

Business Results

for the 10th Fiscal Period

From April 1, 2010 to September 30, 2010



積水ハウス・SI 投資法人

平成22年9月期（第10期） 決算説明会



平成22年11月16日

8973

目次

1. 平成22年9月期(第10期)の総括

・ハイライト	3
・平成22年9月期(第10期)決算サマリー	4
・決算の推移	5
・稼働率及びNOI利回り	6
・【参考】本投資法人と資産運用会社の体制等	7

2. 成長戦略「フェーズ I」の進捗状況

・成長戦略の進捗状況	9
・財務戦略	10
・外部成長戦略	12
・内部成長戦略	15

3. ポートフォリオの運用状況

・ポートフォリオサマリー	18
・住居の地域別・面積別稼働状況	19
・住居の賃料改定状況	20
・内部成長に向けた諸施策の実施(住居・商業施設)	21

4. 平成23年3月期(第11期)の業績予想と今後の方針

・平成23年3月期(第11期)業績予想	23
・今後の方針	24

・【参考】積水ハウスの保有賃貸住宅物件、借入金返済スケジュール	25
・【参考】新たなステージにおける成長戦略	26
・【参考】IR活動の強化	27

5. Appendix

・貸借対照表	29
・損益計算書	31
・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	32
・主要な経営指標等	33
・上場来の軌跡	34
・ポートフォリオマップ	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
・平成22年9月期(第10期)末の有利子負債の状況	49
・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	50
・平成22年9月末の投資主概況	51
・投資口価格の推移	52

1. 平成22年9月期(第10期)の総括



ハイライト

平成22年9月期(第10期)決算・運用状況

- ◇ 営業収益 3,334百万円 営業利益 1,576百万円 当期純利益 938百万円
- ◇ 1口当たり分配金 8,160円 (当初予想比 +0.5%)

財務戦略

- ◇ 返済期日の到来したローンのリファイナンス(総額146.79億円)
- ◇ 積水ハウスの信用力を活用した財務基盤の安定化推進
- ◇ LTV 平成22年3月期末 48.9% → 平成22年9月期末 47.1%

外部成長戦略

- ◇ 積水ハウスとのパイプラインを活用し、住居3物件の取得を決定(平成22年10月1日取得済)

内部成長戦略

- ◇ 稼働率 平成22年3月期末 96.6% → 平成22年9月期末 96.9% (ポートフォリオ全体)
- ◇ 住居の稼働率向上に向けた諸施策の実施
- ◇ 浜松プラザ・浜松ウエスト棟の大規模リニューアル工事の実施及び核テナントの誘致

平成22年9月期(第10期)決算サマリー

予想比較

	平成22年9月期予想 (平成22年5月14日発表)	平成22年9月期実績 (183日間)	差異	
営業収益	3,296百万円	3,334百万円	38百万円	1.2%
営業利益	1,576百万円	1,576百万円	0百万円	0.0%
経常利益	937百万円	956百万円	19百万円	2.0%
当期純利益	934百万円	938百万円	4百万円	0.5%
1口当たり分配金	8,120円	8,160円	40円	0.5%

◇ 平成22年9月期実績と予想との差異の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸事業収入の増加: +16百万円

その他賃貸事業収入の増加: +21百万円

営業費用

賃貸事業費用の増加: +28百万円

その他業務費用の増加: +9百万円

・ 経常利益

営業外費用の減少: △17百万円

・ 当期純利益

法人税等の増加: +14百万円

前期比較

	平成22年3月期実績 (182日間)	平成22年9月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	3,402百万円	3,334百万円	△68百万円	△2.0%
営業利益	1,688百万円	1,576百万円	△111百万円	△6.6%
経常利益	1,053百万円	956百万円	△97百万円	△9.2%
当期純利益	1,052百万円	938百万円	△113百万円	△10.8%
1口当たり分配金	10,052円	8,160円	△1,892円	△18.8%

◇ 平成22年9月期実績と前期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸事業収入の増加: +10百万円

その他賃貸事業収入の減少: △79百万円

営業費用

賃貸事業費用の増加: +18百万円

その他業務費用の増加: +24百万円

・ 経常利益

営業外費用の減少: △13百万円

・ 当期純利益

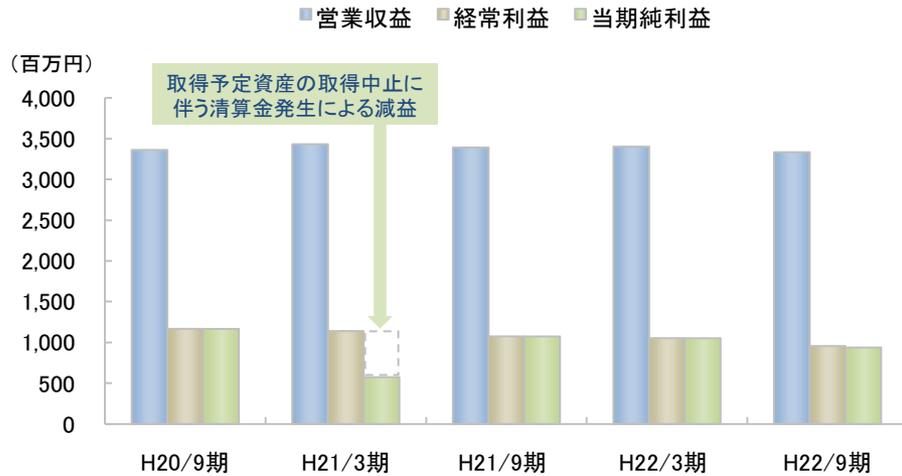
法人税等の増加: +16百万円

総資産	104,750百万円	104,422百万円	△328百万円
有利子負債	51,208百万円	49,229百万円	△1,979百万円
純資産	49,756百万円	51,462百万円	1,706百万円
期末投資口価格	235,000円	294,300円	
発行済投資口数	104,670口	115,070口	
期末時価総額	24,597百万円	33,865百万円	
分配金総額	1,052百万円	938百万円	

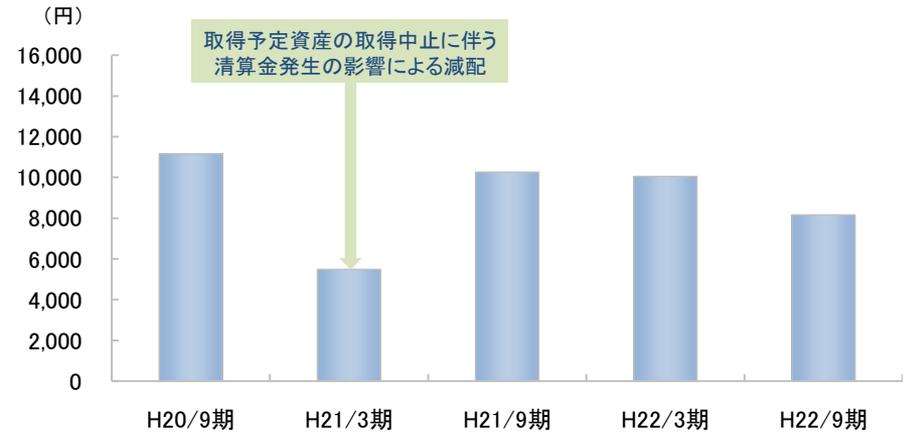
(注1)上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。(注2)上記比率は小数点第二位を四捨五入しています。

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

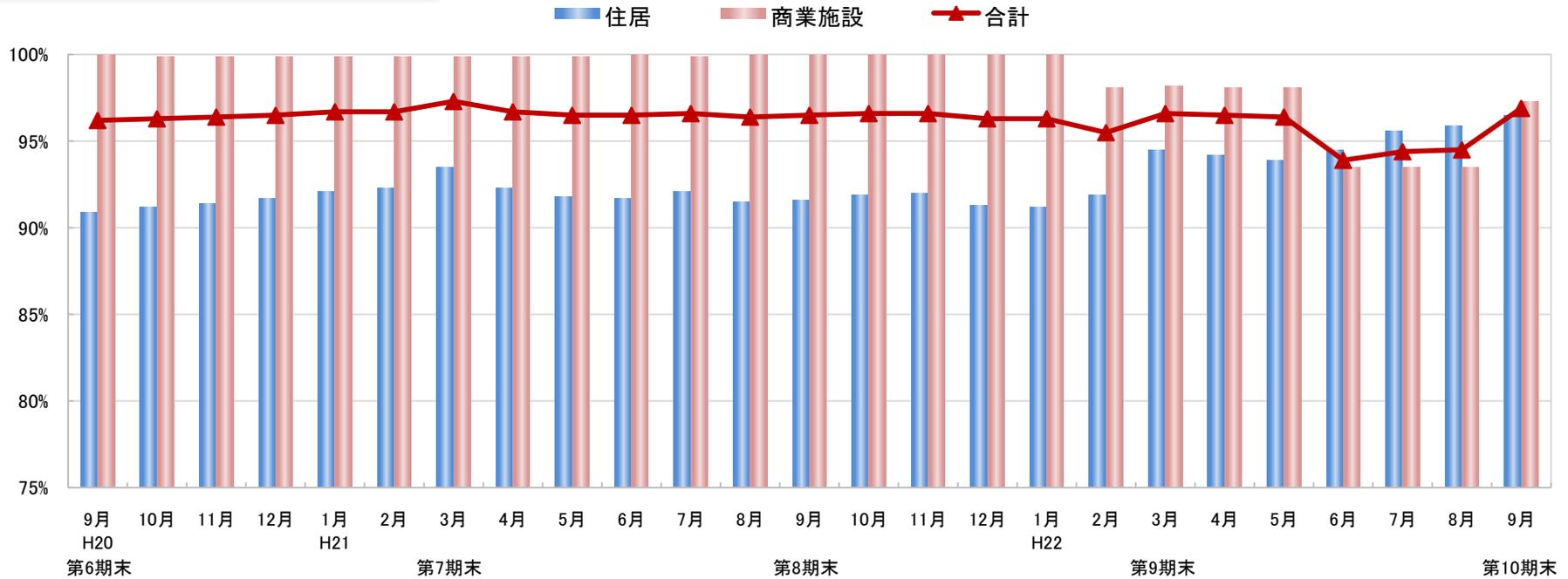


	平成20年9月期 (183日間)	平成21年3月期 (182日間)	平成21年9月期 (183日間)	平成22年3月期 (182日間)	平成22年9月期 (183日間)
営業収益 (百万円)	3,362	3,432	3,391	3,402	3,334
経常利益 (百万円)	1,167	1,140	1,075	1,053	956
当期純利益 (百万円)	1,166	574	1,074	1,052	938
1口当たり分配金 (円)	11,147	5,485	10,262	10,052	8,160

(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22年9月期(第10期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	96.5%	95.1%
商業施設	97.3%	95.7%
合計	96.9%	95.4%

NOI利回り	
平成22年9月期(第10期)	
NOI利回り	
	4.9%
	5.4%
	5.1%

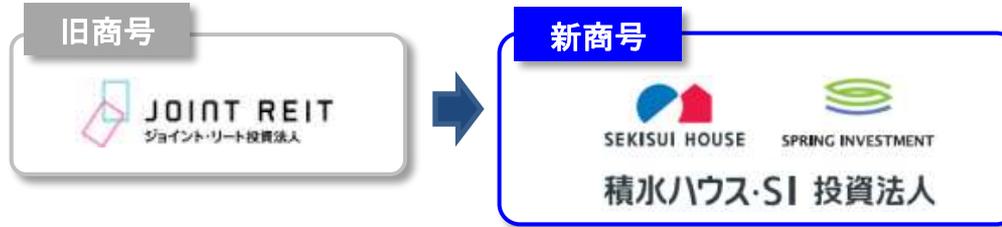
(注1) 上記グラフの稼働率は、平成20年9月から平成22年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
(注2) 表中の「平成22年9月期(第10期)期中平均稼働率」は、平成22年9月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
(注3) 表中の「NOI利回り」は、平成22年9月期(第10期)における賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
(注4) 上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

【参考】本投資法人と資産運用会社の体制等

平成22年6月30日開催 第4回投資主総会決議事項

■ 主な決議事項

- 投資法人の商号変更、本店移転 : スポンサーの変更に伴い、ブランドイメージを確立するため投資法人の商号を変更併せて、本店を東京都目黒区より[東京都千代田区](#)に移転



- 資産運用報酬の見直し : 利害関係者への資産売却時の資産運用会社への売却報酬の料率を、売買代金額の0.8%から[0.4%](#)に変更
- 執行役員の変更 : 前執行役員の辞任に伴い、資産運用会社の代表取締役である[坂本光司](#)を選任
- 補欠執行役員の変更 : 資産運用会社の取締役である[井上順一](#)を選任
- 監督役員2名の再選任 : 監督役員である[高松薫](#)・[小谷野幹雄](#)を再選任
- 会計監査人の変更 : 前監査法人の任期満了に伴い、監査体制の刷新を図るため、新たに[新日本有限責任監査法人](#)を選任

第三者割当増資の払込完了

■ 平成22年4月2日 第三者割当増資の払込完了

発行新投資口数	10,400口 (発行後総投資口数:115,070口)
発行価額	1口当たり174,936円
発行価額総額	1,819,334,400円
払込日	平成22年4月2日
割当先及び口数	積水ハウス株式会社 7,800口 合同会社スプリング・インベスターズ 2,600口

資産運用会社における役員の変更

■ 平成22年9月28日付で、資産運用会社の取締役(非常勤)が変更

退任取締役(平成22年9月28日付退任)

取締役(非常勤) 上條 英之(積水ハウス 経理財務部長)



新任取締役(平成22年9月28日付就任)

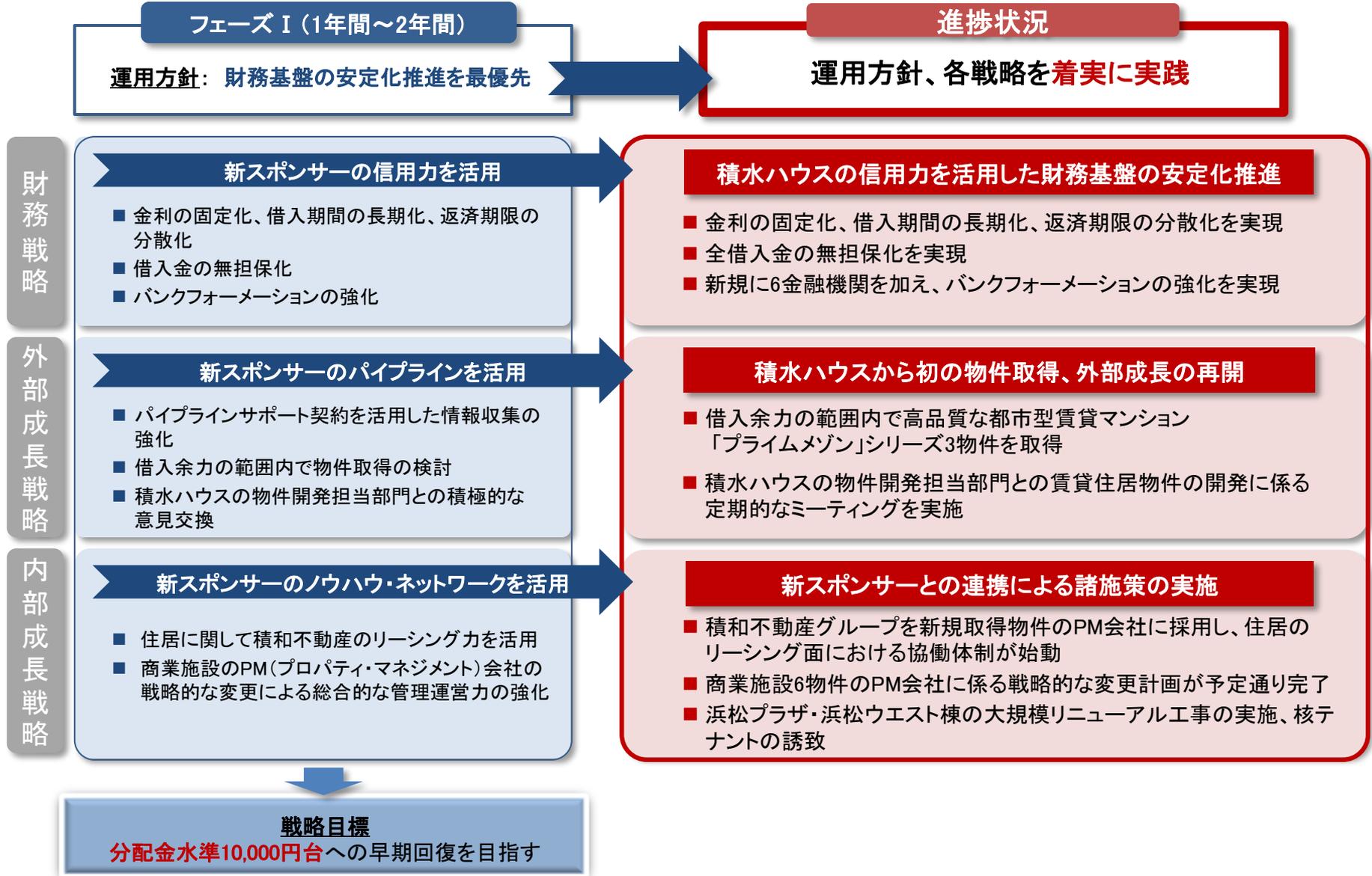
取締役(非常勤) 木田 敦宏(積水ハウス 経理財務部(経理グループ)課長)

2. 成長戦略「フェーズ I」の進捗状況



成長戦略の進捗状況

平成22年5月に立案した「新たなステージにおける成長戦略」フェーズ I の進捗状況



財務戦略 ~ 財務基盤の安定化推進に関する取組み(1) ~

平成22年7月、8月のリファイナンスの概要

■ リファイナンス前の状況

借入日 (契約日)	借入残高 (百万円)	借入先	返済期限 (借入期間)	金利
H19.8.2 (H19.7.31)	6,587	あおぞら銀行 住友信託銀行 中央三井信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	H22.8.2* (3年)	固定
H20.3.31 (H20.3.25)	550	横浜銀行	H22.8.31* (2年5ヶ月)	変動
H21.7.31 (H21.7.28)	3,000	あおぞら銀行 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	H22.7.30 (1年)	変動
H22.2.26 (H22.2.23)	4,542	あおぞら銀行 住友信託銀行	H22.8.31 (6ヶ月)	変動
計	14,679	-	-	-

*期限前弁済を実施

財務基盤の安定化推進 に向けた取組み

1. 全借入金の無担保化
2. 金利の固定化
3. 借入期間の長期化
4. 返済期限の分散化
5. バンクフォーメーションの強化
(新規金融機関の招聘)



借入コストの削減

■ リファイナンス後の状況

借入日 (契約日)	借入残高 (百万円)	借入先	返済期限 (借入期間)	金利
H22.7.30 (H22.7.27)	10,137	池田泉州銀行 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 みずほ信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行 山口銀行 りそな銀行	H26.2.28 (3年7ヶ月)	固定
H22.8.31 (H22.7.27)	4,542	七十七銀行 広島銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	H25.2.28 (2年6ヶ月)	変動
計	14,679	-	-	-

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削減状況

	H22年3月期(第9期) 実績	平成22年9月期(第10期) 実績	平成23年3月期(第11期) 想定
期末有利子負債残高	51,208百万円	49,229百万円	51,874百万円
支払利息	328百万円	338百万円	341百万円
投資法人債利息	85百万円	50百万円	50百万円
融資関連費用	215百万円	222百万円	130百万円
借入コスト合計	629百万円	611百万円	523百万円

17百万円の
削減を実現

88百万円の
削減を想定

(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3月期(第11期)の想定の数値は、平成23年2月、3月に予定されている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3月期(第11期)に予定されている借換えは、平成22年9月期(第10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) ～

借入金の無担保化

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



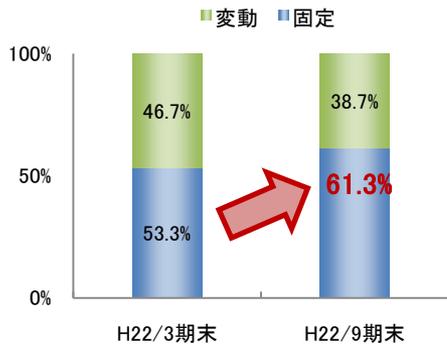
全借入金の**無担保化**を実現

金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化

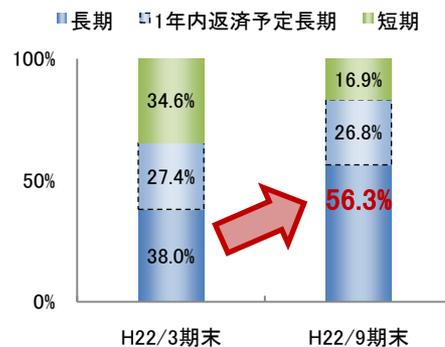
固定金利・変動金利比率 (注1,2)

借入期間の長期・短期比率 (注1,2,5)

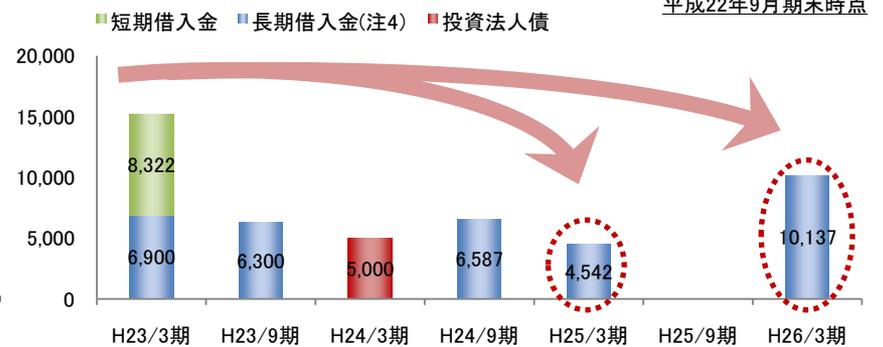
返済期限の分散状況 (注3,5)



固定金利比率の向上を実現



長期負債比率の向上を実現



返済期限の分散化を実現

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

バンクフォーメーションの強化

メガバンクを中心とした国内有力金融機関からなる
バンクフォーメーションを維持



積水ハウス友好レンダーを中心として
6金融機関の新規参加を実現

新規参加金融機関：池田泉州銀行、七十七銀行、広島銀行、
みずほ信託銀行、三菱UFJ信託銀行、山口銀行

外部成長戦略 ~ 積水ハウスから初の物件取得、外部成長の再開(1) ~

平成22年9月期(第10期)契約物件

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
	最寄駅	JR中央線「国分寺」駅 徒歩19分	賃貸可能面積	3,924.58㎡	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階建	賃貸可能戸数	77戸	
	敷地面積	5,116.62㎡	取得日	平成22年10月1日	
	延床面積	4,412.42㎡	取得価格	15.6億円	
	主な住居タイプ	コンパクト・ファミリータイプ	鑑定評価額	16.0億円(H22.8.5時点)	

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
 	最寄駅	地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩3分	賃貸可能面積	3,118.11㎡	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階建	賃貸可能戸数	64戸	
	敷地面積	846.05㎡	取得日	平成22年10月1日	
	延床面積	3,517.62㎡	取得価格	11.4億円	
	主な住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ	鑑定評価額	12.3億円(H22.8.5時点)	

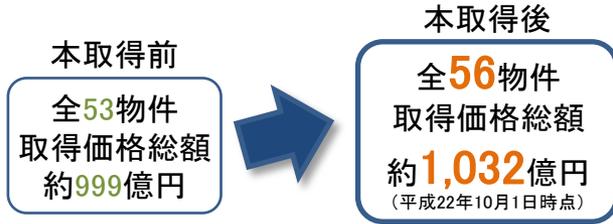
住居-52 プライムメゾン萱場公園		所在地	愛知県名古屋市千種区萱場	建築時期	平成18年11月
 	最寄駅	地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅 徒歩12分	賃貸可能面積	2,163.98㎡	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上10階建	賃貸可能戸数	27戸	
	敷地面積	1,129.02㎡	取得日	平成22年10月1日	
	延床面積	2,301.42㎡	取得価格	6.4億円	
	主な住居タイプ	ファミリータイプ	鑑定評価額	6.73億円(H22.8.5時点)	

外部成長戦略 ～ 積水ハウスから初の物件取得、外部成長の再開(2) ～

本取得の意義

- 新スポンサーである「積水ハウス」から初の物件取得

積水ハウスグループが企画・開発・運営し、全国展開する高品質な都市型賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを取得
ポートフォリオの質的向上・収益力向上に資する**3物件**(取得価格合計 約**33億円**)を借入余力の範囲内で取得



平成23年3月期(第11期)想定加重平均NOI利回り(注)	
プライムメゾン武蔵野の杜	6.9%
プライムメゾン東桜	
プライムメゾン萱場公園	

(注)各物件の有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して予想される異動も考慮の上で各物件の第11期想定NOIを算出し、その年換算額の合計額を各物件の取得価格の合計額で除して算出した比率(小数点第二位を四捨五入)を記載しています。

- PM会社に「積和不動産グループ」を採用

実績のある積水ハウスグループのPM会社を採用

取得資産名	PM会社
プライムメゾン武蔵野の杜	積和不動産株式会社
プライムメゾン東桜	積和不動産中部株式会社
プライムメゾン萱場公園	積和不動産中部株式会社

積和不動産グループ

- 全国にグループ会社**6社**(積水ハウス100%出資子会社)
- 不動産賃貸部門は積水ハウスの賃貸住宅を中心に全国約**46万戸**の賃貸管理実績
- 入居率**94.9%**(シェアメゾン*借上げ分)

(平成22年7月末現在)

*積水ハウスの賃貸住宅ブランド

住居のリーシングにおいて協働体制の構築を推進

- 取引金融機関との協調による取得資金の調達

新規に**長期借入金28億円**を調達し、物件購入資金に充当

借入期間 H22.10.1～H25.2.28 (2年5か月)

借入先	借入金額
みずほコーポレート銀行	5億円
みずほ信託銀行	5億円
三菱UFJ信託銀行	13億円
りそな銀行	5億円
合計	28億円

外部成長戦略 ～ 積水ハウスから初の物件取得、外部成長の再開(3) ～

プライムメゾンシリーズ

・プライムメゾンとは

住宅のトップメーカーとして確かな実績を築きあげてきた積水ハウスのノウハウを活用した高品質な都市型賃貸マンションのブランドです

永住品質を届けるというコンセプトのもと、積水ハウスが戸建住宅や分譲マンション「グランドメゾン」シリーズの開発で培った快適性を賃貸住宅にも展開。設備・仕様をはじめ、基礎・構造など目に見えない箇所まで配慮するとともに、住環境を考慮し立地条件にもこだわったハイクオリティ賃貸マンションです。

積水ハウスグループが独自で
企画・開発・運営



・設備・仕様の具体例

ウォークインクローゼット



プライムメゾン 武蔵野の杜

エレコールセキュリティシステム

非接触キーによる個人認証システムとエレベーターが連動する「エレコールセキュリティシステム」を採用。エントランスとエレベーターのダブルセキュリティが不正侵入を防止。



非接触キー キーリーダー

プライムメゾン 東桜

温水式床暖房付リビング



プライムメゾン 萱場公園

駐車場シャッターゲート



駐車場の出入口にシャッターゲートを設置し盗難等を防止

プライムメゾン 東桜

・入居者サービスの具体例

MASTクラブ



積和不動産グループの管理物件の入居者対象のサービス

MASTポイントサービス

積和不動産グループ各社が管理する賃貸住宅のテナントに対して、家賃をポイント化して還元し、積和不動産グループの管理物件内での住替え時に、最大3ヶ月分の家賃をサービス

その他、不動産や建売住宅の購入、注文住宅の建築時のサービスも有り

コンシェルジュサービス

宅配便配送、タクシー手配、来訪者対応、ペットホテル紹介等

プライムメゾン 東桜

プライムメゾンは東京圏のみならず、大阪、名古屋、福岡、札幌にも幅広く高品質賃貸住宅として展開。管理・運営は、全国に6社展開する積和不動産グループに委託し、シングル、DINKS、ファミリー等といった幅広いターゲット層をカバー。

内部成長戦略 ～ 浜松プラザにおける大規模リニューアルの実施・核テナントの誘致(1) ～

リニューアル計画の方針

- 浜松プラザ・浜松ウエスト棟の稼働率の早期回復を目指し、施設のコンセプトの見直し・転換を図る

リニューアル前

デイリーユースに対応した物販施設 **ターゲット** 主婦層、シニア層が中心

新PM会社(株)ザイマックスキューブ
と連携

リニューアル後

レジャー・カルチャーを通じた地域密着型コミュニケーションエリア

ターゲット

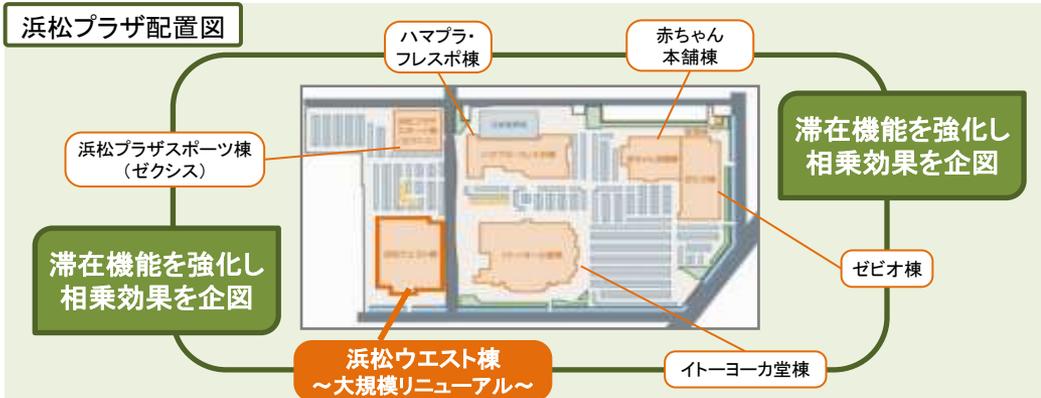
学生、20代から30代の社会人やファミリー層、シニア層まで幅広い年齢層

新たなターゲット層を取込むべく、リニューアル工事を実施。施設の魅力度向上。

幅広い年齢層をターゲットとし、滞在機能を強化することにより、浜松プラザ他棟との相乗効果による集客力強化を狙う

浜松プラザ全体の魅力度、テナント満足度の向上を目指す

浜松プラザ配置図



リニューアル工事の内容

主な工事内容

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

概算工事費用

約338百万円
(うち修繕費約27百万円)
平成23年3月期計上予定



外観リニューアルイメージ

核テナントの誘致

- トコリ・グローバル株式会社との期間10年の定期建物賃貸借契約を締結

契約期間

平成22年9月1日～平成32年11月19日

リニューアル工事を実施した浜松ウエスト棟2階に入居

トコリ・グローバル株式会社

(資本金:50百万円、設立:平成13年11月)

- ・ ボウリング場「T.T BOWL」「マスターズボール」を運営。全国に24店舗を展開するなど、国内店舗数において、業界2位の営業基盤を確立

(平成22年9月現在)

内部成長戦略 ～ 浜松プラザにおける大規模リニューアルの実施・核テナントの誘致(2) ～

ボウリング場「T.T BOWL浜松」店舗概要

■ 店舗概要

- ・オープン予定：平成22年11月下旬
- ・ボウリングレーン数：28レーン
- ・トコリ・グローバルが日本で初めて導入した**可動式パーテーション付きボウリング場**を採用
(個室仕様対応可。プレイ中、各個室にてルームサービス、飲食可能。)
- ・各種**アミューズメントコーナー**、**飲食コーナー併設**
シミュレーションゴルフ(2ブース) ビリヤード台(2台)
ダーツ(10台程度) レストラン、バー等

* 本書の日付現在の情報です。今後、変更される可能性があります。

ボウリング場イメージ



個室利用時

浜松プラザ全体の運用状況(第10期実績・第11期想定)

	平成22年9月期 (第10期)実績	平成23年3月期 (第11期)想定
期中平均稼働率	92.0%	94.2%
NOI利回り	5.1%	4.4%

平成23年3月期(第11期)想定欄の数値は、本書の日付現在における有効な賃貸借契約に基づき、予想される異動も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の年換算額を浜松プラザ全体の当初取得価格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。

想定NOI利回りの主な低下要因

■ リニューアル関係

- ・平成22年9月期(第10期)に生じた、株式会社ニトリの解約やテナント構成見直し等による本書の日付現在の空区画(賃貸可能面積1,953.14㎡)について、保守的に一定程度の未入居期間を想定
- ・今般のリニューアル工事に係る修繕費 27百万円の計上

対応方針

平成22年3月期(第9期)に生じた空区画(賃貸可能面積2,861.95㎡)も含め、**平成23年3月期(第11期)中の誘致を旨とし、出店テナント候補と交渉中**

■ 既存テナント関係

- ・長引く景気低迷等を踏まえ、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
現賃料据置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

※平成22年9月30日付プレスリリースにて、浜松ウエスト棟2階部分の賃貸可能区画の変更及びマルチテナント化等を目的としたリニューアル工事により、共用部分が増加すること等から、賃貸可能面積が変更となる旨をお知らせしていましたが、その後の工事内容の見直しにより賃貸可能面積は2.66㎡増加し、以下のとおりとなります。

・リニューアル後浜松プラザ全体: 81,932.40㎡ ・リニューアル後商業施設全体: 151,882.62㎡ ・リニューアル後ポートフォリオ全体: 271,378.48㎡

3. ポートフォリオの運用状況



プライムメゾン東桜

平成22年9月期(第10期)末現在

取得価格総額 (注1)	稼働率	平均築年数 (注2)
99,920百万円 (平成22年10月1日時点:103,260百万円)	96.9%	6.3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)
53物件 (平成22年10月1日時点:56物件)	5.2%	4.6年

用途別分散状況 (注3)

■ 住居 ■ 商業施設

IPO時



H22.9期末
(第10期末)



H22.10.1
時点
(注4)



地域別分散状況 (注3)

■ 東京都心・城南地区 ■ 東京・周辺都市部 ■ 地方主要都市部



築年数別分散状況 (注3)

■ 1年未満 ■ 1年以上5年未満 ■ 5年以上10年未満 ■ 10年以上



(注1)取得価格総額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。

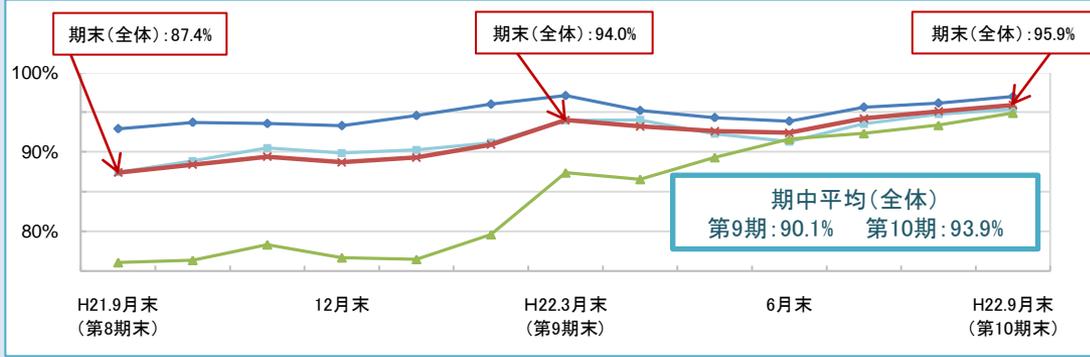
(注3)各状況別の投資比率は、各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

(注4)平成22年10月1日に取得完了した国内不動産信託受益権(プライムメゾン武蔵野の杜・プライムメゾン東桜・プライムメゾン壺場公園)を含めた数値を記載しています。

住居の地域別・面積別稼働状況

30㎡未満 30㎡～50㎡未満 50㎡以上 全体(店舗等含む)

東京都心・城南地区

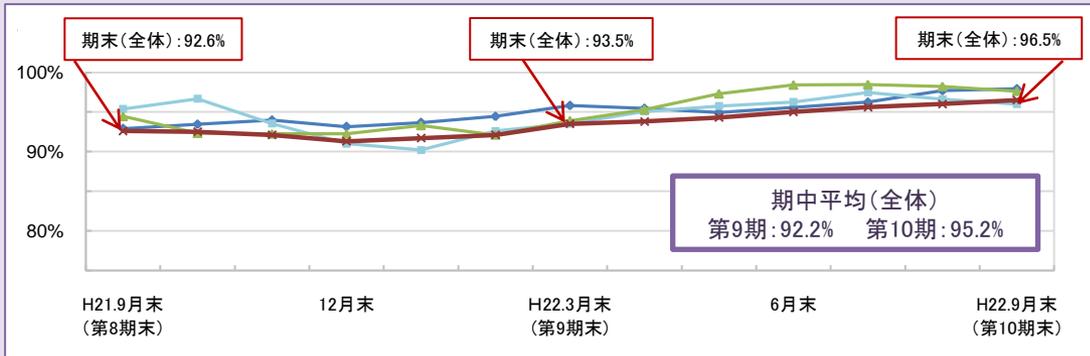


地域データ

物件数: 20
投資比率: 49.4%
賃貸可能住戸数: 1,151戸
平均築年数: 4.6年

機動的な募集条件の見直し等の諸施策により、平成21年9月末 76 %台にまでに低下していた50㎡以上の住戸の稼働率が**大幅に改善**(H21.9月末 76.1%⇒H22.9月末 **94.9%**)

東京・周辺都市部

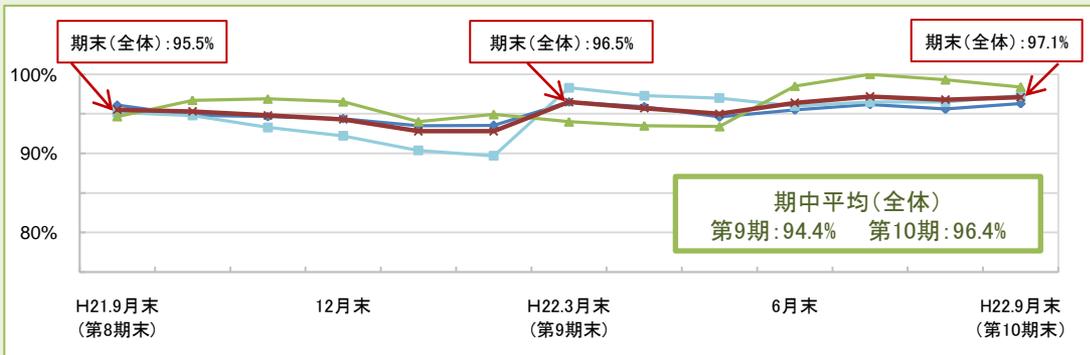


地域データ

物件数: 14
投資比率: 30.0%
賃貸可能住戸数: 1,155戸
平均築年数: 5.3年

未だ高額賃料物件から流出した需要の受け皿となっており、物件PR・管理運営の強化が成約及び更新に結びつき、**全体として稼働率が上昇**

地方主要都市部



地域データ

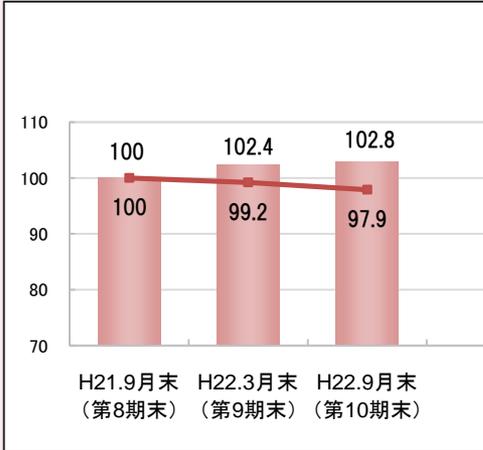
物件数: 11
投資比率: 20.5%
賃貸可能住戸数: 988戸
平均築年数: 3.8年

地元に着したプロパティ・マネジメント会社との連携による空室住戸への早期対応により、前期末から引続き**高稼働率を維持**

(注)面積別稼働率においては、住居物件内の店舗・事務所について含めていません。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おり、各地域データは平成22年9月期(第10期)末時点の住居物件のみの数字を記載しています。投資比率は、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るため、各投資比率の合計は100%になりません。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。

住居の賃料改定状況

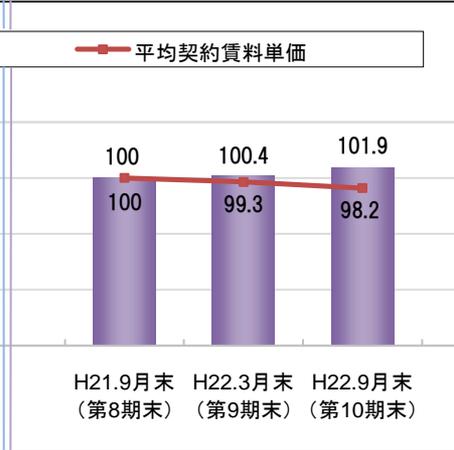
ポートフォリオ全体(住居)



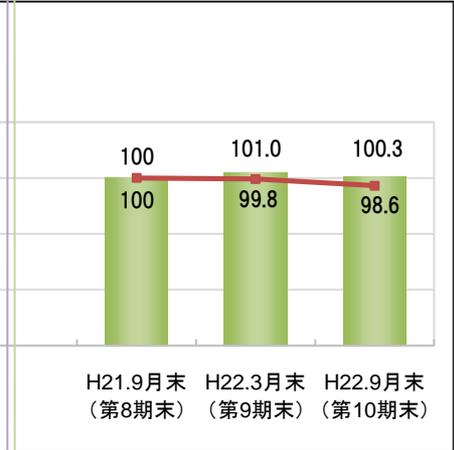
東京都心・城南地区



東京・周辺都市部



地方主要都市部



- 平均契約賃料単価
前期末比 1.3ポイント減
- 契約月額賃料総額
前期末比 0.4ポイント増

平均契約賃料単価は下落するも、全地域における稼働率の上昇を受け、**契約月額賃料総額は微増**

- 平均契約賃料単価
前期末比 1.7ポイント減
- 契約月額賃料総額
前期末比 0.2ポイント増

前期末と比べ平均契約賃料単価は下落するも**下げ幅は縮小**

- 平均契約賃料単価
前期末比 1.1ポイント減
- 契約月額賃料総額
前期末比 1.5ポイント増

前期末と比べ平均契約賃料単価は下落するも、稼働率の大幅な上昇により**契約月額賃料総額は増加**

- 平均契約賃料単価
前期末比 1.2ポイント減
- 契約月額賃料総額
前期末比 0.7ポイント減

両指標共に前期末と比べ下落するも、**前々期レベルの契約月額賃料総額は維持**

今後の基本方針

高水準の稼働率を維持すると共に、物件特性に応じた**適切な賃料水準の設定**を意識し、**収益の安定性の更なる向上**を推進

(注)本ページの数値は、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・事務所については含めていません。

内部成長に向けた諸施策の実施(住居・商業施設)

住居における諸施策

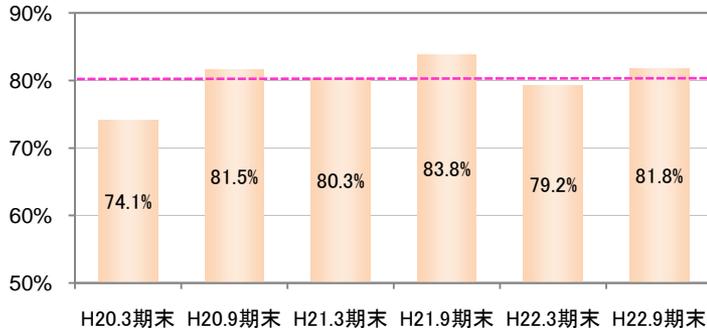
Residential Management

コスト削減策

■ 契約更新率維持・向上によるコスト削減策

平成22年9月期(第10期)は契約更新率が前期と比べ**微増**、今後も引き続き契約更新率を維持・向上させることにより原状回復費等のコスト削減を図り、**収益性向上**を目指す

【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

■ 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実施

⇒ 共用部における電気基本料金を大幅に削減することを企図

平成22年9月期(第10期)導入工事実施物件(計4物件)	
ジェイフラッツ南堀江	ジェイフラッツ四条西洞院
プレジオ西中島	ジェイフラッツ博多東

電気料金合計 **約750千円/年のコスト削減**見込

(前々期及び前期実施分(約2,780千円/年)と合わせて
約3,530千円/年のコスト削減見込

キャッシュフロー向上策

■ 携帯基地局設置

携帯電話の無線基地局を保有物件の屋上に設置

⇒ **付帯収入の増加を企図**

- 設置物件 : スペーシア銀座
- 契約満了年月 : 平成27年7月
- 年間賃料 : 1,200千円/年間



商業施設における諸施策

Retail Management

■ 集客力向上・地域貢献を企図し、各商業施設にて“イベント”を開催

- 浜松プラザ「納涼花火大会」を平成22年7月10日に開催
- ジョイスクエア湯河原「やささ花車LIVE」を平成22年8月3日に開催
- ベルプラザショッピングセンター「縁日祭り」を平成22年8月7日に開催



←浜松プラザ「納涼花火大会」



↑ベルプラザショッピングセンター「縁日祭り」

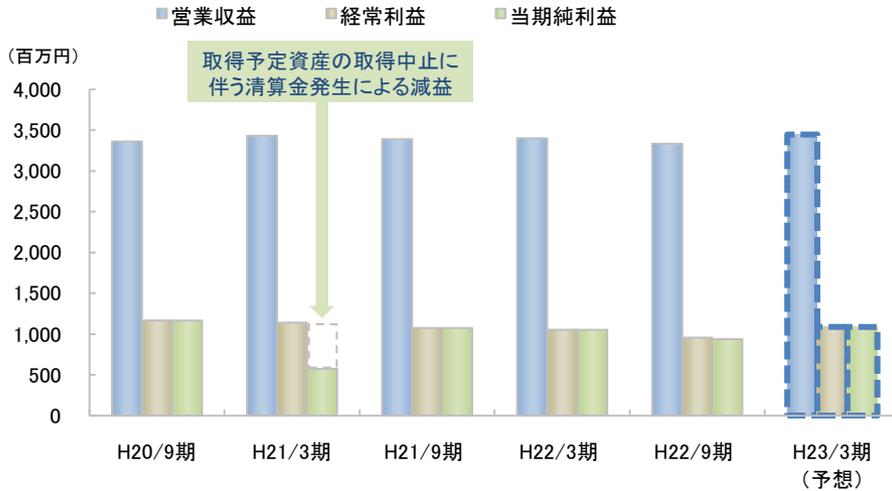
ジョイスクエア湯河原「やささ花車LIVE」→

4. 平成23年3月期(第11期)の業績予想と今後の方針

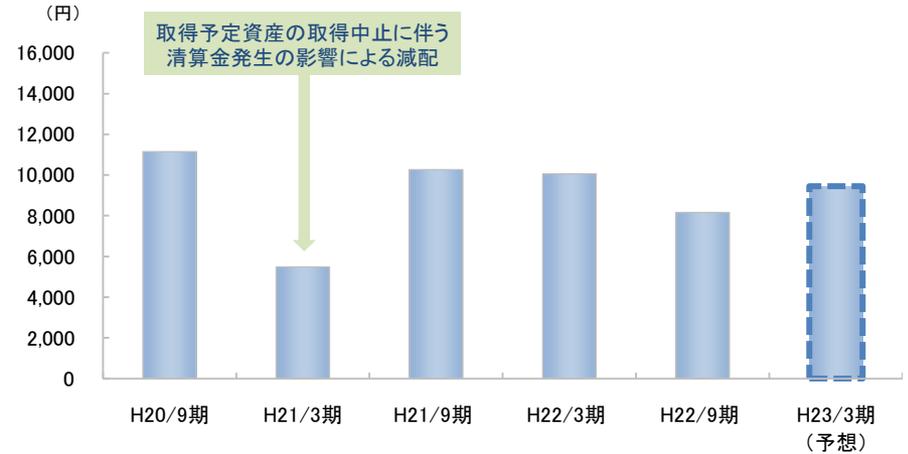


平成23年3月期(第11期)業績予想

営業収益・経常利益・当期純利益



1口当たり分配金



	平成20年9月期 (183日間)	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(予想) (182日間)
営業収益 (百万円)	3,362	3,432	3,391	3,402	3,334	3,448
経常利益 (百万円)	1,167	1,140	1,075	1,053	956	1,088
当期純利益 (百万円)	1,166	574	1,074	1,052	938	1,087
1口当たり分配金 (円)	11,147	5,485	10,262	10,052	8,160	9,450

<平成23年3月期予想の前提条件>

- ◆ 運用資産: 平成22年10月1日時点で保有する56物件
- ◆ 管理業務費: 約322百万円
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等: 約203百万円
- ◆ 減価償却費: 約642百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等: 約523百万円
- ◆ 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22年11月15日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。

今後の方針

戦略目標達成のための諸施策

分配金水準10,000円台達成へ向けた施策

1. 平成23年2月、3月のリファイナンスの確実な実施
財務基盤の安定化に目処、平成22年7月、8月の借換えと同条件以上での実施を目指す
2. 借入余力を活用した物件取得
LTVの上限の目途を50%台前半として物件取得の検討を継続
3. 住居の収益性の維持・向上
高稼働率の維持、物件特性に応じた適切な賃料水準の設定
4. 商業施設の稼働率の更なる向上
浜松プラザ・浜松ウエスト棟へ新規テナントの誘致を推進

フェーズ I 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3月期(第11期)
予想分配金9,450円

平成23年3月期(第11期) 予想分配金上昇の主な要因

- ・平成22年10月に取得した3物件の通期稼働
- ・平成22年7月、8月のリファイナンスによる借入コストの低下

平成22年9月期(第10期)
確定分配金8,160円

フェーズ II の局面へ移行。分配金水準の維持向上、本格的な資産規模の拡大を目指す。

【参考】積水ハウスの保有賃貸住宅物件、借入金返済スケジュール

積水ハウスの保有賃貸住宅物件



レジデンス銀座イースト
東京都中央区



プライムメゾンタ陽ヶ丘
大阪府大阪市



プライムメゾン矢田南
愛知県名古屋市



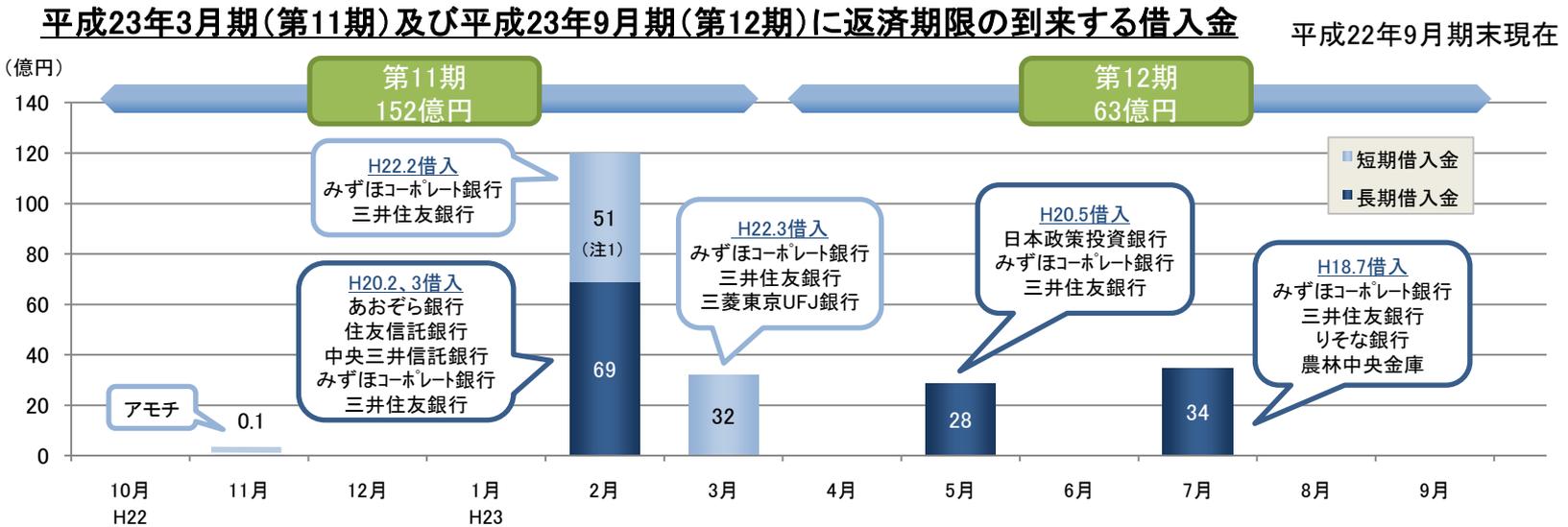
プライムメゾン御器所
愛知県名古屋市



プライムメゾン照葉
福岡県福岡市

(注)上記物件に関し、具体的な取得予定はありません。

第11期、第12期の借入金返済スケジュール



(注1)平成22年2月26日に借り入れたタームローンの借入残高については、借入期間が1年を数日超えています。短期借入金としています。なお、貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金としています。
(注2)金額は、記載未済を切り捨てて表示しています。

【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

住宅を中心とした総合型リートへの転換※

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」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。

【参考】IR活動の強化

投資家の利便性の向上に向けた取組み

投資家の皆様へタイムリーかつ分かりやすい情報の提供を目指し、IRツールを充実

- ホームページの**全面リニューアル**



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

■ 主なリニューアルポイント

- ① プレスリリースや、HP更新等の最新情報についての[IRメール配信サービス](#)を開始
- ② “分配金情報” “保有資産情報” “財務情報”をトップページにて確認可能
- ③ “Webサイトの構成一覧”をトップページで簡単に把握可能
- ④ “最新の決算資料”をトップページより一括ダウンロード可能
- ⑤ “iPhone”用トップページ画面の作成
- ⑥ “個人投資家向けコンテンツ”の新設



アクセス:FLASH画面>>「個人投資家の皆様へ」

- ⑦ 日本経済新聞電子版「Jリート特集」に、本投資法人の[紹介記事を掲載](#)

個人投資家向けイベントへの積極的な参加

個人投資家とのコミュニケーション及びリレーションの更なる強化を企図し、個人投資家向けイベントへ積極的に参加

- H22.5.30 「ダイワJ-REITフェスタ 2010」(大和証券キャピタル・マーケット主催) ブースの出展・IR説明会を実施
- H22.9.11 「個人投資家のための秋のJリートフェア2010」(ARES・東証共催) ブースの出展・IR説明会を実施



5. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	期 別	第9期(平成22年3月31日)		第10期(平成22年9月30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		2,380		2,539		158	
信託現金及び信託預金		3,298		3,319		21	
営業未収入金		69		55		△13	
前払費用		306		212		△94	
繰延税金資産		5		0		△5	
その他		0		8		8	
貸倒引当金		△15		△24		△9	
流動資産合計		6,045	5.8	6,111	5.9	66	1.1
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		41,108		41,121		13	
減価償却累計額		△4,194		△4,778		△583	
信託建物(純額)		36,913		36,343		△569	
信託構築物		451		467		15	
減価償却累計額		△114		△127		△13	
信託構築物(純額)		337		339		1	
信託機械及び装置		421		421		-	
減価償却累計額		△97		△111		△14	
信託機械及び装置(純額)		323		309		△14	
信託工具、器具及び備品		23		24		0	
減価償却累計額		△7		△9		△1	
信託工具、器具及び備品(純額)		16		15		△0	
信託土地		60,997		60,997		-	
信託建設仮勘定		-		110		110	
有形固定資産合計		98,588	94.1	98,115	93.9	△472	△0.5
無形固定資産							
その他		1		5		4	
無形固定資産合計		1	0.0	5	0.0	4	397.1
投資その他の資産							
差入敷金保証金		10		10		-	
長期前払費用		22		93		71	
その他		75		79		4	
投資その他の資産合計		107	0.1	182	0.2	75	69.8
固定資産合計		98,697	94.2	98,304	94.1	△392	△0.4
繰延資産							
投資法人債発行費		8		5		△2	
繰延資産合計		8	0.0	5	0.0	△2	△25.7
資産合計		104,750	100.0	104,422	100.0	△328	△0.3

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第9期(平成22年3月31日)		第10期(平成22年9月30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		63		57		△5	
短期借入金		12,554		3,200		△9,354	
1年内返済予定の長期借入金		19,185		18,322		△863	
未払金		271		269		△1	
未払費用		150		149		△1	
未払法人税等		5		11		6	
未払消費税等		3		18		14	
前受金		418		410		△8	
その他		19		6		△13	
流動負債合計		32,672	31.2	22,446	21.5	△10,226	△31.3
固定負債							
投資法人債		5,000		5,000		-	
長期借入金		12,887		21,266		8,379	
信託預り敷金及び保証金		4,434		4,246		△187	
固定負債合計		22,321	21.3	30,512	29.2	8,191	36.7
負債合計		54,994	52.5	52,959	50.7	△2,034	△3.7
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		48,704	46.5	50,523	48.4	1,819	3.7
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,052		939		△113	
剰余金合計		1,052	1.0	939	0.9	△113	△10.8
投資主資本合計		49,756	47.5	51,462	49.3	1,706	3.4
純資産合計		49,756	47.5	51,462	49.3	1,706	3.4
負債純資産合計		104,750	100.0	104,422	100.0	△328	△0.3

損益計算書

科 目	第9期		第10期		増減	
	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			
	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	3,402		3,334		△68	
営業収益合計	3,402	100.0	3,334	100.0	△68	△2.0
営業費用						
賃貸事業費用	1,383		1,401		18	
資産運用報酬	212		207		△5	
資産保管手数料	10		10		△0	
一般事務委託手数料	28		26		△1	
役員報酬	6		5		△1	
貸倒引当金繰入額	7		14		7	
その他営業費用	66		92		25	
営業費用合計	1,714	50.4	1,757	52.7	42	2.5
営業利益	1,688	49.6	1,576	47.3	△111	△6.6
営業外収益						
受取利息	1		1		0	
未払分配金戻入	0		0		△0	
その他	-		0		0	
営業外収益合計	1	0.1	1	0.1	0	28.5
営業外費用						
支払利息	328		338		10	
投資法人債利息	85		50		△34	
投資法人債発行費償却	4		2		△2	
融資関連費用	215		222		7	
その他	1		8		6	
営業外費用合計	636	18.7	622	18.7	△13	△2.2
経常利益	1,053	31.0	956	28.7	△97	△9.2
税引前当期純利益	1,053	31.0	956	28.7	△97	△9.2
法人税、住民税及び事業税	5		12		6	107.1
法人税等調整額	△4		5		9	△216.3
法人税等合計	1	0.1	17	0.5	16	1,121.7
当期純利益	1,052	30.9	938	28.2	△113	△10.8
前期繰越利益	0	0.0	0	0.0	△0	△0.1
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,052	30.9	939	28.2	△113	△10.8

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9期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	第10期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
	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	1,053	956
減価償却費	612	613
投資口交付費	-	7
投資法人債発行費償却	4	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3	9
受取利息	△1	△1
支払利息	414	389
営業未収入金の増減額(△は増加)	3	13
前払費用の増減額(△は増加)	85	47
営業未払金の増減額(△は減少)	35	△5
未払金の増減額(△は減少)	△18	△0
未払費用の増減額(△は減少)	△6	△0
未払消費税等の増減額(△は減少)	△9	14
前受金の増減額(△は減少)	1	△8
長期前払費用の増減額(△は増加)	△68	△23
その他	6	△22
小計	2,116	1,991
利息の受取額	1	1
利息の支払額	△417	△381
法人税等の支払額	△2	△6
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,697	1,605

投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△19	△148
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	92
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△257	△280
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△190	△346

科 目	期 別	
	第9期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	第10期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,554	-
短期借入金の返済による支出	△9,751	△9,354
長期借入れによる収入	5,148	14,679
長期借入金の返済による支出	△50	△7,163
投資法人債の償還による支出	△5,000	-
投資口の発行による収入	-	1,811
分配金の支払額	△1,072	△1,052
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,171	△1,078

現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	336	179
現金及び現金同等物の期首残高	5,342	5,678
現金及び現金同等物の期末残高	5,678	5,858

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	第9期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	第10期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	1,052,220,109	939,029,614
II 分配金の額	1,052,142,840	938,971,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,052)	(8,160)
III 次期繰越利益	77,269	58,414

主要な経営指標等

	第9期		第10期	
	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日		自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	
運用日数		182日		183日
総資産額		104,750百万円		104,422百万円
純資産額		49,756百万円		51,462百万円
出資総額		48,704百万円		50,523百万円
発行済投資口数		104,670口		115,070口
1口当たり純資産額		475,363円		447,227円
分配金総額		1,052百万円		938百万円
1口当たり分配金額		10,052円		8,160円
総資産経常利益率 (年換算)	(注1)	2.0%		1.8%
自己資本利益率 (年換算)	(注2)	4.2%		3.7%
自己資本比率	(注3)	47.5%		49.3%
投資物件数		53		53
総賃貸可能面積		263,196.48㎡		262,169.15㎡
期末稼働率		96.6%		96.9%
当期減価償却費(賃貸事業費用)		611百万円		612百万円
当期資本的支出額		44百万円		29百万円
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	2,631百万円		2,545百万円
FFO (Funds from Operation)	(注5)	1,664百万円		1,552百万円
1口当たりFFO		15,903円		13,496円
有利子負債総額		51,208百万円		49,229百万円
LTV (Loan to Value)	(注6)	48.9%		47.1%
有利子負債比率	(注7)	51.3%		49.4%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	(注8)	3.9倍		3.7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

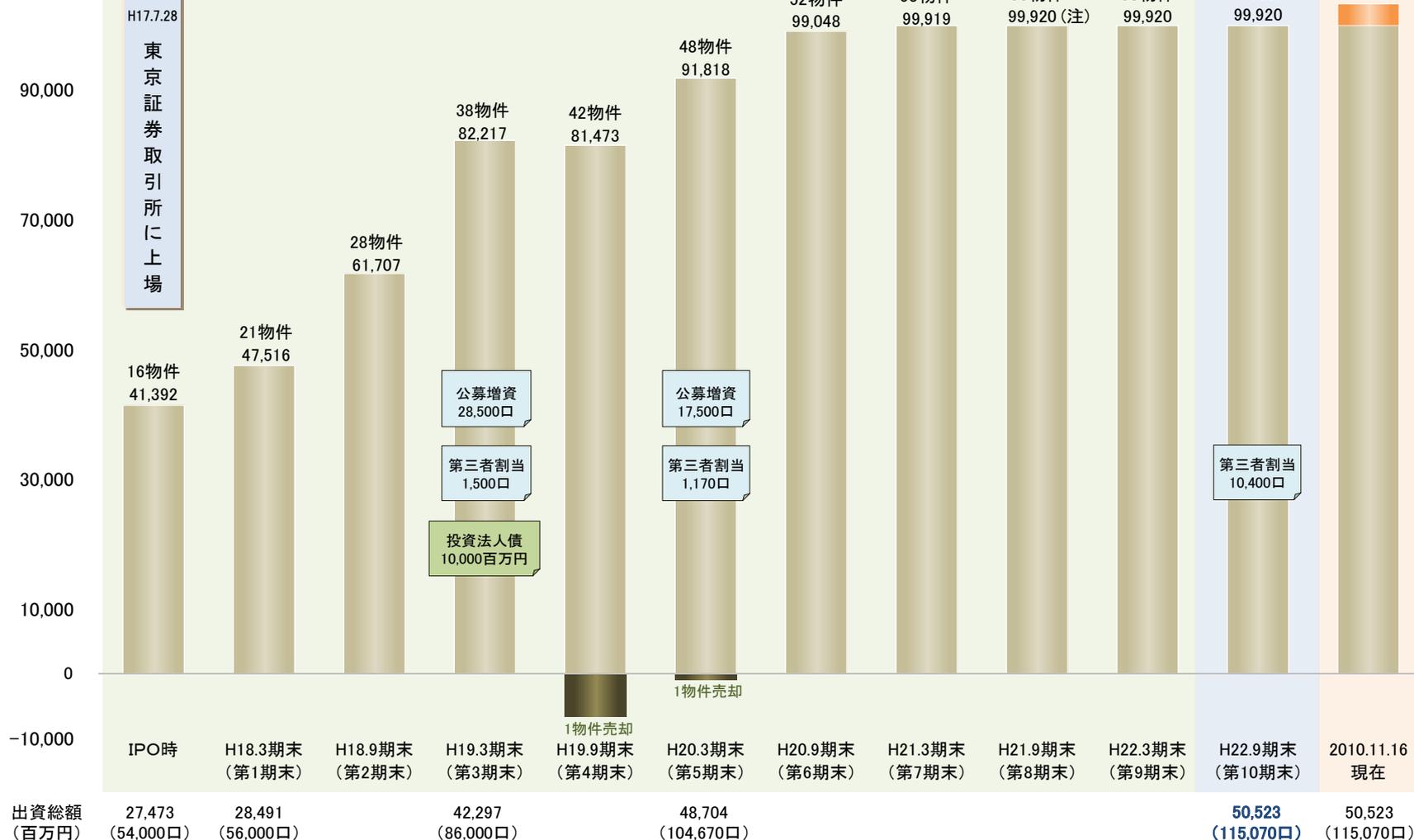
IPO～平成22年3月期(第9期)までの取得

第10期

第11期
取得済物件

取得価格総額
(百万円)

110,000



(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 スペース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
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 今池アイリス式番館
商業
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22年10月1日付 取得物件

住居
住居-50 プライムメゾン武蔵野の杜(東京都小平市)
住居-51 プライムメゾン東桜(愛知県名古屋市)
住居-52 プライムメゾン萱場公園(愛知県名古屋市)

東京・周辺都市部

住居
住居-10 フィットエル駒形
住居-11 スペースシア町田
住居-12 スペースシア川崎
住居-14 グラシア・フィス
住居-15 ジェイフラッツ横浜
住居-16 フィットエル亀戸
住居-18 アクトヒルズ八千代
住居-19 ジェイフラッツ巢鴨
住居-22 スペースシア白楽
住居-30 スペースシア川崎 II
住居-33 フィットエル板橋本町
住居-34 フィットエル大泉学園
住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野
住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前
商業
商業-5 コジマNEW上福岡店
商業-7 b-toss池袋
商業-8 ジョイススクエア湯河原

東京都心・城南地区

住居
住居-1 スペースシア銀座
住居-3 スペースシア麻布十番 II
住居-4 スペースシア恵比寿 II
住居-5 スペースシア恵比寿 III
住居-6 スペースシア神田
住居-7 スペースシア千駄ヶ谷
住居-8 スペースシア北新宿
住居-9 スペースシア目黒不動前
住居-17 スペースシア目黒
住居-21 エルシエロ目黒本町
住居-24 スペースシア五反田
住居-25 スペースシア大井仙台坂
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 スペースシア麻布十番 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
商業
商業-2 b-town神宮前 II
商業-4 b-town南青山

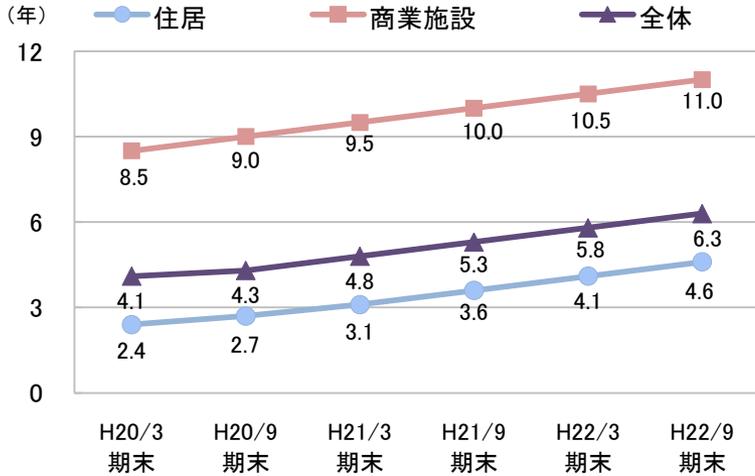
■ 住居
 ■ 商業



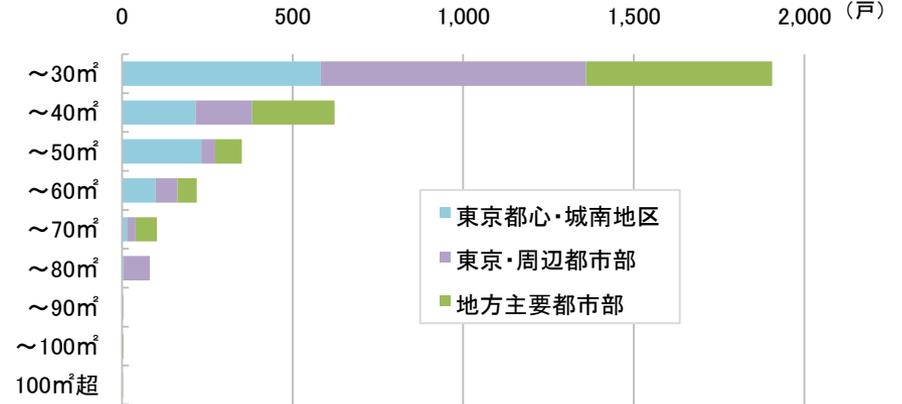
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。
 また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、
 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

ポートフォリオの状況 ~住居(1)~

平均築年数の推移

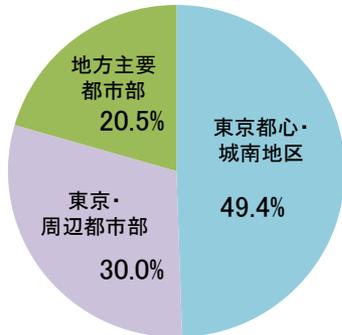


平成22年9月期末 地域・面積別投資戸数

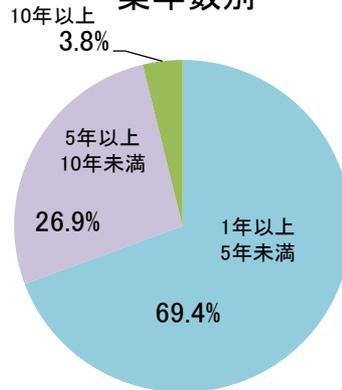


平成22年9月期末 各分類別投資比率

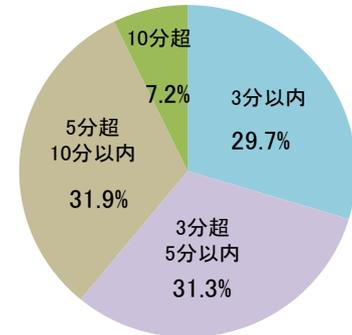
地域別



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



ジェイフラッツ板橋区役所前



地方主要都市部

S-RESIDENCE京橋

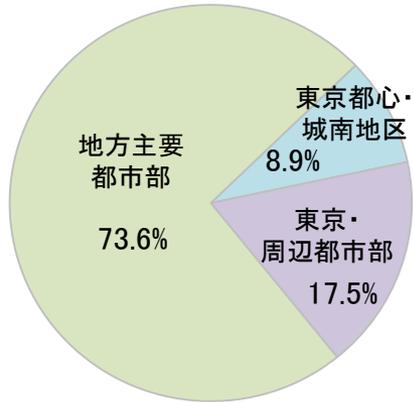


ジェイフラッツ上呉服



ポートフォリオの状況 ~商業施設(1)~

地域別投資比率



平成22年9月期末時点

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21年9月期末 (第8期末)	平成22年3月期末 (第9期末)	平成22年9月期末 (第10期末)
3年未満	21.2%	19.2%	15.9%
3年～5年未満	12.1%	12.3%	12.0%
5年～10年未満	12.9%	13.3%	14.0%
10年～15年未満	42.9%	50.5%	53.4%
15年～20年未満	11.0%	4.6%	4.7%
加重平均残存年数^(注)	8.5年	8.1年	8.0年

(注) 各テナントとの契約残存期間を店舗賃料(共益費を含む)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22年9月期(第10期)末時点	IPO時		平成22年3期末(第9期)		平成22年9月期末(第10期)	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)
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 今池アイリス武番館 等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,927 (46.1%)	61,270.13	2,946 (47.0%)	62,559.59
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	-	-	774 (12.2%)	21,063.11	767 (12.2%)	21,469.11
株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.4%)	33,468.54	534 (8.5%)	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
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	-	-	230 (3.6%)	11,542.40	237 (3.8%)	11,959.68
ポ ー ト フ ォ リ オ 合 計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,346 (100.0%)	254,353.14	6,274 (100.0%)	254,139.58

(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22年9月期(第10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22年9月期末(第10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 3月期末	平成22年 9月期末	
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	5.3	5,080	95.1	97.7	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	1,480	88.6	94.7	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	2.0	1,750	83.6	92.3	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	745	96.8	96.1	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	1.4	1,250	91.1	94.4	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	506	94.1	88.8	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	1.3	1,330	95.2	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	0.8	744	97.5	100.0	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	1.9	1,830	95.5	96.2	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	1.4	1,300	95.5	99.2	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	2.1	2,110	94.5	99.3	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	206	90.2	86.8	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	953	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	2.1	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	1.7	1,440	95.9	97.8	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	97.5	95.5	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	1,030	77.5	88.8	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.5	1,440	94.8	95.0	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	2.8	2,560	98.7	96.0	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	954	84.2	89.9	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	94.8	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	1.1	902	100.0	98.4	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	3.0	2,630	93.0	97.8	平成18年3月2日

コア・アセット

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 3月期末	平成22年 9月期末	
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.4	2,160	97.0	97.9	平成18年8月10日
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	2.2	1,920	96.1	94.8	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	1,100	96.2	96.2	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	1.1	921	98.3	95.1	平成18年8月31日
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.3	1,060	96.9	97.9	平成18年8月10日
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.9	1,760	96.9	97.6	平成19年2月27日
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.7	2,240	97.5	96.9	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	837	100.0	96.9	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	0.9	694	89.4	96.6	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	100.0	97.8	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	641	86.6	96.4	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	990	98.9	95.6	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	2.6	2,070	96.9	93.4	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	921	94.2	94.2	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	2.3	1,730	96.5	98.3	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	2.7	2,210	91.9	96.0	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	882	92.5	95.6	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	0.8	629	97.3	90.9	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	2.3	1,800	96.5	98.8	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	2.3	2,110	96.7	99.4	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	722	94.3	95.5	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	0.9	720	94.5	97.2	平成20年1月22日
住居計			32,264.63	130,517.76	70,862	70.9	62,226	94.5	96.5	

コア・アセット

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3月期末	平成22年9月期末	
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	15.4	12,900	96.6	94.9	(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	912	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	4.7	3,936	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	1,290	94.7	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	2.0	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	1.8	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	1,070	100.0	100.0	(注8)
商業計			223,549.25	91,964.87	29,058	29.1	24,368	98.2	97.3	
平成22年9月期(第10期)末現在 ポートフォリオの合計			255,813.88	222,482.63	99,920	100.0	86,594	96.6	96.9	

平成22年3月期末(第9期末)保有	53物件	99,920百万円
平成22年9月期(第10期)取得	0物件	—
平成22年9月期末(第10期末)保有	53物件	99,920百万円
平成22年10月1日(第11期)取得	3物件	3,340百万円
本書の日付現在(平成22年11月16日)保有	56物件	103,260百万円

- (注1) 平成22年9月30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総額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鑑定評価に基づく評価額または不動産価格調査に基づく調査価額について、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) りんくう羽倉崎プラザの敷地面積は、平成22年5月に国土調査の実施により、51,146.89㎡から53,231.66㎡へ変更されています。
- (注8) 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 3月期末	平成22年 9月期末		平成22年 3月期末	平成22年 9月期末	平成22年 3月期末	平成22年 9月期末	平成22年 3月期末	平成22年 9月期末
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5,130	5,080	△ 50	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	1,520	1,480	△ 40	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	1,790	1,750	△ 40	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	739	745	6	5.1	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4
住居-6	スペーシア神田	1,360	1,270	1,250	△ 20	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	530	506	△ 24	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	1,340	1,330	△ 10	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	756	744	△ 12	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	1,850	1,830	△ 20	5.5	5.5	5.5	5.5	5.8	5.8
住居-11	スペーシア町田	1,360	1,270	1,300	30	6.0	6.0	5.8	5.8	6.3	6.3
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2,140	2,110	△ 30	5.9	5.9	5.7	5.7	6.2	6.2
住居-13	今池アイリス式番館	300	214	206	△ 8	6.6	6.6	6.0	6.0	6.9	6.9
住居-14	グラシア・フィス	1,018	951	953	2	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	1,860	1,850	△ 10	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	1,450	1,440	△ 10	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9
住居-17	スペーシア目黒	887	928	926	△ 2	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	1,060	1,030	△ 30	5.9	5.9	5.8	5.8	6.0	6.0
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	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	2,600	2,560	△ 40	5.6	5.7	5.5	5.6	5.7	5.8
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	988	954	△ 34	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-22	スペーシア白楽	844	740	750	10	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	901	902	1	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	2,790	2,630	△ 160	5.6	5.6	5.3	5.3	5.8	5.8

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 3月期末	平成22年 9月期末		平成22年 3月期末	平成22年 9月期末	平成22年 3月期末	平成22年 9月期末	平成22年 3月期末	平成22年 9月期末
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
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	1,920	1,920	—	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	1,130	1,100	△ 30	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-28	ラルテ城東	1,075	935	921	△ 14	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	1,070	1,060	△ 10	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	1,750	1,760	10	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	2,250	2,240	△ 10	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	840	837	△ 3	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	755	694	△ 61	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	657	641	△ 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	1,000	990	△ 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	2,070	—	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	942	921	△ 21	6.0	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,740	1,730	△ 10	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	2,280	2,210	△ 70	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	886	882	△ 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	641	629	△ 12	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	1,840	1,800	△ 40	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	729	722	△ 7	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	742	720	△ 22	5.4	5.4	5.5	5.5	5.7	5.7
住居合計		70,862	63,047	62,226	△ 821	5.6	5.6	5.4	5.4	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 3月期末	平成22年 9月期末		平成22年 3月期末	平成22年 9月期末	平成22年 3月期末	平成22年 9月期末	平成22年 3月期末	平成22年 9月期末
商業-1	浜松ブラザイースト(注4)	15,360	11,700	12,900	△890	6.2	6.2	6.0	6.0	6.4	6.5
	浜松ブラザウエスト(注4)		2,090			6.7		6.3		7.0	
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	986	912	△74	4.8	4.6	4.5	4.3	5.1	4.9
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	4,697	4,003	3,936	△67	—	—	—	—	—	—
商業-4	b-town南青山	1,530	1,300	1,290	△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	1,140	1,120	△20	6.7	6.7	6.4	6.4	7.0	7.0
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,560	1,550	△10	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	1,560	1,590	30	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	1,090	1,070	△20	6.2	6.3	6.1	6.2	6.3	6.4
商業合計		29,058	25,429	24,368	△1,061	6.0	5.9	5.8	5.7	6.2	6.1
ポートフォリオの合計		99,920	88,476	86,594	△1,882	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。また、平成22年3月期末(第9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。

(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) 浜松プラザについては、浜松ブ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、浜松ブ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、平成22年9月期末においては、かかる実態に合わせ浜松ブ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5) 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3月期末 (第9期)	平成22年9月期末 (第10期)	平成22年3月期末 (第9期)	平成22年9月期末 (第10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22年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	最終返済日	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.2.26 (注3)	2,561	1.40154	変動	H23.2.28 (注4)	(注5)	無担保
	株式会社三井住友銀行		2,561					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.3.9	1,300	1.20154	変動	H23.3.9	(注6)	無担保
	株式会社三井住友銀行		1,300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600					
小計			8,322					
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5)	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	1.03000	変動	H23.7.31	(注5)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	H20.2.29	1,100	1.54000	固定	H23.2.28	(注5)	無担保
	住友信託銀行株式会社		1,100					
	中央三井信託銀行株式会社		1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行	H20.3.28	400	1.54000	固定	H23.2.28	(注5)	無担保
	住友信託銀行株式会社		400					
	中央三井信託銀行株式会社		400					
	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	H20.5.9	200	1.92000	固定	H23.5.9	(注5)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行		2,000					
	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			13,200					

(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22年9月30日現在の利率を記載しています。
 (注3)当該ローンについては、借入期間が1年を数日超えています短期借入金としています。なお、貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金としています。
 (注4)平成22年11月末日に13,000,000円を返済し、最終返済日である平成23年2月28日に残額を返済します。
 (注5)既存借入金の返済資金 (注6)第1回無担保投資法人債の償還資金

有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	平成22年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	最終返済日	用途	摘要
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3)	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					
	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3)	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	H22.8.31	500	1.17154	変動	H25.2.28	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行		1,300					
	株式会社七十七銀行		500					
	株式会社広島銀行		500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,342					
	小計	21,266						
	借入金計	42,788						

有利子保証金

	相手先	借入日	平成22年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	1,440	2.00000	固定	H27.10.31(注4)	—	有担保
	有利子保証金計		1,440					

投資法人債

	名称	発行日	平成22年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	償還期限	用途	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5)	無担保
	投資法人債計		5,000					

有利子負債合計 49,229

(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22年9月30日現在の利率を記載しています。(注3)既存借入金の返済資金(注4)平成17年11月より毎月23,617,275円ずつ返済(注5)既存借入金の返済及び運転資金

平成22年9月期(第10期)末の有利子負債の状況

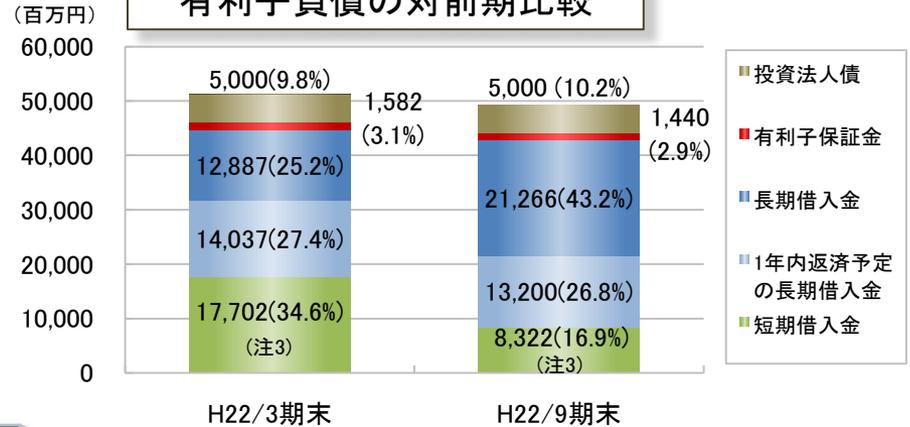
有利子負債の概要

	残高	平均調達金利(注2)
短期借入金(注3)	8,322百万円	1.3%
長期借入金(注4)	34,466百万円	1.5%
有利子保証金	1,440百万円	2.0%
投資法人債	5,000百万円	2.0%
有利子負債合計	49,229百万円	1.5%

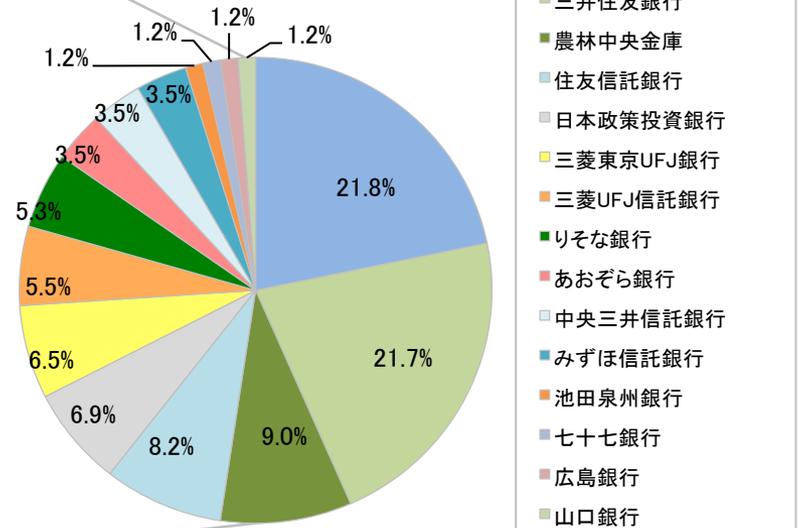
金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	9,338百万円	21.8%
株式会社三井住友銀行	9,279百万円	21.7%
農林中央金庫	3,852百万円	9.0%
住友信託銀行株式会社	3,500百万円	8.2%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	6.9%
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,800百万円	6.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,342百万円	5.5%
株式会社りそな銀行	2,250百万円	5.3%
株式会社あおぞら銀行	1,500百万円	3.5%
中央三井信託銀行株式会社	1,500百万円	3.5%
みずほ信託銀行株式会社	1,484百万円	3.5%
株式会社池田泉州銀行	500百万円	1.2%
株式会社七十七銀行	500百万円	1.2%
株式会社広島銀行	500百万円	1.2%
株式会社山口銀行	500百万円	1.2%
借入金総額	42,788百万円	100.0%

有利子負債の対前期比較



金融機関別借入残高シェア



(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。

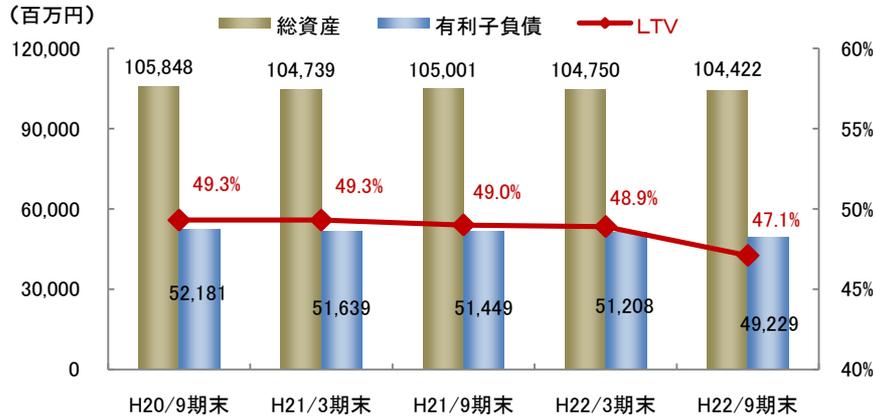
(注2) 平均調達金利は平成22年9月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 平成22年2月26日に借り入れたタームローンの借入残高については、借入期間が1年を数日超えています。短期借入金としています。なお、貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金としています。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

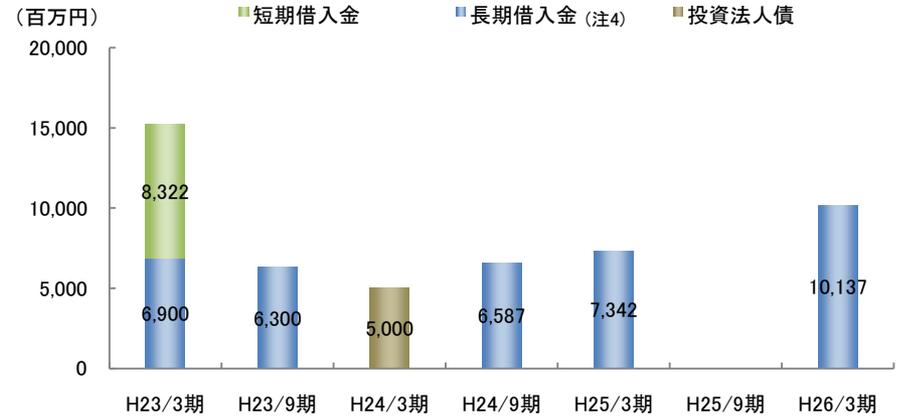
有利子負債に係る主要な財務指標の推移

総資産額・有利子負債総額・LTVの推移 (注1,2)

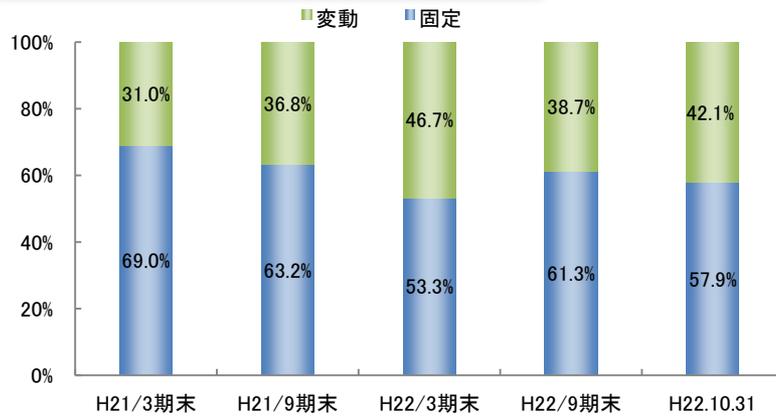


返済期限の分散状況 (注3,6)

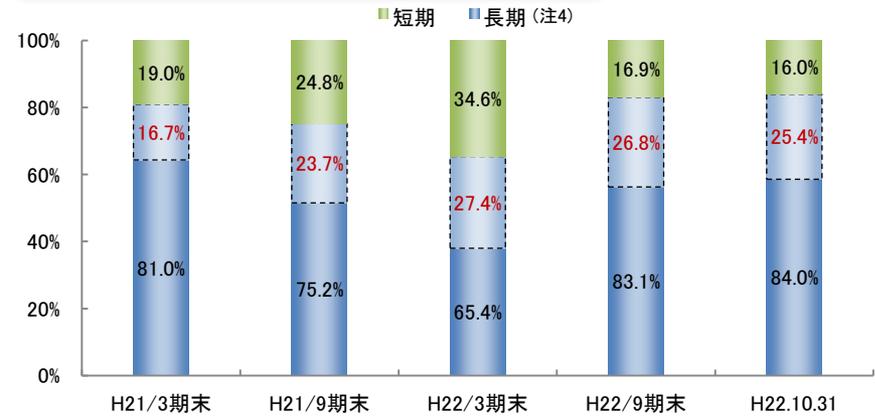
平成22年10月31日現在



金利の変動・固定比率 (注2,5)



借入期間の短期・長期比率 (注2,5,6)



1年内返済(償還)予定の長期借入金及び投資法人債の比率

(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2) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。

(注6) 平成22年2月26日に借り入れたタームローンの借入残高については、借入期間が1年を数日超えています。短期借入金としています。なお、貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金としています。

平成22年9月末の投資主概況

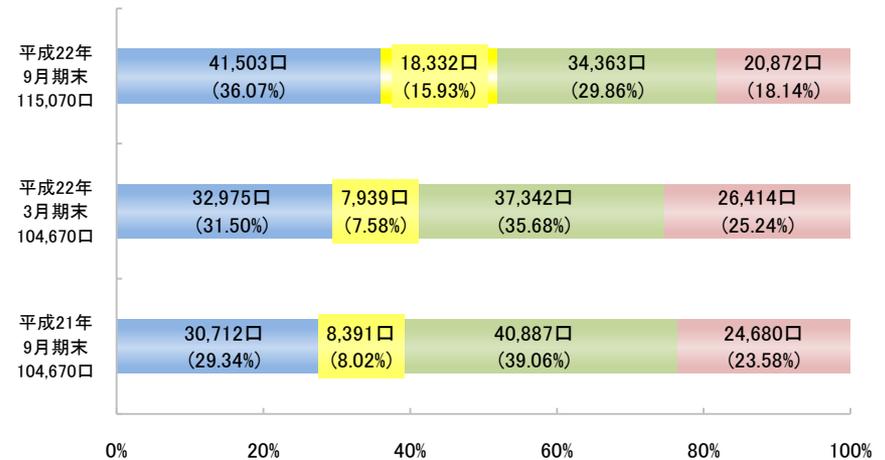
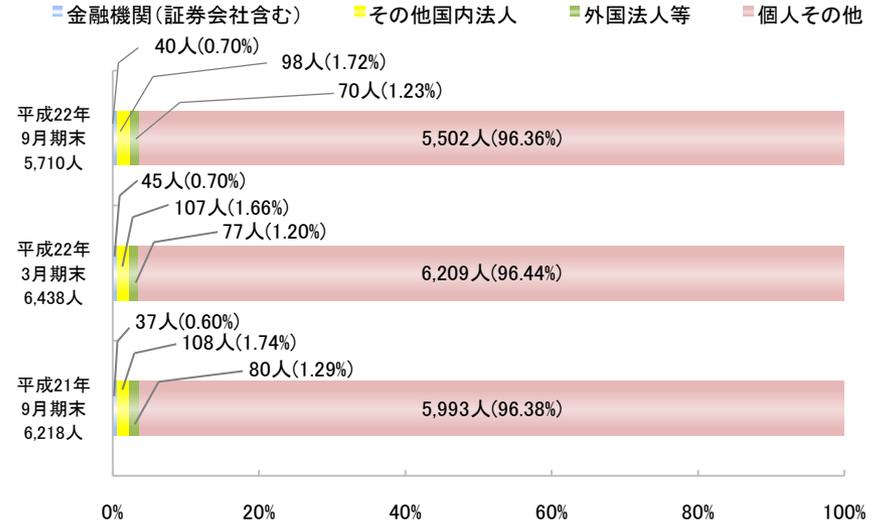
主要な投資主

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

■平成22年11月11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。

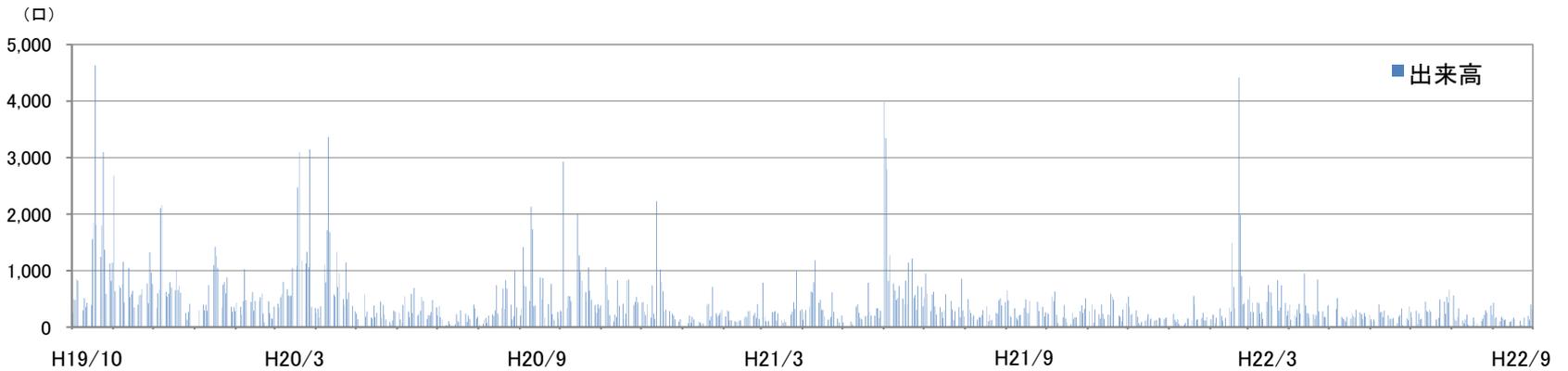
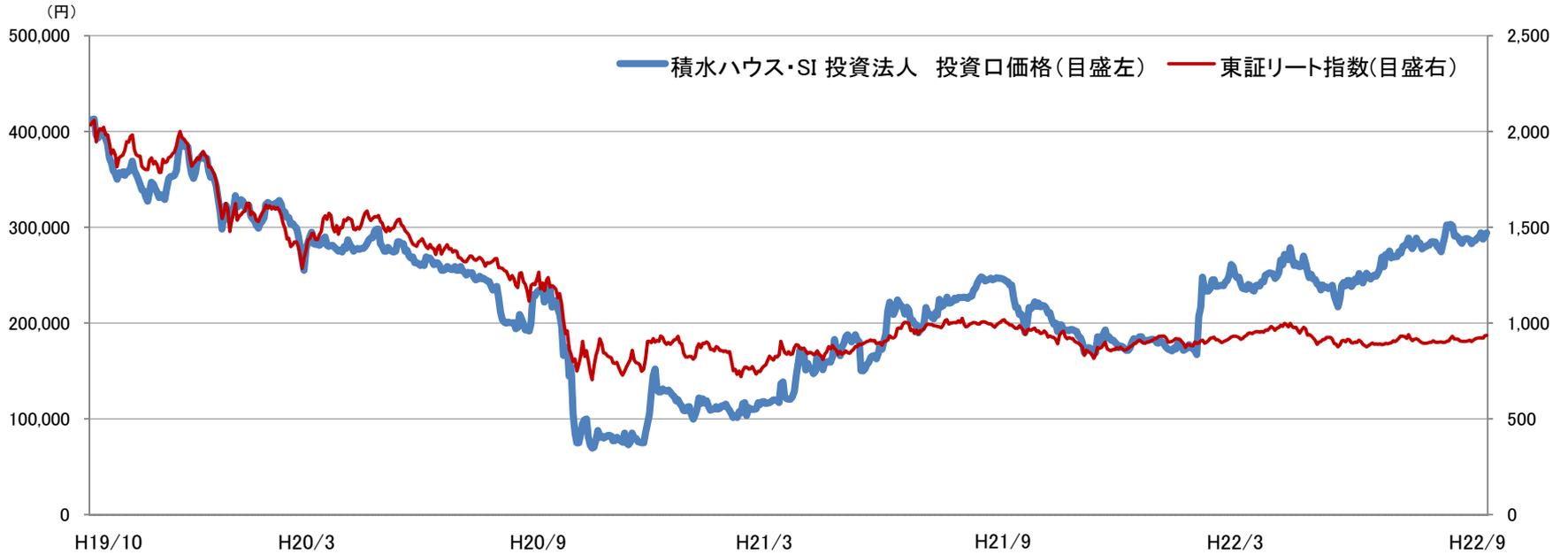
氏名または名称	ター投資顧問株式会社	ダルトン・インベストメンツ・エルエルシー	住友信託銀行株式会社	DIAMアセットマネジメント株式会社	みずほ証券株式会社
保有株券等の数(総数)	24,763口	4,616口	7,940口	12,901口	6,932口
株券等の保有割合	21.52%	4.01%	6.90%	11.21%	6.02%
提出日	H22.4.26	H22.8.3	H22.9.7	H22.11.4	H22.11.8

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、各証券会社にお問い合わ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、係る記述にはリスク及び不確実性が内在しており、係るリスク、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、係る戦略、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、係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。



積水ハウス・SI 投資法人