

2017年10月期 決算短信(R E I T)

2017年12月13日

不動産投資信託証券発行者名 積水ハウス・リート投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3309 U R L <http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 井上 順一
 資 産 運 用 会 社 名 積水ハウス投資顧問株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 井上 順一
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 木田 敦宏
 (T E L) 03-6447-4870

有価証券報告書提出予定日 2018年1月24日 分配金支払開始予定日 2018年1月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年10月期の運用、資産の状況(2017年5月1日～2017年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年10月期	4,580	10.5	2,987	10.5	2,626	10.3	2,625	10.3
2017年 4月期	4,144	2.1	2,704	1.5	2,381	2.6	2,380	2.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年10月期	2,737	2.4	1.3	57.3
2017年 4月期	2,663	2.3	1.3	57.5

(注) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年10月期	2,710	2,625	0	0	100.0	2.3
2017年 4月期	2,663	2,380	0	0	100.0	2.3

(注) 2017年10月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年10月期	207,142	112,815	54.5	116,424
2017年 4月期	189,627	102,421	54.0	114,565

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年10月期	2,836	△21,142	14,803	8,274
2017年 4月期	3,822	△66	△2,321	11,777

2. 2018年4月期(2017年11月1日～2018年4月30日)及び2018年10月期(2018年5月1日～2018年10月31日)の運用状況の予想
(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年 4月期	4,646	1.4	2,992	0.2	2,617	△0.3	2,616	△0.3	2,700	0
2018年10月期	4,655	0.2	2,968	△0.8	2,597	△0.8	2,596	△0.8	2,680	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2018年4月期) 2,700円 (2018年10月期) 2,679円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2017年10月期	969,000口	2017年 4月期	894,000口
② 期末自己投資口数	2017年10月期	-口	2017年 4月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「2018年4月期及び2018年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は最近の有価証券報告書（2017年7月28日提出。以下同じです。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとして、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

本投資法人は、主として商業用不動産(注1)に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを方針としており、特に、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産をプライム・プロパティと呼称し、投資対象の中核と位置付けています。

上記方針に基づき、本投資法人は上場日である2014年12月3日に3物件（取得価格(注2)の合計114,300百万円）を取得して実質的な運用を開始、2015年5月19日に1物件（取得価格38,600百万円）を取得、2016年5月24日に3物件（取得価格の合計26,650百万円、うち1物件は取得済物件の追加取得）を取得、更に、2017年5月24日に2物件（取得価格の合計21,200百万円、2物件ともに取得済物件の追加取得）を取得し、2017年10月31日現在（以下「当期末現在」といいます。）、本投資法人が保有する資産は6物件（取得価格の合計200,750百万円）となっています。

(注1) 「商業用不動産」とは、主たる用途がオフィスビル、商業施設及びホテル等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。以下同じです。

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が緩やかに持ち直しを示す中、企業収益の改善が継続し、緩やかな回復基調が続きました。

不動産売買市場においては、依然として物件取得競争が過熱感を帯びているものの、低水準に推移する空室率、資金調達について大きな環境変化がないこと等を背景に投資家の物件取得意欲は高い中、優良な物件は品薄状態であり、期待利回りが低位で推移している状況にあります。

また、オフィス賃貸市場においては、堅調な需要を背景に、東京都心部に加え、地方主要都市においても空室率は緩やかに低下しています。

一方、商業施設を取り巻く環境については、日本銀行の「経済・物価情勢の展望（2017年10月）」によると、百貨店売上高は持ち直しており、全国スーパー売上高は緩やかな増加傾向にあり、コンビニエンスストア売上高も増加基調が続いているなど、個人消費は底堅さを増しています。そうした動向を受け、出店需要は堅調に推移し、賃料も全国的に横ばいを維持しています。

ホテルについては、2017年7月から9月の訪日外国人旅行者数は約744万人で前年同期比18.8%の増加となるなど、訪日外国人旅行者数は依然増加しており、主要都市の7月から9月の客室稼働率は全国平均で昨年を上回る高水準で推移するなど、好調を維持しています。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、2017年5月24日に「ガーデンシティ品川御殿山（第3回取得部分）」（東京都品川区、取得価格4,000百万円）及び「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」（大阪府大阪市中央区、取得価格17,200百万円）の不動産を信託財産とする不動産信託受益権を取得しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は6物件であり、取得価格の合計は200,750百万円、総賃貸可能面積は112,032.96㎡です。また、6物件のうち5物件は積水ハウスを賃借人とするマスターリース契約が、1物件は1テナントを賃借人とする長期賃貸借契約が、それぞれ締結されており、当期末現在の稼働率は100.0%です。

(エ) 資金調達の詳細

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、当期において、2017年5月24日に公募による新投資口の発行（71,400口）及び2017年6月12日に第三者割当による新投資口の発行（3,600口）を実施し、これにより、当期末現在の出資総額は110,189百万円、発行済投資口の総口数は969,000口となっています。

b. 資金の借入れ及び投資法人債の発行について

本投資法人は、不動産信託受益権（2物件）の取得に際し、取得資金及び関連費用に充当するため、2017年5月24日付で総額7,600百万円の短期借入金調達しました。この短期借入金のうち3,500百万円については、2017年6月12日に実施した第三者割当による新投資口発行による調達資金及び手元資金並びに2017年7月13日付で発行した本投資法人として第2回目となる総額3,000百万円の投資法人債による調達資金及び手元資金により、2017年6月15日及び2017年7月14日付でそれぞれ一部期限前返済を実施しました。上記期限前返済を除いた短期借入金4,100百万円については、2017年8月31日付で長期借入金への借換えを実施し、返済期日の分散化及び長期化並びに金利の一部固定化を図りました。

その結果、当期末現在において有利子負債残高は84,400百万円、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は40.7%となりました。

c. 格付について

本投資法人の、当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	債券格付 AA-

(オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益4,580百万円（前期比10.5%増）、営業利益2,987百万円（前期比10.5%増）、経常利益2,626百万円（前期比10.3%増）となり、当期純利益は2,625百万円（前期比10.3%増）となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,710円（前期比1.8%増）となりました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済においては、内閣府の「月例経済報告(平成29年11月)」によると、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。

一方で、米国の政策運営や北朝鮮問題等の海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えられます。

オフィス賃貸市場については、今後の東京エリアの大量供給の影響に留意する必要があるものの、引き続き堅調な企業業績を背景に地方都市を含め、底堅い需要が継続するものと思われれます。

不動産売買市場に関しては、国内外の金融市場においてリスク回避的な動きが強まるなどの環境変化がない場合には、期待利回りが低位で推移する状況は当面続いていくものと考えられます。

ホテルについては、訪日外国人旅行者数の増加と堅調な日本人需要に支えられ、高い稼働率水準が続くと考えられます。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、次期以降も引き続き、主な投資対象と位置付ける商業用不動産の中でも、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、これまでに商業用不動産を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。また、一方で積水ハウス投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)独自の取り組みによる投資機会も探索することで、ポートフォリオの分散の進展に努めていきます。

主たる投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見のある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市を中核とする三大都市圏(注)とする方針です。

本投資法人は、積水ハウスとの間でパイプライン・サポート契約を締結しており、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供並びに(d)保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート(パイプラインサポート)を積水ハウスより受けることができます。また、本投資法人は、積水ハウスより、(a)保有資産に関するプロパティ・マネジメント業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用にかかわる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等を始めとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、

(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)マスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

本投資法人は、これらの外部成長及び内部成長のための積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用し、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

(注)「三大都市」とは、東京23区、大阪市及び名古屋市をいいます。また、「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

(ウ) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景にメガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くとともに、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、返済期限の分散化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。

また、総資産LTVについては、資金余力の確保に留意して40%~50%の水準で保守的に運営する方針としており、前期末時点において40.8%であった本投資法人の総資産LTVは、当期末現在においては40.7%となりました。

なお、本投資法人は、引き続き安定的かつ健全な財務運営に努めるとともに、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、2017年11月30日付で、2017年11月30日に返済期限が到来した総額14,000百万円の借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

<固定金利借入れ>

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3) (注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済方法 (注6)	担保
長期	株式会社三菱東京 UFJ銀行	750	0.32000%	2017年 11月30日	左記借入先を 貸付人とする 2017年 11月28日付の 個別ローン契約 に基づく借入れ	2022年 7月13日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	1,200	0.35341%					
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	750	0.34000%			2023年 5月31日		
	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	1,200	0.42622%					

(注1) 協調融資団は、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行より組成されます。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日は、2018年5月末日を初回とし、以降毎年5月末日及び11月末日並びに元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注4) 初回の利息計算期間は、2017年11月30日から2018年5月末日です。

(注5) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注6) 本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

＜変動金利借入れ＞

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3) (注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注7)	返済方法 (注8)	担保
長期	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	5,050	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) に0.21% を加えた利率 (注5)	2017年 11月30日	左記借入先を 貸付人とする 2017年 11月28日付の個 別ローン契約に 基づく借入れ	2022年 7月13日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	5,050	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) に0.26% を加えた利率 (注6)			2023年 5月31日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、農林中央金庫及びみずほ信託銀行株式会社より組成されます。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注4) 利払日は、2017年12月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。なお、初回の利息計算期間は、2017年11月30日から2017年12月末日です。

(注5) 金利スワップ契約の締結より、金利は、実質的に0.34800%で固定されています。

(注6) 金利スワップ契約の締結より、金利は、実質的に0.41800%で固定されています。

(注7) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注8) 本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④次期の業績に関する見通し

2018年4月期(2017年11月1日～2018年4月30日)及び2018年10月期(2018年5月1日～2018年10月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2018年4月期及び2018年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2018年 4月期	4,646	2,992	2,617	2,616	2,700	0
2018年10月期	4,655	2,968	2,597	2,596	2,680	0

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

2018年4月期及び2018年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2018年4月期(第7期) : 2017年11月1日～2018年4月30日(181日) 2018年10月期(第8期) : 2018年5月1日～2018年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年10月期(第6期)末現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権(合計6物件)を前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、2017年10月期(第6期)末現在効力を有する賃貸借契約等をもとに、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、2017年10月期(第6期)に取得した2物件のうち、ガーデンシティ品川御殿山(第3回取得部分)の2018年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2018年10月期(第8期)から費用計上することを想定しており、本町ガーデンシティ(ホテル部分)の2018年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2018年1月1日～2018年4月30日の4か月分相当を2018年4月期(第7期)に費用計上することを想定しています。 ・公租公課は、2018年4月期(第7期)に372百万円、2018年10月期(第8期)に398百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、資産運用会社(積水ハウス投資顧問株式会社)が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年4月期(第7期)に731百万円、2018年10月期(第8期)に733百万円を見込んでいます。 ・資産運用報酬については、2018年4月期(第7期)に369百万円、2018年10月期(第8期)に368百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2018年4月期(第7期)に14百万円、2018年10月期(第8期)に14百万円を見込んでいます。 ・支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2018年4月期(第7期)に357百万円、2018年10月期(第8期)に353百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年10月期(第6期)末現在、本投資法人の借入金残高は79,400百万円、投資法人債残高は5,000百万円、有利子負債総額は84,400百万円です。上記借入金残高及び投資法人債残高は、2018年10月期(第8期)末まで変動がないことを前提としています。 ・2017年10月期(第6期)末現在の総資産LTVは40.7%であり、2018年4月期(第7期)末及び2018年10月期(第8期)末の総資産LTVは同程度で推移することを見込んでいます。 ・総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産LTV = 有利子負債総(見込)額 ÷ 総資産(見込)額 × 100

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済である969,000口を前提としており、その後、2018年10月期（第8期）未までに新投資口発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,115,187	1,756,618
信託現金及び信託預金	7,662,531	6,518,376
営業未収入金	16,709	19,330
前払費用	84,523	76,198
繰延税金資産	16	7
未収消費税等	—	372,744
その他	11,350	—
流動資産合計	11,890,319	8,743,275
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,345,801	59,604,170
減価償却累計額	△2,678,821	△3,399,530
信託建物（純額）	50,666,979	56,204,639
信託構築物	672,428	683,807
減価償却累計額	△43,390	△52,592
信託構築物（純額）	629,038	631,215
信託機械及び装置	411	921
減価償却累計額	△23	△58
信託機械及び装置（純額）	387	862
信託工具、器具及び備品	1,259	1,259
減価償却累計額	△297	△447
信託工具、器具及び備品（純額）	961	811
信託土地	126,120,644	141,218,283
信託建設仮勘定	9,699	—
有形固定資産合計	177,427,710	198,055,813
無形固定資産		
その他	3,882	3,147
無形固定資産合計	3,882	3,147
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,181	20,181
長期前払費用	239,863	227,164
投資その他の資産合計	260,044	247,345
固定資産合計	177,691,637	198,306,306
繰延資産		
投資法人債発行費	17,453	35,045
投資口交付費	28,026	57,907
繰延資産合計	45,479	92,952
資産合計	189,627,436	207,142,534

(単位：千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	130,929	172,924
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,000,000
未払金	376,804	402,587
未払費用	79,170	82,238
未払法人税等	938	743
未払消費税等	284,571	—
流動負債合計	14,872,413	14,658,493
固定負債		
投資法人債	2,000,000	5,000,000
長期借入金	61,300,000	65,400,000
信託預り敷金及び保証金	9,033,710	9,268,730
固定負債合計	72,333,710	79,668,730
負債合計	87,206,123	94,327,223
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,040,294	110,189,294
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,381,018	2,626,016
剰余金合計	2,381,018	2,626,016
投資主資本合計	102,421,312	112,815,310
純資産合計	※1 102,421,312	※1 112,815,310
負債純資産合計	189,627,436	207,142,534

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,121,417	※1 4,550,426
その他賃貸事業収入	※1 22,970	※1 30,081
営業収益合計	4,144,387	4,580,508
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,053,022	※1 1,178,033
資産運用報酬	332,503	359,562
資産保管手数料	3,520	3,526
一般事務委託手数料	11,820	11,485
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	35,864	36,614
営業費用合計	1,440,331	1,592,823
営業利益	2,704,056	2,987,685
営業外収益		
受取利息	50	46
還付加算金	1,521	—
補助金収入	10,935	—
営業外収益合計	12,507	46
営業外費用		
支払利息	283,125	293,464
投資法人債利息	3,383	5,568
融資関連費用	39,818	43,160
投資口交付費償却	7,006	14,384
投資法人債発行費償却	934	2,258
その他	515	2,416
営業外費用合計	334,784	361,252
経常利益	2,381,779	2,626,479
税引前当期純利益	2,381,779	2,626,479
法人税、住民税及び事業税	945	750
法人税等調整額	△5	9
法人税等合計	940	759
当期純利益	2,380,839	2,625,719
前期繰越利益	179	296
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,381,018	2,626,016

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	100,040,294	2,321,003	2,321,003	102,361,297	102,361,297
当期変動額					
剰余金の配当		△2,320,824	△2,320,824	△2,320,824	△2,320,824
当期純利益		2,380,839	2,380,839	2,380,839	2,380,839
当期変動額合計	—	60,015	60,015	60,015	60,015
当期末残高	※1 100,040,294	2,381,018	2,381,018	102,421,312	102,421,312

当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	100,040,294	2,381,018	2,381,018	102,421,312	102,421,312
当期変動額					
新投資口の発行	10,149,000			10,149,000	10,149,000
剰余金の配当		△2,380,722	△2,380,722	△2,380,722	△2,380,722
当期純利益		2,625,719	2,625,719	2,625,719	2,625,719
当期変動額合計	10,149,000	244,997	244,997	10,393,997	10,393,997
当期末残高	※1 110,189,294	2,626,016	2,626,016	112,815,310	112,815,310

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日
I. 当期末処分利益	2,381,018,583円	2,626,016,489円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,380,722,000円 (2,663円)	2,625,990,000円 (2,710円)
III. 次期繰越利益	296,583円	26,489円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数894,000口の整数倍の最大値となる2,380,722,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数969,000口の整数倍の最大値となる2,625,990,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,381,779	2,626,479
減価償却費	650,209	730,830
投資法人債発行費償却	934	2,258
投資口交付費償却	7,006	14,384
受取利息	△50	△46
支払利息	286,509	299,032
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,543	△2,621
未収消費税等の増減額 (△は増加)	461,715	△372,744
前払費用の増減額 (△は増加)	3,593	8,324
長期前払費用の増減額 (△は増加)	35,763	12,698
営業未払金の増減額 (△は減少)	△31,608	58,926
未払金の増減額 (△は減少)	26,524	28,855
未払消費税等の増減額 (△は減少)	284,571	△284,571
その他	△10,886	11,350
小計	4,103,606	3,133,158
利息の受取額	50	46
利息の支払額	△280,352	△295,964
法人税等の支払額	△823	△945
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,822,480	2,836,294
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	△68,745	△21,377,917
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,177	235,020
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△180	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△66,747	△21,142,896
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	—	7,600,000
短期借入金の返済による支出	—	△7,600,000
長期借入れによる収入	—	4,100,000
投資法人債の発行による収入	—	2,980,150
投資口の発行による収入	—	10,104,734
分配金の支払額	△2,321,072	△2,381,007
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,321,072	14,803,877
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,434,660	△3,502,724
現金及び現金同等物の期首残高	10,343,058	11,777,719
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,777,719	※1 8,274,994

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>6～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>36～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	6～65年	構築物	36～40年	機械及び装置	10～18年	工具、器具及び備品	2～6年
建物	6～65年								
構築物	36～40年								
機械及び装置	10～18年								
工具、器具及び備品	2～6年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当ありません。当期は78,845千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、資産除去債務及び、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日		当期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	4,109,999		4,538,496	
その他	11,418	4,121,417	11,930	4,550,426
その他賃貸事業収入				
附加使用料	17,447		24,706	
その他	5,522	22,970	5,375	30,081
不動産賃貸事業収益合計		4,144,387		4,580,508
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	24,779		24,546	
管理委託料	24,996		26,177	
信託報酬	2,265		2,704	
水道光熱費	18,253		20,595	
公租公課	296,203		334,107	
損害保険料	6,151		6,291	
修繕費	25,632		28,342	
減価償却費	649,474		730,095	
その他賃貸事業費用	5,266	1,053,022	5,171	1,178,033
不動産賃貸事業費用合計		1,053,022		1,178,033
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,091,364		3,402,475

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	当期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	894,000口	969,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	当期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日
現金及び預金	4,115,187	1,756,618
信託現金及び信託預金	7,662,531	6,518,376
現金及び現金同等物	11,777,719	8,274,994

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
1年以内	8,178,120	9,159,073
1年超	38,316,796	35,656,637
合計	46,494,917	44,815,711

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス投資顧問株式 会社代表取締役	—	積水ハウス投資顧 問株式会社への資 産運用報酬の支払 (注1)	332,503	未払金	359,103

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス投資顧問株式 会社代表取締役	—	積水ハウス投資顧 問株式会社への資 産運用報酬の支払 (注1)	391,362 (注2)	未払金	388,327

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬31,800千円が含まれています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	2,724,312	不動産賃貸事業
非開示(注)	1,088,998	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しません。なお、当該顧客は積水ハウスのグループ会社には該当しません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,151,016	不動産賃貸事業
非開示(注)	1,088,998	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しません。なお、当該顧客は積水ハウスのグループ会社には該当しません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	当期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日
1口当たり純資産額	114,565円	116,424円
1口当たり当期純利益	2,663円	2,737円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	当期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日
当期純利益 (千円)	2,380,839	2,625,719
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,380,839	2,625,719
期中平均投資口数 (口)	894,000	959,253

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降、当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額 (百万円)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2014年 9月 8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2014年12月 2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
2014年12月24日	第三者 割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
2015年 5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
2015年 6月12日	第三者 割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
2016年 5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
2016年 6月21日	第三者 割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)
2017年 5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注8)
2017年 6月12日	第三者 割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注9)

(注1) 2014年9月8日に1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円(発行価額106,150円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金のうち一部を借入金の返済資金の一部に充当し、残余を新規物件の取得資金の一部に充当しました。

(注4) 1口当たり発行価格131,917円(発行価額127,587円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額127,587円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格127,140円(発行価額122,967円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格139,912円(発行価額135,320円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の異動はありません。
役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 資産運用会社の役員

当期中における本資産運用会社の役員の異動はありません。
役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域等	当期 (2017年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィスビル	三大都市圏	180,785	87.3
		その他地域	—	—
	ホテル	三大都市圏	17,270	8.3
		その他地域	—	—
小計			198,055	95.6
預金・その他の資産			9,086	4.4
資産総額計			207,142	100.0
負債総額			94,327	45.5
純資産総額			112,815	54.5

(注1) 「保有総額」は、当期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

(2) 投資資産

- ① 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。
- ② 投資不動産物件
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 価格及び投資比率

区分	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得年月日
オフィスビル	J-1	ガーデンシティ 品川御殿山(注6)	東京都 品川区 北品川	59,600	29.7	58,974	71,000	2014年 12月3日 2016年 5月24日 2017年 5月24日
	J-2	御殿山SHビル	東京都 品川区 北品川	51,500	25.7	50,722	58,500	2014年 12月3日
	J-3	本町南 ガーデンシティ	大阪府 大阪市 中央区	23,100	11.5	22,481	28,600	2014年 12月3日
	J-4	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (注7)	大阪府 大阪市 中央区	38,600	19.2	37,888	44,600	2015年 5月19日
	J-5	HK淀屋橋 ガーデン アベニュー	大阪府 大阪市 中央区	4,400	2.2	4,391	5,570	2016年 5月24日
	J-6	広小路ガーデン アベニュー	愛知県 名古屋市 中村区	6,350	3.2	6,326	7,110	2016年 5月24日
ホテル	J-4	本町ガーデンシティ (ホテル部分) (注7)	大阪府 大阪市 中央区	17,200	8.6	17,270	17,700	2017年 5月24日
合計				200,750	100.0	198,055	233,080	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を国内と海外に分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「期末帳簿価額」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注5) 「期末算定価額」は、各不動産鑑定評価書に記載された評価額（当期末現在を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2014年12月3日付で、4階、7階及び8階の専有部分の全て並びに2階、3階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の2,103,349（約54.5%））（以下単に「第1回取得部分」ということがあります。）を、2016年5月24日付で、2階、3階、5階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の820,252（約21.3%））（以下単に「第2回取得部分」ということがあります。）を、2017年5月24日付で、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の200,039（約5.2%））（以下単に「第3回取得部分」ということがあります。）を、それぞれ取得しています。

(注7) 本投資法人は、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、2015年5月19日付で、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」又は単に「オフィスビル部分」ということがあります。）（専有面積の割合は建物全体の専有面積の約52.7%です。なお、敷地権割合は事務所部分100,000分の68,645、店舗部分100,000分の1,104の合計100,000分の69,749（約69.7%）です。）を、2017年5月24日付で、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」又は単に「ホテル部分」ということがあります。）（専有面積の割合は建物全体の専有面積の約47.3%です。なお、敷地権割合は100,000分の30,251（約30.3%）です。）を、それぞれ取得し、「本町ガーデンシティ」の建物の区分所有権及びそれに伴う敷地権並びに附属建物の全てを保有しています。なお、「本町ガーデンシティ」には規約共用部分（駐車場、管理事務所等）の共有持分が含まれますが、これに伴う敷地権割合はありません。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

本投資法人が当期末現在において保有する資産に係る賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は、以下のとおりです。

a. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	竣工年月	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
J-1	ガーデンシティ 品川御殿山	2011年2月	1,307	28.5	1	31,236.34	31,236.34	100.0
J-2	御殿山SHビル	2011年2月	1,088	23.8	1	19,999.97	19,999.97	100.0
J-3	本町南 ガーデンシティ	2011年2月	586	12.8	1	16,699.46	16,699.46	100.0
J-4	本町 ガーデンシティ	2010年5月	オフィスビル部分					
			903	19.7	1	17,006.94	17,006.94	100.0
			ホテル部分					
			352	7.7	1	18,092.98	18,092.98	100.0
J-5	HK淀屋橋 ガーデン アベニュー	2015年7月	151	3.3	1(7)	4,554.52	4,554.52	100.0
J-6	広小路ガーデン アベニュー	2011年3月	189	4.1	1(9)	4,442.75	4,442.75	100.0
合計			4,580	100.0	2(16)	112,032.96	112,032.96	100.0

(注1) 「不動産賃貸事業収益 [期間中]」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「不動産賃貸事業収益 [期間中]」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、総不動産賃貸事業収益に対する各物件の不動産賃貸事業収益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「対総不動産賃貸事業収益比率」の値の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注3) 「テナント数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載の上、当該物件につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当該物件に係るエンドテナント数を括弧書きで記載しています。なお、合計欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件に係るエンドテナント数の合計を括弧書きで記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられるものを、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約書）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄についてはポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 主要なテナントの概要

本投資法人が当期末現在において保有する資産に係る主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が本投資法人の保有資産全体の賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	総賃料収入 (百万円) (注3) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)	契約満了日 (賃貸借 契約期間) (注6)	契約更改の 方法等 (注10)		
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデン シティ 品川御殿山	31,236.34	27.9	2,636	2,552	2019年 12月2日 (5.0年) (注7) (3.5年) (注8) (2.5年) (注9)	契約期間満了の1年 前から6か月前まで の期間に書面による 意思表示がない 時は2年間自動更新		
		本町南 ガーデン シティ	16,699.46	14.9	1,173	1,214	2019年 12月2日 (5.0年)	契約期間満了の1年 前から6か月前まで の期間に書面による 意思表示がない 時は2年間自動更新		
		本町 ガーデン シティ	オフィスビル部分							
				17,006.94	15.2	1,807	1,749	2020年 5月18日 (5.0年)	契約期間満了の1年 前から6か月前まで の期間に書面による 意思表示がない 時は2年間自動更新	
			ホテル部分							
				18,092.98	16.1	805	—	2020年 5月18日 (3.0年)	契約期間満了の1年 前から6か月前まで の期間に書面による 意思表示がない 時は2年間自動更新	
			本町ガーデンシティ合計							
			35,099.92	31.3	2,612	1,749	—	—		
		HK淀屋橋 ガーデン アベニュー	4,554.52	4.1	267	236	2019年 5月23日 (3.0年)	契約期間満了の1年 前から6か月前まで の期間に書面による 意思表示がない 時は2年間自動更新		
		広小路 ガーデン アベニュー	4,442.75	4.0	329	246	2019年 5月23日 (3.0年)	契約期間満了の1年 前から6か月前まで の期間に書面による 意思表示がない 時は2年間自動更新		
小計	92,032.99	82.1	7,018	5,999	—	—				
非開示 (注11)	IT サービス	御殿山 SHビル	19,999.97	17.9	2,177	3,266	2031年 2月末日 (20.0年)	定期賃貸借契約だが、協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる		
合計			112,032.96	100.0	9,196	9,266	(8.4年)	—		

- (注1) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約書（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約書）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (注2) 「面積比率」は、各物件の賃貸可能面積に対する各テナントへの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約書（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約書）に表示された月間賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「総賃料収入」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。
- なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月間賃料の額は、当期末現在適用される金額を用いています。また、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月間賃料の額は、2016年11月から2017年10月までの期間の実績の平均額を用いています。
- (注4) 各テナントとの各賃貸借契約における賃料改定に関する定めは以下のとおりです。
- ・積水ハウス株式会社 賃料改定に関する定めなし。
 - ・非開示テナント 賃貸借開始（2011年3月1日）後5年毎に協議の上、賃料の改定が可能。
- (注5) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に規定する敷金、保証金その他の預託金（駐車場、倉庫、看板等に係るものは含みません。）の残高の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。
- なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、マスターリース契約上の敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に規定する敷金、保証金その他の預託金の残高の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「契約満了日（賃貸借契約期間）」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約書（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約書）に表示された契約満了日を記載し、賃貸借の開始日から当該契約満了日までの期間を括弧内に記載しています。なお、合計欄には、かかる契約期間を、取得価格で加重平均した年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 第1回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。
- (注8) 第2回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。
- (注9) 第3回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。
- (注10) 「契約更改の方法等」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づいて記載しています。
- (注11) テナントから名称の開示についての承諾が得られていないため記載していません。

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

不動産鑑定評価の概要は以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注2)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
オフィスビル	J-1	ガーデンシティ品川御殿山	大和不動産鑑定株式会社	71,000	75,200	73,000	3.3	70,100	3.0	3.5	2,418
	J-2	御殿山SHビル	株式会社谷澤総合鑑定所	58,500	35,900	59,700	3.5	58,000	3.5	3.7	2,064
	J-3	本町南ガーデンシティ	株式会社立地評価研究所	28,600	25,700	29,600	3.8	28,100	3.5	4.0	1,137
	J-4	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	一般財団法人日本不動産研究所	44,600	32,000	45,400	3.5	43,700	3.3	3.7	1,591
	J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	株式会社谷澤総合鑑定所	5,570	5,560	5,810	4.0	5,470	4.0	4.1	235
	J-6	広小路ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定株式会社	7,110	7,190	7,260	4.2	7,040	4.0	4.4	308
ホテル	J-4	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	一般財団法人日本不動産研究所	17,700	13,900	17,900	3.8	17,400	3.6	4.0	689
合計				233,080	195,450	238,670	—	229,810	—	—	8,445

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、各不動産鑑定評価書に記載された評価額(当期末現在を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書によります。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「鑑定NOI」の額の合計が、合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(エ) 建物状況調査報告書の概要

建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査書時点	調査会社(注1)	調査時点における修繕費(千円)(注2)		
			緊急	短期	長期
ガーデンシティ 品川御殿山	2017年4月	SOMPOリスケアマネジメント 株式会社	—	—	56,724
御殿山SHビル	2014年9月	株式会社ERIソリューション	—	—	5,588
本町南 ガーデンシティ	2014年9月	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	—	—	10,454
本町 ガーデンシティ	2017年4月	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	オフィスビル部分		
			—	—	25,466
HK淀屋橋ガーデン アベニュー	2016年3月	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント株式会社	ホテル部分		
			—	—	11,549
広小路ガーデン アベニュー	2016年3月	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント株式会社	—	—	12,910
合計			—	—	130,008

(注1) 本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、調査書時点の名称を記載しています。

(注2) 「修繕費」は、千円未満を切り捨てて記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期」は、各調査会社が試算した各調査時点における12年間(各調査会社により異なります。)の修繕・更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。

(オ) 主要な不動産に関する状況

当期末現在において本投資法人が保有する資産のうち「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山SHビル」、「本町南ガーデンシティ」及び「本町ガーデンシティ」は、主要な不動産（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。当該資産に係る総賃料収入、テナント数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(カ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区)	積算熱量計更新工事	自 2018年 1月 至 2018年 1月	8	-	-
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	積算電力量計更新工事	自 2018年 1月 至 2018年 3月	7	-	-
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市中央区)	積算熱量計更新工事	自 2018年 1月 至 2018年 1月	6	-	-
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	非常用発電機整備	自 2017年12月 至 2018年 3月	5	-	-
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	誘導灯バッテリー交換	自 2018年 8月 至 2018年 9月	4	-	-

(注) 「工事予定金額」は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の持分割合を乗じた金額を記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は12百万円であり、当期の費用に区分された修繕費28百万円を合わせて40百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額(百万円)
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区)	積算熱量計更新工事	自 2017年10月 至 2017年10月	3
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区)	水量計更新工事	自 2017年 8月 至 2017年 9月	2
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	照明制御用センサー設置 UPS交換	自 2017年 7月 至 2017年 9月	2
その他の資本的支出			3
合計			12

(キ) 個別物件の収支の状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	J-1	J-2	J-3	J-4
物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町 ガーデンシティ (オフィスビル部分)
運用期間 (自) (至)	2017年 5月 1日 2017年10月31日	2017年 5月 1日 2017年10月31日	2017年 5月 1日 2017年10月31日	2017年 5月 1日 2017年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	1,307,694	1,088,998	586,791	903,801
その他賃貸事業収入				
附加使用料等	-	-	92	-
不動産賃貸事業収益合計	1,307,694	1,088,998	586,884	903,801
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	-	-	-	-
管理委託料	8,925	1,200	6,000	6,000
信託報酬	869	400	500	250
水道光熱費	-	-	-	-
公租公課	105,010	49,944	62,211	88,007
損害保険料	1,702	962	984	1,139
修繕費	10,598	-	4,088	6,051
減価償却費	167,954	139,639	111,740	195,546
その他賃貸事業費用	1,638	2,280	16	415
不動産賃貸事業費用合計	296,699	194,426	185,541	297,409
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,010,994	894,571	401,342	606,391

物件番号	J-4	J-5	J-6
物件名称	本町 ガーデンシティ (ホテル部分)	HK淀屋橋ガーデン アベニュー	広小路ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2017年 5月24日 2017年10月31日	2017年 5月 1日 2017年10月31日	2017年 5月 1日 2017年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入等	352,728	139,221	171,190
その他賃貸事業収入			
附加使用料等	-	11,914	18,074
不動産賃貸事業収益合計	352,728	151,136	189,264
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
外注委託費	-	8,628	15,917
管理委託料	1,051	1,800	1,200
信託報酬	219	240	225
水道光熱費	-	10,996	9,598
公租公課	-	12,759	16,173
損害保険料	626	554	322
修繕費	5,871	572	1,161
減価償却費	69,056	22,407	23,750
その他賃貸事業費用	35	645	141
不動産賃貸事業費用合計	76,860	58,605	68,488
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	275,867	92,530	120,776

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が不動産賃貸事業収益や不動産賃貸事業費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。