



第19期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告

自 平成26年10月 1日
至 平成27年 3月31日



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もございます。是非ご覧ください。



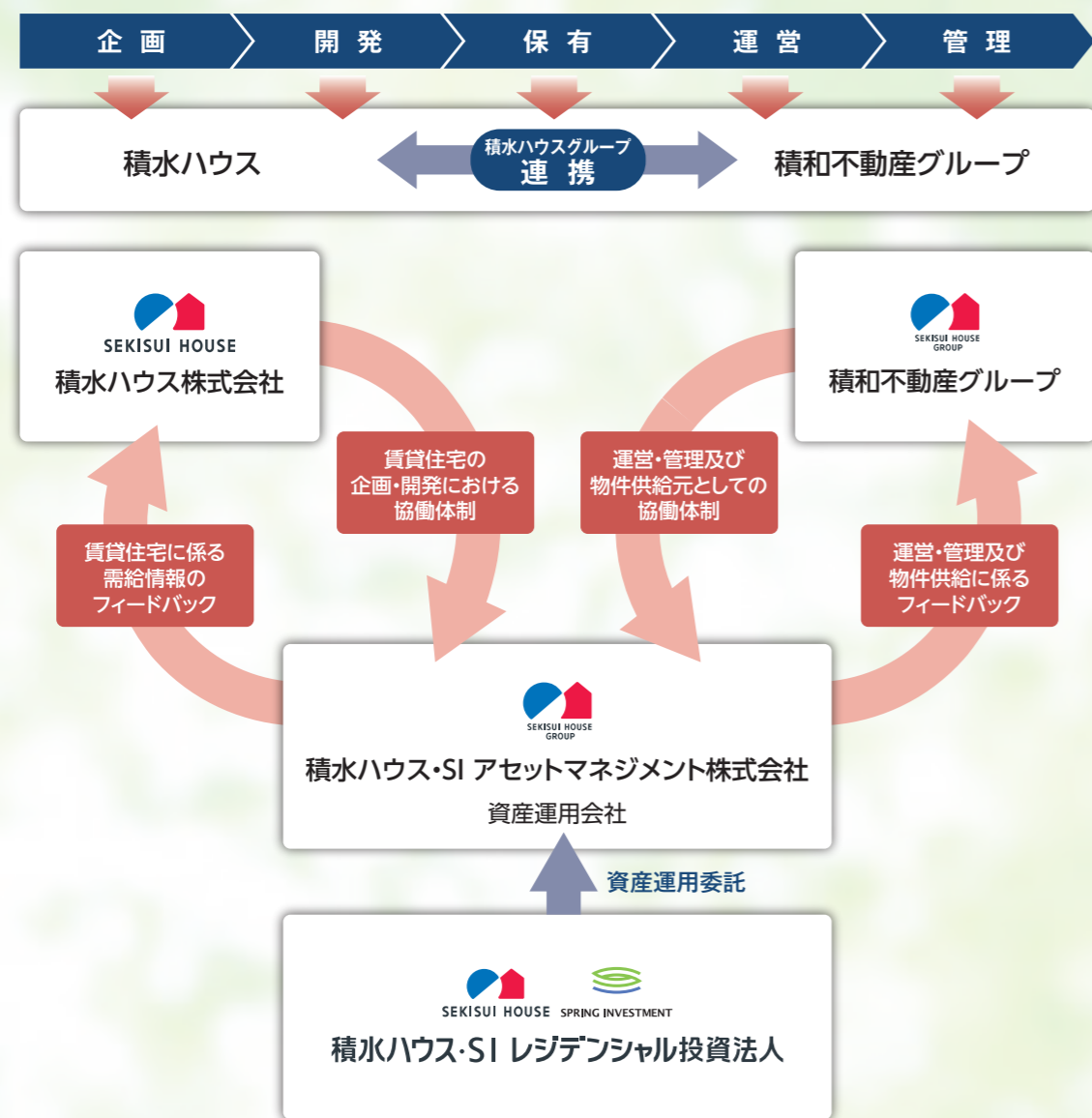
お手持ちの携帯電話(スマートフォン)で
右のQRコードを読み込むことでアクセスが可能です。



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 1,903 億円	住居比率 91.9%	住居東京圏比率 72.0%
保有物件数 110 物件 <small>平成27年5月18日(決算公表日)現在</small>	住居物件数 103 物件 <small>平成27年5月18日(決算公表日)現在</small>	東京圏住居物件数 69 物件 <small>平成27年5月18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 97.4% 住居 96.7% <small>平成27年3月末日時点</small>	ポートフォリオ全体 8.5 年 住居 8.2 年 <small>平成27年5月18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27年5月18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では、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により、分配金水準に配慮しつつ資産規模の拡大を図り、ポートフォリオの安定性強化、収益性の更なる向上を目指しております。ここに本投資法人の平成27年3月期(第19期)の運用状況をご報告申し上げます。

当期は期初に実施した公募増資を通じて、積水ハウス及び積和不動産等より「プライムメゾン森下」など住居物件を計8物件取得いたしました。加えて、JR山手線の新駅設置や田町駅周辺の再開発で更なる発展が期待される芝浦エリアに、資産運用会社の独自ルートを通じて住居1物件「エスティメゾン芝浦」を新規に取得いたしました。一方、商業施設についてはポートフォリオの安定性を強化するために売却を着実に進めており、当期は商業施設「b-town神宮前II」を帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格にて譲渡いたしました。その結果、期末の保有物件数は107物件、資産規模は前期末比で約10.3%増の1,887億円となり、資産規模に占める住居比率は91.3%となりました。

当期の稼働率は、ポートフォリオ全体で期末稼働率が前期末比0.3ポイント増の97.4%、期中平均稼働率が前期比0.3ポイント増の97.0%となり、引き続き高い水準を維持しています。

財務面では、物件取得資金として計66.5億円を新規に借入れ、また借入金総額153.5億円のリファイナンスを実施し、借入コスト率の更なる低下を図るとともに、借入期間の長期化を推進しています。

上記の取り組みの結果、当期の業績は、営業収益が6,286百万円、営業利益が2,814百万円、当期純利益が2,302百万円となり、当期の1口当たり分配金は2,185円となりました。

これに加えて、平成27年4月に積和不動産中部から住居2物件「グランマスト金沢西泉」「グランマスト鶴の森」を、平成27年5月に資産運用会社独自の取得ルートを通じて住居1物件「エスティメゾンつつじヶ丘」を、それぞれ取得するとともに、平成27年4月に商業施設「りんくう羽倉崎プラザ(底地)」の一部を譲渡しました。「グランマスト金沢西泉」と「グランマスト鶴の森」の取得については、積水ハウスグループが有する知名度・ノウハウや全国的な不動産ネットワークを最大限活用すべく、平成26年6月に運用方針を一部変更し、東京圏以外の投資エリア区分を広域的に設定したことにより実現したものであり、当該運用方針の変更後初となる投資エリアに所在する住居物件への厳選投資となります。

本投資法人は、今後も積水ハウスグループの総合力の活用等を通じて、着実に資産規模の拡大を推し進め、投資主価値の最大化を追求して参ります。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27年3月期(第19期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益6,286百万円、営業利益2,814百万円、当期純利益2,302百万円、圧縮積立金繰入額77百万円 ・1口当たり分配金 2,185円 (当初予想比2.6%増)
ファイナンス活動	・平成26年10月に2期連続となる公募増資で約98.6億円を調達 ・平成26年11月、平成27年1月及び3月に取得した住居9物件の取得資金の新規借入れ(総額66.5億円) ・平成27年2月に返済期限が到来した既存借入金153.5億円のリファイナンス
ポートフォリオの運用状況	・稼働率(ポートフォリオ全体):97.4%(平成27年3月期末(第19期末)) ・積水ハウスグループとの優先交渉権を行使し、住居8物件、資産運用会社独自の取得ルートを活用し、住居1物件、合計9物件を取得 ・ポートフォリオの安定性の更なる強化を企図し、商業施設1物件を譲渡

※「エスティメゾンつつじヶ丘」は、入居者に一定期間の周知を行った後、物件名称のブランドを「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。以下同じです。

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成27年3月期(第19期) 1口当たり分配金 **2,185円**

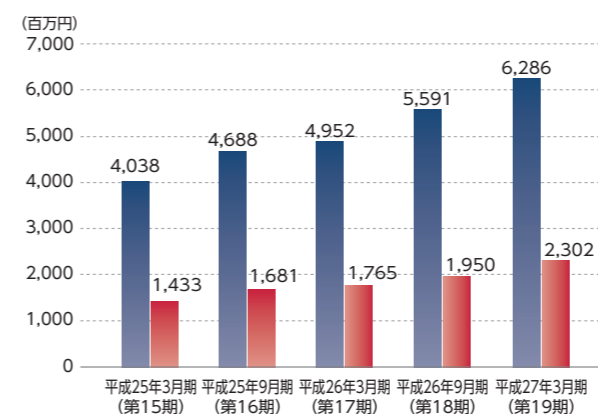
決算・分配状況

決算年月	平成25年3月期	平成25年9月期	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
期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期(予想)
営業収益(百万円)	4,038	4,688	4,952	5,591	6,286	6,411
営業利益(百万円)	1,908	2,179	2,242	2,463	2,814	2,730
経常利益(百万円)	1,435	1,684	1,767	1,952	2,305	2,194
当期純利益(百万円)	1,433	1,681	1,765	1,950	2,302	2,192
圧縮積立金繰入額(百万円)	-	-	-	-	77	34
1口当たり分配金(円)	2,091 ^(10,459)	2,107 ^(10,537)	2,212 ^(11,062)	2,131 ^(10,655)	2,185^(10,925)	2,120 ^(10,600)

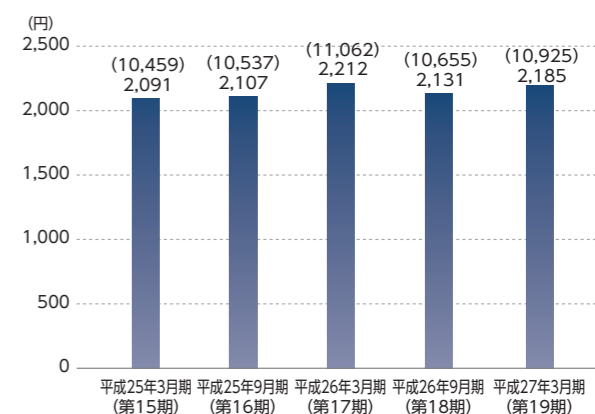
(注1)「平成27年9月期(第20期(予想))」の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成27年5月18日(決算公表日)現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、圧縮積立金繰入額及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、平成26年4月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割による影響を加味し、「平成26年3月期(第17期)」以前の「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)」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77百万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。
(注3)「平成27年9月期(第20期)」の「りんくう羽倉崎プラザ(底地)」の一部の譲渡益57百万円(予定)については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「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」の両規定が適用される限度内で、34百万円(予定)の圧縮積立金繰入額を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

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 積水ハウスグループとのパイプラインを基軸としたポートフォリオの安定性強化
- 8 資産運用会社独自ルートを活用した物件取得
- 10 積和不動産グループとのパイプラインを活用した物件取得
- 12 ポートフォリオマネジメント
- 13 財務基盤の更なる強化

- 14 CSR・環境への取り組み
- 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

積水ハウスグループとのパイプラインを基軸としたポートフォリオの安定性強化

平成27年3月期(第19期)

平成27年9月期(第20期)以降

スポンサー変更後4度目の公募増資により取得した住居8物件

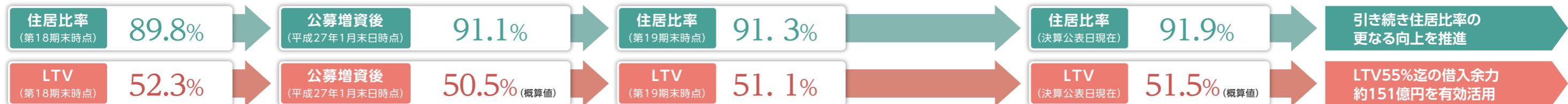
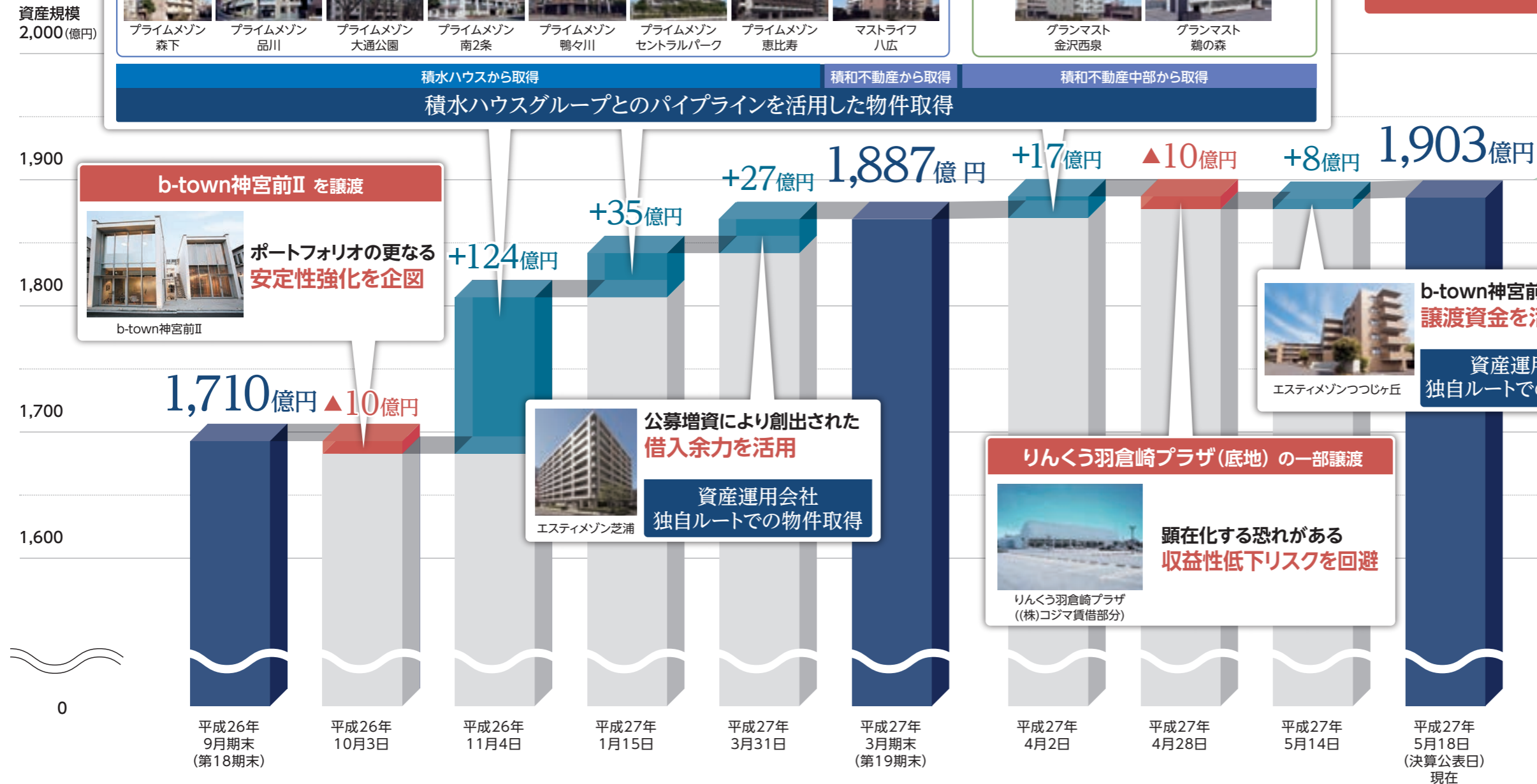


積水ハウスから取得
積和不動産から取得
積和不動産中部から取得
積水ハウスグループとのパイプラインを活用した物件取得

公募増資により創出された借入余力を活用



現在の戦略目標である
資産規模 2,000億円の
早期達成を目指す



*プライムメゾンセントラルパークは積水ハウス及び福岡商事株式会社による共有(積水ハウス:50%、福岡商事株式会社:50%)となっておりますが、取得日に全持分につき信託設定がなされ、その信託の受益権を本投資法人が取得しています。

資産運用会社独自ルートを活用した物件取得

住居 106 エスティメゾン芝浦

第19期取得



所在地	東京都港区芝浦
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階
敷地面積	1,217.25m ²
建築時期	平成8年8月26日
住居賃貸可能戸数	69戸
取得価格	2,730百万円
鑑定評価額	2,780百万円 (平成27年3月1日時点)
取得直前月末稼働率	98.6% (平成27年2月末日時点)

東京圏主要都市部

駅徒歩約8分

築18.7年
平成27年5月18日(決算公表日)現在

コンパクトタイプ

パスルー型

JR山手線の新駅設置や「田町」駅の再開発により、今後更なる発展が期待されるエリアに立地

本物件は、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩約8分、JR山手線・JR京浜東北線「田町」駅から徒歩約10分の距離に位置する1LDKタイプから2LDKタイプを間取りとする賃貸マンションです。最寄駅の一つである「田町」駅から「東京」駅まで4駅、「品川」駅まで1駅であり交通利便性に優れています。また、「芝浦」エリアはデザイン性の高いマンションが建ち並ぶ新しい街並みが形成されており、スーパーマーケットにも近接し生活利便性も良好です。

住居 109 エスティメゾンつつじヶ丘

第20期取得



所在地	東京都調布市西つつじヶ丘
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階/地下1階
敷地面積	1,503.25m ²
建築時期	平成14年3月9日
住居賃貸可能戸数	28戸
取得価格	871百万円
鑑定評価額	908百万円 (平成27年4月末日時点)
取得直前月末稼働率	77.9% (平成27年4月末日時点)

東京圏その他都市部

駅徒歩約11分

築13.2年
平成27年5月18日(決算公表日)現在

ファミリータイプ

パスルー型

都内有数の緑地帯「国分寺崖線」に沿う高台に立地

本物件は、京王電鉄京王線「つつじヶ丘」駅から徒歩約11分の距離に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。最寄駅である「つつじヶ丘」駅は、急行停車駅であり、急行を利用することでターミナル駅である「新宿」駅へのアクセスは約17分、「東京」駅まで約32分と都内中心部への接近性及び交通利便性は良好です。また、「つつじヶ丘」駅周辺には、複合型商業施設、スーパーマーケット、商店街等が存することから生活利便性も良好です。

商業施設の譲渡

商業 2 b-town神宮前II

第19期譲渡



所在地	東京都渋谷区神宮前
譲渡先	国内一般事業会社
譲渡日	平成26年10月3日
実績NO利回り(償却前)	3.9% (第18期実績(年換算)/取得価格ベース)

譲渡経緯 良好な不動産売買マーケットを捉え、シングルテナントである当該物件を、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡

譲渡価格	鑑定評価額	帳簿価額	譲渡益
1,200百万円	983百万円 (平成26年9月末日時点)	1,013百万円 (平成26年10月3日時点)	152百万円

譲渡益152百万円を第19期に計上し、その一部(77百万円)を圧縮積立金として内部留保

内部留保を今分配金水資する施後の安定的な準の確保に策等に活用

商業 3 りんくう羽倉崎プラザ(底地)の一部 (株式会社コジマ賃借部分)

第20期譲渡



所在地	大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺 他
譲渡先	国内一般事業会社
譲渡日	平成27年4月28日
実績NO利回り(償却前)	6.2% (第19期実績(年換算)/取得価格ベース)

譲渡経緯 賃借人が運営するコジマNEWりんくう羽倉崎店の閉店を受け、顕在化する恐れのある収益性低下リスクを回避することを企図し譲渡

譲渡価格	鑑定評価額	帳簿価額(注)	譲渡益(注)
1,150百万円	1,150百万円 (平成27年3月末日時点)	1,081百万円	57百万円

譲渡益57百万円を第20期に計上し、その一部(34百万円)を圧縮積立金として内部留保予定

(注)平成27年5月18日(決算公表日)現在における見込値を記載しています。

積和不動産グループとのパイプラインを活用した物件取得

住居 107 グランマスト金沢西泉

第20期取得



所在地	石川県金沢市西泉
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	1,633.40㎡
建築時期	平成19年9月14日
住居賃貸可能戸数	60戸
取得価格	1,005百万円
鑑定評価額	1,010百万円 (平成27年3月1日時点)
取得直前月末稼働率	89.9% (平成27年3月末日時点)

その他の全国主要都市

駅徒歩約8分

築7.6年
平成27年5月18日(決算公表日)現在

ファミリータイプ中心

賃料保証型

積和不動産中部が企画・開発した、石川県金沢市の高品質な賃貸住宅
初めての投資エリアへの厳選投資 ➡ 積水ハウスの全国ネットワークをフル活用

JR北陸新幹線の開通により、今後更なる発展が期待される金沢市エリア

本物件は、JR北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅の南西約3.7kmに位置し、1LDKから3LDKのファミリータイプが中心の賃貸マンションです。その本物件が所在する金沢市は、石川県の県庁所在地であり、石川県のみならず隣接する富山県及び福井県等を含む北陸経済の中心地で、加賀百万石の城下町として長年の都市文化に裏打ちされた歴史的情緒のある街並みを色濃く残しながらも、旧城下町を中心に住宅都市としての発展がみられるエリアです。これに加えて、平成27年3月14日の北陸新幹線・東京～金沢間の開通により、大阪、名古屋方面のほか首都圏からも最速2時間30分程度でのアクセスが可能になり、これをきっかけとし、当該物件が所在する金沢市を中心として北陸経済の更なる発展が期待されます。

立地特色

● 今後も人口流入が期待される立地性

本物件が所在する周辺エリアの人口はここ10年間概ね増加基調で推移しており、今後も安定的な賃貸需要が期待されます。

● 生活利便性の非常に高い立地性

中心繁華街「香林坊」から南西方へ約2.4kmに位置し、周辺にはショッピングモールやスーパーマーケット等が多く見られるほか、小中学校や大規模病院も存しており、本物件近隣の西金沢駅前では大規模再開発事業が進行中です。

● 本物件所在エリアの人口動向

	石川県	金沢市	対象地周辺
平成18年 2月1日時点	1,173,406人	454,855人	13,711人
平成27年 2月1日時点	1,154,349人	464,993人	14,338人
増減率	△1.6%	2.2%	4.6%

(注1) 上記数値は、石川県が公表する「石川県の人口と世帯」及び金沢市が公表する「金沢市町丁目別人口および世帯数」を基に資産運用会社で算定し記載しています。
(注2) 対象地周辺は泉、泉本町、西泉及び米泉町を指します。

住居 108 グランマスト鶴の森

第20期取得



所在地	三重県四日市市鶴の森
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上8階
敷地面積	790.45㎡
建築時期	平成21年4月13日
住居賃貸可能戸数	76戸
取得価格	745百万円
鑑定評価額	757百万円 (平成27年3月1日時点)
取得直前月末稼働率	97.4% (平成27年3月末日時点)

その他の全国主要都市

駅徒歩約7分

築6.0年
平成27年5月18日(決算公表日)現在

シングルタイプ中心

賃料保証型

積和不動産中部がその価値を認めて保有する、三重県四日市市エリアの高品質な賃貸住宅
初めての投資エリアへの厳選投資 ➡ 積水ハウスの全国ネットワークをフル活用

大手企業が集積する商業都市四日市市エリア

本物件は、近畿日本鉄道名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約7分の距離に位置するシングルタイプを中心とする賃貸マンションです。その本物件が所在する四日市市は、県庁所在地である津市を上回る人口及び経済規模を擁する三重県を代表する商業都市であり、かつ、中京工業地帯を代表する工業地域としても知られています。また、本物件の最寄駅である「近鉄四日市」駅周辺エリアは、四日市内でも特に商業・業務集積度が高く、四日市内内随一の繁華街が形成されています。更に「近鉄四日市」駅は、三重県最大の利用客数を誇るターミナル駅であり、「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅までの所要時間は、特急利用で約30分、急行利用で約35分と名古屋市中心部へのアクセスにも優れています。

立地特色

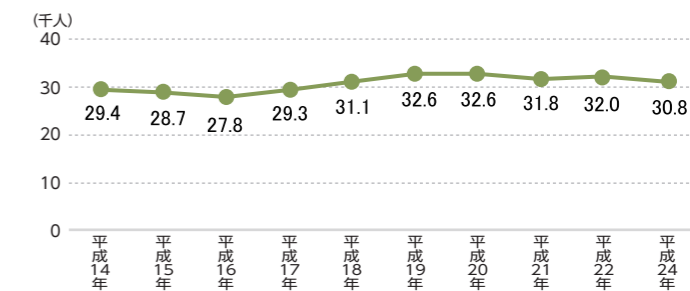
● 安定的な賃貸需要が期待される立地性

本物件が所在する四日市市中部地区の人口は、過去10年間で約0.7%増加しており、鶴の森地区に限定すると、同期間で約17.5%の増加となっています。中京工業地帯を中心とした工業の従業者数は安定的に推移しており、今後も法人を中心とした安定的な賃貸需要が期待されます。

● 賃貸マンションとして最適の立地性

三重県有数の商業都市に存する「近鉄四日市」駅から徒歩約7分に位置し、交通利便性、市内中心部への接近性及び生活利便性にも優れるほか、周囲には鶴の森公園を中心に閑静な住宅街が広がっています。

● 四日市市内工業事業所従業者数の推移

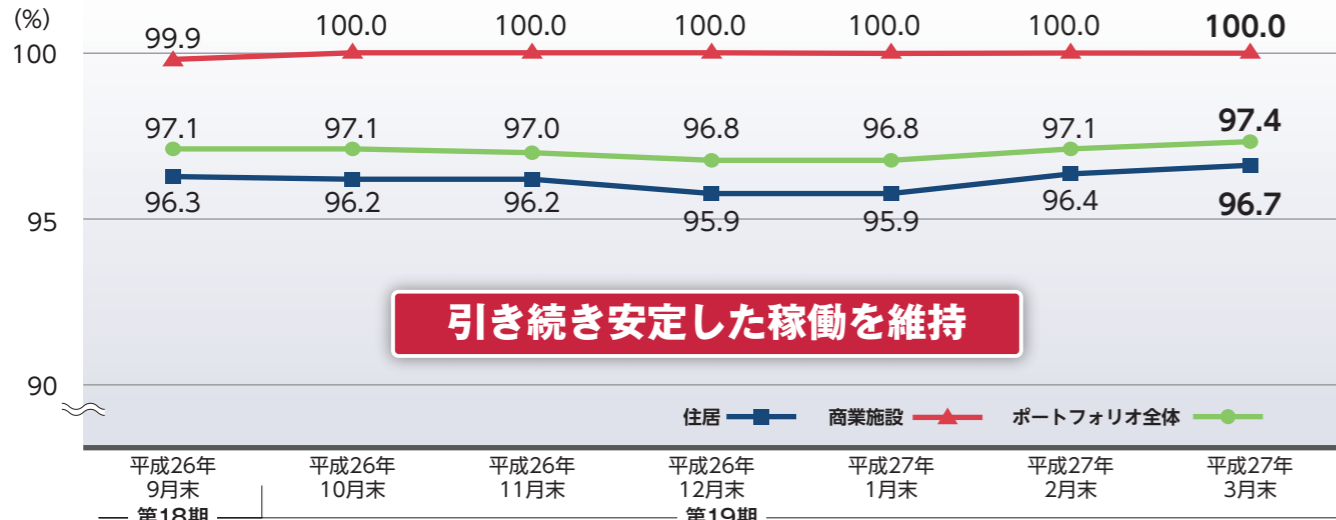


(注1) 出所:三重県四日市市「四日市市統計書(平成25年版)」
(注2) 市内従業員4人以上の工業事業所の従業員数
(注3) 平成23年の統計調査は実施されていないため上記グラフより省略しています。

ポートフォリオマネジメント

稼働率の推移

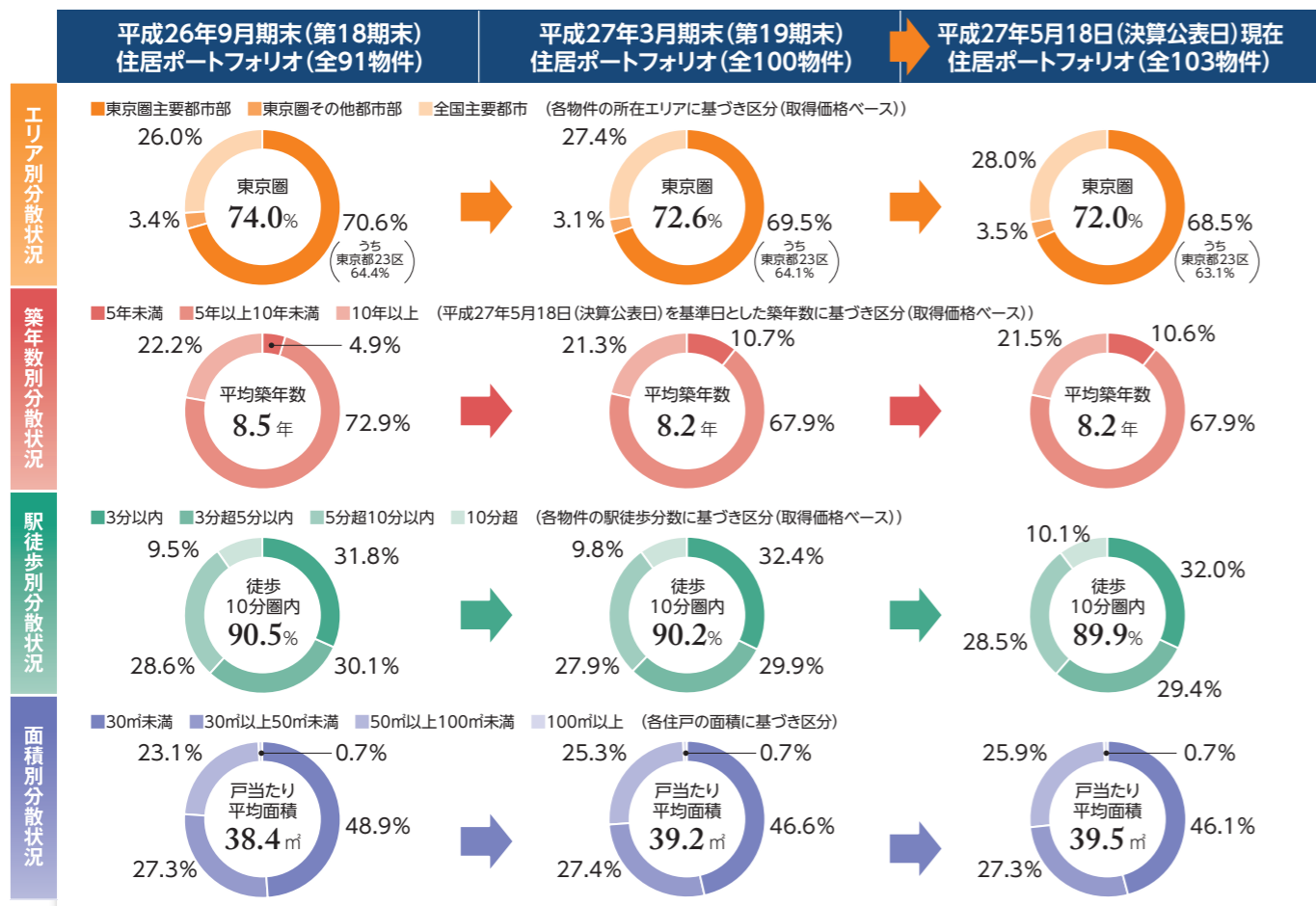
本投資法人では、賃料収入の長期的かつ安定的な確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社との連携のもと、リーシング・マネジメントの徹底・効率化を図った運用に注力しました。その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、平成27年3月期末(第19期末)現在97.4%と引き続き高い水準となりました。



引き続き安定した稼働を維持

(注) 上記グラフの稼働率は、平成26年9月から平成27年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の各区分ごとの総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

住居ポートフォリオの状況



(注1) 「平均築年数」は、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賃貸可能面積の合計及び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。

財務基盤の更なる強化

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、財務基盤の安定化を推進しています。

財務基盤の安定化

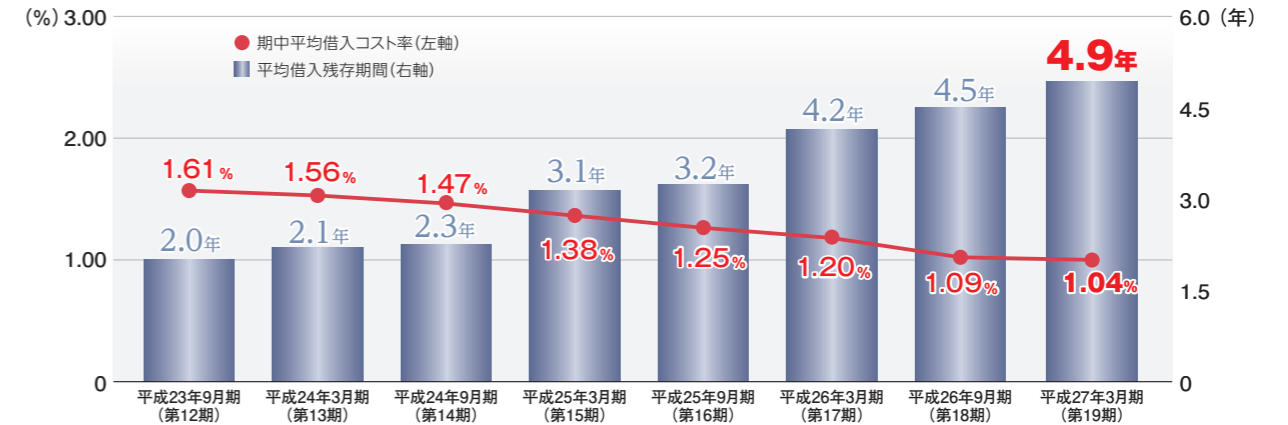
本投資法人は、金利の固定化、借入期間の長期化等を図り、財務基盤の安定化を推進しています。



(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、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注2) 「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3) 「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

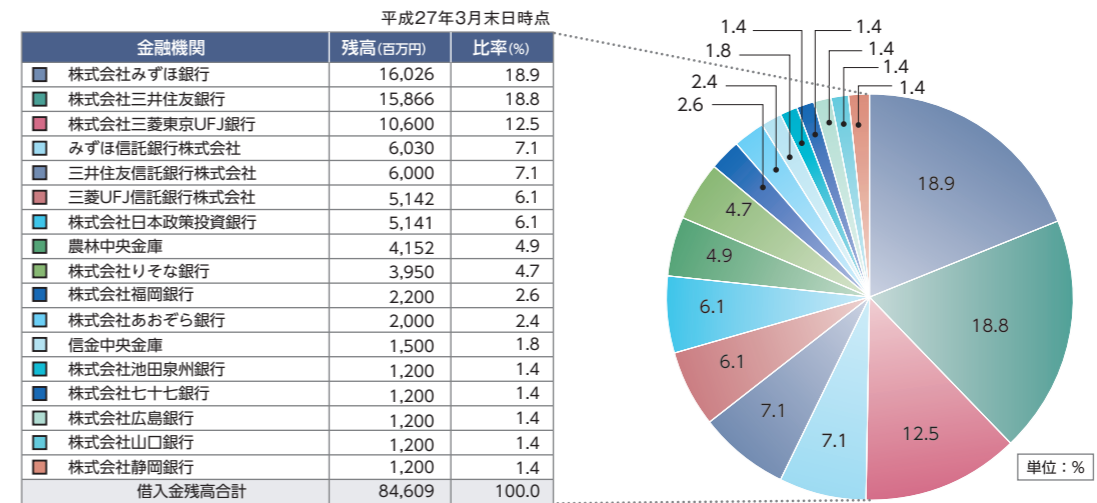
スポンサー変更後、平均借入残存期間の長期化及び借入コストの低減を図りました。



(注) 「期中平均借入コスト率」は、右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 = 各期借入コストの年換算額 ÷ 各期中平均有利子負債残高

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、メガバンク中心の国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めてきました。平成27年3月末日現在、合計17金融機関からの借入れを実行しています。



格付の状況
 株式会社日本格付研究所(JCR) 株式会社格付投資情報センター(R&I)
 [長期発行体格付] AA-(安定的) [発行体格付] A+(安定的) 平成27年5月18日(決算公表日)現在

CSR・環境活動への取組み

■ 環境に関する基本方針の制定



■ サステナブルポリシー

① 環境関連の法令・諸規則の遵守

環境関連の法令及び諸規則に関する知識向上を目的とした社内研修を行うとともに、環境関連の法令及び諸規則を遵守し、サステナブル社会の実現に向けた不動産投資運用を行います。

② 省エネルギー対策


本投資法人保有物件のエネルギー消費量の計測・管理を行い、省エネルギー対策へ向けた取組みを積極的に推進します。

取組み事例 LED照明器具への交換 共用部における電気使用量の低減による省エネルギー及び温室効果ガスの低減を企図し、共用部の照明器具をLED照明器具へ交換する工事を段階的に実施しています。

2014年9月より段階的に実施 → 累計 **8** 物件実施済み (2015年3月末日時点)

- 電気使用量年間 約**56%**低減見込み
- 温室効果ガス(CO₂)排出量年間 約**138**トン低減見込み

*交換工事実施業者提案資料を基に、資産運用会社にて試算



③ 資源の枯渇への対策


限られた資源の有効活用や省エネルギー対策を通じ、資源の枯渇への対策に積極的に努めます。

取組み事例 節水機器(流量制御弁)の設置 水道使用量の低減による資源の枯渇への対策を企図し、流量制御弁や節水シャワー等に代表される節水機器の設置工事を随時実施しています。

2015年3月より段階的に実施 → 累計 **157**ヶ所実施済み (2015年3月末日時点)

- 水圧等の使用感を損なわず、節水にもつなげる流量制御弁を設置することにより、1流量制御弁あたり、約**30%**程度の節水効果が見込まれます。

*交換工事実施業者提案資料を基に、資産運用会社にて試算



④ 生物多様性への取組み

積水ハウスが推進する「5本の樹」計画に基づき、生物多様性に配慮し、地域植生を踏まえた樹種を基本とした植栽等の維持・管理を推進します。

⑤ 情報公開

環境活動への取組みを定期的にモニタリングするとともに、サステナブル・パフォーマンスをホームページ等を通じて公開します。また、DBJ Green Building認証*等の外部評価機関による評価を継続して取得します。

* DBJ Green Building認証に関する詳細は、次頁をご参照ください。

⑥ 保有物件の存する地域への貢献

災害発生時においても、ご入居様が安全・安心に暮らすことができる設備の設置を推進するとともに、災害発生時にその設備を近隣にお住まいの方々にも開放することにより、保有物件の存する地域への貢献に努めます。

■ DBJ Green Building 認証

本投資法人が保有する「プライムメゾン品川」及び「プライムメゾン御殿山イースト」について、株式会社日本政策投資銀行から、極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして上位ランクの評価(4stars)を受け、2015年1月にレジデンス版としては初となるDBJ Green Building認証を取得しました。



評価ポイント

- 共用部に加えて専有部でもLED照明を採用するほか、太陽光発電パネルも設置することで、積極的に省エネ・創エネを推進し、サステナブルな住居の在り方を提示している点
- 屋上や壁面にて緑化が施されており、また、開発者である積水ハウス株式会社が推進する「5本の樹」計画に基づき、昔から現地に馴染みの深い日本の原種・自生種・在来種を植栽に多用し、生物多様性にも配慮している点
- とりわけ「プライムメゾン品川」では、電気自動車用充電器を設置しているほか、太陽光発電パネルと直結した非常時電源により共用部に電力供給が可能である等、最新設備の導入を通じて、入居者の多様なニーズに対応している点

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーから社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する制度です。



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



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 -13 エスティメゾン今池
- 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 -34 エスティメゾン大泉学園 | 住居 -79 エスティメゾン中野 |
| 住居 -3 エスティメゾン麻布永坂 | 住居 -39 エスティメゾン東品川 | 住居 -80 エスティメゾン新中野 |
| 住居 -4 エスティメゾン恵比寿II | 住居 -42 エスティメゾン板橋区役所前 | 住居 -81 エスティメゾン中野富士見町 |
| 住居 -5 エスティメゾン恵比寿 | 住居 -43 エスティメゾン武蔵小山 | 住居 -82 エスティメゾン武蔵哲学堂 |
| 住居 -6 エスティメゾン神田 | 住居 -44 エスティメゾン千駄木 | 住居 -83 エスティメゾン高円寺 |
| 住居 -8 エスティメゾン北新宿 | 住居 -45 エスティメゾン四谷坂町 | 住居 -84 エスティメゾン押上 |
| 住居 -10 エスティメゾン浅草駒形 | 住居 -48 エスティメゾン三軒茶屋 | 住居 -85 エスティメゾン赤羽 |
| 住居 -12 エスティメゾン川崎 | 住居 -53 エスティメゾン三軒茶屋II | 住居 -86 エスティメゾン王子 |
| 住居 -14 エスティメゾン新川崎 | 住居 -54 エスティメゾン板橋C6 | 住居 -87 プライムメゾン早稲田 |
| 住居 -15 エスティメゾン横浜 | 住居 -56 エスティメゾン錦糸町 | 住居 -88 プライムメゾン八丁堀 |
| 住居 -16 エスティメゾン亀戸 | 住居 -57 エスティメゾン武蔵小金井 | 住居 -89 プライムメゾン神保町 |
| 住居 -17 エスティメゾン目黒 | 住居 -62 エスティメゾン秋葉原 | 住居 -90 プライムメゾン御殿山イースト |
| 住居 -19 エスティメゾン巣鴨 | 住居 -63 エスティメゾン笹塚 | 住居 -91 マストライフ秋葉原 |
| 住居 -21 エスティメゾン目黒本町 | 住居 -64 プライムメゾン銀座イースト | 住居 -92 エスティメゾン錦糸町II |
| 住居 -22 エスティメゾン白楽 | 住居 -69 エスティメゾン千石 | 住居 -95 エスティメゾン大島 |
| 住居 -24 エスティメゾン五反田 | 住居 -70 エスティメゾン代沢 | 住居 -98 プライムメゾン森下 |
| 住居 -25 エスティメゾン大井山台坂 | 住居 -71 エスティメゾン戸越 | 住居 -99 プライムメゾン品川 |
| 住居 -26 エスティメゾン品川シーサイド | 住居 -74 エスティメゾン白金台 | 住居 -104 マストライフ八広 |
| 住居 -27 エスティメゾン南麻布 | 住居 -75 エスティメゾン東新宿 | 住居 -105 プライムメゾン恵比寿 |
| 住居 -30 エスティメゾン川崎II | 住居 -76 エスティメゾン元麻布 | 住居 -106 エスティメゾン芝浦 |
| 住居 -31 エスティメゾン麻布十番 | 住居 -77 エスティメゾン都立大学 | 商業 -4 b-town 南青山 |
| 住居 -33 エスティメゾン板橋本町 | 住居 -78 エスティメゾン武蔵小山II | 商業 -7 b-toss 池袋 |

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(第20期取得)
- 商業 -5 コジマNEW 上福岡店
- 商業 -8 ジョイスクエア湯河原



全国主要都市 (京都市 / 札幌市 / 浜松市 / 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 プライムメゾン鴨々川
- 住居 -107 グランマスト金沢西泉(第20期取得)
- 住居 -108 グランマスト鶴の森(第20期取得)
- 商業 -1 浜松プラザ
- 商業 -3 りんくう羽倉崎プラザ
- 商業 -9 ベルプラザショッピングセンター



投資法人の概要

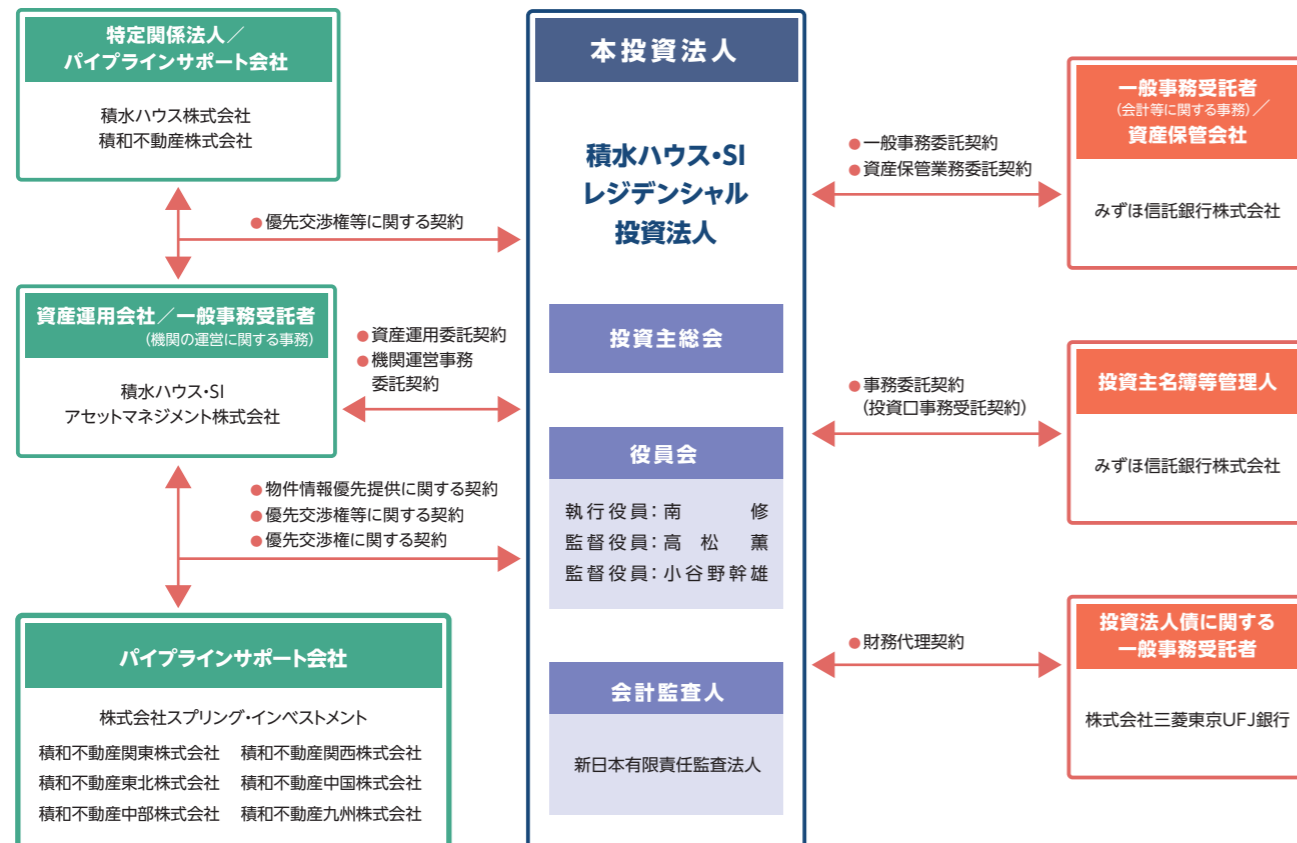
商号	積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号 03-5770-8973 (代表)
代表者の役職氏名	執行役員 南 修
資産運用会社	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
決算期	3月末日及び9月末日
沿革	平成17年4月20日 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立 平成17年5月19日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長第33号) 平成17年7月28日 東京証券取引所に上場

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

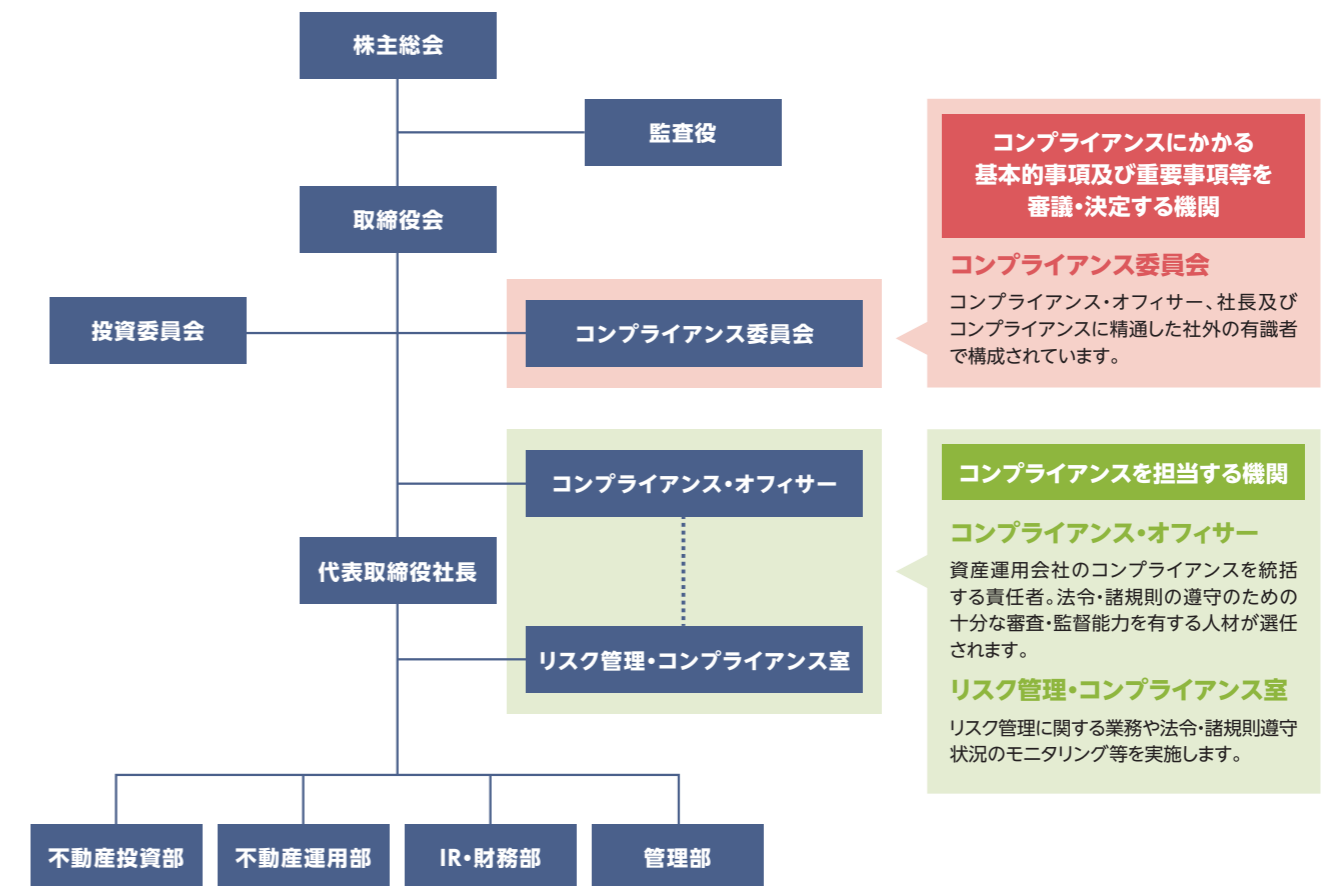
本投資法人は規約に基づき、投資主の皆様より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。本投資法人の関係法人の運営上の役割及び関係業務の内容は以下の通りです。



(注)特別口座の廃止手続が完了したことに伴い、平成27年1月16日付で特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を終了しています。

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27年3月期(第19期)において、以下に記載の個人投資家向けイベントをはじめ、全国各地でIR説明会を実施しました。

「Jリートフェア2014」

開催日：平成26年11月29日
 開催会場：東京証券取引所(東京)
 形式：IR説明会
 ブース出展

「東証IRフェスタ2015」

開催日：平成27年3月13日
 開催会場：東京国際フォーラム(東京)
 形式：IR説明会

「Jリート普及全国キャラバン」

開催日：平成27年2月18日
 開催会場：ひろぎんウツミ屋証券本社(広島)
 形式：IR説明会

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！

<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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	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
営業収益	百万円	4,038	4,688	4,952	5,591	6,286
(うち賃貸事業収入)	百万円	(4,032)	(4,683)	(4,917)	(5,591)	(6,134)
営業費用	百万円	2,130	2,508	2,710	3,127	3,472
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,745)	(2,066)	(2,233)	(2,560)	(2,835)
営業利益	百万円	1,908	2,179	2,242	2,463	2,814
経常利益	百万円	1,435	1,684	1,767	1,952	2,305
当期純利益	(a) 百万円	1,433	1,681	1,765	1,950	2,302
総資産額	(b) 百万円	133,843	148,871	156,878	176,892	194,035
(対前期比)	%	(+17.2)	(+11.2)	(+5.4)	(+12.8)	(+9.7)
純資産額	(c) 百万円	59,188	69,976	70,059	81,010	91,227
(対前期比)	%	(+14.5)	(+18.2)	(+0.1)	(+15.6)	(+12.6)
出資総額	百万円	57,755	68,294	68,294	79,059	88,925
発行済投資口数	(d) 口	137,070	159,605	159,605	915,240	1,018,110
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	431,813	438,432	(注5)87,791	88,512	89,605
分配総額	(e) 百万円	1,433	1,681	1,765	1,950	2,224
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,459	10,537	11,062	2,131	2,185
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,459)	(10,537)	(11,062)	(2,131)	(2,185)
(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(2.4)	1.2(2.3)	1.2(2.3)	1.2(2.5)
自己資本利益率	(注2) %	2.6(5.2)	2.6(5.2)	2.5(5.1)	2.6(5.2)	2.7(5.4)
自己資本比率	(c)/(b) %	44.2	47.0	44.7	45.8	47.0
(対前期比増減)		(△1.1)	(2.8)	(△2.3)	(1.1)	(1.2)
配当性向	(注3) %	100.0	99.9	100.0	99.9	96.6

【その他参考情報】

	(注4) 件	77	89	95	99	107
投資物件数						
総賃貸可能面積	m ²	295,116.85	301,179.47	318,602.26	357,494.91	399,249.82
期末稼働率	(注4) %	97.7	97.1	97.5	97.1	97.4
当期減価償却費	百万円	853	1,018	1,073	1,252	1,369
当期資本的支出額	百万円	23	17	86	68	153
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	3,141	3,636	3,757	4,283	4,669

(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。

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

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

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

 (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により表示しています。

$$\text{1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない)} / \text{1口当たり当期純利益}$$
 但し、第15期、第16期、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、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)が開発する賃貸住宅の取得を中心に、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194社及び関連会社20社で構成される企業集団をいいます(平成27年1月末日現在)。

(2)投資環境と運用実績

(イ)運用環境

当期における日本の景気は、個人消費の一部で改善の動きに鈍さがみられるものの、雇用・所得環境の着実な改善や海外経済の回復等を背景とした輸出の持ち直しの動きが見られ、緩やかな回復が続いていると考えられます。

こうした環境のなか、国内の長期金利が引き続き低下傾向にあることに加え、平成26年10月31日の日本銀行による金融政策決定会合において、長期国債の買入れペースを30兆円追加の年間約80兆円とすることや、J-REIT投資口の買入れペースを今までの3倍にあたる年間約900億円とすることが決定されたことにより、当期の前半においては、東証REIT指数が急上昇しました。その後、東証REIT指数は、平成27年に入り長期金利の水準が上昇に転じ不安定となるにつれて、後半は不安定な動きとなりましたが、日本銀行の買支えもあり、全体としては底堅く推移しました。

地価動向については、平成27年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は7年ぶりに下落から横ばいに転換しました。三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地、商業地ともに2年連続で上昇しています。また、三大都市圏では、住宅地の5割弱、商業地の7割強の地点で上昇しており、オフィス空室率の低下や、商業地をマンション用地として利用する動きなどを要因とした回復がみられます。

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、車離れ・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27年3月分)によると、住宅着工戸数は、13か月ぶりに前年同月の水準を上回りましたが、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、日本銀行の金融経済月報(平成27年4月)によると、全国百貨店売上高は、駆け込み需要の反動減からの持ち直しや株価上昇による資産効果に加え、訪日外国人向けの販売増にも支えられて、改善基調が続いています。更に、全国スーパー売上高は、相対的に弱めの動きとなりましたが、コンビニエンスストア売上高は緩やかな増加傾向にあり、個人消費の動向の影響を受ける傾向にある店舗賃料に関しては、回復傾向で推移しているものと考えられます。例えば、銀座や表参道などのエリアでは、今後の景気回復の期待から募集賃料が高額化する傾向もみられます。

(ロ)運用実績

A.資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成26年9月期末に保有していた99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171,099百万円で運用を開始しました。平成26年10月に商業施設1物件(取得価格1,043百万円)を譲渡し、その後、平成26年11月に住居7物件、平成27年1月に住居1物件、同年3月に住居1物件(取得価格の合計18,715百万

円)をそれぞれ取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は107物件(住居100物件、商業施設7物件)、取得価格の合計は188,771百万円(住居172,277百万円、商業施設16,493百万円)となりました。

なお、当期中に譲渡及び取得した物件は、以下のとおりです。

<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
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	1,200	平成26年10月3日

<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-98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	1,720	平成26年11月4日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	1,680	平成26年11月4日
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	2,660	平成26年11月4日
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	1,470	平成26年11月4日
住居-102	プライムメゾン鶴々川	北海道札幌市中央区南七条西	970	平成26年11月4日
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	2,230	平成26年11月4日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	1,670	平成26年11月4日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	3,585	平成27年1月15日
住居-106	エステメゾン芝浦	東京都港区芝浦	2,730	平成27年3月31日

[2期連続の公募増資及び資産の入替えを実施]

本投資法人は、平成26年4月に公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、同年5月に住居4物件を取得しました。更に、平成26年10月には2期連続となる公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金及び自己資金により、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ7物件、積和不動産から「マスト」シリーズ1物件をそれぞれ取得しました。また、当該公募増資と併せて、平成26年6月の投資法人規約変更後初となる商業施設の譲渡を行い、その譲渡代金を上記の新規取得物件の取得資金の一部に充当することで、資産の入替えも実施しています。本投資法人は、これらの一連の取組みにより、着実な資産規模の拡大と住居ポートフォリオの充実を図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、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、物件価値やテナント満足度の向上を目指した諸施策を実施しました。具体的には、リーシングの妨げになる専有部の老朽化・陳腐化に対する適切な時期のリフォームの実施や、省エネルギーエアコンの導入、共用部へのLED照明の導入や節水機器の設置といった、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を実施しました。その結果、住居全体の稼働率は当期末現在96.7%となりました。

更に、本投資法人の保有する住居「プライムメゾン品川」及び「プライムメゾン御殿山イースト」の2物件が、株式会社日本政策投資銀行より、J-REIT初となる「レジデンス版」DBJ Green Building認証を取得し、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」との評価を受けました。

また、商業施設については、期初より稼働が安定しており、商業施設全体の稼働率は当期末現在100.0%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97.4%となっています。

(3)資金調達の概要

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26年11月に短期借入金1,000百万円(借入期間:約10か月)、平成27年1月に長期借入金2,800百万円(借入期間:約1年2か月)、同年3月に短期借入金2,850百万円(借入期間:約11か月)を新規に借り入れました。平成27年2月には、返済期日の到来した借入金(総額15,350百万円)の借換え資金として、借入期間約8年で8,100百万円を、借入期間約7年で3,350百万円を、借入期間約6年で3,900百万円を借り入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。当該借換え資金における長期借入れについては、変動金利での借入れに対して、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しており、実質的に支払金利全額を固定化しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は99,109百万円(短期借入金3,850百万円、長期借入金80,759百万円(う

ち1年内返済予定の長期借入金5,650百万円)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6,286百万円、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2,814百万円となり、経常利益は2,305百万円、当期純利益は2,302百万円を計上しました。

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」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、「b-town神宮前II」の譲渡により生じた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77百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、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全額を分配することとしております。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,185円となりました。

3.増資等の状況

当期及び最近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22年4月2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注3)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注4)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注5)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注6)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注7)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注8)
平成26年10月22日	公募増資	97,970	1,013,210	9,395	88,455	(注9)
平成26年11月18日	第三者割当増資	4,900	1,018,110	469	88,925	(注10)

(注1) 1口当たり発行価額174,936円にて、本投資法人の平成19年3月に発行した第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。
(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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15期	第16期	第17期(権利落前)	第17期(権利落後)	第18期	第19期
決算年月	平成25年3月	平成25年9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
最高	560,000円	553,000円	542,000円	111,000円	113,100円	150,900円
最低	340,500円	420,500円	471,000円	102,500円	94,800円	99,600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19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2,302百万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77百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の概ね全額2,224百万円を分配することとし、1口当たり2,185円となりました。

期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	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
当期未処分利益総額	1,433,616千円	1,681,846千円	1,765,604千円	1,950,792千円	2,302,778千円
利益留保額	1千円	88千円	53千円	416千円	78,208千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,433,615千円 (10,459円)	1,681,757千円 (10,537円)	1,765,550千円 (11,062円)	1,950,376千円 (2,131円)	2,224,570千円 (2,185円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,433,615千円 (10,459円)	1,681,757千円 (10,537円)	1,765,550千円 (11,062円)	1,950,376千円 (2,131円)	2,224,570千円 (2,185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)

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27年4月)によると、日本経済の先行きについては、国内需要が堅調に推移するとともに、輸出も緩やかに増加していくと見込まれ、家計、企業両部門ともに所得から支出への前向きな循環メカニズムは持続すると考えられます。平成27年度には、個人消費において、エネルギー価格の下落による実質所得の押し上げ効果や消費税率引き上げによる駆け込み需要後の落ち込みからの回復も見込まれるなど、平成27年度から平成28年度にかけて、潜在成長率を上回る成長を続けると予想されます。但し、新興国経済の先行きや欧州債務問題、米国経済の成長ペースなどの海外経済の動向や、企業・家計の中長期的な成長期待の変化、財政の中長期的な持続可能性に対する信認等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があり、これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、取引参加者の多様化による取得競争や賃料の上昇局面のなかで、日本銀行が平成26年10月31日に公表した「量的・質的金融緩和」の拡大による金融緩和と政策に依拠した不動産価格の上昇が今後も継続するものと考えられます。一方で良質な賃貸住宅をはじめとする新規物件等の供給は、建設コストの上昇や用地取得競争の激化などを主因とし、中期的に低位で推移していくものとみられ、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、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

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を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、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。更に、東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用し、主要大都市圏をはじめとする「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厳選した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。

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拡大を目指してまいります。

また、既存商業施設については、積水ハウスの協力も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。




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、これまで適宜実施してきた館内リノベーション、室内リフォーム工事及び共用部照明のLED化をはじめとした取り組みを継続することにより物件の競争力の向上及び運用コストの削減を図っていきます。また、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により、空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図り、新規契約時及び更新時の賃料増額、並びに新規契約時の礼金及び更新時の更新料の取得にも注力していきます。

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、積和不動産グループ(注)のうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・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54.5万室の賃貸管理実績(平成27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いきます。

(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が企画・開発した高品質な賃貸住宅

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密接なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応し、施設の価値の維持・向上を図ります。

(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。なお、今期実施した公募増資の結果、当期末現在において、本投資法人のLTVは、51.1%となっております。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された借入余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

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)

A.新規資産の取得

平成27年4月2日付及び5月14日付で、以下の3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-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	1,005	平成27年 4月 2日
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森	745	平成27年 4月 2日
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘(注1)	東京都調布市西つつじヶ丘	871	平成27年 5月14日

(注1)「エスティメゾンつつじヶ丘」の物件名称は、本書の日付現在において「レガーロつつじヶ丘」ですが、入居者に一定期間の周知を行った後、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.保有資産の譲渡

平成27年4月28日付で、以下の1物件の一部を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地(注2)	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注1)	大阪府泉南郡田尻町他	1,150	平成27年 4月28日

(注1)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、コーナン商事株式会社、イオンタウン株式会社及び株式会社コジマがそれぞれ賃貸人として事業用定期借地権を有する3つの区画により構成される商業施設です。当該区画のうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を譲渡しました。

(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。

C.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
株式会社みずほ銀行	平成27年 4月 2日	600	0.30500% (注)	変動	平成28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
株式会社三井住友銀行		600						
株式会社三菱東京UFJ銀行		600						
合 計		1,800						

(注)利率については、平成27年4月30日から平成27年5月29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15期 平成25年3月31日現在	第16期 平成25年9月30日現在	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
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総数 (口)	137,070	159,605	159,605	915,240	1,018,110
出資総額 (百万円)	57,755	68,294	68,294	79,059	88,925
投資主数 (人)	7,246	9,052	7,511	11,612	12,532

2.投資口に関する事項

平成27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)	255,935	25.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	70,351	6.90
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	53,750	5.27
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)	38,342	3.76
ノムラバンクグループエスエー	33,484	3.28
みずほ信託銀行株式会社	20,739	2.03
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	19,759	1.94
株式会社八十二銀行	17,704	1.73
合 計	569,694	55.95

(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、小数点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	—	10,800(注3)

(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。

(注3)平成26年10月に行われた新投資口発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬が含まれています。

(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。

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27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

(注)特別口座の廃止手続が完了したことに伴い、平成27年1月16日付で特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を終了しています。

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18期 (平成26年9月30日)		第19期 (平成27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)	106,423	60.2	117,516	60.6
		東京圏その他都市部	4,786	2.7	4,746	2.4
		全国主要都市	38,929	22.0	46,223	23.8
	住居 計	150,139	84.9	168,486	86.8	
	その他信託不動産(商業施設)	17,214	9.7	16,195	8.3	
小計	その他信託不動産 計	17,214	9.7	16,195	8.3	
預金・その他の資産	小計	167,353	94.6	184,681	95.2	
資産総額計	預金・その他の資産	9,539	5.4	9,354	4.8	
	資産総額計	176,892	100.0	194,035	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27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
エステイメゾン大島	7,325	9,905.97	9,789.71	98.8	3.9	共同住宅、店舗
エステイメゾン錦糸町Ⅱ	6,926	9,469.65	9,013.14	95.2	3.4	共同住宅、店舗
プライムメゾン銀座イースト	5,125	6,177.20	6,007.44	97.3	2.7	共同住宅、店舗
エステイメゾン銀座	4,814	5,515.43	5,515.43	100.0	2.9	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,275.73	53,275.73	100.0	3.0	宅地
エステイメゾン鶴舞	3,908	13,812.40	13,812.40	100.0	2.5	共同住宅、店舗
プライムメゾン恵比寿	3,677	3,010.66	2,980.98	99.0	0.7	共同住宅、店舗
浜松プラザ(注)	3,642	14,117.13	14,117.13	100.0	1.6	店舗、事務所
エステイメゾン芝浦	2,862	3,795.82	3,635.02	95.8	0.0	共同住宅
エステイメゾン笹塚	2,824	3,701.70	3,620.20	97.8	1.5	共同住宅
合 計	45,842	122,781.69	121,767.18	99.2	22.3	

(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.不動産等組入資産明細

平成27年3月31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	5,810	4,814
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	1,630	1,642
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	1,860	1,843
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	790	650
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	1,410	1,242
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	1,450	1,190
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	1,970	1,678
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	1,460	1,125
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	2,310	1,874
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋千種区今池三丁目12番28号	1,296.22	196	268
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	1,170	946
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	2,010	1,952
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	1,430	1,460
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	1,020	810
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	4,815.26	1,130	1,191
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	1,550	1,478
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	2,710	2,398
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	1,030	1,136
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	837	739
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	984	970
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	2,830	2,804
住居-25	エスティメゾン大井仙台北	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,490	2,267
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	1,980	2,022
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	1,160	1,218
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	922	1,000
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	1,050	1,144
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	1,910	1,761
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	2,550	2,626
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	925	933
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	808	812
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	382	396
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	708	746
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	1,110	1,319
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	2,360	2,495
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	840	911
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	1,870	1,995
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	2,500	2,534
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	1,030	971
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	695	730
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	1,950	2,238
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	2,390	2,089
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	841	840
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	833	856
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	1,810	1,518
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	1,370	1,082
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋千種区萱場二丁目7番13号	2,163.98	744	616
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	812	690
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	2,380	2,182
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	2,380	1,875
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	1,200	1,068
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	1,610	1,480
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区昭和区阿由知通二丁目17番2	4,427.65	1,790	1,597
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	878	789
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	573	525
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	1,950	1,807

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-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	1,790	1,550
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	3,020	2,824
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	5,720	5,125
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋千種区高見二丁目6番7号	2,016.79	972	892
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	2,168.59	753	704
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	6,728.20	1,230	1,090
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	4,014.07	1,470	1,323
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	1,498.13	1,210	1,104
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	2,352.90	2,020	1,918
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	1,943.17	1,550	1,402
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	3,486.48	1,810	1,628
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	2,877.90	1,590	1,432
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	2,675.11	2,200	1,992
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	1,889.50	1,510	1,393
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	1,199.86	1,390	1,197
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	1,035.78	800	748
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	1,073.59	937	863
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	2,023.72	1,680	1,573
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	1,107.57	914	865
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	1,299.60	937	882
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	1,531.89	1,100	973
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	1,527.52	1,090	981
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	3,180.90	2,250	1,989
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	4,302.84	2,990	2,778
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	2,289.44	1,500	1,406
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	1,650.66	1,450	1,288
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	1,382.32	1,310	1,167
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	1,819.90	1,790	1,648
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	2,512.91	2,570	2,138
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	803.36	509	489
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	4,809.68	2,280	2,186
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	5,207.49	2,220	2,105
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	9,469.65	7,560	6,926
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	9,905.97	8,170	7,325
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋千種区富士見台一丁目25番地	5,704.63	1,910	1,816
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	13,812.40	4,110	3,908
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	2,180.78	1,800	1,788
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	2,107.88	1,740	1,737
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	7,360.37	2,870	2,765
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	6,019.09	1,700	1,542
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	4,102.08	1,110	1,021
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	10,268.74	2,273	2,340
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	3,409.16	1,720	1,740
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	3,010.66	3,920	3,677
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	3,795.82	2,780	2,862
住居 小計			315,763.70	180,613	168,486
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	14,117.13	2,249	3,642
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺605他	53,275.73	5,110	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	769.93	1,120	1,505
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	3,413.40	1,120	1,251
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	1,332.88	1,720	1,970
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	4,404.35	1,540	1,712
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1647番地7 他	6,172.70	1,190	1,378
その他信託不動産(商業施設) 小計			83,486.12	14,049	16,195
合 計			399,249.82	194,662	184,681

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成27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。
(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18期(平成26.4.1~平成26.9.30)				第19期(平成26.10.1~平成27.3.31)			
			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 (%)
住居	住居-1	エステイメゾン銀座	1	96.0	170	3.1	1	100.0	177	2.9
	住居-3	エステイメゾン麻布永坂	1	90.6	50	0.9	1	85.3	45	0.7
	住居-4	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	1	87.2	54	1.0	1	95.7	56	0.9
	住居-5	エステイメゾン恵比寿	1	92.8	22	0.4	1	96.1	23	0.4
	住居-6	エステイメゾン神田	1	96.1	45	0.8	1	100.0	45	0.7
	住居-8	エステイメゾン北新宿	1	98.7	42	0.8	1	94.2	44	0.7
	住居-10	エステイメゾン浅草駒形	1	97.7	65	1.2	1	96.5	63	1.0
	住居-11	エステイメゾン町田	1	95.5	53	1.0	1	95.8	53	0.9
	住居-12	エステイメゾン川崎	1	96.8	79	1.4	1	98.0	76	1.2
	住居-13	エステイメゾン今池	1	98.3	14	0.3	1	96.9	15	0.3
	住居-14	エステイメゾン新川崎	1	100.0	31	0.6	1	100.0	32	0.5
	住居-15	エステイメゾン横浜	1	95.8	63	1.1	1	100.0	62	1.0
	住居-16	エステイメゾン亀戸	1	96.0	52	0.9	1	98.9	52	0.9
	住居-17	エステイメゾン目黒	1	97.5	30	0.5	1	91.8	29	0.5
	住居-18	エステイメゾン八千代緑が丘	1	95.3	44	0.8	1	98.4	44	0.7
	住居-19	エステイメゾン巢鴨	1	97.3	48	0.9	1	94.7	48	0.8
	住居-20	エステイメゾン京橋	1	99.4	92	1.7	1	97.0	92	1.5
	住居-21	エステイメゾン目黒本町	1	100.0	34	0.6	1	96.9	32	0.5
	住居-22	エステイメゾン白楽	1	96.5	30	0.5	1	98.2	30	0.5
	住居-23	エステイメゾン南堀江	1	97.2	35	0.6	1	98.6	35	0.6
	住居-24	エステイメゾン五反田	1	94.6	90	1.6	1	96.0	92	1.5
	住居-25	エステイメゾン大井台坂	1	96.1	80	1.4	1	99.2	80	1.3
	住居-26	エステイメゾン品川シーサイド	1	96.7	65	1.2	1	98.2	64	1.1
	住居-27	エステイメゾン南麻布	1	96.2	35	0.6	1	98.1	35	0.6
	住居-28	エステイメゾン城東	1	90.7	33	0.6	1	97.0	32	0.5
	住居-29	エステイメゾン塚本	1	96.9	40	0.7	1	88.5	37	0.6
	住居-30	エステイメゾン川崎Ⅱ	1	96.0	63	1.1	1	96.1	67	1.1
	住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	96.8	66	1.2	1	100.0	67	1.1
	住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	93.8	28	0.5	1	95.4	29	0.5
	住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	94.6	26	0.5	1	91.2	24	0.4
	住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ	1	97.8	15	0.3	1	97.8	15	0.3
	住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ	1	96.3	27	0.5	1	98.8	27	0.4
	住居-37	エステイメゾン四條西洞院	1	100.0	40	0.7	1	97.8	46	0.8
	住居-39	エステイメゾン東品川	1	96.1	71	1.3	1	97.6	72	1.2
	住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野	1	94.2	31	0.6	1	98.8	33	0.5
	住居-41	エステイメゾン西中島	1	92.9	66	1.2	1	91.5	61	1.0
	住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	1	91.9	78	1.4	1	92.8	73	1.2
	住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	100.0	30	0.5	1	97.4	31	0.5
	住居-44	エステイメゾン千駄木	1	97.6	21	0.4	1	97.7	22	0.4
	住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	85.1	56	1.0	1	98.1	54	0.9
	住居-46	エステイメゾン博多東	1	98.4	82	1.5	1	98.9	85	1.4
	住居-47	エステイメゾン上呉服	1	97.0	26	0.5	1	97.0	28	0.5
	住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	97.3	23	0.4	1	100.0	24	0.4
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	93.2	63	1.1	1	97.6	63	1.0
	住居-51	プライムメゾン東桜	1	95.0	50	0.9	1	97.3	53	0.9
	住居-52	プライムメゾン菅場公園	1	100.0	29	0.5	1	100.0	29	0.5
	住居-53	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	91.1	23	0.4	1	100.0	23	0.4
	住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	94.5	78	1.4	1	94.6	77	1.3
	住居-55	マスト博多	1	100.0	93	1.7	1	100.0	93	1.5
	住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	95.8	35	0.6	1	97.3	35	0.6
	住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	90.2	51	0.9	1	93.2	53	0.9
	住居-58	プライムメゾン御器所	1	98.3	65	1.2	1	90.7	64	1.1
	住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	1	87.7	27	0.5	1	100.0	30	0.5
	住居-60	プライムメゾン北田辺	1	92.0	22	0.4	1	100.0	23	0.4
	住居-61	プライムメゾン百道浜	1	100.0	68	1.2	1	100.0	68	1.1
	住居-62	エステイメゾン秋葉原	1	95.0	55	1.0	1	100.0	55	0.9
	住居-63	エステイメゾン笹塚	1	95.7	87	1.6	1	97.8	91	1.5

用途	物件番号	不動産等の名称	第18期(平成26.4.1~平成26.9.30)				第19期(平成26.10.1~平成27.3.31)					
			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 (%)		
住居	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	1	98.1	162	2.9	1	97.3	165	2.7		
	住居-65	プライムメゾン高見	1	100.0	32	0.6	1	92.4	33	0.5		
	住居-66	プライムメゾン矢田南	1	100.0	27	0.5	1	96.2	27	0.4		
	住居-67	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	0.9	1	100.0	51	0.8		
	住居-68	エステイメゾン東白壁	1	100.0	47	0.9	1	100.0	47	0.8		
	住居-69	エステイメゾン千石	1	94.4	37	0.7	1	89.7	37	0.6		
	住居-70	エステイメゾン代沢	1	97.6	60	1.1	1	93.4	58	1.0		
	住居-71	エステイメゾン戸越	1	100.0	47	0.8	1	98.9	48	0.8		
	住居-72	エステイメゾン瓦町	1	95.1	57	1.0	1	99.0	61	1.0		
	住居-73	エステイメゾン西天満	1	95.0	54	1.0	1	93.3	53	0.9		
	住居-74	エステイメゾン白金台	1	90.1	58	1.1	1	97.9	58	0.9		
	住居-75	エステイメゾン東新宿	1	94.0	45	0.8	1	92.2	41	0.7		
	住居-76	エステイメゾン元麻布	1	100.0	39	0.7	1	100.0	40	0.7		
	住居-77	エステイメゾン都立大学	1	92.8	22	0.4	1	93.5	23	0.4		
	住居-78	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	1	100.0	28	0.5	1	100.0	29	0.5		
	住居-79	エステイメゾン中野	1	92.1	49	0.9	1	98.9	51	0.8		
	住居-80	エステイメゾン新中野	1	96.2	28	0.5	1	98.0	28	0.5		
	住居-81	エステイメゾン中野富士見町	1	100.0	29	0.5	1	87.4	27	0.4		
	住居-82	エステイメゾン哲学堂	1	97.6	34	0.6	1	80.6	30	0.5		
	住居-83	エステイメゾン高円寺	1	89.1	31	0.6	1	96.7	30	0.5		
	住居-84	エステイメゾン押上	1	95.9	68	1.2	1	96.7	69	1.1		
	住居-85	エステイメゾン赤羽	1	97.6	94	1.7	1	98.8	96	1.6		
	住居-86	エステイメゾン王子	1	94.4	46	0.8	1	94.0	46	0.8		
	住居-87	プライムメゾン早稲田	1	98.5	42	0.8	1	97.6	42	0.7		
	住居-88	プライムメゾン八丁堀	1	100.0	37	0.7	1	93.2	38	0.6		
	住居-89	プライムメゾン神保町	1	93.6	49	0.9	1	98.6	53	0.9		
	住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	1	100.0	72	1.3	1	92.2	75	1.2		
	住居-91	マストライフ秋葉原	1	100.0	15	0.3	1	100.0	15	0.2		
	住居-92	エステイメゾン葵	1	94.8	72	1.3	1	94.5	77	1.3		
	住居-93	エステイメゾン薬院	1	94.0	73	1.3	1	96.7	74	1.2		
	住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	1	94.1	170	3.0	1	95.2	210	3.4		
	住居-95	エステイメゾン大島	1	94.9	192	3.4	1	98.8	239	3.9		
	住居-96	プライムメゾン富士見台	1	92.2	56	1.0	1	88.7	68	1.1		
	住居-97	エステイメゾン鶴舞	1	100.0	129	2.3	1	100.0	155	2.5		
	住居-98	プライムメゾン森下	—	—	—	—	1	97.7	44	0.7		
	住居-99	プライムメゾン品川	—	—	—	—	1	97.3	42	0.7		
	住居-100	プライムメゾン大通公園	—	—	—	—	1	94.1	93	1.5		
	住居-101	プライムメゾン南2条	—	—	—	—	1	98.3	52	0.9		
	住居-102	プライムメゾン鴨々川	—	—	—	—	1	98.0	35	0.6		
	住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	—	—	—	—	1	91.4	70	1.1		
	住居-104	マストライフ八広	—	—	—	—	1	100.0	45	0.7		
	住居-105	プライムメゾン恵比寿	—	—	—	—	1	99.0	45	0.7		
	住居-106	エステイメゾン芝浦	—	—	—	—	1	95.8	0	0.0		
	住居 小計			91	96.3	4,990	89.3	100	96.7	5,570	90.8	
	その他信託不動産(商業施設)	商業-1	浜松プラザ	4	100.0	109	2.0	4	100.0	100	1.6	
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	24	0.4	—	—	0	0.0	
		商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	182	3.3	3	100.0	182	3.0	
		商業-4	b-town南青山	1	92.3	33	0.6	1	100.0	32	0.5	
		商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	0.9	1	100.0	48	0.8	
		商業-7	b-toss池袋	1	100.0	60	1.1	1	100.0	64	1.1	
		商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	86	1.6	1	100.0	80	1.3	
		商業-9	バルプラザジョッピンクセンター	1	100.0	55	1.0	1	100.0	54	0.9	
		その他信託不動産(商業施設) 小計			13	99.9	600	10.7	12	100.0	564	9.2
		合計			104	97.1	5,591	100.0	112	97.4	6,134	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借入者の数(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、第三者に転賃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借入者をいいます。
(注2)借入者が転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転賃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、転賃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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27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	71,609,500	71,609,500	—

(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27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
マスト博多他5物件 (福岡県福岡市他)	共用部照明器具LED化工事	自 平成27年 4月 至 平成27年 4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27年 4月 至 平成27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153百万円であり、当期費用に区分された修繕費165百万円と合わせて318百万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)
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡)	屋上防水工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	27
エステメゾン白金台 (東京都品川区)	共用部リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成27年 3月	24
エステメゾン大島他5物件 (東京都江東区他)	共用部照明器具LED化工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	19
エステメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器交換工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	11
その他			69
合計			153

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日	自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日	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
当期首積立金残高	88	70	76	34	101
当期積立額	31	50	15	75	27
当期積立金取崩額	49	44	57	8	83
次期繰越額	70	76	34	101	45

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18期	第19期
(a) 資産運用報酬	360,826	417,097
(b) 資産保管手数料	13,752	14,751
(c) 一般事務委託手数料	31,116	33,940
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	8,000	9,300
(f) その他の費用	149,812	158,308
合計	567,107	636,999

(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18期 132,780千円、第19期 90,240千円、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19期 9,600千円あります。

2. 借入状況

平成27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	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	5月1日	4,350	—						
株式会社みずほ銀行	平成26年	—	500	0.33261%	平成27年 8月31日				
株式会社三井住友銀行	11月4日	—	500						
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				
株式会社三井住友銀行		—	950						
小計			8,700	3,850					
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	2,000	1.57000%	平成28年 2月29日 (注2)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		425	425					
	株式会社三井住友銀行		425	425					
	農林中央金庫	平成23年 7月29日	1,500	—	1.15900%	平成27年 2月27日			
	株式会社みずほ銀行		500	—					
	株式会社三井住友銀行		500	—					
	株式会社りそな銀行	平成24年 2月1日	950	—	0.99850%	平成27年 2月27日			
	株式会社池田泉州銀行		500	—					
	株式会社静岡銀行		500	—					
	株式会社七十七銀行		500	—					
	信金中央金庫	—	500	—	—	—			
株式会社広島銀行	500		—						
株式会社みずほ銀行	700		—						

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		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行	500	500	1.19475%	平成29年 2月28日		(注5)		
	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	1.15475%	平成31年 2月28日		(注4)		
	株式会社日本政策投資銀行	941	941						
	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	2,352	2,352	0.95750%	平成29年 8月31日		(注3)		
	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	750	750	0.89900%	平成31年 2月28日		(注3)		
	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						
	株式会社みずほ銀行	400	400	1.02225%	平成32年 2月28日		期限一括	(注4)	
	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	0.75600%	平成30年 2月28日			(注3)	
株式会社七十七銀行	500	500							
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	0.65475%	平成29年 2月28日			(注3)		
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	500							
株式会社あおぞら銀行	200	200							
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	1.17200%	平成32年 8月31日			(注4)		
株式会社あおぞら銀行	1,000	1,000							
株式会社みずほ銀行	500	500							
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	0.58920%	平成30年 8月31日			(注4)		
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							

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26年 1月31日	300	300	1.17350%	平成34年 2月28日		(注3)	
	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	1.11000%	平成34年 2月28日			(注4)	
	株式会社みずほ銀行	400	400						
	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	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	0.95225%	平成33年 2月26日			(注4)	
	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						
	株式会社静岡銀行	500	500						
	信金中央金庫	500	500						
	株式会社福岡銀行	500	500						
	株式会社みずほ銀行	300	300	0.97300%	平成33年 2月26日			(注3)	
	株式会社三井住友銀行	300	300						
	株式会社みずほ銀行	2,500	2,500						
	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	0.96475%	平成34年 8月31日		期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2,450	2,450						
	株式会社みずほ銀行	1,950	1,950	0.83600%	平成33年 8月31日			(注3)	
株式会社三井住友銀行	—	800							
株式会社三井住友銀行	—	800	0.33036%	平成28年 2月29日 (注2)			(注3)		
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,200							
株式会社あおぞら銀行	—	200	0.86650%	平成35年 2月28日			(注4)		
株式会社池田泉州銀行	—	200							
株式会社静岡銀行	—	200							
株式会社七十七銀行	—	200							
信金中央金庫	—	200							
農林中央金庫	—	500							
株式会社広島銀行	—	200							
株式会社福岡銀行	—	700							
株式会社みずほ銀行	—	1,000							
みずほ信託銀行株式会社	—	800							
株式会社三井住友銀行	—	600							
三井住友信託銀行株式会社	—	300							
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	800							
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	500							
株式会社山口銀行	—	200							
株式会社りそな銀行	—	500							
株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2月27日	—	1,000	0.85250%	平成35年 2月28日				
農林中央金庫	平成27年 2月27日	—	800	0.73975%	平成34年 2月28日			(注4)	
株式会社福岡銀行		—	500						
株式会社みずほ銀行		—	500						
株式会社三井住友銀行		—	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	300						
株式会社りそな銀行	—	750							

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
株式会社静岡銀行	—	500							
株式会社七十七銀行	—	500							
信金中央金庫	—	500							
農林中央金庫	—	500							
株式会社広島銀行	—	500							
株式会社みずほ銀行	—	600							
株式会社三井住友銀行	—	300							
小 計		69,259	80,759						
合 計		77,959	84,609						

(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、小数点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、不動産信託受益権の取得資金等です。
 (注4) 資金使途は、既存借入金の返済です。
 (注5) 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過格機関投資家限定)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。

■ 期中の売買状況

1.不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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)	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-98	プライムメゾン森下	平成26年11月 4日	1,720	—	—	—	—
	住居-99	プライムメゾン品川	平成26年11月 4日	1,680	—	—	—	—
	住居-100	プライムメゾン大通公園	平成26年11月 4日	2,660	—	—	—	—
	住居-101	プライムメゾン南2条	平成26年11月 4日	1,470	—	—	—	—
	住居-102	プライムメゾン鴨々川	平成26年11月 4日	970	—	—	—	—
	住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	平成26年11月 4日	2,230	—	—	—	—
	住居-104	マストライフ八広	平成26年11月 4日	1,670	—	—	—	—
	住居-105	プライムメゾン恵比寿	平成27年 1月15日	3,585	—	—	—	—
	住居-106	エステメゾン芝浦	平成27年 3月31日	2,730	—	—	—	—
	その他(商業施設不動産)	商業-2	b-town神宮前II	—	—	平成26年10月 3日	1,200	1,013
合 計				18,715		1,200	1,013	152

(注) 「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。

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-98	プライムメゾン森下	平成26年11月 4日	信託受益権	1,720	1,770	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 9月 1日
	住居-99	プライムメゾン品川	平成26年11月 4日	信託受益権	1,680	1,700	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 9月 1日
	住居-100	プライムメゾン大通公園	平成26年11月 4日	信託受益権	2,660	2,830	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 9月 1日
	住居-101	プライムメゾン南2条	平成26年11月 4日	信託受益権	1,470	1,670	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 9月 1日
	住居-102	プライムメゾン鴨々川	平成26年11月 4日	信託受益権	970	1,100	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 9月 1日
	住居-103	プライムメゾンセントラル パーク	平成26年11月 4日	信託受益権	2,230	2,272	株式会社 立地評価研究所	平成26年 9月 1日
	住居-104	マストライフ八広	平成26年11月 4日	信託受益権	1,670	1,710	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 9月 1日
	住居-105	プライムメゾン恵比寿	平成27年 1月15日	信託受益権	3,585	3,820	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1日
	住居-106	エステメゾン芝浦	平成27年 3月31日	信託受益権	2,730	2,780	株式会社 中央不動産鑑定所	平成27年 3月 1日
	譲 渡	商業-2	b-town神宮前II	平成26年10月 3日	信託受益権	1,200	983	森井総合鑑定 株式会社

(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。

(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3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	18,715,000千円	1,200,000千円
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	13,200,000千円(70.5%)	—
積和不動産株式会社	1,670,000千円(8.9%)	—
合 計	14,870,000千円(79.5%)	—

(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	415,728	積和不動産株式会社	195,640	47.1
		積和不動産中部株式会社	45,757	11.0
		積和不動産関西株式会社	25,391	6.1
		積和不動産九州株式会社	16,285	3.9
仲介手数料	132,524	積和不動産株式会社	78,684	59.4
		積和不動産中部株式会社	5,855	4.4
		積和不動産関西株式会社	5,308	4.0
		積和不動産九州株式会社	1,120	0.8

(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。

■ 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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成26年10月15日	新投資口引受契約及びグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約締結の件	新投資口の追加発行及び売出しに関し、新投資口引受契約を共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社と、グリーンシュエーションに係る新投資口買取契約を事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社とそれぞれ平成26年10月15日付で、積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社とともに、締結しました。

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26年9月30日)	当 期 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,595,652	2,941,105
信託現金及び信託預金	4,769,531	5,128,664
営業未収入金	145,036	177,233
前払費用	137,101	139,619
繰延税金資産	99	132
未収消費税等	69,086	39,852
その他	912	392
貸倒引当金	△1,681	△1,965
流動資産合計	8,715,737	8,425,035
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	82,643,364	91,755,319
減価償却累計額	△10,188,991	△11,426,535
信託建物(純額)	72,454,373	80,328,783
信託構築物	594,179	709,720
減価償却累計額	△141,133	△161,054
信託構築物(純額)	453,045	548,666
信託機械及び装置	1,292,569	1,733,045
減価償却累計額	△321,942	△381,382
信託機械及び装置(純額)	970,626	1,351,662
信託工具、器具及び備品	102,935	135,744
減価償却累計額	△44,439	△51,990
信託工具、器具及び備品(純額)	58,496	83,753
信託土地	93,263,002	102,216,751
有形固定資産合計	167,199,543	184,529,619
無形固定資産		
信託借地権	154,055	152,037
商標権	—	865
その他	1,164	535
無形固定資産合計	155,220	153,438
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,682	235,667
長期前払費用	341,576	417,468
その他	120,354	125,152
投資その他の資産合計	697,613	778,288
固定資産合計	168,052,377	185,461,345
繰延資産		
投資法人債発行費	89,884	82,379
投資口交付費	34,991	67,202
繰延資産合計	124,876	149,582
資産合計	176,892,990	194,035,963

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成26年9月30日)	当 期 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	289,892	413,818
短期借入金	8,700,000	3,850,000
1年内返済予定の長期借入金	6,650,000	5,650,000
未払金	446,304	538,448
未払費用	64,192	58,090
未払法人税等	2,079	2,545
前受金	303,927	286,678
その他	12,782	13,128
流動負債合計	16,469,179	10,812,711
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	62,609,500	75,109,500
信託預り敷金及び保証金	2,303,807	2,385,824
固定負債合計	79,413,307	91,995,324
負債合計	95,882,486	102,808,035
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	79,059,711	88,925,149
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,950,792	2,302,778
剰余金合計	1,950,792	2,302,778
投資主資本合計	81,010,504	91,227,928
純資産合計	※1 81,010,504	91,227,928
負債純資産合計	176,892,990	194,035,963

Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考) (自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)	当期 (自 平成26年10月 1日 至 平成27年 3月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	5,591,570	6,134,681
不動産等売却益	※2	—	152,133
営業収益合計		5,591,570	6,286,815
営業費用			
貸貸事業費用	※1	2,560,551	2,835,075
資産運用報酬		360,826	417,097
資産保管手数料		13,752	14,751
一般事務委託手数料		31,116	33,940
役員報酬		3,600	3,600
貸倒引当金繰入額		1,387	467
その他営業費用		156,425	167,141
営業費用合計		3,127,659	3,472,074
営業利益		2,463,911	2,814,740
営業外収益			
受取利息		770	863
未払分配金戻入		220	226
還付加算金		12	39
その他		160	—
営業外収益合計		1,163	1,129
営業外費用			
支払利息		390,802	371,253
投資法人債利息		45,969	56,058
投資法人債発行費償却		6,491	7,505
融資関連費用		62,645	62,345
投資口交付費償却		6,113	13,547
その他		93	108
営業外費用合計		512,115	510,820
経常利益		1,952,959	2,305,049
税引前当期純利益		1,952,959	2,305,049
法人税、住民税及び事業税		2,236	2,721
法人税等調整額		△15	△33
法人税等合計		2,220	2,687
当期純利益		1,950,739	2,302,362
前期繰越利益		53	416
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,950,792	2,302,778

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)(ご参考)

(単位:千円)

	出資総額	投資主資本		投資主資本合計	純資産合計
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	68,294,216	1,765,604	1,765,604	70,059,821	70,059,821
当期変動額					
新投資口の発行	10,765,494			10,765,494	10,765,494
剰余金の配当		△1,765,550	△1,765,550	△1,765,550	△1,765,550
当期純利益		1,950,739	1,950,739	1,950,739	1,950,739
当期変動額合計	10,765,494	185,188	185,188	10,950,682	10,950,682
当期末残高	79,059,711	1,950,792	1,950,792	81,010,504	81,010,504

当期(自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	出資総額	投資主資本		投資主資本合計	純資産合計
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	79,059,711	1,950,792	1,950,792	81,010,504	81,010,504
当期変動額					
新投資口の発行	9,865,438			9,865,438	9,865,438
剰余金の配当		△1,950,376	△1,950,376	△1,950,376	△1,950,376
当期純利益		2,302,362	2,302,362	2,302,362	2,302,362
当期変動額合計	9,865,438	351,985	351,985	10,217,424	10,217,424
当期末残高	88,925,149	2,302,778	2,302,778	91,227,928	91,227,928

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26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日	当 期 自 平成26年10月 1日 至 平成27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 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15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 3～36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。
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55,017千円です。	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17,432千円です。
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。

期 別	前 期(ご参考) 自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日	当 期 自 平成26年10月 1日 至 平成27年 3月31日
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26年9月30日)	当 期 (平成27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26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日		当期 自 平成26年10月 1日 至 平成27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		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	5,386,820	賃貸料収入	5,911,526
その他賃貸事業収入	204,749	その他賃貸事業収入	223,154
不動産賃貸事業収益合計	5,591,570	不動産賃貸事業収益合計	6,134,681
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		賃貸事業費用	
管理業務費	496,630	管理業務費	559,345
水道光熱費	111,148	水道光熱費	123,823
保険料	6,448	保険料	6,670
修繕費	135,879	修繕費	165,718
固定資産税等	288,457	固定資産税等	287,329
信託報酬	45,038	信託報酬	45,247
その他賃貸事業費用	224,210	その他賃貸事業費用	277,351
減価償却費	1,252,737	減価償却費	1,369,589
不動産賃貸事業費用合計	2,560,551	不動産賃貸事業費用合計	2,835,075
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	3,031,018	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	3,299,606
		※2.不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	
		b-town神宮前Ⅱ	
		不動産等売却収入	1,200,000
		不動産等売却原価	1,013,276
		その他売却費用	34,590
		不動産等売却益	152,133

【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26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日		当期 自 平成26年10月 1日 至 平成27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	915,240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26年9月30日)		当期 (平成27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	3,675	信託借地権償却額	4,129
未払事業税損金不算入額	99	貸倒引当金繰入超過額	427
繰延税金資産小計	3,775	未払事業税損金不算入額	132
評価性引当額	△3,675	繰延税金資産小計	4,689
繰延税金資産合計	99	評価性引当額	△4,557
(繰延税金資産の純額)	99	繰延税金資産合計	132
		(繰延税金資産の純額)	132
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	34.16	法定実効税率	34.15
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△34.11	支払分配金の損金算入額	△32.96
その他	0.06	圧縮積立金繰入額	△1.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	その他	0.09
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12
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26年3月31日に公布された「地方税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方税法」が創設され、地方税の一部が国税化されたことに伴い、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27年3月期(第19期)以降において解消が見込まれる一時差異について、34.15%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。		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27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27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27年9月期(第20期)以降において解消が見込まれる一時差異について、32.31%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26年4月1日 至 平成26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26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	3,595,652	3,595,652	—
(2)信託現金及び信託預金	4,769,531	4,769,531	—
(3)営業未収入金	145,036	145,036	—
貸倒引当金	△1,681	△1,681	—
	143,354	143,354	—
資産計	8,508,538	8,508,538	—
(4)営業未払金	289,892	289,892	—
(5)短期借入金	8,700,000	8,700,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	6,650,000	6,654,571	4,571
(7)投資法人債	14,500,000	14,141,843	△358,156
(8)長期借入金	62,609,500	62,576,856	△32,643
負債計	92,749,392	92,363,163	△386,229
(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	63,909,500	57,259,500	※	—

※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	3,595,652	—	—
(2)信託現金及び信託預金	4,769,531	—	—
(3)営業未収入金	145,036	—	—
資産計	8,510,220	—	—

(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	8,700,000	—	—
(2)投資法人債	—	6,500,000	8,000,000
(3)長期借入金	6,650,000	28,037,000	34,572,500
負債計	15,350,000	34,537,000	42,572,500

(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	235,682
(2)信託預り敷金及び保証金	2,303,807

(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26年10月1日 至 平成27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たため、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	2,941,105	2,941,105	—
(2)信託現金及び信託預金	5,128,664	5,128,664	—
(3)営業未収入金	177,233	177,233	—
貸倒引当金	△1,965	△1,965	—
	175,268	175,268	—
資産計	8,245,038	8,245,038	—
(4)営業未払金	413,818	413,818	—
(5)短期借入金	3,850,000	3,850,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	5,650,000	5,681,529	31,529
(7)投資法人債	14,500,000	14,314,837	△185,162
(8)長期借入金	75,109,500	75,127,767	18,267
負債計	99,523,318	99,387,952	△135,365
(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	2,941,105	—	—
(2)信託現金及び信託預金	5,128,664	—	—
(3)営業未収入金	177,233	—	—
資産計	8,247,003	—	—

(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	3,850,000	—	—
(2)投資法人債	—	8,500,000	6,000,000
(3)長期借入金	5,650,000	31,979,500	43,130,000
負債計	9,500,000	40,479,500	49,130,000

(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	235,667
(2)信託預り敷金及び保証金	2,385,824

(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26年4月1日 至 平成26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26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26年4月1日から平成26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3,031,018千円です。

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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
148,249,019	19,104,717	167,353,736	173,301,700

(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4物件取得(20,288,623千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(1,252,737千円)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26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26年10月1日 至 平成27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27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26年10月1日から平成27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3,299,606千円です。

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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
167,353,736	17,328,049	184,681,786	194,662,100

(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9物件取得(19,557,719千円)によるものであり、主な減少額は、b-town神宮前Ⅱの売却(1,013,276千円)及び減価償却費(1,369,589千円)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26年4月1日 至 平成26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	4.26	信託受益権の取得	1,755,000	—	—
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	4,799
				賃貸事業収入	15,153	—	—
				管理委託料	158,466	営業未払金	122,973
				仲介手数料	62,892		
				修繕工事等	73,465		
その他賃貸費用	84,282	—	—				
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	3,760,000	—	—
				敷金の預り	28,807	信託預り敷金 及び保証金	37,407
				賃貸事業収入	152,560	—	—
				管理委託料	42,751	営業未払金	16,114
				仲介手数料	8,936		
修繕工事等	17,208						
その他賃貸費用	13,583	—	—				
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	25,145	営業未払金	17,943
				仲介手数料	6,567		
				修繕工事等	21,910		
				その他賃貸費用	14,594		
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	11,291	営業未払金	10,351
				仲介手数料	131		
				修繕工事等	17,142		
その他賃貸費用	3,197	—	—				
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.66	投資口交付費の支出	1,249	—	—
				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	31,356	前払費用	4,481
				一般事務委託手数料等	35,199	長期前払費用	2,240
				—	未払金	29,765	
				その他営業外費用	—	前払費用	5,441
				—	長期前払費用	22,179	
				支払利息	18,532	未払費用	3,237
長期借入金の借入	—	長期借入金	5,230,000				
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	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26年10月1日 至 平成27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	13,200,000	—	—
				敷金預り	279	信託預り敷金 及び保証金	279
				賃貸事業収入	899	—	—
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	1,670,000	—	—
				敷金の預り	13,765	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	58,900	—	—
				管理委託料	195,640	営業未払金	186,537
				仲介手数料	78,684		
				修繕工事等	94,912		
				その他賃貸費用	120,271		
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	37,407
				賃貸事業収入	174,363	—	—
				管理委託料	45,757	営業未払金	33,146
				仲介手数料	5,855		
				修繕工事等	40,790		
その他賃貸費用	8,798						
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	25,391	営業未払金	19,250
				仲介手数料	5,308		
				修繕工事等	18,894		
				その他賃貸費用	14,655		
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	16,285	営業未払金	13,062
				仲介手数料	1,120		
				修繕工事等	19,565		
その他賃貸費用	4,964						
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	2.03	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	29,712	前払費用	4,381
				一般事務委託手数料等	35,225	未払金	31,780
				その他営業外費用	6,404	前払費用	6,313
					—	長期前払費用	25,366
				支払利息	18,280	未払費用	3,062
長期借入金の借入	800,000	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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期(ご参考) 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日	当 期 自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 3 月31日
1口当たり純資産額	88,512円	1口当たり純資産額 89,605円
1口当たり当期純利益	2,163円	1口当たり当期純利益 2,289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	期 別	前 期(ご参考) 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日	当 期 自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 3 月31日
	当期純利益(千円)		1,950,739
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)		1,950,739	2,302,362
期中平均投資口数(口)		901,478	1,005,513

VI. 金銭の分配に係る計算書

〔重要な後発事象に関する注記〕

	前 期(ご参考) 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日	当 期 自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 3 月31日
<p>新投資口の発行</p> <p>平成26年10月3日及び同年10月15日開催の役員会において、特定資産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、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年10月22日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は88,455,230,145円、発行済投資口数の総数は1,013,210口となっています。</p> <p>また、第三者割当による新投資口については、平成26年11月12日に割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,900口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月18日に払込を予定しています。</p> <p>〔公募による投資口の発行〕(一般募集)</p> <p>発行投資口数 : 97,970口 発行価格 : 1口当たり99,157円 発行価格の総額 : 9,714,411,290円 払込金額(発行価額) : 1口当たり95,902円 払込金額(発行価額)の総額 : 9,395,518,940円 払込期日 : 平成26年10月22日 分配金起算日 : 平成26年10月1日</p> <p>〔第三者割当による投資口の発行〕</p> <p>発行投資口数 : 4,900口 払込金額(発行価額) : 1口当たり95,902円 払込金額(発行価額)の総額 : 469,919,800円 払込期日 : 平成26年11月18日 分配金起算日 : 平成26年10月1日 割当先 : みずほ証券株式会社</p>		

(単位:円)

項 目	期 別	当 期
	前 期(ご参考) 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
I 当期末処分利益	1,950,792,909	2,302,778,596
II 分配金の額	1,950,376,440	2,224,570,350
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,131)	(2,185)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	77,988,021
IV 次期繰越利益	416,469	220,225
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、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1,950,376,440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2,224,570,350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27年5月18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
業務執行社員 公認会計士 竹内和俊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 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26年10月1日から平成27年3月31日までの第19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)

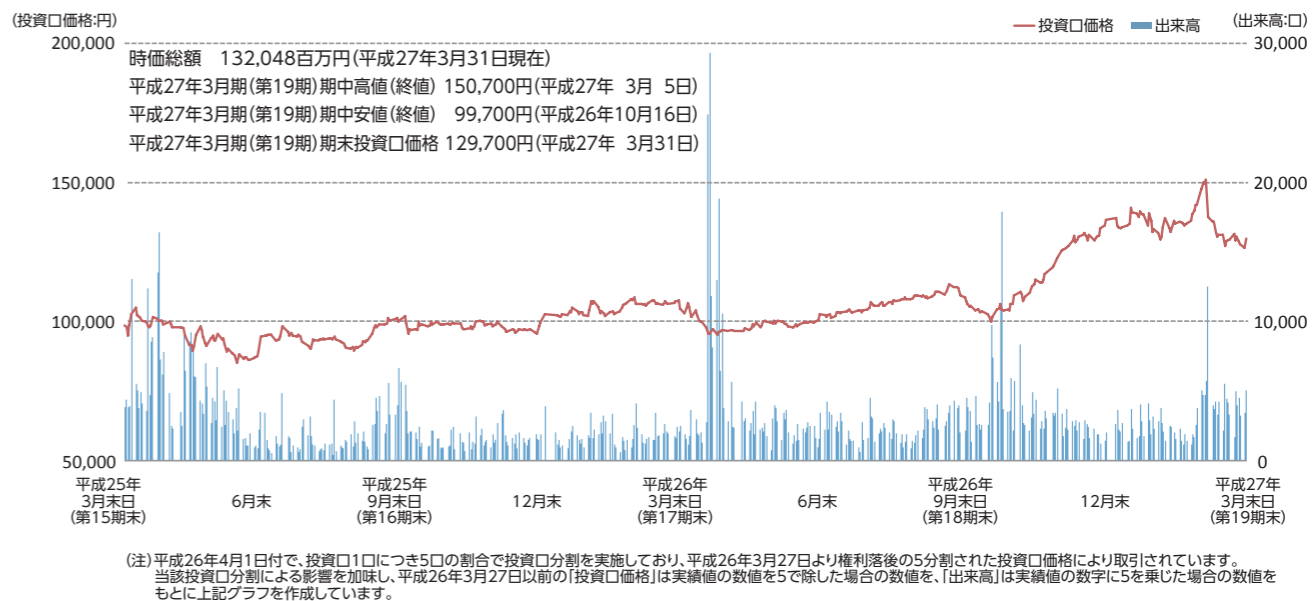
(単位:千円)

	前 期 (自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)	当 期 (自 平成26年10月 1日 至 平成27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	1,952,959	2,305,049
減価償却費	1,253,358	1,370,428
投資法人債発行費償却	6,491	7,505
投資口交付費償却	6,113	13,547
貸倒引当金の増減額(△は減少)	811	283
受取利息	△770	△863
支払利息	436,771	427,312
営業未収入金の増減額(△は増加)	14,550	△32,197
前払費用の増減額(△は増加)	△17,820	16,166
未収消費税等の増減額(△は増加)	△55,600	29,234
営業未払金の増減額(△は減少)	△9,730	104,169
未払金の増減額(△は減少)	46,905	64,100
前受金の増減額(△は減少)	45,588	△17,248
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,013,276
長期前払費用の増減額(△は増加)	△44,472	△94,576
その他	△17,565	639
小計	3,617,591	5,206,827
利息の受取額	770	863
利息の支払額	△442,406	△433,413
法人税等の支払額	△2,161	△2,255
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,173,793	4,772,022
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	△20,382,717	△19,664,034
無形固定資産の取得による支出	—	△1,084
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	505,853	257,606
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△169,690	△175,589
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△4,904	△4,782
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,051,459	△19,587,884
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	8,700,000	3,850,000
短期借入金の返済による支出	△3,300,000	△8,700,000
長期借入れによる収入	9,800,000	18,150,000
長期借入金の返済による支出	△9,509,000	△6,650,000
投資法人債の発行による収入	2,976,428	—
投資口の発行による収入	10,724,389	9,819,679
分配金の支払額	△1,765,719	△1,949,232
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,626,098	14,520,447
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	748,432	△295,414
現金及び現金同等物の期首残高	7,616,751	8,365,184
現金及び現金同等物の期末残高	※ 8,365,184	8,069,769

(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

直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成25年3月末日～平成27年3月末日)



〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	期別	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27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 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
※.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26年9月30日現在)	(単位:千円) (平成27年3月31日現在)
現金及び預金	3,595,652	2,941,105
信託現金及び信託預金	4,769,531	5,128,664
現金及び現金同等物	8,365,184	8,069,769

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

NISA口座でご所有の上場株式の配当金等(投資口の分配金を含みます。)*について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受け取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要なお手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。

上場株式等の配当等に係る10%(所得税7%、住民税3%)軽減税率の廃止について

平成26年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**
 また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。
 そのため、株式等の配当等(投資口の分配金を含みます。以下同じです。)*もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

配当等の支払開始日	上場株式等の配当等の税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% 所得税(15%) + 復興特別所得税(0.315%)※ 住民税(5%)
平成50年1月1日～	20% 所得税(15%) + 復興特別所得税(0.315%)※ 住民税(5%)

※所得税率15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

<上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

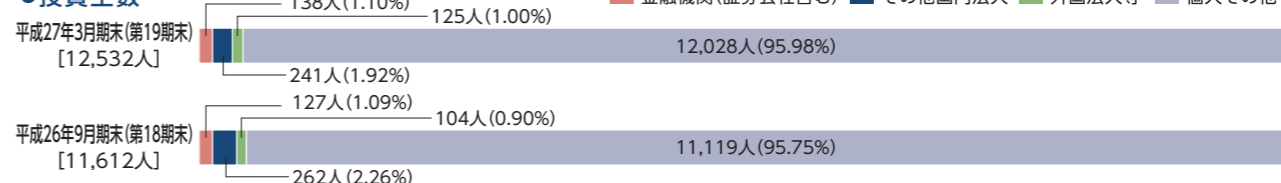
- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20% + 復興特別所得税0.42%*)となります。
*所得税率20% × 復興特別所得税率2.1% = 0.42%
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

<「復興特別所得税」に係るご留意事項>

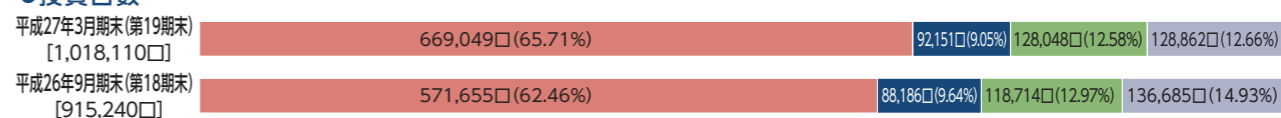
- 所得税が非課税または免税となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 配当等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等へお問い合わせください。
- その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

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	お取引の証券会社になります。		
電話お問い合わせ先	お取引の証券会社になります。		
お取扱店	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 ○電話お問い合わせ先/0120-288-324(フリーダイヤル) ○お取扱店/みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店、みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店		
ご注意	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、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行又はみずほ証券の各支店窓口にてお受取りください。 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宛にお願いいたします。		

(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、お早めにお受取りください。