Sekisui House SI
Investment Corporation

SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

積水ハウス・SI 投資法人

平成23年3月期（第11期）

決算説明会

平成23年5月17日

Business Results

for the 11th Fiscal Period
From October 1, 2010 to March 31, 2011

目次

1. 平成23年3月期（第11期）の総括

・ハイライト 4
・平成23年3月期（第11期）決算サマリー 5
・決算の推移 6
・稼働率及びNOI利回り 7
・東日本大震災の影響 8
・【ご参考】新たなステージにおける成長戦略 9

2. 平成23年3月期（第11期）運用実績

・財務戦略 12
・外部成長戦略 15
・内部成長戦略 19

3. 平成23年9月期（第12期）の業績予想と今後の方針

・平成23年9月期（第12期）業績予想 24
・成長戦略の進捗状況、課題認識 25
・当面の方針 26

4. Appendix

・貸借対照表 28
・損益計算書 30
・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 31
・主要な経営指標等 32
・上場来の軌跡 33
・ポートフォリオマップ 34
・ポートフォリオサマリー 35
・ポートフォリオの状況 36
・ポートフォリオ一覧 41
・期末算定価額一覧 44
・有利子負債一覧 47
・有利子負債に係る主要な財務指標の推移 49
・ポートフォリオ構築方針 50
・平成23年3月末現在の投資主概況 51
・投資口価格の推移 52

SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

1. 平成23年3月期（第11期）の総括

プライムメゾン東桜

ハイライト

「新たなステージにおける成長戦略」フェーズⅠの着実な進捗

前期確定分配金8,160円
（平成22年9月期（第10期））

→ 当期確定分配金 9,793 円
（平成23年3月期（第11期））

→ 次期予想分配金 9,870 円
（平成23年9月期（第12期））

平成22年9月期（第10期）
LTV：47.1%
稼働率：96.9%
（ポートフォリオ全体）

- H22.5 「新たなステージにおける成長戦略」立案
- H22.7、8 146億円のリファイナンス
  全借入金の無担保化、金融機関の新規参加6行
- H22.9 浜松プラザ・浜松ウエスト棟の核テナント誘致

平成23年3月期（第11期）
LTV：48.3%
稼働率：96.6%
（ポートフォリオ全体）

- H22.10 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の取得
  28億円の新規借入
  積水ハウスとのパイプラインを活用、積和不動産グループとの協働体制始動
- H23.2 152億円のリファイナンス
  財務基盤の安定化を更に推進し、
  目標水準に到達
- H23.3 トレディカーサ三軒茶屋の取得
  スプリング・インベストメントとのパイプラインを活用

平成23年9月期（第12期）

- H23.5 28.5億円のリファイナンス
  借入コストの更なる削減
- H23.6 ミテッツァC6の取得（予定）
  資産運用会社独自の外部取得ルートを活用

（注）LTV及び稼働率は、各期末の数値を記載しています。

H22.3 新スポンサー（積水ハウス株式会社/株式会社スプリング・インベストメント）との協働による新体制がスタート

平成23年3月期（第11期）決算サマリー

予想比較

	平成23年3月期予想（平成22年11月15日発表）	平成23年3月期実績（182日間）	差異	
営業収益	3,448百万円	3,462百万円	13百万円	0.4%
営業利益	1,614百万円	1,655百万円	41百万円	2.6%
経常利益	1,088百万円	1,144百万円	55百万円	5.1%
当期純利益	1,087百万円	1,126百万円	39百万円	3.6%
1口当たり分配金	9,450円	9,793円	343円	3.6%

◇ 平成23年3月期実績と予想との差異の要因

- 営業利益
  - 営業収益
    - 賃貸料収入の増加： +11百万円
    - その他賃貸事業収入の増加： +1百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の減少： △15百万円
    - その他業務費用の減少： △12百万円
- 経常利益
  - 営業外費用の減少： △13百万円
- 当期純利益
  - 特別損失の増加： +16百万円

前期比較

	平成22年9月期実績（183日間）	平成23年3月期実績（182日間）	増減	
営業収益	3,334百万円	3,462百万円	128百万円	3.8%
営業利益	1,576百万円	1,655百万円	78百万円	5.0%
経常利益	956百万円	1,144百万円	187百万円	19.6%
当期純利益	938百万円	1,126百万円	187百万円	20.0%
1口当たり分配金	8,160円	9,793円	1,633円	20.0%

総資産	104,422百万円	107,352百万円	2,930百万円
有利子負債	49,229百万円	51,874百万円	2,645百万円
純資産	51,462百万円	51,650百万円	187百万円
期末投資口価格	294,300円	377,500円	
発行済投資口数	115,070口	115,070口	
期末時価総額	33,865 百万円	43,438百万円	
分配金総額	938百万円	1,126百万円	

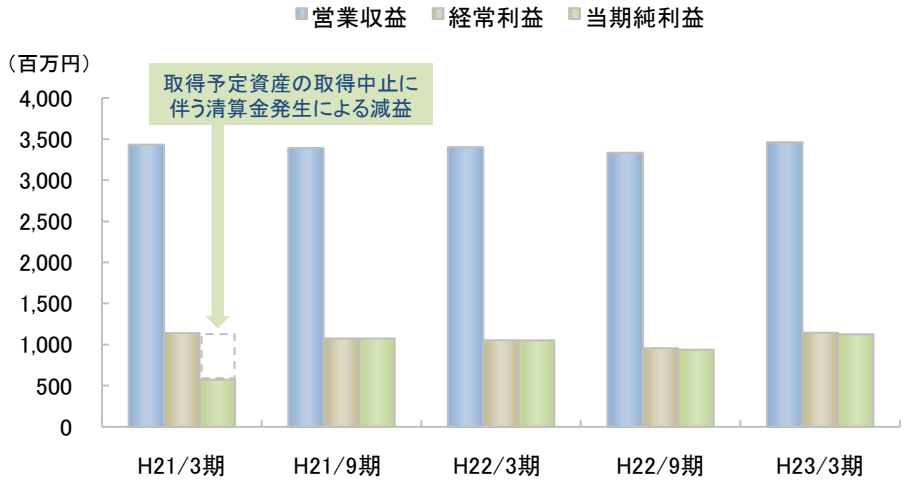
◇ 平成23年3月期実績と前期との増減の要因

- 営業利益
  - 営業収益
    - 賃貸料収入の増加： +124百万円
    - その他賃貸事業収入の増加： +3百万円
  - 営業費用
    - 不動産賃貸事業費用の増加： +85百万円
    - その他業務費用の減少： △36百万円
- 経常利益
  - 営業外費用の減少： △109百万円
- 当期純利益
  - 特別損失の増加： +16百万円
  - 法人税等の減少： △16百万円

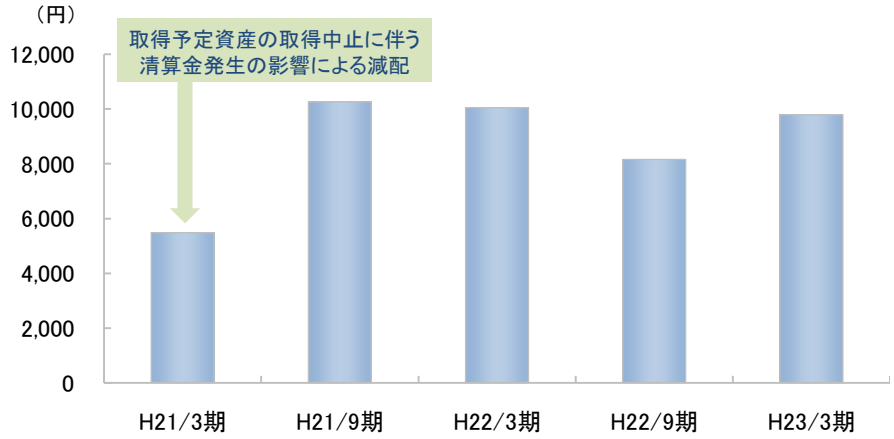
（注1）上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。　（注2）上記比率は小数点第二位を四捨五入しています。

決算の推移

営業収益・経常利益・当期純利益



1口当たり分配金

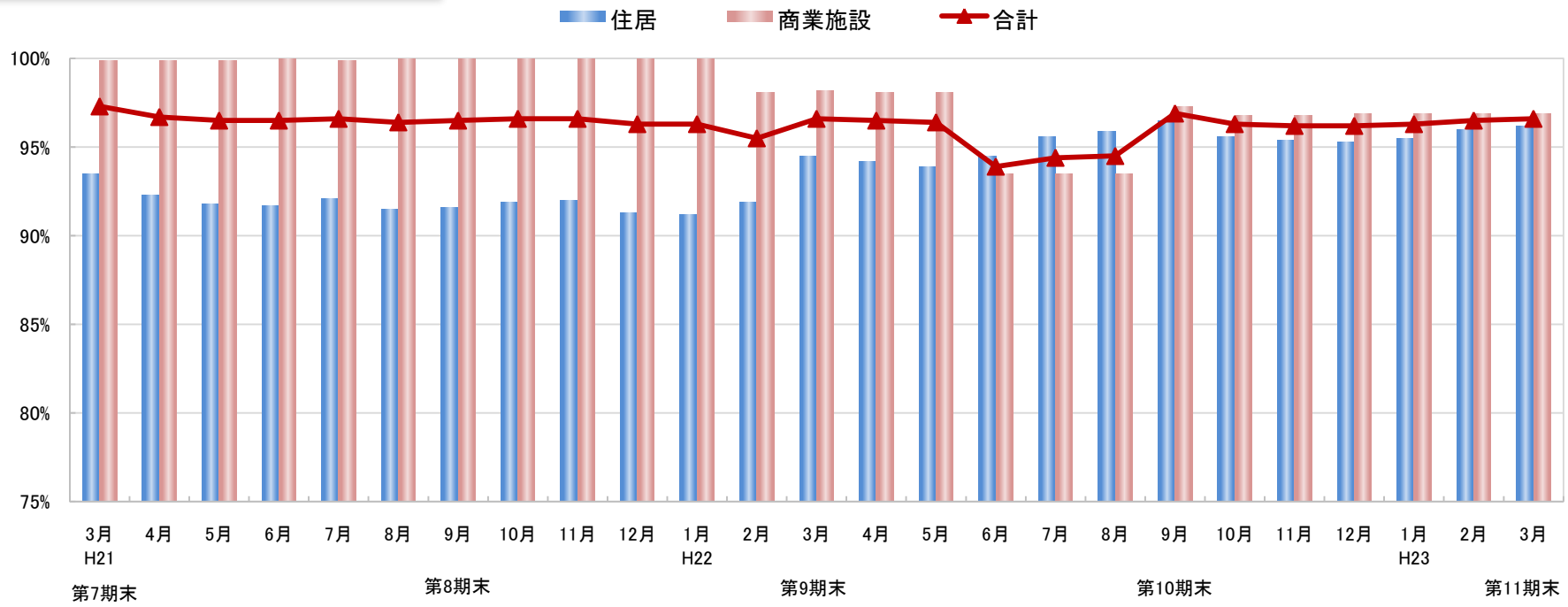


	平成21年3月期（182日間）	平成21年9月期（183日間）	平成22年3月期（182日間）	平成22年9月期（183日間）	平成23年3月期（182日間）
営業収益 （百万円）	3,432	3,391	3,402	3,334	3,462
経常利益 （百万円）	1,140	1,075	1,053	956	1,144
当期純利益 （百万円）	574	1,074	1,052	938	1,126
1口当たり分配金 （円）	5,485	10,262	10,052	8,160	9,793

（注）金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

稼働率及びNOI利回り

稼働率月次推移一覧



	稼　働　率	
	平成23年3月期（第11期）	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住　　居	96.2%	95.7%
商業施設	96.9%	96.9%
合　　計	96.6%	96.4%

ＮＯＩ利回り
平成23年3月期（第11期） NOI利回り
5.1%
5.2%
5.1%

（注1）上記グラフの稼働率は、平成21年3月から平成23年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する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。
（注2）表中の「平成23年3月期（第11期）期中平均稼働率」は、平成23年3月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
（注3）表中の「NOI利回り」は、平成23年3月期（第11期）における賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
（注4）上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

東日本大震災の影響

平成23年3月11日に発生した東日本大震災で被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。
被災された皆様の安全と一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人における東日本大震災の被害状況

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	・店舗内の防炎垂れ壁一部破損 ・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
21物件/57物件中	合計	18,636千円

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は報告されておりません。

また、平成23年3月25日に取得した「トレディカーサ三軒茶屋」、平成23年6月10日に取得予定の「ミテッツァC6」への影響について、専門の第三者機関を交えた確認調査を実施するとともに、資産運用会社が独自に調査を実施した結果、取得後の運用に重大な影響を及ぼすものではないと判断し、取得又は取得契約を締結しています。

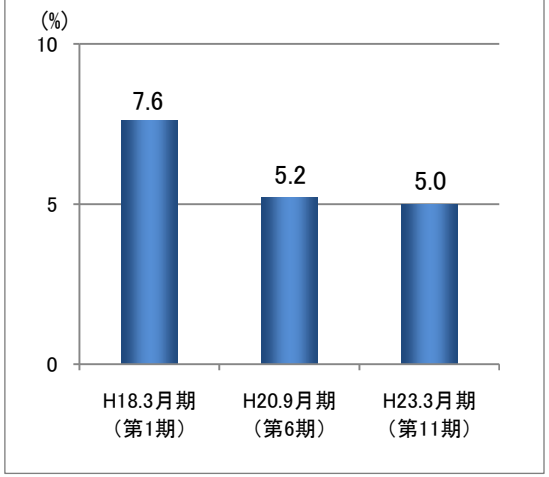
震災による修繕費の会計処理について

震災被害に係る修繕費用 18,636千円

平成23年3月期(第11期)実施済分 1,942千円(実額)	**賃貸事業費用(修繕費用)**として 平成23年3月期(第11期)に計上
平成23年9月期(第12期)以降工事予定分 16,694千円(見積)	**災害損失引当金(特別損失)**として 平成23年3月期(第11期)に計上

【 留意点 】
- 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、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。
- 本件は、上記の取扱いにより平成23年5月16日付「平成23年3月期 決算短信(REIT)」において公表した「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」には加味していませんが、今後の調査や余震活動により、金額が変動する可能性があることにご留意ください。

ポートフォリオPML



【ご参考】新たなステージにおける成長戦略

平成22年5月公表、平成22年11月一部追加　－ 3年～5年の実施期間を想定 －

	フェーズⅠ（1年間～2年間） 運用方針：財務基盤の安定化推進を最優先	フェーズⅡ（2年間～3年間） 運用方針：本格的な資産規模の拡大による収益性の向上
財務戦略	**新スポンサーの信用力を活用** ■ 金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化 ■ 借入金の無担保化 ■ バンクフォーメーションの強化	■ 適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化 ■ 資金調達手段の多様化を検討
外部成長戦略	**新スポンサーのパイプラインを活用** ■ パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化 ■ 借入余力の範囲内で物件取得の検討 ■ 積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換	■ 住居物件を中心とした外部成長を推進 ■ 新スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討
内部成長戦略	**新スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用** ■ 住居に関して積和不動産のリーシング力を活用 ■ 商業施設のPM会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化	■ 新スポンサーから取得した住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用 ■ 商業施設のバリューアップ
戦略目標	分配金水準10,000円台への早期回復を目指す	分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す

住宅を中心とした総合型リートへの転換※

※「住宅を中心とした総合型リートへの転換」についての考え方	高品質な住居物件を中心としたポートフォリオを構築することにより、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を図り、強固な財務基盤を持つリートへ発展することを目指すものです。

Memo

SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

2. 平成23年3月期（第11期）運用実績

プライムメゾン東桜

財務戦略 ～財務基盤の安定化推進に関する取組み(1)～

ファイナンス活動の概要

財務基盤の安定化推進、財務戦略として掲げた目標水準に到達

	借入金額	借入先	借入期間	金利/スプレッド	担保の有無
平成22年10月 新規借入	28億円	三菱UFJ信託銀行等 既存レンダー4行	2年5カ月	変動 0.8%	無担保
平成23年2月 リファイナンス	152億円	みずほコーポレート銀行等 既存レンダー6行	95億円 3年6カ月 57億円 2年6カ月	固定 0.7% 変動	無担保
平成23年5月 リファイナンス	28.5億円	日本政策投資銀行等 既存レンダー3行	4年10カ月	固定 0.8%	無担保

格付の維持

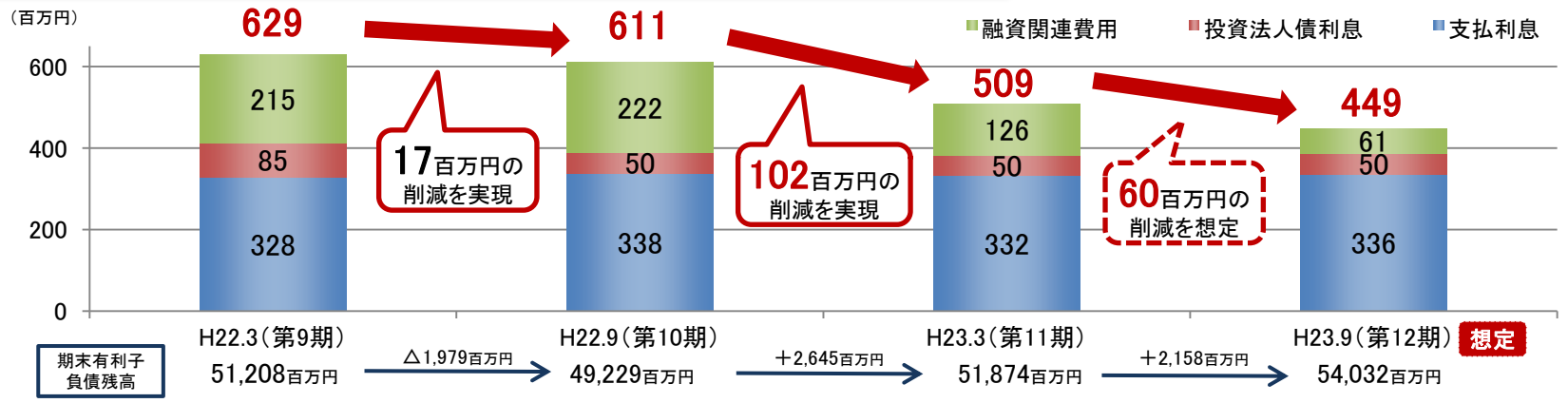
平成23年4月13日

■格付機関
株式会社格付投資情報センター(R&I)

■発行体格付
A［格付の方向性：安定的］

借入コストの削減

積水ハウスの信用力の活用等による借入コストの大幅な削減を着実に実現



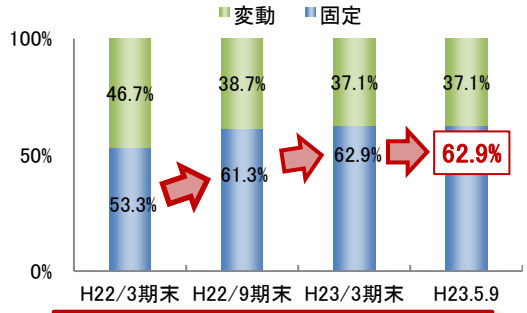
(注1)金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。
(注2)平成23年9月期(第12期)の想定の数値は、平成23年5月に実施した借換え並びに6月、7月に予定している新規借入及び借換え以外に新たな借入れがないことを前提としています。
(注3)平成23年9月期(第12期)に予定されている借換え及び新規借入は、平成23年3月期(第11期)に実施した借換えと同程度の経済条件で実施することを前提としています。

財務戦略 ～財務基盤の安定化推進に関する取組み(2)～

金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化

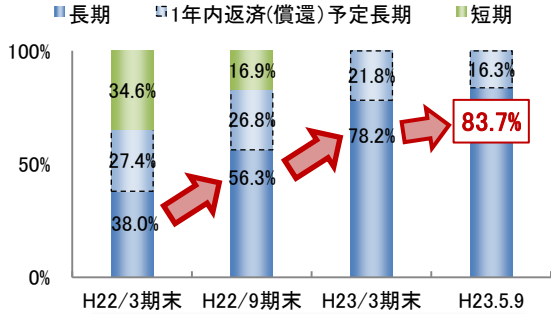
① 固定金利比率、② 長期負債比率、③ 返済期限の分散状況 が目標水準に到達

固定金利・変動金利比率 (注1,2)



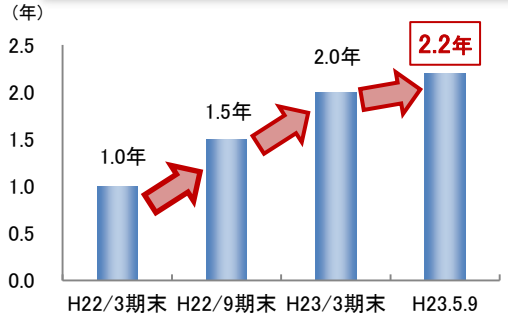
①目標固定金利比率： 60～80%

借入期間の長期・短期比率 (注1,2)



②目標長期負債比率： 80～90%

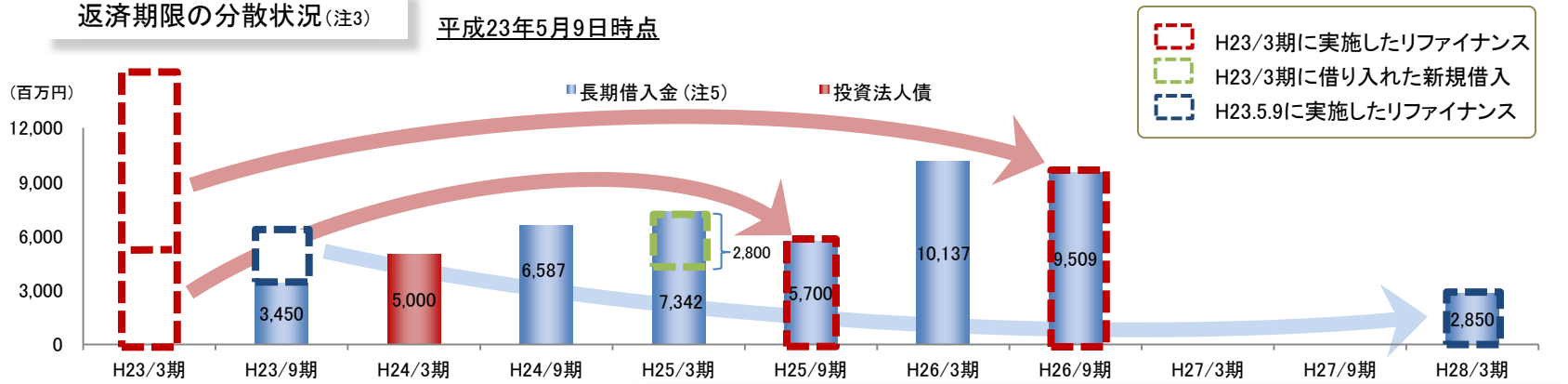
平均借入残存期間の推移 (注3,4)



平均借入残存期間が長期化

返済期限の分散状況 (注3)

平成23年5月9日時点



③返済時期の分散化： 借入期間3年を軸に2～5年程度の範囲で返済期日を設定

(注1) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。 (注2) 有利子負債(借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金)の総額に対する比率となります。 (注3) 有利子の敷金及び保証金は含みません。
(注4) 各時点において借入れ及び投資法人債の返済日(償還日)までの残存期間を残高で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。
(注5) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

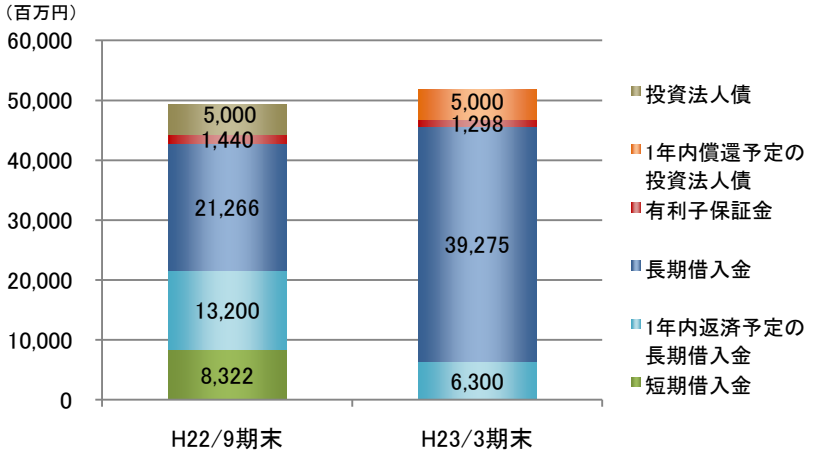
財務戦略 ～平成23年3月期（第11期）末の有利子負債の状況～

有利子負債の概要

	残高	平均調達金利（注2）
短期借入金	－百万円	－%
長期借入金（注3）	45,575百万円	1.4%
有利子保証金	1,298百万円	2.0%
投資法人債（注3）	5,000百万円	2.0%
有利子負債合計	51,874百万円	1.4%

LTV（注4）	48.3%

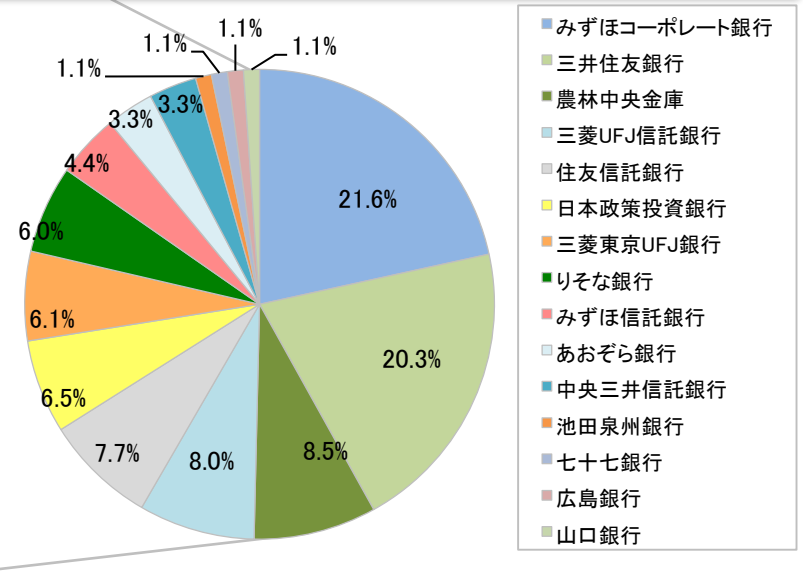
有利子負債の対前期比較



金融機関別借入残高（金融機関別シェア）

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	9,832百万円	21.6%
株式会社三井住友銀行	9,273百万円	20.3%
農林中央金庫	3,852百万円	8.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,642百万円	8.0%
住友信託銀行株式会社	3,500百万円	7.7%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	6.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,800百万円	6.1%
株式会社りそな銀行	2,750百万円	6.0%
みずほ信託銀行株式会社	1,984百万円	4.4%
株式会社あおぞら銀行	1,500百万円	3.3%
中央三井信託銀行株式会社	1,500百万円	3.3%
株式会社池田泉州銀行	500百万円	1.1%
株式会社七十七銀行	500百万円	1.1%
株式会社広島銀行	500百万円	1.1%
株式会社山口銀行	500百万円	1.1%
借入金総額	45,575百万円	100.0%

国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの維持

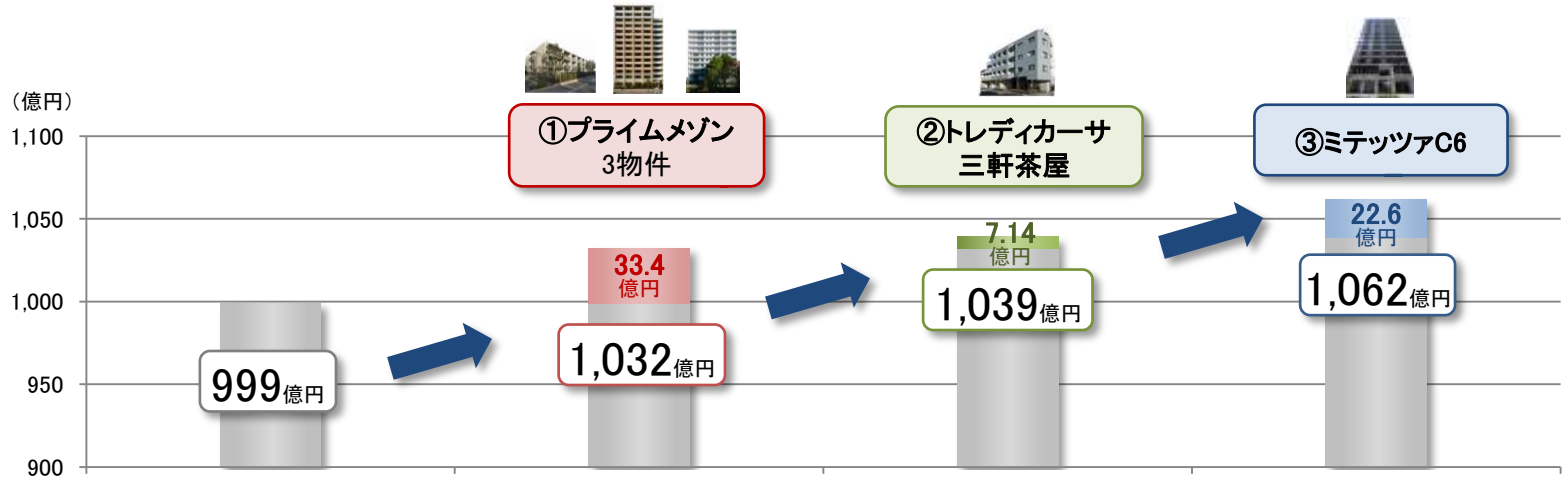


（注1）上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、割合は小数点第二位を四捨五入しています。（注2）平均調達金利は平成23年3月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。
（注3）1年内返済（償還）予定の長期借入金又は投資法人債を含みます。（注4）LTV=期末有利子負債総額/期末総資産額　（有利子負債=借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金）

外部成長戦略 ～スポンサーパイプライン等を活用した物件取得（1）～

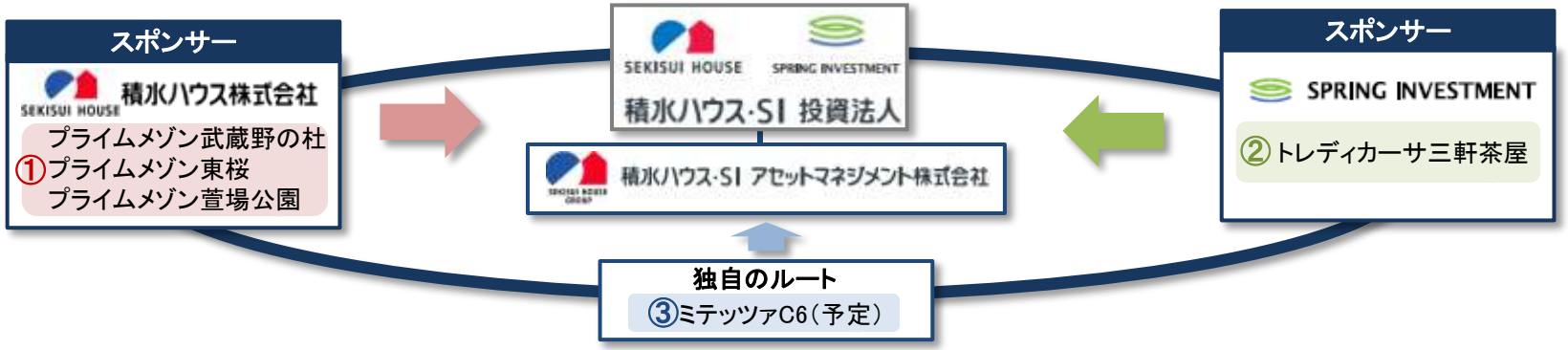
取得総額の推移

パイプラインサポート等を活用し、借入余力の範囲内での物件取得を着実に実行



安定的な物件取得機会の確保

スポンサーとのパイプラインを主軸としながら資産運用会社独自の外部取得ルートも活用



外部成長戦略 ～スポンサーパイプライン等を活用した物件取得（2）～

平成23年3月期（第11期）取得物件

① 東京・周辺都市部、地方主要都市部にプライムメゾン3物件を取得（積水ハウスとのパイプラインを活用）

住居-50 プライムメゾン武蔵野の杜

所在地	東京都小平市上水本町
建築時期	平成19年12月
取得日	平成22年10月1日
取得価格	15.6億円

住居-51 プライムメゾン東桜

所在地	愛知県名古屋市東区東桜
建築時期	平成20年2月
取得日	平成22年10月1日
取得価格	11.4億円

住居-52 プライムメゾン萱場公園

所在地	愛知県名古屋市千種区萱場
建築時期	平成18年11月
取得日	平成22年10月1日
取得価格	6.4億円

② 東京都心・城南地区の住環境を重視した物件を取得（スプリング・インベストメントとのパイプラインを活用）

住居-53 トレディカーサ三軒茶屋

所在地	東京都世田谷区下馬	建築時期	平成20年1月
最寄駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩16分	賃貸可能面積	894.64㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上5階建	賃貸可能戸数	25戸（店舗1戸含む）
敷地面積	473.85㎡	取得日	平成23年3月25日
延床面積	1,006.89㎡	取得価格	7.14億円
主な住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ	鑑定評価額(注)	7.24億円（H23.2.3時点）

（注）平成23年3月期（第11期）末時点の鑑定評価額についても同額の7.24億円となっています。

外部成長戦略 ～スポンサーパイプライン等を活用した物件取得(3)～

平成23年9月期(第12期)取得予定物件

③ 東京・周辺都市部にデザイン性の高い駅近物件を取得予定(資産運用会社独自のルートでの取得)

住居-54 ミテッツァC6 (売買契約締結日:H23.5.11)

2008年度 **グッドデザイン賞** 受賞物件

環境・健康問題への意識の高まりで増加傾向にある自転車ユーザーを想定してデザインされたユニークな賃貸マンションでありながら、一般的に高品質と言われる賃貸マンションに備わる機能や設備は同様に完備。花粉除去装置も設置されたデザイナーズ物件。

自転車メンテナンススペース

花粉除去装置

所在地	東京都板橋区大山東町
最寄駅	都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅 徒歩3分 東武東上線「大山」駅 徒歩10分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上14階建
敷地面積	773.48㎡
延床面積	5,249.34㎡
主な住居タイプ	シングルタイプ
建築時期	平成20年3月
賃貸可能面積	4,036.66㎡
賃貸可能戸数	124戸(事務所4戸含む)
取得予定日	平成23年6月10日
取得価格	22.6億円
鑑定評価額	23億円 (H23.4.1時点)

【ご参考】 積水ハウスの保有賃貸住宅物件

(注)下記物件に関し、具体的な取得予定はありません。

レジデンシア銀座イースト
東京都中央区

プライムメゾン御器所
愛知県名古屋市

プライムメゾン夕陽ヶ丘
大阪府大阪市

プライムメゾン北田辺
大阪府大阪市

プライムメゾン照葉
福岡県福岡市

外部成長戦略　～今後の外部成長の方向性～

運用ガイドラインの変更（用途別組入比率の変更）

住居の組入比率を引き上げ、商業施設は引き下げ

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	45～75%	**70～85%**
	商業施設	25～55%	**15～30%**
バランス・アセット	オフィスビル	0～15%	0～15%

変更目的

フェーズⅡの目標達成に向けた「**住宅を中心とした総合型リートへの転換**」を図るためのインフラ整備

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**を中心とした外部成長を企図

※既存の商業施設は当面保有する方針

住居ポートフォリオ構築方針

エリア　**東京都心・城南地区**と**東京・周辺都市部**が主な投資対象
地域経済リスク・地震リスク等を軽減すべく**地方主要都市部にも分散投資**

住居タイプ　**シングル・コンパクトタイプ**を中心に**ファミリー・ラージタイプ**にも投資

＜イメージ図＞

エリア ＼ 住居タイプ	シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ
東京都心・城南地区	重点的な投資対象		分散投資対象
東京・周辺都市部			
地方主要都市部	分散投資対象		

今後の方向性

これまでのポートフォリオ構築方針から大きな変更はなし

- **東京都心・城南地区におけるシングル・コンパクトタイプ物件が賃貸住宅マーケットの中心**であると考えており、今後も重点的な投資対象として位置付ける
- 加えて、**地方主要都市部又はファミリー・ラージタイプの物件についても積水ハウスグループの強みを活用**し、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を積極的に検討し、一定程度の分散投資を図る

積水ハウスの強み

- 積水ハウスグループは、住宅産業のリーディングカンパニーとして全国的に事業展開**東京圏はもとより地方主要都市部においても**強みを有する
- **コンパクト、ファミリータイプを中心**として高品質で多様な賃貸住宅の開発実績を有する
- 積水ハウスグループのネットワークは、**シングルタイプ**の高品質な賃貸住宅の企画・開発も期待できる総合力を有する

物件パイプライン

現状のパイプライン

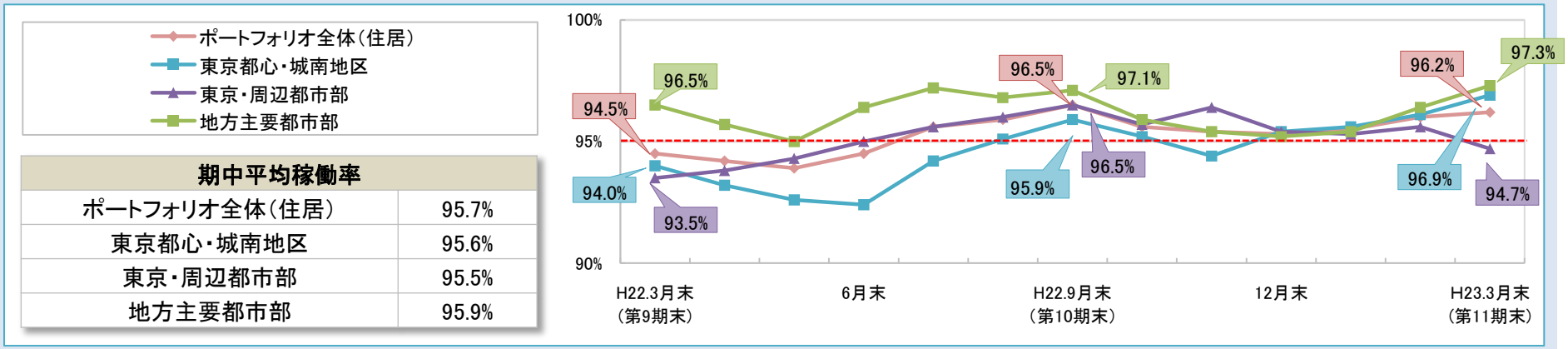
積水ハウス株式会社　SPRING INVESTMENT

今後、拡充が期待できるパイプライン

積和不動産グループ

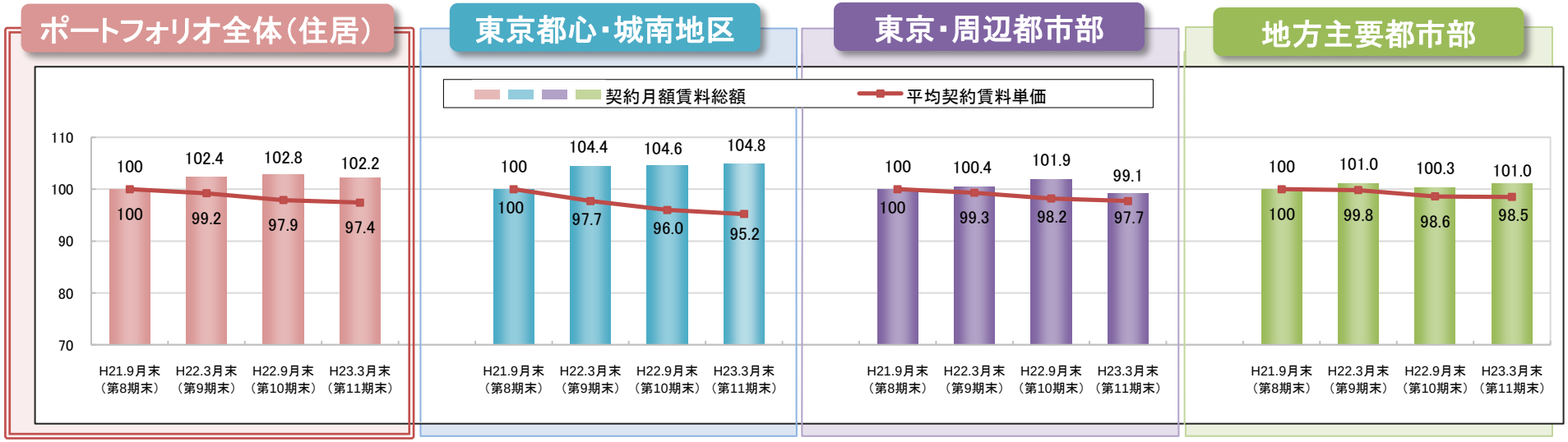
内部成長戦略（住居） ～稼働、賃料動向分析～

本投資法人保有に係る住居の地域別稼働状況（注1）



期中平均稼働率	
ポートフォリオ全体（住居）	95.7%
東京都心・城南地区	95.6%
東京・周辺都市部	95.5%
地方主要都市部	95.9%

本投資法人保有に係る住居の賃料改定状況（注2）



概ね前期と同水準の稼働率及び契約月額賃料総額を維持。賃料調整は底入れの兆し。
東日本大震災の不動産賃貸マーケットへの影響を注視し、適切な賃料設定による高稼働の維持に注力。

（注1）住居の地域別稼働状況の期末稼働率及び期中平均稼働率は、住居物件内の店舗・事務所を含めています。また、期中平均稼働率は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
（注2）平成21年9月期（第8期）末の契約賃料総額及び平均契約賃料単価を100とし、各期末の推移を表示しています。また、住居物件の店舗・事務所及び平成23年3月期（第11期）に取得した4物件は算定基礎に含めていません。

内部成長戦略（住居） ～コスト削減策～

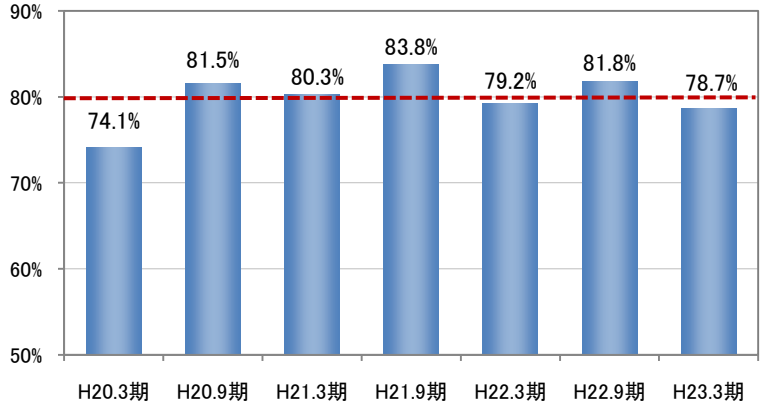
契約更新率の維持・向上によるコスト削減

平成23年3月期（第11期）も**引続き更新率の維持・向上**を企図し、下記の様々な諸施策を実施

- 更新予定テナントへの早期・個別アプローチ
- テナントアンケートから得られた要望への早期対応
- 共用部の維持管理、美化推進の徹底

きめ細やかなテナント満足度向上施策を実施することにより、前期に引続き一定程度の水準を確保

【 契約更新率の推移 】



（注）更新率：当該期中に更新期限が到来した住戸数のうち契約更新をした住戸数の比率

今後も引続き契約更新率を維持・向上させることにより、
- テナント入替に伴う原状回復費、リーシング費等のコスト削減
- 空室率低減による稼働率の維持・向上

を図り、収益性向上を推進

電気基本契約容量の見直しによるコスト削減

平成21年9月期（第8期）より実施している新規設備導入工事による**電気基本契約容量の引下げ**を当期も引続き実施

実施時期	実施物件名	
H21.9月期（第8期）	ジェイフラッツ横浜（駐車場）	アクトヒルズ八千代
	フィットエル亀戸	スペーシア川崎Ⅱ
H22.3月期（第9期）	ジェイフラッツ横浜	フィットエル品川シーサイド
	スペーシア白楽	ジェイフラッツ東品川
	スペーシア大井仙台坂	ジェイフラッツ板橋区役所前
H22.9月期（第10期）	ジェイフラッツ南堀江	プレジオ西中島
	ジェイフラッツ四条西洞院	ジェイフラッツ博多東
H23.3月期（第11期）	スペーシア麻布十番Ⅱ	フィットエル駒形
	スペーシア恵比寿Ⅱ	スペーシア町田
	スペーシア神田	スペーシア川崎
	スペーシア目黒不動前	－

第11期に追加した7物件で電気料金合計 約2,110千円/年のコスト削減見込

BM（ビルマネジメント）費用見直しによるコスト削減

平成22年3月期（第9期）より実施している**BM費用の見直し**を当期も実施

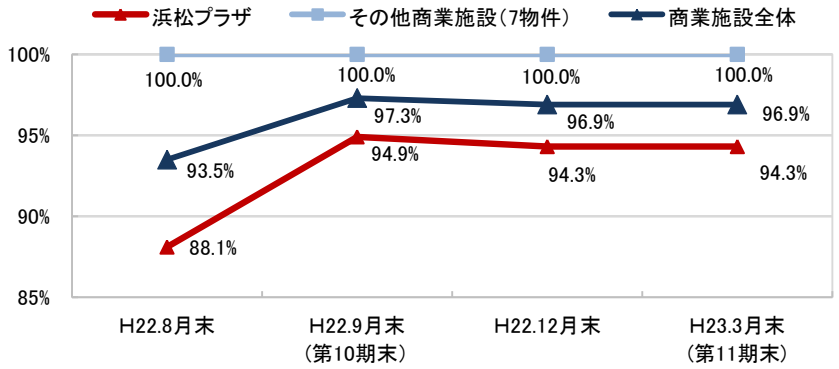
⇒ 業務水準を維持しつつ更なるBM費用の減額を実現

5物件実施でBM費用減額合計 1,531千円/年のコスト削減

平成22年3月期実施分の削減額 13,199千円/年
と合わせて14,731千円/年のコスト削減

内部成長戦略（商業施設） ～商業施設の稼働・リーシング状況～

商業施設の稼働状況



●浜松プラザ

平成22年9月
浜松ウエスト棟におけるターゲット層、コンセプトの見直しを企図したリニューアル工事を実施

平成23年3月期（第11期）末
稼働率は94.3%と一定水準の稼働率を維持しているものの空区画4,643.80㎡のリーシングが課題

浜松ウエスト棟早期リーシングへの取組み

- **テナントの早期誘致を企図**し、空区画の一部でリニューアル工事の前倒し実施（工事費用：約10百万円⇒平成23年3月期（第11期）計上）
- プロパティ・マネジメント会社である（株）ザイマックスキューブを中心に**リーシングチャンネルを拡大**
  （リーシング協力会社：不動産開発会社、広告代理店等）
- リニューアル後、**認知度向上・施設の活性化**の一環として、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開催

【開催日：H22.11.20、21　動員数：約8,000人以上】

リニューアル後の状況

T.T BOWL 浜松プラザウエスト店
平成22年11月オープン

Dance Studio MJ East
平成22年12月オープン

日建学院 浜松校
平成23年1月開校

その他商業施設の主な異動

●b-town神宮前Ⅱ

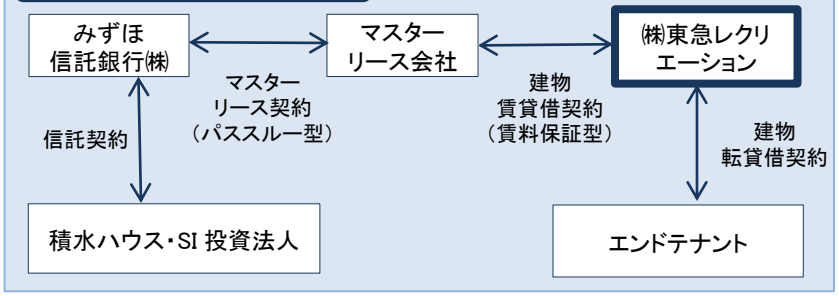
- **テナントであるポールスミスジャパンリミテッド**との間で定期建物賃貸借契約期間満了に伴い再契約を締結

契約期間： 平成23年4月1日～平成28年3月31日
賃貸（可能）面積： 499.67㎡（注）
（注）再契約に伴い、賃貸（可能）面積を494.84㎡から499.67㎡に変更

●b-toss池袋

- **テナントである（株）東急レクリエーション**との間で賃料減額訴訟中
- 同社より平成23年4月1日付で建物賃貸借契約（賃料保証型）に係る解約の申入れ

現状のスキーム



内部成長戦略（商業施設） ～既存テナントとの契約変更状況～

既存テナントの契約変更状況 （H22.10.1～H23.5.16（第11期 期初～第11期決算発表日）の異動状況）

	件数	変動額（月額）	第10期末商業施設テナント月額賃料合計に対する割合（注3）	備考
賃料増額	0件	－	－	
賃料据置	2件	－	－	
賃料減額	6件（注1）	▲2,850千円	▲1.7%	一部のテナントに関しては契約期間満了日までの期間に係る賃料改定不可条項や中途解約不可条項を追加
契約解除	3件（注2）	▲3,368千円	▲2.0%	

（注1）うち1件はプロパティ・マネジメント会社の変更に伴う浜松プラザ管理棟の賃貸契約先の変更によるものです。
（注2）うち1件は駐車場に係る賃貸借契約解除によるものです。
（注3）平成22年9月末日現在において有効な商業施設のテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費及び駐車場賃料を含む）の合計額に対する左記の変動額（月額）の割合です。

商業施設全体の運用状況（第11期実績・第12期想定）

	平成23年3月期（第11期）実績	平成23年9月期（第12期）想定
期中平均稼働率	96.9%	96.9%
NOI利回り	5.2%	4.9%

平成23年9月期（第12期）想定欄の数値は、平成23年3月期（第11期）末現在における有効な賃貸借契約に基づき、本書の日付現在予想される異動を考慮の上算定しています。なお、各期のNOI利回りについては、各期のNOIの年換算額を各商業施設の当初取得価格の合計額で除して算定した比率（小数点第二位を四捨五入）を記載しています。

第12期想定NOI利回りの前提条件

■空区画関係

・平成23年3月期（第11期）末時点に生じている商業施設の空区画（賃貸可能面積4,643.80㎡）について、保守的に一定程度の未入居期間を想定

対応方針

平成23年9月期（第12期）中の誘致を目指す
現在、出店テナント候補と交渉中。

■既存テナント関係

・上記の契約内容の変更状況に加えて、一部テナントについては、賃貸借契約に基づき一定程度の賃料減額を想定

対応方針

既存テナントとのリレーション強化
賃貸借契約における約定条件での対応を原則としつつ、テナントの状況に応じ個別対処。

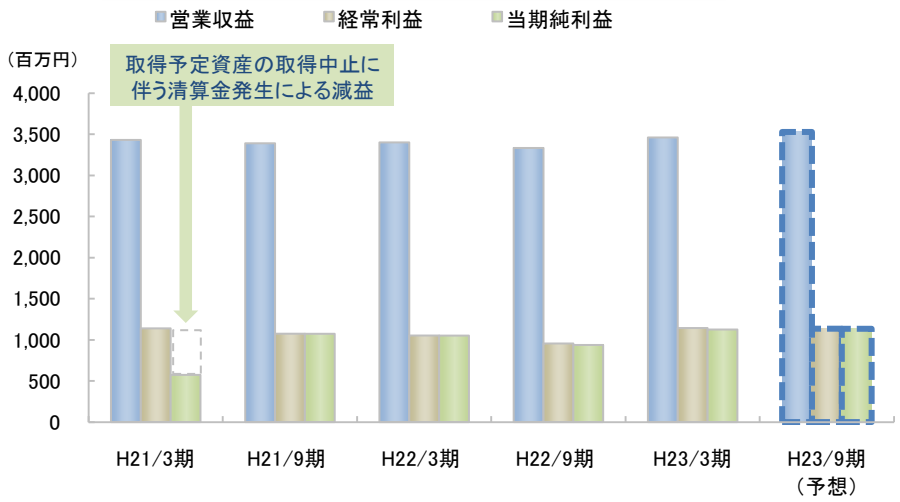
SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

3. 平成23年9月期（第12期）の業績予想と今後の方針

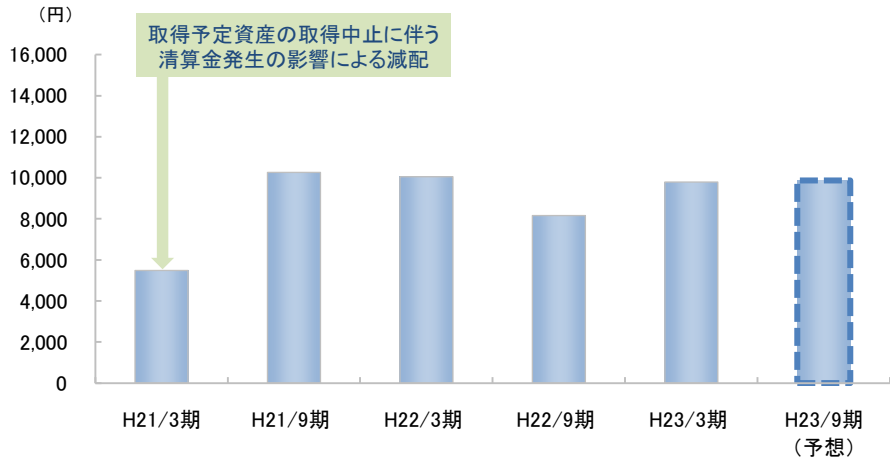
プライムメゾン東桜

平成23年9月期（第12期）業績予想

営業収益・経常利益・当期純利益



1口当たり分配金



	平成21年3月期（182日間）	平成21年9月期（183日間）	平成22年3月期（182日間）	平成22年9月期（183日間）	平成23年3月期（182日間）	平成23年9月期（予想）（183日間）
営業収益 （百万円）	3,432	3,391	3,402	3,334	3,462	3,529
経常利益 （百万円）	1,140	1,075	1,053	956	1,144	1,136
当期純利益 （百万円）	574	1,074	1,052	938	1,126	1,135
1口当たり分配金 （円）	5,485	10,262	10,052	8,160	9,793	9,870

＜平成23年9月期予想の前提条件＞

◆運用資産： 平成23年3月期（第11期）末現在保有している57物件に、平成23年6月10日に取得予定の「ミテッツァC6」を加えた58物件
◆管理業務費： 約313百万円
◆減価償却費： 約671百万円
◆不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等： 約222百万円
◆支払利息、融資関連手数料等： 約449百万円
◆発行済投資口数： 115,070口

（注1）金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。
（注2）上記予想数値は平成23年5月16日現在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。

成長戦略の進捗状況、課題認識

フェーズⅠ（1年間～2年間）

運用方針：財務基盤の安定化推進を最優先

進捗状況

財務基盤の安定化推進を最優先事項としつつ、
外部成長戦略・内部成長戦略を実行し一定の成果

財務戦略

スポンサーの信用力を活用

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

■ 財務戦略として掲げた目標水準に到達

課題：積水ハウスの信用力を活用した財務基盤の安定性維持

外部成長戦略

スポンサーのパイプラインを活用

- パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化
- 借入余力の範囲内で物件取得の検討
- 積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換

■ パイプラインサポート等を活用し、
借入余力の範囲内での物件取得を着実に実行

課題：借入余力を活用した更なる物件取得

内部成長戦略

スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用

- 住居に関して積和不動産のリーシング力を活用
- 商業施設のPM（プロパティ・マネジメント）会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化

■ 住居については積和不動産グループをPM会社に
採用するなどの施策により高稼働を維持

課題：引き続き商業施設の100%稼働を目指し
空区画のリーシングに注力

戦略目標
分配金水準10,000円台への早期回復を目指す

平成23年9月期（第12期）予想分配金 9,870円
課題：分配金水準10,000円台への到達、分配金水準の安定化

当面の方針

平成23年9月期（第12期）1口当たり予想分配金

9,870 円を想定

当面の方針

・10,000円台への早期到達
・分配金水準の安定化

財務面

- 財務基盤の安定性維持・向上（リファイナンスと物件取得資金の借入れの確実な実行）
- 新規信用格付の取得検討
- 固定・変動金利負債比率の最適化（長期金利動向を注視）

外部成長面

- 平成23年6月取得予定物件の確実なクロージング
- 積水ハウス物件開発担当部門との協力関係の維持、更なる緊密化
- 物件情報ネットワークの拡充

内部成長面

- 住居における高稼働の維持、物件特性に合わせた適切な賃料設定
- 商業施設における稼働率向上（浜松プラザ・浜松ウエスト棟のリーシング体制の拡充）
- 保有物件の運用に係る固定費の更なる削減

商業施設の収益減傾向を、住居物件を中心とした外部・内部成長による収益性強化施策でカバー

東日本大震災による本投資法人への影響について特に注視すべき主な経済事象

- 原発問題と電力供給の動向（景気全般への影響）
- 不動産賃貸市場の動向（稼働率・賃料水準への影響）
- 不動産売買市場の動向（鑑定評価額への影響）
- 企業の資金需要の動向（金融機関への影響）
- 復興需要に向けた国の財政負担の動向（金利上昇への影響）
- Jリート市場の動向（投資口価格への影響）

SEKISUI HOUSE SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人

4. Appendix

プライムメゾン東桜

貸借対照表(1)

科目＼期別	第10期(平成22年9月30日)		第11期(平成23年3月31日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	2,539		1,731		△807	
信託現金及び信託預金	3,319		3,348		28	
営業未収入金	55		52		△2	
前払費用	212		103		△108	
繰延税金資産	0		0		－	
その他	8		9		0	
貸倒引当金	△24		△20		3	
流動資産合計	6,111	5.9	5,225	4.9	△886	△14.5
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	41,121		43,402		2,281	
減価償却累計額	△4,778		△5,389		△611	
信託建物(純額)	36,343		38,013		1,669	
信託構築物	467		529		62	
減価償却累計額	△127		△142		△15	
信託構築物(純額)	339		386		47	
信託機械及び装置	421		646		225	
減価償却累計額	△111		△132		△20	
信託機械及び装置(純額)	309		513		204	
信託工具、器具及び備品	24		38		13	
減価償却累計額	△9		△11		△1	
信託工具、器具及び備品(純額)	15		27		11	
信託土地	60,997		62,963		1,965	
信託建設仮勘定	110		－		△110	
有形固定資産合計	98,115	93.9	101,904	94.9	3,788	3.9
無形固定資産						
その他	5		5		△0	
無形固定資産合計	5	0.0	5	0.0	△0	△10.3
投資その他の資産						
差入敷金保証金	10		10		－	
長期前払費用	93		118		25	
その他	79		84		5	
投資その他の資産合計	182	0.2	213	0.2	30	16.8
固定資産合計	98,304	94.1	102,123	95.1	3,818	3.9
繰延資産						
投資法人債発行費	5		3		△2	
繰延資産合計	5	0.0	3	0.0	△2	△34.3
資産合計	104,422	100.0	107,352	100.0	2,930	2.8

貸借対照表(2)

科目 ＼ 期別	第10期(平成22年9月30日)		第11期(平成23年3月31日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	57		155		97	
短期借入金	3,200		–		△3,200	
1年内償還予定の投資法人債	–		5,000		5,000	
1年内返済予定の長期借入金	18,322		6,300		△12,022	
未払金	269		284		14	
未払費用	149		84		△65	
未払法人税等	11		0		△11	
未払消費税等	18		–		△18	
前受金	410		420		10	
災害損失引当金	–		16		16	
その他	6		20		14	
流動負債合計	22,446	21.5	12,282	11.4	△10,164	△45.3
固定負債						
投資法人債	5,000		–		△5,000	
長期借入金	21,266		39,275		18,009	
信託預り敷金及び保証金	4,246		4,143		△102	
固定負債合計	30,512	29.2	43,419	40.5	12,906	42.3
負債合計	52,959	50.7	55,702	51.9	2,742	5.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	50,523	48.4	50,523	47.1	–	–
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	939		1,126		187	
剰余金合計	939	0.9	1,126	1.0	187	20.0
投資主資本合計	51,462	49.3	51,650	48.1	187	0.4
純資産合計	51,462	49.3	51,650	48.1	187	0.4
負債純資産合計	104,422	100.0	107,352	100.0	2,930	2.8

損益計算書

科目 ＼ 期別	第10期 自 平成22年4月 1日 至 平成22年9月30日		第11期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日		増減	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益						
賃貸事業収入	3,334		3,462		128	
営業収益合計	3,334	100.0	3,462	100.0	128	3.8
営業費用						
賃貸事業費用	1,401		1,487		85	
資産運用報酬	207		207		0	
資産保管手数料	10		10		△0	
一般事務委託手数料	26		24		△2	
役員報酬	5		3		△1	
貸倒引当金繰入額	14		5		△9	
その他営業費用	92		68		△23	
営業費用合計	1,757	52.7	1,806	52.2	49	2.8
営業利益	1,576	47.3	1,655	47.8	78	5.0
営業外収益						
受取利息	1		0		△1	
未払分配金戻入	0		0		0	
その他	0		0		△0	
営業外収益合計	1	0.1	0	0.0	△0	△49.5
営業外費用						
支払利息	338		332		△6	
投資法人債利息	50		50		0	
投資法人債発行費償却	2		2		△0	
融資関連費用	222		126		△95	
その他	8		0		△7	
営業外費用合計	622	18.7	512	14.8	△109	△17.7
経常利益	956	28.7	1,144	33.0	187	19.6
特別損失						
災害損失引当繰入額	－		16		16	
特別損失合計	－	－	16	0.4	16	－
税引前当期純利益	956	28.7	1,127	32.6	171	17.9
法人税、住民税及び事業税	12		0		△11	△95.1
法人税等調整額	5		－		△5	△100.0
法人税等合計	17	0.5	0	0.1	△16	△96.5
当期純利益	938	28.2	1,126	32.5	187	20.0
前期繰越利益	0	0.0	0	0.0	△0	△24.4
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	939	28.2	1,126	32.5	187	20.0

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

科目 ＼ 期別	第10期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	第11期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
	金額（百万円）	金額（百万円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	956	1,127
減価償却費	613	650
投資口交付費	7	－
投資法人債発行費償却	2	2
貸倒引当金の増減額（△は減少）	9	△3
受取利息	△1	△0
支払利息	389	383
災害損失引当金繰入額	－	16
営業未収入金の増減額（△は増加）	13	2
前払費用の増減額（△は増加）	47	69
営業未払金の増減額（△は減少）	△5	81
未払金の増減額（△は減少）	△0	7
未払費用の増減額（△は減少）	△0	△55
未払消費税等の増減額（△は減少）	14	△18
前受金の増減額（△は減少）	△8	10
長期前払費用の増減額（△は増加）	△23	13
その他	△22	13
小計	1,991	2,300
利息の受取額	1	0
利息の支払額	△381	△375
法人税等の支払額	△6	△11
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,605	1,913
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	△4,432
無形固定資産の取得による支出	△5	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	92	121
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△280	△223
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△4	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△346	△4,539
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	△3,200
長期借入れによる収入	14,679	18,009
長期借入金の返済による支出	△7,163	△12,022
投資口の発行による収入	1,811	－
分配金の支払額	△1,052	△939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,078	1,847
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	179	△778
現金及び現金同等物の期首残高	5,678	5,858
現金及び現金同等物の期末残高	5,858	5,080

金銭の分配に係る計算書

項目 ＼ 期別	第10期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	第11期 自 平成22年10月1日 至 平成23年03月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	939,029,614	1,126,993,023
Ⅱ 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)
Ⅲ 次期繰越利益	58,414	112,513

主要な経営指標等

		第10期 自　平成22年4月1日 至　平成22年9月30日	第11期 自　平成22年10月1日 至　平成23年3月31日
運用日数		183日	182日
総資産額		104,422百万円	107,352百万円
純資産額		51,462百万円	51,650百万円
出資総額		50,523百万円	50,523百万円
発行済投資口数		115,070口	115,070口
1口当たり純資産額		447,227円	448,860円
分配金総額		938百万円	1,126百万円
1口当たり分配金額		8,160円	9,793円
総資産経常利益率　（年換算）	（注1）	1.8%	2.2%
自己資本利益率　（年換算）	（注2）	3.7%	4.4%
自己資本比率	（注3）	49.3%	48.1%
投資物件数		53	57
総賃貸可能面積		262,169.15㎡	272,273.12㎡
期末稼働率		96.9%	96.6%
当期減価償却費（賃貸事業費用）		612百万円	649百万円
当期資本的支出額		29百万円	346百万円
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注4）	2,545百万円	2,625百万円
FFO（Funds from Operation）	（注5）	1,552百万円	1,777百万円
1口当たりFFO		13,496円	15,445円
有利子負債総額		49,229百万円	51,874百万円
LTV（Loan to Value）	（注6）	47.1%	48.3%
有利子負債比率	（注7）	49.4%	50.7%
DSCR（Debt Service Coverage Ratio）	（注8）	3.7倍	4.3倍

（注1）総資産経常利益率＝経常利益（年換算）/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

（注2）自己資本利益率＝当期純利益（年換算）/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

（注3）自己資本比率＝期末純資産額/期末総資産額

（注4）賃貸NOI＝当期賃貸営業利益（＝賃貸事業収入－賃貸事業費用）
＋当期減価償却費（賃貸事業費用）

（注5）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費

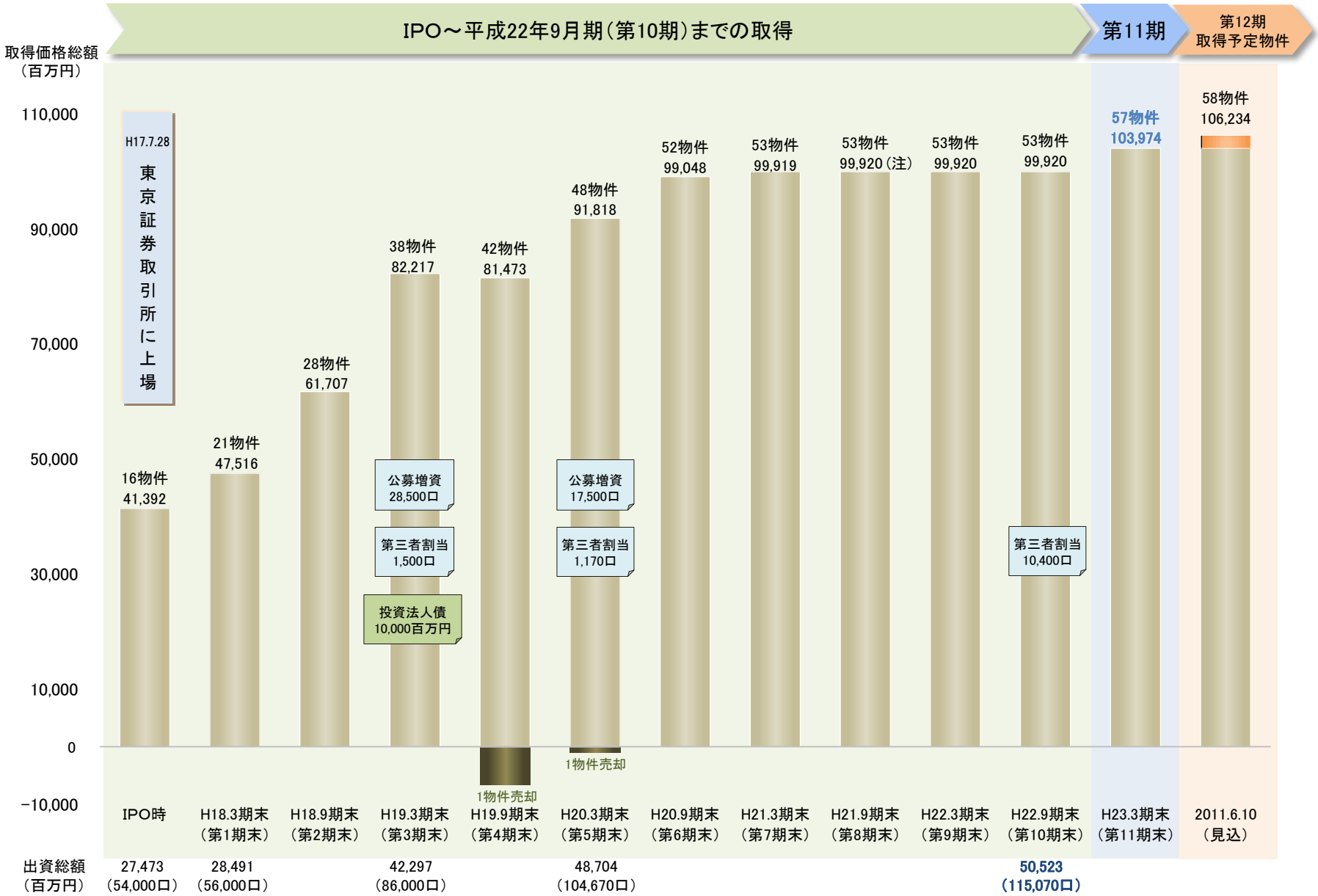
（注6）LTV=期末有利子負債/期末総資産額
有利子負債＝借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金

（注7）有利子負債比率＝期末有利子負債/（期末有利子負債＋出資総額）

（注8）DSCR＝（当期純利益＋有利子負債に係る当期元金分割返済額
＋支払利息＋当期減価償却費）／（有利子負債に係る
当期元金分割返済額＋支払利息）

※　比率については、小数点第二位を四捨五入

上場来の軌跡



（注）平成20年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、近接する看板等を取得価格合計1百万円で平成21年9月期中に追加取得しました。

ポートフォリオマップ

関西圏	
住居	
住居-20	S-RESIDENCE京橋
住居-23	ジェイフラッツ南堀江
住居-28	ラルテ城東
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院
住居-41	プレジオ西中島
商業施設	
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ

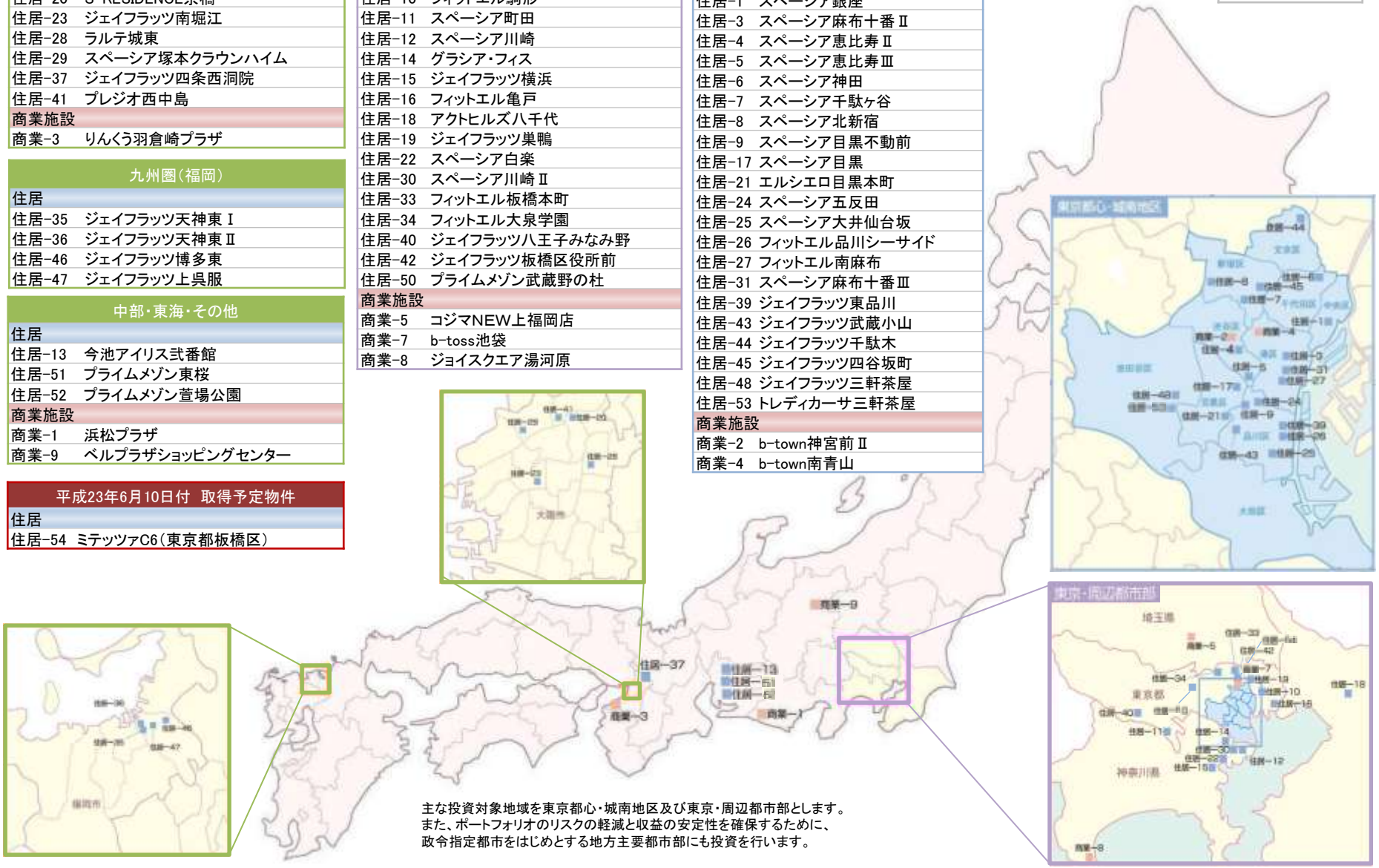
九州圏（福岡）	
住居	
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ
住居-46	ジェイフラッツ博多東
住居-47	ジェイフラッツ上呉服

中部・東海・その他	
住居	
住居-13	今池アイリス弐番館
住居-51	プライムメゾン東桜
住居-52	プライムメゾン萱場公園
商業施設	
商業-1	浜松プラザ
商業-9	ベルプラザショッピングセンター

平成23年6月10日付　取得予定物件	
住居	
住居-54	ミテッツァC6（東京都板橋区）

東京・周辺都市部	
住居	
住居-10	フィットエル駒形
住居-11	スペーシア町田
住居-12	スペーシア川崎
住居-14	グラシア・フィス
住居-15	ジェイフラッツ横浜
住居-16	フィットエル亀戸
住居-18	アクトヒルズ八千代
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨
住居-22	スペーシア白楽
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ
住居-33	フィットエル板橋本町
住居-34	フィットエル大泉学園
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜
商業施設	
商業-5	コジマNEW上福岡店
商業-7	b-toss池袋
商業-8	ジョイスクエア湯河原

東京都心・城南地区	
住居	
住居-1	スペーシア銀座
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ
住居-6	スペーシア神田
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷
住居-8	スペーシア北新宿
住居-9	スペーシア目黒不動前
住居-17	スペーシア目黒
住居-21	エルシエロ目黒本町
住居-24	スペーシア五反田
住居-25	スペーシア大井仙台坂
住居-26	フィットエル品川シーサイド
住居-27	フィットエル南麻布
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ
住居-39	ジェイフラッツ東品川
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山
住居-44	ジェイフラッツ千駄木
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋
商業施設	
商業-2	b-town神宮前Ⅱ
商業-4	b-town南青山



主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。
また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、
政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

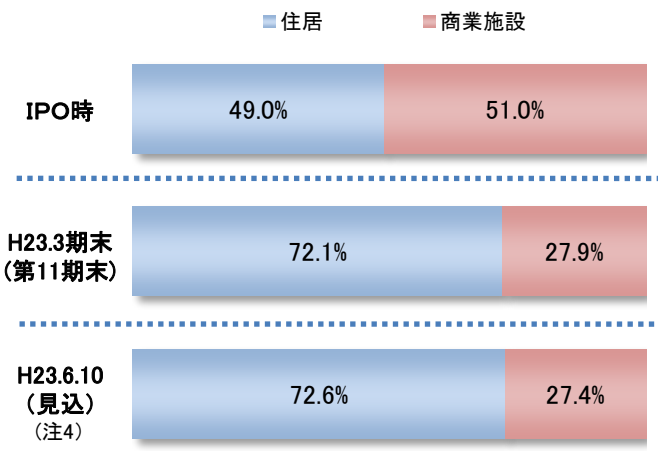
ポートフォリオサマリー

平成23年3月期（第11期）末現在

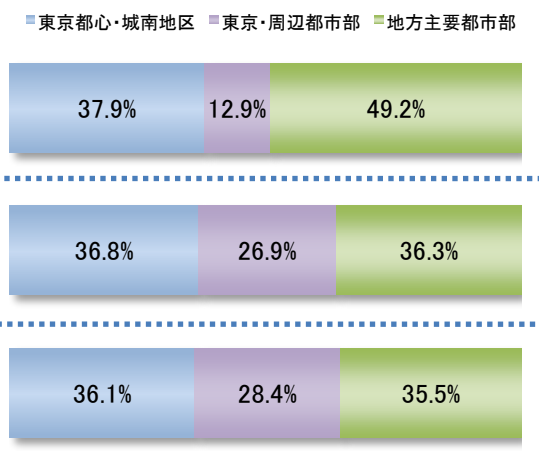
取得価格の合計（注1）	稼働率	平均築年数（注2）
103,974百万円 （平成23年6月10日（見込）（注4）：106,234百万円）	96.6%	6.6年

総物件数	PML（ポートフォリオ全体）	平均築年数（住居のみ）（注2）
57物件 （平成23年6月10日（見込）（注4）：58物件）	5.0%	5.0年

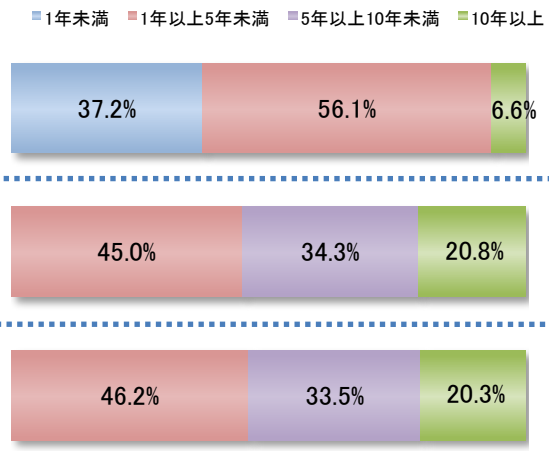
用途別分散状況（注3）



地域別分散状況（注3）



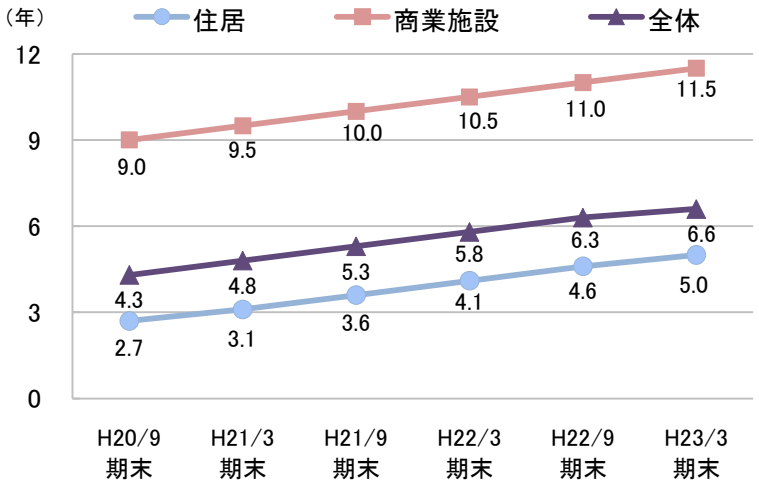
築年数別分散状況（注3）



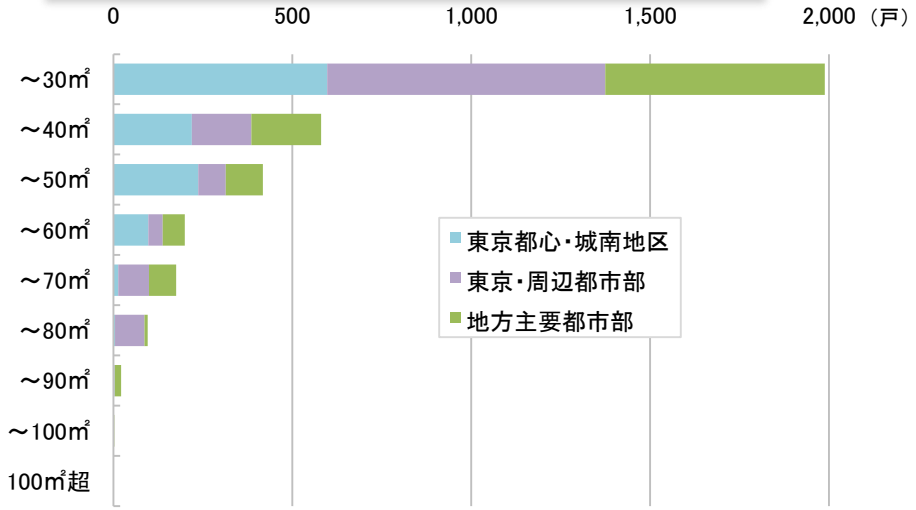
（注1）取得価格の合計については百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）平均築年数は、取得価格に基づいた投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。
（注3）各状況別の投資比率は、各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。
（注4）平成23年6月10日に取得予定の国内不動産信託受益権（ミテッツァC6）を含めた数値を記載しています。

ポートフォリオの状況 ～住居(1)～

平均築年数の推移

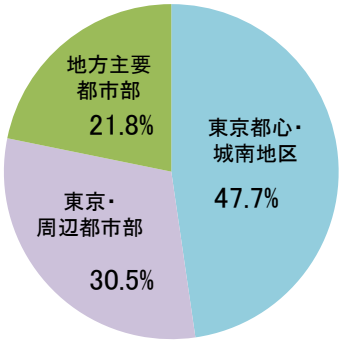


平成23年3月期末 地域・面積別投資戸数

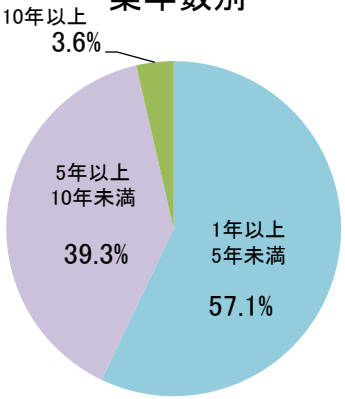


平成23年3月期末 各分類別投資比率

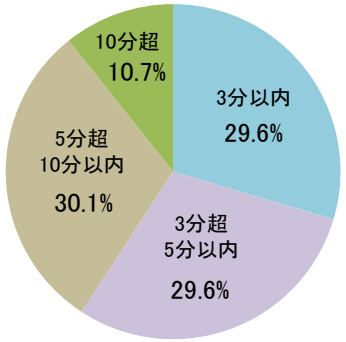
地域別



築年数別



最寄駅からの徒歩時間別



（注）各分類別の投資比率は、各取得資産（住居）の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 ～住居(2)～

主な保有物件

東京都心・城南地区

スペーシア銀座

スペーシア五反田

スペーシア大井仙台坂

スペーシア麻布十番Ⅲ

東京・周辺都市部

ジェイフラッツ横浜

プライムメゾン武蔵野の杜

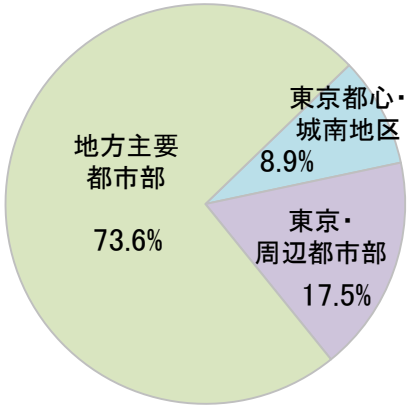
地方主要都市部

S-RESIDENCE京橋

プライムメゾン東桜

ポートフォリオの状況 ～商業施設(1)～

地域別投資比率



平成23年3月期末現在

保有物件

東京都心・城南地区

b-town神宮前Ⅱ

b-town南青山

東京・周辺都市部

b-toss池袋

コジマNEW上福岡店

ジョイスクエア湯河原

地方主要都市部

浜松プラザ

りんくう羽倉崎プラザ

ベルプラザ
ショッピングセンター

(注) 比率は、各取得資産(商業施設)の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各割合の合計は、100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 ～商業施設(2)～

賃貸借契約の安定性(商業施設)

商業施設における契約残存期間

契約残存期間	平成22年3月期末(第9期末)	平成22年9月期末(第10期末)	平成23年3月期末(第11期末)
3年未満	19.2%	15.9%	24.1%
3年～5年未満	12.3%	12.0%	10.0%
5年～10年未満	13.3%	14.0%	47.2%
10年～15年未満	50.5%	53.4%	13.9%
15年～20年未満	4.6%	4.7%	4.7%
加重平均残存年数(注)	8.1年	8.0年	7.7年

(注) 各テナントとの契約残存期間を店舗賃料で加重平均して算出しています。ただし、平成22年9月期末(第10期末)及び平成23年3月期末(第11期末)現在の加重平均契約残存年数は、同時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づき、賃貸借期間中最大の店舗賃料(売上歩合賃料を除く)で加重平均して算出しています。

ポートフォリオの状況 ～テナント分散～

年間賃料に占める大口テナント比率推移

テナント名	賃貸物件 平成23年3月期(第11期)末時点	IPO時		平成22年9月期末(第10期)		平成23年3月期末(第11期)	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(㎡)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(㎡)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(㎡)
株式会社ジョイント・プロパティ	スペーシアシリーズ フィットエルシリーズ 今池アイリス弐番館　等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,946 (47.0%)	62,559.59	2,928 (44.4%)	62,568.83
株式会社長谷エライブネット	S-RESIDENCE京橋 ジェイフラッツ四条西洞院 ジェイフラッツ東品川 ジェイフラッツ武蔵小山 ジェイフラッツ千駄木 ジェイフラッツ上呉服　等	-	-	767 (12.2%)	21,469.11	770 (11.7%)	21,566.01
株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.5%)	33,468.54	534 (8.1%)	33,468.54
株式会社プライムプレイス	b-toss池袋 ジョイスクエア湯河原 ベルプラザショッピングセンター	-	-	346 (5.5%)	11,995.66	346 (5.3%)	11,995.66
株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東Ⅰ ジェイフラッツ天神東Ⅱ ジェイフラッツ博多東	-	-	237 (3.8%)	11,959.68	234 (3.6%)	11,758.44
ポートフォリオ合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,274 (100.0%)	254,139.58	6,590 (100.0%)	263,084.37

(注1)年間賃料については、各時点における保有資産に係る有効なテナントとの賃貸借契約に基づく各時点の月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。
(注2)比率については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する割合を表示しており、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3)上記は平成23年3月期(第11期)末における年間賃料上位5位のテナントを記載しております。

ポートフォリオ一覧(1)

平成23年3月期末(第11期末)現在　保有物件

	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
						金額(百万円)	比率(%)		平成22年9月期末	平成23年3月期末	
コア・アセット	住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.1	5,080	97.7	96.8	平成17年2月7日
	住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.7	1,490	94.7	91.3	平成16年1月16日
	住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.9	1,740	92.3	100.0	平成15年6月13日
	住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.7	740	96.1	100.0	平成16年10月20日
	住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.3	1,250	94.4	98.7	平成16年2月20日
	住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.6	507	88.8	94.7	平成16年8月31日
	住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	1.2	1,330	100.0	100.0	平成16年8月6日
	住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	217.38	1,044.37	766	0.7	754	100.0	97.8	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	663.54	3,406.10	1,870	1.8	1,830	96.2	95.3	平成16年7月28日
	住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.3	1,320	99.2	99.1	平成16年2月23日
	住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	2.0	2,090	99.3	96.8	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	360.54	1,375.76	300	0.3	200	86.8	98.5	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	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	943	100.0	100.0	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	611.41	3,076.45	2,090	2.0	1,850	100.0	100.0	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	438.43	2,899.67	1,650	1.6	1,440	97.8	97.0	平成17年11月30日
	住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.9	926	95.5	94.4	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	1,289.14	5,420.53	1,348	1.3	1,020	88.8	88.3	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	965.70	2,785.83	1,510	1.5	1,440	95.0	92.3	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	799.68	5,995.82	2,774	2.7	2,550	96.0	100.0	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	865.22	1,975.84	1,220	1.2	950	89.9	86.4	平成18年2月22日
	住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.8	750	98.2	98.2	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	475.06	1,994.14	1,055	1.0	899	98.4	98.2	平成19年2月19日
	住居-24	スペーシア五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.9	2,530	97.8	96.0	平成18年3月2日
	住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.3	2,160	97.9	98.7	平成18年8月10日

ポートフォリオ一覧(2)

	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
						金額(百万円)	比率(%)		平成22年9月期末	平成23年3月期末	
コア・アセット	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	1,049.00	3,127.48	2,200	2.1	1,910	94.8	97.2	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	487.27	1,479.61	1,300	1.3	1,080	96.2	100.0	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	740.49	2,232.26	1,075	1.0	913	95.1	98.5	平成18年8月31日
	住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.2	1,030	97.9	100.0	平成18年8月10日
	住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.8	1,760	97.6	92.1	平成19年2月27日
	住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.6	2,190	96.9	100.0	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	220.85	1,446.78	1,000	1.0	838	96.9	90.7	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	618.00	1,542.16	871	0.8	701	96.6	96.4	平成19年2月22日
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.4	343	97.8	97.2	平成19年1月31日
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.8	625	96.4	96.3	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	400.59	3,374.74	1,420	1.4	980	95.6	93.2	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	1,028.92	3,338.12	2,610	2.5	2,060	93.4	96.7	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	1,134.50	2,243.06	1,000	1.0	919	94.2	88.4	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	969.02	3,947.24	2,250	2.2	1,730	98.3	99.1	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	731.71	4,322.19	2,700	2.6	2,210	96.0	91.1	平成19年4月22日
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	1.0	878	95.6	98.3	平成19年11月5日
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.7	615	90.9	100.0	平成20年1月9日
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	2.2	1,790	98.8	96.0	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	4,590.91	9,465.09	2,250	2.2	2,110	99.4	97.3	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	593.55	2,523.71	900	0.9	728	95.5	94.2	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	153.83	954.94	871	0.8	722	97.2	97.2	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	5,116.62	4,412.42	1,560	1.5	1,630	-	96.9	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	846.05	3,517.62	1,140	1.1	1,220	-	93.6	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	1,129.02	2,301.42	640	0.6	665	-	96.1	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	473.85	1,006.89	714	0.7	724	-	97.0	平成20年1月28日
	住居計			39,830.17	141,756.11	74,916	72.1	66,160	96.5	96.2	

ポートフォリオ一覧(3)

	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	取得価格		期末算定価額(百万円)	稼働率(%)		建築時期
						金額(百万円)	比率(%)		平成22年9月期末	平成23年3月期末	
コア・アセット	商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	135,817.46	73,250.17	15,360	14.8	12,000	94.9	94.3	(注6)
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.0	895	100.0	100.0	平成17年5月20日
	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 他	53,231.66	—	4,697	4.5	3,854	100.0	100.0	—
	商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.5	1,280	100.0	100.0	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	4,877.90	3,413.40	1,300	1.3	1,120	100.0	100.0	平成8年10月14日
	商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	1.9	1,550	100.0	100.0	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	5,425.13	6,326.53	1,810	1.7	1,590	100.0	100.0	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	長野県上田市中丸子	23,304.57	6,203.26	1,337	1.3	1,110	100.0	100.0	(注7)
	商　業　計			223,549.25	91,964.87	29,058	27.9	23,399	97.3	96.9	
	平成23年3月期(第11期)末現在 ポートフォリオの合計			263,379.42	233,720.98	103,974	100.0	89,559	96.9	96.6	

平成22年9月期末(第10期末)保有	53物件	99,920百万円
平成23年3月期 (第11期)取得	4物件	4,054百万円
平成23年3月期末(第11期末)保有	**57物件**	**103,974百万円**
平成23年9月期 (第12期末)取得予定(本書の日付現在契約済)	1物件	2,260百万円
合計	58物件 (見込)	106,234百万円 (見込)

(注1) 平成23年3月31日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。
(注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3) 敷地面積・延床面積及び建築時期については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、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4) 期末算定価額は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注5) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に係る敷地権(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係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係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6) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、浜松ウエスト棟が昭和54年10月20日、イトーヨーカ堂棟・管理棟が平成12年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が平成12年11月9日となっています。
(注7) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が平成4年11月30日、レストラン棟が平成18年7月12日となっています。

期末算定価額一覧(1)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成22年9月期末	平成23年3月期末		平成22年9月期末	平成23年3月期末	平成22年9月期末	平成23年3月期末	平成22年9月期末	平成23年3月期末
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5,080	5,080	-	5.1	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,480	1,490	10	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	1,750	1,740	△10	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	745	740	△5	5.1	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4
住居-6	スペーシア神田	1,360	1,250	1,250	-	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	506	507	1	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1,330	1,330	-	5.4	5.4	5.4	5.4	5.7	5.7
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	744	754	10	5.3	5.3	5.3	5.3	5.6	5.6
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,830	1,830	-	5.5	5.5	5.5	5.5	5.8	5.8
住居-11	スペーシア町田	1,360	1,300	1,320	20	6.0	6.0	5.8	5.8	6.3	6.3
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2,110	2,090	△20	5.9	5.9	5.7	5.7	6.2	6.2
住居-13	今池アイリス弐番館	300	206	200	△6	6.6	6.6	6.0	6.0	6.9	6.9
住居-14	グラシア・フィス	1,018	953	943	△10	6.2	6.2	4.9	4.9	6.5	6.5
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,850	1,850	-	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,440	1,440	-	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9
住居-17	スペーシア目黒	887	926	926	-	5.3	5.3	5.1	5.1	5.5	5.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,030	1,020	△10	5.9	5.9	5.8	5.8	6.0	6.0
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1,440	1,440	-	5.4	5.4	5.1	5.1	5.7	5.7
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,560	2,550	△10	5.7	5.7	5.6	5.6	5.8	5.8
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	954	950	△4	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-22	スペーシア白楽	844	750	750	-	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	902	899	△3	6.0	6.0	5.7	5.7	6.3	6.3
住居-24	スペーシア五反田	3,043	2,630	2,530	△100	5.6	5.6	5.3	5.3	5.8	5.8
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2,160	2,160	-	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7

期末算定価額一覧(2)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成22年9月期末	平成23年3月期末		平成22年9月期末	平成23年3月期末	平成22年9月期末	平成23年3月期末	平成22年9月期末	平成23年3月期末
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	1,920	1,910	△10	5.3	5.3	5.0	5.0	5.6	5.6
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1,100	1,080	△20	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-28	ラルテ城東	1,075	921	913	△8	6.0	6.0	5.9	5.9	6.2	6.2
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,060	1,030	△30	6.0	6.0	5.9	5.9	6.2	6.2
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1,760	1,760	-	5.5	5.5	5.2	5.2	5.8	5.8
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,240	2,190	△50	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	837	838	1	5.4	5.4	5.1	5.1	5.7	5.7
住居-34	フィットエル大泉学園	871	694	701	7	5.5	5.5	5.2	5.2	5.8	5.8
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	343	343	-	6.4	6.4	6.2	6.2	6.6	6.6
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	641	625	△16	6.4	6.4	6.2	6.2	6.6	6.6
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	990	980	△10	6.1	6.1	5.9	5.9	6.3	6.3
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,070	2,060	△10	5.6	5.6	5.4	5.4	5.8	5.8
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	921	919	△2	6.0	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,730	1,730	-	6.2	6.2	6.0	6.0	6.4	6.4
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,210	2,210	-	5.5	5.5	5.2	5.2	5.8	5.8
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	882	878	△4	5.5	5.5	5.1	5.1	5.8	5.8
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	629	615	△14	5.5	5.5	5.1	5.1	5.8	5.8
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,800	1,790	△10	5.2	5.2	4.9	4.9	5.5	5.5
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,110	2,110	-	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.2
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	722	728	6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	6.1
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	720	722	2	5.4	5.4	5.5	5.5	5.7	5.7
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	-	1,630		-	6.1	-	5.9	-	6.4
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	-	1,220		-	6.1	-	5.9	-	6.4
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	-	665		-	6.2	-	6.1	-	6.5
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	714	-	724		-	5.4	-	5.5	-	5.7
住居合計		74,916	62,226	66,160	△305(注4)	5.6	5.7	5.4	5.5	5.9	5.9

期末算定価額一覧(3)

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成22年9月期末	平成23年3月期末		平成22年9月期末	平成23年3月期末	平成22年9月期末	平成23年3月期末	平成22年9月期末	平成23年3月期末
商業-1	浜松プラザ(注5)	15,360	12,900	12,000	△900	6.2	6.3	6.0	6.1	6.5	6.6
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	912	895	△17	4.6	4.7	4.3	4.4	4.9	5.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	4,697	3,936	3,854	△81	–	–	–	–	–	–
商業-4	b-town南青山	1,530	1,290	1,280	△10	4.7	4.7	4.7	4.7	4.8	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,120	1,120	–	6.7	6.7	6.4	6.4	7.0	7.0
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,550	1,550	–	6.1	6.1	5.8	5.8	6.2	6.2
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,590	1,590	–	6.4	6.4	6.3	6.3	6.6	6.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,337	1,070	1,110	40	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
商業合計		29,058	24,368	23,399	△968	5.9	5.9	5.7	5.7	6.1	6.1
ポートフォリオの合計		103,974	86,594	89,559	△1,273(注4)	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 平成23年3月期末(第11期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値を記載しています。
また、平成22年9月期末(第10期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく数値または不動産価格調査に基づく数値を記載しています。

(注3) 住居合計、商業合計及びポートフォリオ合計の直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、各保有物件に係る各数値の単純平均であり小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 「増減」欄の住居合計及びポートフォリオの合計については、平成22年9月期(第10期)末時点に保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています(平成23年3月期(第11期)に取得した4物件は除いています)。

(注5) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストのそれぞれに信託が設定されており、本投資法人は、当該各信託に係る信託受益権を保有していますが、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、便宜上それぞれの取得価格を合計して表示しています。また、浜松プラザの不動産鑑定評価についても、かかる実態に合わせ浜松プラザイーストと浜松プラザウエストを区別せず、浜松プラザを一体の商業施設として不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を取得しています。

(注6) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、他の取得資産と評価方法が異なるため、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは記載していません。
本物件における資産評価に関しては、下記をご参照下さい。

物件番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)		DCF法適用における収益期間終了後の更地復帰価格の割引率(%)	
		平成22年9月期末(第10期)	平成23年3月期末(第11期)	平成22年9月期末(第10期)	平成23年3月期末(第11期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.4	6.4	6.5～6.7*	6.5～6.7*

＊ 評価対象不動産は3物件あり、賃貸借期間の残存年数に応じてそれぞれ異なります。

有利子負債一覧(1)

■借入金

	借入先	借入日	平成23年3月末現在の残高(注2)(百万円)	利率(注3)(%)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.7.31	500	2.24000	固定	H23.7.31	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	農林中央金庫		1,500	0.99000	変動	H23.7.31	(注4)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	H20.5.9	2,000	1.92000	固定	H23.5.9	(注4)	無担保
	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					
		小計	6,300					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	H19.8.2	941	2.22000	固定	H24.8.2	(注4)	無担保
	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					
	農林中央金庫		2,352	0.94000	変動	H24.8.2	(注4)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176					
	株式会社三井住友銀行		1,176					
	株式会社池田泉州銀行	H22.7.30	500	1.42000	固定	H26.2.28	(注4)	無担保
	住友信託銀行株式会社		2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205					
	みずほ信託銀行株式会社		1,484					
	株式会社三井住友銀行		2,146					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社山口銀行		500					
	株式会社りそな銀行		1,300					
	株式会社七十七銀行	H22.8.31	500	1.14000	変動	H25.2.28	(注4)	無担保
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,342					

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	平成23年3月末現在の残高(注2)(百万円)	利率(注3)(%)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.10.1	500	1.14000	変動	H25.2.28	(注5)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300					
	株式会社りそな銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.2.28	4,954	1.43000	固定	H26.8.31	(注4)	無担保
	株式会社三井住友銀行		3,954					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600					
	株式会社あおぞら銀行	H23.2.28	1,500	1.04000	変動	H25.8.31	(注4)	無担保
	住友信託銀行株式会社		1,500					
	中央三井信託銀行株式会社		1,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		600					
	小計		39,275					
	借入金計		45,575					

■有利子保証金

	相手先	借入日	平成23年3月末現在の残高(注2)(百万円)	利率(注3)(%)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	1,298	2.00000	固定	H27.10.31(注6)	ー	有担保
	有利子保証金計		1,298					

■投資法人債(1年内返済予定の投資法人債)

	名称	発行日	平成23年3月末現在の残高(注2)(百万円)	利率(注3)(%)	固定/変動	償還期限	使途	摘要
	第2回債 (適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	2.03000	固定	H24.3.13	(注7)	無担保
	投資法人債計		5,000					

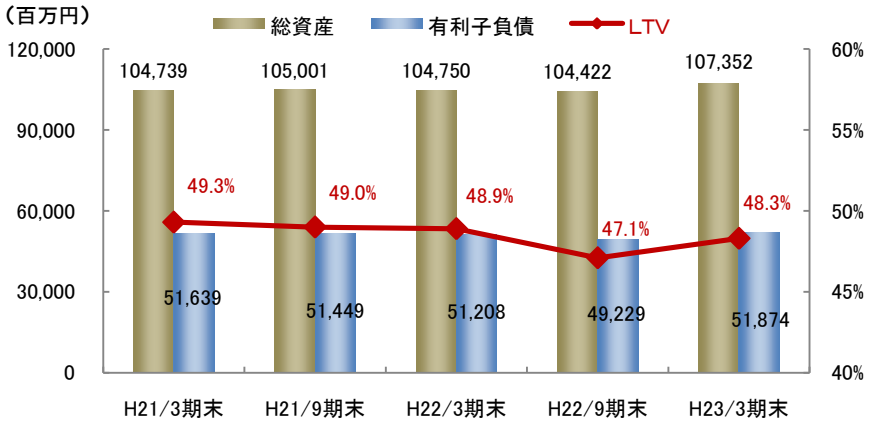
有利子負債合計	**51,874**

(注1)平成23年3月末現在において短期借入金に該当する借入れはありません。 (注2)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。 (注3)平成23年3月31日現在の利率を記載しています。
(注4)既存借入金の返済資金 (注5)不動産信託受益権の取得資金 (注6)平成17年11月より毎月23,617,275円ずつ返済 (注7)既存借入金の返済及び運転資金

有利子負債に係る主要な財務指標の推移

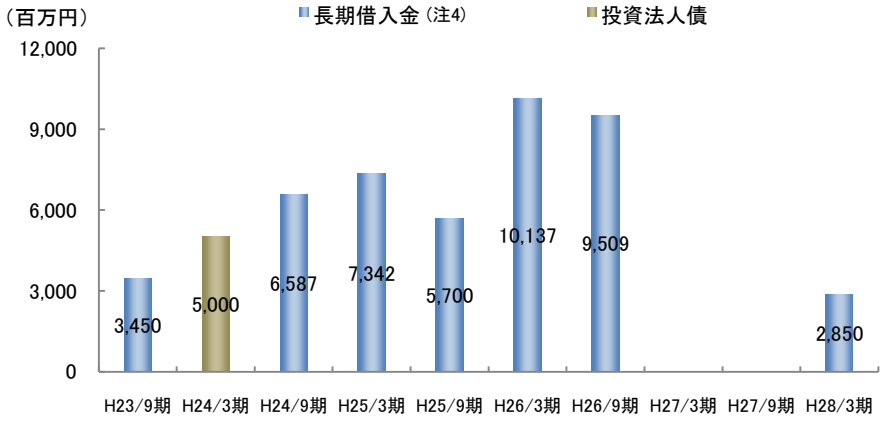
積水ハウス・SI 投資法人

総資産額・有利子負債総額・LTVの推移 (注1,2)

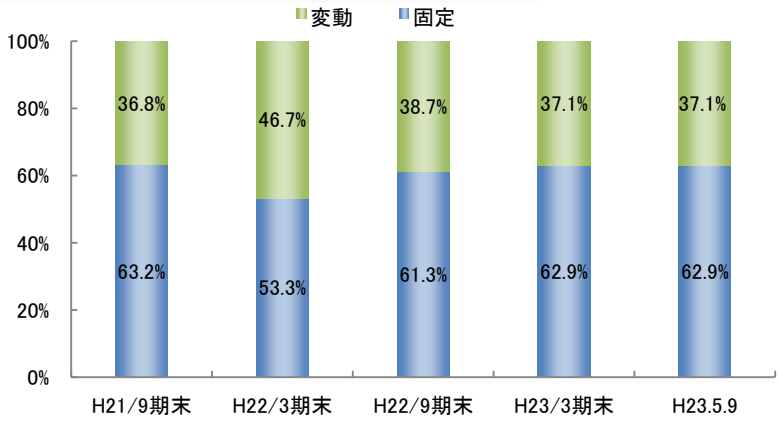


返済期限の分散状況 (注3)

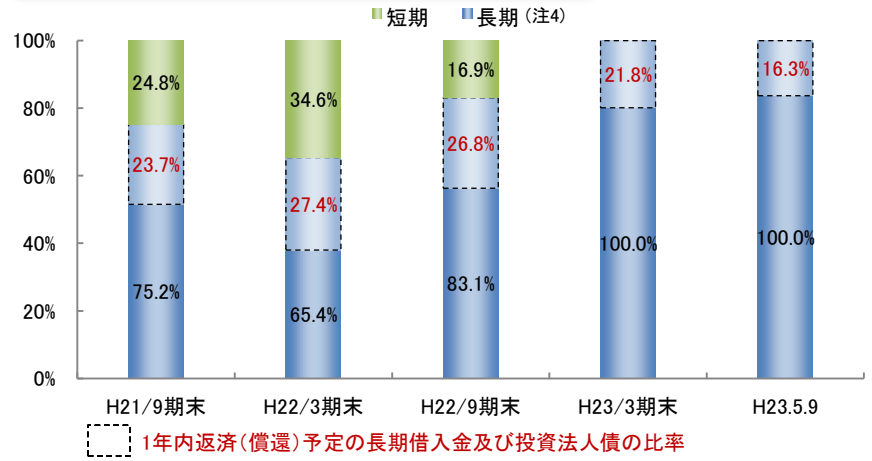
平成23年5月9日現在



金利の変動・固定比率 (注2,5)



借入期間の短期・長期比率 (注2,5)



(注1)LTV=期末有利子負債/期末総資産額 (有利子負債=借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金)
(注2)上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3)有利子の敷金及び保証金は含みません。
(注4)1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注5)有利子負債の総額に対する比率となります。

ポートフォリオ構築方針

投資不動産の用途区分及び地域区分

平成23年5月16日変更後

不動産関連資産の用途		組入比率	エリア	組入比率	具体的なエリア
コア・アセット	住居	70～85%	東京都心・城南地区	50%程度（注2）	都心：千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南：世田谷区、目黒区、品川区、大田区
			東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%程度（注2）	東京都：上記以外の東京都全域 （但し、島部を除きます。） 神奈川県：川崎市、横浜市等 千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県：川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏
			地方主要都市部（注1）	20%程度（注2）	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、 広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏
	商業施設	15～30%	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。		
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。		

（注1）政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、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を指します。
（注2）「程度」とは、±10%をいいます。

平成23年3月末現在の投資主概況

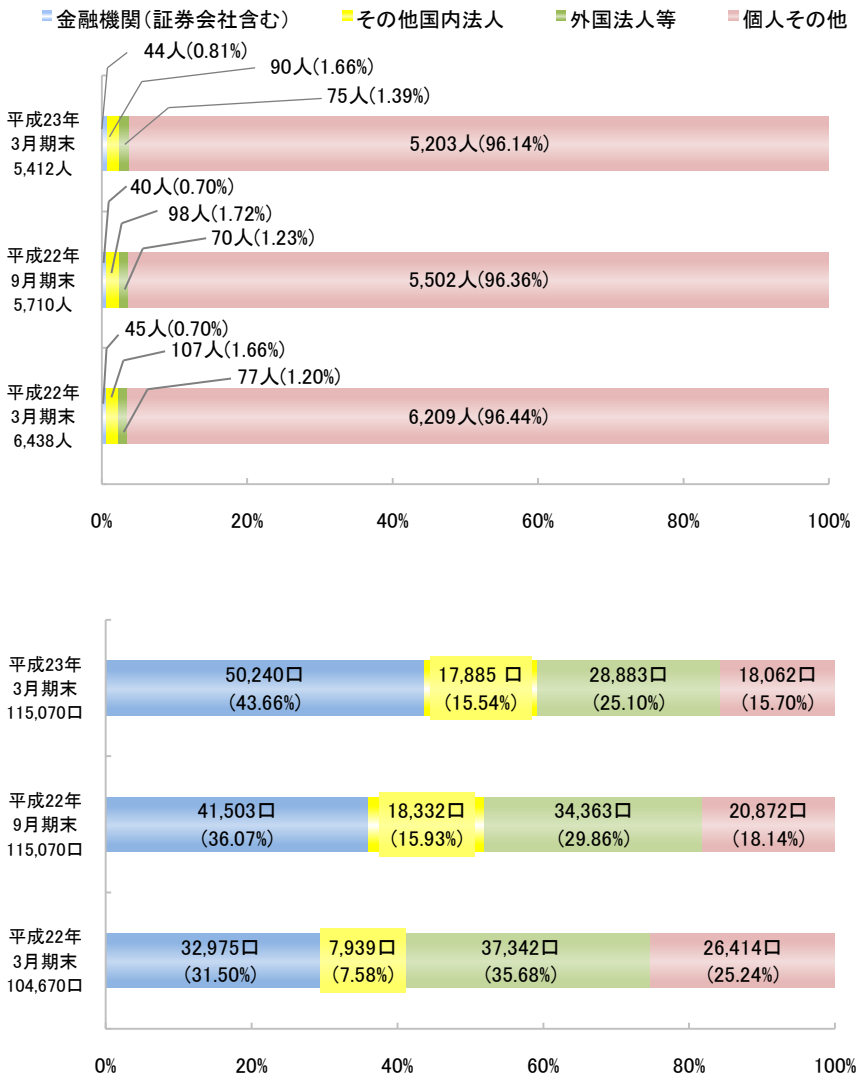
主要な投資主

氏名または名称	所有投資口数（口）	発行済投資口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）	23,619	20.52
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	13,521	11.75
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,310	8.09
積水ハウス株式会社	7,800	6.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,593	6.59
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,342	4.64
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	3,627	3.15
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,572	2.23
合　　計	81,384	70.72

■平成23年5月12日までに提出された主な大量保有報告書（変更報告書含む）による大量保有状況は以下のとおりです。

氏名または名称	住友信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社	タワー投資顧問株式会社	DIAMアセットマネジメント株式会社	みずほ信託銀行株式会社
保有株券等の数（総数）	6,635口	8,120口	17,278口	12,989口	11,644口
株券等の保有割合	5.77%	7.06%	15.02%	11.29%	10.12%
提出日	H23.1.11	H23.1.11	H23.3.7	H23.3.24	H23.4.6

投資主の状況



投資口価格の推移

積水ハウス･SI 投資法人　投資口価格の推移

◇　本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI 投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようにお願いいたします。

◇　本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。

◇　本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。

◇　本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

◇　事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

◇　本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

Memo

SEKISUI HOUSE
SPRING INVESTMENT
積水ハウス・SI 投資法人