



# 積水ハウス・SI 投資法人

## 平成24年3月期（第13期） 決算説明会

平成24年5月17日

Sekisui House SI Investment Corporation

Business Results for the 13th Fiscal Period

From Oct. 1, 2011 to Mar. 31, 2012

8973

# 目次

<b>1. 平成24年3月期(第13期)の総括</b>		<b>4. 平成24年9月期(第14期)の業績予想と当面の運用方針</b>	
・ハイライト	4	・平成24年9月期(第14期)業績予想	27
・新たなステージにおける成長戦略の進捗状況	5	・当面の運用方針	28
・平成24年3月期(第13期)決算サマリー	6	・運用ガイドライン・利害関係者取引規程の変更	29
・平成24年3月期(第13期)1口当たり分配金当初予想差異	7	・【ご参考】第5回投資主総会	30
・稼働率及びNOI利回り	8	<b>5. Appendix</b>	
<b>2. 平成24年3月期(第13期)ポートフォリオの運用状況</b>		・貸借対照表	32
・平成24年3月期(第13期)運用実績サマリー	10	・損益計算書	34
・スポンサー変更後の資産規模の推移	11	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	35
・安定的な物件取得機会の確保	12	・主要な経営指標等	36
・平成24年3月期(第13期)取得物件	13	・上場来の軌跡	37
・匿名組合出資持分の取得	14	・ポートフォリオマップ	38
・運用資産の入替えの概要	16	・ポートフォリオの状況	40
・浜松プラザ一部譲渡の目的	17	・ポートフォリオ一覧	44
・ポートフォリオの質的向上	18	・期末算定価額一覧	47
・稼働・賃料動向	19	・有利子負債一覧	50
・含み損比率等の推移	22	・有利子負債に係る主要な財務指標の推移	52
<b>3. 平成24年3月期(第13期)ファイナンス活動</b>		・平成24年3月末現在の投資主概況	53
・財務基盤の安定化推進に関する取組み	24	・資産運用会社の概要	54
・平成24年3月期(第13期)末の有利子負債の状況	25	・投資口価格の推移	55

# 1. 平成24年3月期(第13期)の総括



# ハイライト

## 平成24年3月期(第13期)

平成23年11月「新たなステージにおける成長戦略」フェーズⅡへ移行する旨を公表

▶ 本格的な資産規模拡大による収益性向上に向けた諸施策が始動

当初1口当たり  
予想分配金 : **10,150**円

1口当たり  
**確定分配金 : 10,117**円 〔 浜松プラザの一部譲渡に伴う譲渡損失が生じ、当初  
予想を下回ったものの、分配金10,000円水準を確保 〕

### 主な運用実績

#### 外部成長実績

##### ■ 住居ポートフォリオの充実

期末住居比率	住居保有物件数
<b>80.0 %</b>	<b>52</b> 物件 ( <b>60</b> 物件中)

\* 第13期末時点の数値です。

#### 内部成長実績

##### ■ 住居・商業施設ともに高稼働を維持

期末稼働率	期中平均稼働率
<b>98.3 %</b>	<b>97.4 %</b>

\* 第13期末時点のポートフォリオ全体に係る数値です。

#### 財務実績

##### ■ 財務基盤の安定性維持

固定金利比率	長期負債比率	LTV
<b>65.5 %</b>	<b>76.0 %</b>	<b>51.5 %</b>

\* 有利子負債に係る第13期末時点の数値です。

## 平成24年9月期(第14期)

平成24年9月期(第14期)  
1口当たり予想分配金 : **10,150**円

〔 平成24年9月期(第14期)も、  
分配金10,000円水準は維持する見通し 〕

引き続き分配金水準の維持・向上  
のためフェーズⅡの各施策を推進

# 新たなステージにおける成長戦略の進捗状況

平成22年5月公表「新たなステージにおける成長戦略」

## フェーズ I

運用方針: 財務基盤の安定化推進を最優先  
戦略目標: 分配金水準10,000円台への早期回復

平成22年9月期(第10期)～平成23年9月期(第12期)

財務基盤の安定化推進を最優先とし各施策を推進

### 財務戦略

- 全借入金の無担保化を始めとした各施策を推進し、財務戦略として掲げた目標水準に到達

### 外部成長戦略

- 積水ハウスよりプライムメゾン3物件を始めとし、住居5物件を新規に取得

### 内部成長戦略

- PM会社に積水ハウスの100%子会社である積和不動産グループを採用

平成23年9月期(第12期)  
フェーズ I の戦略目標に到達

フェーズ II  
へ移行

## フェーズ II

運用方針: 本格的な資産規模の拡大による収益性の向上  
戦略目標: 分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す

平成24年3月期(第13期)よりフェーズ II へ着手

スポンサーとの更なる連携強化のもと、各施策を推進中

### 外部成長戦略

- 住居物件を中心とした外部成長を推進
- 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

- 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

### 財務戦略

- 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

ポートフォリオの構築を中心とした  
高品質な住居物件を目指す

# 平成24年3月期(第13期)決算サマリー

## ■ 予想比較

	平成24年3月期予想 (平成23年11月14日発表)	平成24年3月期実績 (183日間)	差異	
営業収益	3,557百万円	3,705百万円	147百万円	4.1%
営業利益	1,615百万円	1,600百万円	△15百万円	△0.9%
経常利益	1,168百万円	1,165百万円	△3百万円	△0.3%
当期純利益	1,167百万円	1,164百万円	△3百万円	△0.3%
1口当たり分配金	10,150円	10,117円	△33円	△0.3%

### ◇ 平成24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: +65百万円
- その他賃貸事業収入の増加: +21百万円
- 不動産等売却益: +60百万円

##### 営業費用

- 不動産賃貸事業費用の減少: △6百万円
- 不動産等売却損: +187百万円
- その他業務費用の減少: △17百万円

#### ・ 経常利益

- 営業外費用の減少: △11百万円

## ■ 前期比較

	平成23年9月期実績 (183日間)	平成24年3月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	3,533百万円	3,705百万円	171百万円	4.9%
営業利益	1,622百万円	1,600百万円	△21百万円	△1.4%
経常利益	1,156百万円	1,165百万円	8百万円	0.8%
当期純利益	1,155百万円	1,164百万円	8百万円	0.7%
1口当たり分配金	10,045円	10,117円	72円	0.7%

### ◇ 平成24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: +109百万円
- その他賃貸事業収入の増加: +2百万円
- 不動産等売却益: +60百万円

##### 営業費用

- 不動産賃貸事業費用の減少: △13百万円
- 不動産等売却損: +187百万円
- その他業務費用の増加: +20百万円

#### ・ 経常利益

- 営業外収益の減少: △1百万円
- 営業外費用の減少: △32百万円

総資産	109,664百万円	112,800百万円	3,135百万円
有利子負債	54,032百万円	58,073百万円	4,040百万円
純資産	51,679百万円	51,687百万円	8百万円
期末投資口価格	286,400円	347,000円	
発行済投資口数	115,070口	115,070口	
期末時価総額	32,956百万円	39,929百万円	
分配金総額	1,155百万円	1,164百万円	

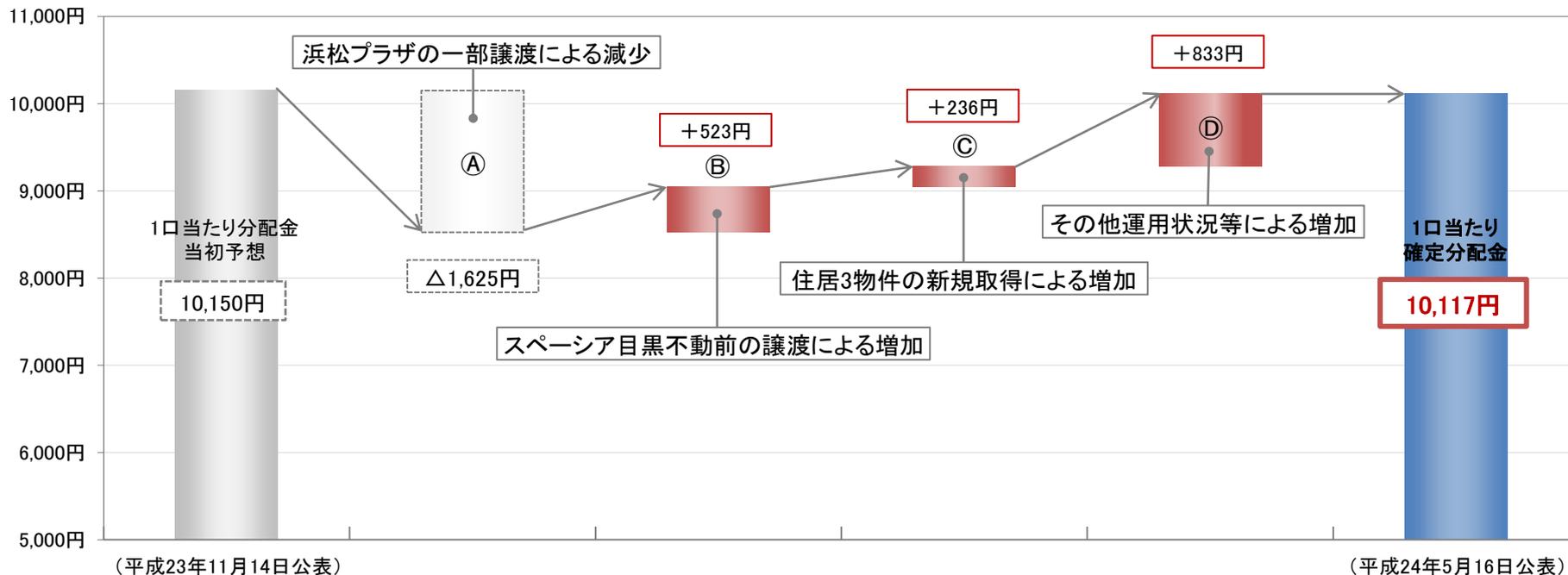
(注1) 上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。 (注2) 上記比率は小数第二位を四捨五入しています。

# 平成24年3月期(第13期)1口当たり分配金当初予想差異

## 当初予想からの変動要因

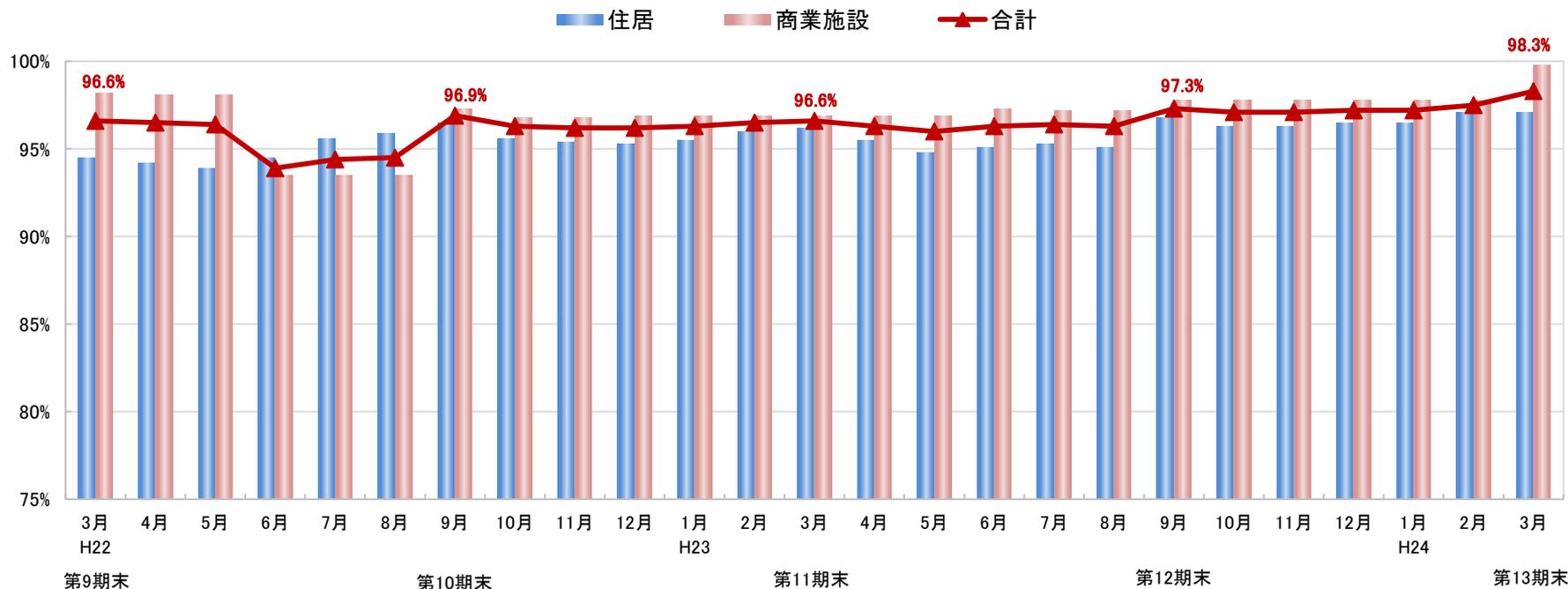
変動要因(当初予想比)		1口当たり分配金への影響
① 浜松プラザの一部譲渡	■ 譲渡損の発生 約187百万円	△1,625円
② スペース目黒不動前の譲渡	■ 譲渡益の発生 約60百万円	+523円
③ 住居3物件の新規取得	■ 賃貸事業利益の増加 約27百万円 (平成24年2月1日取得：マスト博多、プラチナコート錦糸町(収益貢献2ヶ月) 平成24年3月2日取得：クラルテ武蔵小金井レジデンス(収益貢献約1ヶ月))	+236円
④ その他運用状況等	■ 既存保有物件の賃貸事業利益の増加、その他営業費用の減少等 約95百万円	+833円

## 平成24年3月期(第13期)1口当たり分配金当初予想からの変動要因



# 稼働率及びNOI利回り

## 稼働率月次推移一覧



	稼働率	
	平成24年3月期(第13期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	97.1%	96.7%
商業施設	99.8%	98.0%
合計	98.3%	97.4%

NOI利回り
平成24年3月期(第13期)
NOI利回り
5.2%
5.3%
5.2%

(注1) 上記グラフの稼働率は、平成22年3月から平成24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24年3月期(第13期)期中平均稼働率」は、平成24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24年3月期(第13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、小数第二位を四捨五入しています。

## 2. 平成24年3月期(第13期)ポートフォリオの運用状況



# 平成24年3月期(第13期)運用実績サマリー

フェーズⅡ着手期である第13期は、  
「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」を實踐すべく、外部成長戦略に注力  
～キャッシュ・フローの安定性が相対的に高い住居への投資比率の引上げを着実に推進～

## 物件取得ルート・取得機会の増強

### ①パイプラインサポート契約の締結

スポンサーグループである積和不動産等4社とパイプラインサポート契約を締結



### ③匿名組合出資

匿名組合出資持分の取得により、物件取得に係る優先交渉権を確保

全15物件



## ポートフォリオの質的向上

### ④運用資産の入替え

【譲渡物件】 ←→ 【取得物件】

「浜松プラザ」の一部  
「スペース目黒不動前」

プライムメゾン4物件



第12期末  
住居比率  
72.6%

平成24年1月11日

平成24年2月1日

平成24年2月21日

平成24年3月2日

平成24年3月30日

第13期末  
住居比率  
80.0%

平成24年4月2日  
(第14期初)

## 資産規模の拡大

### ②多様なルートから新規3物件取得

- ・「マスト博多」を積和不動産九州より取得
- ・「プラチナコート錦糸町」をスプリング・インベストメントの情報提供により取得



- ・「クラルテ武蔵小金井レジデンス」を資産運用会社独自のルートで取得

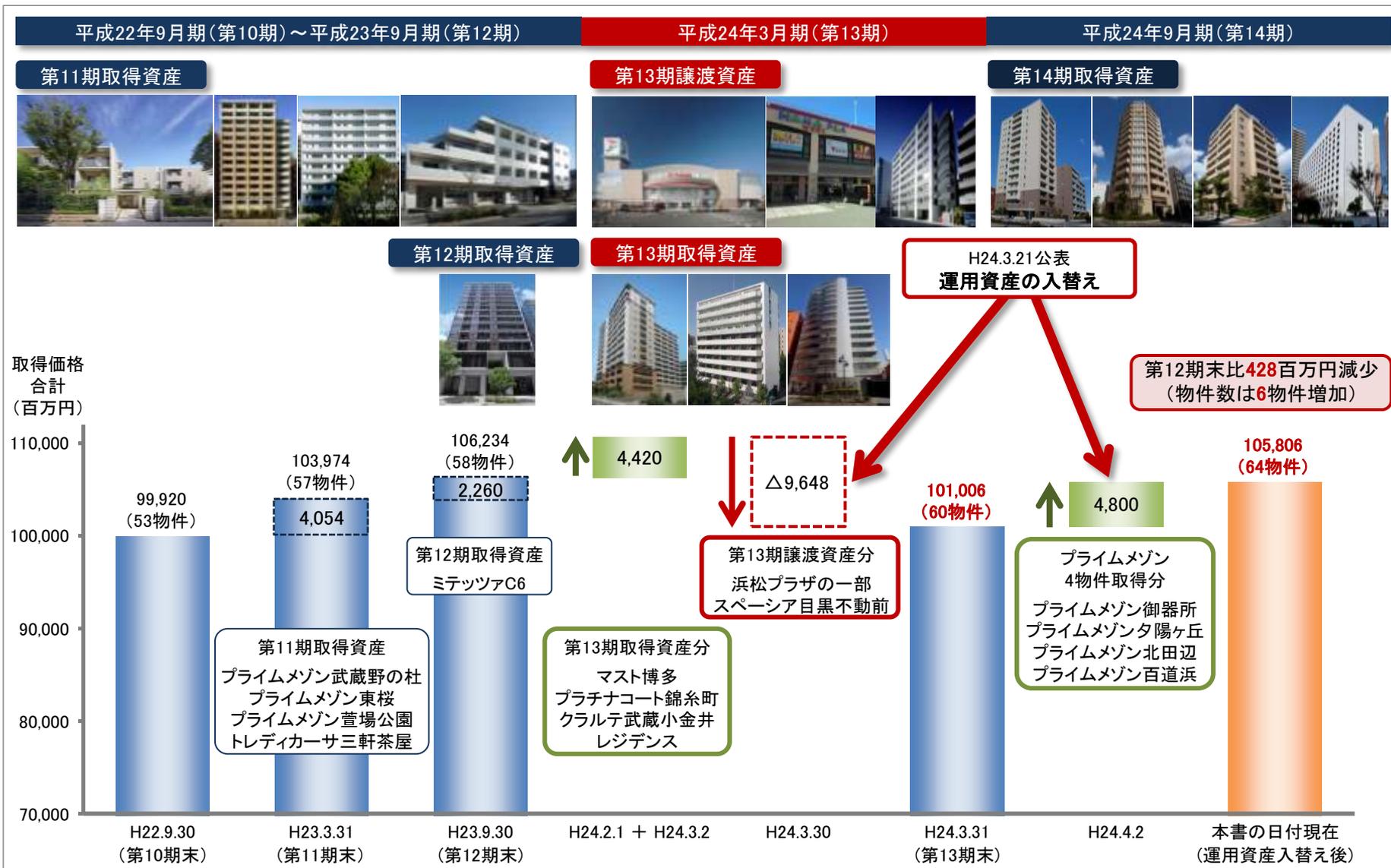


住居への投資比率  
の引上げを実現

既存物件は、新規物件と合わせポートフォリオ全体で好調な稼働を維持 → 期中平均稼働率：対前期比1.0ポイント向上

# スポンサー変更後の資産規模の推移

運用資産入替え完了時点(平成24年4月2日)での取得価格の合計 **105,806百万円** ➡ 平成23年9月期(第12期)末と概ね同水準の資産規模を維持



# 安定的な物件取得機会の確保

## 積水ハウスグループからの物件取得ルートの更なる拡充

スポンサー2社に加え、積水ハウス100%子会社である積和不動産等4社との間で住居物件の取得を目的としたパイプラインサポート契約を締結

【パイプラインサポート契約の概要及び物件情報取得体制】

契約締結先	平成22年3月8日締結		平成24年1月11日締結	
	積水ハウス	スプリング・インベストメント	積和不動産	積和不動産中部・関西・九州
自己保有物件等に関する優先交渉権の付与	○	-	○	○
第三者保有物件等に関する情報提供	○	○	○	-
投資一任業務・投資助言業務受託物件の売却に関する情報の優先提供	-	○	-	-

\* 各契約の正式名称は、積水ハウス及び積和不動産に関しては「優先交渉権等に関する契約」、スプリング・インベストメントに関しては、「物件情報優先提供に関する契約」、積和不動産中部・関西・九州に関しては、「優先交渉権に関する契約」となっています。



## 【ご参考】積水ハウスの保有賃貸住宅物件及び開発中賃貸住宅物件

### 保有賃貸住宅物件紹介 (注1)



レジデンシア銀座イースト  
東京都中央区



プライムメゾン御殿山WEST  
東京都品川区



プライムメゾン矢田南  
愛知県名古屋市中区



プライムメゾン照葉  
福岡県福岡市

住宅のトップメーカーである積水ハウスは、「永住品質」「入居者ファースト思想」等、分譲マンションで培ったノウハウを活かして独自で企画・開発又は投資する「プライムメゾンシリーズ」をはじめとした高品質かつテナント満足度の高い都市型賃貸マンションを保有

### 開発中賃貸住宅物件紹介 (注1、2)



(仮称)プライムメゾン  
八丁堀  
東京都中央区



(仮称)プライムメゾン  
早稲田  
東京都新宿区

資産運用会社も開発ミーティングに参加している東京都心物件

(注1)これらの物件に関して具体的な取得の予定はありません。(注2)掲載の図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

# 平成24年3月期(第13期)取得物件

多様な物件取得ルートを活用し、地方主要都市部及び東京・周辺都市部の住居3物件を取得

## 住居-55 マスト博多



積和不動産九州開発物件・積和不動産グループからの初の取得



取得価格	1,920百万円
鑑定評価額(注)	1,950百万円 (H24.1.1時点)
鑑定NOI利回り(注)	7.1%

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前	建築時期	平成17年1月
最寄駅	JR鹿児島本線「博多」駅 徒歩約11分	主な住居タイプ	ファミリータイプ
構造/階数	SRC/14F	賃貸可能面積	9,614.80㎡
敷地面積	2,457.01㎡	賃貸可能戸数	156戸
延床面積	11,621.67㎡	取得日	平成24年2月1日

## 住居-56 プラチナコート錦糸町



スプリング・インベストメントからの物件情報をもとに取得



取得価格	1,050百万円
鑑定評価額(注)	1,123百万円 (H24.1.1時点)
鑑定NOI利回り(注)	5.7%

所在地	東京都墨田区錦糸	建築時期	平成18年9月
最寄駅	JR総武本線「錦糸町」駅 徒歩約7分	主な住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ
構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積	1,611.54㎡
敷地面積	338.57㎡	賃貸可能戸数	54戸
延床面積	1,718.10㎡	取得日	平成24年2月1日

## 住居-57 クラルテ武蔵小金井レジデンス



資産運用会社独自の取得ルートを活用し取得



取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,570百万円 (H24.1.1時点)
鑑定NOI利回り(注)	6.1%

所在地	東京都小金井市本町	建築時期	平成17年2月
最寄駅	JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩約2分	主な住居タイプ	シングルタイプ
構造/階数	SRC・RC/13F・B1F	賃貸可能面積	2,275.24㎡
敷地面積	520.25㎡	賃貸可能戸数	96戸(店舗1戸除く)
延床面積	2,676.36㎡	取得日	平成24年3月2日

(注)平成24年3月期(第13期)末時点におけるマスト博多及びプラチナコート錦糸町の鑑定評価額は変動しています。詳細については、45ページをご参照ください。また、「鑑定NOI利回り」は、平成24年1月1日時点における不動産鑑定評価に基づくNOIを「取得価格」で除して算出した数値を記載しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。

# 匿名組合出資持分の取得(1)

## 匿名組合出資の概要

高品質な賃貸住宅を裏付けとする匿名組合出資持分を取得することにより、これらの物件取得に係る**優先交渉権を確保**

### 信託対象不動産の特徴

<b>全15物件 東京23区に所在</b> (注1)
東京都心・城南地区 : 42.8%
東京・周辺都市部 : 57.2%
<b>平均築年数 2.4年</b> (注2)
築2年未満 : 16.9%
築2年以上3年未満 : 70.0%
<b>最寄駅から徒歩5分圏内 55.4%</b> (注1)
3分以内 : 19.3%
3分超5分以内 : 36.1%
<b>シングル・コンパクトタイプ中心</b> (注3)
30㎡未満 : 61.5%
30㎡以上50㎡未満 : 22.9%

### 合同会社AQUA1

不動産信託 受益権等		ノンリコースローン 16,000百万円
20,580百万円	匿名組合出資等 4,580百万円	

### 匿名組合の概要

匿名組合契約の有効期間	平成28年2月22日まで
匿名組合出資等の総額	4,580百万円
アセット・マネージャー	みずほ信託銀行株式会社
主な出資者	本投資法人、積水ハウス、スプリング・インベストメント等

匿名組合に200百万円出資(出資割合:4.4%)

出資割合に応じ、各信託対象不動産の賃貸料収入等を原資として分配される**利益の配当収入の收受**

優先交渉権取得

### 優先交渉権の内容

- 信託対象不動産に係る信託受益権に関し、平成26年1月末日までの間に信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことで、優先的に取得交渉が出来る権利
- 購入希望価格が最低購入価格(19,650百万円)以上であることなど一定の条件を満たすことにより、合理的理由のない限り売買に応じるよう求める権利

**良質な住居物件の取得機会を拡充し、将来的な本投資法人のポートフォリオの充実を期待**

(注1)各比率は、各信託対象不動産に係る平成24年1月1日時点における鑑定評価額を基に算出しており、小数第二位を四捨五入しています。

(注2)「平均築年数」は、平成24年3月31日を基準日として、信託対象不動産に係る鑑定評価額で加重平均して算出しており、小数第二位を切り捨てています。なお、各比率は、小数第二位を四捨五入しています。

(注3)各比率は、信託対象不動産の住戸数を基に算出しており、小数第二位を四捨五入しています。なお、店舗は含みません。

# 匿名組合出資持分の取得(2)

## 信託対象不動産の概要 (鑑定評価に係る価格時点:平成24年1月1日)

物件数	鑑定評価額の合計額	優先交渉権行使時最低購入価格の合計額	鑑定平均NOI利回り
15 物件	20,210 百万円	19,650 百万円	5.5 %

物件外観								
物件名称	プリウス武蔵小山	プリウス中野	プリウス千石	プリウス新中野	プリウス哲学堂	プリウス赤羽	プリウス代沢	プリウス王子
所在地	東京都品川区	東京都中野区	東京都文京区	東京都中野区	東京都中野区	東京都北区	東京都世田谷区	東京都北区
建築時期	平成21年5月	平成21年6月	平成21年8月	平成21年10月	平成21年10月	平成21年11月	平成22年2月	平成22年7月
鑑定評価額	871百万円	1,570百万円	1,130百万円	887百万円	1,040百万円	2,740百万円	1,870百万円	1,390百万円

物件外観							
物件名称	プルス中野富士見町	プルス都立大学	プルス高円寺	プルス東新宿	プルス戸越	プルス元麻布	プルス押上
所在地	東京都中野区	東京都目黒区	東京都杉並区	東京都新宿区	東京都品川区	東京都港区	東京都墨田区
建築時期	平成21年2月	平成21年2月	平成21年3月	平成21年4月	平成21年6月	平成21年11月	平成22年4月
鑑定評価額	891百万円	751百万円	1,010百万円	1,400百万円	1,410百万円	1,220百万円	2,030百万円

(注)「鑑定平均NOI利回り」は、各信託対象不動産の不動産鑑定評価に基づくNOIの合計額を、「優先交渉権行使時最低購入価格」の合計額で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。なお、本投資法人及び資産運用会社は、信託対象不動産等の取得に関する優先交渉権を有していますが、最低購入価格の合計額で信託対象不動産等を購入することが確定しているものではなく、実際の購入価格はこれと異なる可能性があります。したがって、実際の購入価格を基に算定した鑑定平均NOI利回りは変動する可能性があります。

# 運用資産の入替えの概要

積水ハウスグループの強力なスポンサーサポート  
による運用資産の入替えを実施



良質な住居物件を中心とするポートフォリオの構築・  
ポートフォリオの質的向上を推進

平成24年3月30日譲渡（第13期）

最大規模物件である浜松プラザの一部をはじめとした譲渡

譲渡先	譲渡資産
積水ハウス	■ 浜松プラザの一部（商業施設）
積和不動産 （積水ハウス100%子会社）	■ スペース目黒不動前（住居）
譲渡価格の合計：9,370百万円	



平成24年4月2日取得（第14期）

積水ハウスが企画・開発・保有するプライムメゾン4物件を取得

取得先	取得資産
積水ハウス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ プライムメゾン御器所</li> <li>■ プライムメゾンタ陽ヶ丘</li> <li>■ プライムメゾン北田辺</li> <li>■ プライムメゾン百道浜</li> </ul>
取得価格の合計：4,800百万円	

全て住居

## 譲渡資産の概要

商業-1 浜松プラザの一部（イーストエリア一部・ウエストエリア全て）



（静岡県浜松市）  
譲渡価格 8,580百万円  
帳簿価額(注) 8,721百万円  
鑑定評価額(注) 7,339百万円

最大規模物件への  
集中リスクの低減

(注)「帳簿価額」は譲渡日現在の数値であり、「鑑定評価額」の価格時点は平成24年3月1日です。

住居-9 スペース目黒不動前



（東京都目黒区）  
譲渡価格 790百万円  
帳簿価額(注) 724百万円  
鑑定評価額(注) 776百万円

浜松プラザ一部譲渡  
による分配金への  
影響を抑制

(注)「帳簿価額」は譲渡日現在の数値であり、「鑑定評価額」の価格時点は平成24年3月16日です。

## 取得資産の概要

住居-58 プライムメゾン御器所



（愛知県名古屋市）  
取得価格 1,640百万円  
鑑定評価額(注) 1,670百万円  
建築時期 H20.10.28

(注)「鑑定評価額」の価格時点は平成24年3月1日です。

住居-59 プライムメゾンタ陽ヶ丘



（大阪府大阪市）  
取得価格 810百万円  
鑑定評価額(注) 829百万円  
建築時期 H19.2.16

住居-60 プライムメゾン北田辺



（大阪府大阪市）  
取得価格 540百万円  
鑑定評価額(注) 551百万円  
建築時期 H18.6.13

(注)「鑑定評価額」の価格時点は平成24年3月1日です。

住居-61 プライムメゾン百道浜



（福岡県福岡市）  
取得価格 1,810百万円  
鑑定評価額(注) 1,820百万円  
建築時期 H8.2.29

# 浜松プラザ一部譲渡の目的

## 浜松プラザの課題

### 直近の運用状況

期中平均 NOI利回り	平成23年9月期(第12期)	4.6%(運用日数183日)	
	平成24年3月期(第13期)	5.0%(運用日数183日)*	
稼働率 H24.3.29現在 (譲渡日前日)	浜松プラザ全体		96.2%
	浜松プラザイースト		100%
	浜松プラザウエスト		84.0%

\* 本件一部譲渡後も浜松プラザイーストの準共有持分を継続保有しているため、第13期の運用日数は183日となります。なお、全持分を譲渡した浜松プラザウエストの運用日数は181日です。

### 【ご参考】浜松プラザ全体の取得価格等

取得価格	15,360百万円 (平成17年7月取得)
帳簿価額	14,742百万円 (譲渡日時点)
鑑定評価額	12,970百万円 (平成24年3月1日時点)

### 現状の課題認識

- 一時88.1%にまで低下した稼働率は譲渡日前日時点において96.2%まで回復(空区画:約948坪)
- 併せて期中平均NOI利回りもリーシング強化策等が奏功し、第13期実績において5.0%まで回復
- 他方、浜松ウエスト棟における**空区画の長期化**

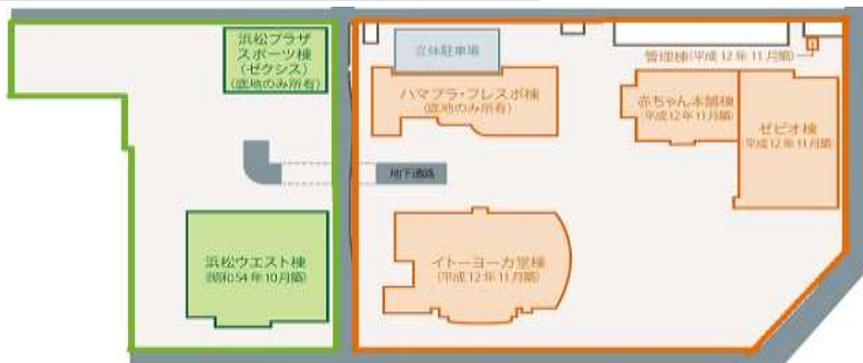
### 現状維持を前提とした中長期的な見通し

- 既存テナントからの賃料減額・解約要請の圧力上昇懸念
- 施設の老朽化に伴う修繕費等の増加懸念

**将来的な  
収益性低下懸念**

## 積水ハウスとの協力体制構築

### 浜松プラザ一部譲渡後の保有状況(イメージ)



浜松プラザウエスト	浜松プラザイースト	
<b>全持分</b> 積水ハウス保有	<b>準共有持分 51%</b> 積水ハウス保有	<b>準共有持分 49%</b> 本投資法人保有

積水ハウスとの共同保有により**中長期的な運用戦略を推進**

## 運用資産の入替えの効果

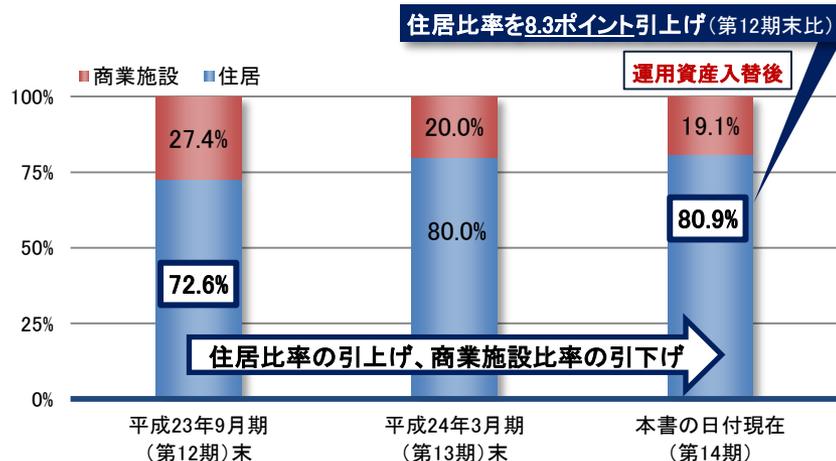
譲渡資産の平均値		プライムメゾン4物件の平均値
第13期実績平均NOI利回り	<b>NOI利回りの向上</b>	鑑定NOI平均利回り
<b>4.6%</b> (取得価格ベース)		<b>6.2%</b> (取得価格ベース)
平均築年数	<b>築年数の低下</b>	平均築年数
<b>15.7年</b> (譲渡日時点)		<b>8.7年</b> (取得日時点)
賃貸可能区画数・戸数合計	<b>テナントの分散化</b>	賃貸可能戸数合計
<b>26区画・41戸</b> (譲渡日時点)		<b>210戸</b> (取得日時点)

# ポートフォリオの質的向上

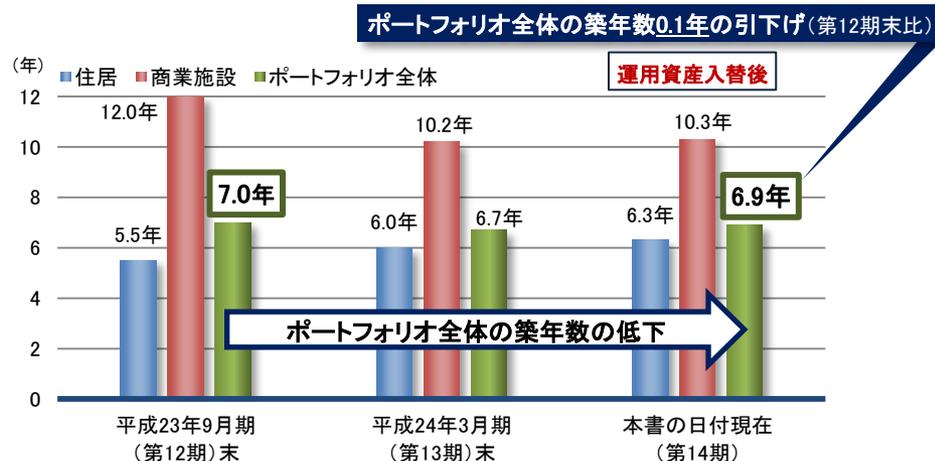
## 各種指標の推移

新規取得・運用資産の入替えにより、住居比率の向上や浜松プラザへの集中リスクの低減等、**ポートフォリオの安定性の更なる強化を推進**

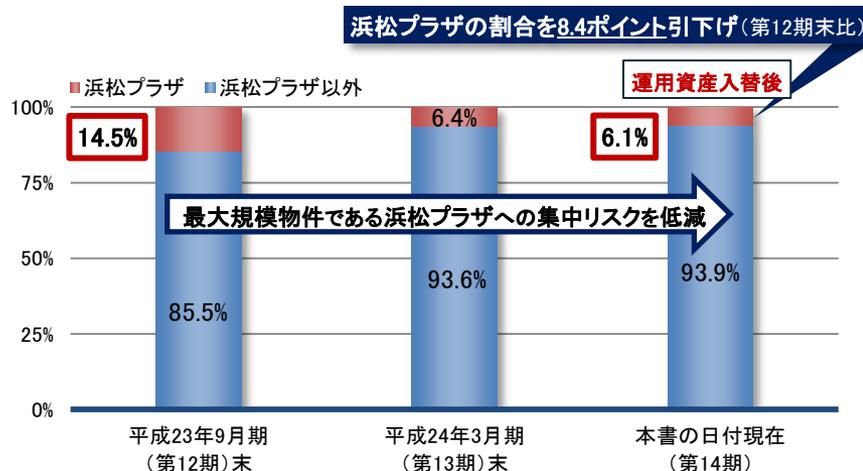
### 用途別投資比率の推移



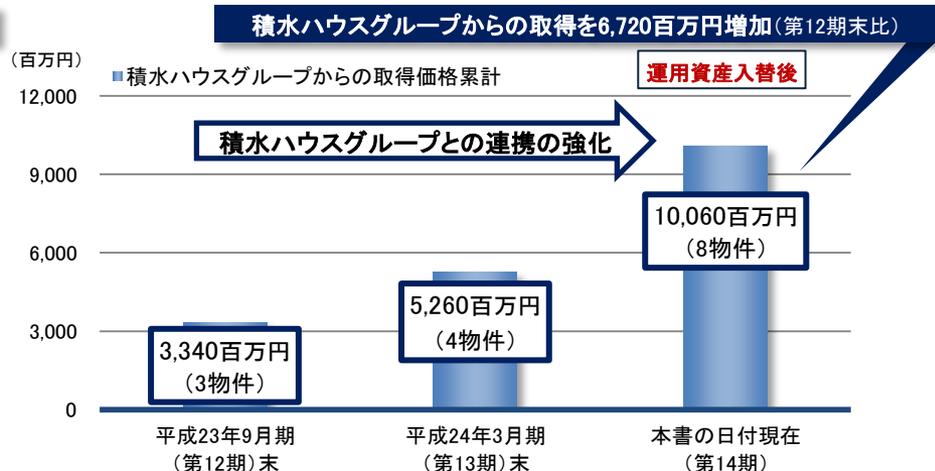
### 平均築年数の推移



### 浜松プラザのポートフォリオ全体に占める割合の推移



### 積水ハウスグループからの取得価格累計の推移



(注1) 本書の日付現在の数値は、平成24年4月2日に取得完了した国内不動産信託受益権(プライムメゾン御器所 他3物件)を含めた数値を記載しています。

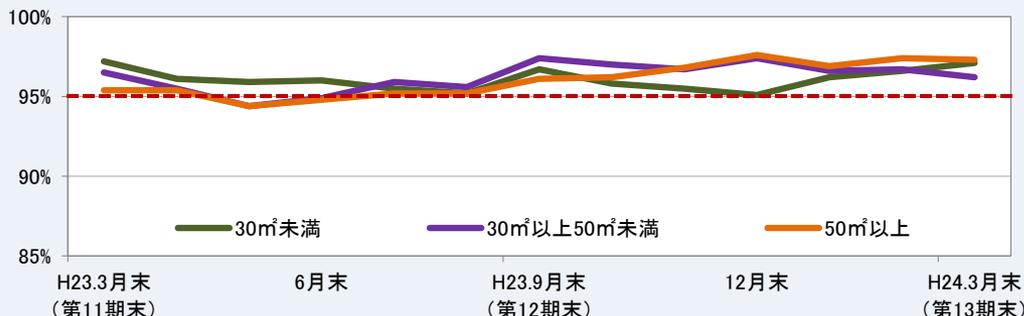
(注2) 各指標の数値は、各取得資産の取得価格を基に算出しています。また、比率については小数第二位を四捨五入しており、平均築年数については小数第二位を切り捨てています。

# 稼働・賃料動向【住居(1)】

## 稼働率の推移

全面積帯・全地域ともに前期に引き続き**安定した高稼働の維持を実現**

### 面積別稼働状況



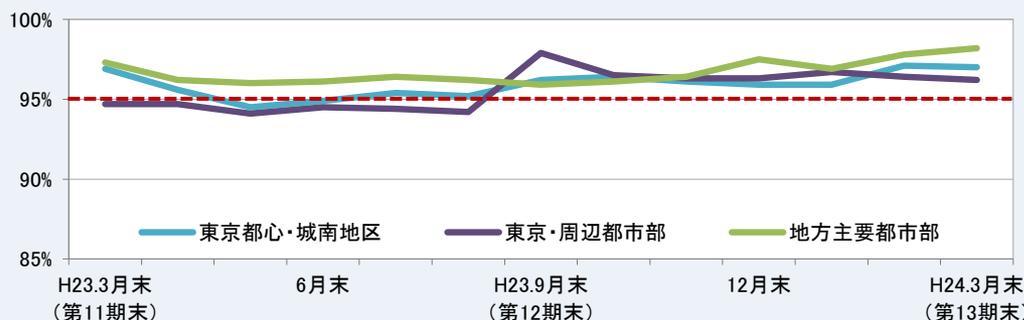
(注)「面積別稼働状況」の算定の基礎は各期末時点に保有する住居物件を基礎に面積別に分類した稼働率を記載しています。なお、住居物件内の店舗・事務所及びマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結しているマスト博多は算定基礎に含めていません。

■ 30㎡未満の稼働率が比較的変動幅が大きいものの、第13期において、全面積帯とも稼働率95%以上で推移

平成24年3月31日現在

面積区分	賃貸可能戸数	稼働率
30㎡未満	2,159戸	97.1%
30㎡以上50㎡未満	1,056戸	96.2%
50㎡以上	501戸	97.3%

### 地域別稼働状況



(注)「地域別稼働状況」は、各月末時点に保有している住居物件を基礎に地域別に分類した稼働率を記載しています。なお、住居物件内の店舗・事務所を含めています。

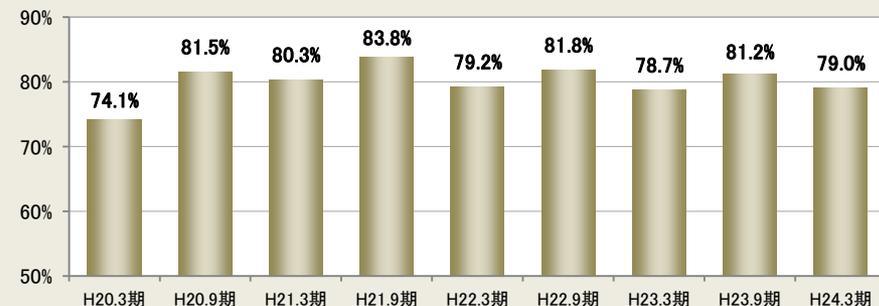
■ 全地域とも稼働率95%以上で高位安定。特に地方主要都市部は、固定賃料で組み入れたマスト博多が寄与

平成24年3月31日現在

地域区分	賃貸可能戸数	稼働率
東京都心・城南地区	1,143戸	97.0%
東京・周辺都市部	1,520戸	96.2%
地方主要都市部	1,237戸	98.2%

## 契約更新率の推移

### 契約更新率の状況



(注) 契約更新率: 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

第13期も引き続き**高水準の契約更新率を維持**

今後も、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、**収益性の向上を推進**

# 稼働・賃料動向【住居(2)】

## 住居賃料動向

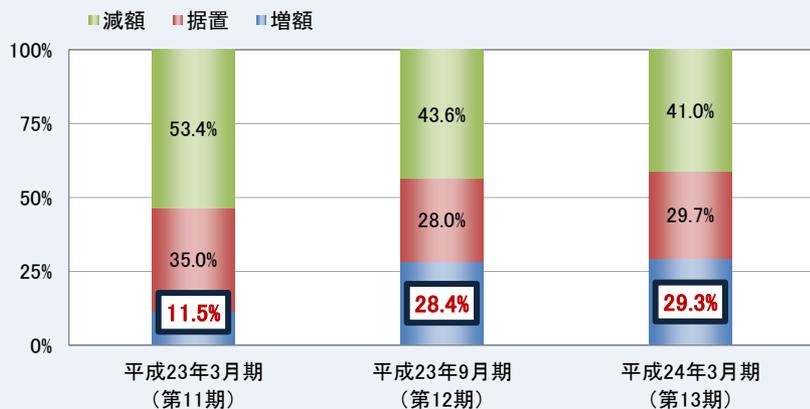
第13期、住居全体では賃料下落幅が更に縮小。一部地域では賃料上昇に転じており、底打ちの兆しが強まる

### 賃料坪単価に係る前期末からの変動率

地域区分	平成23年9月期(第12期)末		平成24年3月期(第13期)末	
東京都心・城南地区	△0.5%	<b>住居全体</b> △0.4%	△0.4%	<b>住居全体</b> △0.2%
東京・周辺都市部	△0.2%		0.0%	
地方主要都市部	△0.2%		△0.0%	
		(前期比0.1ポイント改善)		(前期比0.2ポイント改善)

(注)上記表は、該当期末の前期末保有物件について該当期末の賃料坪単価の前期末からの変動率を各エリア別に表示しています。なお、住居物件内の店舗・事務所は算定基礎に含めていません。また、変動率は小数第二位を四捨五入しています。

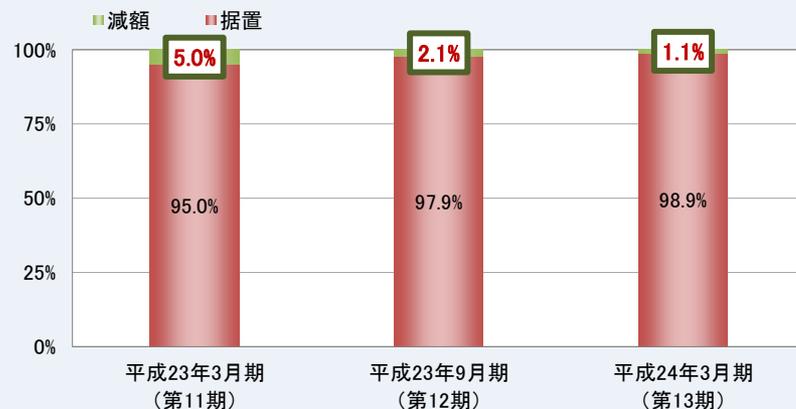
### 新規契約件数に対する賃料動向



#### 賃料増額件数の割合が増加

11.5% (第11期) → 28.4% (第12期) → 29.3% (第13期)

### 更新契約件数に対する賃料動向



#### 賃料減額件数の割合が減少

5.0% (第11期) → 2.1% (第12期) → 1.1% (第13期)

(注)上記割合は、該当期の新規または更新契約件数に対する賃料減額・据置・増額件数の割合を記載しており、小数第二位を四捨五入しています。なお、住居物件内の店舗・事務所及びマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社と締結しているマスト博多は、算定基礎に含めていません。

# 稼働・賃料動向【商業施設】

## 商業施設の稼働状況

プロパティ・マネジメント会社との密な連携により、全体的には高稼働を維持

### 第13期の稼働状況

商業施設名	期初	期末	期中平均
浜松プラザ	96.2%	100%	96.4%
b-town神宮前II	100%	100%	100%
りんくう羽倉崎プラザ	100%	100%	100%
b-town南青山	73.3%	92.3%	87.4%
コジマNEW上福岡店	100%	100%	100%
b-toss池袋	100%	88.8%	90.6%
ジョイスクエア湯河原	100%	100%	100%
ベルプラザショッピングセンター	100%	100%	100%
商業施設合計	97.8%	99.8%	98.0%

#### 浜松プラザ

- 浜松プラザ一部譲渡後の継続保有部分は100%稼働

#### b-town南青山

- 当期中に契約満了したテナントについて、賃料調整のうえ再契約を締結
- 1階店舗区画に新テナント誘致。3月末時点で住居1区画が未入居

#### コジマNEW上福岡店

- 当期中に契約満了。現状賃料と同額にて更新

#### b-toss池袋

- 早期リーシングに注力するも当期末時点1区画が未入居

## 商業施設における契約残存期間

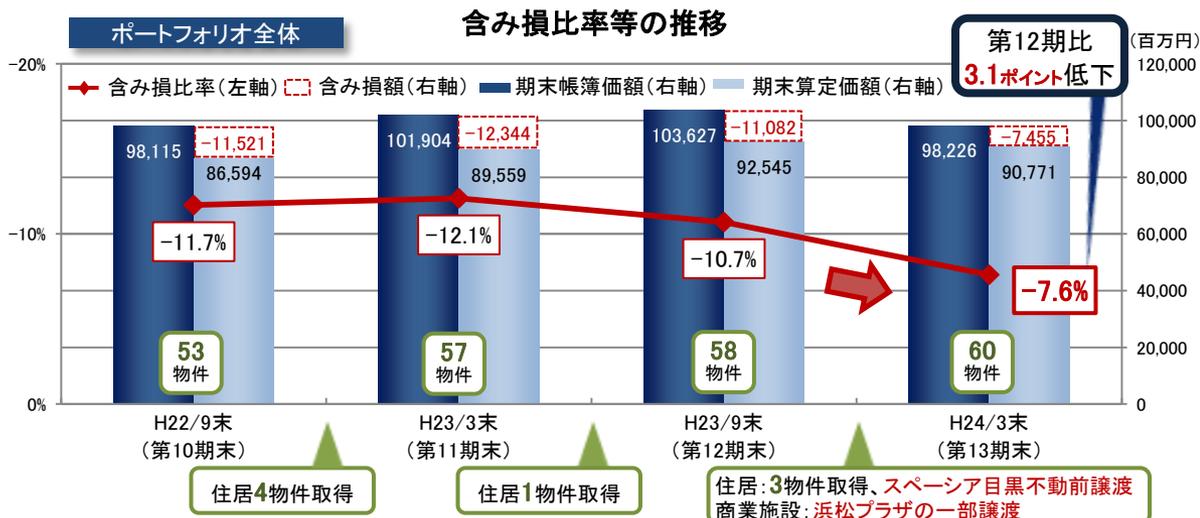
契約残存期間	平成23年3月期末 (第11期末)	平成23年9月期末 (第12期末)	平成24年3月期末 (第13期末)
3年未満	24.1%	28.7%	35.6%
3年～5年未満	10.0%	10.8%	15.9%
5年～10年未満	47.2%	41.9%	28.7%
10年～15年未満	13.9%	16.9%	19.9%
15年～20年未満	4.7%	1.7%	0.0%
加重平均残存年数(注)	7.7年	7.1年	6.1年

(注) 加重平均契約残存年数は、各期末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。

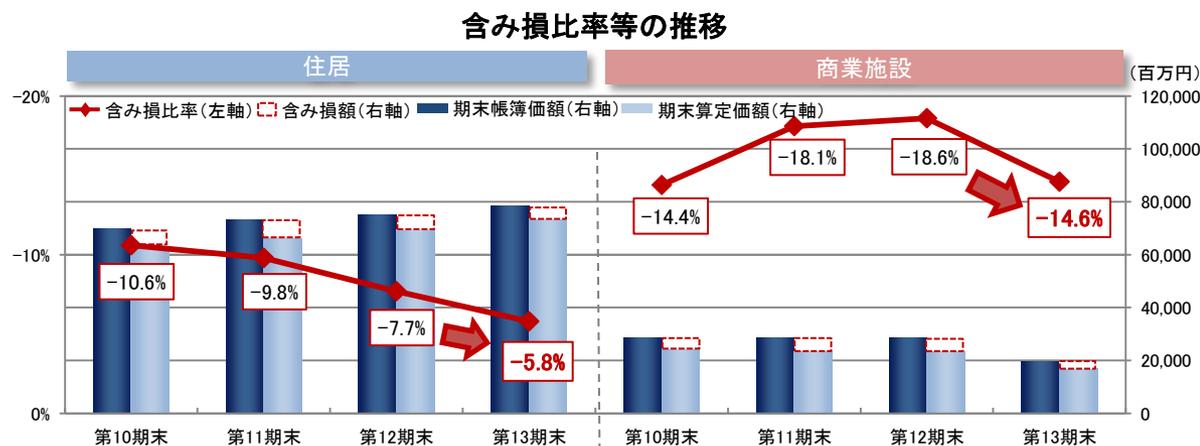
# 含み損比率等の推移

## ポートフォリオ全体の推移

含み損比率は、第12期末より低下し改善傾向にあったが、第13期末において更に低下 ⇒ 1口当たりNAVの増加



## 用途別の推移



**住居**  
含み損比率は第11期末から着実に改善

- 第12期末から35物件の期末算定価額が増加 (エルシエロ目黒本町、ジェイフラッツ南堀江、スペース大井仙台坂、ミテツツアC6などの37物件のキャップレートが低下)

**商業施設**  
含み損比率は第13期末に大幅改善

- 浜松プラザを一部譲渡した影響等で改善

### 3. 平成24年3月期(第13期)ファイナンス活動



# 財務基盤の安定化推進に関する取組み

## ■ 平成24年3月期(第13期)のファイナンス活動の概要

### ■ 物件取得資金のファイナンス

	借入金額	借入期間/ 金利(スプレッド)
H24.2 新規借入	32 億円	約3年1カ月 0.99850%(0.6%)  スワップ契約により <b>固定化</b>

	借入金額	借入期間/ 金利(スプレッド)
H24.3 新規借入	15 億円	約5年 1.18975%(0.7%)  スワップ契約により <b>固定化</b>

### ■ 平成24年3月に償還期限が到来した 投資法人債の償還資金のファイナンス

	発行価額	発行期間/ 金利
H19.3 発行	50 億円	5年 2.03% 固定

借入コストの  
低減

	借入金額	借入期間/ 金利(スプレッド)
H24.3 新規借入	50 億円	約5年 1.19475%(0.7%)  スワップ契約により <b>固定化</b>

### 新たに3金融機関を招聘

第13期において、  
信金中央金庫  
静岡銀行  
福岡銀行  
から新たに借入れ

国内大手金融機関を  
中心とした**バンク  
フォーメーション**を  
更に強化

### 格付の方向性変更

平成24年4月26日付

- 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]

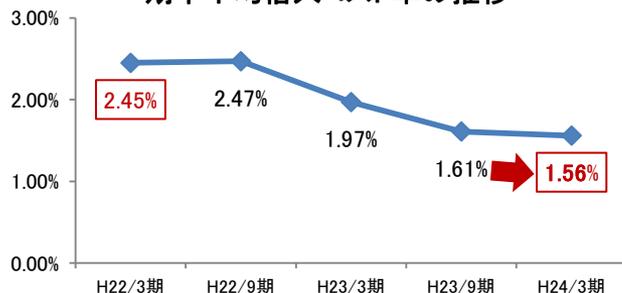
↓  
**ポジティブ**に変更

### ■ 方向性変更の理由:

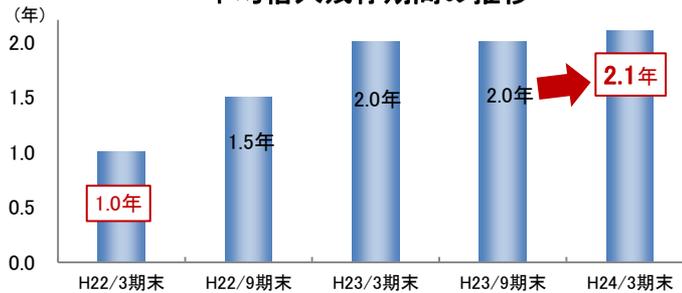
- ① 浜松プラザの一部売却によって同物件への集中リスクが大きく低減したこと
- ② 今後もポートフォリオの質・規模の改善が進む見通しであること
- ③ 主要スポンサーの積水ハウスのサポート姿勢が積極的であること

## ■ 借入コスト・借入期間

期中平均借入コスト率の推移 (注1、2)



平均借入残存期間の推移 (注3、4)



期中平均借入コスト率の  
更なる**低下**  
とともに  
借入期間の  
更なる**長期化**を実現

(注1) 期中平均借入コスト率=各期借入コスト(年換算)÷各期中間平均有利子負債残高  
(注2) 小数第三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) 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、小数第二位以下を切り捨てています。

# 平成24年3月期(第13期)末の有利子負債の状況

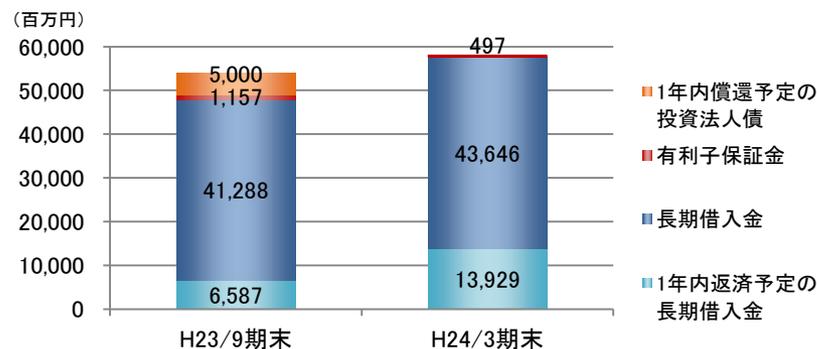
## 有利子負債の概要

	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)	57,575百万円	1.3%
有利子保証金	497百万円	2.0%
投資法人債	-百万円	-%
有利子負債合計	58,073百万円	1.3%
LTV(注4)	51.5%	

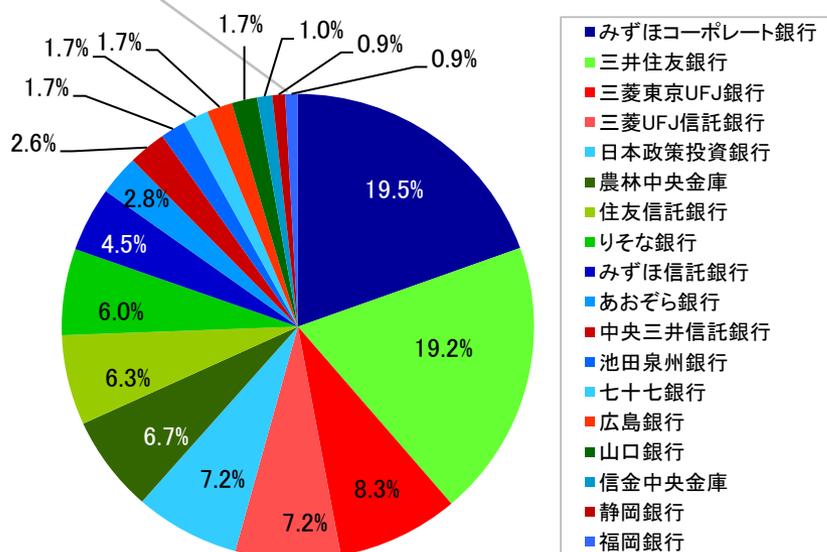
## 金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	11,232百万円	19.5%
株式会社三井住友銀行	11,073百万円	19.2%
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800百万円	8.3%
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,142百万円	7.2%
株式会社日本政策投資銀行	4,141百万円	7.2%
農林中央金庫	3,852百万円	6.7%
住友信託銀行株式会社(注5)	3,600百万円	6.3%
株式会社りそな銀行	3,450百万円	6.0%
みずほ信託銀行株式会社	2,584百万円	4.5%
株式会社あおぞら銀行	1,600百万円	2.8%
中央三井信託銀行株式会社(注5)	1,500百万円	2.6%
株式会社池田泉州銀行	1,000百万円	1.7%
株式会社七十七銀行	1,000百万円	1.7%
株式会社広島銀行	1,000百万円	1.7%
株式会社山口銀行	1,000百万円	1.7%
信金中央金庫	600百万円	1.0%
株式会社静岡銀行	500百万円	0.9%
株式会社福岡銀行	500百万円	0.9%
借入金総額	57,575百万円	100.0%

## 有利子負債の対前期比較



国内大手金融機関を中心とした  
バランスのよいバンクフォーメーション



(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、割合は小数第二位を四捨五入しています。(注2) 平均調達金利は平成24年3月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数第二位を四捨五入しています。  
(注3) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。(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)  
(注5) 平成24年4月1日の合併により、本書の日付現在は、「三井住友信託銀行株式会社」となっています。

## 4. 平成24年9月期(第14期)の業績予想と当面の運用方針



# 平成24年9月期(第14期)業績予想

	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 (183日間)	平成24年3月期 (183日間)	平成24年9月期(予想) (183日間)
営業収益 (百万円)	3,402	3,334	3,462	3,533	3,705	3,550
営業利益 (百万円)	1,688	1,576	1,655	1,622	1,600	1,608
経常利益 (百万円)	1,053	956	1,144	1,156	1,165	1,170
当期純利益 (百万円)	1,052	938	1,126	1,155	1,164	1,167
1口当たり分配金 (円)	10,052	8,160	9,793	10,045	10,117	10,150

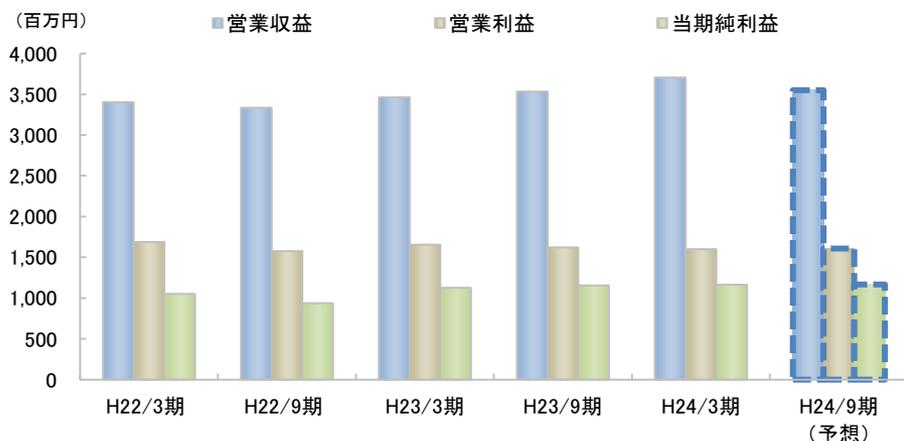
## <平成24年9月期予想の前提条件>

- ◆ 運用資産：平成24年4月2日時点で保有する64物件
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約183百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等：約438百万円
- ◆ 管理業務費：約287百万円
- ◆ 減価償却費：約711百万円
- ◆ 発行済投資口数：115,070口

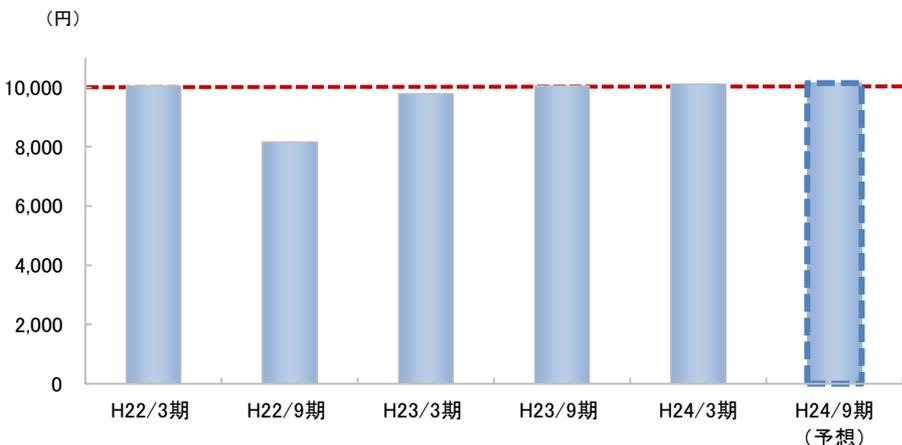
(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2)上記予想数値は平成24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、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

## 営業収益・営業利益・当期純利益の推移



## 1口当たり分配金の推移



# 当面の運用方針

平成24年9月期(第14期)1口当たり予想分配金

**10,150円**を想定



〈分配金に関する方針〉

**分配金10,000円水準の維持・向上**

## 高品質な住居中心のポートフォリオ構築

- キャッシュポジションの有効活用  
運用資産の入替えにより増加した**手元流動性と借入余力の有効活用**
- ブランド戦略によるリーシング強化  
積水ハウスグループ以外から取得した**住居物件(一部除く)のブランド名を統一**

新ブランド **Esty Maison** (エスティメゾン)



積水ハウスの都市型賃貸マンション「プライムメゾン」と併せて、総合的なブランド戦略を推進

## 積水ハウス・SI 投資法人

### アセット

保有物件取得総額  
**1,058億円**

保有物件数  
**64物件**

稼働率  
**98.3%**

1口当たりNAV  
**374,277円**

(鑑定評価ベースの  
1口当たり純資産額)

### デット

有利子負債総額  
**580億円**

LTV  
**51.5%**  
平均調達金利  
**1.3%**

### エクイティ

出資総額  
**505億円**  
発行済投資口数  
**115,070口**

## 安定した財務基盤の維持・向上

- **保守的なLTVコントロールの継続**
- **借入コストの更なる削減**
- **発行体格付けの向上、新規信用等级付取得の検討**

## 最適な資金調達手段の準備・検討

- 既存投資家・新規投資家とのリレーション強化
- 収益見通し、NAV、LTV等を総合的に勘案し、**適切なタイミングでの公募増資を目指す**

(注) 上記「保有物件取得総額」及び「保有物件数」は、本書の日付現在の数値を、その他は平成24年3月期(第13期)末時点の数値を記載しています。

**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拡大を図り、強固な財務基盤を持つリートへの発展を目指す**

# 運用ガイドライン・利害関係者取引規程の変更

本年6月12日に開催を予定している第5回投資主総会に付議予定の規約の一部変更に伴い、資産運用会社の社内規程を整備

## 運用ガイドラインの主な変更内容

### 変更ポイント

- コア・アセットを「住居」のみとし、「商業施設」はバランス・アセットに変更

規約の一部変更と併せて「住居物件を中心とする総合型リート」への転換

- コア・アセットとして位置付けられる「住居」に「運営型住居」が含まれることを明確化

#### 【運営型住居の範囲】

専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設

施設例: 学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等

- 東京圏における重点的な投資エリアを従来より広域的に設定

#### 【重点投資エリア】

<変更前>

東京都心・城南地区

<変更後>

東京圏主要都市部

### 【(変更後)ポートフォリオ構築方針】

	用途別分散投資組入比率	地域別分散投資組入比率	具体的なエリア
コア・アセット	住居 80%~100% 〔運営型住居〕 0%~10%	東京圏 主要都市部 (重点投資エリア)	70%程度 ①東京都 : 23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県 : 横浜市、川崎市
		東京圏 其他都市部	東京圏 主要都市部 と合わせて 80%程度 ①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏
		地方 主要都市部	20%程度 ①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏
バランス・アセット	商業施設等	0%~20%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資する

(注)程度とは、±10%をいいます。

## 利害関係者取引規程の主な変更

### 変更ポイント

- 利害関係者の範囲

利益相反関係の実態に即し利害関係者の範囲を変更

- 利害関係者からの特定資産の取得価格の制限

利害関係者からの不動産等の取引金額の上限を不動産鑑定評価額等の105%以下から不動産鑑定評価額等以下に引下げ

- 利害関係者への媒介手数料の支払い

利害関係者に支払われる媒介手数料の上限を、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内に変更

### 【主な利害関係者の異動状況】

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

## 日時・場所

■ 開催予定日時 平成24年6月12日(火曜日) 午前10:00 ■ 開催場所 大手町サンケイプラザ(東京都千代田区)

## 投資主総会の目的

### ■ 決議事項と主な内容

#### 第1号議案： 規約一部変更の件

- 主たる投資対象を「住居」のみに変更

本投資法人の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住居を基軸とする外部成長を実現することにより、「住居・商業施設中心の総合型リート」から「住居物件を中心とする総合型リート」としての転換を図るべく、商業施設の位置づけを主たる投資対象から分散投資の対象へと変更する。

- 取得・売却報酬の支払いに関する基準の変更

本投資法人が特定資産を取得又は売却した場合の報酬額算定の際に用いる料率を0.4%に減じる取引相手の範囲を本投資法人又は資産運用会社との利益相反関係の実態に即して変更する。

#### 第2号議案： 執行役員1名選任の件

- 執行役員の変更

現執行役員の辞任に伴い、現補欠執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長である井上順一を選任する。

#### 第3号議案： 補欠執行役員1名選任の件

- 補欠執行役員の変更

資産運用会社の専務取締役である坂本光司を選任する。

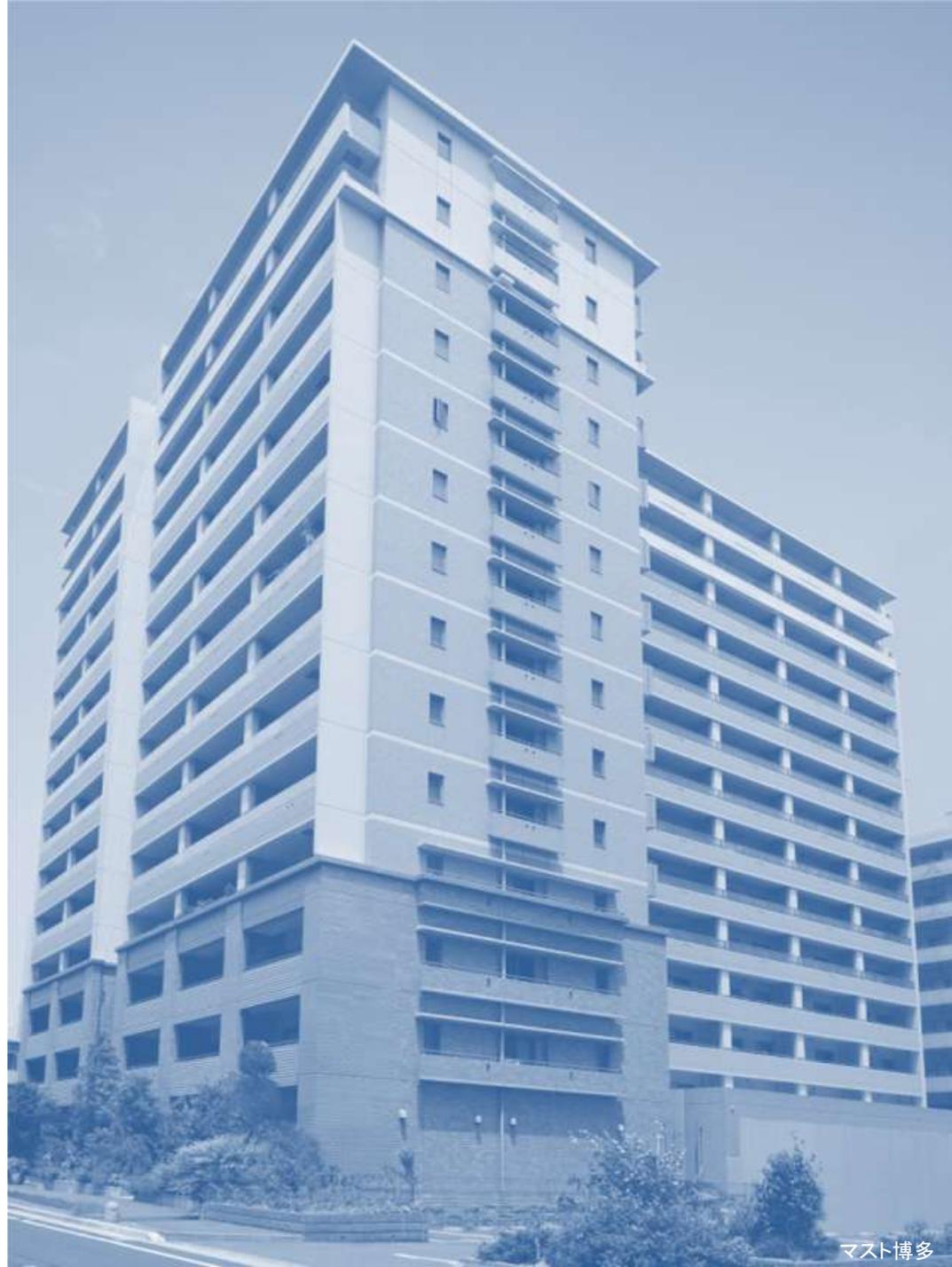
#### 第4号議案： 監督役員2名選任の件

- 監督役員2名の再選任

現執行役員の辞任に伴い、現監督役員である高松薫・小谷野幹雄は一旦辞任し、改めて選任する。



## 5. Appendix



# 貸借対照表(1)

科 目	期 別	第12期(平成23年9月30日)		第13期(平成24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		2,184		9,355		7,171	
信託現金及び信託預金		3,408		4,275		866	
営業未収入金		44		132		88	
前払費用		170		124		△45	
繰延税金資産		-		0		0	
その他		0		12		12	
貸倒引当金		△2		△1		0	
流動資産合計		5,806	5.3	13,900	12.3	8,093	139.4
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		44,781		44,864		83	
減価償却累計額		△6,020		△6,019		1	
信託建物(純額)		38,760		38,845		84	
信託構築物		545		324		△220	
減価償却累計額		△158		△87		71	
信託構築物(純額)		386		236		△149	
信託機械及び装置		658		518		△139	
減価償却累計額		△154		△161		△6	
信託機械及び装置(純額)		503		357		△146	
信託工具、器具及び備品		45		53		8	
減価償却累計額		△14		△17		△3	
信託工具、器具及び備品(純額)		30		35		4	
信託土地		63,945		58,587		△5,358	
有形固定資産合計		103,627	94.5	98,062	86.9	△5,565	△5.4
無形固定資産							
信託借地権		-		164		164	
その他		4		4		△0	
無形固定資産合計		4	0.0	168	0.2	163	3,552.9
投資その他の資産							
投資有価証券		-		206		206	
差入敷金保証金		10		241		231	
長期前払費用		125		127		1	
その他		87		93		5	
投資その他の資産合計		224	0.2	669	0.6	445	198.7
固定資産合計		103,856	94.7	98,900	87.7	△4,956	△4.8
繰延資産							
投資法人債発行費		1		-		△1	
繰延資産合計		1	0.0	-	-	△1	△100.0
資産合計		109,664	100.0	112,800	100.0	3,135	2.9

# 貸借対照表(2)

科 目	期 別	第12期(平成23年9月30日)		第13期(平成24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(%)
<b>負債の部</b>							
流動負債							
営業未払金		218		144		△73	
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		6,587		13,929		7,342	
未払金		288		352		63	
未払費用		76		78		2	
未払法人税等		0		1		0	
未払消費税等		16		139		122	
前受金		432		365		△66	
その他		3		5		1	
流動負債合計		12,624	11.5	15,017	13.3	2,393	19.0
固定負債							
長期借入金		41,288		43,646		2,357	
信託預り敷金及び保証金		4,072		2,449		△1,623	
固定負債合計		45,361	41.4	46,095	40.9	734	1.6
<b>負債合計</b>		<b>57,985</b>	<b>52.9</b>	<b>61,112</b>	<b>54.2</b>	<b>3,127</b>	<b>5.4</b>
<b>純資産の部</b>							
投資主資本							
出資総額		50,523	46.1	50,523	44.8	-	-
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,155		1,164		8	
剰余金合計		1,155	1.0	1,164	1.0	8	0.7
投資主資本合計		51,679	47.1	51,687	45.8	8	0.0
<b>純資産合計</b>		<b>51,679</b>	<b>47.1</b>	<b>51,687</b>	<b>45.8</b>	<b>8</b>	<b>0.0</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>109,664</b>	<b>100.0</b>	<b>112,800</b>	<b>100.0</b>	<b>3,135</b>	<b>2.9</b>

# 損益計算書

科 目	期 別	第12期		第13期		増減	
		自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日		自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		金額(百万円)	
		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		3,533		3,645		111	
不動産等売却益		-		60		60	
営業収益合計		3,533	100.0	3,705	100.0	171	4.9
営業費用							
賃貸事業費用		1,564		1,550		△13	
不動産等売却損		-		187		187	
資産運用報酬		215		221		6	
資産保管手数料		10		10		0	
一般事務委託手数料		24		25		0	
役員報酬		3		3		-	
貸倒引当金繰入額		0		0		0	
その他営業費用		92		105		13	
営業費用合計		1,911	54.1	2,104	56.8	193	10.1
営業利益		1,622	45.9	1,600	43.2	△21	△1.4
営業外収益							
受取利息		0		0		0	
未払分配金戻入		0		0		△0	
災害損失引当金戻入額		1		-		△1	
その他		0		-		△0	
営業外収益合計		2	0.1	0	0.0	△1	△58.3
営業外費用							
支払利息		324		330		6	
投資法人債利息		50		46		△4	
投資法人債発行費償却		2		1		△0	
融資関連費用		55		56		1	
その他		35		0		△34	
営業外費用合計		467	13.3	435	11.7	△32	△6.9
経常利益		1,156	32.7	1,165	31.5	8	0.8
税引前当期純利益		1,156	32.7	1,165	31.5	8	0.8
法人税、住民税及び事業税		0		1		0	
法人税等調整額		0		△0		△0	
法人税等合計		0	0.0	1	0.1	0	66.5
当期純利益		1,155	32.7	1,164	31.4	8	0.7
前期繰越利益		0		0		△0	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,155	32.7	1,164	31.4	8	0.7

# 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

期 別 科 目	第12期	第13期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日 金額(百万円)	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日 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	1,156	1,165
減価償却費	672	695
投資法人債発行費償却	2	1
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△18	△0
受取利息	△0	△0
支払利息	375	376
営業未収入金の増減額(△は増加)	8	△88
前払費用の増減額(△は増加)	△53	50
営業未払金の増減額(△は減少)	54	△85
未払金の増減額(△は減少)	12	45
未払消費税等の増減額(△は減少)	16	122
前受金の増減額(△は減少)	11	△66
長期前払費用の増減額(△は増加)	△19	△7
信託有形固定資産の売却による減少額	-	9,446
その他	△9	△10
小計	2,207	11,646
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△382	△374
災害損失の支払額	△3	-
法人税等の支払額	△0	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,821	11,271

期 別 科 目	第12期	第13期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日 金額(百万円)	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日 金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,406	△4,546
信託無形固定資産の取得による支出	-	△164
投資有価証券の取得による支出	-	△205
差入敷金保証金の差入による支出	-	△231
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	179	110
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△251	△1,733
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△3	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,481	△6,776
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,600	9,700
長期借入金の返済による支出	△6,300	-
投資法人債の償還による支出	-	△5,000
分配金の支払額	△1,126	△1,156
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,173	3,543
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	513	8,037
現金及び現金同等物の期首残高	5,080	5,593
現金及び現金同等物の期末残高	5,593	13,631

## 金銭の分配に係る計算書

項 目	第12期	第13期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日 金額(円)	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日 金額(円)
I 当期末処分利益	1,155,971,124	1,164,203,769
II 分配金の額	1,155,878,150	1,164,163,190
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,045)	(10,117)
III 次期繰越利益	92,974	40,579

# 主要な経営指標等

	第12期		第13期	
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日		自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	
運用日数		183日		183日
総資産額		109,664百万円		112,800百万円
純資産額		51,679百万円		51,687百万円
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		449,112円		449,183円
分配金総額		1,155百万円		1,164百万円
1口当たり分配金額		10,045円		10,117円
総資産経常利益率 (年換算)	(注1)	2.1%		2.1%
自己資本利益率 (年換算)	(注2)	4.5%		4.5%
自己資本比率	(注3)	47.1%		45.8%
投資物件数		58		60
総賃貸可能面積		276,314.61㎡		237,289.73㎡
期末稼働率		97.3%		98.3%
当期減価償却費(賃貸事業費用)		672百万円		695百万円
当期資本的支出額		49百万円		30百万円
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	2,641百万円		2,789百万円
FFO (Funds from Operation)	(注5)	1,828百万円		1,986百万円
1口当たりFFO		15,890円		17,265円
有利子負債総額		54,032百万円		58,073百万円
LTV (Loan to Value)	(注6)	49.3%		51.5%
有利子負債比率	(注7)	51.7%		53.5%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	(注8)	4.5倍		4.7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-不動産等売却益+不動産等売却損+当期減価償却費

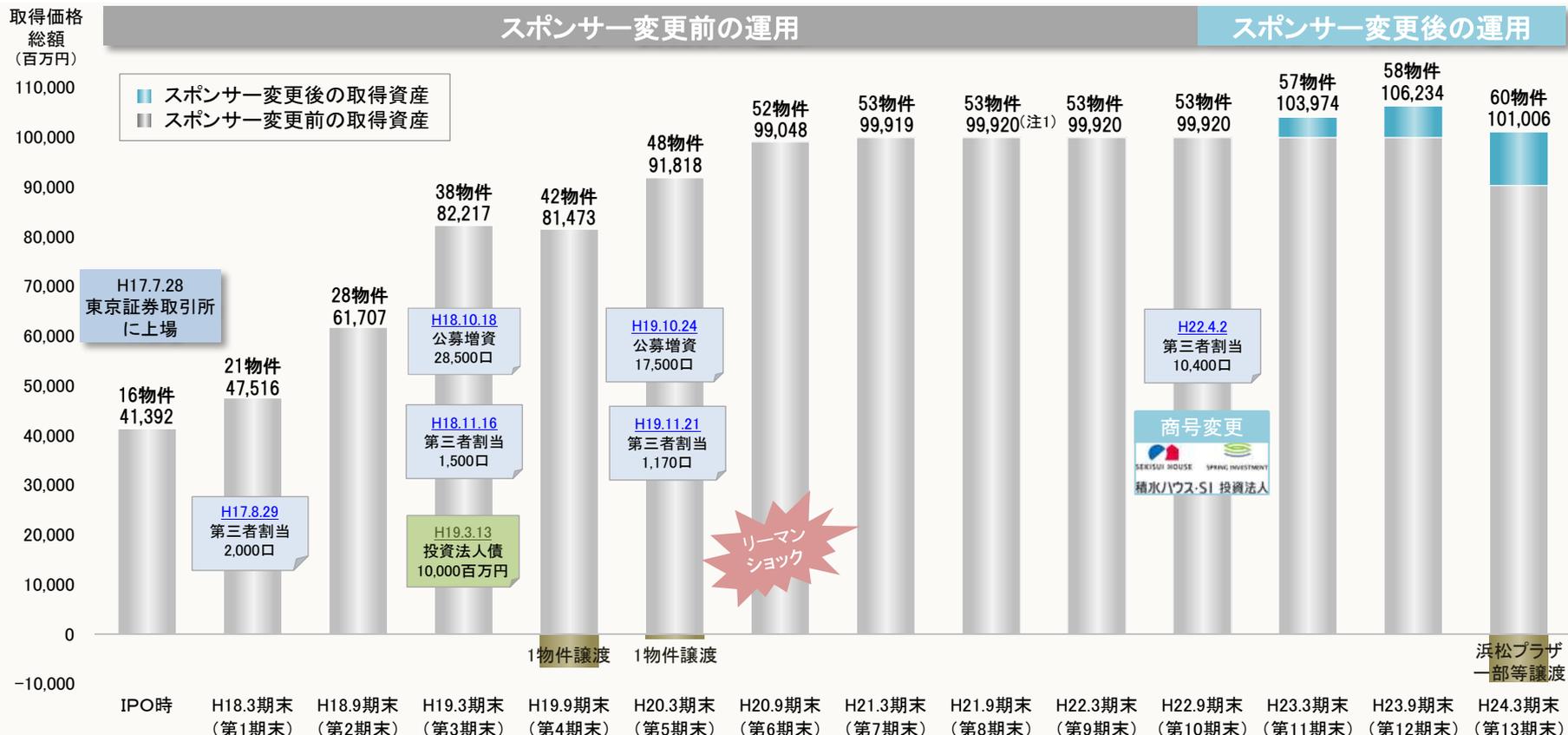
(注6) LTV=期末有利子負債/期末総資産額  
有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金

(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、小数第二位を四捨五入

# 上場来の軌跡



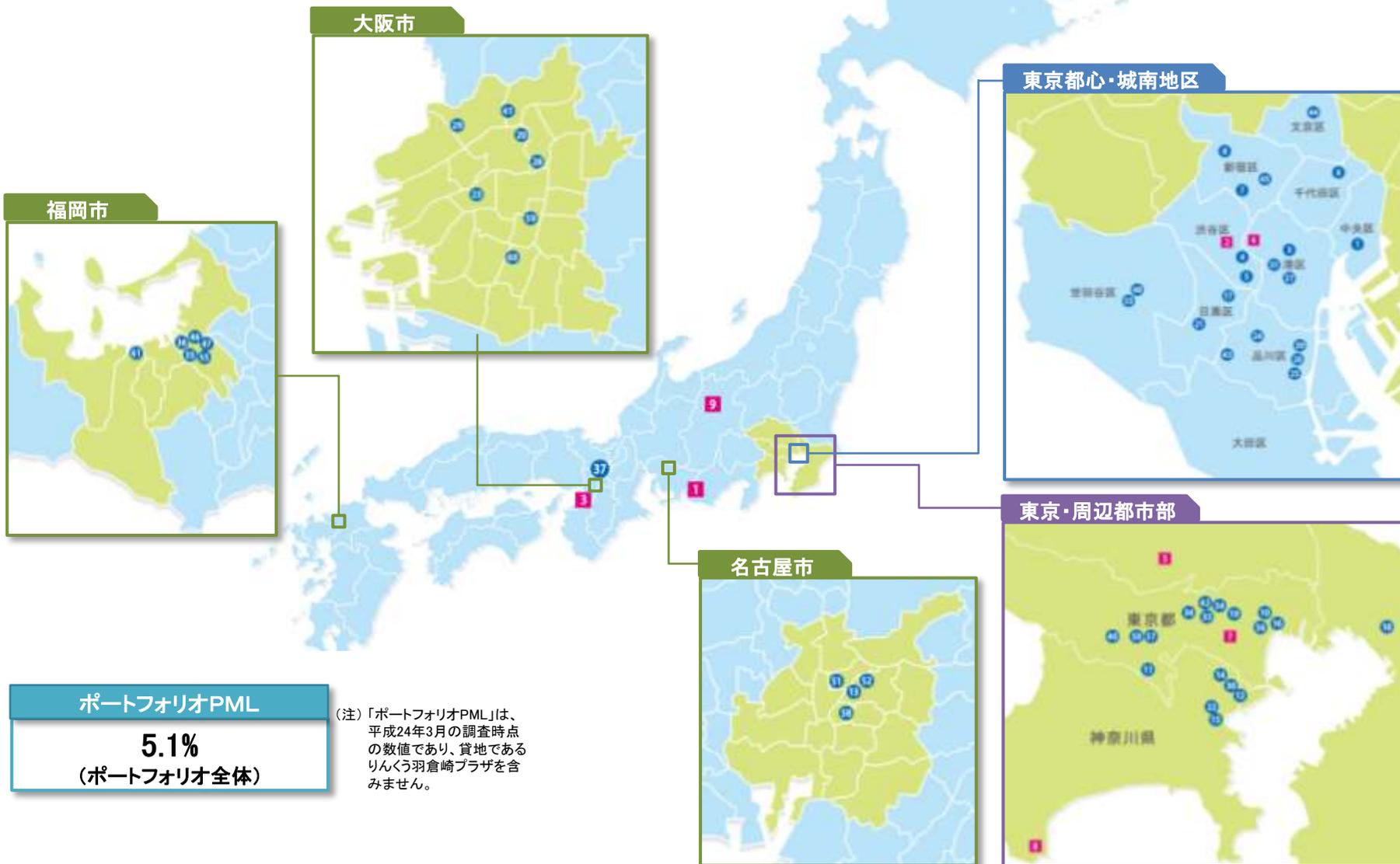
出資総額	27,473 百万円	28,491 百万円	42,297 百万円	48,704 百万円	50,523 百万円	58,073 百万円
投資口数	54,000口	56,000口	86,000口	104,670口	115,070口	131,000口
有利子負債総額(注2)	—	23,165 百万円	34,724 百万円	42,382 百万円	43,090 百万円	58,073 百万円
LTV(注3)	—	41.7%	51.7%	47.3%	47.7%	51.5%
1口当たり分配金(注4)	—	17,277円 (12,730円)	12,995円	13,035円	13,023円	10,117円

(注1) 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。(注2) 有利子負債総額=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金  
(注3) LTV=期末有利子負債総額/期末総資産額 (注4) 第1期の営業期間は、平成17年4月20日～平成18年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は平成17年7月28日～平成18年3月31日の247日です。第2期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を( )書きで表示しています。

# ポートフォリオマップ(1) ~ポートフォリオの地域分布状況~

本書の日付現在

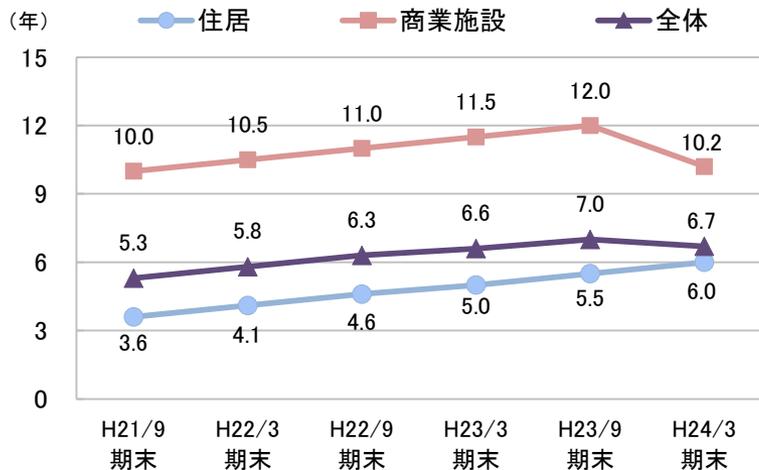
- 住居(白抜き数字:物件番号)
- 商業施設(白抜き数字:物件番号)



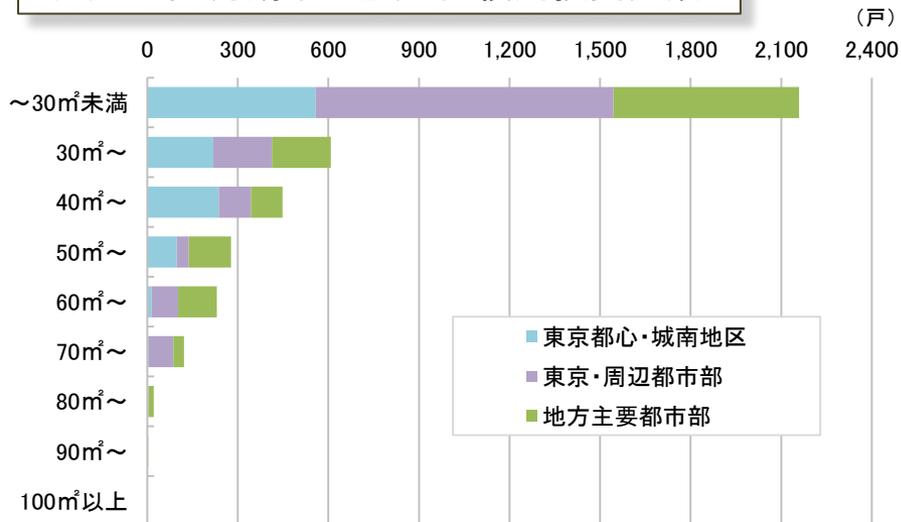


# ポートフォリオの状況 ~住居(1)~

## 平均築年数の推移

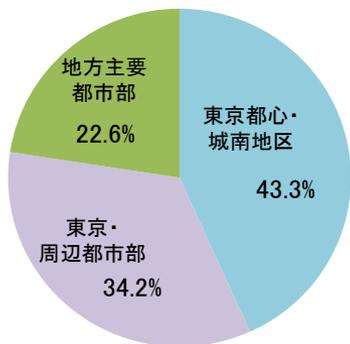


## 平成24年3月期末 地域・面積別投資戸数

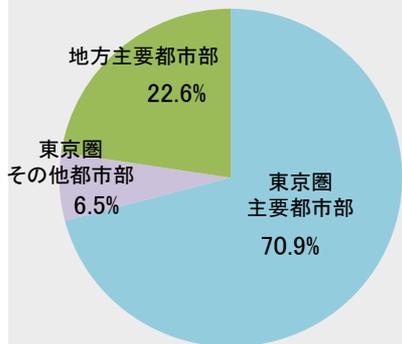


## 平成24年3月期末 各分類別投資比率

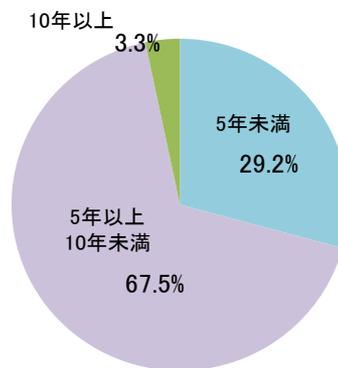
### 地域別 (運用ガイドライン変更前)



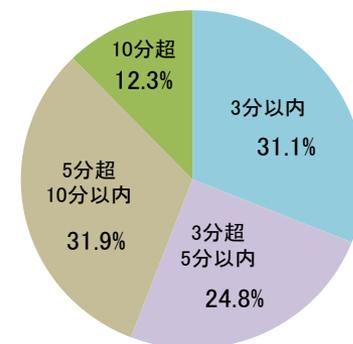
### 【ご参考】地域別 (運用ガイドライン変更後)



### 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、各保有物件(住居)の取得価格を基に算出しており、小数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。

# ポータルフォリオの状況 ~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

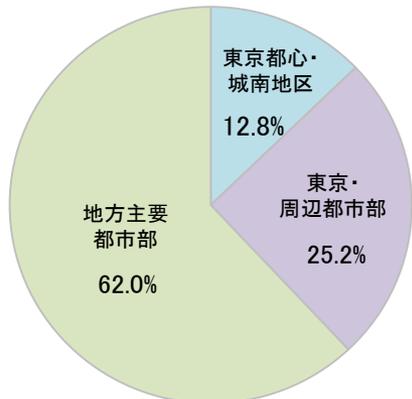


プライムメゾン東桜



# ポートフォリオの状況 ~商業施設~

## 地域別投資比率



平成24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)「地域別投資比率」は、各保有物件(商業施設)の取得価格を基に算出しており、小数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 ~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24年3月期(第13期)末時点	IPO時		平成23年9月期(第12期)末		平成24年3月期(第13期)末	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )
株式会社ジョイント・プロパティ	スペースシアシリーズ 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	2,928 (43.6%)	63,025.73	2,856 (45.0%)	61,667.26
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	-	-	779 (11.6%)	22,133.95	788 (12.4%)	22,504.46
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	-	-	319 (4.8%)	11,995.66	322 (5.1%)	11,679.74
積和不動産株式会社	プライムメゾン武蔵野の杜 ミテツツアC6	-	-	268 (4.0%)	7,582.17	269 (4.2%)	7,596.70
株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.0%)	33,468.54	261 (4.1%)	16,399.59
ポ ー ト フ ォ リ オ 合 計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,711 (100.0%)	268,937.73	6,355 (100.0%)	233,162.66

(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、小数第二位を四捨五入しています。

(注3) 上記は平成24年3月期(第13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。

(注4) 浜松プラザのテナントである株式会社イトーヨーカ堂の平成24年3月期(第13期)末に関しては、同社との間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積及び賃料に、本投資法人が保有している浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た数値を記載しています。

# ポートフォリオ一覧(1)

## 平成24年3月期(第13期)末現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	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23年9月期末	平成24年3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	5.2	5,280	96.2	99.2	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	94.5	96.0	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	100.0	92.6	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	96.8	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	1.3	1,250	94.8	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	511	93.7	96.2	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	1,350	100.0	92.7	平成16年8月6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	1,840	100.0	93.6	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	1,360	97.5	94.4	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	2,130	97.4	97.3	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス貳番館	愛知県名古屋市中種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	197	100.0	91.9	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	961	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	1,930	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	97.9	98.0	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	963	97.5	100.0	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	1,090	96.9	100.0	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	95.1	97.3	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	2,600	98.1	98.9	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	969	96.9	100.0	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	801	100.0	98.0	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	925	97.0	100.0	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	2,620	95.5	93.2	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	2.4	2,310	98.4	97.6	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	1,940	96.5	99.0	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	1,090	100.0	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	897	95.1	96.8	平成18年8月31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23年 9月期末	平成24年 3月期末	
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	1,000	100.0	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	1.9	1,830	100.0	97.7	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	2.7	2,220	98.8	94.5	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	852	100.0	100.0	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	718	92.9	100.0	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	356	100.0	100.0	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	654	91.5	97.6	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	1,020	94.3	97.7	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	2,170	93.1	99.2	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	936	98.8	87.2	平成19年3月6日
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	2.2	1,860	94.4	99.2	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	2,310	100.0	95.2	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	911	95.8	100.0	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	622	97.3	97.3	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	1,770	92.4	96.7	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	2,140	98.2	98.3	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	738	95.5	98.5	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	737	89.0	100.0	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	1,690	95.8	94.0	平成19年12月19日
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	846.05	3,517.62	1,140	1.1	1,240	93.7	95.6	平成20年2月15日
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	1,129.02	2,301.42	640	0.6	679	85.0	92.4	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	733	97.0	97.0	平成20年1月28日
住居-54	ミテツツァC6	東京都板橋区大山東町	773.48	5,249.34	2,260	2.2	2,300	94.7	96.8	平成20年3月12日
住居-55	マスト博多(注6)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,457.01	11,621.67	1,920	1.9	1,960	-	100.0	平成17年1月15日
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区錦糸	338.57	1,718.10	1,050	1.0	1,124	-	93.1	平成18年9月6日
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市本町	520.25	2,676.36	1,450	1.4	1,570	-	86.3	平成17年2月2日
住居小計			43,702.10	161,977.21	80,830	80.0	73,994	96.8	97.1	

# 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23年9月期末	平成24年3月期末	
商業-1	浜松プラザ(注7)	静岡県浜松市東区上西町 他	99,135.98	53,975.49	6,477	6.4	5,615	96.2	100.0	(注7)
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(注8)	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	53,231.66	—	4,697	4.7	3,786	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	1,200	73.3	92.3	平成18年2月28日
商業-5	ゴジマ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	1,540	100.0	88.8	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	1,500	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	長野県上田市市中丸子	23,304.57	6,203.26	1,337	1.3	1,120	100.0	100.0	(注9)
商業小計			186,867.77	72,690.19	20,175	20.0	16,777	97.8	99.8	
ポートフォリオの合計			230,569.87	234,667.40	101,006	100.0	90,771	97.3	98.3	

平成23年9月期(第12期)末保有	58物件	106,234百万円
平成24年3月期(第13期)取得	3物件	4,420百万円
平成24年3月期(第13期)譲渡	住居1物件及び浜松プラザの一部	9,648百万円
<b>平成24年3月期(第13期)末保有</b>	<b>60物件</b>	<b>101,006百万円</b>

- (注1) 平成24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。
- (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) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」は当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。
- (注7) 浜松プラザは、5棟の建物(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)より構成されている浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、平成17年7月28日に15,360百万円で取得し運用を開始したものです。平成24年3月30日にその一部を譲渡しています。平成24年3月期(第13期)末現在において本投資法人は浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」については浜松プラザイースト全体の面積を記載しています。なお、ハマブラ・フレスポ棟については賃地であり、建物はテナント所有となっているため延床面積には含めていません。また、「取得価格」及び「期末算定価額」については、当該準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分を含んでいません。「建築時期」については、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日となっていますが、ハマブラ・フレスポ棟については、建物はテナント所有となっているため「建築時期」は記載していません。
- (注8) りんくう羽倉崎プラザは賃地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」及び「建築時期」については記載していません。
- (注9) 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23年 9月期末	平成24年 3月期末		平成23年 9月期末	平成24年 3月期末	平成23年 9月期末	平成24年 3月期末	平成23年 9月期末	平成24年 3月期末
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5,210	5,280	70	4.9	4.9	5.1	5.1	5.2	5.2
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,510	1,480	△30	5.0	5.0	5.1	5.1	5.3	5.3
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	1,740	1,740	-	5.1	5.0	5.2	5.1	5.4	5.3
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	740	740	-	5.0	4.9	5.1	5.0	5.3	5.2
住居-6	スペーシア神田	1,360	1,250	1,250	-	5.2	5.1	5.3	5.2	5.5	5.4
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	514	511	△3	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1,340	1,350	10	5.3	5.2	5.3	5.2	5.6	5.5
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,840	1,840	-	5.4	5.3	5.4	5.3	5.7	5.6
住居-11	スペーシア町田	1,360	1,350	1,360	10	5.8	5.7	5.7	5.6	6.1	6.0
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2,100	2,130	30	5.7	5.6	5.6	5.5	6.0	5.9
住居-13	今池アイリス貳番館	300	195	197	2	6.6	6.6	5.9	5.9	6.9	6.9
住居-14	グラシア・フィス	1,018	944	961	17	6.2	6.1	4.9	4.8	6.5	6.4
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,890	1,930	40	5.5	5.4	5.3	5.2	5.7	5.6
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,420	1,440	20	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7
住居-17	スペーシア目黒	887	960	963	3	5.1	5.1	4.9	4.9	5.3	5.3
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,050	1,090	40	5.9	5.8	5.8	5.7	6.0	5.9
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1,440	1,440	-	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,550	2,600	50	5.7	5.6	5.6	5.5	5.8	5.7
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	945	969	24	5.3	5.1	5.1	4.9	5.5	5.3
住居-22	スペーシア白楽	844	778	801	23	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	915	925	10	5.8	5.6	5.5	5.3	6.1	5.9
住居-24	スペーシア五反田	3,043	2,570	2,620	50	5.4	5.3	5.1	5.0	5.6	5.5
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2,240	2,310	70	5.3	5.1	5.1	4.9	5.5	5.3
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	1,930	1,940	10	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1,080	1,090	10	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-28	ラルテ城東	1,075	912	897	△15	5.9	6.0	5.7	5.8	6.1	6.2

# 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23年 9月期末	平成24年 3月期末		平成23年 9月期末	平成24年 3月期末	平成23年 9月期末	平成24年 3月期末	平成23年 9月期末	平成24年 3月期末
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,020	1,000	△20	5.9	6.0	5.7	5.8	6.1	6.2
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1,780	1,830	50	5.4	5.3	5.1	5.0	5.7	5.6
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,200	2,220	20	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	842	852	10	5.3	5.2	5.0	4.9	5.6	5.5
住居-34	フィットエル大泉学園	871	705	718	13	5.4	5.3	5.1	5.0	5.7	5.6
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	352	356	4	6.2	6.1	6.0	5.9	6.4	6.3
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	645	654	9	6.2	6.1	6.0	5.9	6.4	6.3
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1,020	1,020	-	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,130	2,170	40	5.4	5.3	5.2	5.1	5.6	5.5
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	938	936	△2	5.9	5.8	5.8	5.7	6.0	5.9
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,840	1,860	20	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,280	2,310	30	5.3	5.2	5.0	4.9	5.6	5.5
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	894	911	17	5.4	5.3	5.0	4.9	5.7	5.6
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	616	622	6	5.4	5.3	5.0	4.9	5.7	5.6
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,770	1,770	-	5.2	5.1	4.9	4.8	5.5	5.4
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,110	2,140	30	6.1	6.0	6.1	6.0	6.2	6.1
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	726	738	12	6.0	5.9	6.0	5.9	6.1	6.0
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	728	737	9	5.3	5.2	5.4	5.3	5.6	5.5
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,660	1,690	30	5.9	5.8	5.8	5.7	6.2	6.1
住居-51	プライムメゾン東桜	1,140	1,230	1,240	10	6.0	5.9	5.8	5.7	6.3	6.2
住居-52	プライムメゾン萱場公園	640	668	679	11	6.1	6.0	6.0	5.9	6.4	6.3
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	714	738	733	△5	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-54	ミテツァC6	2,260	2,300	2,300	-	5.5	5.3	5.3	5.1	5.7	5.5
住居-55	マスト博多	1,920	-	1,960		-	6.4	-	5.9	-	6.6
住居-56	プラチナコート錦糸町	1,050	-	1,124		-	5.2	-	4.9	-	5.4
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	1,450	-	1,570		-	5.4	-	5.5	-	5.7
住居小計		80,830	69,372	73,994	735 (注4)	5.5	5.5	5.4	5.3	5.8	5.7

# 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23年 9月期末	平成24年 3月期末		平成23年 9月期末	平成24年 3月期末	平成23年 9月期末	平成24年 3月期末	平成23年 9月期末	平成24年 3月期末
商業-1	浜松プラザ(注5)	6,477	11,900	5,615	△6,284	6.3	6.4	6.1	6.2	6.6	6.6
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	895	895	-	4.7	4.7	4.4	4.4	5.0	5.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注6)	4,697	3,838	3,786	△51	-	-	-	-	-	-
商業-4	b-town南青山	1,530	1,260	1,200	△60	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	1,540	△10	5.4	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,500	1,500	-	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	1,110	1,120	10	6.3	6.3	6.2	6.2	6.4	6.4
商業小計		20,175	23,173	16,777	△6,396	5.8	5.8	5.6	5.7	6.0	6.0
ポートフォリオの合計		101,006	92,545	90,771	△5,661 (注4)	5.6	5.5	5.4	5.3	5.8	5.8

(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24年3月期末(第13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を記載しています。また、平成23年9月期末(第12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又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第二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23年9月期(第12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24年3月期(第13期)に取得した3物件は除いています)。

(注5) 浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストからなる複合型商業施設であり、平成17年7月28日に15,360百万円で取得し運用を開始しました。平成24年3月30日にその一部を譲渡しており、平成24年3月期(第13期)末現在において本投資法人は浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」及び「平成24年3月期末算定価額」は当該準共有持分49%に対応する金額となっており、当該譲渡部分は含んでいません。

(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23年9月期末 (第12期)	平成24年3月期末 (第13期)	平成23年9月期末 (第12期)	平成24年3月期末 (第13期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.1	6.0~6.1*	6.2~6.4*	6.0~6.4*

\* 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24年3月末現在の残高(注2)	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	株式会社日本政策投資銀行	H19.8.2	941百万円	2.22000%	固定	H24.8.2	(注5)	無担保	
	株式会社みずほコーポレート銀行		470百万円						
	株式会社三井住友銀行		470百万円						
	農林中央金庫			2,352百万円	0.93643%	変動	H24.8.2	(注5)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.2	1,176百万円						
	株式会社三井住友銀行		1,176百万円						
	株式会社七十七銀行			500百万円	1.13643%	変動	H25.2.28	(注5)	無担保
	株式会社広島銀行	H22.8.31	500百万円						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,200百万円						
	三菱UFJ信託銀行株式会社			1,342百万円	1.13643%	変動	H25.2.28	(注6)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.10.1	500百万円						
	みずほ信託銀行株式会社		500百万円						
三菱UFJ信託銀行株式会社			1,300百万円	500百万円					
株式会社りそな銀行		500百万円							
	小計		13,929百万円						
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	H22.7.30	500百万円	1.42000%	固定	H26.2.28	(注5)	無担保	
	住友信託銀行株式会社(注4)		2,000百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,205百万円						
	みずほ信託銀行株式会社		1,484百万円						
	株式会社三井住友銀行		2,146百万円						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000百万円						
	株式会社山口銀行		500百万円						
	株式会社りそな銀行		1,300百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.2.28	4,954百万円	1.43000%	固定	H26.8.31	(注5)	無担保	
	株式会社三井住友銀行	3,954百万円							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円	1.03643%	変動	H25.8.31	(注5)	無担保	
	株式会社あおぞら銀行	H23.2.28	1,500百万円						
	住友信託銀行株式会社(注4)		1,500百万円						
	中央三井信託銀行株式会社(注4)			1,500百万円	1.57000%	固定	H28.2.29	(注5)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.5.9	600百万円						
	株式会社三井住友銀行		600百万円	1.03643%	変動	H25.8.30	(注6)	無担保	
	株式会社日本政策投資銀行		2,000百万円						
	株式会社みずほコーポレート銀行			425百万円	1.57000%	固定	H28.2.29	(注5)	無担保
株式会社三井住友銀行	H23.5.9	425百万円							
株式会社みずほコーポレート銀行			100百万円	1.03643%	変動	H25.8.30	(注6)	無担保	
みずほ信託銀行株式会社	H23.6.10	400百万円							
株式会社三井住友銀行			500百万円	1.03643%	変動	H25.8.30	(注6)	無担保	
株式会社三菱東京UFJ銀行		600百万円							
三菱UFJ信託銀行株式会社			200百万円	500百万円					
株式会社りそな銀行		500百万円							

# 有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	平成24年3月末現在の残高(注2)	利率(注3)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	H23.7.29	1,500百万円	1.15900%	固定(注7)	H27.2.27	(注5)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		500百万円					
	株式会社三井住友銀行		500百万円					
	株式会社りそな銀行		950百万円					
	株式会社池田泉州銀行	H24.2.1	500百万円	0.99850%	固定(注7)	H27.2.27	(注6)	無担保
	株式会社静岡銀行		500百万円					
	株式会社七十七銀行		500百万円					
	信金中央金庫		500百万円					
	株式会社広島銀行		500百万円					
	株式会社みずほコーポレート銀行		700百万円					
	株式会社あおぞら銀行		100百万円					
	信金中央金庫		100百万円					
	住友信託銀行株式会社(注4)	100百万円	H24.3.2	1.18975%	固定(注7)	H29.2.28	(注6)	無担保
	株式会社みずほコーポレート銀行	200百万円						
	みずほ信託銀行株式会社	200百万円						
	株式会社三井住友銀行	200百万円						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	100百万円						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	300百万円						
	株式会社りそな銀行	200百万円						
	株式会社日本政策投資銀行	1,200百万円						
株式会社福岡銀行	500百万円	H24.3.8	1.19475%	固定(注7)	H29.2.28	(注8)	無担保	
株式会社みずほコーポレート銀行	400百万円							
株式会社三井住友銀行	1,100百万円							
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300百万円							
株式会社山口銀行	500百万円							
小計	43,646百万円							
借入金計	57,575百万円							

## 有利子保証金

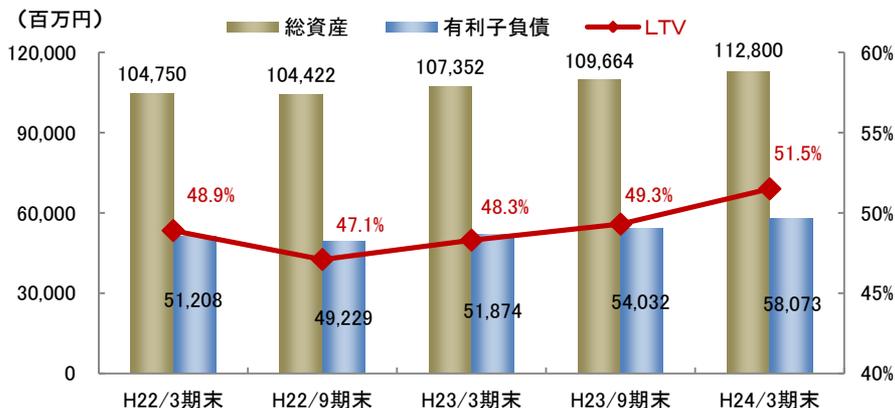
	相手先	受入日	平成24年3月末現在の残高(注2)	利率(注3)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	497百万円	2.00000%	固定	H27.10.31(注9)	—	有担保
	有利子保証金計		497百万円					

**有利子負債合計 58,073百万円**

(注1) 平成24年3月末現在において短期借入金に該当する借入れ及び投資法人債の発行はありません。(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24年3月31日現在の利率を記載しています。  
 (注4) 平成24年4月1日の合併により、本書の日付現在は、「三井住友信託銀行株式会社」となっています。(注5) 既存借入金の返済資金 (注6) 不動産信託受益権の取得資金  
 (注7) 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。(注8) 第2回無担保投資法人債の償還資金  
 (注9) 平成24年3月以降は、毎月11,572千円ずつ返済

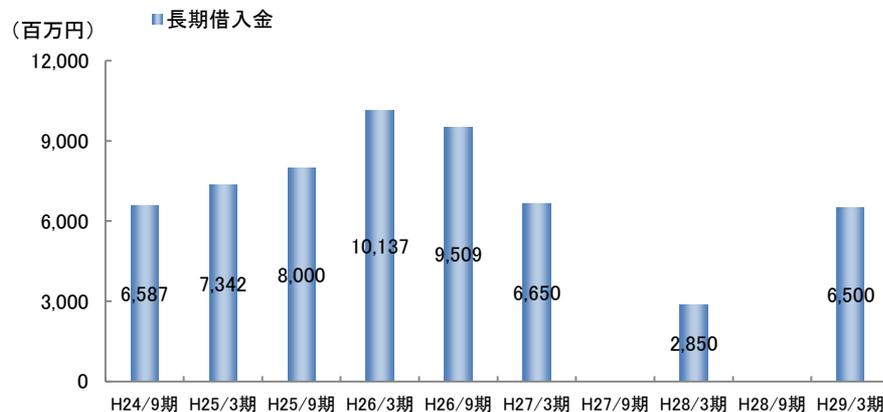
# 有利子負債に係る主要な財務指標の推移

## 総資産額・有利子負債総額・LTVの推移 (注1,2)

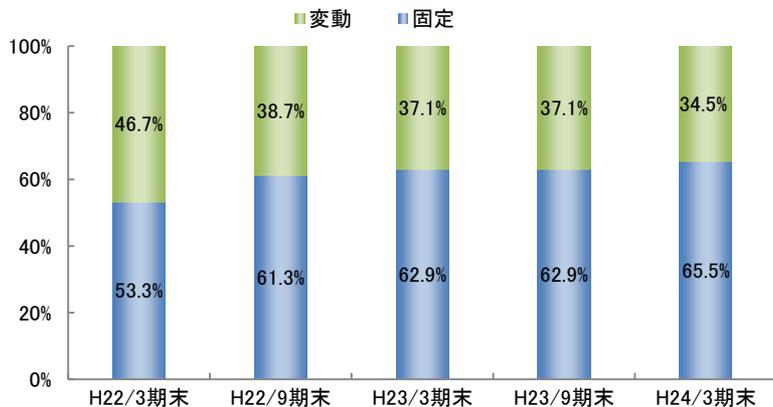


## 返済期限の分散状況 (注3,4)

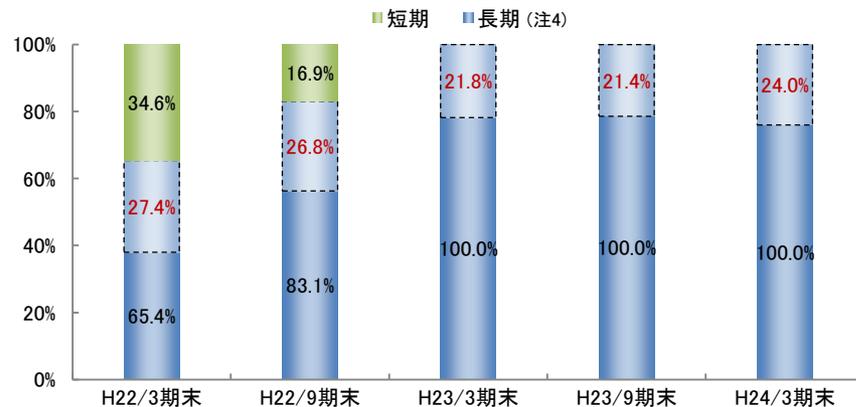
平成24年3月末現在



## 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)



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2) 上記比率は、小数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。

# 平成24年3月末現在の投資主概況

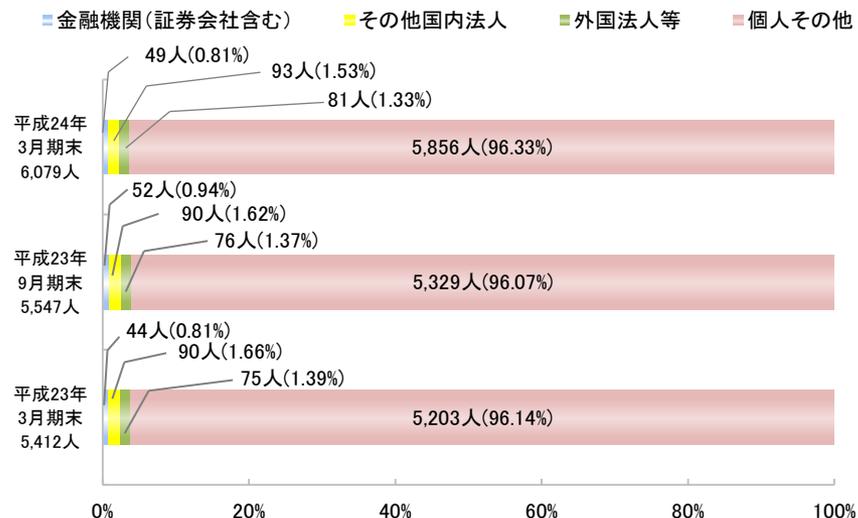
## 主要な投資主

氏名又は名称	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)	25,519	22.17
ゴールドマンサックスインターナショナル	10,707	9.30
積水ハウス株式会社	7,800	6.77
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,666	5.79
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,938	5.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,913	5.13
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアーツ 613	3,627	3.15
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,274	2.84
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	3,000	2.60
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	2.25
<b>合 計</b>	<b>75,044</b>	<b>65.21</b>

■平成24年5月11日までに提出された主要な大量保有報告書(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。

氏名又は名称	ター投資顧問株式会社	みずほ信託銀行株式会社	DIAMアセットマネジメント株式会社	三井住友トラスト・ホールディングス株式会社
保有株券等の数(総数)	17,278口	9,940口	14,202口	11,004口
株券等の保有割合	15.02%	8.64%	12.34%	9.56%
提出日	H23.3.7	H24.3.23	H24.3.26	H24.4.19

## 投資主の状況



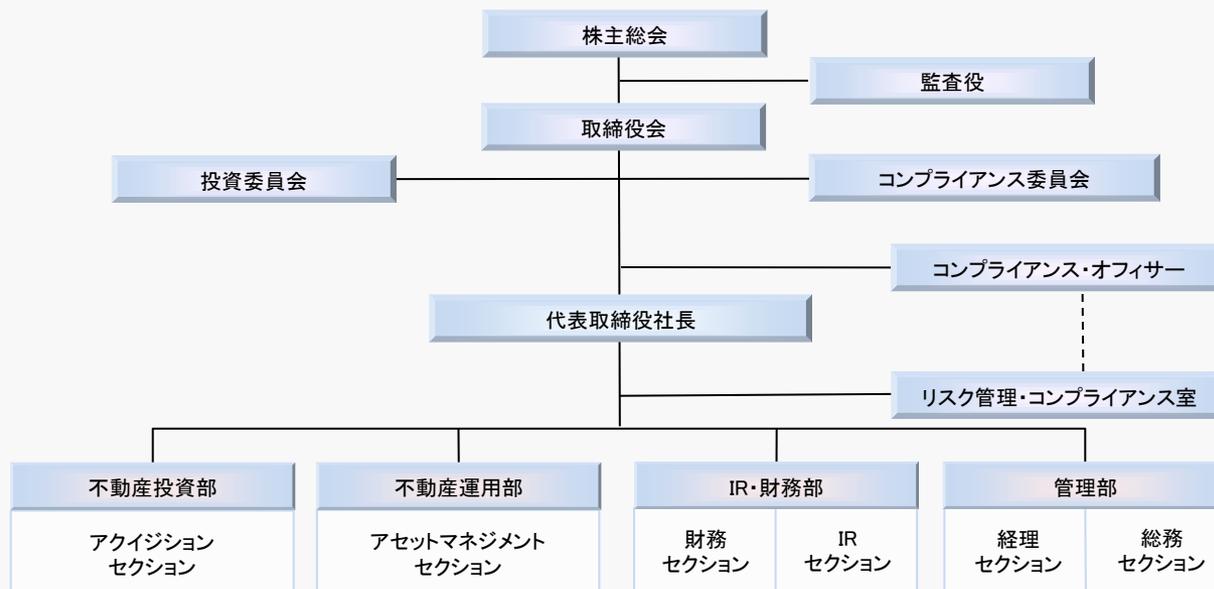
# 資産運用会社の概要

## 資産運用会社の運用体制

平成24年5月17日現在

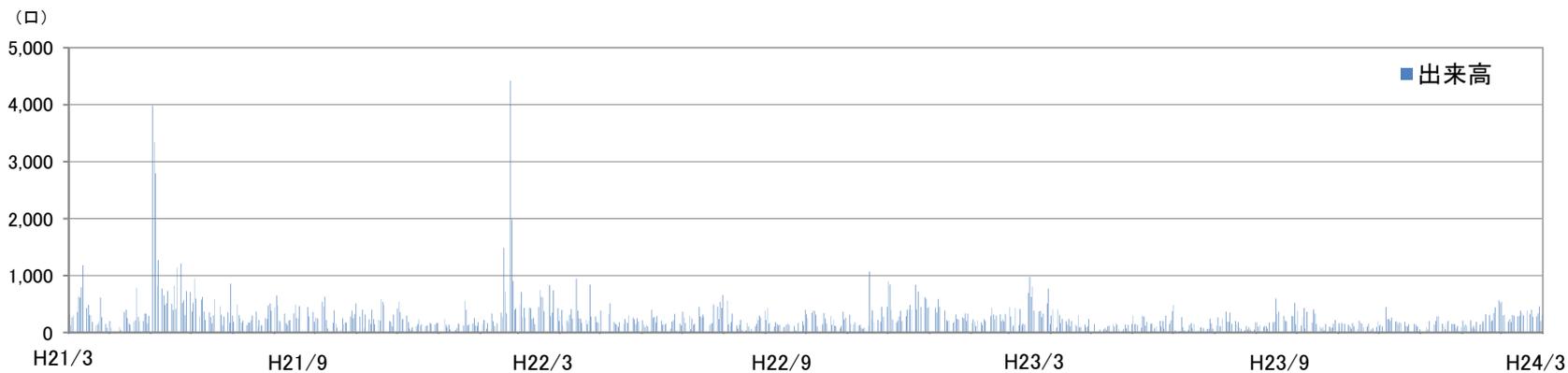
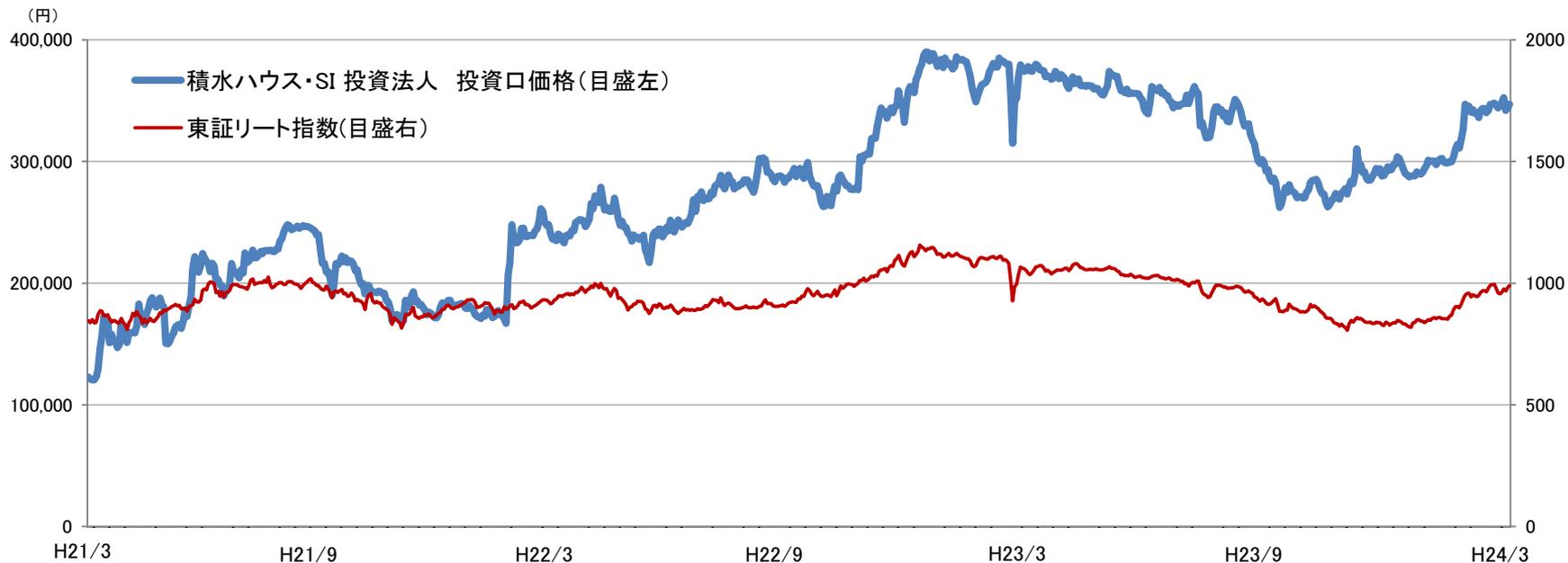
商号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)
設立	平成16年7月28日
資本金	200百万円
株主	積水ハウス株式会社(75%出資) 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
役職員数	32名(非常勤役員除く)
組織図	

役員一覧	
代表取締役社長	井上 順一
専務取締役(常勤)	坂本 光司 (IR・財務部・不動産投資部・管理部担当)
取締役(常勤)	桂 正樹 (不動産運用部担当)
取締役(非常勤)	稲澤 良樹 (積水ハウス 経理財務部 部長)
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) 部長)
監査役(非常勤)	吉本 継蔵 (積水ハウス 秘書部 部長)



# 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。