



SEKISUI HOUSE RESIDENTIAL INVESTMENT CORPORATION

決算・運用状況のご報告

資産運用報告

第24期

自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日

24



<http://www.shi-reit.co.jp/>

本投資法人のホームページでは、投資家の皆様が必要とされる情報等を随時更新し、最新の情報をお届けしています。IRメール配信サービスにご登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。

スマートフォン用
トップページ画面

お手持ちの携帯電話(スマートフォン)で
右のQRコードを読み込むことでアクセスが可能です。

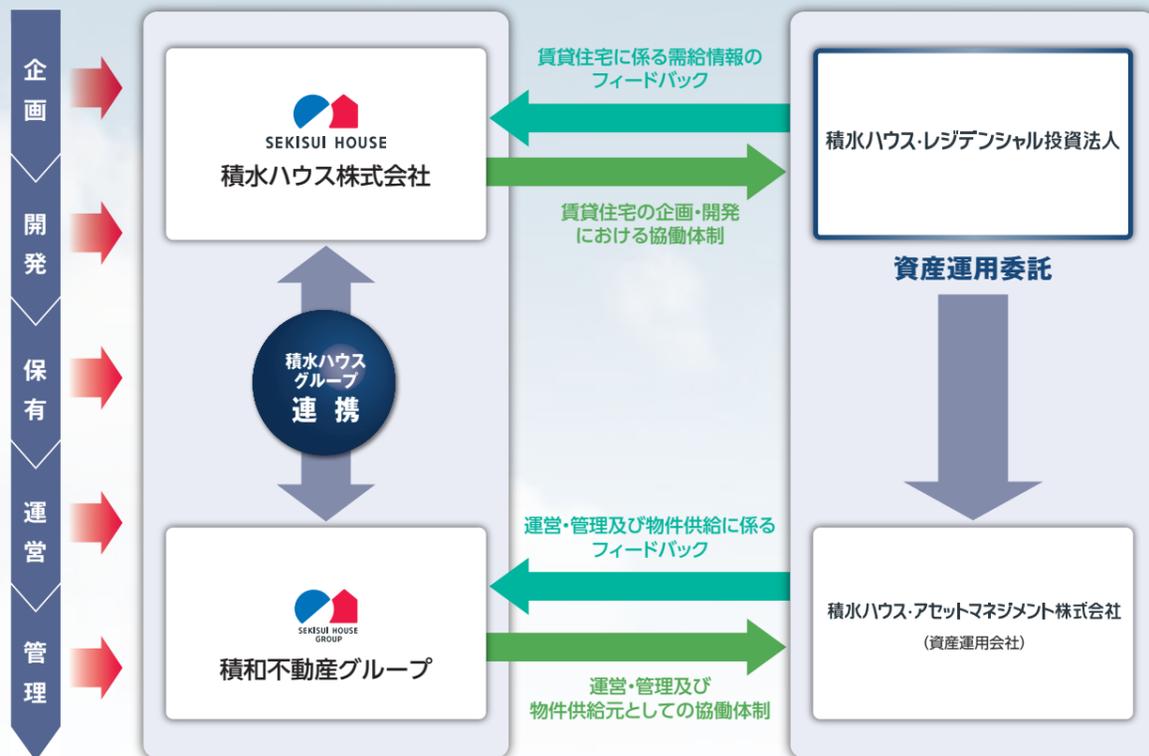



本投資法人は、積水ハウスをスポンサーとする住居を投資対象としたJ-REITです。

本投資法人の特徴

- > 1 住宅産業のリーディングカンパニーである「積水ハウス」がスポンサー
- > 2 東京圏主要都市部を中心とした競争力の高い住居ポートフォリオ
- > 3 積水ハウスの信用力を背景とした強固な財務基盤
- > 4 環境配慮型運用による環境認証の取得

積水ハウスグループとの協働体制



平成29年9月期(第24期)のtopics

平成29年GRESBサステナビリティ対応調査

アジア住宅セクターにおける
「Sector Leader」へ
(1位)

3年連続選出



本投資法人は、平成29年に実施されたGlobal Real Estate Sustainability Benchmark (以下「GRESB」といいます。)の不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査に参加し、GRESBリアルエステイト評価において高い評価を受けたことを示す「Green Star」と、GRESBレーティングにおいて「4スター」(5段階で表現され最上位は「5スター」)を昨年に引き続き取得しました。また、GRESBは各地域・セクターにおいて、サステナビリティに関する取組みが傑出しており、最も高い評価を受けた不動産会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しており、本投資法人は、アジアの住宅セクターにおいて3年連続で「Sector Leader」(1位)に選出されました。

※GRESBは、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・企業統治(ESG)への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークです。
※GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取組みを評価するものです。平成29年に実施された当該評価には世界で850の不動産会社・ファンドが参加しています。

〈ご参考〉DBJ Green Building認証の取得状況

本投資法人は、平成27年に住宅系リートとして初めて、保有する2物件についてDBJ Green Building認証を取得して以降、第24期までに合計6物件について当該認証を取得しています。

評価ランク			
5(つ星)	プライムメゾン品川	プライムメゾン 御殿山イースト	プライムメゾン 銀座イースト
4(つ星)		プライムメゾン 横濱日本大通	
3(つ星)		エスティメゾン大島	神戸女子学生会館

※DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加え、社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルに基づき、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

投資主の皆様へ



積水ハウス・レジデンシャル投資法人
執行役員
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

南 修

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
ここに、積水ハウス・レジデンシャル投資法人の平成29年9月期(第24期)の運用状況をご報告申し上げます。

当期においては、雇用環境の着実な改善を受けて大都市圏における人口の流入が増加傾向にある一方で、良質な賃貸マンションの供給は限定的であることを背景に、住戸ごとの特性を捉えたきめ細やかなリーシングを行った結果、非繁忙期に当たる年度の上期としては稼働は好調に推移し、ポートフォリオ全体の期末稼働率は97.1%、期中平均稼働率は96.9%と引き続き高い水準を維持しています。住居の新規契約や更新契約時の賃料動向も好調に推移しており、賃料の増加傾向が継続しています。

また、不動産売買市場におけるキャブレードの低下基調が継続し、投資対象となりうる住居物件の取得競争が更に過熱する中で、本投資法人は、適正な取得利回り目標を維持する方針のもと物件情報を慎重に見極め、当期においては新規物件の取得は行いませんでした。その結果、当期中における資産規模に変動はなく、当期末の保有物件数は113物件、その取得価格の合計は2,069億円となりました。

財務面においては、返済期日が到来した27億5百万円について一部は手許資金から返済し、25億2千8百万円のリファイナンスを実施することにより借入期間の長期化を図るとともに、借入コストの低減を実現しました。また、平成28年10月に設定した極度額100億円のコミットメントラインにつきましては、平成29年10月にコミットメント期間が終了することに伴い、改めて同条件にてコミットメントラインを設定しました。

これらの取組みの結果、当期の業績は、営業収益が6,916百万円、営業利益が3,001百万円、当期純利益が2,493百万円となり、当期の1口当たり分配金は2,255円となりました。

これに加え、以前から積極的に取り組んできたCSR・環境活動面においては、昨年に引き続き本年もGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査に参加し、その結果、3年連続でアジアの住宅セクターにおける「Sector Leader」(1位)に選出され、GRESBリアルエステイト評価において高評価の「Green Star」及びGRESBレーティングにおいて「4スター」の評価を取得しました。

当期は、本年3月に積水ハウス株式会社が単独スポンサーとなったことを受け、本年6月に商号を「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」と変更してから初めての決算期となりました。積水ハウスグループとの協働関係を一層深化させ、今後も、投資主価値の最大化及び分配金水準の維持・向上の実現に向けて、継続的な外部成長と着実な内部成長及びこれらを支える安定的な財務基盤の強化に尽力してまいりますので、投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

CONTENTS

- 1 平成29年9月期(第24期)のtopics
- 2 投資主の皆様へ
- 3 決算ハイライト
- 4 積水ハウスグループの総合力を活用した成長の軌跡
- 6 ポートフォリオマネジメント
- 8 財務基盤の更なる強化に向けた取組み
- 10 CSR・環境活動への取組み実例
- 11 IR活動の実績とIRツールのご紹介
- 12 主な保有物件
- 14 投資法人の概要
- 15 資産運用会社の概要
- 16 FINANCIAL SECTION
 - I. 資産運用報告
 - II. 貸借対照表
 - III. 損益計算書
 - IV. 投資主資本等変動計算書
 - V. 注記表
 - VI. 金銭の分配に係る計算書
 - VII. 会計監査人の監査報告書
 - VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 53 投資主インフォメーション

決算ハイライト

1口当たり分配金について

確定分配金

平成29年9月期(第24期) 1口当たり分配金 **2,255円**

予想分配金

平成30年3月期(第25期) 1口当たり分配金 **2,230円** (予想)

平成30年9月期(第26期) 1口当たり分配金 **2,200円** (予想)

決算・分配状況

決算年月	平成28年3月期	平成28年9月期	平成29年3月期	平成29年9月期	平成30年3月期	平成30年9月期
期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期(予想)	第26期(予想)
営業収益(百万円)	6,543	6,693	6,919	6,916	6,965	6,902
営業利益(百万円)	2,741	2,739	3,060	3,001	2,986	2,950
経常利益(百万円)	2,214	2,193	2,502	2,494	2,467	2,434
当期純利益(百万円)	2,210	2,192	2,501	2,493	2,465	2,432
圧縮積立金繰入額(百万円)	47	8	31	-	-	-
1口当たり分配金(円)	2,125	2,145	2,234	2,255	2,230	2,200

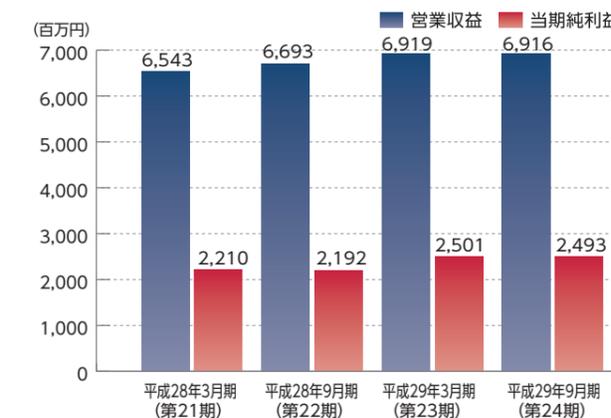
(注1)「平成30年3月期(第25期(予想))」及び「平成30年9月期(第26期(予想))」の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成29年11月15日(決算公表日)現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、圧縮積立金繰入額及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注2)「平成28年3月期(第21期)」、「平成28年9月期(第22期)」及び「平成29年3月期(第23期)」の「1口当たり分配金」は、各期の当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として、それぞれ47百万円、8百万円及び31百万円を控除した金額を各期末の発行済投資口の総口数で除して算定しています。

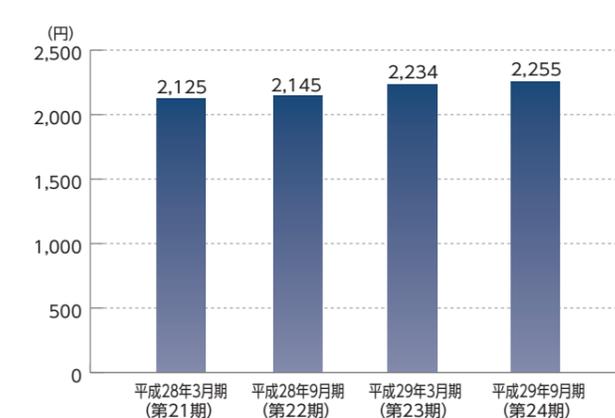
(注3)本投資法人は、これまで租税特別措置法に規定する税制特例を活用し、譲渡に伴う譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保してきており、平成29年9月期末(第24期末)における圧縮積立金として内部留保した累計額は214百万円となっています。

運用成績の推移

● 営業収益・当期純利益



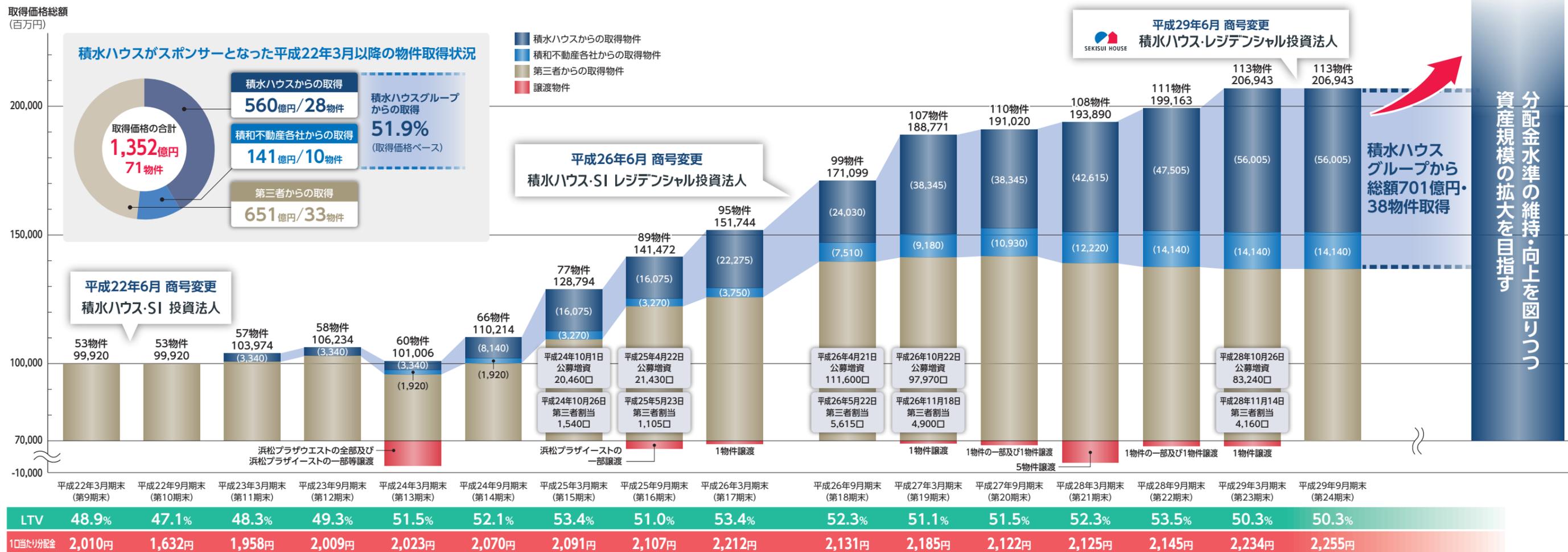
● 1口当たり分配金



積水ハウスグループの総合力を活用した成長の軌跡

積水ハウスをメインスポンサーとする共同スポンサー体制 による運用

積水ハウス単独スポンサー体制に移行



(注1) 「LTV」は、各期末時点における有利子負債総額を各期末時点における総資産額で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。(注2) 平成26年4月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割の影響を加味し、平成26年3月期(第17期)以前の「1口当たり分配金」は、実績値を5で除した数値を記載しています。

資産運用会社も参加する物件企画会議を経て、積水ハウスが開発する「プライムメゾン」等

14物件全てが東京圏主要都市部(東京都23区:13物件、横浜市:1物件)に立地

平成29年11月15日(決算公表日)現在

竣工済物件	建築中物件	企画中物件
5物件 住戸数473戸	6物件 住戸数910戸	3物件
<ul style="list-style-type: none"> プライムメゾン 白金台タワー (東京都品川区) 住戸数220戸 平成28年5月竣工 プライムメゾン 浅草橋 (東京都台東区) 住戸数64戸 平成28年10月竣工 プライムメゾン 大塚 (東京都豊島区) 住戸数144戸 平成29年1月竣工 プライムメゾン 代官山 (東京都目黒区) 住戸数27戸 平成29年1月竣工 プライムメゾン 三田綱町 (東京都港区) 住戸数18戸 平成29年10月竣工 	<ul style="list-style-type: none"> (仮称)プライムメゾン 江古田の杜 (東京都中野区) 住戸数526戸 	<p>全て東京都23区</p>

(注) 上記の物件に関しては、平成29年11月15日(決算公表日)現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

積和不動産グループへのプロパティ・マネジメント業務委託状況

住居 全112物件中 81物件を委託

平成29年11月15日(決算公表日)現在

積和不動産グループの実績 (平成29年7月末日現在)

- 全国の賃貸管理戸数 59.5万室
- 入居率 96.8% (シャーマメゾン一括借上げ分)

積和不動産 (55物件)

- 東京都・札幌市等
 - エスティメゾン銀座
 - プライムメゾン銀座イースト
 - プライムメゾン恵比寿
 - プライムメゾン白金高輪
 - プライムメゾン大通公園 他
- 名古屋市中区等
 - プライムメゾン東桜
 - プライムメゾン御器所
 - エスティメゾン鶴舞
 - グランマスト金沢西泉 他
- 福岡市
 - マスト博多
 - プライムメゾン百道浜
 - プライムメゾンセントラルパーク 他

積和不動産関西 (2物件)

- エスティメゾン上町台
- エスティメゾン神戸三宮

積和管理関西 (9物件) (積和不動産関西100%子会社)

- エスティメゾン西中島
- プライムメゾン夕陽ヶ丘
- 神戸女子学生会館 他

積和不動産中国

積和不動産東北

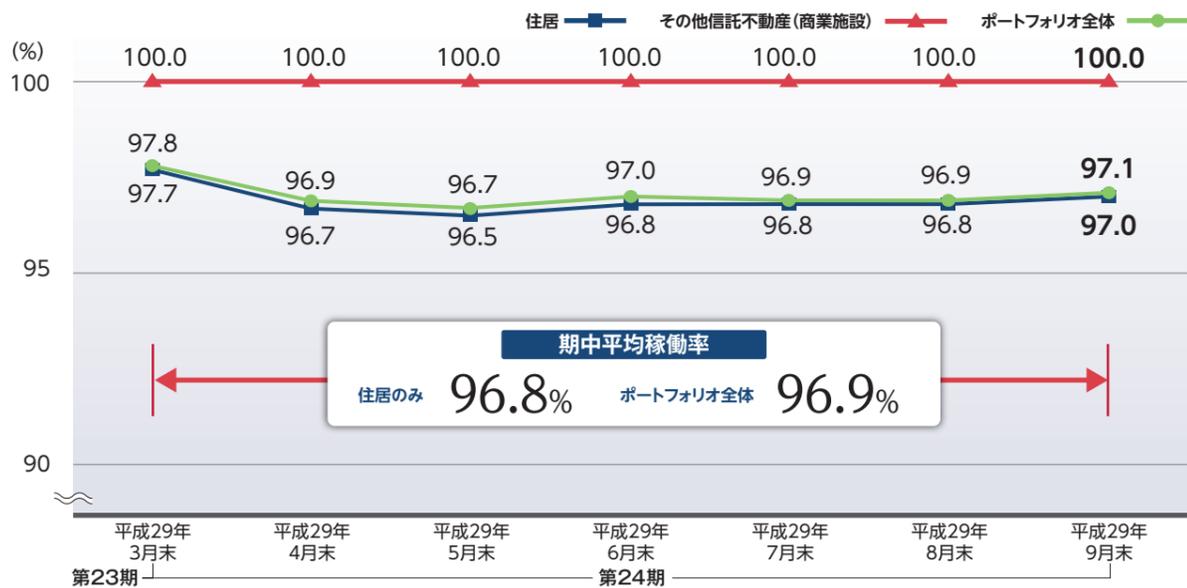
積和不動産関東

(注) 「シャーマメゾン」とは、積水ハウスが施工し積和不動産グループが管理する賃貸住宅のブランドです。

ポートフォリオマネジメント

稼働率の推移

第24期は、良好な賃貸マーケット環境のなか、各物件・各住戸の稼働及び賃料の最適なバランスを意識した戦略的なリーシングにより、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.9%、期末稼働率は97.1%と引き続き高い水準となりました。



(注1) 上記グラフの稼働率は、平成29年3月から平成29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おり、小数第二位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 「期中平均稼働率」は、第24期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

エスティメゾン恵比寿Ⅱのエントランスリノベーション工事

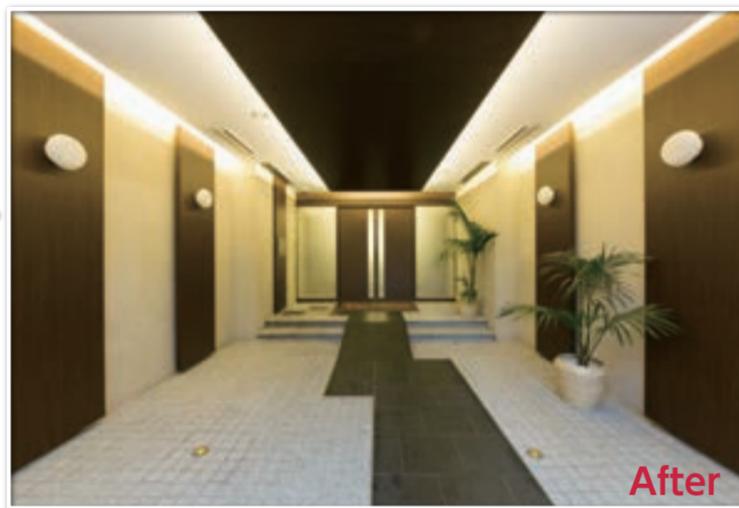
物件競争力の維持・向上を企図し、竣工後約14年経過した本物件のエントランスを刷新しました。

工事内容	工事金額(税抜)	工事期間
エントランスホール及びエントランスアプローチに造作壁面・造作天井及び間接照明等の照明器具を設置 他	16百万円 (全額資本的支出)	平成29年 8月～平成29年9月



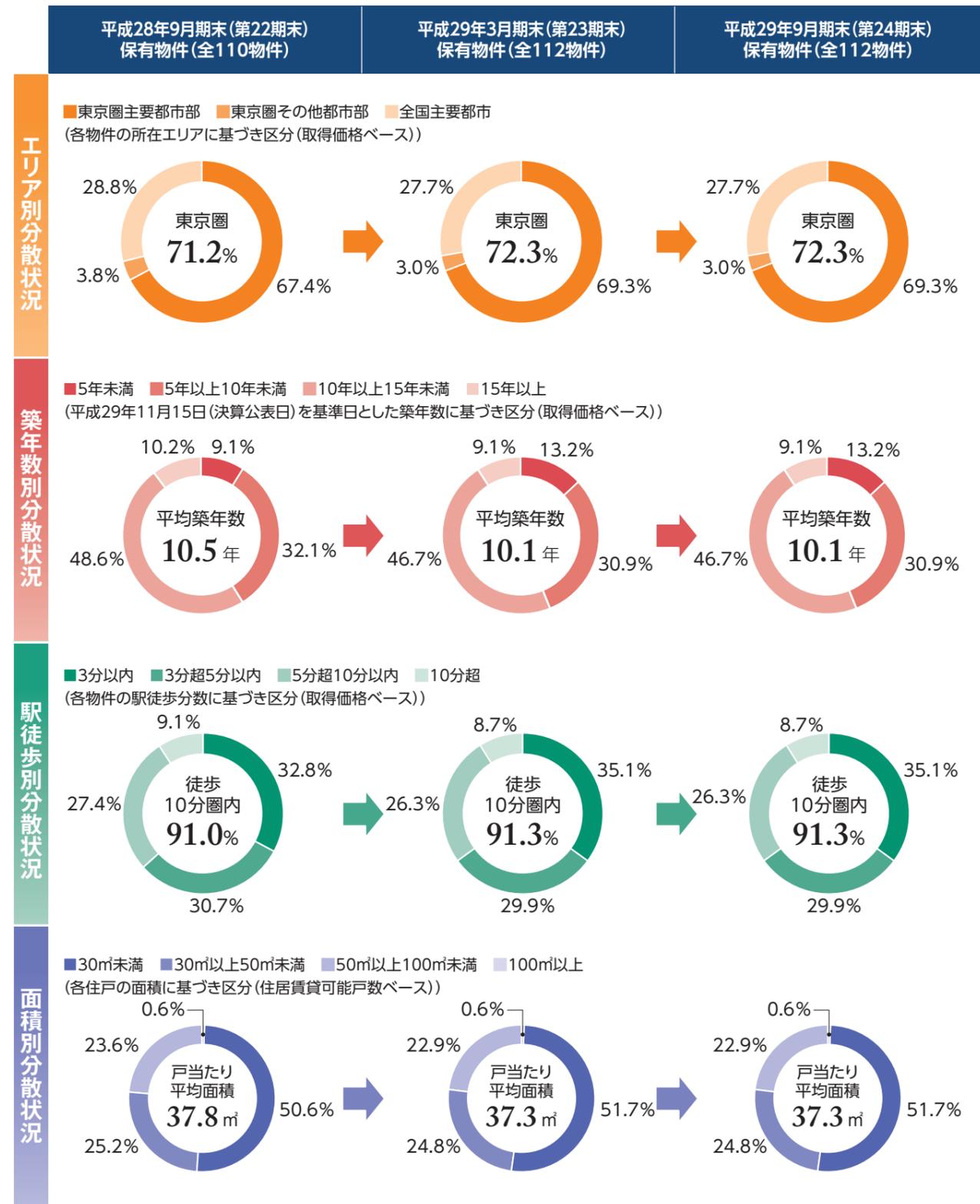
エントランスアプローチ改修

- ・ エントランスホールとの連続性を意識した空間造り
- ・ 木調の造作壁や造作天井の設置により、奥行きのある空間を創出



(ご参考)住居ポートフォリオの状況

平成29年9月期(第24期)は、新規物件の取得及び保有物件の譲渡がなかったため、前期(平成29年3月期(第23期))から変動はありません。



(注1) 「平均築年数」は平成29年11月15日(決算公表日)時点を基準日とし、各期末時点における保有物件の築年数を取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。
 (注2) 「戸当たり平均面積」は、各期末時点における保有物件の住居賃貸可能面積の合計及び住居賃貸可能戸数の合計に基づき算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。
 (注3) 上記各分散状況の比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。

財務基盤の更なる強化に向けた取組み

財務健全性の状況

本投資法人は財務基盤の安定性を示す指標として、国内格付会社2社より下記の格付を取得しています。また、当期末における固定金利負債比率、長期有利子負債比率及びLTV(総資産有利子負債比率)は以下のとおりとなっています。

格付の状況 平成29年11月15日 (決算公表日)現在	株式会社日本格付研究所 (JCR) [長期発行体格付] AA-(安定的)	株式会社格付投資情報センター (R&I) [発行体格付] A+(安定的)
固定金利負債比率 93.1% 平成29年9月期末(第24期末)現在	長期有利子負債比率 100.0% 平成29年9月期末(第24期末)現在	LTV 50.3% 平成29年9月期末(第24期末)現在

(注)「固定金利負債比率」は、金利スワップ契約を締結することにより実質的に固定化された借入金を含み、「長期有利子負債比率」は、1年内返済(償還)予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。また、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

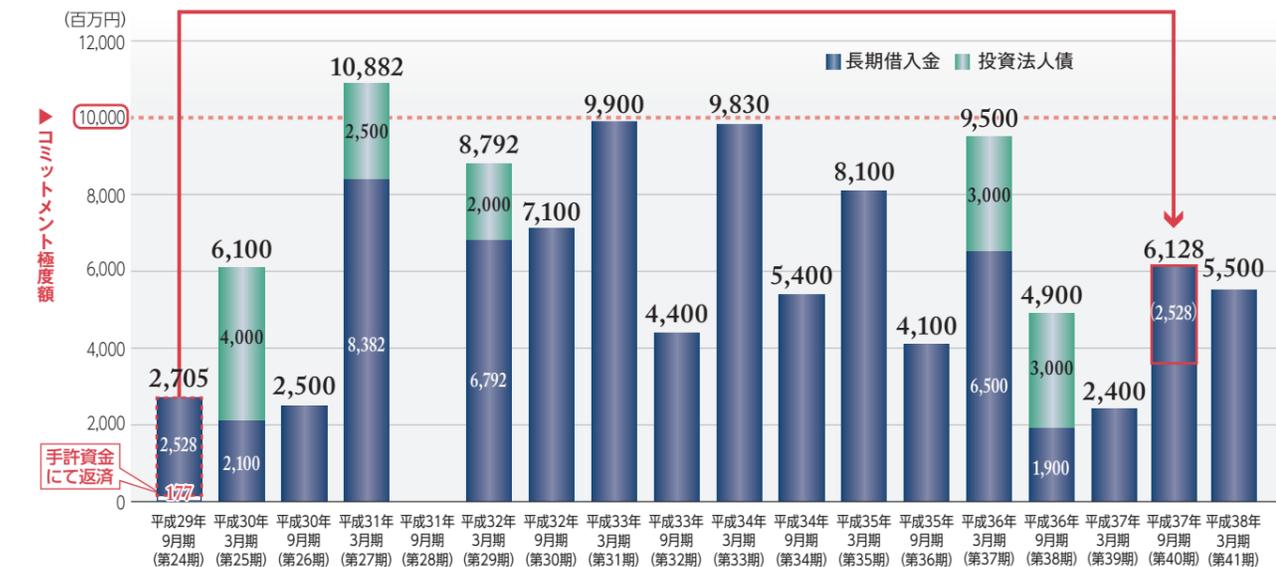
コミットメントラインの設定状況

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、国内3メガバンクとの間で平成28年10月7日付で締結したコミットメントライン契約に基づくコミットメント期間の終了に伴い、改めて下記の内容にてコミットメントライン契約を締結しました。なお、主な契約内容に変更はありません。

コミットメント極度額 100億円	契約締結日 平成29年10月6日	資金用途 <ul style="list-style-type: none"> ● 新規物件取得資金 ● リファイナンス資金 (投資法人債の償還を含みます。) ● 保有不動産の改修・修繕工事資金
コミットメント期間 平成29年11月1日～ 平成30年10月31日	参加金融機関 みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行	

返済期日の分散状況

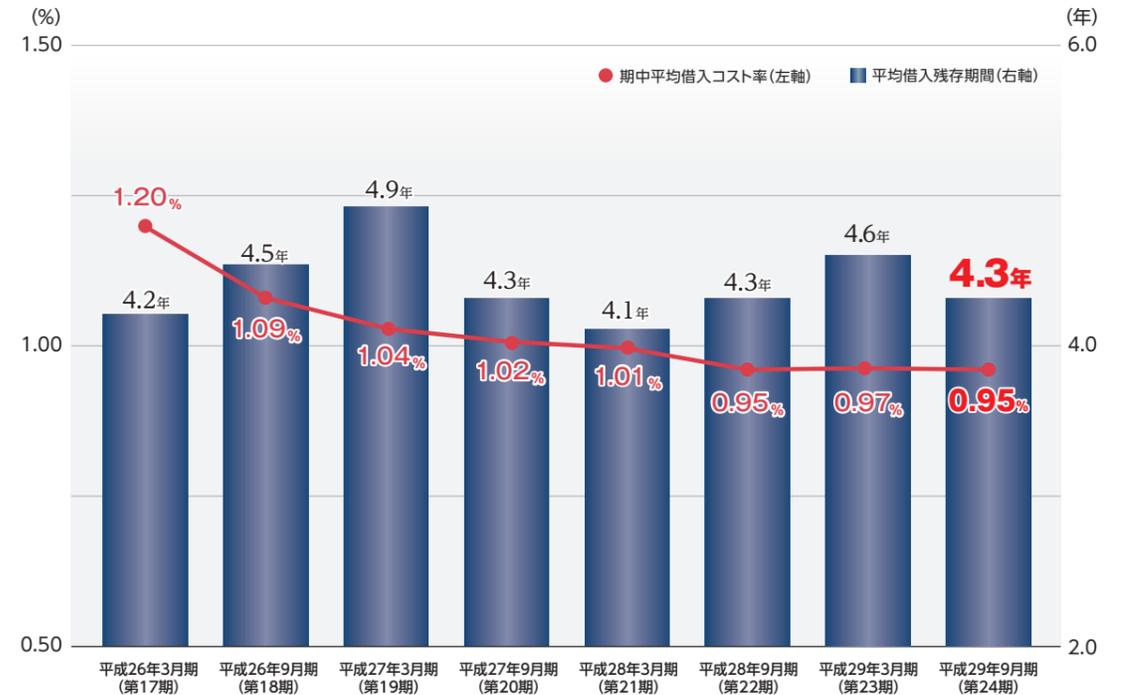
本投資法人は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、返済期日の分散化を推進しています。今後も上記のコミットメント極度額100億円を目処として、返済期日を分散していく方針です。(平成29年9月期末(第24期末)現在)



(注) 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ています。以下同じです。

期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

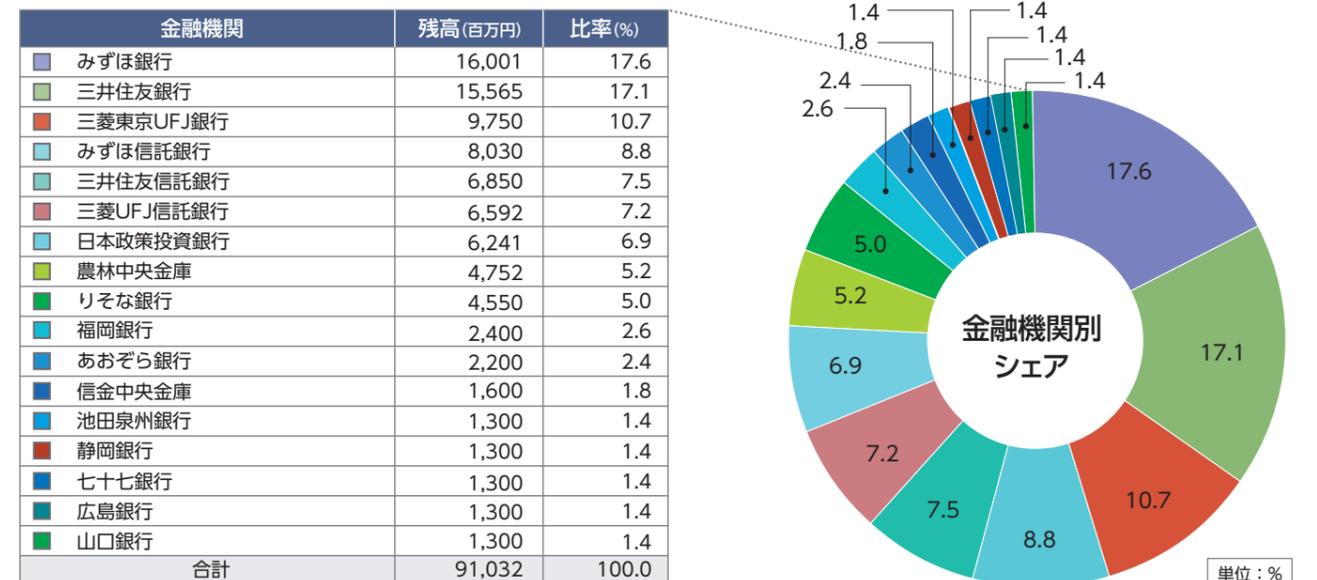
本投資法人は、低金利環境下で借入期間の長期化を推進することにより、財務基盤の強化を意識した資金調達を行っています。第24期の期中平均借入コスト率は0.95%、第24期末の平均借入残存期間は4.3年となっています。



(注1)「期中平均借入コスト率」は、下記の計算式により算出しており、小数第三位を四捨五入して記載しています。
 期中平均借入コスト率 = 各期借入コスト(年換算額) ÷ 各期中平均有利子負債残高
 借入コスト = 支払利息 + 融資関連費用 + 投資法人債利息(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用を除きます)
 (注2)「平均借入残存期間」は、各期末時点における有利子負債の返済日(償還日)までの残存期間を有利子負債残高で加重平均して算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

バンクフォーメーションの状況

積水ハウスの信用力を背景に、国内3メガバンクを中心として、合計17金融機関からなるバンクフォーメーションを構築しています。当期末現在の借入状況は以下のとおりです。(平成29年9月期末(第24期末)現在)



(注)「比率」は小数第二位を四捨五入して記載しています。

CSR・環境活動への取組み事例

本投資法人は、積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づいて「環境・社会・企業統治(ESG)」へ配慮した不動産投資運用を行い、本投資法人の基本理念である“J-REITを通じた高品質な住まいの提供”及び“豊かで充実した暮らしの創造”の実現を目指しています。企業の社会的責任を自覚するとともに、サステナブル・ポリシー及び目標を設定し、事業活動全般を通じてこれらを遵守・実行します。主な取組みは、以下のとおりです。



(注)上記の各低減見込みの数値は試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

IR活動の実績とIRツールのご紹介

本投資法人に対する理解の促進・認知度向上に向け、投資家訪問、個人投資家向けイベントへの参加や各種IRツールの充実などを積極的に実施しています。

年間スケジュール

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっており、ホームページにて適宜情報開示を行っています。



個人投資家向けイベントの参加実績

本投資法人は個人投資家向けイベントに積極的に参加しており、平成29年9月期(第24期)は、以下の個人投資家向けイベントに参加しました。

<h4>ダイワJ-REITキャラバン2017</h4> <p>- 大和証券株式会社 -</p> <p>開催日：平成29年6月16日(金) 開催会場：エルガーホール(福岡) 形式：IR説明会</p>	<h4>ダイワJ-REITフェスタ2017</h4> <p>- 大和証券株式会社 -</p> <p>開催日：平成29年7月8日(土) 開催会場：プラントウキョウノースタワー(東京) 形式：IR説明会、ブース出展</p>	<h4>Jリート普及全国キャラバン2017</h4> <p>- 一般社団法人不動産証券化協会 -</p> <p>開催日：平成29年8月31日(木) 開催会場：札幌すみれホテル(札幌) 形式：IR説明会</p>
--	---	--

ホームページのご案内

投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指しています。

- 「個人投資家の皆様へ」**
積水ハウス・レジデンシャル投資法人の歩みや特徴をわかりやすくまとめています。
- 「分配金情報」**
直近期の確定分配金と次期及び次々期の予想分配金の金額をトップページで確認できます。
- 「IRメール配信」**
簡単な登録作業をするだけで、プレスリリースやHP更新などの新着情報のお知らせメールを受信できます。
- 「Topics」**
新規物件取得情報や、イベントへの参加情報などのトピックスをご覧いただけます。
- 「最新決算資料」**
直近期の決算短信、決算説明会資料、資産運用報告、有価証券報告書等をトップページからご覧いただけます。
- スマートフォン用ホームページ**
見やすく改良しています！
お手持ちのスマートフォンでお読みください！
QRコード

主な保有物件

本投資法人は、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏主要都市部を重点投資エリアとし、東京圏その他都市部及び全国主要都市にも分散投資を行います。

東京圏主要都市部



プライムメゾン銀座イースト プライムメゾン横浜日本大通 プライムメゾン恵比寿 プライムメゾン御殿山イースト プライムメゾン品川



プライムメゾン白金高輪 プライムメゾン市谷山伏町 プライムメゾン初台 プライムメゾン渋谷 プライムメゾン森下 プライムメゾン神保町 プライムメゾン早稲田 プライムメゾン八丁堀 マストライフ八広 マストライフ秋葉原



エスティメゾン大島 エスティメゾン錦糸町II エスティメゾン銀座 エスティメゾン五反田 エスティメゾン笹塚 エスティメゾン芝浦 エスティメゾン赤羽 エスティメゾン麻布十番



エスティメゾン板橋区役所前 エスティメゾン港北綱島 エスティメゾン東品川



エスティメゾン大井仙台坂 エスティメゾン四谷坂町 エスティメゾン板橋C6



エスティメゾン副都心サイド エスティメゾン川崎 エスティメゾン横浜 エスティメゾン森下

東京圏その他都市部



プライムメゾン武蔵野の杜 マストライフ日野

東京圏主要都市部

計71物件

東京圏その他都市部

計5物件

全国主要都市

計36物件



全国主要都市(札幌市)



プライムメゾン南2条

プライムメゾン鴨々川

プライムメゾン大通公園

全国主要都市(名古屋市)



プライムメゾン富士見台

プライムメゾン御器所

プライムメゾン東桜

プライムメゾン高見

プライムメゾン矢田南

全国主要都市(大阪市/京都市/神戸市)



エスティメゾン京橋

エスティメゾン四条西洞院

プライムメゾンタ陽ヶ丘

プライムメゾン北田辺

エスティメゾン神戸三宮

神戸女子学生会館

全国主要都市(福岡市)



プライムメゾンセントラルパーク

マスト博多

全国主要都市(その他地域)



プライムメゾン百道浜

プライムメゾン照葉

エスティメゾン博多東

グラマスト金沢西泉

グラマスト鶴の森

投資法人の概要

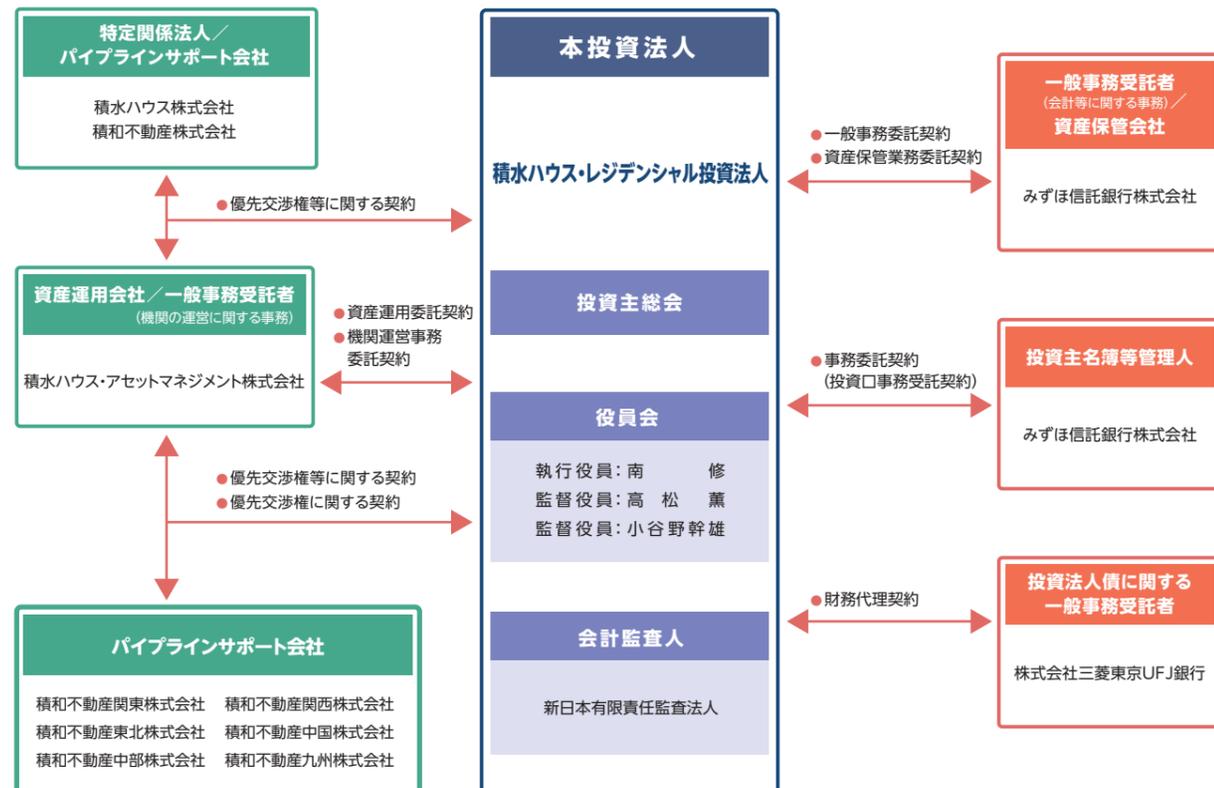
商号	積水ハウス・レジデンシャル投資法人
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号
代表者	執行役員 南 修
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
決算期	3月末日及び9月末日
沿革	平成17年4月20日 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立 平成17年5月19日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第33号) 平成17年7月28日 東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号 03-5770-8973(代表)
資本金	2億円
株主	積水ハウス株式会社
役員	代表取締役社長 南 修 取締役副社長 佐藤 信義 専務取締役 坂本 光司 取締役(非常勤) 松本 正己(積水ハウス株式会社 経理財務部 部長) 監査役(非常勤) 河村 直樹(積水ハウス株式会社 法務部 部長)
沿革	平成16年7月28日 会社設立 平成17年1月27日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可 第31号) 平成17年4月18日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第41号) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(登録番号 関東財務局長(金商) 第337号)

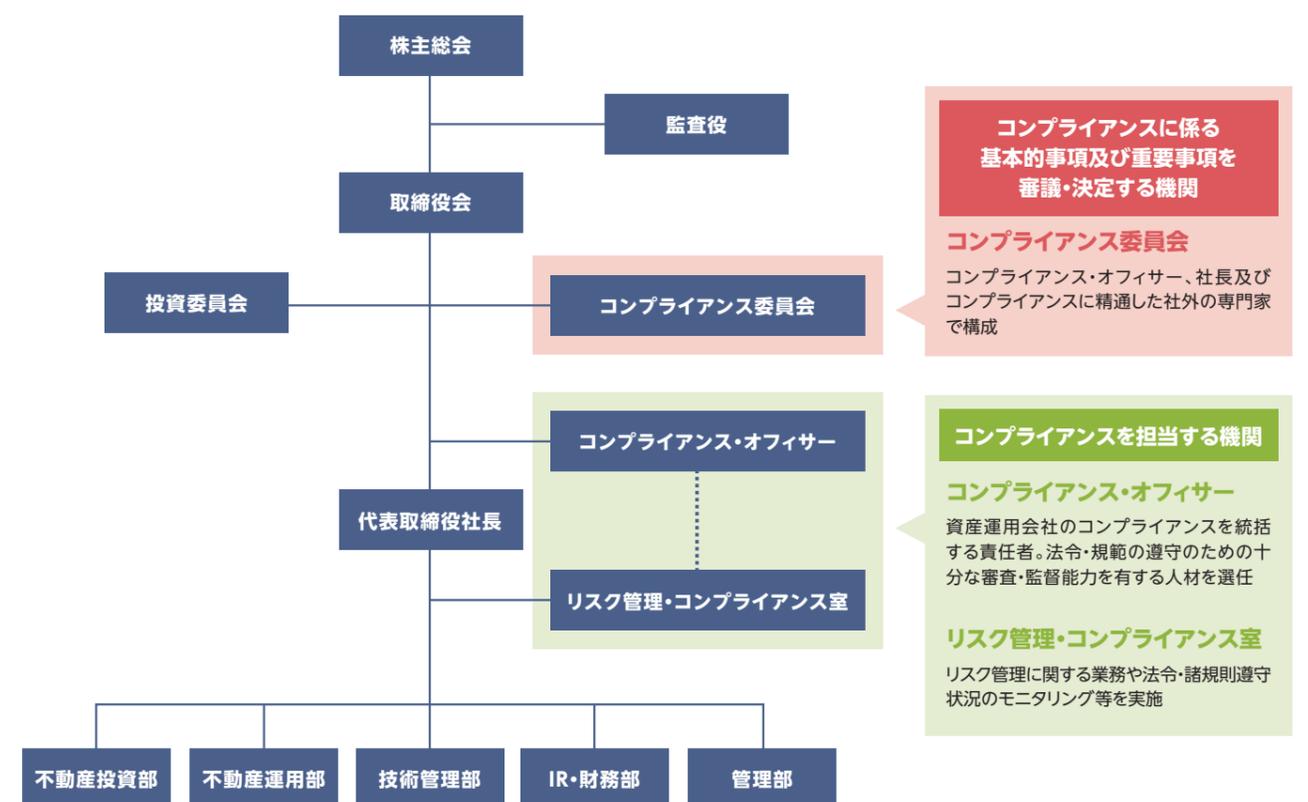
投資法人の仕組図

本投資法人は規約に基づき、投資主の皆様より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。本投資法人の関係法人の運営上の役割及び関係業務は以下のとおりです。



投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社に委託されています。資産運用会社の組織図と、コンプライアンスに関する機関は以下のとおりです。



I.資産運用報告

資産運用の概況

1.投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日
営業収益	百万円	6,411	6,543	6,693	6,919	6,916
(うち賃貸事業収入)	百万円	(6,330)	(6,332)	(6,674)	(6,886)	(6,916)
営業費用	百万円	3,667	3,801	3,953	3,858	3,914
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,975)	(3,065)	(3,218)	(3,259)	(3,298)
営業利益	百万円	2,743	2,741	2,739	3,060	3,001
経常利益	百万円	2,211	2,214	2,193	2,502	2,494
当期純利益	(a) 百万円	2,209	2,210	2,192	2,501	2,493
総資産額	(b) 百万円	195,280	198,290	203,257	210,166	210,009
(対前期比)	%	(0.6)	(1.5)	(2.5)	(3.4)	(△0.1)
純資産額	(c) 百万円	91,213	91,263	91,292	101,318	101,341
(対前期比)	%	(△0.0)	(0.1)	(0.0)	(11.0)	(0.0)
出資総額	百万円	88,925	88,925	88,925	98,633	98,633
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,105,510	1,105,510
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	89,590	89,639	89,668	91,648	91,669
分配総額	(e) 百万円	2,160	2,163	2,183	2,469	2,492
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	2,122	2,125	2,145	2,234	2,255
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,122)	(2,125)	(2,145)	(2,234)	(2,255)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)
自己資本利益率	(注2) %	2.4 (4.8)	2.4 (4.8)	2.4 (4.8)	2.6 (5.2)	2.5 (4.9)
自己資本比率	(c) / (b) %	46.7	46.0	44.9	48.2	48.3
(対前期増減)		(△0.3)	(△0.7)	(△1.1)	(3.3)	(0.1)
配当性向	(注3) %	97.7	97.8	99.6	98.7	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	110	108	111	113	113
総賃貸可能面積	m ²	400,210.45	368,622.60	376,936.98	380,893.44	382,734.80
期末稼働率	(注4) %	96.7	97.2	96.8	97.8	97.1
当期減価償却費	百万円	1,431	1,468	1,582	1,606	1,602
当期資本的支出額	百万円	97	293	302	397	446
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	4,786	4,735	5,038	5,234	5,220

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 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
自己資本利益率	当期純利益 / 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
賃貸NOI	当期賃貸事業利益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

但し、第23期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。

分配総額 / 当期純利益

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

2.当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました。その後、平成22年からは、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)をスポンサーとする投資法人として、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会においては、住居特化型リートへの転換を行うため、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注1)が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とすべく本投資法人の規約の一部変更を行い、投資対象を住居のみに限定しました。

本投資法人は、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注2)が企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略とし、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

(注1)「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総所有面積のうち過半を占める用途をいいます。

(注2)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社225社及び関連会社26社で構成される企業集団をいいます(平成29年1月末日現在)。以下同じです。

(2)投資環境と運用実績

当期における日本の景気は、企業収益が改善するなかで、設備投資が緩やかな増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅さを増していることなどから、緩やかな回復基調が続いています。

地価動向については、平成29年7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国平均では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は昨年の横ばいから上昇に転じています。これは雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等の施策による住宅需要の下支え効果に加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)において、商業地は総じて上昇基調を強めています。住宅地は東京圏・名古屋圏において、小幅ながら前年並みの上昇を継続している一方、大阪圏では横ばいで推移しています。また、地方圏では地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)において、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇が見られており、その他の地域についても下落幅の縮小傾向が継続しています。

賃貸住宅市場に関しては、特に本投資法人が重点投資エリアとする東京圏主要都市部において、他地域からの人口流入が継続していることに加え、賃貸マンションの供給は低位で推移していることなどから、良好な需給環境が継続しています。

不動産売買市場については、海外投資家が売買高を押し上げ、活発な不動産取引が継続しています。一方で、J-REIT市場においては、不動産全体の取引価格水準が高値で推移していることを背景に公募増資による資金調達額が減少しています。

このような環境下において、当期は新規物件の取得はありませんでしたが、本投資法人は取得対象となりうる物件情報の収集及び保有物件にかかる収益基盤の強化(収益性の向上)に努め、当期の住居ポートフォリオの稼働率は非繁忙期である9月期において上場来過去最高(期中平均稼働率96.8%、期末稼働率97.0%)となり、ポートフォリオ全体でも高い水準(期中平均稼働率96.9%、期末稼働率97.1%)となりました。また、賃料の引上げについても、前期から引き続き賃料の増加傾向が継続しています。

(3)資産規模の推移

当期は資産の取得又は譲渡を行っていないため、本投資法人の保有資産は当期首からの異動はなく、当期末における保有資産は113物件(住居112物件、商業施設1物件)、取得価格の合計は206,943百万円(住居203,122百万円、商業施設3,820百万円)となっています。

(4)CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境大臣から認定を受けた積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、平成27年3月期(第19期)に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定しました。当該方針等に基づき、積水ハウスとの協働により、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、時代のニーズに即したCSR・環境活動の取組みを推進しています。また、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。))はサステナブル委員会を設置し、遵守状況及び実施した施策の効果測定を定期的に行うとともに、環境配慮への取組みにおける自社の位置付けを把握するため外部評価機関による環境認証や評価を取得し、継続的にCSR・サステナブル社会実現への取組みができる体制を整えています。

当期においては、CSR・環境活動の取組みとして、これまでも適宜実施してきたLED照明の導入、省エネルギーエアコンの導入及び節水機器の設置等を推進しました。また、外部評価機関による環境認証の取得においては、平成29年に実施されたGlobal Real Estate Sustainability Benchmark(以下「GRESB」といいます。)(注)の不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査において、昨年に引き続き「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」において、「4スター」(5段階で表現され最上位は「5スター」)を取得しています。また、GRESBは各地域・セクターにおいて、サステナビリティに関する取組みが傑出しており、最も高い評価を受けた不動産会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しており、本投資法人は、アジアの住宅セクターにおいて3年連続で「Sector Leader」(1位)に選出されました。更に、本年度より、FTSE EPRA/NAREIT Developed Index の構成銘柄全てを含む450社以上の上場不動産会社等を対象とした環境・社会・企業統治(ESG)に関する情報の開示について評価する「GRESB開示評価」(「A」～「E」の5段階評価)が導入され、本投資法人はグローバルの平均レベルである「C」を取得しています。

本投資法人は、引き続き上記方針等に基づく取組みを実施することで、本投資法人の基本理念である「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」及び「豊かで充実した暮らしの創造」を推進します。

(注)「GRESB」は、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・企業統治(ESG)への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークです。

(5) 資金調達概要

当期において本投資法人は、平成29年8月に返済期日の到来した総額2,705百万円の借入金(借入期間5年1か月)の返済資金の一部として、借入期間8年で2,528百万円を借り入れ、借入期間の長期化を図りました。なお、上記返済額と借入金額との差額である177百万円は手許資金にて返済しています。

その結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は105,532百万円(長期借入金91,032百万円(うち1年内返済予定の長期借入金4,600百万円)及び投資法人債14,500百万円(うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円))となり、本投資法人が保有する資産総額に対して、借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(以下「総資産有利子負債比率(LTV)」といいます。)は50.3%となっています。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間でコミットメント極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しています。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 AA-(安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 A+(安定的)

(6) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は6,916百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は3,001百万円となり、経常利益は2,494百万円、当期純利益は2,493百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,255円となりました。

3. 増資等の状況

当期末及び最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注1)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注2)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注3)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注4)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注5)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注6)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注7)
平成26年10月22日	公募増資	97,970	1,013,210	9,395	88,455	(注8)
平成26年11月18日	第三者割当増資	4,900	1,018,110	469	88,925	(注9)
平成28年10月26日	公募増資	83,240	1,101,350	9,246	98,171	(注10)
平成28年11月14日	第三者割当増資	4,160	1,105,510	462	98,633	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格340,957円(引受価額328,717円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
 (注2) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
 (注3) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
 (注4) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
 (注5) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。
 (注6) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
 (注7) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
 (注8) 1口当たり発行価格99,157円(引受価額95,902円)にて、新規物件の購入資金の一部に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
 (注9) 平成26年10月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額95,902円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
 (注10) 1口当たり発行価格114,855円(引受価額111,085円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
 (注11) 平成28年10月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額111,085円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成27年9月	平成28年3月	平成28年9月	平成29年3月	平成29年9月
最高	139,500円	121,000円	127,300円	130,600円	124,000円
最低	98,000円	93,100円	107,500円	111,500円	108,600円

4. 分配金等の実績

当期(第24期)の分配金は、1口当たり2,255円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日
当期末処分利益総額	2,209,951千円	2,210,581千円	2,192,416千円	2,501,336千円	2,493,073千円
利益留保額	49,522千円	47,097千円	8,570千円	31,626千円	148千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)	2,469,709千円 (2,234円)	2,492,925千円 (2,255円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)	2,469,709千円 (2,234円)	2,492,925千円 (2,255円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の日本経済においては、極めて緩和的な金融環境や政府の大型経済対策による財政支出などを背景に、企業・家計の両部門において所得から支出への前向きな循環メカニズムが持続するもて国内需要が増加基調をたどり、緩やかな拡大を続けていくことが期待されます。

但し、米国の経済政策運営が国際金融市場に及ぼす影響、英国のEU離脱交渉の展開やその影響、及び地政学的リスクなどが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。

国内の不動産売買市場においては、金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、安定した賃貸収入が得られる不動産への投資需要の強さが継続し、厳しい取得環境が継続するものと予想されます。また、賃貸住宅市場については、当期同様に良好な環境が継続するものと見込まれます。

このような状況において、本投資法人としては、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら、資産の取得・運用を行います。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主価値の最大化を図るべく、スポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスのグループからの運用資産の取得を基軸としたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域的要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられる不動産関連資産について、その生み出すキャッシュフローの予測並びにそれに基づく収益価格等の検討及び判断を行います。

また、本投資法人が本書の日付現在において保有する唯一の既存商業施設(注)である浜松プラザについては、安定運用に努めるとともに、積水ハウスと協働して施設全体の魅力・資産価値の向上を図り、時機を見て売却の判断を行うことを検討します。

(注)本投資法人が保有を継続している主として商業施設の用に供される不動産関連資産をいいます。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の収益性・資産価値を向上させるための諸施策を引き続き実施します。

本投資法人が保有する物件について、適切な時期のリフォーム・リノベーションを実施しリーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化を防ぐことで、運用資産の品質管理の徹底を図る等、費用対効果の最大化を意識した各種修繕工事の実施等を推進し、資産価値の維持・向上を図ります。

積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、当該物件の所在地を営業地域とする積和不動産グループ(注)にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、適宜、積和不動産グループに集約しており、全国で約59.5万室の賃貸管理実績(平成29年7月末日現在)に裏付けられた積和不動産グループのプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると、本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、運用資産に係る収益性の向上を図ります。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。なお、商業施設である浜松プラザについては、積水ハウスが保有する敷地にコストコ浜松倉庫店が平成29年9月1日に開業しています。これに伴い、既存テナントへの相乗効果を企図した施設の改善等を通じて、引き続き安定運用に努めます。

(注)「積和不動産グループ」とは、積和不動産各社(7社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。なお、「積和不動産各社(7社)」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の7社をいいます。以下同じです。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション	原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション	原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社(7社)が企画・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅

(ハ) 財務戦略等

総資産有利子負債比率(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっていますが、従前の方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。今後の借入れについては、これまでと同じく、長期・固定・分散を意識した資金調達を基本としつつも、固定・変動金利の最適なバランスに十分留意し、調達コストの削減を意識した取組みを継続していきます。

6. 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)

コミットメントラインの設定

平成29年10月6日付で、以下のとおりコミットメントライン契約を締結しています。なお、当該契約の締結は、平成28年10月7日付で締結したコミットメントライン契約が平成29年10月31日にコミットメント期間の終了日を迎えることに伴い、改めてコミットメントラインの設定を行うものです。

コミットメント極度額	10,000百万円
コミットメント開始日	平成29年11月1日
コミットメント終了日	平成30年10月31日
担保の有無	無担保・無保証
契約締結先	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行
資金使途	物件取得資金、リファイナンス資金(投資法人債の償還を含みます。)及び保有不動産の改修・修繕工事資金

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第20期 平成27年9月30日現在	第21期 平成28年3月31日現在	第22期 平成28年9月30日現在	第23期 平成29年3月31日現在	第24期 平成29年9月30日現在
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,105,510	1,105,510
出資総額	(百万円) 88,925	88,925	88,925	98,633	98,633
投資主数	(人) 11,943	11,958	10,935	10,702	10,599

2. 投資口に関する事項

平成29年9月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	289,331	26.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	123,568	11.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	42,104	3.80
積水ハウス株式会社	39,000	3.52
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	27,624	2.49
三菱UFJ信託銀行株式会社	20,103	1.81
株式会社八十二銀行	19,964	1.80
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ジーピーエフ クライアント オムニ - フル タックス 613	19,785	1.78
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	19,035	1.72
富士火災海上保険株式会社	17,130	1.54
合 計	617,644	55.86

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第二位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 役員等の氏名又は名称等

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	南 修(注2)	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役	—
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,300

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2)執行役員 南 修は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(3) 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3か月(平成28年1月1日から同年3月31日まで)の処分を受けました。

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(機関の運営)	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1.本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第23期 (平成29年3月31日)		第24期 (平成29年9月30日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	136,294	64.9	135,485	64.5
		東京圏その他都市部	5,752	2.7	5,757	2.7
		全国主要都市	54,249	25.8	53,907	25.7
	住居計		196,296	93.4	195,150	92.9
	その他信託不動産(商業施設)		3,714	1.8	3,705	1.8
その他信託不動産計		3,714	1.8	3,705	1.8	
小計		200,010	95.2	198,856	94.7	
預金・その他の資産		10,155	4.8	11,153	5.3	
資産総額計		210,166	100.0	210,009	100.0	

(注1)「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川横浜及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)、神奈川、千葉及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市並びにその通勤圏(中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部)及び上記以外の政令指定都市等(東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特別市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)を表します。

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

2.主要な保有資産

平成29年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入 比率(%)	主たる用途
エスティメゾン大島	7,005	9,905.97	9,706.25	98.0	3.5	共同住宅、店舗
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	6,602	9,469.65	9,247.00	97.6	3.1	共同住宅、店舗
神戸女子学生会館	6,006	15,341.68	15,341.68	100.0	3.2	共同住宅
プライムメゾン銀座イースト	4,924	6,177.20	5,925.78	95.9	2.4	共同住宅、店舗
エスティメゾン銀座	4,687	5,515.43	5,370.86	97.4	2.5	共同住宅、店舗
プライムメゾン白金高輪	4,596	3,923.76	3,801.46	96.9	1.8	共同住宅
プライムメゾン横濱日本大通	4,391	5,461.13	5,066.87	92.8	2.0	事務所、店舗、共同住宅
プライムメゾン市谷山伏町	4,089	4,099.04	4,073.98	99.4	1.5	共同住宅
エスティメゾン鶴舞	3,781	13,812.40	13,812.40	100.0	2.2	共同住宅、店舗
浜松プラザ(注)	3,705	15,958.49	15,958.49	100.0	1.3	店舗、事務所
合計	49,791	89,664.75	88,304.77	98.5	23.6	

(注)当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

3.組入資産明細

(1)不動産等組入資産明細

平成29年9月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,515.43	6,390	4,687
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木五丁目13番12号	2,019.10	1,760	1,605
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	2,062.10	2,000	1,885
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	781.02	855	634
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	1,706.54	1,570	1,260
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	1,881.19	1,550	1,206
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	2,140	1,686
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	3,090.89	1,550	1,133
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	3,741.01	2,360	1,800
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	3,737.47	1,230	919
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	2,823.73	2,130	1,866
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	2,279.21	1,580	1,393
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	1,070.13	1,060	783
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	2,619.17	1,590	1,498
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	4,613.04	2,970	2,246
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	1,656.02	1,130	1,106
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	1,285.83	932	701
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	1,804.48	1,040	934
住居-24	エスティメゾン五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	3,090	2,719
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,730	2,204
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	2,602.30	2,010	1,953
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	1,082.12	1,220	1,184
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	2,065.92	951	966
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,080	1,103
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	2,824.86	1,860	1,705
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	1,755.31	2,620	2,589
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	927	903
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	773	783
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	1,058.82	364	373
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	1,943.72	738	700
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番	2,261.28	1,170	1,263
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	2,936.72	2,400	2,413
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	2,155.16	875	871
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	1,900	1,880
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,480	2,453
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	1,176.78	1,040	932
住居-44	エスティメゾン千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	897.30	697	701
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区四谷坂町6番20号	2,453.17	2,090	2,161
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,400	2,154
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	2,261.91	821	793
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	856.08	824	826
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五丁目15番3号	3,924.58	1,860	1,472
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号	3,118.11	1,490	1,021
住居-52	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋市中区菅場二丁目7番13号	2,163.98	787	590
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	894.64	786	659
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町32番16	4,036.66	2,640	2,076
住居-55	マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25	9,614.80	2,360	1,749
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目1番8	1,611.54	1,220	1,013
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町二丁目6番5	2,275.24	1,740	1,512
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通二丁目17番2	4,427.65	1,890	1,507
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13	2,040.35	909	744
住居-60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17	1,798.97	601	495
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1	7,514.76	1,900	1,891
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野三丁目4番2	2,324.65	1,980	1,473
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17	3,701.70	3,350	2,756
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地一丁目2番1号	6,177.20	6,160	4,924

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見二丁目6番7号	信託受益権	2,016.79	1,050	849
住居-66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南三丁目11番7号	信託受益権	2,168.59	821	666
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号	信託受益権	6,728.20	1,360	1,027
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野三丁目9番36号	信託受益権	4,014.07	1,580	1,246
住居-69	エスティメゾン千石	東京都文京区千石四丁目6番17	信託受益権	1,498.13	1,360	1,072
住居-70	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢二丁目39番13	信託受益権	2,352.90	2,280	1,869
住居-71	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越一丁目25番5号	信託受益権	1,943.17	1,730	1,351
住居-72	エスティメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目2番10	信託受益権	3,486.48	1,940	1,546
住居-73	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3号	信託受益権	2,877.90	1,680	1,359
住居-74	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	信託受益権	2,675.11	2,390	1,942
住居-75	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿六丁目22番5	信託受益権	1,889.50	1,640	1,325
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布三丁目6番6	信託受益権	1,199.86	1,510	1,162
住居-77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町二丁目7番17	信託受益権	1,035.78	842	726
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山三丁目11番4	信託受益権	1,073.59	1,040	829
住居-79	エスティメゾン中野	東京都中野区中央五丁目48番2	信託受益権	2,023.72	1,870	1,512
住居-80	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町六丁目10番7	信託受益権	1,107.57	1,020	832
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町五丁目13番1	信託受益権	1,299.60	967	852
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘二丁目12番15	信託受益権	1,531.89	1,170	930
住居-83	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南五丁目25番26	信託受益権	1,527.52	1,140	949
住居-84	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平五丁目11番5	信託受益権	3,180.90	2,440	1,904
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽二丁目39番5	信託受益権	4,302.84	3,300	2,637
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区王子二丁目25番8	信託受益権	2,289.44	1,660	1,335
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11	信託受益権	1,650.66	1,580	1,232
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目11番9	信託受益権	1,382.32	1,460	1,112
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9	信託受益権	1,819.90	1,920	1,584
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川六丁目6番33	信託受益権	2,512.91	2,820	2,087
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6	信託受益権	803.36	555	471
住居-92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目14番20号	信託受益権	4,809.68	2,490	2,066
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾一丁目13番8号	信託受益権	5,213.51	2,370	2,016
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋三丁目5番19	信託受益権	9,469.65	8,340	6,602
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区大島五丁目32番5	信託受益権	9,905.97	8,730	7,005
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千代田一丁目25番地	信託受益権	5,704.63	2,080	1,756
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田二丁目20番1号	信託受益権	13,812.40	4,500	3,781
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下三丁目6番4	信託受益権	2,180.78	1,920	1,727
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川一丁目3番16号	信託受益権	2,107.88	1,980	1,691
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西六丁目5番地2	信託受益権	7,360.37	3,160	2,675
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南二条西九丁目1番地1	信託受益権	6,019.09	1,940	1,479
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番地1	信託受益権	4,102.08	1,250	979
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5	信託受益権	10,268.74	2,309	2,266
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広五丁目30番10号	信託受益権	3,409.16	1,910	1,686
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目22番19号	信託受益権	3,010.66	4,360	3,622
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区芝浦二丁目8番3号	信託受益権	3,795.82	2,910	2,870
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉二丁目155番地1	信託受益権	4,634.50	1,090	1,031
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森一丁目6番7号	信託受益権	2,280.00	830	757
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番地19 他	信託受益権	1,849.70	913	955
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号 他	信託受益権	6,867.48	2,751	2,833
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町一丁目19番地3	信託受益権	2,827.55	1,390	1,323
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町一丁目4番地 他	信託受益権	5,461.13	4,790	4,391
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6	信託受益権	15,341.68	5,880	6,006
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号	信託受益権	1,972.59	2,360	2,232
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台一丁目45番2号	信託受益権	2,879.20	2,940	2,764
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16	信託受益権	2,225.52	1,020	977
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27	信託受益権	2,007.00	976	998
住居-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田四丁目7番26	信託受益権	3,923.76	4,800	4,596
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町2番5	信託受益権	4,099.04	4,220	4,089
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川一丁目13番11	信託受益権	748.92	643	656
住居 小計				366,776.31	226,547	195,150
商業-1	浜松プラザ(注2)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	15,958.49	2,891	3,705
その他信託不動産(商業施設) 小計				15,958.49	2,891	3,705
合 計				382,734.80	229,438	198,856

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成29年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。
(注2)当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	第23期(平成28.10.1~平成29.3.31)				第24期(平成29.4.1~平成29.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	エスティメゾン銀座	1	98.0	176	2.6	1	97.4	173	2.5
住居	住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1	91.5	47	0.7	1	91.5	48	0.7
住居	住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	97.5	55	0.8	1	97.9	56	0.8
住居	住居-5	エスティメゾン恵比寿	1	85.0	21	0.3	1	100.0	22	0.3
住居	住居-6	エスティメゾン神田	1	95.6	44	0.6	1	96.3	45	0.7
住居	住居-8	エスティメゾン北新宿	1	92.9	47	0.7	1	100.0	48	0.7
住居	住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1	100.0	66	1.0	1	94.5	64	0.9
住居	住居-11	エスティメゾン町田	1	98.4	51	0.7	1	91.8	51	0.7
住居	住居-12	エスティメゾン川崎	1	96.6	74	1.1	1	95.3	74	1.1
住居	住居-14	エスティメゾン新川崎	1	100.0	32	0.5	1	100.0	32	0.5
住居	住居-15	エスティメゾン横浜	1	100.0	65	1.0	1	100.0	65	1.0
住居	住居-16	エスティメゾン亀戸	1	98.9	54	0.8	1	97.0	54	0.8
住居	住居-17	エスティメゾン目黒	1	100.0	31	0.5	1	95.0	31	0.5
住居	住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	—	—	29	0.4	—	—	—	—
住居	住居-19	エスティメゾン巣鴨	1	97.3	49	0.7	1	100.0	50	0.7
住居	住居-20	エスティメゾン京橋	1	99.4	91	1.3	1	96.9	89	1.3
住居	住居-21	エスティメゾン目黒本町	1	93.4	32	0.5	1	86.0	29	0.4
住居	住居-22	エスティメゾン白楽	1	92.7	30	0.4	1	96.5	30	0.4
住居	住居-23	エスティメゾン南堀江	1	97.0	33	0.5	1	96.8	34	0.5
住居	住居-24	エスティメゾン五反田	1	96.6	95	1.4	1	94.3	92	1.3
住居	住居-25	エスティメゾン大井山台坂	1	97.9	78	1.1	1	98.7	77	1.1
住居	住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	1	98.3	65	0.9	1	93.4	63	0.9
住居	住居-27	エスティメゾン南麻布	1	100.0	36	0.5	1	98.1	35	0.5
住居	住居-28	エスティメゾン城東	1	100.0	32	0.5	1	93.6	33	0.5
住居	住居-29	エスティメゾン塚本	1	100.0	38	0.6	1	97.9	40	0.6
住居	住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	100.0	61	0.9	1	96.9	61	0.9
住居	住居-31	エスティメゾン麻布十番	1	98.8	68	1.0	1	91.8	66	1.0
住居	住居-33	エスティメゾン板橋本町	1	98.4	29	0.4	1	95.4	28	0.4
住居	住居-34	エスティメゾン大泉学園	1	96.2	25	0.4	1	89.8	26	0.4
住居	住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	1	94.4	15	0.2	1	100.0	15	0.2
住居	住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	1	98.8	27	0.4	1	93.9	28	0.4
住居	住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1	100.0	41	0.6	1	95.5	41	0.6
住居	住居-39	エスティメゾン東品川	1	93.6	71	1.0	1	94.4	71	1.0
住居	住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1	96.5	32	0.5	1	97.7	34	0.5
住居	住居-41	エスティメゾン西中島	1	96.9	64	0.9	1	92.1	64	0.9
住居	住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	1	99.2	77	1.1	1	96.0	76	1.1
住居	住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1	98.2	30	0.4	1	100.0	31	0.5
住居	住居-44	エスティメゾン千駄木	1	93.1	22	0.3	1	100.0	22	0.3
住居	住居-45	エスティメゾン四谷坂町	1	100.0	61	0.9	1	96.7	60	0.9
住居	住居-46	エスティメゾン博多東	1	97.6	85	1.2	1	97.5	91	1.3
住居	住居-47	エスティメゾン上呉服	1	98.5	29	0.4	1	98.5	28	0.4
住居	住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	1	94.4	24	0.4	1	88.8	24	0.4
住居	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	97.9	60	0.9	1	96.4	63	0.9
住居	住居-51	プライムメゾン東桜	1	98.6	51	0.8	1	88.9	50	0.7
住居	住居-52	プライムメゾン菅場公園	1	100.0	30	0.4	1	93.0	27	0.4
住居	住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	24	0.4	1	88.8	23	0.3
住居	住居-54	エスティメゾン板橋C6	1	97.9	79	1.2	1	97.0	78	1.1
住居	住居-55	マスト博多	1	100.0	92	1.3	1	100.0	93	1.3
住居	住居-56	エスティメゾン錦糸町	1	100.0	35	0.5	1	91.6	35	0.5
住居	住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1	95.1	53	0.8	1	98.0	52	0.8
住居	住居-58	プライムメゾン御器所	1	98.4	64	0.9	1	92.7	59	0.9
住居	住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.4
住居	住居-60	プライムメゾン北田辺	1	100.0	21	0.3	1	96.6	23	0.3
住居	住居-61	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	1.0	1	100.0	68	1.0
住居	住居-62	エスティメゾン秋葉原	1	96.2	56	0.8	1	97.5	56	0.8
住居	住居-63	エスティメゾン笹塚	1	96.6	92	1.3	1	97.5	88	1.3
住居	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	1	97.2	167	2.4	1	95.9	165	2.4

用途	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28.10.1~平成29.3.31)				第24期(平成29.4.1~平成29.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居-65	プライムメゾン高見		1	89.9	33	0.5	1	92.9	33	0.5
住居-66	プライムメゾン矢田南		1	96.6	28	0.4	1	96.1	28	0.4
住居-67	プライムメゾン照葉		1	100.0	51	0.8	1	100.0	53	0.8
住居-68	エスティメゾン東白壁		1	100.0	48	0.7	1	100.0	47	0.7
住居-69	エスティメゾン千石		1	91.7	37	0.6	1	98.4	37	0.5
住居-70	エスティメゾン代沢		1	97.6	59	0.9	1	98.9	59	0.9
住居-71	エスティメゾン戸越		1	99.0	48	0.7	1	97.8	49	0.7
住居-72	エスティメゾン瓦町		1	94.7	59	0.9	1	95.0	59	0.9
住居-73	エスティメゾン西天満		1	94.8	51	0.7	1	97.1	51	0.7
住居-74	エスティメゾン白金台		1	94.1	62	0.9	1	97.8	66	1.0
住居-75	エスティメゾン東新宿		1	98.2	47	0.7	1	97.8	47	0.7
住居-76	エスティメゾン元麻布		1	100.0	32	0.5	1	100.0	39	0.6
住居-77	エスティメゾン都立大学		1	95.3	24	0.4	1	100.0	21	0.3
住居-78	エスティメゾン武蔵小山II		1	100.0	28	0.4	1	97.8	30	0.4
住居-79	エスティメゾン中野		1	97.9	50	0.7	1	100.0	51	0.7
住居-80	エスティメゾン新中野		1	95.9	27	0.4	1	98.0	28	0.4
住居-81	エスティメゾン中野富士見町		1	93.4	28	0.4	1	100.0	29	0.4
住居-82	エスティメゾン哲学堂		1	97.6	33	0.5	1	96.9	33	0.5
住居-83	エスティメゾン高円寺		1	95.1	32	0.5	1	100.0	32	0.5
住居-84	エスティメゾン押上		1	98.8	70	1.0	1	100.0	71	1.0
住居-85	エスティメゾン赤羽		1	97.0	85	1.2	1	98.2	93	1.4
住居-86	エスティメゾン王子		1	98.9	48	0.7	1	100.0	47	0.7
住居-87	プライムメゾン早稲田		1	93.0	43	0.6	1	96.1	43	0.6
住居-88	プライムメゾン八丁堀		1	90.0	37	0.5	1	96.9	37	0.5
住居-89	プライムメゾン神保町		1	93.6	54	0.8	1	93.6	52	0.8
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト		1	95.7	79	1.2	1	89.0	78	1.1
住居-91	マストライフ秋葉原		1	100.0	15	0.2	1	100.0	15	0.2
住居-92	エスティメゾン葵		1	96.3	75	1.1	1	88.7	75	1.1
住居-93	エスティメゾン薬院		1	96.4	74	1.1	1	97.1	74	1.1
住居-94	エスティメゾン錦糸町II		1	95.8	219	3.2	1	97.6	215	3.1
住居-95	エスティメゾン大島		1	98.9	235	3.4	1	98.0	239	3.5
住居-96	プライムメゾン富士見台		1	91.0	70	1.0	1	91.2	69	1.0
住居-97	エスティメゾン鶴舞		1	100.0	155	2.3	1	100.0	155	2.2
住居-98	プライムメゾン森下		1	100.0	55	0.8	1	94.3	56	0.8
住居-99	プライムメゾン品川		1	100.0	55	0.8	1	98.3	56	0.8
住居-100	プライムメゾン大通公園		1	92.3	116	1.7	1	96.0	116	1.7
住居-101	プライムメゾン南2条		1	99.1	68	1.0	1	96.5	69	1.0
住居-102	プライムメゾン鴨々川		1	98.0	47	0.7	1	92.5	45	0.7
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク		1	100.0	87	1.3	1	98.6	87	1.3
住居-104	マストライフ八広		1	100.0	56	0.8	1	100.0	56	0.8
住居-105	プライムメゾン恵比寿		1	100.0	112	1.6	1	94.8	108	1.6
住居-106	エスティメゾン芝浦		1	95.8	79	1.2	1	98.6	78	1.1
住居-107	グランマスト金沢西泉		1	100.0	41	0.6	1	100.0	41	0.6
住居-108	グランマスト鶴の森		1	100.0	26	0.4	1	100.0	26	0.4
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘		1	92.2	29	0.4	1	89.7	27	0.4
住居-110	エスティメゾン港北綱島		1	100.0	80	1.2	1	100.0	78	1.1
住居-111	マストライフ日野		1	98.1	47	0.7	1	100.0	48	0.7
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通		1	98.1	143	2.1	1	92.8	135	2.0
住居-113	神戸女子学生会館		1	100.0	222	3.2	1	100.0	222	3.2
住居-114	プライムメゾン渋谷		1	96.6	63	0.9	1	100.0	62	0.9
住居-115	プライムメゾン初台		1	94.7	80	1.2	1	96.6	80	1.2
住居-116	エスティメゾン上町台		1	97.5	31	0.5	1	100.0	32	0.5
住居-117	エスティメゾン神戸三宮		1	98.3	29	0.4	1	94.8	29	0.4
住居-118	プライムメゾン白金高輪		1	98.1	103	1.5	1	96.9	126	1.8
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町		1	93.9	85	1.2	1	99.4	106	1.5
住居-120	エスティメゾン森下		1	95.1	3	0.1	1	100.0	18	0.3
	住居 小計		112	97.7	6,799	98.7	112	97.0	6,824	98.7

用途	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28.10.1~平成29.3.31)				第24期(平成29.4.1~平成29.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
その他 商業施設 不動産	商業-1	浜松プラザ	4	100.0	87	1.3	5	100.0	91	1.3
		その他信託不動産(商業施設) 小計	4	100.0	87	1.3	5	100.0	91	1.3
		合計	116	97.8	6,886	100.0	117	97.1	6,916	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。
(注2)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

(2)再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(3)公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4)有価証券組入資産明細表

該当事項はありません。

4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年9月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	61,304,500	59,204,500	—

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2)当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

5.その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.組入資産明細に記載しており、平成29年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

6.国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1.資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
エステメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自 平成29年10月 至 平成30年 7 月	205	—	—
プライムメゾン照葉 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成30年 3 月	174	—	—
エステメゾン笹塚 (東京都渋谷区)	大規模改修工事	自 平成29年11月 至 平成30年 6 月	96	—	—
エステメゾン板橋C6 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年11月	85	35	—
エステメゾン亀戸 (東京都江東区)	大規模改修工事	自 平成29年 9 月 至 平成30年 1 月	66	—	—
エステメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	大規模改修工事	自 平成29年11月 至 平成30年 3 月	43	—	—
エステメゾン目黒本町 (東京都目黒区)	大規模改修工事	自 平成29年12月 至 平成30年 3 月	38	—	—
エステメゾン港北綱島 (神奈川県横浜市)	大規模改修工事	自 平成29年12月 至 平成30年 3 月	38	—	—
プライムメゾン富士見台他5物件 (愛知県名古屋市他)	共用部LED化工事	自 平成29年10月 至 平成30年 3 月	11	—	—

2.期中の資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出に該当する工事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446百万円であり、当期費用に区分された修繕費211百万円と合わせて657百万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)
エステメゾン博多東 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成28年12月 至 平成29年 9 月	167
エステメゾン巣鴨 (東京都豊島区)	大規模改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年 9 月	59
エステメゾンつつじヶ丘 (東京都調布市)	大規模改修工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 9 月	51
プライムメゾン百道浜他11物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 9 月	22
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年 8 月	19
その他			124
合 計			446

3.長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

営業期間	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月 30日	自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月 31日	自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月 30日	自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 3 月 31日	自 平成29年 4 月 1 日 至 平成29年 9 月 30日
当期首積立金残高	45	184	359	489	530
当期積立額	170	329	322	424	900
当期積立金取崩額	31	154	192	383	413
次期繰越額	184	359	489	530	1,017

費用・負債の状況

1.運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第23期	第24期
(a) 資産運用報酬	360,581	364,317
(b) 資産保管手数料	16,135	16,529
(c) 一般事務委託手数料	36,151	37,232
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	10,300	10,300
(f) その他の費用	172,476	184,482
合 計	599,245	616,462

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第23期39,016千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬が第23期10,000千円あります。

2.借入状況

平成29年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 8月2日	941	941	1.15475%	平成31年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,470	1,470					
	株式会社三井住友銀行	1,470	1,470	0.95750%	平成29年 8月31日				
	農林中央金庫	2,352	—						
	株式会社みずほ銀行	176	—	0.89900%	平成31年 2月28日				
	株式会社三井住友銀行	176	—						
	株式会社みずほ銀行	750	750	1.02225%	平成32年 2月28日				
	みずほ信託銀行株式会社	2,250	2,250						
	株式会社三井住友銀行	750	750	0.75600%	平成30年 2月28日 (注2)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750	750						
	株式会社みずほ銀行	400	400	1.17200%	平成32年 8月31日				
	みずほ信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700	1,700	0.45727%	平成30年 8月31日 (注2)				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,142	2,142						
	株式会社りそな銀行	500	500	1.17350%	平成34年 2月28日				
	株式会社七十七銀行	500	500						
	株式会社広島銀行	500	500	0.45727%	平成30年 8月31日 (注2)				
	株式会社みずほ銀行	100	100						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500	500	1.17350%	平成34年 2月28日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500	500						
株式会社あおぞら銀行	1,000	1,000	0.45727%	平成30年 8月31日 (注2)					
株式会社みずほ銀行	500	500							
みずほ信託銀行株式会社	200	200	1.17350%	平成34年 2月28日					
三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500							
株式会社三菱東京UFJ銀行	600	600	0.45727%	平成30年 8月31日 (注2)					
三菱UFJ信託銀行株式会社	200	200							
株式会社りそな銀行	500	500	1.17350%	平成34年 2月28日					
株式会社あおぞら銀行	500	500							
株式会社みずほ銀行	200	200	0.45727%	平成30年 8月31日 (注2)					
みずほ信託銀行株式会社	200	200							
株式会社三井住友銀行	1,100	1,100	1.17350%	平成34年 2月28日					
三井住友信託銀行株式会社	500	500							
株式会社みずほ銀行	300	300	1.17350%	平成34年 2月28日					
株式会社三井住友銀行	300	300							
三井住友信託銀行株式会社	400	400	1.17350%	平成34年 2月28日					
株式会社三菱東京UFJ銀行	800	800							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
みずほ信託銀行株式会社	980	980							
株式会社三井住友銀行	500	500							
三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500							
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	500							
株式会社りそな銀行	平成26年 2月28日	800	800	0.95225%	平成33年 2月26日			(注3)	
株式会社池田泉州銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		400	400						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三井住友銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社山口銀行		500	500						
株式会社りそな銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		405	405						
株式会社三井住友銀行	1,145	1,145	0.79614%	平成32年 2月28日					
株式会社静岡銀行	500	500							
信金中央金庫	平成26年 3月28日	500	500	0.97300%	平成33年 2月26日			(注4)	
株式会社福岡銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		300	300						
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行	平成26年 8月29日	2,500	2,500	0.96475%	平成34年 8月31日				
株式会社三井住友銀行		2,000	2,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 8月29日	900	900	0.83600%	平成33年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		2,450	2,450						
株式会社三井住友銀行		1,950	1,950						
株式会社あおぞら銀行	平成27年 2月27日	200	200	0.86650%	平成35年 2月28日				
株式会社池田泉州銀行		200	200						
株式会社静岡銀行		200	200						
株式会社七十七銀行		200	200						
信金中央金庫		200	200						
農林中央金庫		500	500						
株式会社広島銀行		200	200						
株式会社福岡銀行		700	700						
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
みずほ信託銀行株式会社		800	800						
株式会社三井住友銀行	平成27年 2月27日	600	600	0.85250%	平成35年 2月28日				
三井住友信託銀行株式会社		300	300						
株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800						
三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社山口銀行		200	200						
株式会社りそな銀行		500	500						
株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000						
農林中央金庫		800	800						
株式会社福岡銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行	平成27年 2月27日	500	500	0.73975%	平成34年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300						
株式会社りそな銀行		750	750						
株式会社池田泉州銀行		500	500						
株式会社静岡銀行	平成27年 2月27日	500	500	0.62800%	平成33年 2月26日				
株式会社七十七銀行		500	500						
信金中央金庫		500	500						
農林中央金庫		500	500						
株式会社広島銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行	平成27年 2月27日	600	600						
株式会社三井住友銀行		300	300						

長期借入金

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000							
株式会社三井住友銀行	450	450							
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 1月29日	2,100	2,100	0.67400%	平成35年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		100	100						
株式会社あおぞら銀行	平成28年 4月1日	200	200	0.45503%	平成36年 2月29日			(注4)	
農林中央金庫		300	300						
株式会社みずほ銀行		1,100	1,100						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三井住友銀行		1,100	1,100						
三井住友信託銀行株式会社		450	450						
株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700						
株式会社山口銀行		100	100						
株式会社りそな銀行		300	300						
株式会社池田泉州銀行		100	100						
株式会社静岡銀行	平成28年 4月1日	100	100	0.50500%	平成36年 2月29日				
株式会社七十七銀行		100	100						
信金中央金庫		100	100						
株式会社日本政策投資銀行		600	600						
株式会社広島銀行		100	100						
株式会社福岡銀行		200	200						
三菱UFJ信託銀行株式会社		450	450						
株式会社日本政策投資銀行		400	400						
株式会社みずほ銀行		800	800						
株式会社三井住友銀行		800	800						
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1,000	0.59750%	平成37年 8月29日					
株式会社三井住友銀行	800	800							
株式会社あおぞら銀行	平成28年 8月31日	600	600	0.57000%	平成37年 8月29日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600						
農林中央金庫	平成28年 8月31日	300	300	0.49500%	平成36年 8月30日				
株式会社みずほ銀行		200	200						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三井住友銀行		200	200						
三井住友信託銀行株式会社		400	400						
株式会社りそな銀行	300	300	0.77880%	平成38年 2月27日			(注3)		
株式会社あおぞら銀行	300	300							
株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200							
株式会社福岡銀行	500	500							
株式会社みずほ銀行	700	700							
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年 2月28日	800	800						
株式会社山口銀行		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 2月28日	1,500	1,500	0.72500%	平成38年 2月27日				
信金中央金庫		300	300						
株式会社みずほ銀行	平成29年 2月28日	200	200	0.67000%	平成37年 2月28日				
みずほ信託銀行株式会社		600	600						
三井住友信託銀行株式会社		300	300						
株式会社りそな銀行		400	400						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 2月28日	600	600	0.61000%	平成37年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		1,600	1,600						
農林中央金庫	平成29年 8月31日	—	2,352	0.61380%	平成37年 8月29日				
株式会社みずほ銀行		—	176						
小 計			91,209	91,032					
合 計			91,209	91,032					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第6位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果も勘案した利率を記載しています。
(注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
(注3) 資金使途は、既存借入金の返済です。
(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。

3.投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成25年 2月28日	4,000	4,000	0.630	平成30年 2月28日 (注1)	期限一括	(注2)	(注4)
第2回無担保投資法人債	平成25年 2月28日	2,000	2,000	1.000	平成32年 2月28日			
第3回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	2,500	2,500	0.374	平成31年 2月28日			
第4回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	3,000	3,000	1.069	平成36年 2月28日		(注3)	
第5回無担保投資法人債	平成26年 8月29日	3,000	3,000	0.871	平成36年 8月30日			
合 計		14,500	14,500					

(注1) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。
 (注2) 資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。
 (注3) 資金使途は、既存借入金の返済資金等です。
 (注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4.短期投資法人債

該当事項はありません。

5.新投資口予約権

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1.不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2.その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3.特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4.利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理委託料	494,658	積和不動産株式会社	257,505	52.1
		積和不動産中部株式会社	52,751	10.7
		積和不動産関西株式会社	5,251	1.1
		積和不動産九州株式会社	16,863	3.4
		積和管理関西株式会社	49,039	9.9
仲介手数料	143,812	積和不動産株式会社	87,453	60.8
		積和不動産中部株式会社	6,577	4.6
		積和不動産関西株式会社	1,281	0.9
		積和不動産九州株式会社	931	0.6
		積和管理関西株式会社	4,225	2.9

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1.資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4.自社設定投資信託受益証券に係る開示

該当事項はありません。

5.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

■ その他

1.お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

2.その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II.貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成29年3月31日)	当 期 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,793,152	5,259,432
信託現金及び信託預金	5,096,818	4,658,956
営業未収入金	146,649	115,509
前払費用	150,392	167,210
繰延税金資産	32	76
その他	87	623
貸倒引当金	△2,628	△2,499
流動資産合計	9,184,504	10,199,308
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	106,007,452	106,390,873
減価償却累計額	△16,309,706	△17,796,436
信託建物(純額)	89,697,745	88,594,437
信託構築物	983,036	987,265
減価償却累計額	△243,251	△269,583
信託構築物(純額)	739,785	717,682
信託機械及び装置	2,022,031	2,029,841
減価償却累計額	△618,529	△685,360
信託機械及び装置(純額)	1,403,501	1,344,481
信託工具、器具及び備品	298,133	349,478
減価償却累計額	△100,337	△120,455
信託工具、器具及び備品(純額)	197,795	229,023
信託土地	107,827,854	107,828,487
信託建設仮勘定	—	35,856
有形固定資産合計	199,866,683	198,749,967
無形固定資産		
信託借地権	143,964	141,946
その他	110	98
無形固定資産合計	144,075	142,044
投資その他の資産		
差入敷金保証金	242,672	242,662
長期前払費用	473,891	438,169
その他	152,239	158,778
投資その他の資産合計	868,802	839,609
固定資産合計	200,879,561	199,731,621
繰延資産		
投資法人債発行費	52,234	44,688
投資口交付費	49,813	33,512
繰延資産合計	102,048	78,201
資産合計	210,166,114	210,009,131

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成29年3月31日)	当 期 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	314,916	249,227
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,805,000	4,600,000
未払金	569,457	657,587
未払費用	54,222	52,886
未払法人税等	1,261	1,917
未払消費税等	11,147	19,927
前受金	230,640	245,694
その他	10,332	4,423
流動負債合計	9,996,979	9,831,663
固定負債		
投資法人債	10,500,000	10,500,000
長期借入金	86,404,500	86,432,500
信託預り敷金及び保証金	1,946,227	1,903,196
固定負債合計	98,850,727	98,835,696
負債合計	108,847,707	108,667,360
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,633,978	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,091	214,718
任意積立金合計	183,091	214,718
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,501,336	2,493,073
剰余金合計	2,684,427	2,707,792
投資主資本合計	101,318,406	101,341,771
純資産合計	※1 101,318,406	101,341,771
負債純資産合計	210,166,114	210,009,131

※1

Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)		当期	
		(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
営業収益					
貸貸事業収入	※1	6,886,897		6,916,462	
不動産等売却益	※2	32,176		—	
営業収益合計		6,919,074		6,916,462	
営業費用					
貸貸事業費用	※1	3,259,096		3,298,248	
資産運用報酬		360,581		364,317	
資産保管手数料		16,135		16,529	
一般事務委託手数料		36,151		37,232	
役員報酬		3,600		3,600	
貸倒引当金繰入額		1,583		1,672	
その他営業費用		181,193		193,109	
営業費用合計		3,858,342		3,914,711	
営業利益		3,060,731		3,001,751	
営業外収益					
受取利息		46		44	
未払分配金戻入		616		255	
受取和解金		—		30,000	
その他		18		215	
営業外収益合計		680		30,515	
営業外費用					
支払利息		394,811		379,879	
投資法人債利息		56,060		56,689	
投資法人債発行費償却		7,505		7,546	
融資関連費用		79,099		76,787	
投資口交付費償却		21,211		16,301	
その他		117		108	
営業外費用合計		558,806		537,313	
経常利益		2,502,606		2,494,953	
税引前当期純利益		2,502,606		2,494,953	
法人税、住民税及び事業税		1,268		1,923	
法人税等調整額		2		△44	
法人税等合計		1,270		1,879	
当期純利益		2,501,336		2,493,073	
前期繰越利益		—		—	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,501,336		2,493,073	

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)(ご参考)

(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		
		任意積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
当期首残高	88,925,149	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087
当期変動額							
新投資口の発行	9,708,829					9,708,829	9,708,829
圧縮積立金の積立		8,570	8,570	△8,570	—	—	—
剰余金の配当				△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845
当期純利益				2,501,336	2,501,336	2,501,336	2,501,336
当期変動額合計	9,708,829	8,570	8,570	308,919	317,490	10,026,319	10,026,319
当期末残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406

当期(自 平成29年4月1日 至 平成29年9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		
		任意積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
当期首残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406
当期変動額							
圧縮積立金の積立		31,626	31,626	△31,626	—	—	—
剰余金の配当				△2,469,709	△2,469,709	△2,469,709	△2,469,709
当期純利益				2,493,073	2,493,073	2,493,073	2,493,073
当期変動額合計	—	31,626	31,626	△8,262	23,364	23,364	23,364
当期末残高	98,633,978	214,718	214,718	2,493,073	2,707,792	101,341,771	101,341,771

V.注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期(ご参考) 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	当 期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
1.固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～50年 信託機械及び装置 7～48年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～50年 信託機械及び装置 7～48年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。
2.繰延資産の処理方法	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。 ②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。	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。 ②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。
3.引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4.収益及び費用の計上基準	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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,952千円です。	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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は632千円です。
5.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 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 ③ヘッジ方針 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。 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。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 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 ③ヘッジ方針 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。 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。
6.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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きましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 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。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	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きましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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。 (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)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 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。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成29年3月31日)	当 期 (平成29年9月30日)
※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 50,000千円	※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 50,000千円
2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円)	2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円)
コミットメントライン契約の総額 10,000,000	コミットメントライン契約の総額 10,000,000
借入実行残高 —	借入実行残高 —
差引額 10,000,000	差引額 10,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	当 期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益	A.不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入 6,668,229	賃貸事業収入 6,710,863
賃貸料収入 218,667	賃貸料収入 205,599
その他賃貸事業収入 6,886,897	その他賃貸事業収入 6,916,462
B.不動産賃貸事業費用	B.不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用 656,606	賃貸事業費用 641,120
管理業務費 84,388	管理業務費 88,192
水道光熱費 8,013	水道光熱費 7,988
保険料 201,751	保険料 211,070
修繕費 377,346	修繕費 427,505
固定資産税等 43,196	固定資産税等 42,881
信託報酬 281,374	信託報酬 277,462
その他賃貸事業費用 1,606,420	その他賃貸事業費用 1,602,027
減価償却費 3,259,096	減価償却費 3,298,248
不動産賃貸事業費用合計 3,627,800	不動産賃貸事業費用合計 3,618,213
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	C.不動産賃貸事業損益(A-B)
3,261,097	3,298,248
※2.不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	※2.不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
エスティメゾン八千代緑が丘	エスティメゾン八千代緑が丘
不動産等売却収入 1,250,000	不動産等売却収入 1,250,000
不動産等売却原価 1,168,146	不動産等売却原価 1,168,146
その他売却費用 49,676	その他売却費用 49,676
不動産等売却益 32,176	不動産等売却益 32,176

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 3月31日		当 期 自 平成29年 4月 1 日 至 平成29年 9月30日	
1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,105,510口	発行済投資口の総口数	1,105,510口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成29年3月31日)		当 期 (平成29年9月30日)	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
信託借地権償却額	6,619	信託借地権償却額	7,259
貸倒引当金繰入超過額	834	貸倒引当金繰入超過額	793
未払事業税損金不算入額	32	未払事業税損金不算入額	76
繰延税金資産小計	7,485	繰延税金資産小計	8,129
評価性引当額	△7,453	評価性引当額	△8,053
繰延税金資産合計	32	繰延税金資産合計	76
(繰延税金資産の純額)	32	(繰延税金資産の純額)	76
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	31.74	法定実効税率	31.74
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.32	支払分配金の損金算入額	△31.71
圧縮積立金繰入額	△0.40	その他	0.05
その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05		

〔金融商品に関する注記〕

前 期(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日) (ご参考)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的に取り先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク(金利等変動リスク)に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規程に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成29年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	3,793,152	3,793,152	—
(2)信託現金及び信託預金	5,096,818	5,096,818	—
(3)営業未収入金	146,649	146,649	—
貸倒引当金	△2,628	△2,628	—
	144,020	144,020	—
資産計	9,033,991	9,033,991	—
(4)営業未払金	314,916	314,916	—
(5)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,013,033	13,033
(6)1年内返済予定の長期借入金	4,805,000	4,819,804	14,804
(7)投資法人債	10,500,000	10,611,537	111,537
(8)長期借入金	86,404,500	87,034,282	629,782
負債計	106,024,416	106,793,575	769,158
(9)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4)営業未払金

短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在時価の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(9)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています)。固定金利によるものの現在時価の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(9) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの :ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,009,500	59,204,500	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(注1) (8) 長期借入金」をご参照ください)。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)現金及び預金	3,793,152	—	—
(2)信託現金及び信託預金	5,096,818	—	—
(3)営業未収入金	146,649	—	—
資産計	9,036,620	—	—

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)投資法人債	4,000,000	4,500,000	6,000,000
(2)長期借入金	4,805,000	48,904,500	37,500,000
負債計	8,805,000	53,404,500	43,500,000

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1)差入敷金保証金	242,672
(2)信託預り敷金及び保証金	1,946,227

(1) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当 期(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金(投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行)を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク(金利等変動リスク)に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規程に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成29年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	5,259,432	5,259,432	—
(2)信託現金及び信託預金	4,658,956	4,658,956	—
(3)営業未収入金	115,509	115,509	—
貸倒引当金	△2,499	△2,499	—
	113,009	113,009	—
資産計	10,031,398	10,031,398	—
(4)営業未払金	249,227	249,227	—
(5)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,001,341	1,341
(6)1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	4,602,023	2,023
(7)投資法人債	10,500,000	10,605,967	105,967
(8)長期借入金	86,432,500	86,936,457	503,957
負債計	105,781,727	106,395,018	613,291
(9)デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(9)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(9) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの :ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	61,304,500	59,204,500	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(注1) (8) 長期借入金」をご参照ください)。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	5,259,432	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,658,956	—	—
(3) 営業未収入金	115,509	—	—
資産計	10,033,898	—	—

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	4,000,000	4,500,000	6,000,000
(2) 長期借入金	4,600,000	51,804,500	34,628,000
負債計	8,600,000	56,304,500	40,628,000

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	242,662
(2) 信託預り敷金及び保証金	1,903,196

(1) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日) (ご参考)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成29年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成28年10月1日から平成29年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は3,627,800千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
192,994,081	7,016,565	200,010,647	226,015,800

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規3物件取得(9,393,337千円)によるものであり、主な減少額は、エステイメンソ八千代線が丘の売却(1,168,146千円)及び減価償却費(1,606,420千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成29年3月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

当 期(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成29年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成29年4月1日から平成29年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は3,618,213千円です。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
200,010,647	△1,154,590	198,856,057	229,438,000

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は、減価償却費(1,602,027千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成29年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	3.52	信託受益権の取得	8,500,000	—	—
				敷金の預り	108	信託預り敷金 及び保証金	351
				賃貸事業収入	2,212	前受金	26
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	68,721	—	—
				管理委託料	257,685	営業未払金	169,079
				仲介手数料	100,442		
				修繕工事等	125,039		
				その他賃貸費用	130,214		
				敷金の預り	—		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	賃貸事業収入	242,033	—	—
				管理委託料	52,932	営業未払金	25,897
				仲介手数料	8,588		
				修繕工事等	33,019		
				その他賃貸費用	14,543		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	5,213	営業未払金	2,920
				仲介手数料	1,376		
				修繕工事等	4,201		
				その他賃貸費用	1,779		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,686	—	—
				管理委託料	16,992	営業未払金	11,093
				仲介手数料	1,941		
				修繕工事等	18,488		
				その他賃貸費用	6,527		
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	215,679	—	—
				管理委託料	48,952	営業未払金	30,944
				仲介手数料	5,995		
				修繕工事等	30,909		
				その他賃貸費用	18,380		
利害関係人等	積和建设九州株式会社	不動産建設業	—	修繕工事等	68,760	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	投資口交付費の支出	1,200	—	—
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	26,075	前払費用	1,810
				一般事務委託手数料等	37,335	長期前払費用	13,572
					—	未払金	34,795
				その他営業外費用	4,801	前払費用	8,457
					—	長期前払費用	30,312
				支払利息	20,941	未払費用	2,726
				長期借入金の借入	600,000	長期借入金	8,030,000
資産運用会社	積水ハウス・アセット マネジメント株式会社(注1)	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,512

(注1)平成29年3月29日付で「積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に商号変更しています。
(注2)取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、
信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。
(注3)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)				
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	3.52	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	351				
				賃貸事業収入	2,664	前受金	26				
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564				
				賃貸事業収入	68,721	—	—				
				管理委託料	257,505	営業未払金	140,964				
				仲介手数料	87,453						
				修繕工事等	127,153						
				その他賃貸費用	126,537						
				修繕工事等	16,200			未払金	17,496		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	55,837				
				賃貸事業収入	242,033	—	—				
				管理委託料	52,751	営業未払金	22,932				
				仲介手数料	6,577						
				修繕工事等	51,770						
				その他賃貸費用	13,218						
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	5,251	営業未払金	3,512				
				仲介手数料	1,281						
				修繕工事等	3,933						
				その他賃貸費用	1,966						
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	47,700				
				賃貸事業収入	199,386	—	—				
				管理委託料	16,863	営業未払金	6,785				
				仲介手数料	931						
				修繕工事等	17,351						
				その他賃貸費用	3,409						
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	33,600				
				賃貸事業収入	215,679	—	—				
				管理委託料	49,039	営業未払金	18,883				
				仲介手数料	4,225						
				修繕工事等	22,568						
				その他賃貸費用	13,174						
利害関係人等	積和建设東京株式会社	不動産建設業	—	敷金の預り	78	信託預り敷金 及び保証金	78				
利害関係人等	積和建设西東京株式会社	不動産建設業	—	賃貸事業収入	129	—	—				
				修繕工事等	57,190	未払金	41,288				
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228				
				賃貸事業収入	744	—	—				
				信託報酬等	29,177	前払費用	2,228				
				一般事務委託手数料等	41,161	長期前払費用	16,317				
					—	未払金	35,638				
				その他営業外費用	—	前払費用	8,440				
					—	長期前払費用	26,089				
				支払利息	21,314	未払費用	2,666				
				資産運用会社	積水ハウス・アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	長期借入金の借入	—	1年内返済予定の 長期借入金	200,000
								機関運営事務委託報酬	6,100	長期借入金	7,830,000
資産運用会社	積水ハウス・アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	6,100	未払金	1,512				

(注1)取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経ています。
(注2)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

VI. 金銭の分配に係る計算書

〔1口当たり情報に関する注記〕

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
1口当たり純資産額	91,648円		91,669円	
1口当たり当期純利益	2,288円		2,255円	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。				

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
当期純利益(千円)	2,501,336		2,493,073	
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)	2,501,336		2,493,073	
期中平均投資口数(口)	1,093,070		1,105,510	

(単位:円)

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
I 当期末処分利益	2,501,336,041		2,493,073,959	
II 分配金の額	2,469,709,340		2,492,925,050	
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,234)		(2,255)	
III 任意積立金				
圧縮積立金繰入額	31,626,701		0	
IV 次期繰越利益	0		148,909	
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、当期末処分利益の全額である2,469,709,340円を利益分配金として分配しています。		本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,492,925,050円を利益分配金として分配しています。	

Ⅶ.会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年11月15日

積水ハウス・レジデンシャル投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 岸 洋平
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 鈴木 理

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、積水ハウス・レジデンシャル投資法人の平成29年4月1日から平成29年9月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	当期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,502,606	2,494,953
減価償却費	1,606,450	1,602,040
投資法人債発行費償却	7,505	7,546
投資口交付費償却	21,211	16,301
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,190	△128
受取利息	△46	△44
支払利息	450,872	436,568
営業未収入金の増減額(△は増加)	△33,687	31,140
前払費用の増減額(△は増加)	23,708	△16,368
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,264	—
営業未払金の増減額(△は減少)	24,544	△62,881
未払金の増減額(△は減少)	△141,153	4,769
未払消費税等の増減額(△は減少)	11,147	8,779
前受金の増減額(△は減少)	△6,156	15,053
信託有形固定資産の売却による減少額	1,168,045	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	△28,452	35,271
その他	△2,799	△6,701
小計	5,603,871	4,566,300
利息の受取額	46	44
利息の支払額	△452,590	△437,904
法人税等の支払額	△1,302	△1,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,150,025	4,127,172
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	△9,751,609	△402,755
無形固定資産の取得による支出	△125	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	155,193	119,201
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△143,522	△162,232
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△7,412	△6,528
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,747,475	△452,315
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	—
長期借入れによる収入	9,500,000	2,528,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△2,705,000
投資口の発行による収入	9,661,495	—
分配金の支払額	△2,183,802	△2,469,439
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,477,693	△2,646,439
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△119,757	1,028,417
現金及び現金同等物の期首残高	9,009,728	8,889,971
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,889,971	9,918,388

(注)キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

投資主インフォメーション

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

期別	前期(ご参考) 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	当期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

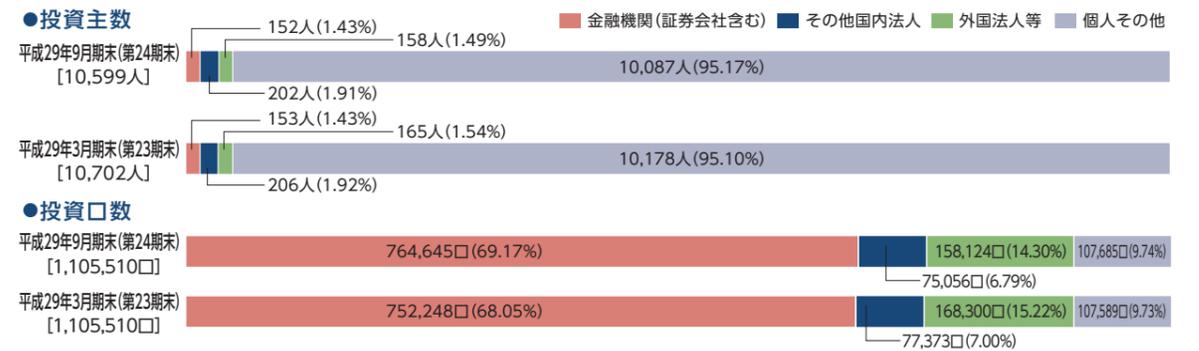
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期(ご参考) 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	当期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円) (平成29年3月31日現在)	(単位:千円) (平成29年9月30日現在)
現金及び預金 3,793,152	現金及び預金 5,259,432
信託現金及び信託預金 5,096,818	信託現金及び信託預金 4,658,956
現金及び現金同等物 8,889,971	現金及び現金同等物 9,918,388

直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成27年9月末日～平成29年9月末日)



投資主の構成



投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)	同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日(平成28年以降は原則として隔年3月31日)
決算期	毎年3月31日・9月30日	分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主総会	2年に1回以上開催(平成28年以降は原則として隔年6月)	投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先	お取引の証券会社等になります。		
電話お問い合わせ先	お取引の証券会社等になります。		
お取扱店	お取引の証券会社等になります。		
ご注意	未払分配金の支払い、支払明細発行については、下記の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 ○郵便物送付先/〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 ○電話お問い合わせ先/0120-288-324(フリーダイヤル) (土・日・祝日を除く 9:00~17:00) ○お取扱店/みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店 ※プラネットブース(株式会社みずほ銀行内の店舗)でもお取扱いいたします。 みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 ※トラストラウンジではお取扱いできませんのでご了承ください。		
分配金について	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社並びに株式会社みずほ銀行の本店及び全国各支店(みずほ証券株式会社では取次ぎのみとなります。)窓口にてお受け取りください。 また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。		
住所等の変更手続きについて	ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社等をお願いいたします。		

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。