290	1.2	1,245	1,330	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-9	スペース目黒不動前	766	0.7	733	754	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1.8	1,770	1,830	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-11	スペース町田	1,360	1.3	1,234	1,320	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-12	スペース川崎	2,130	2.0	2,000	2,090	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-13	今池アイリス式番館	300	0.3	282	200	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.0	999	943	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	無
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2.0	2,078	1,850	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	無
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1.6	1,569	1,440	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	無
住居-17	スペース目黒	887	0.9	853	926	財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	無
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1.3	1,290	1,020	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	無
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1.5	1,544	1,440	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2.7	2,644	2,550	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	無
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1.2	1,188	950	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	無
住居-22	スペース白楽	844	0.8	800	750	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	無
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1.0	1,030	899	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	無
住居-24	スペース五反田	3,043	2.9	2,943	2,530	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-25	スペース大井仙台坂	2,440	2.3	2,367	2,160	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	2,200	2.1	2,135	1,910	森井総合鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,271	1,080	森井総合鑑定 株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.0	1,053	913	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年11月15日	無
住居-29	スペースア塚本 クラウンハイム	1,250	1.2	1,213	1,030	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年12月1日	無
住居-30	スペースア川崎	1,900	1.8	1,857	1,760	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月28日	無
住居-31	スペースア麻布十番	2,700	2.6	2,685	2,190	森井総合鑑定 株式会社	平成19年5月11日	無
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	1.0	982	838	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	無
住居-34	フィットエル大泉学園	871	0.8	857	701	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	ジェイフラッツ天神東	445	0.4	438	343	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	ジェイフラッツ天神東	840	0.8	822	625	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1.4	1,411	980	財団法人日本不動 産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2.5	2,626	2,060	大和不動産鑑定 株式会社	平成20年7月1日	無
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	1,000	1.0	976	919	株式会社立地評価 研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	プレジオ西中島	2,250	2.2	2,185	1,730	財団法人日本不動 産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	2,700	2.6	2,672	2,210	森井総合鑑定 株式会社	平成19年11月1日	無
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	1.0	1,032	878	森井総合鑑定 株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.7	775	615	森井総合鑑定 株式会社	平成20年2月6日	無
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	2.2	2,361	1,790	森井総合鑑定 株式会社	平成20年4月25日	無
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2.2	2,256	2,110	株式会社立地評価 研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	0.9	915	728	株式会社立地評価 研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	0.8	906	722	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成20年12月15日	無
住居-50	プライムメゾン武蔵野の社	1,560	1.5	1,594	1,630	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1.1	1,178	1,220	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	0.6	662	665	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成22年10月1日	無
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	714	0.7	738	724	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成23年3月25日	無
	住居 小計	74,916	72.1	73,336	66,160			

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
商業-1	浜松プラザ(注4)	15,360	14.8	14,890	12,000	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前	1,043	1.0	1,029	895	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	無
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4.5	4,734	3,854	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年7月28日	無
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,519	1,280	株式会社立地評価 研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.3	1,289	1,120	森井総合鑑定 株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	1.9	1,970	1,550	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.7	1,756	1,590	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1,337	1.3	1,377	1,110	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日及 び平成21年8月31日	無
商業施設 小計		29,058	27.9	28,567	23,399			
コア・アセット 小計		103,974	100.0	101,904	89,559			
合計		103,974	100.0	101,904	89,559			

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

(注2)「期末算定価額」欄には、平成23年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注3)「担保設定の有無」欄には、平成23年3月末日現在における不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記(注4)をご参照下さい。

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

(注5)金額については、百万円未満を切り捨てています。

信託不動産の概要

本投資法人の平成23年3月末日(第11期末)現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-1	スペースシア銀座	東京都中央区 銀座	共同住宅、 店舗	636.36	7,836.57	SRC、 16F / B1F	平成17年2月7日
住居-3	スペースシア麻布十番	東京都港区 六本木	共同住宅、 店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、 15F / B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区 東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区 広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペースシア神田	東京都千代田 区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	東京都新宿区 大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペースシア北新宿	東京都新宿区 北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-9	スペースシア目黒不動前	東京都品川区 西五反田	共同住宅、 店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区 駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペースシア町田	東京都町田市 原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペースシア川崎	神奈川県川崎 市川崎区 小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋 市千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、 10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎 市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜 市神奈川区 鶴屋町	共同住宅、 店舗	611.41	3,076.45	RC、 11F / B1F	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区 亀戸	共同住宅、 店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	スペースシア目黒	東京都目黒区 三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代 市緑が丘	共同住宅、 事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、 13F / B1F	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区 巣鴨	共同住宅、 店舗	965.70	2,785.83	RC、 8F / B1F	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市 都島区 東野田町	共同住宅、 店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区 目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、 3F / B1F	平成18年2月22日
住居-22	スペースシア白楽	神奈川県横浜 市神奈川区 六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市 西区南堀江	共同住宅、 店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	スペースシア五反田(注4)	東京都品川区 西五反田	共同住宅、 事務所	593.32	5,590.34	SRC、 14F / B1F	平成18年3月2日
住居-25	スペースシア大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	売番館、式番館 R C、7 F 参番館 R C、9 F	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	R C、7 F	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	R C、9 F	平成18年8月31日
住居-29	スペースア塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	R C、11 F	平成18年8月10日
住居-30	スペースア川崎	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	R C、14 F	平成19年2月27日
住居-31	スペースア麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	R C、 12 F / B 1 F	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	R C、12 F	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	R C、6 F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	S R C、15 F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	S R C、13 F	平成19年5月23日
住居-37	ジェイフラッツ 四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	R C、 12 F / B 1 F	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	R C、8 F	平成20年5月23日
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	R C、5 F	平成19年3月6日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	R C、14 F	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	R C、14 F	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	R C、7 F	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	R C・S、 15 F	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	R C、7 F	平成20年3月29日
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	R C、9 F	平成19年11月21日
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	R C、14 F	平成20年3月14日
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	R C、13 F	平成20年1月22日
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	共同住宅	5,116.62	4,412.42	R C、3 F	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	S R C、14 F	平成20年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	R C、10 F	平成18年11月7日
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	R C、5 F	平成20年1月28日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	135,817.46	73,250.17	S、4F; S、1F; S、2F; S、2F; R C、4F; S、1F	昭和54年10月20日 平成12年11月7日 及び9日
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	R C、 2F/B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注6)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	53,231.66	-	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3F/B1F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9F/B1F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注7)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,304.57	6,203.26	S、1F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日

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

(注2)「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得にかかる部分における主要なものを記載しています。

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

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

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

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

<アスベスト使用状況調査>

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

<微量PCB含有電気工作物の使用状況調査>

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

(注6)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

(注7)ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、合計3棟の建物により構成されています。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
浜松プラザ (静岡県浜松市)	浜松ウエスト棟 冷却塔更新工事	自平成23年9月 至平成23年9月	7	-	-
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	エスカレーター 手摺交換工事	自平成23年6月 至平成23年6月	3	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第11期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は346百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円と合わせて450百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	浜松ウエスト棟リニューアル工事	自平成22年9月 至平成22年11月	310
コジマ NEW 上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	空調設備更新工事	自平成22年11月 至平成22年11月	9
その他			26
合計			346

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成22年10月1日 至平成23年3月31日
前期末積立金残高	157	132	164	109	311
当期積立額	37	86	41	250	29
当期積立金取崩額	62	54	96	49	263
次期繰越額	132	164	109	311	76

賃貸借状況の概要

取得済資産の平成23年3月末日(第11期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スぺーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	130	5,515.43	5,337.38	96.8
住居-3	スぺーシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	43	2,019.10	1,843.15	91.3
住居-4	スぺーシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	42	2,062.10	2,062.10	100.0
住居-5	スぺーシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	27	781.02	781.02	100.0
住居-6	スぺーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	67	1,706.54	1,684.48	98.7
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	19	762.98	722.67	94.7
住居-8	スぺーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0
住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ	40	39	944.44	924.00	97.8
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	83	2,978.28	2,837.13	95.3
住居-11	スぺーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	94	3,090.89	3,063.38	99.1
住居-12	スぺーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	141	3,741.01	3,619.62	96.8
住居-13	今池アイリス式番館	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	48	1,296.22	1,276.30	98.5
住居-14	グラシア・フィス	1	-	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	84	2,279.21	2,210.31	97.0
住居-17	スぺーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	35	1,070.13	1,009.82	94.4
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	株式会社長谷工ライブネット	53	51	4,815.26	4,252.12	88.3
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	35	2,619.17	2,416.63	92.3
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	166	4,613.04	4,613.04	100.0
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	26	1,656.02	1,430.95	86.4
住居-22	スぺーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	56	1,285.83	1,263.25	98.2
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	59	1,804.48	1,772.62	98.2

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-24	スペースシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	80	3,871.15	3,718.03	96.0
住居-25	スペースシア大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	82	2,979.85	2,941.64	98.7
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	107	2,602.30	2,530.34	97.2
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	52	1,082.12	1,082.12	100.0
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	63	2,065.92	2,034.30	98.5
住居-29	スペースシア塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	スペースシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	91	2,824.86	2,601.65	92.1
住居-31	スペースシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	60	1,755.31	1,755.31	100.0
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	54	1,274.49	1,155.81	90.7
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	55	1,362.36	1,312.66	96.4
住居-35	ジェイフラッツ天神東	1	株式会社三好不動産	42	41	1,058.82	1,029.22	97.2
住居-36	ジェイフラッツ天神東	1	株式会社三好不動産	82	79	1,943.72	1,872.72	96.3
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	81	2,261.28	2,107.54	93.2
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	91	2,936.72	2,840.56	96.7
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	76	2,155.16	1,904.56	88.4
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	119	3,643.42	3,608.98	99.1
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	113	3,915.81	3,568.37	91.1
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	49	1,176.78	1,156.78	98.3
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	100.0
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	57	2,453.17	2,355.95	96.0
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	156	9,106.08	8,856.50	97.3
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	60	2,261.91	2,130.30	94.2
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	35	856.08	831.91	97.2
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	74	3,924.58	3,801.00	96.9
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部株式会社	64	60	3,118.11	2,920.11	93.6
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部株式会社	27	26	2,163.98	2,080.28	96.1

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	1	東急リパブル株式会社	24	23	894.64	868.21	97.0
	住居小計	49		3,486	3,372	120,390.50	115,845.55	96.2
商業-1	浜松プラザ	18	-	0	0	81,932.40	77,288.60	94.3
商業-2	b-town神宮前	1	-	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	-	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業-4	b-town南青山	1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	3	3	770.04	770.04	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	-	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社プライムブレイス	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社プライムブレイス	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	株式会社プライムブレイス	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
	商業施設小計	27		3	3	151,882.62	147,238.82	96.9
	コア・アセット小計	76		3,489	3,375	272,273.12	263,084.37	96.6
	合計	76		3,489	3,375	272,273.12	263,084.37	96.6

(注1)「テナント数」については、平成23年3月末日現在、各保有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、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約(以下「マスターリース契約」といいます。)を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)「住居賃貸可能戸数」には、平成23年3月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3)「住居賃貸戸数」には、平成23年3月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成23年3月末日現在の情報をもとに記載しています。

(注5)「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成23年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成23年3月末日現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成23年3月末日(第11期末)現在において保有する資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
株式会社 ジョイント・プロパ ティ	不動産 管理業	スぺーシアシリーズ (注5)、 フィットエルシリーズ、 エルシエロ目黒本町、 今池アイリス式番館、 ジェイフラッツ横浜、 ラルテ城東、ジェイフラ ッツ八王子みなみ野、 プレジオ西中島、ジェイ フラッツ三軒茶屋	(注6)	期間満了1か月前 又は6か月前 までに意思表示 がなされなけれ ば1年間自動更 新	2,928	44.4	389	62,568.83
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議によ り、協議が調わ ない場合は借地借 家法による	534	8.1	2,007	33,468.54
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約 のため期間満了 にて終了	228	3.5	120	27,815.58
積和不動産中部 株式会社	不動産 販売及び 賃貸業	プライムメゾン東桜 (注7)、プライムメゾ ン萱場公園	平成32年 9月30日	期間満了6か月前 までに意思表示 がなされなけれ ば1年間自動 更新	146	2.2	21	5,000.39
積和不動産株式会社	不動産 販売及び 賃貸業	プライムメゾン武蔵野 の杜	平成32年 9月30日	期間満了6か月前 までに意思表示 がなされなけれ ば1年間自動 更新	118	1.8	20	3,801.00
主要なテナントの合計					3,955	60.0	2,558	132,654.34
ポートフォリオの合計(注8)					6,590	100.0	4,143	263,084.37

(注1)平成23年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成23年3月の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産中部株式会社及び積和不動産株式会社については、各社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています((注2)及び(注4)において同様です。)。なお、住居については駐車場賃料等を含まないものとし、商業施設については駐車場賃料を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間30,285千円を除きます。

(注2)「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、かかる金額は、平成23年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

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

(注4)平成23年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産中部株式会社及び積和不動産株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積(立体、屋上、平面駐車場合計)は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡

(注5) スペースシアシリーズのスペースシア白楽には、株式会社ジョイント・プロパティがマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウスに転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウスに転貸している部分も含まれています。なお、当該転貸部分は平成23年3月31日で解約となっており、その概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	解約日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡)
積水ハウス株式会社	建設業	スペースシア白楽	平成23年 3月31日	-	1	0.0	0	22.58

(注6) ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成24年3月22日、スペースシア銀座、スペースシア麻布十番、スペースシア恵比寿、スペースシア神田、スペースシア千駄ヶ谷、スペースシア北新宿、スペースシア目黒不動前、フィットエル駒形、スペースシア町田、スペースシア川崎及び今池アイリス式番館の12物件については平成27年7月31日、フィットエル亀戸については平成28年1月30日、スペースシア目黒については平成28年1月31日、エルシエロ目黒本町については平成28年3月31日、スペースシア白楽については平成28年4月2日、スペースシア塚本クラウンハイムについては平成28年8月31日、スペースシア五反田、スペースシア大井仙台坂及びフィットエル品川シーサイドについては平成28年9月13日、フィットエル南麻布については平成28年10月22日、ラルテ城東については平成28年11月14日、ジェイフラッツ横浜については平成29年2月27日、スペースシア川崎については平成29年3月27日、スペースシア麻布十番については平成29年5月10日、ブレジオ西中島については平成29年7月30日、フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園については平成29年8月20日、ジェイフラッツ三軒茶屋については平成30年12月14日となります。

(注7) プライムメゾン東桜には、積和不動産中部株式会社がマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウスに転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウスに転貸している部分も含まれています。なお、当該転貸部分の概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡)
積水ハウス株式会社	建設業	プライムメゾン東桜	平成24年 8月1日	双方協議の上、本契約を更に2年間更新できる	1	0.0	0	43.07

(注8) ポートフォリオの合計には株式会社イトーヨーカ堂の共益費(上記(注1)をご参照下さい。)は含まれていません。

(八) 上位10テナント

平成23年3月末日(第11期末)現在において保有する資産について、主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率(%) (注2)
1.株式会社 ジョイント・プロパティ	スペースシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス式番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島、ジェイフラッツ三軒茶屋	(注3)	62,568.83	23.8
2.株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	12.7
3.コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	10.6
4.株式会社 長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成24年1月31日	21,566.01	8.2
	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日		
	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成29年10月31日		
	ジェイフラッツ武蔵小山	平成29年11月29日		
	ジェイフラッツ千駄木	平成30年2月5日		
	ジェイフラッツ四条西洞院、 ジェイフラッツ上呉服	平成30年4月24日		
5.大和リース株式会社	浜松プラザ(注4)	平成36年11月18日	17,594.12	6.7
6.株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年3月8日	16,757.59	6.4
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
7.イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	4.6
8.株式会社プライムブレイス	b-toss池袋	平成24年2月28日	11,995.66	4.6
	ジョイスクエア湯河原、 ベルプラザショッピングセンター	平成23年7月31日		
9.株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東、 ジェイフラッツ天神東	平成29年9月30日	11,758.44	4.5
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
10.株式会社 ジョイント・コーポレーション	浜松プラザ(注4)	平成41年1月24日	6,876.56	2.6
上位10テナントの合計			222,517.84	84.6
ポートフォリオの合計			263,084.37	100.0

(注1)平成23年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット及び株式会社三好不動産については、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

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

(注3)上記「(口)主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注4)貸地であり、建物はテナント所有となっています。

地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成23年3月末日(第11期末)現在の各取得済資産について、NK SJ リスクマネジメント株式会社からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居-1	スペース銀座	5.0
住居-3	スペース麻布十番	3.6
住居-4	スペース恵比寿	8.8
住居-5	スペース恵比寿	4.1
住居-6	スペース神田	6.6
住居-7	スペース千駄ヶ谷	10.3
住居-8	スペース北新宿	5.1
住居-9	スペース目黒不動前	11.5
住居-10	フィットエル駒形	6.1
住居-11	スペース町田	3.2
住居-12	スペース川崎	8.3
住居-13	今池アイリス式番館	12.7
住居-14	グラシア・フィス	5.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	8.2
住居-16	フィットエル亀戸	4.8
住居-17	スペース目黒	8.4
住居-18	アクトヒルズ八千代	6.1
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	4.7
住居-20	S-RESIDENCE京橋	12.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	4.9
住居-22	スペース白楽	12.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3
住居-24	スペース五反田 (注2)	4.7
住居-25	スペース大井仙台坂	5.9

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
住居 - 26	フィットエル 品川シーサイド	壹番館	8.8
		貳番館	9.7
		参番館	10.3
住居 - 27	フィットエル南麻布		10.3
住居 - 28	ラルテ城東		13.5
住居 - 29	スペーシア塚本クラウンハイム		11.9
住居 - 30	スペーシア川崎		6.4
住居 - 31	スペーシア麻布十番		5.8
住居 - 33	フィットエル板橋本町		7.2
住居 - 34	フィットエル大泉学園		6.6
住居 - 35	ジェイフラッツ天神東		0.7
住居 - 36	ジェイフラッツ天神東		0.7
住居 - 37	ジェイフラッツ四条西洞院		4.1
住居 - 39	ジェイフラッツ東品川		11.9
住居 - 40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		14.2
住居 - 41	ブレジオ西中島		13.6
住居 - 42	ジェイフラッツ板橋区役所前		2.9
住居 - 43	ジェイフラッツ武蔵小山	(注2)	8.3
住居 - 44	ジェイフラッツ千駄木	(注2)	4.4
住居 - 45	ジェイフラッツ四谷坂町	(注2)	5.6
住居 - 46	ジェイフラッツ博多東		1.5
住居 - 47	ジェイフラッツ上呉服		4.6
住居 - 48	ジェイフラッツ三軒茶屋		13.6
住居 - 50	プライムメゾン武蔵野の杜		9.3
住居 - 51	プライムメゾン東桜		11.4
住居 - 52	プライムメゾン萱場公園		12.1
住居 - 53	トレディカーサ三軒茶屋		9.7
商業 - 1	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟・外構	7.3
		浜松ウエスト棟	7.8
商業 - 2	b-town神宮前		6.2
商業 - 3	りんくう羽倉崎プラザ	(注3)	-
商業 - 4	b-town南青山		7.2
商業 - 5	コジマNEW上福岡店		5.1
商業 - 7	b-toss池袋		4.4
商業 - 8	ジョイスクエア湯河原		14.6
商業 - 9	ベルプラザショッピングセンター		4.6
ポートフォリオ全体 (注1)			5.0

(注1)「予想最大損失率(PML)」については、小数点第二位を四捨五入しています。また、ポートフォリオ全体には、敷地であるりんくう羽

倉崎プラザを含みません(下記(注3)をご参照下さい。)

(注2) スペースシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に関する予想最大損失率は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。

(注3) 当該信託不動産は貸地であり建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率(PML)は存在しません。

ポートフォリオ分散の概要

平成23年3月末日(第11期末)現在の取得済資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成23年3月末日現在における築年数を基準としています。

(イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格(百万円)	投資比率(%)
コア・アセット	103,974	100.0
バランス・アセット	-	-
合計	103,974	100.0

(ロ) 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	74,916	72.1
商業施設	29,058	27.9
オフィスビル等	-	-
合計	103,974	100.0

(ハ) 地域別分散状況

地域	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京都心・城南地区	38,299	36.8
東京・周辺都市部	27,941	26.9
地方主要都市部	37,734	36.3
合計	103,974	100.0

(注)住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ47.7%、30.5%及び21.8%となっています。

(二) 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	-	-
1年以上5年未満	44,629	45.0
5年以上10年未満	34,003	34.3
10年以上	20,645	20.8

(注) 築年数別分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	5.0年
商業施設	11.5年
オフィスビル等	-年

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

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、平成22年10月1日以降(期中において取得した資産については、取得した時点以降)平成23年3月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位:千円)

物件番号	住居 - 1	住居 - 3	住居 - 4	住居 - 5	住居 - 6
物件名称	スペース銀座	スペース 麻布十番	スペース 恵比寿	スペース 恵比寿	スペース神田
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	174,603	47,511	55,986	24,726	44,414
賃貸料収入	165,727	46,902	54,979	23,417	43,121
その他賃貸事業収入	8,876	608	1,007	1,308	1,293
(B)賃貸事業費用 小計	32,380	11,814	12,416	5,066	9,241
管理業務費	17,182	3,584	5,422	2,662	4,487
水道光熱費	1,296	739	620	352	546
保険料	330	108	105	42	87
修繕費	2,883	2,569	1,197	436	1,039
固定資産税等	7,188	3,014	2,722	984	2,142
信託報酬	1,587	524	588	210	408
その他賃貸事業費用	1,912	1,272	1,761	377	530
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	142,223	35,696	43,570	19,660	35,173
(D)減価償却費	30,375	8,861	8,255	3,538	7,442
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	111,847	26,835	35,314	16,122	27,731
(F)資本的支出	-	932	734	-	837
(G)NCF = (C) - (F)	142,223	34,764	42,836	19,660	34,335

(単位:千円)

物件番号	住居 - 7	住居 - 8	住居 - 9	住居 - 10	住居 - 11
物件名称	スペース 千駄ヶ谷	スペース北新宿	スペース 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペース町田
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	18,352	47,644	26,751	63,539	55,589
賃貸料収入	17,227	45,248	25,485	61,355	53,403
その他賃貸事業収入	1,124	2,395	1,266	2,183	2,186
(B)賃貸事業費用 小計	5,755	11,499	6,428	18,690	13,941
管理業務費	2,434	5,661	2,862	7,027	5,493
水道光熱費	224	572	282	535	921
保険料	34	81	42	137	159
修繕費	706	1,144	836	5,282	2,025
固定資産税等	956	2,236	1,247	4,020	4,460
信託報酬	172	387	234	561	408
その他賃貸事業費用	1,226	1,415	921	1,126	471
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,596	36,144	20,323	44,848	41,648
(D)減価償却費	2,943	6,977	4,346	12,183	14,795
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,652	29,167	15,976	32,665	26,853
(F)資本的支出	-	-	512	629	1,197
(G)NCF = (C) - (F)	12,596	36,144	19,810	44,219	40,451

(単位:千円)

物件番号	住居 - 12	住居 - 13	住居 - 14	住居 - 15	住居 - 16
物件名称	スペースア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜	フィットエル亀戸
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	81,600	14,430	32,020	68,506	52,852
賃貸料収入	78,779	13,675	31,998	68,506	52,162
その他賃貸事業収入	2,820	755	22	-	690
(B)賃貸事業費用 小計	19,183	6,038	4,436	10,073	11,081
管理業務費	7,607	2,151	-	3,958	4,976
水道光熱費	1,096	611	-	605	520
保険料	181	54	129	143	114
修繕費	1,251	930	255	322	1,113
固定資産税等	3,677	1,044	3,456	3,743	3,172
信託報酬	639	90	305	750	495
その他賃貸事業費用	4,731	1,157	289	549	688
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	62,416	8,391	27,584	58,432	41,771
(D)減価償却費	15,997	2,132	8,824	16,943	13,758
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,419	6,259	18,760	41,488	28,013
(F)資本的支出	604	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	61,812	8,391	27,584	58,432	41,771

(単位:千円)

物件番号	住居 - 17	住居 - 18	住居 - 19	住居 - 20	住居 - 21
物件名称	スペースア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	30,261	39,980	49,002	92,224	32,653
賃貸料収入	29,463	38,755	47,568	86,315	31,609
その他賃貸事業収入	798	1,224	1,434	5,908	1,044
(B)賃貸事業費用 小計	6,318	14,543	9,507	18,575	6,863
管理業務費	3,048	4,848	4,561	5,420	2,991
水道光熱費	234	952	420	3,135	326
保険料	52	163	99	194	75
修繕費	590	2,421	824	1,255	925
固定資産税等	1,443	3,716	508	4,677	1,199
信託報酬	266	404	750	832	371
その他賃貸事業費用	682	2,035	2,343	3,060	975
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,943	25,437	39,494	73,649	25,790
(D)減価償却費	5,414	15,604	8,646	31,420	6,868
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,529	9,832	30,848	42,228	18,921
(F)資本的支出	99	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,843	25,437	39,494	73,649	25,790

(単位:千円)

物件番号	住居 - 22	住居 - 23	住居 - 24	住居 - 25	住居 - 26
物件名称	スペース白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スペース五反田	スペース 大井仙台坂	フィットエル 品川シーサイド
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	30,387	36,161	92,026	78,243	65,544
賃貸料収入	29,847	35,443	88,751	77,165	64,715
その他賃貸事業収入	539	718	3,275	1,078	828
(B)賃貸事業費用 小計	6,438	9,329	17,195	13,464	14,361
管理業務費	2,889	3,776	5,164	7,265	7,065
水道光熱費	379	435	2	490	883
保険料	74	78	136	140	126
修繕費	576	1,123	666	1,407	868
固定資産税等	1,681	2,184	4,083	3,027	3,966
信託報酬	253	750	931	732	660
その他賃貸事業費用	583	979	6,210	400	789
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,949	26,831	74,830	64,779	51,182
(D)減価償却費	7,708	7,693	17,407	12,714	14,369
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,240	19,138	57,422	52,065	36,813
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,949	26,831	74,830	64,779	51,182

(単位:千円)

物件番号	住居 - 27	住居 - 28	住居 - 29	住居 - 30	住居 - 31
物件名称	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スペース塚本 クラウンハイム	スペース 川崎	スペース 麻布十番
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	35,031	34,893	40,451	65,876	68,511
賃貸料収入	34,055	32,494	39,054	59,961	65,858
その他賃貸事業収入	976	2,398	1,397	5,914	2,653
(B)賃貸事業費用 小計	8,455	8,956	11,393	14,384	11,999
管理業務費	4,756	2,861	3,561	7,714	6,320
水道光熱費	277	886	1,227	564	691
保険料	58	78	96	129	95
修繕費	777	950	1,789	1,138	284
固定資産税等	1,644	1,838	2,290	3,284	1,917
信託報酬	500	500	1,000	750	810
その他賃貸事業費用	440	1,842	1,428	802	1,879
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,576	25,936	29,058	51,491	56,512
(D)減価償却費	6,741	6,619	8,625	12,054	7,486
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,834	19,317	20,432	39,437	49,025
(F)資本的支出	-	3,630	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	26,576	22,306	29,058	51,491	56,512

(単位:千円)

物件番号	住居 - 33	住居 - 34	住居 - 35	住居 - 36	住居 - 37
物件名称	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 四條西洞院
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	30,839	27,540	15,725	27,300	42,123
賃貸料収入	29,084	26,299	14,815	26,721	40,115
その他賃貸事業収入	1,754	1,240	910	578	2,007
(B)賃貸事業費用 小計	6,980	6,287	6,183	8,893	13,051
管理業務費	3,672	3,427	1,674	2,607	3,493
水道光熱費	362	386	733	462	1,353
保険料	64	62	65	101	163
修繕費	312	163	772	1,293	986
固定資産税等	981	1,131	1,183	2,164	3,039
信託報酬	750	755	750	750	750
その他賃貸事業費用	838	361	1,004	1,515	3,266
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,858	21,252	9,541	18,406	29,071
(D)減価償却費	6,091	5,865	5,179	9,643	12,259
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,766	15,386	4,362	8,762	16,811
(F)資本的支出	-	-	193	198	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,858	21,252	9,347	18,207	29,071

(単位:千円)

物件番号	住居 - 39	住居 - 40	住居 - 41	住居 - 42	住居 - 43
物件名称	ジェイフラッツ 東品川	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	プレジオ西中島	ジェイフラッツ 板橋区役所前	ジェイフラッツ 武蔵小山
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	73,222	34,232	72,554	78,853	30,427
賃貸料収入	68,566	33,360	68,098	77,426	29,247
その他賃貸事業収入	4,655	872	4,456	1,426	1,180
(B)賃貸事業費用 小計	14,081	8,291	15,719	15,130	6,889
管理業務費	7,115	3,500	4,708	6,728	1,653
水道光熱費	312	439	1,885	611	-
保険料	121	82	157	177	39
修繕費	406	905	1,557	1,437	210
固定資産税等	1,686	2,038	3,658	2,222	1,519
信託報酬	750	1,000	1,000	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	3,688	324	2,753	2,953	2,466
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	59,140	25,940	56,835	63,722	23,537
(D)減価償却費	16,454	8,277	23,632	17,415	7,663
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,686	17,663	33,202	46,307	15,873
(F)資本的支出	-	-	6,030	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	59,140	25,940	50,805	63,722	23,537

(単位:千円)

物件番号	住居 - 44	住居 - 45	住居 - 46	住居 - 47	住居 - 48
物件名称	ジェイフラッツ 千駄木	ジェイフラッツ 四谷坂町	ジェイフラッツ 博多東	ジェイフラッツ 上呉服	ジェイフラッツ 三軒茶屋
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	22,204	59,209	86,429	30,174	25,293
賃貸料収入	21,770	55,664	83,352	29,514	24,935
その他賃貸事業収入	433	3,545	3,077	660	357
(B)賃貸事業費用 小計	5,273	14,780	16,482	7,351	4,826
管理業務費	949	5,003	7,016	2,454	2,156
水道光熱費	-	33	773	534	275
保険料	38	87	255	124	45
修繕費	31	353	2,619	383	257
固定資産税等	640	1,510	3,469	2,240	734
信託報酬	1,000	1,000	750	750	755
その他賃貸事業費用	2,612	6,790	1,597	865	599
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,931	44,429	69,947	22,823	20,467
(D)減価償却費	5,691	15,419	21,135	9,488	6,261
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,239	29,009	48,812	13,334	14,205
(F)資本的支出	-	-	-	2,623	-
(G)NCF = (C) - (F)	16,931	44,429	69,947	20,199	20,467

(単位:千円)

物件番号	住居 - 50	住居 - 51	住居 - 52	住居 - 53	商業 - 1
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	トレディカーサ 三軒茶屋	浜松プラザ
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成23年3月25日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	64,122	52,134	27,114	920	569,939
賃貸料収入	63,374	51,537	24,994	920	544,722
その他賃貸事業収入	748	596	2,120	-	25,217
(B)賃貸事業費用 小計	7,683	8,334	7,826	155	225,776
管理業務費	5,813	6,274	4,075	152	69,917
水道光熱費	478	540	290	-	31,391
保険料	183	154	96	2	8,145
修繕費	524	491	1,589	-	48,350
固定資産税等	4	4	4	-	60,346
信託報酬	325	325	325	-	3,500
その他賃貸事業費用	353	543	1,445	-	4,124
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	56,438	43,800	19,287	765	344,163
(D)減価償却費	9,574	12,259	5,822	1,036	95,650
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,864	31,541	13,464	271	248,513
(F)資本的支出	-	-	336	-	314,316
(G)NCF = (C) - (F)	56,438	43,800	18,951	765	29,847

(単位:千円)

物件番号	商業 - 2	商業 - 3	商業 - 4	商業 - 5	商業 - 7
物件名称	b-town 神宮前	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマ NEW 上福岡店	b-toss 池袋
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	26,460	185,429	37,848	48,002	54,000
賃貸料収入	26,460	185,418	36,556	48,000	54,000
その他賃貸事業収入	-	11	1,292	2	-
(B)貸貸事業費用 小計	3,759	13,649	6,508	7,202	4,889
管理業務費	879	600	1,937	720	720
水道光熱費	-	-	1,390	-	-
保険料	20	154	32	82	53
修繕費	665	-	360	730	112
固定資産税等	1,631	11,031	2,105	5,028	2,780
信託報酬	312	1,500	459	390	1,000
その他賃貸事業費用	250	363	223	252	223
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	22,700	171,779	31,340	40,799	49,110
(D)減価償却費	2,303	-	3,359	5,806	3,519
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	20,397	171,779	27,980	34,992	45,590
(F)資本的支出	467	-	-	9,546	2,947
(G)NCF = (C) - (F)	22,233	171,779	31,340	31,252	46,163

(単位:千円)

物件番号	商業 - 8	商業 - 9
物件名称	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成22年10月1日	平成22年10月1日
(至)	平成23年3月31日	平成23年3月31日
損益情報		
(A)貸貸事業収入 小計	88,035	52,629
賃貸料収入	72,835	47,509
その他賃貸事業収入	15,199	5,120
(B)貸貸事業費用 小計	32,149	19,352
管理業務費	9,915	5,788
水道光熱費	14,205	5,176
保険料	126	130
修繕費	922	1,273
固定資産税等	5,788	5,488
信託報酬	543	1,030
その他賃貸事業費用	647	464
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	55,886	33,277
(D)減価償却費	9,889	3,251
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	45,996	30,025
(F)資本的支出	311	-
(G)NCF = (C) - (F)	55,574	33,277