



スマートフォン用
トップページ画面

<http://www.shsi-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。また、本投資法人について分かりやすく解説した個人投資家の皆様向けコンテンツを平成27年11月にリニューアルしています。是非ご覧ください。



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

第21期

決算・運用状況の ご報告

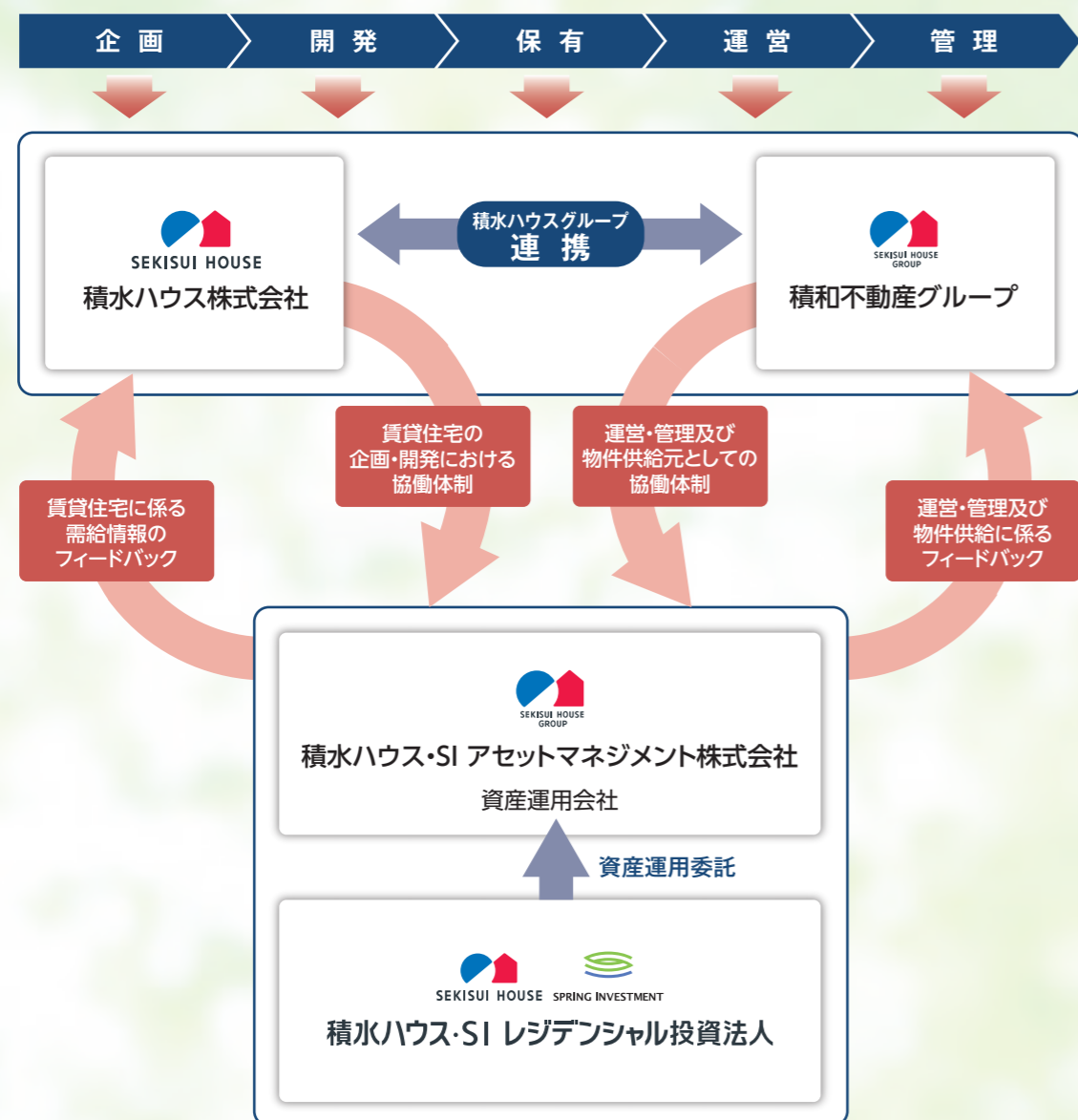
第21期 資産運用報告 自平成27年10月1日 至平成28年3月31日



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

積水ハウスグループとの協働体制

本投資法人は、住宅産業のトップメーカーである積水ハウスグループと、運用資産の取得から運営・管理まで物件のライフサイクルにわたりマネジメントすることが可能な協働体制を築いています。



本投資法人の特徴

需要層が厚い東京圏中心の住居ポートフォリオ

資産規模	住居への投資比率	住居における東京圏への投資比率
取得価格の合計 2,007 億円	住居比率 97.3%	住居東京圏比率 71.2%
保有物件数 112 物件 <small>平成28年5月16日(決算公表日)現在</small>	住居物件数 110 物件 <small>平成28年5月16日(決算公表日)現在</small>	東京圏住居物件数 74 物件 <small>平成28年5月16日(決算公表日)現在</small>

高い稼働実績を有する築浅ポートフォリオ

稼働率	平均築年数
ポートフォリオ全体 97.2% 住居 97.0% <small>平成28年3月末日現在</small>	ポートフォリオ全体 9.2 年 住居 9.0 年 <small>平成28年5月16日(決算公表日)現在</small>

安定的な財務基盤に基づく信用格付

信用格付の状況	
株式会社日本格付研究所 (JCR) AA- <small>(長期発行体格付) (安定的)</small>	株式会社格付投資情報センター (R&I) A+ <small>(発行体格付) (安定的)</small>
<small>平成28年5月16日(決算公表日)現在</small>	

ポートフォリオ構築方針の概要

- 主たる用途が住居である不動産関連資産に投資を行います。
- 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。
- シングル・コンパクトタイプを中心に、幅広い住居タイプへ投資を行います。

投資主の皆様へ



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人
執行役員
積水ハウス・SI 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。
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人は、「中長期的に安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を目指した運用」を基本方針に掲げ、メイン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グループの総合力を最大限に活用しながら「住宅系リーディングカンパニー」を目指しております。ここに本投資法人の平成28年3月期(第21期)の運用状況をご報告申し上げます。

本投資法人は、積水ハウスグループが企画・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、主たる用途が「住居」である不動産関連資産を投資対象とするとともに、既存商業施設については当面安定的な運用に努めつつ、時機を見て売却の判断を行うことを検討するものとしています。当期においては、平成27年10月に積和不動産より「マストライフ日野」を、平成28年1月に積水ハウスより「プライムメゾン横濱日本大通」を、同年28年3月に資産運用会社独自の物件取得ルートにより「神戸女子学生会館」を取得し、住居ポートフォリオの充実を図りました。「神戸女子学生会館」は本投資法人にとって初めての学生寮への投資となりますが、少子化が進む中でも大学への進学率は概ね緩やかに上昇していることから、志願者の多い大学周辺の地域における学生寮に対する需要は安定的に推移するものと考えています。一方で、既存商業施設の譲渡も実施し、平成27年11月に既存商業施設4物件を一括で譲渡することにより、一部物件に係る含み損の顕在化を抑制しつつ、全体として譲渡益を獲得することができました。さらに、住居物件である「エスティメゾン今池」についてもポートフォリオの質的向上に資すると判断し、平成28年1月に譲渡しました。

上記の結果、当期末の保有物件数は108物件となり、資産規模は1,938億円、ポートフォリオ全体に占める住居比率は97.2%となりました。また、当期のポートフォリオ全体の期末稼働率は97.2%、期中平均稼働率は96.5%と引き続き高い水準を維持しています。

財務面においては、安定したLTVコントロールと借入コストの削減を図るべく、前述の商業施設4物件の譲渡代金の一部を活用して借入金82億円の期限前返済を実行するとともに、当該期限前返済で創出された借入余力等により前述の住居3物件の取得資金として総額113億円の新規借入を実行いたしました。

これらの取組みの結果、当期の業績は、営業収益が6,543百万円、営業利益が2,741百万円、当期純利益が2,210百万円となり、当期の一口当たり分配金は2,125円となりました。

また、平成28年9月期(第22期)期初となる平成28年4月1日には、積水ハウスより「プライムメゾン渋谷」及び「プライムメゾン初台」を、積和不動産関西より「エスティメゾン上町台」及び「エスティメゾン神戸三宮」を取得しました。これによって資産規模は2,007億円となり、成長戦略「フェーズII」の戦略目標である「分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円」を達成しました。第22期より成長戦略「フェーズIII」へ移行し、「分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円」を目指します。

なお、本投資法人は、平成28年3月21日からFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組み入れられました。これにより投資家層の拡大、投資口の流動性向上が期待できると考えています。

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。

平成28年3月期(第21期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益6,543百万円、営業利益2,741百万円、当期純利益2,210百万円、圧縮積立金繰入額47百万円 ・一口当たり分配金 2,125円 (当初予想比0.2%増)
ファイナンス活動	・平成27年12月、商業施設の譲渡代金の一部を活用し、借入金82億円の期限前返済を実施 ・平成27年10月、平成28年1月及び3月に取得した住居3物件の取得資金の新規借入(総額113億円)
ポートフォリオの運用状況	・稼働率(ポートフォリオ全体):97.2%(平成28年3月期末(第21期末)) ・積水ハウスグループとの物件パイプラインにより住居2物件、資産運用会社独自の物件取得ルートにより学生寮1物件、合計3物件を取得 ・ポートフォリオの安定性の更なる強化及び質的向上を企図し、商業施設4物件及び住居1物件を譲渡

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成28年3月期(第21期) 一口当たり分配金 **2,125円**

決算・分配状況

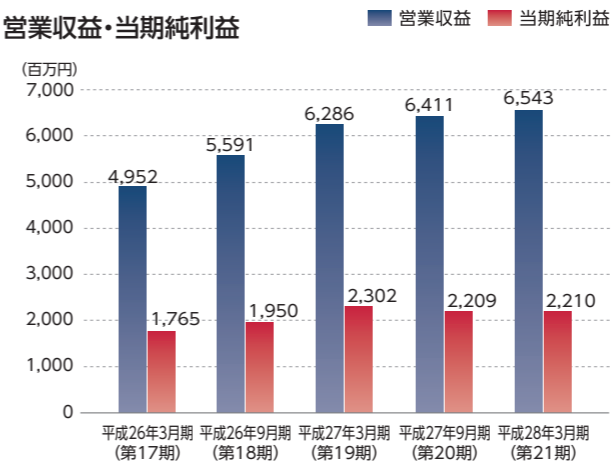
決算年月	平成26年3月期	平成26年9月期	平成27年3月期	平成27年9月期	平成28年3月期	平成28年9月期
期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期(予想)
営業収益(百万円)	4,952	5,591	6,286	6,411	6,543	6,682
営業利益(百万円)	2,242	2,463	2,814	2,743	2,741	2,720
経常利益(百万円)	1,767	1,952	2,305	2,211	2,214	2,172
当期純利益(百万円)	1,765	1,950	2,302	2,209	2,210	2,169
圧縮積立金繰入額(百万円)	-	-	77	49	47	-
1口当たり分配金(円)	2,212(11,062)	2,131(10,655)	2,185(10,925)	2,122(10,610)	2,125(10,625)	2,130(10,650)

(注1)「平成28年9月期(第22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28年5月16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。なお、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。当該投資口分割による影響を加味し、「平成26年3月期(第17期)」の「1口当たり分配金」は、実績値である括弧内の数値を5で除した場合の数値を、「平成26年9月期(第18期)」以降の「1口当たり分配金」は実績値又は予想値に5を乗じた場合の数値を括弧内に、それぞれ記載しています。以下同じです。

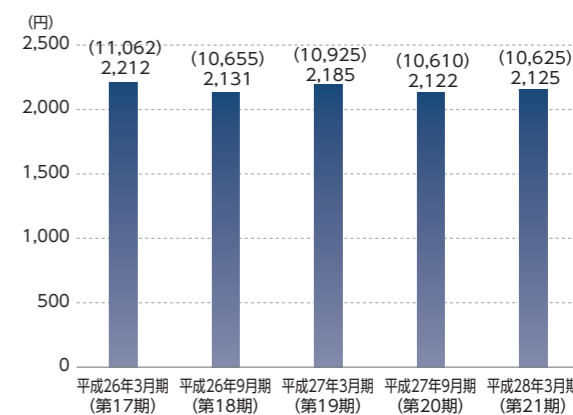
(注2)「平成27年3月期(第19期)」、「平成27年9月期(第20期)」及び「平成28年3月期(第21期)」の「1口当たり分配金」は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として、それぞれ77百万円、49百万円及び47百万円を控除した金額を期末発行済投資口数で除して算定しています。

運用成績の推移

● 営業収益・当期純利益



● 1口当たり分配金

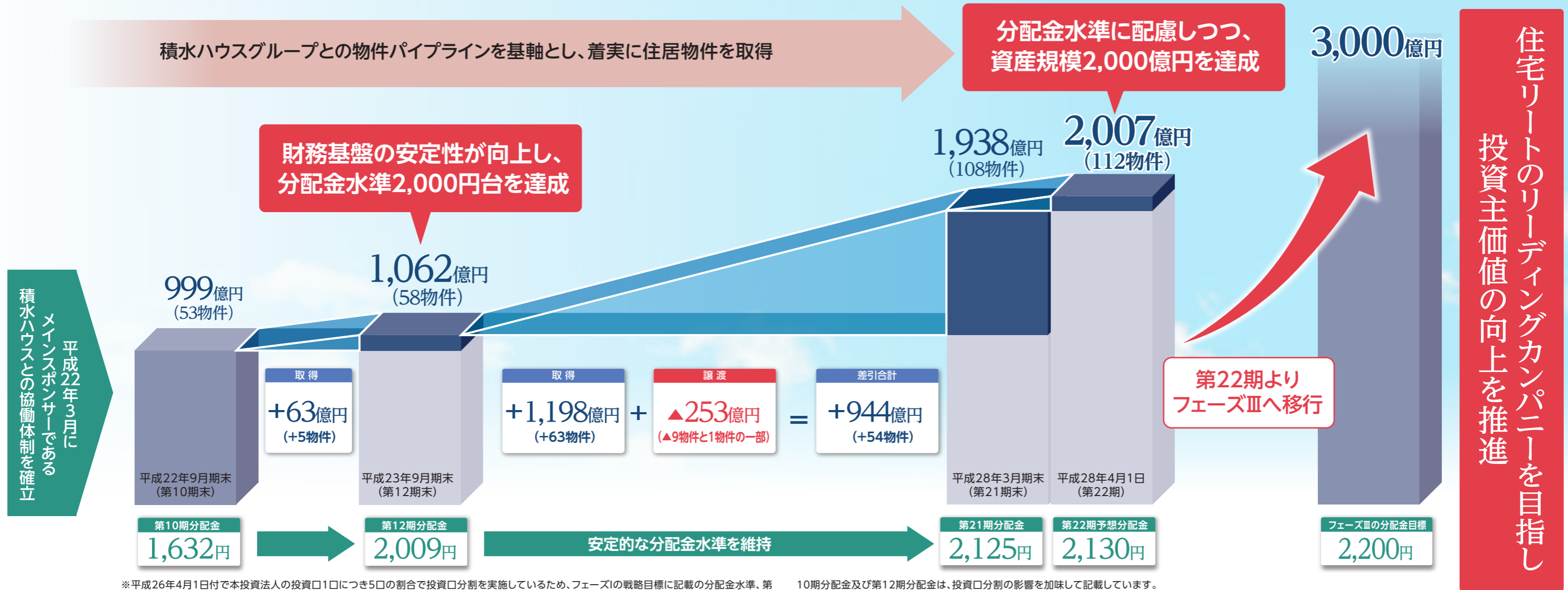
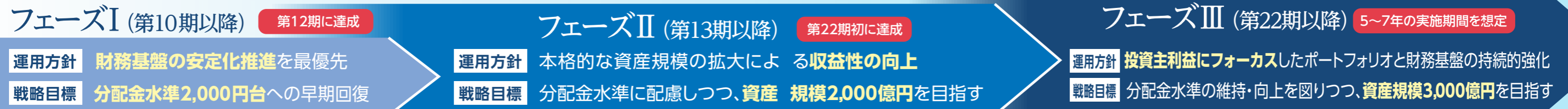


CONTENTS

- 4 投資主の皆様へ
- 5 決算ハイライト
- 6 新たなる成長戦略フェーズへ
- 8 第21期・第22期取得物件
- 10 第21期取得物件・第21期譲渡物件
- 12 ポートフォリオマネジメント
- 13 安定的な財務基盤
- 14 CSR・環境への取組み実例
- 15 運用ガイドラインの一部変更・資産運用報酬体系の変更
- 16 ポートフォリオマップ
- 18 投資法人の概要
- 19 資産運用会社の概要
- 20 IR活動の実績とIRツールのご紹介
- 21 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)
- 63 投資主インフォメーション

Topics 新たなる成長戦略フェーズへ

平成22年5月(第10期)に2つのフェーズからなる成長戦略を策定・公表
平成28年4月1日(第22期)の住居4物件の取得をもって成長戦略「フェーズII」の戦略目標を達成し、「フェーズIII」へ移行



第21期以降の外部成長サマリー



第21期・第22期取得物件 – 積水ハウスとのパイプラインを活用した物件取得 –

住居 112 プライムメゾン横濱日本大通

積水ハウスの企画・開発物件



第21期取得	東京圏主要都市部	駅徒歩約2分	築1.8年	シングルタイプ中心	取得価格 4,270百万円
所在地	神奈川県横浜市中区本町 他				鑑定評価額 4,690百万円
最寄駅	横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩約2分				鑑定NOI利回り 5.1%
構造・階数	鉄筋コンクリート造・13階/地下1階				期末稼働率 94.5%
建築時期	平成26年6月27日				
賃貸可能戸数	126戸(他 店舗1区画、事務所10区画)				
取得日	平成28年1月29日				

山下公園の近く、周囲には公共・商業施設が充実した駅近物件

本物件は、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩約2分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプからなる事務所・店舗付賃貸マンションです。最寄駅から「横浜」駅まで約6分、「渋谷」駅へ約40分と都心部へのアクセスが良く、スーパーマーケット等が出店する商業施設、郵便局やクリニック、銀行等が概ね徒歩10分圏内に整っているなど生活利便性にも優れています。また周辺は、神奈川県庁等の行政機関を中心に各種社団法人や財団法人、金融機関等が建ち並び、横浜公園、山下公園等の公共施設、博物館や劇場といった文化施設も多くみられます。

住居 114 プライムメゾン渋谷

積水ハウスの企画・開発物件



第22期取得	東京圏主要都市部	駅徒歩約4分	築1.8年	シングルタイプ中心	取得価格 2,190百万円
所在地	東京都渋谷区渋谷				鑑定評価額 2,300百万円
最寄駅	JR線「渋谷」駅徒歩約4分、東京メトロ・東急東横線「渋谷」駅徒歩約5分 他				鑑定NOI利回り 4.5%
構造・階数	鉄筋コンクリート造・13階				取得直前月末稼働率 94.7%
建築時期	平成26年7月4日				
賃貸可能戸数	70戸				
取得日	平成28年4月1日				

「渋谷」駅まで徒歩約4分、落ち着いた地域に存する物件

本物件は、JR線「渋谷」駅まで徒歩約4分、東京メトロ・東急東横線「渋谷」駅まで徒歩約5分及び京王井の頭線「渋谷」駅まで徒歩約8分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプからなる築浅の賃貸マンションです。日本有数の繁華街であり、IT企業を中心とした事務所が集積するビジネス街でもある「渋谷」の中でも落ち着いた場所にある場所に存し、生活環境にも優れています。また、各種防犯設備や24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸には浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられた、安全性と快適性に優れた物件です。

住居 115 プライムメゾン初台

積水ハウスの企画・開発物件



第22期取得	東京圏主要都市部	駅徒歩約3分	築1.4年	シングルタイプ中心	取得価格 2,700百万円
所在地	東京都渋谷区初台				鑑定評価額 2,850百万円
最寄駅	京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約3分				鑑定NOI利回り 4.7%
構造・階数	鉄筋コンクリート造・14階/地下1階				取得直前月末稼働率 89.9%
建築時期	平成26年12月11日				
賃貸可能戸数	106戸				
取得日	平成28年4月1日				

「新宿」駅まで1駅約1分、生活にも便利な「初台」駅近くの高級感ある物件

本物件は、京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプからなる築浅の賃貸マンションです。駅から近いことに加え、「初台」駅からターミナル駅である「新宿」駅までは約1分と交通利便性に優れています。「初台」駅周辺にはコンサートホール、アートギャラリー、飲食店、スーパーマーケット、各種店舗等を備えた複合文化施設である東京オペラシティなどがあり、生活利便性は良好です。また、各種防犯設備や24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸には浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており、安全性と快適性に優れ、さらに高級感のある内廊下仕様となっています。

(注) 上記築年数は、平成28年5月16日(決算公表日)現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。「鑑定評価額」は取得時における不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しており、「鑑定NOI利回り」は当該鑑定評価額上の直接還元法に基づく鑑定NOIを取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

第21期・第22期取得物件 – 積和不動産各社とのパイプラインを活用した物件取得 –

住居 111 マストライフ日野

積和不動産の企画・開発物件



第21期取得	東京圏その他都市部	駅徒歩約2分	築6.3年	コンパクトタイプ中心	取得価格 1,290百万円
所在地	東京都日野市新町				鑑定評価額 1,320百万円
最寄駅	JR中央本線「日野」駅徒歩約2分				鑑定NOI利回り 5.5%
構造・階数	鉄筋コンクリート造・12階/地下1階				期末稼働率 95.8%
建築時期	平成22年1月13日				
賃貸可能戸数	72戸(他 店舗1区画)				
取得日	平成27年10月1日				

立川・八王子に近く、都市部へのアクセスも良好な駅近物件

本物件は、JR中央本線「日野」駅徒歩約2分の距離に位置するシングル及びコンパクトタイプの賃貸マンションです。駅から近いことに加え、ターミナル駅である「新宿」駅及び「東京」駅まで乗り換えなしでアクセス可能なほか、百貨店や複合型商業施設等が多数存する「立川」駅及び「八王子」駅へそれぞれ1駅及び2駅とアクセスが良好です。また、周辺には店舗付共同住宅や日用品店舗、飲食店等が建ち並び、生活利便性にも優れています。さらに、荷物の発送等を行うコンシェルジュサービスや各戸にホームセキュリティが設置されているなど、安全性と生活利便性にも優れた物件です。

住居 116 エスティメゾン上町台

積和不動産関西からの初めての取得物件



第22期取得	主要大都市圏	駅徒歩約4分	築10.7年	ファミリータイプ中心	取得価格 950百万円
所在地	大阪府大阪市中央区上本町西				鑑定評価額 978百万円
最寄駅	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・谷町線「谷町六丁目」駅徒歩約4分				鑑定NOI利回り 5.4%
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・12階/地下1階				取得直前月末稼働率 96.2%
建築時期	平成17年8月17日				
賃貸可能戸数	41戸				
取得日	平成28年4月1日				

大阪都心部に近接し、交通利便性、生活利便性も良好な物件

本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・谷町線「谷町六丁目」駅徒歩約4分の距離に位置するDINKS及びファミリー向けの賃貸マンションです。「谷町六丁目」駅から「東梅田」駅までは約8分と大阪都心部に近接しており、交通利便性は良好です。「谷町六丁目」駅周辺は商住混在の地域であり、飲食店が多数あるほか、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、クリニック等の生活施設が整っており生活利便性は良好です。また各種防犯設備や24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸には浴室換気乾燥機、床暖房が備えられているなど、安全性と快適性に優れた物件です。

住居 117 エスティメゾン神戸三宮

積和不動産関西からの初めての取得物件



第22期取得	主要大都市圏	駅徒歩約7分	築9.1年	シングルタイプ中心	取得価格 970百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区小野柄通				鑑定評価額 975百万円
最寄駅	阪神本線「神戸三宮」駅徒歩約7分、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約9分 他				鑑定NOI利回り 5.5%
構造・階数	鉄筋コンクリート造・14階				取得直前月末稼働率 100%
建築時期	平成19年3月22日				
賃貸可能戸数	56戸				
取得日	平成28年4月1日				

神戸市の中心「三ノ宮」駅から複数路線が利用可能な交通至便物件

本物件は、阪神本線「神戸三宮」駅徒歩約7分、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約9分及び阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩約10分、その他各線が徒歩圏内の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。「三ノ宮」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、大阪方面や神戸空港、山陽新幹線「新神戸」駅方面へのアクセスが良好であることから、交通利便性に優れています。神戸市の政治・経済の中核を担うこの地域は、商店街も充実し、生活利便性にも優れています。また、各種防犯設備、24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸には浴室換気乾燥機が備えられるなど、安全性と快適性に優れた物件です。

第21期取得物件 – 資産運用会社独自の物件取得ルートによる物件取得 –

住居 113 神戸女子学生会館

本投資法人にとって初めての学生寮の取得



第21期取得	主要大都市圏	駅徒歩約4分	築14.2年	学生寮
所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町中			
最寄駅	神戸新交通六甲アイランド線「アイランドセンター」駅徒歩約4分			
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・19階/地下1階			
建築時期	平成14年2月28日			
賃貸可能戸数	770戸(他 郵便集配所1区画)			
取得日	平成28年3月1日			

取得価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	期末稼働率
5,700百万円	5,720百万円	5.7%	100%(賃料保証型)

充実の施設・設備やサービスで、安全・快適な学生生活を支援

本物件は、神戸新交通六甲アイランド線「アイランドセンター」駅徒歩約4分の距離に位置する、主に神戸市内の大学に通学する女子学生を対象とした学生寮です。最寄駅から都心部の「三ノ宮」駅までは約18分、近隣には生活施設も充実しています。居室部分は一人部屋専用で、ベッド、机、冷蔵庫等が備え付けられ、浴室、トイレ及び洗濯機置き場を各戸に有しています。また、ロビー、パーティールーム、レストランも備え、管理室には男女各1名以上のスタッフが24時間常駐します。さらに、通学送迎バスや近隣のフィットネスセンター等を無料で利用できる生活支援サービスも整っています。

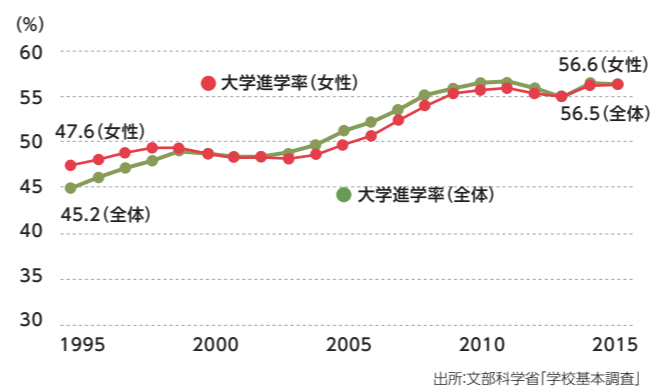
安定的に推移している神戸市内の女子学生数

少子化の進展を背景に18歳人口は減少傾向にありますが、大学への進学率は過去20年間にわたり概ね緩やかに上昇し、大学入学者数は安定的に推移しています。

その中で、本物件の所在する神戸市内の女子学生数の推移を見ると、概ね増加傾向で推移しています。また、神戸市内の女子学生数は、神戸大学、甲南大学、甲南女子大学等の女子学生が多い大学や女子大が多数立地していることから、政令指定都市においては、京都市、名古屋市に次ぐ水準となっています。

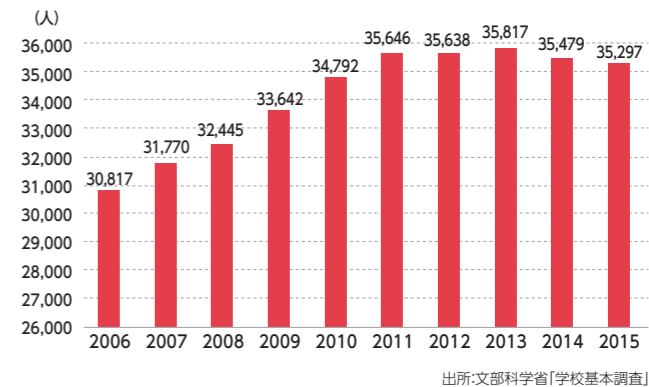
大学進学率(短大含む)の推移

— 過去20年間にわたり概ね緩やかに上昇基調 —



神戸市の女子学生数の推移

— 概ね増加傾向で推移 —



第21期譲渡物件 – 商業施設4物件と住居1物件の譲渡 –

譲渡資産の概要

商業施設

住居

物件名	りんくう羽倉崎プラザ	コジマ×ビックカメラ上福岡店	ジョイスクエア湯河原	ベルプラザショッピングセンター	エスティメゾン今池
外観写真					
所在地	大阪府泉南郡	埼玉県ふじみ野市	神奈川県足柄下郡	長野県上田市	愛知県名古屋市中区
取得価格	3,624百万円	1,300百万円	1,810百万円	1,355百万円	300百万円
帳簿価額	3,653百万円	1,247百万円	1,699百万円	1,374百万円	265百万円
鑑定評価額	4,010百万円	1,140百万円	1,580百万円	1,190百万円	207百万円
築年数	— (底地)	19.1年	9.1年	22.5年(4棟平均)	24.3年
譲渡日	平成27年11月30日	平成27年11月30日	平成27年11月30日	平成27年11月30日	平成28年1月28日

顕在化する恐れのある収益性低下
リスクを回避するとともに、
収益基盤の安定性強化を実現

商業施設4物件譲渡の意義

景気動向や人口動態等の影響を受けやすい郊外型商業施設4物件の譲渡

住居1物件譲渡の意義

築年数が相当程度経過し今後多額の修繕コストが見込まれる住居1物件を譲渡

商業施設4物件の同時譲渡による譲渡益

譲渡価格	8,500 百万円	−	帳簿価額	7,975 百万円	−	譲渡経費	336 百万円	=	譲渡益	+ 188 百万円
住居1物件の譲渡による譲渡益	300 百万円	−	265 百万円	−	12 百万円	=	+ 22 百万円			

譲渡益の合計

+ 210 百万円

譲渡益の一部(47百万円)を第21期に圧縮積立金として内部留保

内部留保の累計額 174 百万円

今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用

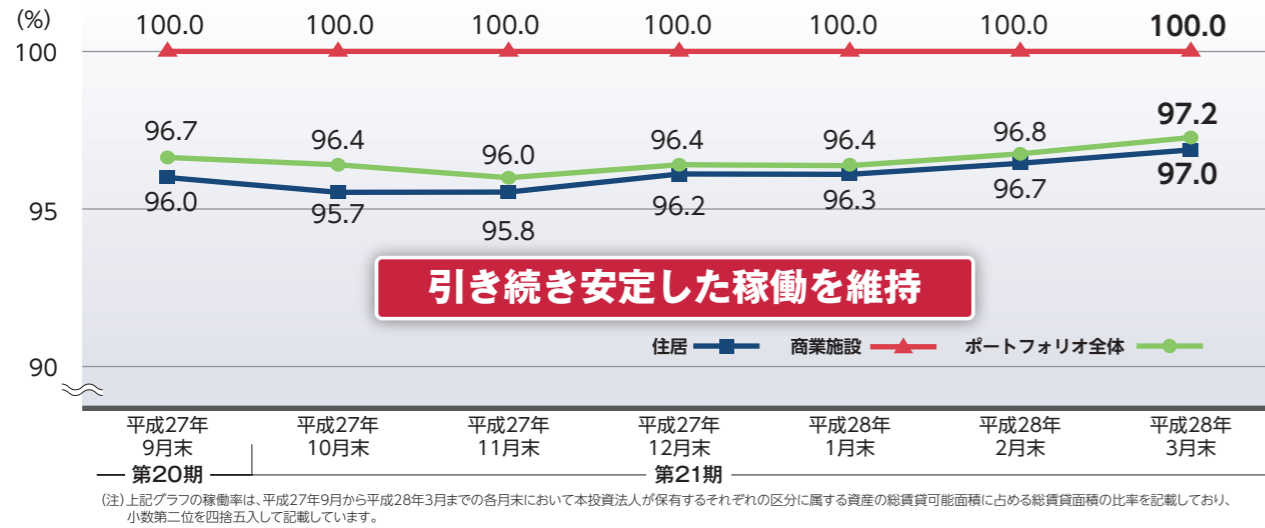
(注)上記「帳簿価額」は譲渡日時点における数値を、「鑑定評価額」は商業施設4物件については平成27年9月期末(第20期末)を、エスティメゾン今池については平成28年1月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を、それぞれ単位未満を切り捨てて記載しています。また、「築年数」は各譲渡日を基準日とした築年数を、それぞれ小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオマネジメント

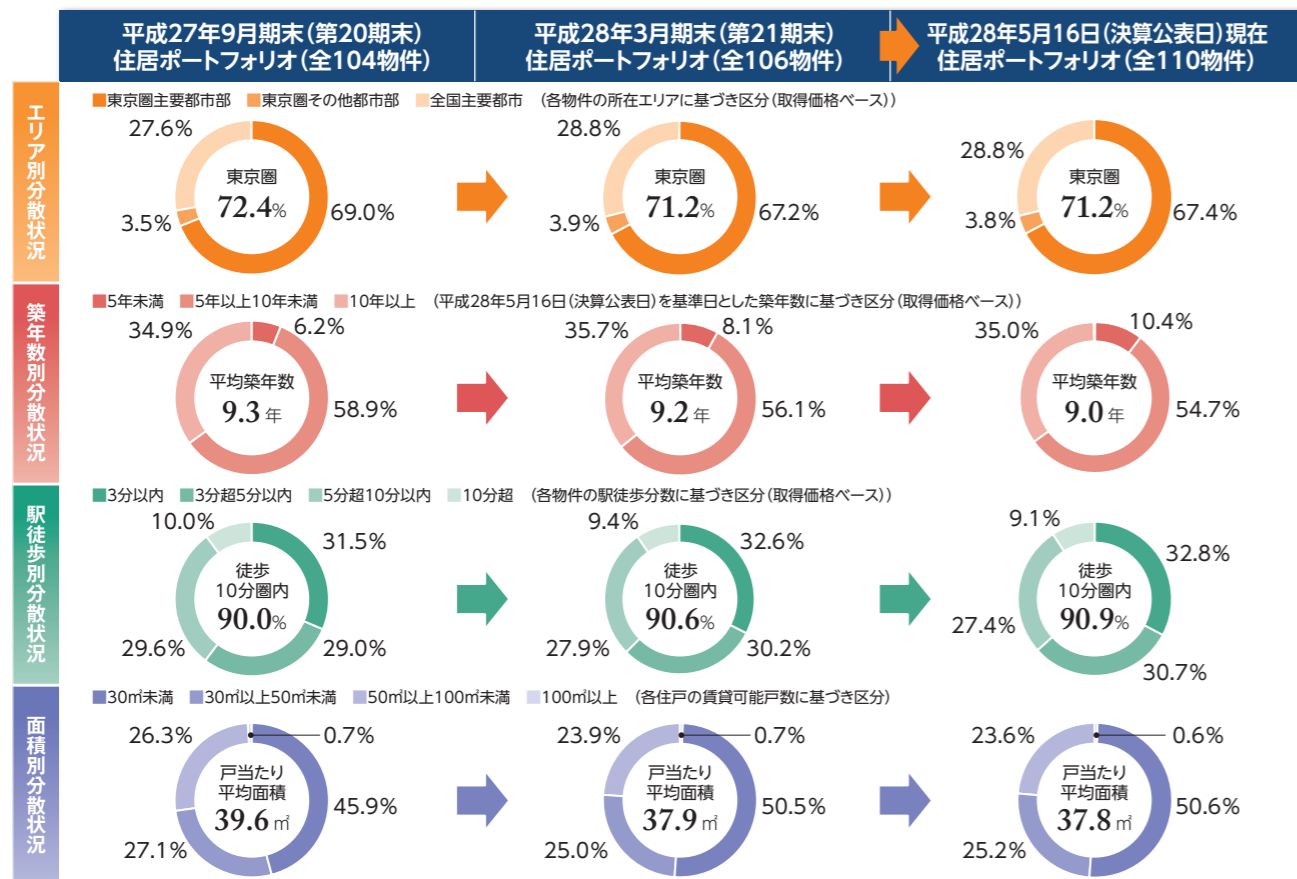
本投資法人は、積和不動産グループを中心としたプロパティ・マネジメント会社との連携のもと、個々の物件の建物・エリア特性等に応じた戦略的なリーシング活動を展開し、賃料収入の安定的な確保に努めています。

稼働率の推移

第21期の稼働率は、通常のリーシングに加え、長期空室住戸のリーシングにも注力した結果、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.5%、平成28年3月末(第21期末)現在の稼働率は97.2%と引き続き高い水準を確保しました。



(ご参考)住居ポートフォリオの状況



(注1)「平均築年数」は平成28年5月16日(決算公表日)現在を基準日とし、各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。

安定的な財務基盤

本投資法人は、積水ハウスの信用力を背景に、借入コストの低減及び借入期間の長期化等の財務戦略を通じて、財務基盤の更なる強化を推進しています。

財務健全性の状況

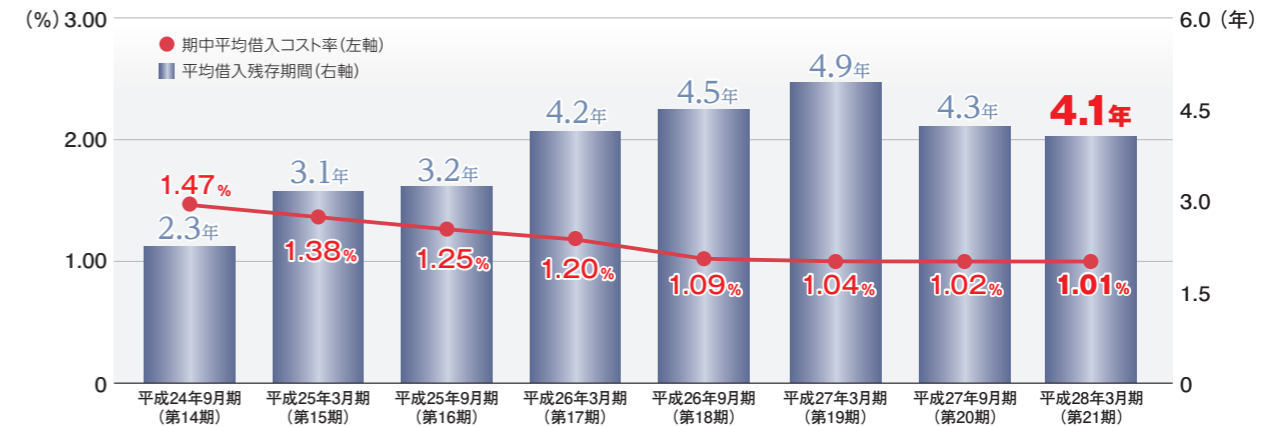
本投資法人は財務基盤の安定性を示す指標として、国内格付会社2社より下記の格付を取得しています。また、財務健全性の観点から、固定金利比率、長期負債比率及び平均借入残存期間の現状の水準の維持に努めています。



(注1)「固定金利比率」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、「長期負債比率」は、一年内返済予定の長期借入金を含み、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注2)「平均借入残存期間」は、有利子負債の返済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。以下同じです。

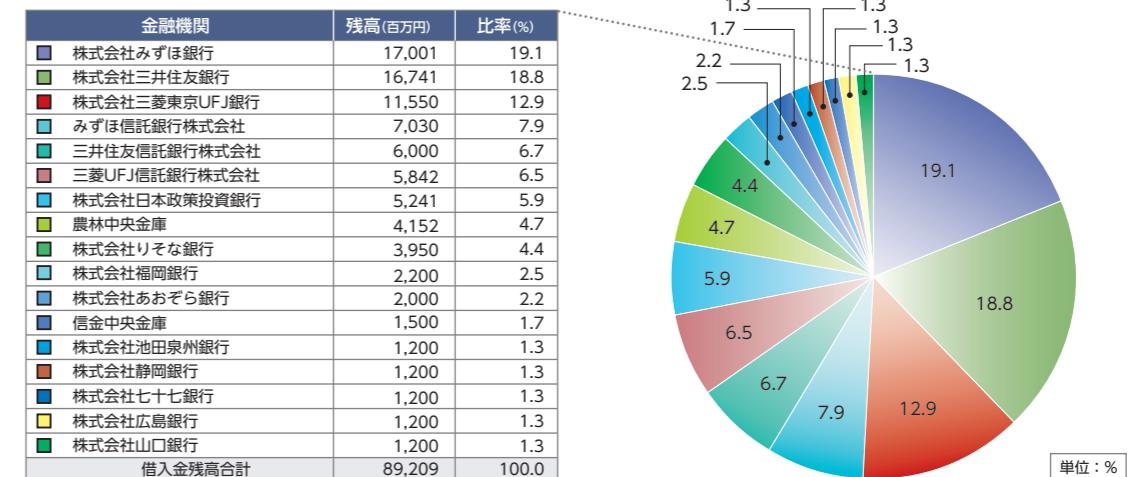
期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

第21期は、長期借入について前回調達時より実質的に低いスプレッドでの借入を実現し、期中平均借入コスト率の更なる低下を実現しました。



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。平成28年3月末日現在の借入状況は以下のとおりです。



CSR・環境活動への取り組み事例

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(Environment)・社会(Social)・企業統治(Governance)」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。主な取り組みは、以下のとおりです。

共用部照明器具のLED化

共用部における電気使用量及び温室効果ガス(CO₂)の低減を企画

平成28年3月期(第21期)

新たに**6**物件実施
累計**20**物件実施済み

■電気使用量(累計)
年間 約**740,907**kwh低減見込み

■温室効果ガス排出量(累計)
年間 約**369**トン低減見込み

専有部エアコンの省エネ化

専有部における電気使用量及び温室効果ガス(CO₂)の低減を企画

平成28年3月期(第21期)

新たに**91**戸実施
累計**253**戸実施済み

省エネ性能2Starsと4Starsとの比較

■電気使用量
1台当たり年間約**13%**低減見込み

■温室効果ガス排出量
1台当たり年間約**112kg**低減見込み

環境・社会に配慮した運用

サステナブルな社会の実現

J-REITを通じた高品質な住まいの提供

平成28年4月に新たに**3**物件の認証取得

評価ランク

DBJ Green Building 2015 4000 (4stars)
プライムメゾン横濱日本大通

評価ランク

DBJ Green Building 2015 3000 (3stars)
プライムメゾン銀座イースト

評価ランク

DBJ Green Building 2015 2000 (2stars)
エスティメゾン大島

■平成27年1月取得済み当該認証
プライムメゾン御殿山イースト(4stars)
プライムメゾン品川(4stars)

DBJ Green Building認証

GRESB環境対応調査の継続参加

平成27年グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)環境対応調査において、**住宅系J-REIT初の、最高位の評価「Green Star」**を受けるとともに、アジアの住宅セクターにおいて「**Sector Leader**」(1位)に選出されました。

GRESB Green Star 2015 **GRESB Sector Leader 2015**

GRESB環境対応調査

運用ガイドラインの一部変更

平成28年6月10日に開催された第7回投資主総会にて承認可決された規約の一部変更に加え、運用ガイドラインの一部を変更しました。

運用ガイドラインの主な変更内容

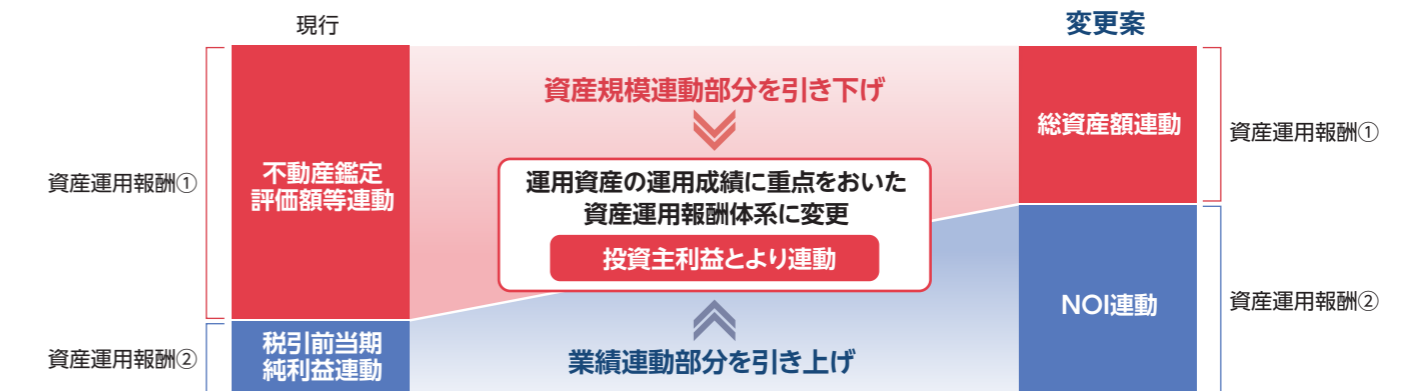
- 法改正による特定資産の範囲の変更に伴う規約の一部変更に加え「再生可能エネルギー発電設備」を特定資産に追加
- 重点投資エリア且つポートフォリオの中核を担うエリアである「東京圏主要都市部」の組入比率は70%程度を維持
- 東京圏主要都市部以外への投資をより柔軟に対応可能とすべく、「東京圏其他都市部」と「全国主要都市」の組入比率を合わせて30%程度に変更

投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率(注3)	【ご参考】変更前組入比率
東京圏	東京圏主要都市部(重点投資エリア)	①東京都：東京23区 武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県：横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏其他都市部	①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	東京圏主要都市部と合わせて80%程度
全国主要都市	主要大都市圏	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市 ②上記①の通勤圏(注1)	30%程度 (その他の全国主要都市は10%以下)
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等(注2)	20%程度 (その他の全国主要都市はおおよそ10%まで)

(注1) 通勤圏とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいう。
(注2) 上記以外の政令指定都市等とは、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、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいう。
(注3) 組入比率における「程度」とは、±10%をいう。
(注4) 平成28年5月16日(決算公表日)現在に保有する商業施設については、上記組入比率の計算から除外する。

資産運用報酬体系の変更

平成28年6月10日に開催された第7回投資主総会にて、資産運用会社に対する資産運用報酬につき、投資主利益とより連動性の高い資産運用報酬体系へ変更する旨を含む規約の一部変更議案を付議し、これが承認可決されました。新しい資産運用報酬体系は平成29年3月期(第23期)より適用となります。



区分	現行の資産運用報酬体系		変更後の資産運用報酬体系	
	算定式	報酬料率	算定式	報酬料率の上限
資産運用報酬①	不動産鑑定評価額等×報酬料率(年率)	0.4%	総資産額×報酬料率(年率)	2,000億円迄の部分 0.22% 2,000億円超の部分
資産運用報酬②	税引前当期純利益×報酬料率	3.0%	NOI×報酬料率	5.0%
取得・譲渡報酬	売買代金×報酬料率	0.8% (0.4%*)	取得又は譲渡代金×報酬料率	0.8% (0.4%*)
合併報酬	—	—	合併により承継する不動産関連資産の評価額×報酬料率	0.8%

* 利害関係人等との取引の場合は、括弧内の数値(0.4%)となります。

(注) 上記「総資産額」は、各営業期間の直前決算期における貸借対照表に記載された総資産額を、「NOI」は、各営業期間ごとに算定される不動産賃貸事業収益(不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に係る配当その他これに類する収益の額を含みます。)の合計から不動産賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く)の合計を控除した金額を、それぞれ指します。

ポートフォリオマップ

本投資法人では、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。

全国主要都市 (大阪市)

- 住居 -20 エスティメゾン京橋
- 住居 -23 エスティメゾン南堀江
- 住居 -28 エスティメゾン城東
- 住居 -29 エスティメゾン塚本
- 住居 -41 エスティメゾン西中島
- 住居 -59 プライムメゾン夕陽ヶ丘
- 住居 -60 プライムメゾン北田辺
- 住居 -72 エスティメゾン瓦町
- 住居 -73 エスティメゾン西天満
- 住居 -116 エスティメゾン上町台 (第22期取得)



全国主要都市 (福岡市)

- 住居 -35 エスティメゾン天神東I
- 住居 -36 エスティメゾン天神東II
- 住居 -46 エスティメゾン博多東
- 住居 -47 エスティメゾン上呉服
- 住居 -55 マスト博多
- 住居 -61 プライムメゾン百道浜
- 住居 -67 プライムメゾン照葉
- 住居 -93 エスティメゾン薬院
- 住居 -103 プライムメゾンセントラルパーク



全国主要都市 (名古屋市)

- 住居 -51 プライムメゾン東桜
- 住居 -52 プライムメゾン萱場公園
- 住居 -58 プライムメゾン御器所
- 住居 -65 プライムメゾン高見
- 住居 -66 プライムメゾン矢田南
- 住居 -68 エスティメゾン東白壁
- 住居 -92 エスティメゾン葵
- 住居 -96 プライムメゾン富士見台
- 住居 -97 エスティメゾン鶴舞



東京圏主要都市部

- | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| 住居 -1 エスティメゾン銀座 | 住居 -39 エスティメゾン東品川 | 住居 -81 エスティメゾン中野富士見町 |
| 住居 -3 エスティメゾン麻布永坂 | 住居 -42 エスティメゾン板橋区役所前 | 住居 -82 エスティメゾン哲学堂 |
| 住居 -4 エスティメゾン恵比寿II | 住居 -43 エスティメゾン武蔵小山 | 住居 -83 エスティメゾン高円寺 |
| 住居 -5 エスティメゾン恵比寿 | 住居 -44 エスティメゾン千駄木 | 住居 -84 エスティメゾン押上 |
| 住居 -6 エスティメゾン神田 | 住居 -45 エスティメゾン四谷坂町 | 住居 -85 エスティメゾン赤羽 |
| 住居 -8 エスティメゾン北新宿 | 住居 -48 エスティメゾン三軒茶屋 | 住居 -86 エスティメゾン王子 |
| 住居 -10 エスティメゾン浅草駒形 | 住居 -53 エスティメゾン三軒茶屋II | 住居 -87 プライムメゾン早稲田 |
| 住居 -12 エスティメゾン川崎 | 住居 -54 エスティメゾン板橋C6 | 住居 -88 プライムメゾン八丁堀 |
| 住居 -14 エスティメゾン新川崎 | 住居 -56 エスティメゾン錦糸町 | 住居 -89 プライムメゾン神保町 |
| 住居 -15 エスティメゾン横浜 | 住居 -57 エスティメゾン武蔵小金井 | 住居 -90 プライムメゾン御殿山イースト |
| 住居 -16 エスティメゾン亀戸 | 住居 -62 エスティメゾン秋葉原 | 住居 -91 マストライフ秋葉原 |
| 住居 -17 エスティメゾン目黒 | 住居 -63 エスティメゾン笹塚 | 住居 -94 エスティメゾン錦糸町II |
| 住居 -19 エスティメゾン巣鴨 | 住居 -64 プライムメゾン銀座イースト | 住居 -95 エスティメゾン大島 |
| 住居 -21 エスティメゾン目黒本町 | 住居 -69 エスティメゾン千石 | 住居 -98 プライムメゾン森下 |
| 住居 -22 エスティメゾン白楽 | 住居 -70 エスティメゾン代沢 | 住居 -99 プライムメゾン品川 |
| 住居 -24 エスティメゾン五反田 | 住居 -71 エスティメゾン戸越 | 住居 -104 マストライフ八広 |
| 住居 -25 エスティメゾン大井山台坂 | 住居 -74 エスティメゾン白金台 | 住居 -105 プライムメゾン恵比寿 |
| 住居 -26 エスティメゾン品川シーサイド | 住居 -75 エスティメゾン東新宿 | 住居 -106 エスティメゾン芝浦 |
| 住居 -27 エスティメゾン南麻布 | 住居 -76 エスティメゾン元麻布 | 住居 -110 エスティメゾン港北綱島 |
| 住居 -30 エスティメゾン川崎II | 住居 -77 エスティメゾン都立大学 | 住居 -112 プライムメゾン横濱日本大通 |
| 住居 -31 エスティメゾン麻布十番 | 住居 -78 エスティメゾン武蔵小山II | 住居 -114 プライムメゾン渋谷 (第22期取得) |
| 住居 -33 エスティメゾン板橋本町 | 住居 -79 エスティメゾン中野 | 住居 -115 プライムメゾン初台 (第22期取得) |
| 住居 -34 エスティメゾン大泉学園 | 住居 -80 エスティメゾン新中野 | 商業 -4 b-town南青山 |



東京圏その他都市部

- 住居 -11 エスティメゾン町田
- 住居 -18 エスティメゾン八千代緑が丘
- 住居 -40 エスティメゾン八王子みなみ野
- 住居 -50 プライムメゾン武蔵野の杜
- 住居 -109 エスティメゾンつつじヶ丘
- 住居 -111 マストライフ日野



全国主要都市 (京都市 / 札幌市 / 神戸市 / その他地域)

- 住居 -37 エスティメゾン四条西洞院
- 住居 -100 プライムメゾン大通公園
- 住居 -101 プライムメゾン南2条
- 住居 -102 プライムメゾン鶴ヶ川
- 住居 -107 グランマスト金沢西泉
- 住居 -108 グランマスト鶴の森
- 住居 -113 神戸女子学生会館
- 住居 -117 エスティメゾン神戸三宮 (第22期取得)
- 商業 -1 浜松プラザ



投資法人の概要

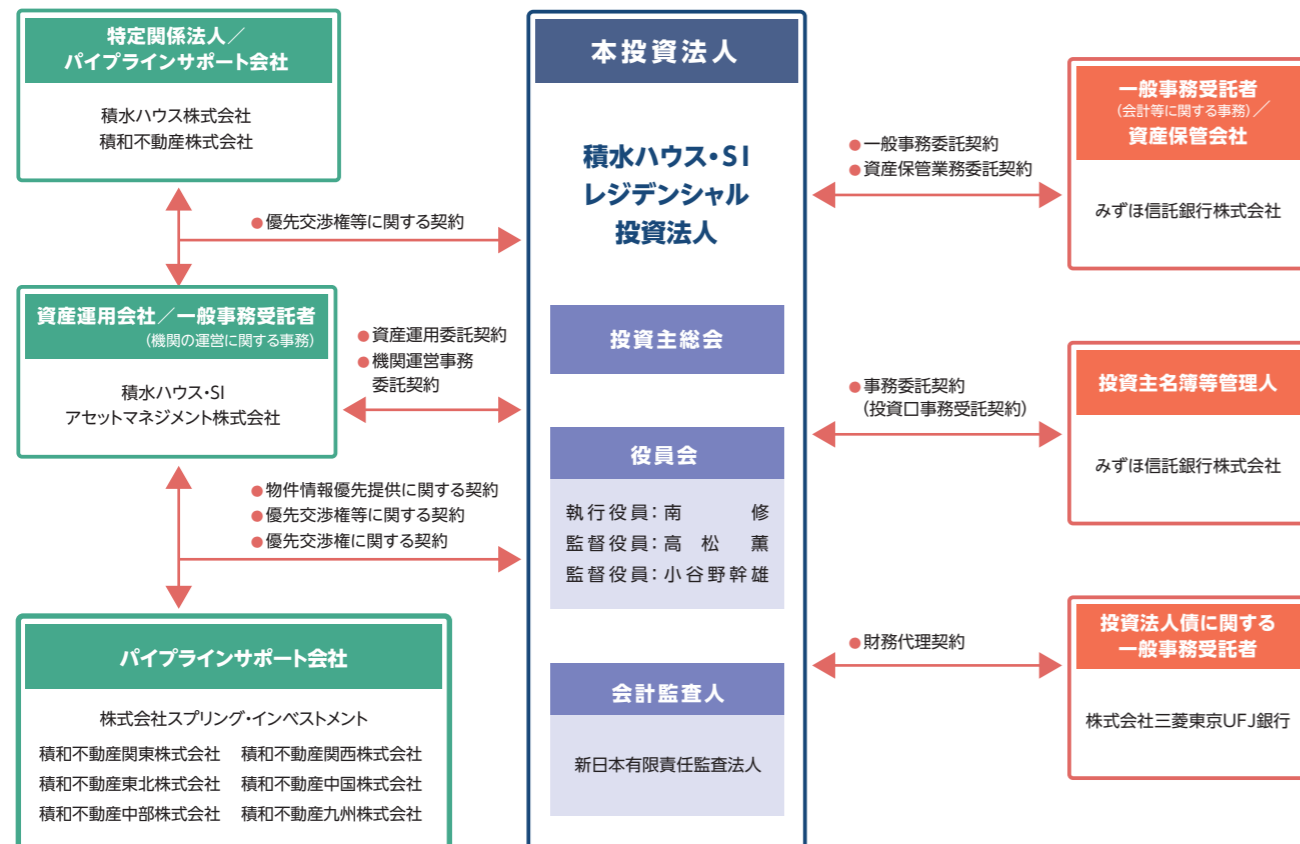
商号	積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号 03-5770-8973 (代表)
代表者の役職氏名	執行役員 南 修
資産運用会社	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
決算期	3月末日及び9月末日
沿革	平成17年4月20日 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立 平成17年5月19日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長第33号) 平成17年7月28日 東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・SI 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 75% 株式会社スプリング・インベストメント 25%
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 (IR・財務部・不動産投資部・管理部担当) 取締役 桂 正樹 (不動産運用部担当) 取締役(非常勤) 稲澤 良樹 (積水ハウス株式会社 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 課長)
沿革	平成16年7月28日 会社設立 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)

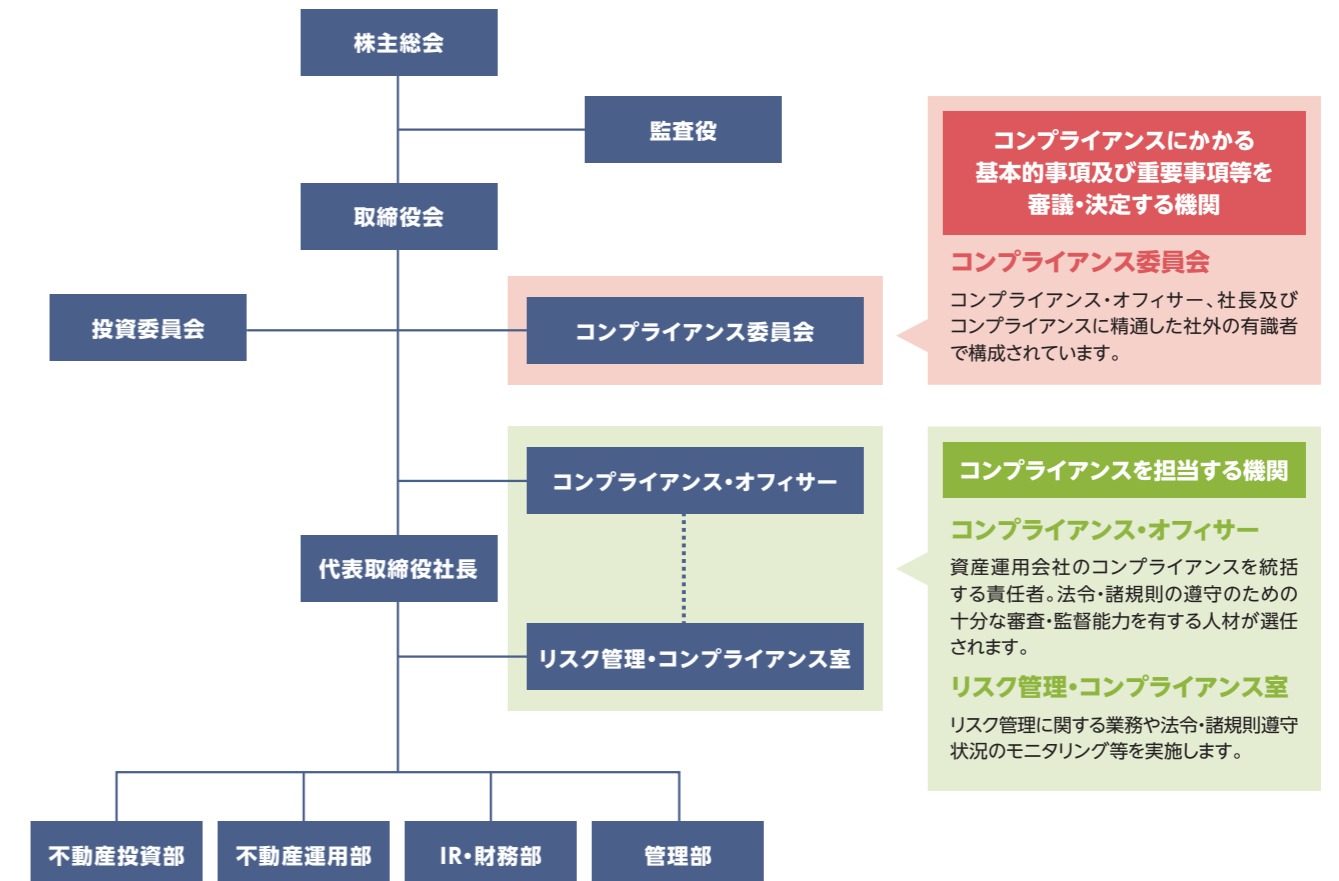
投資法人の仕組み図

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の内容は以下の通りです。



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・SI 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通りです。



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、個人投資家向けイベントへの参加、投資家訪問や各種IRツールの充実などを積極的に実施しています。今後も、費用対効果が高く成果を期待できるツールやイベントを積極的に活用するなど、IR活動を引き続き強化していきます。

年間スケジュール(予定)

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



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28年3月期(第21期)において、全国各地で以下に記載の個人投資家向けイベントに参加し、IR説明会を実施しました。

<p>Jリート普及全国キャラバン2015 - 一般社団法人不動産証券化協会 -</p> <p>開催日：平成27年12月5日(土) 開催会場：金沢ニューグランドホテル(石川県) 形式：IR説明会</p>	<p>SMBC日興J-REITセミナー2015 - SMBC日興証券株式会社 -</p> <p>開催日：平成28年1月23日(土) 開催会場：TKP名古屋栄カンファレンスセンター(愛知県) 形式：IR説明会</p>	<p>ダイワJ-REITキャラバン2015 - 大和証券株式会社 -</p> <p>開催日：平成28年2月10日(水) 開催会場：ホテルオークラ札幌(北海道) 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・SI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。
- 「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。
- 「分配金情報」**
直近期の確定分配金と次期の予想分配金の金額をトップページで確認できます。
- 「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**
を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取りください！
QRコード

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

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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	自平成26年10月1日 至平成27年3月31日	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
営業収益	百万円	4,952	5,591	6,286	6,411	6,543
(うち賃貸事業収入)	百万円	(4,917)	(5,591)	(6,134)	(6,330)	(6,332)
営業費用	百万円	2,710	3,127	3,472	3,667	3,801
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,233)	(2,560)	(2,835)	(2,975)	(3,065)
営業利益	百万円	2,242	2,463	2,814	2,743	2,741
経常利益	百万円	1,767	1,952	2,305	2,211	2,214
当期純利益	(a) 百万円	1,765	1,950	2,302	2,209	2,210
総資産額	(b) 百万円	156,878	176,892	194,035	195,280	198,290
(対前期比)	%	(+5.4)	(+12.8)	(+9.7)	(+0.6)	(+1.5)
純資産額	(c) 百万円	70,059	81,010	91,227	91,213	91,263
(対前期比)	%	(+0.1)	(+15.6)	(+12.6)	(△0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	68,294	79,059	88,925	88,925	88,925
発行済投資口数	(d) 口	159,605	915,240	1,018,110	1,018,110	1,018,110
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	(注5)87,791	88,512	89,605	89,590	89,639
分配総額	(e) 百万円	1,765	1,950	2,224	2,160	2,163
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	11,062	2,131	2,185	2,122	2,125
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,062)	(2,131)	(2,185)	(2,122)	(2,125)
(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) %	1.2(2.3)	1.2(2.3)	1.2(2.5)	1.1(2.3)	1.1(2.2)
自己資本利益率	(注2) %	2.5(5.1)	2.6(5.2)	2.7(5.4)	2.4(4.8)	2.4(4.8)
自己資本比率	(c)/(b) %	44.7	45.8	47.0	46.7	46.0
(対前期増減)		(△2.3)	(1.1)	(1.2)	(△0.3)	(△0.7)
配当性向	(注3) %	100.0	99.9	96.6	97.7	97.8
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	95	99	107	110	108
総賃貸可能面積	m ²	318,602.26	357,494.91	399,249.82	400,210.45	368,622.60
期末稼働率	(注4) %	97.5	97.1	97.4	96.7	97.2
当期減価償却費	百万円	1,073	1,252	1,369	1,431	1,468
当期資本的支出額	百万円	86	68	153	97	293
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	3,757	4,283	4,669	4,786	4,735

(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。

$$\text{総資産経常利益率} = \frac{\text{経常利益} / \text{平均総資産額}}{\text{平均総資産額} = (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2}$$

$$\text{自己資本利益率} = \frac{\text{当期純利益} / \text{平均純資産額}}{\text{平均純資産額} = (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2}$$

$$\text{賃貸NOI} = \text{当期賃貸事業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用)} + \text{当期減価償却費}$$

 (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。

$$\text{1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない)} / \text{1口当たり当期純利益}$$
 但し、第18期及び第19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。

$$\text{分配総額} / \text{当期純利益}$$

 (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。
 (注5) 平成26年3月31日を分割の基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第17期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。なお、第17期期首に当該投資口分割が行われたと仮定せず算出した第17期の1口当たり純資産額は438,957円となります。

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、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスと、国際的なファンド・マネージャーであるスプリング・インベストメントをスポンサーとする投資法人であり、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。

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に上場し、平成22年3月8日には、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社の発行済株式のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメントが取得し、両社を本投資法人及び資産運用会社の共同スポンサーとする協働体制が確立されました。

その後、本投資法人は、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、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るべく本投資法人の規約の一部変更を行うとともに、当該投資対象の変更を強く訴求するため、本投資法人の商号を「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」に変更しました。

本投資法人は、積水ハウスグループ(注2)が開発する高品質な賃貸住宅を基軸とした、安定性の高いポートフォリオを構築し、財務基盤の強化も図ることにより、投資主利益の最大化に努め、住宅系リーートの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専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205社及び関連会社23社で構成される企業集団をいいます(平成28年1月末日現在)。以下同じです。

(2)運用環境と運用実績

(イ)運用環境

当期における日本の景気は、新興国経済の減速の影響により輸出や生産面に一部弱さがみられたものの、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、緩やかな回復基調が続いています。

こうした環境のなか、当期における東証REIT指数は、長期金利が低位で推移したことや公募増資の動きが一段落して需給面で改善がみられたこと、また日本銀行の追加緩和補完措置にて、REITの買入れ限度額が発行済投資口の「5%以内」から「10%以内」に変更されたこと等を受け、平成27年の年末にかけて1,750ポイント至近で堅調に推移しました。平成28年1月には中国の景気減速懸念や原油安等の外部要因を受け、1,600ポイント台前半にまで急落しましたが、同年1月29日の日本銀行の「マイナス金利導入」の公表を契機に長期金利が低下したことを受け、1,800ポイント台にまで大幅反発しました。その後も世界的なリスク回避姿勢が高まるなか、堅調に推移しています。

地価動向については、平成28年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では、全用途平均で8年ぶりに上昇に転じ、住宅地はわずかに下落したものの下落幅の縮小が継続しており、商業地は横ばいから上昇に転じています。これは雇用情勢の改善や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、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。圏域別でみると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地はほぼ前年並の小幅な上昇を示し、商業地は上昇幅が拡大しています。また、地方圏においては、地方中枢都市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では住宅地、商業地共に三大都市圏を上回る上昇に転じました。地方圏のその他の地域においても下落幅は縮小しています。

賃貸住宅の需要動向については、東京圏や政令指定都市などの一部の大都市において、他地域からの人口流入により若年者を中核とした単身世帯が増加しているとともに、マイホーム離れといったマインドの変化や生活スタイルの多様化が進んだことにより、引き続き若年層を中心とした持家志向が低下しているなかで、賃貸住宅への潜在需要は底堅く、立地や品質に優れた賃貸マンションは安定した稼働がみられます。

他方、賃貸住宅の供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告(平成28年3月分)によると、平成28年3月の貸家着工戸数は、前年同月比で5か月連続の増加となっていますが、依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き概ね良好な状況にあると考えられます。

また、日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成28年4月)によると、個人消費は、一部に弱めの動きもみられますが、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、底堅く推移しています。また、訪日外国人数が過去最高を記録するなかで、出店需要は旺盛であり、新たな開発計画の発表や再始動も多く、全体感として店舗市況は堅調に推移しています。それに伴い店舗賃料の上昇トレンドは継続していますが、銀座、新宿等の一部のエリアではやや落ち着きをみせています。

(ロ)運用実績

A.投資主利益の最大化に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成27年9月期末に保有していた110物件、取得価格(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。)の合計191,020百万円で運用を開始しました。平成27年10月、平成28年1月及び同年3月にそれぞれ住居1物件(取得価格の合計11,260百万円)を取得しました。その一方で、平成27年11月に既存商業施設(注)4物件、平成28年1

月に住居1物件(取得価格の合計8,390百万円)を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は108物件(住居106物件、商業施設2物件)、取得価格の合計は193,890百万円(住居188,539百万円、商業施設5,350百万円)となりました。

(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。以下同じです。

なお、当期中に取得又は譲渡した物件は、以下のとおりです。
 <新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	取得日
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町	1,290	平成27年10月1日
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 他	4,270	平成28年1月29日
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	5,700	平成28年3月1日

<譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格(百万円)	譲渡日
住居-13	エステイメゾン今池	愛知県名古屋市長千種区今池	300	平成28年1月28日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町	8,500 (注)	平成27年11月30日
商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡		平成27年11月30日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町		平成27年11月30日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子		平成27年11月30日

(注)譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の譲渡価格については非開示としています。

[積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした住居ポートフォリオの充実]

本投資法人は、平成27年11月に既存商業施設4物件、平成28年1月には、築年数が古く将来的に修繕費等のコスト負担増が見込まれる住居1物件を譲渡しました。

また、当期中において積水ハウスグループの物件パイプラインを活用し、平成27年10月に積和不動産から「マスト」シリーズ1物件、平成28年1月には積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ1物件を取得する一方、平成28年3月には初めての住宅系アセットとして学生寮を資産運用会社の独自ルートを活用し、取得しました。

なお、当期末後となる平成28年4月には、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ2物件を取得するとともに、初めて積和不動産関西から当社がその価値を認めて保有していた住居2物件を取得しました。その結果、本書の日付現在において、本投資法人のポートフォリオの資産規模は、取得価格の合計で2,000億円に到達しました。

本投資法人は、これらの積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした住居ポートフォリオの充実により、将来における運用リスクの低減を図り、ポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化を推進することができたと考えています。

B.リーシング活動の展開及び物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件競争力の強化を目指した諸施策を実施しました。具体的には、長期空室の住戸に対しては適切な募集条件への見直し等、機動的な対処により早期の収益化を図りました。また、より競争力の高い物件及び住戸においては、テナント入れ替え時及び更新契約時に積極的な賃料引き上げを実施しました。これに加え、空駐車場のリーシングにも注力したことが奏功し、ポートフォリオの収益性が向上しました。資産価値の維持・向上を目的とした施策としては、劣化診断調査等の結果を踏まえた計画的な大規模修繕工事を2物件で実施したほか、エントランスロビーの改修工事を1物件で実施し、保有物件の訴求力の向上に努めました。また、環境に配慮しつつ物件の運用コスト削減にも寄与する施策として、これまで進めてきた共用部照明のLED化を継続して実施したことに加え、専有部においてもLED照明及び省エネ性能の高いエアコンの導入を順次進め、テナント満足度の向上に寄与する施策を実施しました。その結果として住居全体の稼働率は当期末現在97.0%となりました。

当期末時点において保有する既存商業施設2物件については、期初から稼働が安定しており、当期末現在の稼働率は100%となっています。

その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在97.2%となっています。

C.CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、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。その上で、当該方針に基づき、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境省から認定を受けた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省エネルギー・環境配慮への対応を推進して

きました。

当期においては、環境に配慮した施策として、これまでも適宜実施してきた省エネルギーエアコンの導入、LED照明の導入を実施しました。また、これまで取得してきた外部評価機関による環境認証や評価をサステナブル社会の実現に向けて改めて分析し、その内容を踏まえテナントへの省エネルギー啓発活動などテナントとのパートナーシップの構築を企図した新たな取組みの検討を進めました。

本投資法人は、今後も引き続き環境負荷軽減策をはじめとするサステナブル社会の実現に向けた取組みをより一層推進し、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」の実現を目指します。

(3) 資金調達概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成27年10月に短期借入金1,200百万円(借入期間:約11か月)、平成28年1月に長期借入金4,100百万円(借入期間:約7年7か月)、同年3月に短期借入金6,000百万円(借入期間:約6か月)を新規に借入れました。その一方で、商業施設の譲渡による譲渡代金を活用し、平成27年12月に借入金の期限前返済(合計8,200百万円)を行いました。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は103,709百万円(短期借入金7,200百万円、長期借入金82,009百万円(うち1年内返済予定の長期借入金12,300百万円)及び投資法人債14,500百万円)となっています。また、本投資法人は、このような取組みの結果として構築された安定的な財務基盤を背景に、本書の日付現在において、以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	発行体格付
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)

(4) 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6,543百万円、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2,741百万円となり、経常利益は2,214百万円、当期純利益は2,210百万円を計上しました。

なお、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(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。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第66条の2)の適用により、平成27年11月に譲渡した既存商業施設4物件及び平成28年1月に譲渡した住居1物件の譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である47百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することとしています。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,125円となりました。

3. 増資等の状況

当期末及び最近5年間における発行済投資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)

(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。

【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17期(権利落前)	第17期(権利落後)	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成26年3月	平成26年3月	平成26年9月	平成27年3月	平成27年9月	平成28年3月
最高	542,000円	111,000円	113,100円	150,900円	139,500円	121,000円
最低	471,000円	102,500円	94,800円	99,600円	98,000円	93,100円

(注) 平成26年4月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合での投資口分割に伴い、平成26年3月27日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

4. 分配金等の実績

当期(第21期)の分配金は、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、当期末処分利益2,210百万円から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である47百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額2,163百万円を分配することとし、1口当たり2,125円となりました。

期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	自平成26年10月1日 至平成27年3月31日	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
当期末処分利益総額	1,765,604千円	1,950,792千円	2,302,778千円	2,209,951千円	2,210,581千円
利益留保額	53千円	416千円	78,208千円	49,522千円	47,097千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,765,550千円 (11,062円)	1,950,376千円 (2,131円)	2,224,570千円 (2,185円)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,765,550千円 (11,062円)	1,950,376千円 (2,131円)	2,224,570千円 (2,185円)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125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

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成28年4月)によると、日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、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。家計・企業の両部門において所得から支出への前向きの循環メカニズムが持続するも、国内需要が増加基調をたどるとともに、輸出は、当面鈍さが残るとみられますが、新興国経済が減速した状態から脱していくことなどを背景に、緩やかに増加していくと考えられます。但し、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気の下振れが、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。

資金調達環境については、日本銀行が平成28年1月に導入を公表したマイナス金利政策により、長期金利は超低位もしくはマイナス領域で推移しています。J-REIT市場にとっては、ファイナンスコストの削減余地の拡大や国債利回りが低下したことによりマイナス金利政策下で運用難に陥った投資資金が流入してくることが期待されます。

不動産取引市場においては、良好な資金調達環境を背景として、投資家の投資意欲は依然として高く、取得競争の過熱感は継続しています。期待利回りの水準は金融危機前の最低水準に既に到達しており、低下余地は小さくなっているものの、マイナス金利導入によるリスクフリーレートの低下、投資対象としての不動産の優位性の上昇から、投資資金が更に流入することが想定され、不動産価格は緩やかな上昇または高止まりで推移していくと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、マイナス金利環境の今後の影響も含め景気、需給バランス及び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

A.外部成長戦略

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスの中核企業とする積水ハウスグループが企画・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し、投資主利益の最大化を目指します。

その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、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、積水ハウスグループの全国ネットワークの活用効果が「東京圏」と同様に期待できる「東京圏その他都市部」と「主要大都市圏」を含む「全国主要都市」に所在する物件についても、安定的な賃貸需要が見込める物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。また、学生寮、社宅、サービス付き高齢者向け住宅についても、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用を基軸とし、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努めます。不動産マーケットが高騰している中でも、エリアや物件特性を踏まえ、本投資法人の収益性向上に寄与すると判断した物件について、適正な利回り目線を保ちつつ取得を行うことで、着実に良質な賃貸住宅を中心とした資産規模の拡大を目指していきます。

また、既存商業施設については、積水ハウスの協力が得ながら安定運用に努めつつ、原則として売却することを検討します。また、保有する住居物件のうち、低利回りの物件や、築年数が古く将来的に修繕費等のコスト負担増が見込まれる物件については、ポートフォリオの質的向上を図るべく入替を検討してまいります。

B.内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、物件毎の築年数や特性を踏まえ、共用部の大規模修繕工事を計画的に実施する方針です。併せて必要に応じ専有部のバリューアップ工事を継続するとともに運営・管理水準を向上させ、テナント満足度を高めることで運用物件のブランディングを図ってまいります。また、電力小売自由化に伴い、環境にも配慮した電気事業者への切替えを実施し、併せて共用部照明のLED化を継続的に推進することで運用コストの削減を図ってまいります。更に、プロパティ・マネジメント会社との業務連携を深化することで、稼働率の向上並びに新規契約時の賃料増額及び礼金取得に注力し、併せて契約更新率の維持・向上、更新時の賃料増額を図り、収益性の向上を目指します。

本投資法人が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、順次、積和不動産グループに集約してきたことで、全国で約56.5万室の賃貸管理実績(平成28年1月末日現在)に裏付けられたプロパティ・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、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。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まいります。

(注)「積和不動産グループ」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積和不動産各社が中核となり、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。また、「積和不動産各社」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」、「積和不動産関東」、「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」の7社をいいます。

(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	積水ハウスブランド 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	本投資法人独自ブランド 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	積和不動産グループブランド 原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社が企画・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅

一方、既存商業施設については、競争力の維持・向上を目的として建物及び設備の運営状況、周辺競合環境並びに消費トレンドの変化等をいち早く察知するため、日常からのテナントとのコミュニケーションを通して適切な施設改善を図り、積極的に施設の魅力度、収益性の向上の実現を図ります。

(3)財務戦略等

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(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まいります。

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)

A.新規資産の取得

平成28年4月1日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地(注2)	取得価格 (百万円)	取得日
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	2,190	平成28年4月1日
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	2,700	平成28年4月1日
住居-116	エスティメゾン上町台(注1)	大阪府大阪市中央区上本町西	950	平成28年4月1日
住居-117	エスティメゾン神戸三宮(注1)	兵庫県神戸市中央区小野柄通	970	平成28年4月1日

(注1)「エスティメゾン上町台」及び「エスティメゾン神戸三宮」の物件名称は、本書の日付現在においてそれぞれ「セレッソコート上町台アヴァント」及び「ラ・ヴェゾン神戸三宮」ですが、平成28年6月1日付で、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。

(注2)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

B.資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
株式会社あおぞら銀行	平成28年4月1日	200	0.46045% (注)	変動	平成36年2月29日	期限一括	不動産信託 受益権 取得資金等	無担保 無保証
農林中央金庫		300						
株式会社みずほ銀行		1,100						
みずほ信託銀行株式会社		500						
株式会社三井住友銀行		1,100						
三井住友信託銀行株式会社		450						
株式会社三菱東京UFJ銀行		700						
株式会社山口銀行		100						
株式会社りそな銀行		300						
株式会社池田泉州銀行		平成28年4月1日						
株式会社静岡銀行	100							
株式会社七十七銀行	100							
信金中央金庫	100							
株式会社日本政策投資銀行	600							
株式会社広島銀行	100							
株式会社福岡銀行	200							
三菱UFJ信託銀行株式会社	450							
合 計		6,500						

(注)利率については、平成28年4月28日から平成28年5月31日までの期間に適用される利率を記載しています。

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月	第17期 平成26年3月31日現在	第18期 平成26年9月30日現在	第19期 平成27年3月31日現在	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
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総数 (口)	159,605	915,240	1,018,110	1,018,110	1,018,110
出資総額 (百万円)	68,294	79,059	88,925	88,925	88,925
投資主数 (人)	7,511	11,612	12,532	11,943	11,958

2.投資口に関する事項

平成28年3月31日現在における発行済投資口の総数のうち、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)	発行済投資口数の総数に対する 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)	258,594	25.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	64,467	6.33
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	54,221	5.32
積水ハウス株式会社	39,000	3.83
野村信託銀行株式会社(投信口)	35,145	3.45
ノムラバンクグループエスエー	24,647	2.42
富士火災海上保険株式会社	20,630	2.02
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアーツ 613	20,156	1.97
株式会社八十二銀行	19,754	1.94
株式会社北陸銀行	16,049	1.57
合 計	552,663	54.28

(注)発行済投資口数の総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・SI 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・SI 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28年3月31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・SI 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・SI 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.本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第20期 (平成27年9月30日)		第21期 (平成28年3月31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)	119,592	61.2	123,368	62.2
		東京圏その他都市部	5,634	2.9	6,948	3.5
		全国主要都市	47,662	24.4	53,206	26.8
	住 居 計	172,889	88.5	183,523	92.6	
	その他信託不動産(商業施設)	13,113	6.7	5,177	2.6	
	その他信託不動産 計	13,113	6.7	5,177	2.6	
小 計			186,002	95.2	188,701	95.2
預金・その他の資産			9,277	4.8	9,588	4.8
資産総額計			195,280	100.0	198,290	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、東京都23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「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。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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、特別市(現: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28年3月31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	7,197	9,905.97	9,528.25	96.2	3.7	共同住宅、店舗
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	6,796	9,469.65	9,223.57	97.4	3.4	共同住宅、店舗
神戸女子学生会館	6,248	15,341.68	15,341.68	100.0	0.6	共同住宅
プライムメゾン銀座イースト	5,046	6,177.20	5,877.58	95.1	2.6	共同住宅、店舗
エスティメゾン銀座	4,760	5,515.43	5,248.76	95.2	2.7	共同住宅、店舗
プライムメゾン横濱日本大通	4,468	5,461.13	5,158.24	94.5	0.7	事務所、店舗、共同住宅
エスティメゾン鶴舞	3,869	13,812.40	13,812.40	100.0	2.4	共同住宅、店舗
浜松プラザ(注)	3,679	14,117.13	14,117.13	100.0	1.3	店舗、事務所
プライムメゾン恵比寿	3,660	3,010.66	2,866.19	95.2	1.7	共同住宅、店舗
エスティメゾン芝浦	2,896	3,795.82	3,581.62	94.4	1.3	共同住宅
合 計	48,624	86,607.07	84,755.42	97.9	20.5	

(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。

用途	物件番号	不動産等の名称	第20期(平成27.4.1～平成27.9.30)				第21期(平成27.10.1～平成28.3.31)			
			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 信託 不動産 商業施設	商業-1	浜松プラザ	4	100.0	90	1.4	4	100.0	84	1.3
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	2	100.0	151	2.4	—	—	49	0.8
	商業-4	b-town南青山	1	100.0	33	0.5	1	100.0	33	0.5
	商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	1	100.0	40	0.6	—	—	13	0.2
	商業-7	b-toss池袋	—	—	23	0.4	—	—	—	—
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	79	1.3	—	—	25	0.4
	商業-9	バルプラザショッピングセンター	1	100.0	54	0.9	—	—	17	0.3
		その他信託不動産(商業施設) 小計	10	100.0	474	7.5	5	100.0	223	3.5
		合計	114	96.7	6,330	100.0	111	97.2	6,332	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28年3月31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	73,509,500	64,009,500	—

(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.不動産等組入資産明細に記載しており、平成28年3月31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

既存投資物件に関し、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
エステメゾン町田 (東京都町田市)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年9月	75	—	—
エステメゾン恵比寿Ⅱ (東京都渋谷区)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年9月	58	—	—
エステメゾン神田 (東京都千代田区)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年9月	45	—	—
プライムメゾン大通公園他5物件 (北海道札幌市他)	共用部LED化工事	自 平成28年9月 至 平成28年9月	15	—	—
エステメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	専有部リノベーション工事	自 平成28年4月 至 平成28年9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293百万円であり、当期費用に区分された修繕費225百万円と合わせて519百万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)
エステメゾン浅草駒形 (東京都台東区)	大規模改修工事	自 平成27年11月 至 平成28年3月	67
浜松プラザ (静岡県浜松市)	調整池及び排水経路設置工事	自 平成27年12月 至 平成28年3月	59
エステメゾン芝浦 (東京都港区)	大規模改修工事	自 平成27年11月 至 平成28年3月	55
プライムメゾン照葉他5物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成28年2月 至 平成28年3月	22
エステメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	専有部リノベーション工事	自 平成27年10月 至 平成28年3月	14
その他			74
合計			293

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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	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
当期首積立金残高	76	34	101	45	184
当期積立額	15	75	27	170	329
当期積立金取崩額	57	8	83	31	154
次期繰越額	34	101	45	184	359

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20期	第21期
(a) 資産運用報酬	458,937	471,120
(b) 資産保管手数料	15,900	15,666
(c) 一般事務委託手数料	36,269	35,447
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	9,800	10,300
(f) その他の費用	167,960	199,239
合計	692,468	735,373

(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20期35,412千円、第21期67,840千円、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20期25,600千円、第21期70,400千円あります。

2.借入状況

平成28年3月31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
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年 3月31日	950	—	0.30500%	平成28年 2月29日 (注2)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		950	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		950	—					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 4月2日	600	—	0.30500%				
	株式会社三井住友銀行		600	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	—					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 10月1日	—	400	0.29571%	平成28年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		—	400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	400					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月1日	—	2,000	0.24955%	平成28年 8月31日			
株式会社三井住友銀行	—		2,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	—		2,000						
小 計			4,650	7,200					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 5月9日	2,000	—	1.57000%	平成28年 2月29日 (注2)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		425	—					
	株式会社三井住友銀行		425	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 3月2日	100	100	1.18975%	平成29年 2月28日 (注3)			
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100	100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		平成24年 3月8日	1,200					
	株式会社福岡銀行	500		500					
	株式会社みずほ銀行	400		400					
	株式会社三井住友銀行	1,100		1,100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300		1,300					
	株式会社山口銀行	500		500					
	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			
	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					
	農林中央金庫	平成24年 8月2日	2,352	2,352	0.95750%	平成29年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		176	176					
	株式会社三井住友銀行		176	176					
	株式会社みずほ銀行	平成25年 2月8日	750	750	0.89900%	平成31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					
株式会社三菱東京UFJ銀行	750		750						
株式会社三菱東京UFJ銀行	750		750						

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	株式会社みずほ銀行	平成25年 2月28日	400	400	1.02225%	平成32年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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					
	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					
	株式会社七十七銀行	平成25年 2月28日	500	500	0.75600%	平成30年 2月28日			
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 3月1日	200	200	0.65475%	平成29年 2月28日 (注3)			
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
株式会社みずほ銀行	平成25年 8月30日	500	500	1.17200%	平成32年 8月31日				
みずほ信託銀行株式会社		200	200						
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						
三菱UFJ信託銀行株式会社		200	200						
株式会社りそな銀行		500	500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		200	200						
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						
三井住友信託銀行株式会社	平成25年 8月30日	500	500	0.55890%	平成30年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		200	200						
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						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社みずほ銀行	平成26年 1月31日	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						
株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800						
株式会社みずほ銀行		400	400						
みずほ信託銀行株式会社	平成26年 2月28日	980	980	1.11000%	平成34年 2月28日				
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		800	800						
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						
株式会社山口銀行	平成26年 2月28日	500	500	0.95225%	平成33年 2月26日				
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						
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				
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						
株式会社三井住友銀行		300	300						

区分	借入先	借入日	当期末残高 (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	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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		900	900					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 8月29日	2,450	2,450	0.83600%	平成33年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社みずほ銀行		200	—					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 1月15日	200	—	0.33000%	平成28年 2月29日 (注2)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	—					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社池田泉州銀行	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		600	600					
	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	平成27年 2月27日	1,000	1,000	0.85250%	平成35年 2月28日			
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社福岡銀行	平成27年 2月27日	500	500	0.73975%	平成34年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	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	平成27年 2月27日	500	500	0.62800%	平成33年 2月26日				
株式会社静岡銀行		500	500						
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		600	600						
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行		平成27年 7月10日	700			700	0.29576%	平成28年 8月31日 (注3)	
株式会社三井住友銀行			700			700			
株式会社三菱東京UFJ銀行	700		700						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 1月29日	—	450	0.68030%	平成35年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		—	1,000						
株式会社三井住友銀行		—	450						
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 1月29日	—	2,100	0.67400%	平成35年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		—	100						
小 計		81,459	82,009						
合 計		86,109	89,209						

(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、小数第六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を勘案した利率を記載しています。
(注2) 平成27年12月7日付で、全額期限前返済しています。
(注3) 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4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。
(注5) 資金使途は、既存借入金の返済です。
(注6) 資金使途は、平成19年3月に発行した第2回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)の償還です。

3.投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期末残高 (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	期限一括	(注1)	(注3)
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	期限一括		
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	期限一括	(注2)	
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	期限一括		
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	期限一括		
合 計		14,500	14,500					

(注1) 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2) 資金使途は、既存借入金の返済資金等です。
(注3) 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

用途	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
住居	住居-13	エステメゾン今池	—	—	平成28年1月28日	300	265	22
	住居-111	マストライフ日野	平成27年10月1日	1,290	—	—	—	—
	住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	平成28年1月29日	4,270	—	—	—	—
	住居-113	神戸女子学生会館	平成28年3月1日	5,700	—	—	—	—
その他(商業信託施設不動産)	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	—	—	平成27年11月30日	8,500 (注2)	3,653	188
	商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	—	—	平成27年11月30日		1,247	
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	—	—	平成27年11月30日		1,699	
	商業-9	ベルプラザショッピングセンター	—	—	平成27年11月30日		1,374	
合計				11,260		8,800	8,240	210

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
 (注2)譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の譲渡価額については非開示としています。

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

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	住居-111	マストライフ日野	平成27年10月1日	信託受益権	1,290	1,320	株式会社 立地評価研究所	平成27年9月1日
	住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	平成28年1月29日	信託受益権	4,270	4,690	森井総合鑑定 株式会社	平成27年12月1日
	住居-113	神戸女子学生会館	平成28年3月1日	信託受益権	5,700	5,720	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年12月1日
譲渡	住居-13	エステメゾン今池	平成28年1月28日	信託受益権	300	207	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年1月1日
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	平成27年11月30日	信託受益権	8,500 (注3)	4,010	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年9月30日
	商業-5	コジマ×ビックカメラ 上福岡店	平成27年11月30日	信託受益権		1,140	森井総合鑑定 株式会社	平成27年9月30日
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	平成27年11月30日	信託受益権		1,580	株式会社 立地評価研究所	平成27年9月30日
	商業-9	ベルプラザ ショッピングセンター	平成27年11月30日	信託受益権		1,190	株式会社 立地評価研究所	平成27年9月30日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
 (注2)上記の不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
 (注3)譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の譲渡価額については非開示としています。

(2) その他

投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

なお、当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引が1件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	11,260,000千円	8,800,000千円
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	4,270,000千円(37.9%)	—千円(—%)
積和不動産株式会社	1,290,000千円(11.5%)	—千円(—%)
合計	5,560,000千円(49.4%)	—千円(—%)

(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	448,409	積和不動産株式会社	224,816	50.1
		積和不動産中部株式会社	52,970	11.8
		積和不動産関西株式会社	25,220	5.6
		積和不動産九州株式会社	17,060	3.8
		積和管理関西株式会社	3,936	0.9
仲介手数料	154,821	積和不動産株式会社	91,480	59.1
		積和不動産中部株式会社	6,177	4.0
		積和不動産関西株式会社	6,204	4.0
		積和不動産九州株式会社	2,108	1.4

(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等の状況等

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27年9月30日)	当 期 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,141,338	3,428,890
信託現金及び信託預金	4,969,752	5,016,055
営業未収入金	131,308	153,167
前払費用	162,509	129,092
繰延税金資産	56	238
その他	2,272	10,882
貸倒引当金	△1,092	△4,503
流動資産合計	8,406,145	8,733,823
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	94,630,254	101,392,020
減価償却累計額	△12,698,031	△13,697,199
信託建物(純額)	81,932,222	87,694,821
信託構築物	760,950	878,502
減価償却累計額	△181,940	△193,509
信託構築物(純額)	579,009	684,992
信託機械及び装置	1,769,631	1,926,908
減価償却累計額	△443,633	△506,550
信託機械及び装置(純額)	1,325,998	1,420,357
信託工具、器具及び備品	171,783	207,186
減価償却累計額	△62,591	△71,023
信託工具、器具及び備品(純額)	109,192	136,163
信託土地	101,906,410	98,617,010
有形固定資産合計	185,852,834	188,553,346
無形固定資産		
信託借地権	150,019	148,001
商標権	511	293
その他	201	162
無形固定資産合計	150,732	148,456
投資その他の資産		
差入敷金保証金	242,672	242,672
長期前払費用	370,621	367,336
その他	130,382	138,969
投資その他の資産合計	743,675	748,977
固定資産合計	186,747,242	189,450,780
繰延資産		
投資法人債発行費	74,833	67,286
投資口交付費	52,699	38,195
繰延資産合計	127,532	105,482
資産合計	195,280,920	198,290,085

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成27年9月30日)	当 期 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	256,505	336,786
短期借入金	4,650,000	7,200,000
1年内返済予定の長期借入金	6,350,000	12,300,000
未払金	562,861	638,446
未払費用	55,361	54,079
未払法人税等	1,476	3,798
未払消費税等	38,632	17,913
前受金	290,336	237,827
その他	5,851	12,322
流動負債合計	12,211,025	20,801,174
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	75,109,500	69,709,500
信託預り敷金及び保証金	2,247,305	2,016,256
固定負債合計	91,856,805	86,225,756
負債合計	104,067,831	107,026,930
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	88,925,149	88,925,149
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	77,988	127,423
任意積立金合計	77,988	127,423
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,209,951	2,210,581
剰余金合計	2,287,939	2,338,004
投資主資本合計	91,213,089	91,263,154
純資産合計	※1 91,213,089	91,263,154
負債純資産合計	195,280,920	198,290,085

※1

Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)		当期	
		(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)	
営業収益					
貸貸事業収入	※1	6,330,724		6,332,700	
不動産等売却益	※2	81,031		210,403	
営業収益合計		6,411,756		6,543,103	
営業費用					
貸貸事業費用	※1	2,975,490		3,065,906	
資産運用報酬		458,937		471,120	
資産保管手数料		15,900		15,666	
一般事務委託手数料		36,269		35,447	
役員報酬		3,600		3,600	
貸倒引当金繰入額		1,040		3,638	
その他営業費用		176,719		205,900	
営業費用合計		3,667,959		3,801,279	
営業利益		2,743,797		2,741,823	
営業外収益					
受取利息		760		830	
未払分配金戻入		254		288	
還付加算金		15		—	
受取補償金		2,500		—	
その他		31		—	
営業外収益合計		3,562		1,119	
営業外費用					
支払利息		389,721		382,821	
投資法人債利息		56,677		56,269	
投資法人債発行費償却		7,546		7,546	
融資関連費用		67,364		67,453	
投資口交付費償却		14,503		14,503	
その他		109		108	
営業外費用合計		535,922		528,703	
経常利益		2,211,437		2,214,239	
税引前当期純利益		2,211,437		2,214,239	
法人税、住民税及び事業税		1,630		3,925	
法人税等調整額		76		△181	
法人税等合計		1,706		3,744	
当期純利益		2,209,731		2,210,494	
前期繰越利益		220		86	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,209,951		2,210,581	

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前 期(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30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	—	—	2,302,778	2,302,778	91,227,928	91,227,928
当期変動額							
圧縮積立金の積立		77,988	77,988	△77,988	—	—	—
剰余金の配当				△2,224,570	△2,224,570	△2,224,570	△2,224,570
当期純利益				2,209,731	2,209,731	2,209,731	2,209,731
当期変動額合計	—	77,988	77,988	△92,827	△14,839	△14,839	△14,839
当期末残高	88,925,149	77,988	77,988	2,209,951	2,287,939	91,213,089	91,213,089

当 期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3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		
		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	77,988	77,988	2,209,951	2,287,939	91,213,089	91,213,089
当期変動額							
圧縮積立金の積立		49,435	49,435	△49,435	—	—	—
剰余金の配当				△2,160,429	△2,160,429	△2,160,429	△2,160,429
当期純利益				2,210,494	2,210,494	2,210,494	2,210,494
当期変動額合計	—	49,435	49,435	629	50,065	50,065	50,065
当期末残高	88,925,149	127,423	127,423	2,210,581	2,338,004	91,263,154	91,263,154

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27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月30日	当 期 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31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 3～36年 信託機械及び装置 3～29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 3～29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25,707千円です。	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29,241千円です。
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 (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27年9月30日)	当 期 平成28年3月31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

【損益計算書に関する注記】

前 期(ご参考) 自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月30日	当 期 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31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 賃貸事業収入 賃貸料収入 6,141,793 その他賃貸事業収入 188,931 不動産賃貸事業収益合計 6,330,724	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 6,120,483 その他賃貸事業収入 212,216 不動産賃貸事業収益合計 6,332,700
B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 572,913 水道光熱費 114,778 保険料 7,148 修繕費 171,157 固定資産税等 379,071 信託報酬 46,373 その他賃貸事業費用 253,043 減価償却費 1,431,003 不動産賃貸事業費用合計 2,975,490 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 3,355,234	B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 604,056 水道光熱費 92,107 保険料 7,334 修繕費 225,891 固定資産税等 371,609 信託報酬 45,297 その他賃貸事業費用 251,204 減価償却費 1,468,403 不動産賃貸事業費用合計 3,065,906 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 3,266,794
※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)
りんくう羽倉崎プラザ(株式会社コジマ賃借部分) 不動産等売却収入 1,150,000 不動産等売却原価 1,081,515 その他売却費用 10,762 不動産等売却益 57,722 b-toss池袋 不動産等売却収入 2,050,000 不動産等売却原価 1,968,522 その他売却費用 58,168 不動産等売却益 23,308	エステメゾン今池 不動産等売却収入 300,000 不動産等売却原価 265,338 その他売却費用 12,475 不動産等売却益 22,186 りんくう羽倉崎プラザ コジマ×ビックカメラ上福岡店 ジョイスクエア湯河原 ベルプラザショッピングセンター 不動産等売却収入 8,500,000 不動産等売却原価 7,975,267 その他売却費用 336,515 不動産等売却益 188,216

〔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27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月30日		当 期 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31日	
1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
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
発行済投資口数	1,018,110口	発行済投資口数	1,018,110口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成27年9月30日)		当 期 (平成28年3月31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	4,781	信託借地権償却額	5,338
貸倒引当金繰入超過額	352	貸倒引当金繰入超過額	1,429
未払事業税損金不算入額	56	未払事業税損金不算入額	238
繰延税金資産小計	5,191	繰延税金資産小計	7,005
評価性引当額	△5,134	評価性引当額	△6,767
繰延税金資産合計	56	繰延税金資産合計	238
(繰延税金資産の純額)	56	(繰延税金資産の純額)	238
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	32.31	法定実効税率	32.31
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.56	支払分配金の損金算入額	△31.57
圧縮積立金繰入額	△0.72	圧縮積立金繰入額	△0.69
その他	0.05	その他	0.12
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	0.17
		3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
		平成28年3月29日に国会で成立した「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第15号)により、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年9月期(第22期)において解消が見込まれる一時差異について、31.74%に変更されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の金額に与える影響は軽微です。	

〔金融商品に関する注記〕

前 期(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30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27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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	3,141,338	3,141,338	—
(2)信託現金及び信託預金	4,969,752	4,969,752	—
(3)営業未収入金	131,308	131,308	—
貸倒引当金	△1,092	△1,092	—
	130,216	130,216	—
資産計	8,241,307	8,241,307	—
(4)営業未払金	256,505	256,505	—
(5)短期借入金	4,650,000	4,650,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	6,350,000	6,360,009	10,009
(7)投資法人債	14,500,000	14,394,622	△105,377
(8)長期借入金	75,109,500	75,394,749	285,249
負債計	100,866,005	101,055,887	189,881
(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、(5)短期借入金

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。

(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。

(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。

(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	71,609,500	71,609,500	※	—

※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	3,141,338	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,969,752	—	—
(3) 営業未収入金	131,308	—	—
資産計	8,242,399	—	—

(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) 短期借入金	4,650,000	—	—
(2) 投資法人債	—	8,500,000	6,000,000
(3) 長期借入金	6,350,000	37,479,500	37,630,000
負債計	11,000,000	45,979,500	43,630,000

(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	2,247,305

(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27年10月1日 至 平成28年3月31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28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	3,428,890	3,428,890	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,016,055	5,016,055	—
(3) 営業未収入金	153,167	153,167	—
貸倒引当金	△4,503	△4,503	—
資産計	148,663	148,663	—
負債計	8,593,609	8,593,609	—
(4) 営業未払金	336,786	336,786	—
(5) 短期借入金	7,200,000	7,200,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	12,300,000	12,362,929	62,929
(7) 投資法人債	14,500,000	14,643,879	143,879
(8) 長期借入金	69,709,500	70,882,883	1,173,383
負債計	104,046,286	105,426,479	1,380,192
(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、(5) 短期借入金

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。

(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。

(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。

(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	73,509,500	64,009,500	※	—

※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	3,428,890	—	—
(2)信託現金及び信託預金	5,016,055	—	—
(3)営業未収入金	153,167	—	—
資産計	8,598,113	—	—

(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)短期借入金	7,200,000	—	—
(2)投資法人債	—	8,500,000	6,000,000
(3)長期借入金	12,300,000	37,879,500	31,830,000
負債計	19,500,000	46,379,500	37,830,000

(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	2,016,256

(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27年4月1日 至 平成27年9月30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27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27年4月1日から平成27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3,355,234千円です。

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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
184,681,786	1,321,189	186,002,975	200,694,200

(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4物件取得(5,696,499千円)によるものであり、主な減少額は、りんくう羽倉崎プラザ(底地)の一部、b-toss池袋の売却(3,050,037千円)及び減価償却費(1,431,003千円)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27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。

当 期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31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28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27年10月1日から平成28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3,266,794千円です。

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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
186,002,975	2,698,486	188,701,461	207,565,700

(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(12,113,113千円)によるものであり、主な減少額は、エステティメゾン今池、りんくう羽倉崎プラザ、コジマ×ビックカメラ上福岡店、ジョイスクエア瀬河原及びバブルプラザショッピングセンターの売却(8,240,605千円)及び減価償却費(1,468,403千円)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28年3月31日を価格時点とする鑑定評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27年4月1日 至 平成27年9月30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	3.83	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	279
				賃貸事業収入	1,794	—	—
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	213,704	営業未払金	143,358
				仲介手数料	70,499		
				修繕工事等	98,796		
				その他賃貸費用	100,356		
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	—	信託受益権の取得	1,750,000	—	—
				敷金の預り	18,430	信託預り敷金 及び保証金	55,837
				賃貸事業収入	241,649	—	—
				管理委託料	52,620	営業未払金	17,289
				仲介手数料	8,694		
				修繕工事等	42,912		
その他賃貸費用	14,948						
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	25,262	営業未払金	12,813
				仲介手数料	6,084		
				修繕工事等	19,067		
				その他賃貸費用	15,483		
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	16,904	営業未払金	11,607
				仲介手数料	2,292		
				修繕工事等	31,427		
				その他賃貸費用	5,574		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.84	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	34,893	前払費用	2,837
				一般事務委託手数料等	37,769	長期前払費用	6,152
						未払金	34,243
				その他営業外費用	—	前払費用	6,313
						長期前払費用	22,209
				支払利息	19,826	未払費用	2,867
長期借入金の借入	—	長期借入金	6,030,000				
資産運用会社	積水ハウス・SI 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	1,400	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。

当期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31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	3.83	信託受益権の取得	4,270,000	—	—
				敷金の預り	163	信託預り敷金 及び保証金	442
				賃貸事業収入	2,237	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	—	信託受益権の取得	1,290,000	—	—
				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	224,816	営業未払金	156,706
				仲介手数料	91,480		
				修繕工事等	250,045		
				その他賃貸費用	109,172		
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	242,030	—	—
				管理委託料	52,970	営業未払金	21,147
				仲介手数料	6,177		
				修繕工事等	32,034		
				その他賃貸費用	10,813		
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	25,220	営業未払金	12,186
				仲介手数料	6,204		
				修繕工事等	14,535		
				その他賃貸費用	16,283		
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	17,060	営業未払金	19,513
				仲介手数料	2,108		
				修繕工事等	27,763		
その他賃貸費用	5,607						
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	33,600	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	35,988	—	—
				管理委託料	3,936	営業未払金	9,571
				修繕工事等	4,682		
その他賃貸費用	44						
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.71	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	41,784	前払費用	1,949
				媒介手数料	255,240	長期前払費用	16,577
						未払金	33,786
				一般事務委託手数料等	36,805	前払費用	7,313
				その他営業外費用	7,589	長期前払費用	25,996
				支払利息	20,320	未払費用	2,648
				長期借入金の借入	1,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	600,000
						長期借入金	6,430,000
資産運用会社	積水ハウス・SI 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	1,400	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〕

前期(ご参考) 自 平成27年 4月 1日 至 平成27年 9月30日		当期 自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日	
1口当たり純資産額	89,590円	1口当たり純資産額	89,639円
1口当たり当期純利益	2,170円	1口当たり当期純利益	2,171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。		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27年 4月 1日 至 平成27年 9月30日	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27年10月 1日 至 平成28年 3月31日
当期純利益(千円)		2,209,731		2,210,494
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)		2,209,731		2,210,494
期中平均投資口数(口)		1,018,110		1,018,110

(単位:円)

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成27年 4月 1日 至 平成27年 9月30日	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27年10月 1日 至 平成28年 3月31日
I 当期末処分利益		2,209,951,548		2,210,581,192
II 分配金の額		2,160,429,420		2,163,483,750
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,122)		(2,125)
III 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		49,435,695		47,097,442
IV 次期繰越利益		86,433		0
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、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2,160,429,420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、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、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2,163,483,750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28年5月16日

積水ハウス・S I 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
業務執行社員

原田 昌平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

仲下 寛司 

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・S I レジデンシャル投資法人の平成27年10月1日から平成28年3月31日までの第21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27年4月1日 至 平成27年9月30日	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3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	2,211,437	2,214,239
減価償却費	1,431,514	1,468,539
投資法人債発行費償却	7,546	7,546
投資口交付費償却	14,503	14,503
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△872	3,411
受取利息	△760	△830
支払利息	446,398	439,091
営業未収入金の増減額(△は増加)	45,924	△21,858
前払費用の増減額(△は増加)	△27,728	27,888
未収消費税等の増減額(△は増加)	39,852	-
営業未払金の増減額(△は減少)	△96,361	22,175
未払金の増減額(△は減少)	49,596	17,026
未払消費税等の増減額(△は減少)	38,632	△20,719
前受金の増減額(△は減少)	3,657	△52,508
信託有形固定資産の売却による減少額	3,050,207	8,240,718
長期前払費用の増減額(△は増加)	51,685	8,814
その他	△9,412	△2,429
小計	7,255,821	12,365,609
利息の受取額	760	830
利息の支払額	△449,127	△440,372
法人税等の支払額	△2,699	△1,603
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,804,754	11,924,463
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	△5,888,720	△12,290,967
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	175,051	225,239
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△313,570	△456,288
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△12,234	△8,587
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,039,473	△12,530,603
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	1,800,000	7,200,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△4,650,000
長期借入れによる収入	2,800,000	4,100,000
長期借入金の返済による支出	△2,100,000	△3,550,000
分配金の支払額	△2,223,959	△2,160,005
財務活動によるキャッシュ・フロー	△723,959	939,994
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	41,321	333,854
現金及び現金同等物の期首残高	8,069,769	8,111,090
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,111,090	8,444,945

(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。

〔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27年 4月 1日 至 平成27年 9月 30日	当期 自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月 31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27年 4月 1日 至 平成27年 9月 30日	当期 自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月 31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27年9月30日現在)	(単位:千円) (平成28年3月31日現在)
現金及び預金 3,141,338	現金及び預金 3,428,890
信託現金及び信託預金 4,969,752	信託現金及び信託預金 5,016,055
現金及び現金同等物 8,111,090	現金及び現金同等物 8,444,945

投資口に関する『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、分配金に関する支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主さまはお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

●証券口座にて投資口を管理されている投資主さま
お取引の証券会社までお問い合わせください。

●証券会社とお取引がない投資主さま
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
みずほ信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-84-0178

投資主名簿管理人 みずほ信託銀行

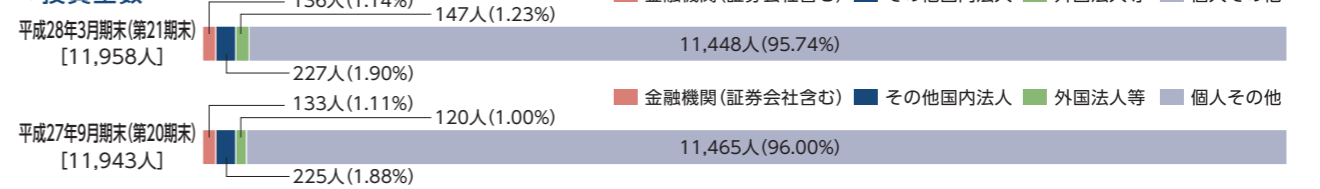
投資主インフォメーション

直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成26年3月末日～平成28年3月末日)



投資主の構成

●投資主数



●投資口数



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 ※プラネットプース(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。