



積水ハウス・レジデンシャル投資法人

SEKISUI HOUSE RESIDENTIAL INVESTMENT CORPORATION



第23期

決算・運用状況のご報告 資産運用報告

自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日



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

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

スマートフォン用
トップページ画面

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




積水ハウス・レジデンシャル投資法人

東京都港区南青山三丁目1番31号

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

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

積水ハウスが単独スポンサーへ

平成29年3月29日付で、共同スポンサーであったスプリング・インベストメントが保有する本資産運用会社の株式(25%)を積水ハウスが取得し、単独スポンサー体制へ移行しました。

本資産運用会社 (平成29年3月29日付で商号変更)



積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

(旧商号:積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)

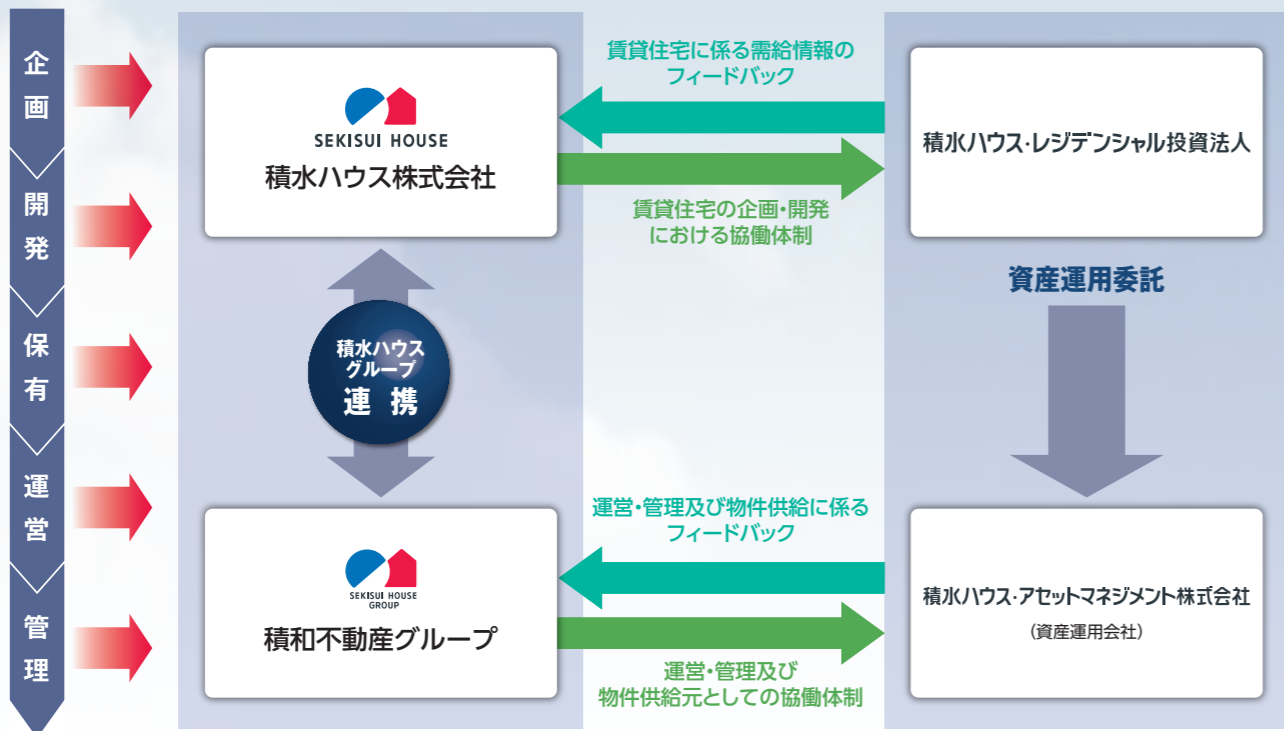
本投資法人 (平成29年6月7日付で商号変更)



積水ハウス・レジデンシャル投資法人

(旧商号:積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人)

新体制移行後も、積水ハウスグループとの協働により、継続的な外部成長及び着実な内部成長を実現し、投資主利益の最大化を目指します。



平成29年3月期(第23期)のtopics

運用資産の入替えを実施

平成29年1月31日付 譲渡資産
エスティメゾン八千代緑が丘



千葉県八千代市所在
(東京圏その他都市部)

築19年
(譲渡日時点)

平成29年3月17日付 取得資産
エスティメゾン森下



東京都墨田区所在
(東京圏主要都市部)

築0.2年
(平成29年5月12日(決算公表日)時点)

入替え

譲渡価格	1,250百万円
鑑定評価額	1,180百万円(平成28年9月期末(第22期末)時点)
実績NOI利回り	(償却前)4.6% (償却後)3.3%

譲渡益 **32**百万円 (譲渡諸経費控除後) 譲渡益の一部を平成29年3月期(第23期)に圧縮積立金として内部留保

取得価格	628百万円
鑑定評価額	636百万円(取得時鑑定評価額)
鑑定NOI利回り	(償却前)4.6% (償却後)3.6%

稼働率 **100.0%** (平成29年4月末日時点) 建物竣工前に不動産売買契約を締結。取得後、早期にリースアップを実現

運用資産の入替えの意義



(注1) 上記「実績NOI利回り(償却前)」は2016年9月期(第22期)の実績NOIに基づき、「実績NOI利回り(償却後)」は減価償却費控除後の同決算期実績NOIに基づき、取得価格に対する年間利回りを算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定NOI利回り(償却前)」は不動産鑑定評価書上の直接還元法に基づく鑑定NOIに基づき、「鑑定NOI利回り(償却後)」は想定減価償却費控除後の鑑定NOIに基づき、取得価格に対する年間利回りを算出し、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注2) 上記「東京圏主要都市部への投資比率」は、入替え前後における当該投資エリアに区分される住居ポートフォリオに係る取得価格の合計を住居ポートフォリオ全体の取得価格の合計で除して算出した比率を小数第二位を四捨五入して記載しています。また、「住居平均築年数」は、入替え前後における住居ポートフォリオ全体の平成29年5月12日(決算公表日)時点を基準日とした平均築年数を、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

投資主の皆様へ



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

南 修

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
ここに、積水ハウス・レジデンシャル投資法人の平成29年3月期(第23期)の運用状況をご報告申し上げます。

本年6月7日開催の第8回投資主総会での承認を経て、本投資法人は同日付で、商号をこれまでの「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」から「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと変更いたしました。これは本年3月に、本投資法人の資産運用会社の共同株主であった株式会社スプリング・インベストメントが、その保有する株式の全てを、資産運用会社の親会社である積水ハウス株式会社に譲渡したことによるものです。また、これに伴い資産運用会社も、本年3月より商号を「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に変更しております。本投資法人はこれまで、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して運用してまいりました。今般、積水ハウス株式会社が単独スポンサーとなったことで、これまで以上に積水ハウスグループとの協働関係の深化を図り、継続的な外部成長、着実な内部成長及びこれらを支える安定的な財務基盤の強化を推進してまいります。

当期は、平成28年10月に実施した公募増資により調達した資金で、積水ハウス株式会社より「プライムメゾン白金高輪」及び「プライムメゾン市谷山伏町」の住居2物件を同年11月に取得しました。この公募増資を契機に、平成28年5月に公表した新たなステージにおける成長戦略フェーズⅢを積極的に展開し、外部成長戦略の施策の一つである「物件入れによる収益性及びポートフォリオの質的向上」を実現すべく、平成29年1月に「エスティメゾン八千代緑が丘」を譲渡し、その後同年3月に「エスティメゾン森下」を取得しました。

上記の結果、当期末の保有物件数は113物件となり、資産規模は2,069億円、ポートフォリオ全体に占める住居比率は98.2%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97.8%、期中平均稼働率は97.1%と前期を上回る高い水準となりました。

財務面においては、平成28年10月に2年ぶりに実施した前述の公募増資を通じて9,708百万円を調達しました。当該公募増資の実施により安定的な財務基盤がより一層強化され、LTV水準の引下げや借入余力の拡大につながったほか、時価総額が拡大したことで投資口流動性の向上も期待されます。既存借入金についても、平成28年12月及び平成29年3月に2度に亘り総額30億円の期限前返済を実施するとともに、平成29年2月に返済期日が到来した総額95億円のリファイナンスを実施し、借入期間の長期化、借入金利の固定化及び返済期日の分散化を推進しました。また、公募増資に併せて機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、100億円を極度額としたコミットメントライン契約も平成28年10月に締結しました。

これらの取組みの結果、当期の業績は、営業収益が6,919百万円、営業利益が3,060百万円、当期純利益が2,501百万円、当期の1口当たり分配金は2,234円となりました。

今後も、分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を図り、投資主利益の最大化に尽力してまいりますので、投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

CONTENTS

- 1 平成29年3月期(第23期)のtopics
- 2 投資主の皆様へ
- 3 決算ハイライト
- 4 積水ハウスグループの総合力を活用した着実な成長
- 6 ポートフォリオマネジメント
- 8 財務基盤の更なる強化
- 10 CSR・環境活動への取組み実例

- 11 IR活動の実績とIRツールのご紹介
- 12 主な保有物件
- 14 投資法人の概要
- 15 資産運用会社の概要
- 16 FINANCIAL SECTION
 - I. 資産運用報告
 - II. 貸借対照表
 - III. 損益計算書
 - IV. 投資主資本等変動計算書
 - V. 注記表
 - VI. 金銭の分配に係る計算書
 - VII. 会計監査人の監査報告書
 - VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 57 投資主インフォメーション

決算ハイライト

1口当たり分配金について

確定分配金

平成29年3月期(第23期) 1口当たり分配金 **2,234円**

予想分配金

平成29年9月期(第24期) 1口当たり分配金 **2,200円** (予想)

平成30年3月期(第25期) 1口当たり分配金 **2,220円** (予想)

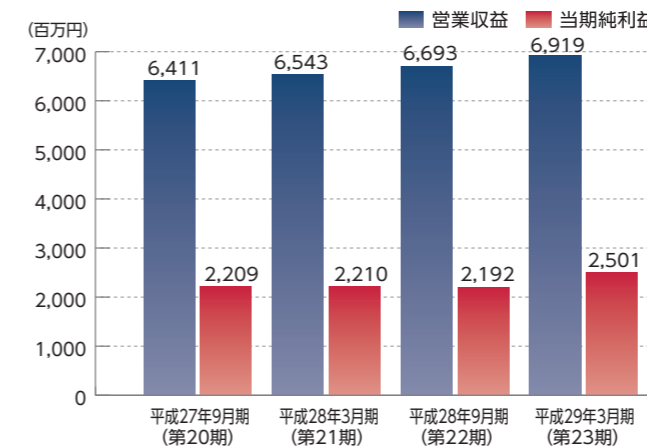
決算・分配状況

決算年月	平成27年9月期	平成28年3月期	平成28年9月期	平成29年3月期	平成29年9月期	平成30年3月期
期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期(予想)	第25期(予想)
営業収益(百万円)	6,411	6,543	6,693	6,919	6,896	6,938
営業利益(百万円)	2,743	2,741	2,739	3,060	2,974	2,989
経常利益(百万円)	2,211	2,214	2,193	2,502	2,434	2,456
当期純利益(百万円)	2,209	2,210	2,192	2,501	2,432	2,454
圧縮積立金繰入額(百万円)	49	47	8	31	-	-
1口当たり分配金(円)	2,122	2,125	2,145	2,234	2,200	2,220

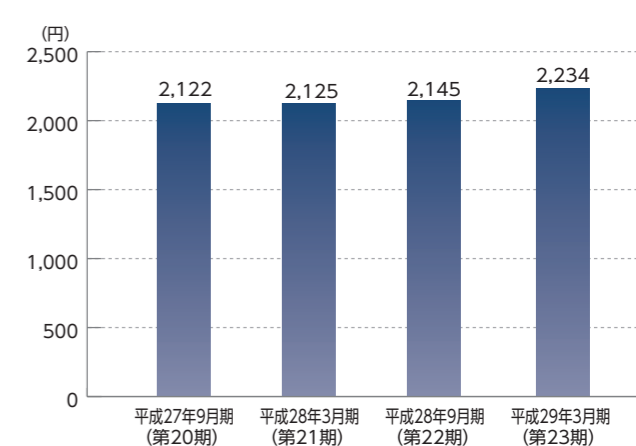
(注1)「平成29年9月期(第24期(予想))」及び「平成30年3月期(第25期(予想))」の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成29年5月12日(決算公表日)現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、圧縮積立金繰入額及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。
(注2)「平成27年9月期(第20期)」、「平成28年3月期(第21期)」、「平成28年9月期(第22期)」及び「平成29年3月期(第23期)」の「1口当たり分配金」は、各期の当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として、それぞれ49百万円、47百万円、8百万円及び31百万円を控除した金額を各期末の発行済投資口の総口数で除して算定しています。

運用成績の推移

● 営業収益・当期純利益



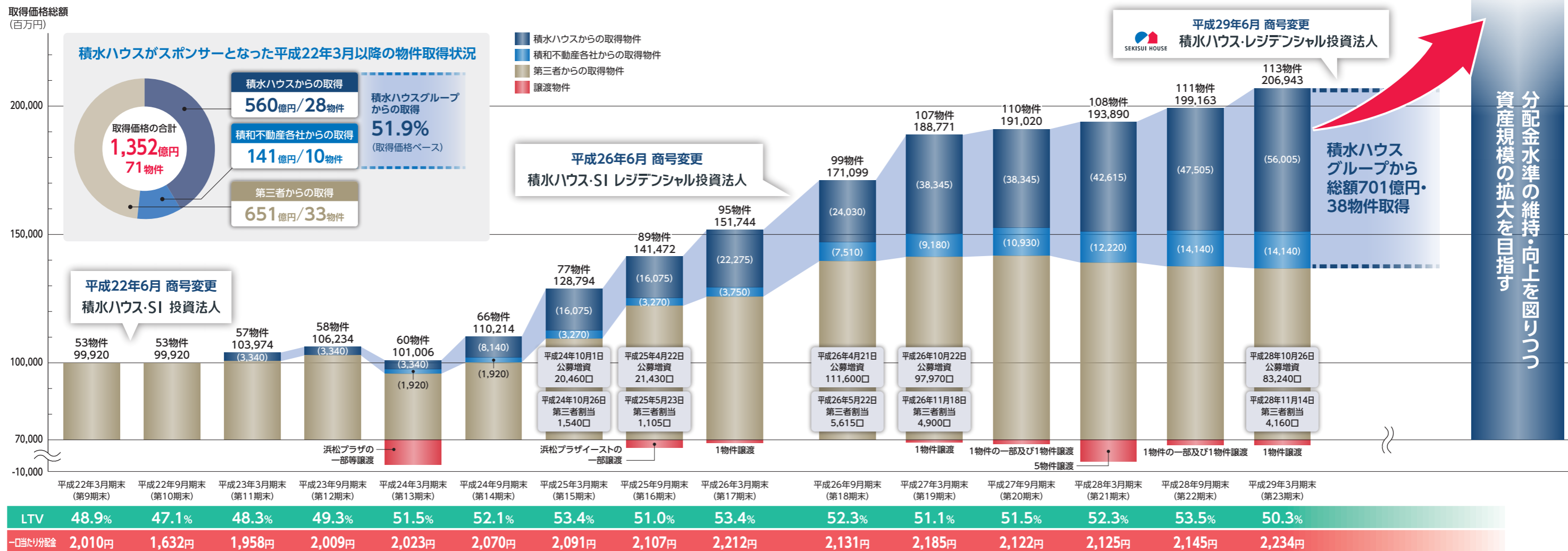
● 1口当たり分配金



積水ハウスグループの総合力を活用した着実な成長

積水ハウスをメインスポンサーとする共同スポンサー体制 による運用

積水ハウス単独スポンサー体制に移行



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

資産運用会社も参加する物件企画会議を経て、積水ハウスが開発する「プライムメゾン」等 — 14物件中13物件が東京圏主要都市部(東京都23区:12物件、横浜市:1物件)に立地 —

平成29年5月12日(決算公表日)現在

竣工済物件	建築中物件	企画中物件
<p>4物件 住戸数455戸</p> <p>プライムメゾン 白金台タワー (東京都品川区) 住戸数220戸 <平成28年5月竣工></p> <p>プライムメゾン 浅草橋 (東京都台東区) 住戸数64戸 <平成28年10月竣工></p> <p>プライムメゾン 大塚 (東京都豊島区) 住戸数144戸 <平成29年1月竣工></p>	<p>6物件 住戸数903戸</p> <p>(仮称)プライムメゾン 三田綱町 (東京都港区) 住戸数18戸</p>	<p>4物件</p> <p>東京都23区 3物件</p> <p>大阪市 1物件</p>

(注) 上記の物件に関しては、平成29年5月12日(決算公表日)現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

積和不動産グループへのプロパティ・マネジメント業務委託状況

住居 全**112**物件中 **81**物件を委託

平成29年5月12日(決算公表日)現在

積和不動産グループの実績(平成29年1月末日現在)

全国の賃貸管理戸数 **58.4**万室

入居率 **96.5%** (シャーマンズ—括借上げ分)

- 積和不動産(55物件)**
 - エスティメゾン銀座
 - プライムメゾン銀座イースト
 - プライムメゾン恵比寿
 - プライムメゾン白金高輪
 - プライムメゾン大通公園 他
- 積和不動産中部(11物件)**
 - プライムメゾン東桜
 - プライムメゾン御器所
 - エスティメゾン鶴舞
 - グランマスト金沢西泉 他
- 積和不動産九州(4物件)**
 - マスト博多
 - プライムメゾン百道浜
 - プライムメゾンセントラルパーク 他
- 積和不動産関西(2物件)**
 - エスティメゾン上町台
 - エスティメゾン神戸三宮
- 積和管理関西(9物件)** (積和不動産関西100%子会社)
 - エスティメゾン西中島
 - プライムメゾン夕陽ヶ丘
 - 神戸女子学生会館 他

積和不動産東北
積和不動産関東
積和不動中国

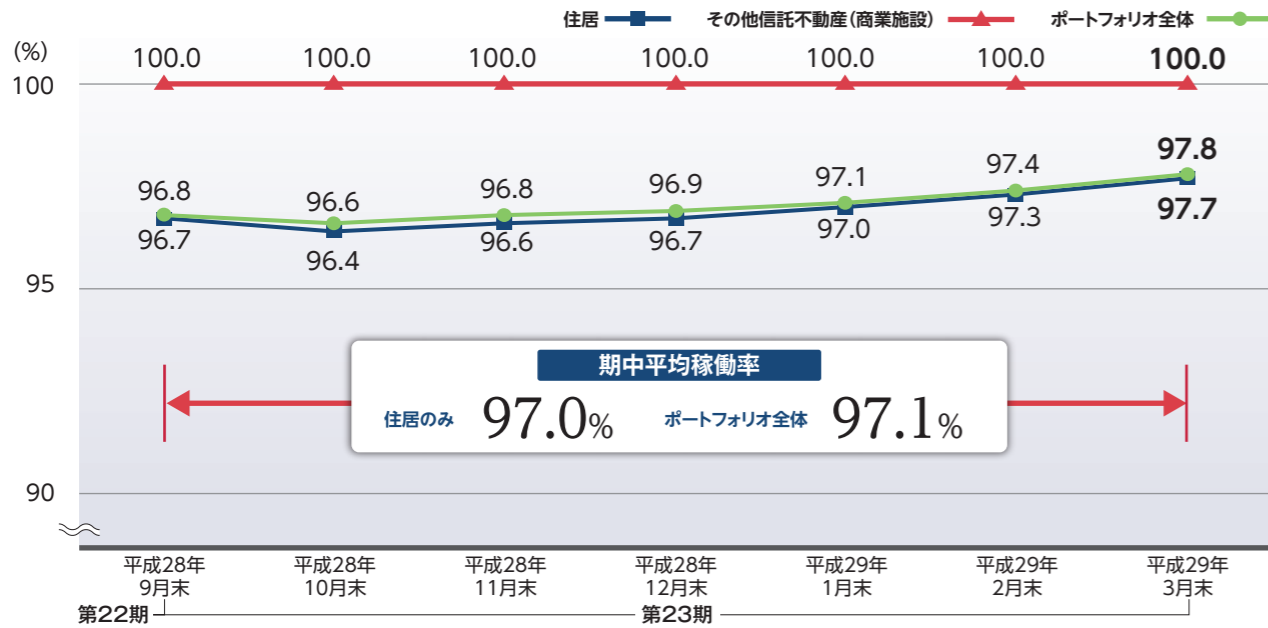
東京都・札幌市等
名古屋市等
福岡市

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

ポートフォリオマネジメント

稼働率の推移

第23期は、良好な賃貸マーケット環境のなか、各物件・各住戸の稼働及び賃料の最適なバランスを意識した戦略的なリーシングにより、期中平均稼働率は97.1%、第23期末の稼働率は97.8%と前期を上回る高い水準となりました。



(注1) 上記グラフの稼働率は、平成28年9月から平成29年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 「期中平均稼働率」は、第23期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

大規模修繕の実績

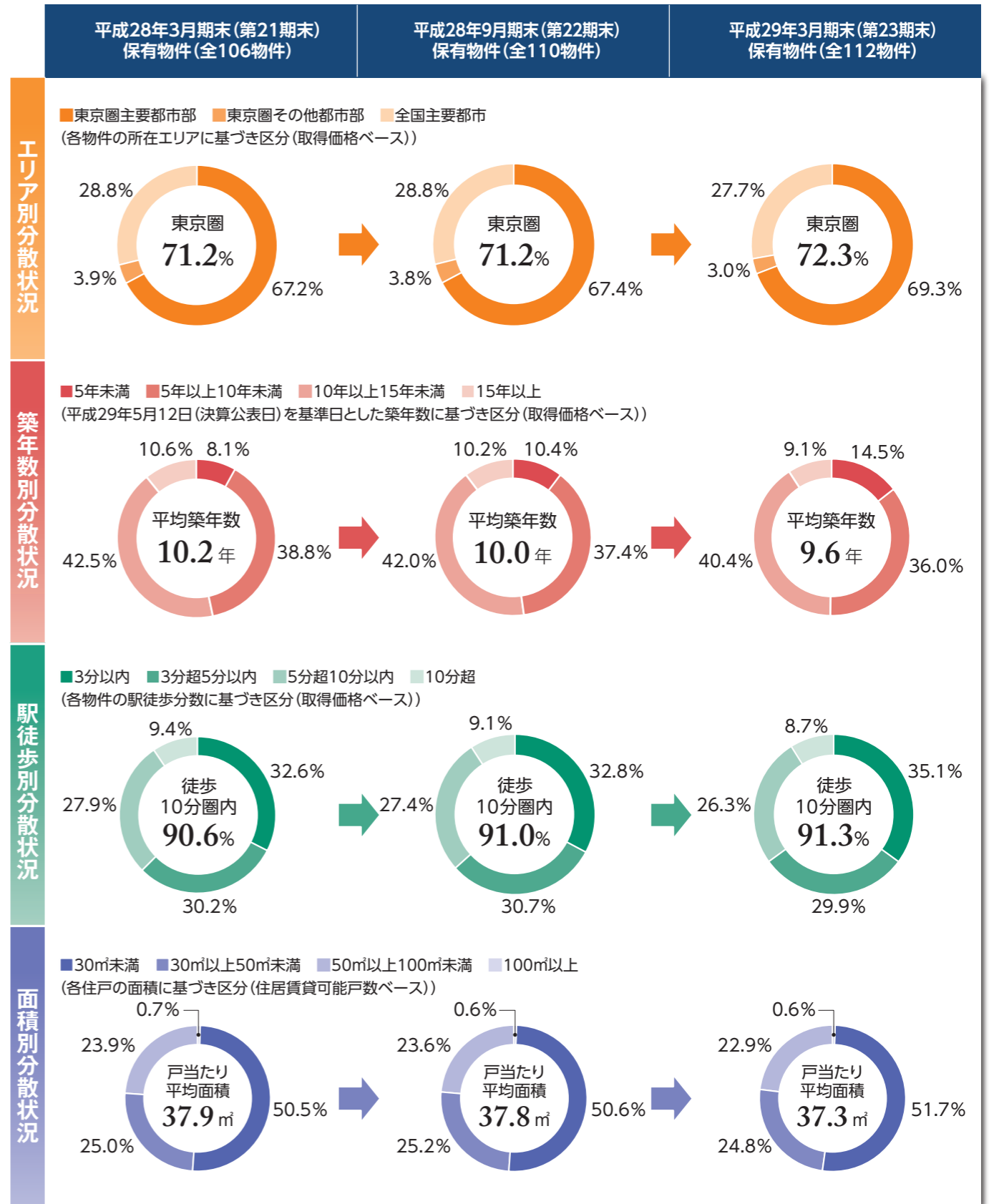
第23期は、物件の築年数や建物劣化診断の結果を踏まえ、以下の物件について大規模修繕工事等を実施しました。今後も計画的に大規模修繕工事等を実施していく方針です。

実施物件名	築年数 平成29年5月12日(決算公表日)時点	工事金額 (税抜)	工事内容	工事期間
プライムメゾン百道浜	21.2年	114百万円	外壁及び共用廊下床・壁面改修・ 塗装、バルコニー防水工事等 (プライムメゾン百道浜については エントランス改修工事を同時に実施)	平成28年5月～平成28年11月
エスティメゾン武蔵小金井	12.2年	73百万円		平成28年11月～平成29年3月
エスティメゾン北新宿	12.7年	43百万円		平成28年11月～平成29年3月

プライムメゾン百道浜



(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29年5月12日(決算公表日)時点を基準日とし、各期末時点における保有物件の築年数を取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。
 (注2) 「戸当たり平均面積」は、各期末時点における保有物件の住居賃貸可能面積の合計及び住居賃貸可能戸数の合計に基づき算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。
 (注3) 上記各分散状況の比率は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。

財務基盤の更なる強化

財務健全性の状況

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

格付の状況 平成29年5月12日 (決算公表日)現在	株式会社日本格付研究所 (JCR) [長期発行体格付] AA-(安定的)	株式会社格付投資情報センター (R&I) [発行体格付] A+(安定的)
固定金利負債比率 93.1% 平成29年3月期末(第23期末)現在	長期有利子負債比率 100.0% 平成29年3月期末(第23期末)現在	LTV 50.3% 平成29年3月期末(第23期末)現在

(注)「固定金利負債比率」は、金利スワップ契約を締結することにより実質的に固定化された借入金を含み、「長期有利子負債比率」は、一年内返済(償還)予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。また、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

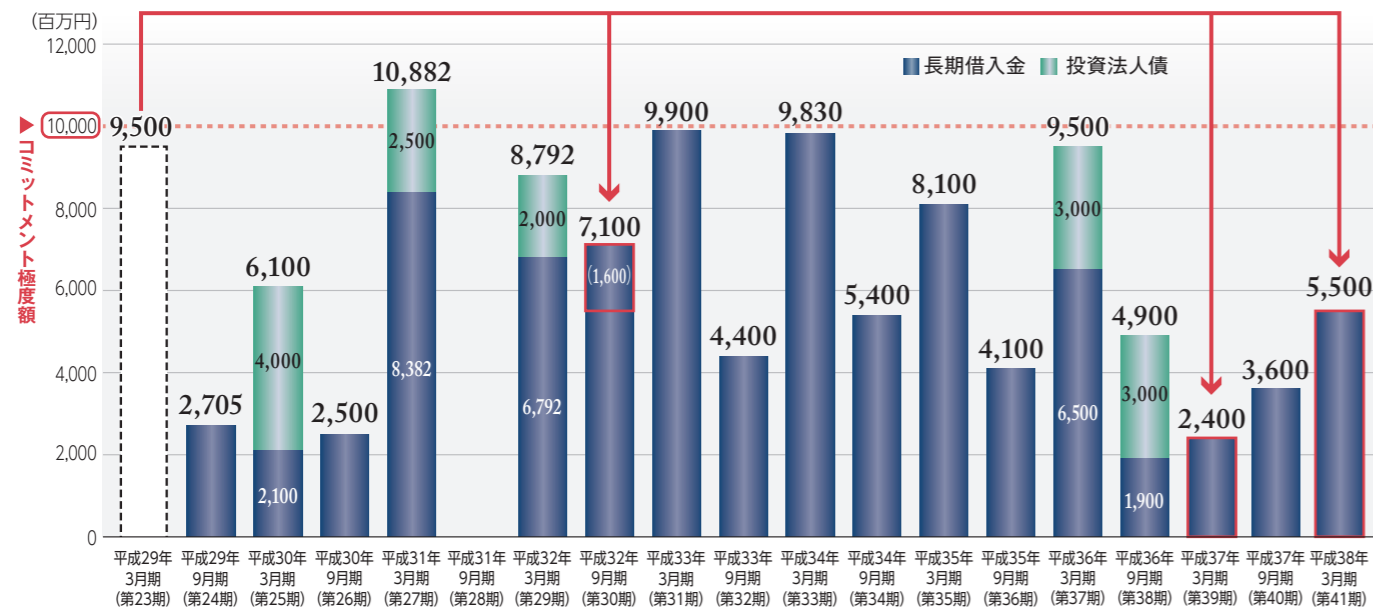
コミットメントラインの設定状況 (平成29年3月期末(第23期末)現在)

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、国内3メガバンクとの間で平成28年10月7日付でコミットメントライン契約を締結しました。当該コミットメントラインは契約期間満了後も原則として継続的に維持していく方針です。

参加金融機関	コミットメント極度額	未使用 コミットメント極度額	契約期間
みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行	10,000百万円	10,000百万円	平成28年11月1日～ 平成29年10月31日

返済期日の分散状況 (平成29年3月期末(第23期末)現在)

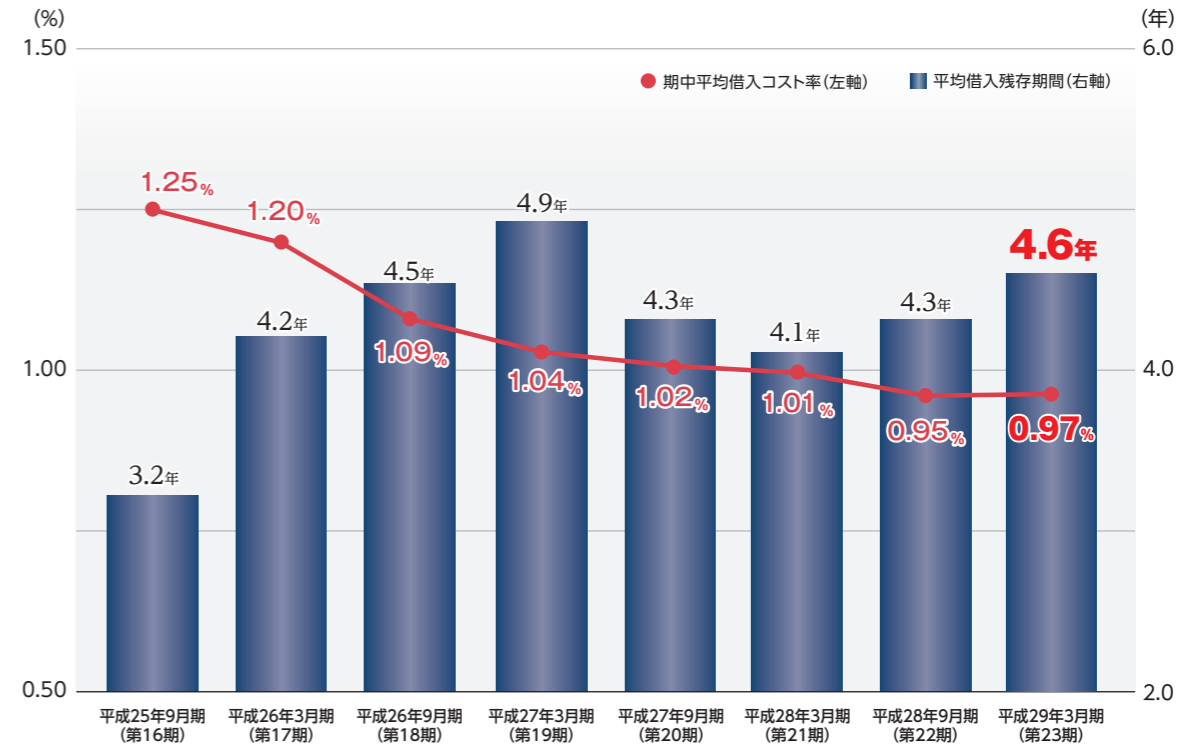
本投資法人は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、返済期日の分散化を推進しています。今後も上記のコミットメント極度額100億円を目処として、返済期日を分散していく方針です。



(注)上記グラフ及び表中の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

本投資法人は、低金利環境下で借入期間の長期化を推進することにより、財務基盤の強化を意識した資金調達を行っています。第23期の期中平均借入コスト率は0.97%、第23期末の平均借入残存期間は4.6年となっています。

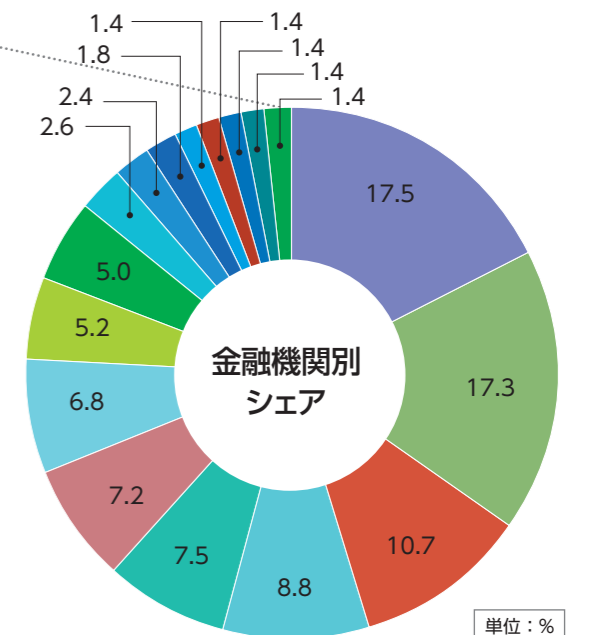


(注1)「期中平均借入コスト率」は、下記の計算式により算出しており、小数第三位を四捨五入して記載しています。
 期中平均借入コスト率 = 各期借入コスト(年換算額) ÷ 各期中平均有利子負債残高
 借入コスト = 支払利息 + 融資関連費用 + 投資法人債利息(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用を除きます)
 (注2)「平均借入残存期間」は、各期末時点における有利子負債の返済日(償還日)までの残存期間を有利子負債残高で加重平均して算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

バンクフォーメーションの状況 (平成29年3月期末(第23期末)現在)

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

金融機関	残高(百万円)	比率(%)
みずほ銀行	16,001	17.5
三井住友銀行	15,741	17.3
三菱東京UFJ銀行	9,750	10.7
みずほ信託銀行	8,030	8.8
三井住友信託銀行	6,850	7.5
三菱UFJ信託銀行	6,592	7.2
日本政策投資銀行	6,241	6.8
農林中央金庫	4,752	5.2
りそな銀行	4,550	5.0
福岡銀行	2,400	2.6
あおぞら銀行	2,200	2.4
信金中央金庫	1,600	1.8
池田泉州銀行	1,300	1.4
静岡銀行	1,300	1.4
七十七銀行	1,300	1.4
広島銀行	1,300	1.4
山口銀行	1,300	1.4
合計	91,209	100.0



(注)「比率」は小数第二位を四捨五入して記載しています。

CSR・環境活動への取組み事例

本投資法人は、積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づいて「環境 (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) の低減を企図

平成29年3月末日時点において

累計 **26** 物件実施済み

- 電気使用量 (26物件の合計)
年間 約 **925,054kwh** 低減見込み
- 温室効果ガス排出量 (26物件の合計)
年間 約 **479** トン低減見込み

専有部エアコンの省エネルギー化

専有部における電気使用量及び温室効果ガス (CO₂) の低減を企図

平成29年3月末日時点において

累計 **505** 台実施済み

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

神戸女子学生会館について新たに認証を取得、また、3物件について評価ランクが向上

評価ランク

DBJ Green Building (5つ星) **RANK UP**▲

プライムメゾン品川

評価ランク

DBJ Green Building (4つ星) **RANK UP**▲

プライムメゾン 御殿山イースト

DBJ Green Building (4つ星) **RANK UP**▲

プライムメゾン 横濱日本大通

DBJ Green Building (4つ星) **RANK UP**▲

プライムメゾン 銀座イースト

評価ランク

DBJ Green Building (3つ星) **RANK UP**▲

エスティメゾン大島

DBJ Green Building (3つ星) **NEW**

神戸女子学生会館

DBJ Green Building認証の取得

平成28年GRESBサステナビリティ対応調査の継続参加

平成28年GRESBサステナビリティ対応調査において、2年連続で高評価の「Green Star」を取得す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

また、平成28年度より導入されたGRESBレーティングにおいて「4 stars」(最上位は「5 stars」)を取得

GRESB **GRESB**

2016 Sector Leader 2016

GRESBサステナビリティ対応調査への参加

(注)上記の各低減見込みの数値は試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証はされていません。

IR活動の実績とIRツールのご紹介

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

年間スケジュール

本投資法人の決算は、毎年3月末と9月末の年2回となっています。(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29年3月期(第23期)は、以下の個人投資家向けイベントの他、東京や沖縄のイベントにも参加し、全国各地でIR説明会を実施しました。

<p>みずほ証券札幌支店 IR会社説明会 - みずほ証券株式会社 -</p> <p>開催日: 平成28年12月9日(金) 開催会場: ホテルポールスター札幌(北海道) 形式: IR説明会</p>	<p>ダイワJ-REITキャラバン2016 - 大和証券株式会社 -</p> <p>開催日: 平成28年12月22日(木) 開催会場: ホテル阪神(大阪) 形式: IR説明会</p>
<p>大阪J-REITセミナー - 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 -</p> <p>開催日: 平成29年1月24日(火) 開催会場: プリーゼプラザ(大阪) 形式: IR説明会</p>	<p>SMBC日興J-REITセミナー - SMBC日興証券株式会社 -</p> <p>開催日: 平成29年3月19日(日) 開催会場: 大阪証券取引所ビル(大阪) 形式: IR説明会</p>

ホームページのご案内

投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指しています。

「個人投資家の皆様へ」
積水ハウス・レジデンシャル投資法人の歩みや特徴をわかりやすくまとめています。

「分配金情報」
直近期の確定分配金と次期及び次々期の予想分配金の金額をトップページで確認できます。

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ください！

QRコード

「IRメール配信」
簡単な登録作業をするだけで、プレスリリースや、HP更新などの新着情報のお知らせメールを受信できます。

「Topics」
新規物件取得情報や、イベントへの参加情報などのトピックスをご覧いただけます。

「最新決算資料」
直近期の決算短信、決算説明会資料、資産運用報告、有価証券報告書等をトップページからご覧いただけます。

主な保有物件

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

東京圏主要都市部



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



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



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



エスティメゾン板橋区役所前 エスティメゾン港北綱島 エスティメゾン東品川



エスティメゾン大井仙台台 エスティメゾン四谷坂町 エスティメゾン板橋C6



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

東京圏その他都市部



プライムメゾン武蔵野の杜 マストライフ日野

東京圏主要都市部

計71物件

東京圏その他都市部

計5物件

全国主要都市

計36物件



全国主要都市(札幌市)



プライムメゾン大通公園 プライムメゾン南2条 プライムメゾン鴨々川

全国主要都市(名古屋市)



プライムメゾン御器所 プライムメゾン東桜 プライムメゾン高見 プライムメゾン矢田南

全国主要都市(大阪市/京都市/神戸市)



プライムメゾンタ陽ヶ丘 プライムメゾン北田辺 エスティメゾン京橋 エスティメゾン四条西洞院 エスティメゾン神戸三宮 神戸女子学生会館

全国主要都市(その他地域)



グラマスト金沢西泉 グラマスト鶴の森

全国主要都市(福岡市)



プライムメゾンセントラルパーク マスト博多



プライムメゾン百道浜 プライムメゾン照葉 エスティメゾン博多東

投資法人の概要

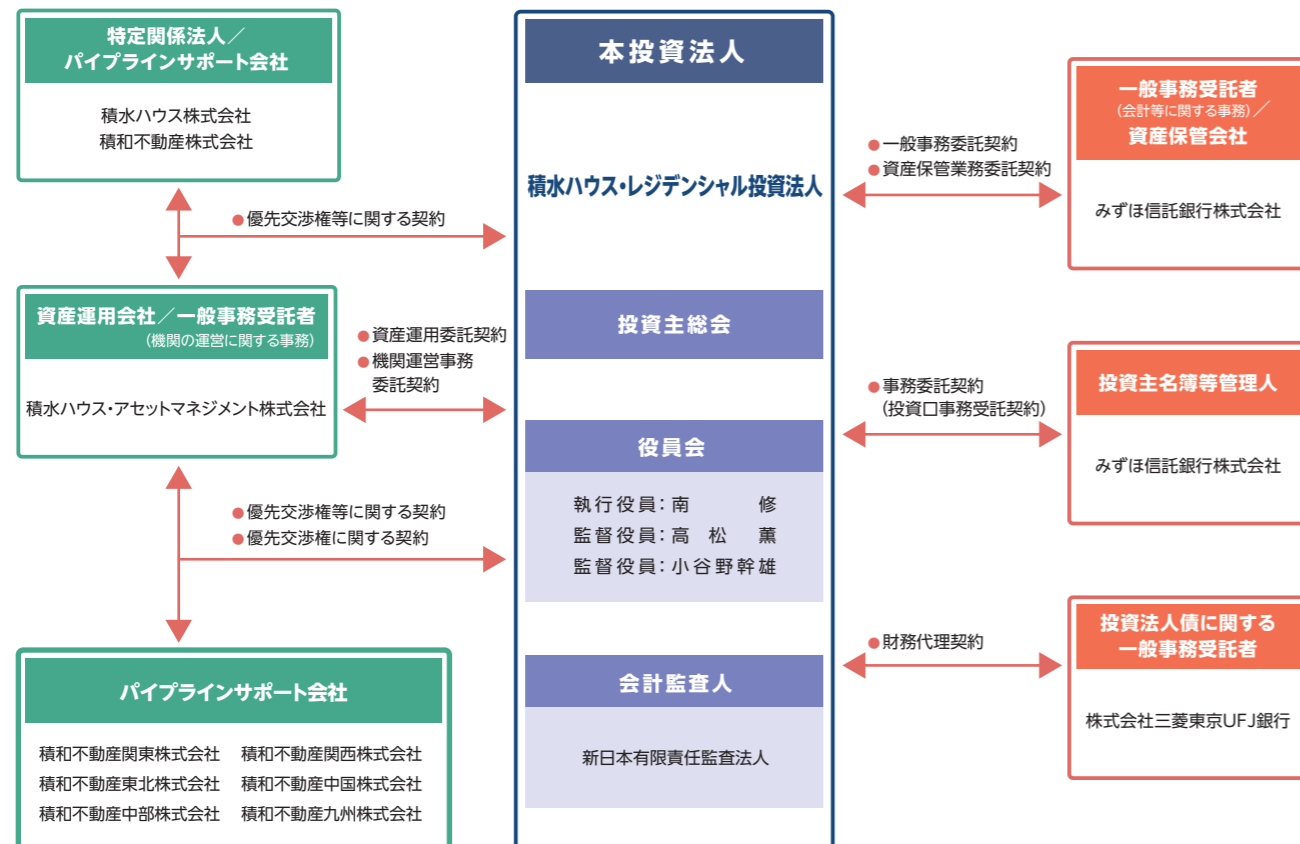
商号	積水ハウス・レジデンシャル投資法人
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号 03-5770-8973 (代表)
代表者	執行役員 南 修
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
決算期	3月末日及び9月末日
沿革	平成17年4月20日 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立 平成17年5月19日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長第33号) 平成17年7月28日 東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号 03-5770-8973(代表)
資本金	2億円
株主	積水ハウス株式会社 100%
役員	代表取締役社長 南 修 取締役副社長 佐藤 信義 専務取締役 坂本 光司 取締役(非常勤) 松本 正己(積水ハウス株式会社 経理財務部 部長) 監査役(非常勤) 河村 直樹(積水ハウス株式会社 法務部 部長)
沿革	平成16年7月28日 会社設立 平成17年1月27日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可 第31号) 平成17年4月18日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第41号) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(登録番号 関東財務局長(金商) 第337号)

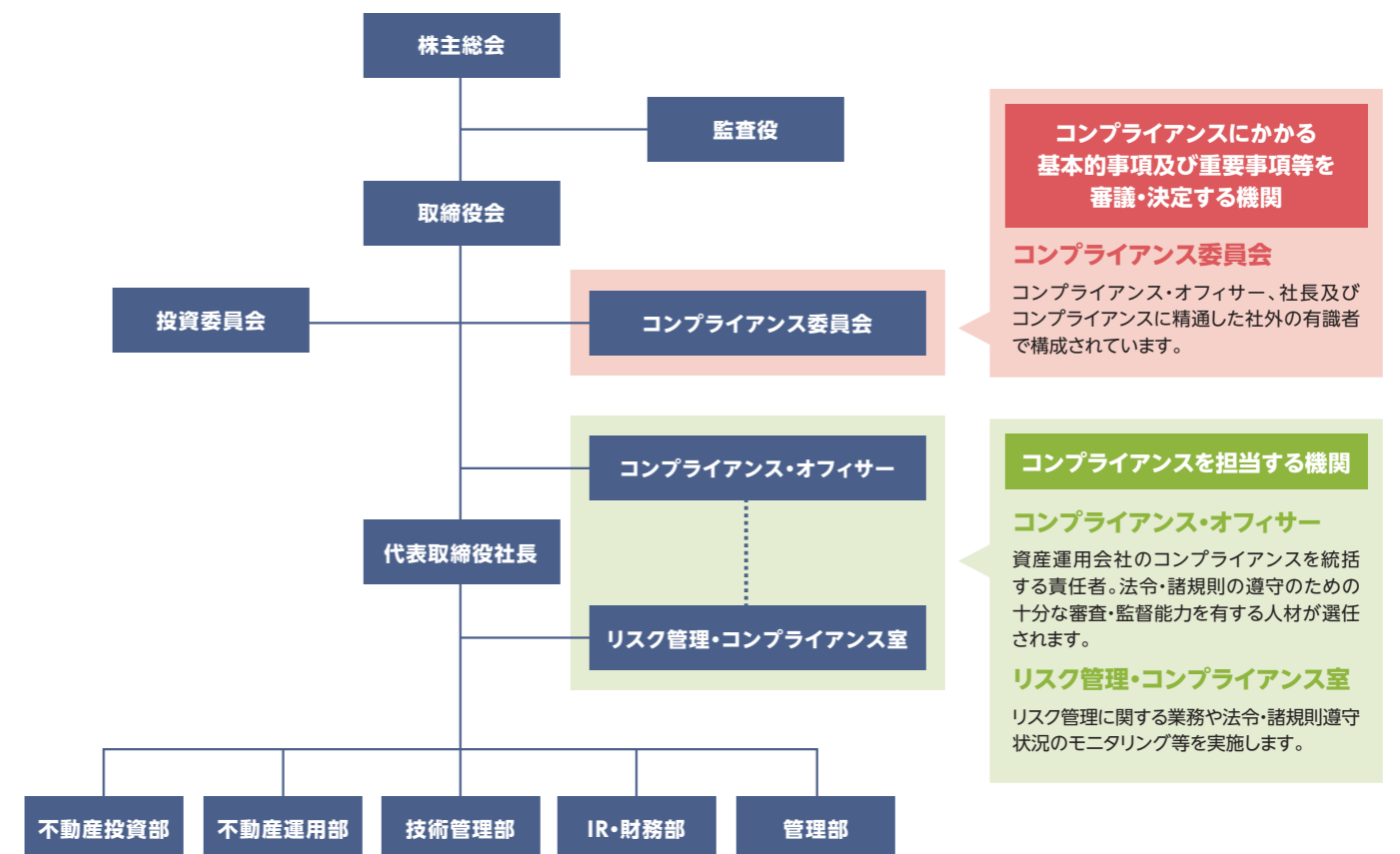
投資法人の仕組図

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



投資法人の運用体制

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



I.資産運用報告

資産運用の概況

1.投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		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	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日
営業収益	百万円	6,286	6,411	6,543	6,693	6,919
(うち賃貸事業収入)	百万円	(6,134)	(6,330)	(6,332)	(6,674)	(6,886)
営業費用	百万円	3,472	3,667	3,801	3,953	3,858
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,835)	(2,975)	(3,065)	(3,218)	(3,259)
営業利益	百万円	2,814	2,743	2,741	2,739	3,060
経常利益	百万円	2,305	2,211	2,214	2,193	2,502
当期純利益	(a) 百万円	2,302	2,209	2,210	2,192	2,501
総資産額	(b) 百万円	194,035	195,280	198,290	203,257	210,166
(対前期比)	%	(9.7)	(0.6)	(1.5)	(2.5)	(3.4)
純資産額	(c) 百万円	91,227	91,213	91,263	91,292	101,318
(対前期比)	%	(12.6)	(△0.0)	(0.1)	(0.0)	(11.0)
出資総額	百万円	88,925	88,925	88,925	88,925	98,633
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,105,510
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	89,605	89,590	89,639	89,668	91,648
分配総額	(e) 百万円	2,224	2,160	2,163	2,183	2,469
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	2,185	2,122	2,125	2,145	2,234
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,185)	(2,122)	(2,125)	(2,145)	(2,234)
(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(2.5)	1.1(2.3)	1.1(2.2)	1.1(2.2)	1.2(2.4)
自己資本利益率	(注2) %	2.7(5.4)	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.6(5.2)
自己資本比率	(c) / (b) %	47.0	46.7	46.0	44.9	48.2
(対前期増減)		(1.2)	(△0.3)	(△0.7)	(△1.1)	(3.3)
配当性向	(注3) %	96.6	97.7	97.8	99.6	98.7
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	107	110	108	111	113
総賃貸可能面積	m ²	399,249.82	400,210.45	368,622.60	376,936.98	380,893.44
期末稼働率	(注4) %	97.4	96.7	97.2	96.8	97.8
当期減価償却費	百万円	1,369	1,431	1,468	1,582	1,606
当期資本的支出額	百万円	153	97	293	302	397
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	4,669	4,786	4,735	5,038	5,234

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸事業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

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

1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益
 但し、第19期及び第23期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。
 分配総額 / 当期純利益

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

2.当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました。その後、平成22年からは、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)をスポンサーとする投資法人として、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会においては、住居特化型リートへの転換を行うため、そ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い、投資対象を住居のみに限定しました。

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

(注1)「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総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225社及び関連会社26社で構成される企業集団をいいます(平成29年1月末日現在)。以下同じです。

(2)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、企業収益が改善するなかで、設備投資が緩やかな増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅く推移していることなどから、緩やかな回復基調を続けています。

地価動向については、平成29年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では、住宅地が9年ぶりに下落を脱して横ばいに転じたうえに、商業地が2年連続上昇となったことから、全用途平均で2年連続の上昇となりました。これは、継続する低金利環境や住宅ローン減税等の施策による住居需要の下支え効果に加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地はほぼ前年並の小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めています。また、地方圏においては、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市で住宅地、商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示し、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。

賃貸住宅市場に関しては、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの建築増加などから貸家の建築着工戸数は増加基調にあります。鉄筋コンクリート造を中心とした賃貸マンションの建築着工戸数の増加は一定程度に留まっており、J-REITが保有する賃貸マンションについては稼働率及び賃料水準ともに引き続き安定的に推移しています。また、本投資法人が重点投資エリアとする東京圏主要都市部においては、他地域からの人口流入が継続していることに加え、賃貸マンションの供給が安定的に推移していることなどから、良好な需給環境が継続するものと見込まれます。

このような環境下において、本投資法人は当期、3物件の取得と1物件の譲渡を実施するとともに、高い稼働率と収益性の向上を実現しました。

平成28年11月には、同年10月に実施した公募増資による調達資金を活用して積水ハウスが企画・開発した「プライムメゾン」シリーズ2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8,500百万円)を取得しました。また、平成29年1月に築年数の経過による今後の修繕費の増加懸念及び譲渡益が得られる点等を考慮して東京圏その他都市部に存する「エスティメゾン八千代緑が丘」(譲渡価格1,250百万円、譲渡益32百万円)を譲渡するとともに、その入替え資産として、平成29年3月に本投資法人が重点投資エリアと位置付ける東京圏主要都市部に存する新築物件「エスティメゾン森下」(取得価格628百万円(注))を取得し、ポートフォリオの強化を図りました。

稼働率についても、良好な賃貸マーケットを背景に空室住戸の早期成約に注力するなどリーシングマネジメントを徹底して実行したことにより、当期の住居ポートフォリオの稼働率は本投資法人の上場来過去最高(期中平均稼働率:97.0%、期末稼働率:97.7%)となり、ポートフォリオ全体でも極めて高い水準(期中平均稼働率:97.1%、期末稼働率:97.8%)となりました。加えて、稼働率に配慮しながらも積極的な賃料の引き上げを実行し、収益性の向上も実現しました。

(注) エスティメゾン森下の取得価格については、信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額(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。)に、本投資法人による取得前に本投資法人の要請により行った追加工事に係る費用の金額を加えて算出しています。以下同じです。

(ロ)運用実績

A.資産規模の推移

当期は、平成28年9月期末に保有していた111物件(住居110物件、商業施設1物件)、取得価格の合計199,163百万円(住居195,342百万円、商業施設3,820百万円)で運用を開始しました。その後、前述のとおり、平成28年11月に住居2物件(取得価格の合計8,500百万円)を取得したほか、平成29年1月に住居1物件(取得価格1,348百万円)を譲渡するとともに、平成29年3月に住居1物件(取得価格628百万円)を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は113物件(住居112物件、商業施

設1物件)、取得価格の合計は206,943百万円(住居203,122百万円、商業施設3,820百万円)となっています。

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-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	4,500	平成28年11月1日
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	4,000	平成28年11月1日
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	628	平成29年3月17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-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	1,250	平成29年1月31日

B.CSR・サステナブル社会実現への取組み

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

当期においては、CSR・環境活動の取組みとして、これまでも適宜実施してきたLED照明の導入、省エネルギーエアコンの導入及び災害救援自動販売機の設置等を推進しました。また、外部評価機関による環境認証の取得においては、DBJ Green Building認証(注)について継続モニタリングを実施し当該認証取得5物件中3物件(プライムメゾン品川、プライムメゾン銀座イースト及びエスティメゾン大島)について評価ランクが向上(それぞれ4つ星から5つ星、3つ星から4つ星及び2つ星から3つ星に引き上げ)するとともに、1物件(神戸女子学生会館)について新たに当該認証(3つ星)を取得しました。

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

(注)「DBJ Green Building認証」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の社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評価化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

(3) 資金調達概要

当期において本投資法人は、平成29年2月に返済期日の到来した総額9,500百万円の借入金(借入期間5年:6,500百万円、同4年:3,000百万円)の借換え資金として、借入期間9年で5,500百万円を、同8年で2,400百万円を、同3年6か月で1,600百万円を借り入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。また、平成28年12月及び平成29年3月にそれぞれ短期借入金(合計3,000百万円)の期限前返済を行いました。

その結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は105,709百万円(長期借入金91,209百万円(うち1年内返済予定の長期借入金4,805百万円)及び投資法人債14,500百万円(うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円))となり、総資産有利子負債比率(LTV)は50.3%となっています。

また、平成28年10月には、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間でコミットメント極度額総額100億円のコミットメントライン契約を締結しており、当期末の状況は以下のとおりとなっています。

コミットメント極度額	10,000百万円
未使用コミットメント極度額	10,000百万円
コミットメント開始日	平成28年11月1日
コミットメント終了日	平成29年10月31日
担保の有無	無担保・無保証
契約締結先	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行
資金使途	物件取得資金、リファイナンス資金(投資法人債の償還を含みます。)及び保有不動産の改修・修繕工事資金

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(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6,919百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は3,060百万円となり、経常利益は2,502百万円、当期純利益は2,501百万円を計上しました。

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29年1月に譲渡した「エスティメゾン八千代緑が丘」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31百万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2,234円となりました。

3. 増資等の状況

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成27年3月	平成27年9月	平成28年3月	平成28年9月	平成29年3月
最高	150,900円	139,500円	121,000円	127,300円	130,600円
最低	99,600円	98,000円	93,100円	107,500円	111,500円

4. 分配金等の実績

当期(第23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2,501百万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31百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額2,469百万円を分配することとし、1口当たり2,234円となりました。

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	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	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日
当期末処分利益総額	2,302,778千円	2,209,951千円	2,210,581千円	2,192,416千円	2,501,336千円
利益留保額	78,208千円	49,522千円	47,097千円	8,570千円	31,626千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,224,570千円 (2,185円)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)	2,469,709千円 (2,234円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,224,570千円 (2,185円)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)	2,469,709千円 (2,234円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)
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)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)
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)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の日本経済においては、日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の継続や政府の各種経済対策などを背景とする雇用・所得環境の改善により、国内需要が増加基調となることが期待されます。但し、米国の経済動向や金融政策運営が国際金融市場に及ぼす影響などが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。

国内の不動産市場においては、不動産売買額が平成27年、平成28年と2年連続で前年比マイナスとなり縮小傾向がみられるものの、金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、安定した賃貸収入が得られる不動産への投資需要の強さは継続すると期待されます。このような状況において、本投資法人としては、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら、資産の取得・運用を行います。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

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

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

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

(ロ) 内部成長戦略

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




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

また、共用部照明のLED化の推進、修繕工事の内容・金額の十分な検証により、運用コストの削減を図っていきます。加えて、保有物件の管理業務に係るコストについても、費用対効果を検証し、最適化を図る等のコスト削減策を推進していきます。

積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、当該物件の所在地を営業地域とする積和不動産グループ(注)にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、適宜、積和不動産グループに集約しており、全国で約58.4万室の賃貸管理実績(平成29年1月末日現在)に裏付けられた積和不動産グループのプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると、本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、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。なお、商業施設である浜松プラザについては、旧イトーヨーカ堂棟の後継テナントの店向け、駐車場等の整備及び施設運営の見直し等を実施し、施設全体の魅力度及び相乗効果を高め、来場者数の増加を図ることで安定運用に努めます。

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

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	積水ハウスブランド 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(7社)が企画・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅

(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%となっておりますが、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。

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月		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	第22期 平成28年9月30日現在	第23期 平成29年3月31日現在
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,105,510
出資総額	(百万円)	88,925	88,925	88,925	88,925	98,633
投資主数	(人)	12,532	11,943	11,958	10,935	10,702

2.投資口に関する事項

平成29年3月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	306,022	27.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,069	7.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	73,867	6.68
野村信託銀行株式会社(投信口)	39,527	3.57
積水ハウス株式会社	39,000	3.52
株式会社八十二銀行	19,964	1.80
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアーツ 613	19,740	1.78
富士火災海上保険株式会社	17,130	1.54
株式会社北陸銀行	16,991	1.53
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,103	1.45
合 計	626,413	56.66

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

3.役員等に関する事項

(1)役員等の氏名又は名称等

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

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2)執行役員 南 修は、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3)過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

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

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年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・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(機関の運営)	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1.本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第22期 (平成28年9月30日)		第23期 (平成29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)	127,660	62.8	136,294	64.9
		東京圏その他都市部	6,974	3.4	5,752	2.7
		全国主要都市	54,692	26.9	54,249	25.8
	住 居 計	189,327	93.1	196,296	93.4	
	その他信託不動産(商業施設)	3,666	1.8	3,714	1.8	
	その他信託不動産 計	3,666	1.8	3,714	1.8	
小 計			192,994	95.0	200,010	95.2
預金・その他の資産			10,263	5.0	10,155	4.8
資産総額計			203,257	100.0	210,166	100.0

(注1)「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川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、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)を表します。

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

2.主要な保有資産

平成29年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
エステメゾン大島	7,069	9,905.97	9,800.46	98.9	3.4	共同住宅、店舗
エステメゾン錦糸町Ⅱ	6,667	9,469.65	9,070.04	95.8	3.2	共同住宅、店舗
神戸女子学生会館	6,087	15,341.68	15,341.68	100.0	3.2	共同住宅
プライムメゾン銀座イースト	4,964	6,177.20	6,006.56	97.2	2.4	共同住宅、店舗
エステメゾン銀座	4,714	5,515.43	5,403.57	98.0	2.6	共同住宅、店舗
プライムメゾン白金高輪	4,610	3,923.76	3,849.88	98.1	1.5	共同住宅
プライムメゾン横濱日本大通	4,421	5,461.13	5,358.65	98.1	2.1	事務所、店舗、共同住宅
プライムメゾン市谷山伏町	4,102	4,099.04	3,849.00	93.9	1.2	共同住宅
エステメゾン鶴舞	3,806	13,812.40	13,812.40	100.0	2.3	共同住宅、店舗
浜松プラザ(注)	3,714	14,117.13	14,117.13	100.0	1.3	店舗、事務所
合 計	50,161	87,823.39	86,609.37	98.6	23.2	

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

3.組入資産明細

(1)不動産等組入資産明細

平成29年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	6,240	4,714
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	1,730	1,604
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	1,970	1,875
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	835	638
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	1,540	1,266
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	1,520	1,212
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	2,100	1,699
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町二丁目1番17号	3,090.89	1,530	1,146
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	3,741.01	2,360	1,815
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	1,200	925
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴巻町三丁目33番1号	2,823.73	2,090	1,884
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	1,550	1,406
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	1,040	788
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	1,447
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	2,910	2,275
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	1,120	1,112
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	917	709
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	1,804.48	1,010	940
住居-24	エスティメゾン五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	3,030	2,737
住居-25	エスティメゾン大井山台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,660	2,216
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	1,966
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	1,190	1,191
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	949	972
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	1,060	1,112
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	1,850	1,715
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	2,580	2,597
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	907	909
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	764	789
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	359	376
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	728	708
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	1,150	1,275
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	2,350	2,430
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	2,155.16	875	879
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	1,900	1,902
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,480	2,469
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	1,020	940
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	682	707
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区四谷坂町6番20号	2,453.17	2,050	2,176
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	2,007
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	819	802
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	805	832
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	1,820	1,481
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	1,470	1,033
住居-52	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋市中区菅場二丁目17番13号	2,163.98	765	595
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	777	665
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	2,590	2,097
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	2,480	1,775
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	1,280	1,024
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	1,710	1,520
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通二丁目17番2	4,427.65	1,910	1,524
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13	2,040.35	920	753
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	604	500
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	2,030	1,898
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野三丁目4番2	2,324.65	1,980	1,489
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	3,280	2,769
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地一丁目2番1号	6,177.20	6,150	4,964

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見二丁目6番7号	2,016.79	1,030	856
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	813	673
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	1,310	1,041
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区東白壁三丁目9番36号	4,014.07	1,560	1,260
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	1,330	1,079
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	2,220	1,879
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	1,690	1,361
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	1,890	1,562
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	1,660	1,373
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	2,330	1,951
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	1,600	1,337
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	1,490	1,169
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	833	730
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	1,020	836
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	1,840	1,524
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	993	839
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	948	858
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	1,140	938
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	1,110	956
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	2,400	1,921
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	3,220	2,666
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	1,630	1,349
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	1,560	1,243
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	1,430	1,123
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	1,920	1,597
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	2,790	2,098
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	543	474
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	2,450	2,090
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	5,213.51	2,330	2,034
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	8,100	6,667
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	8,520	7,069
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台一丁目25番地	5,704.63	2,020	1,752
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	4,420	3,806
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	1,900	1,740
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	1,940	1,701
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	3,090	2,694
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	1,910	1,492
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	1,220	988
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	2,298	2,283
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	1,880	1,697
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	4,250	3,634
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	2,910	2,873
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉二丁目155番地1	4,634.50	1,100	1,038
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森一丁目6番7号	2,280.00	817	765
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番地19 他	1,849.70	913	911
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田八丁目45番25号 他	6,867.48	2,750	2,847
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町一丁目19番地3	2,827.55	1,370	1,334
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町一丁目4番地 他	5,461.13	4,690	4,421
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6	15,341.68	5,780	6,087
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号	1,972.59	2,310	2,238
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台一丁目45番2号	2,879.20	2,860	2,776
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16	2,225.52	1,020	983
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27	2,007.00	976	1,005
住居-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田四丁目7番26	3,923.76	4,690	4,610
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町2番5	4,099.04	4,200	4,102
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川一丁目13番11	748.92	643	658
住居 小計			366,776.31	223,213	196,296
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	2,802	3,714
その他信託不動産(商業施設) 小計			14,117.13	2,802	3,714
合 計			380,893.44	226,015	200,010

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成29年3月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
(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。

用途	物件番号	不動産等の名称	第22期(平成28.4.1～平成28.9.30)				第23期(平成28.10.1～平成29.3.31)			
			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	87	1.3	4	100.0	87	1.3
	商業-4	b-town南青山	—	—	31	0.5	—	—	—	—
	その他信託不動産(商業施設) 小計		4	100.0	118	1.8	4	100.0	87	1.3
合計			114	96.8	6,674	100.0	116	97.8	6,886	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賃借人をいいます。
 (注2)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

(2)再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(3)公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4)有価証券組入資産明細表

該当事項はありません。

4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年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	64,009,500	59,204,500	—

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
 (注2)当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特別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29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

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プライムメゾン照葉 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	180	—	—
エスティメゾン博多東 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成28年12月 至 平成29年9月	159	—	—
エスティメゾン板橋C6 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年11月	85	—	—
エスティメゾン亀戸 (東京都江東区)	大規模改修工事	自 平成29年9月 至 平成30年1月	66	—	—
エスティメゾン巣鴨 (東京都豊島区)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年9月	57	—	—
エスティメゾンつつじヶ丘 (東京都調布市)	大規模改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年9月	47	—	—
プライムメゾン百道浜11物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	22	—	—
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自 平成29年6月 至 平成29年8月	18	—	—

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397百万円であり、当期費用に区分された修繕費201百万円と合わせて599百万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)
プライムメゾン百道浜 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年11月	120
エスティメゾン武蔵小金井 (東京都小金井市)	大規模改修工事	自 平成28年11月 至 平成29年3月	77
浜松プラザ (静岡県浜松市)	南出口及び北側駐車場改修工事	自 平成27年12月 至 平成29年3月	60
エスティメゾン北新宿 (東京都新宿区)	大規模改修工事	自 平成28年11月 至 平成29年3月	47
エスティメゾン五反田 (東京都品川区)	共用部LED化工事	自 平成29年1月 至 平成29年1月	1
その他			90
合計			397

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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	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	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
当期首積立金残高	101	45	184	359	489
当期積立額	27	170	329	322	424
当期積立金取崩額	83	31	154	192	383
次期繰越額	45	184	359	489	530

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22期	第23期
(a) 資産運用報酬	484,273	360,581
(b) 資産保管手数料	15,847	16,135
(c) 一般事務委託手数料	35,968	36,151
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	10,300	10,300
(f) その他の費用	185,190	172,476
合計	735,179	599,245

(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22期27,240千円、第23期39,016千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬が第22期12,668千円、第23期10,000千円あります。

2.借入状況

平成29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28年 8月31日	1,000	—	0.20500%	平成29年 8月31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		1,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	—					
	小 計		3,000	—					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成24年 3月2日	100	—	1.18975%	平成29年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫		100	—					
	株式会社みずほ銀行		200	—					
	みずほ信託銀行株式会社		200	—					
	株式会社三井住友銀行		200	—					
	三井住友信託銀行株式会社		100	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300	—					
	株式会社りそな銀行		200	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	—					
	株式会社福岡銀行		500	—					
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	株式会社三井住友銀行	1,100	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300	—						
	株式会社山口銀行	500	—						
	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						
	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						
	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						
	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	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							
三菱UFJ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	株式会社あおぞら銀行	平成25年 3月1日	200	—	0.65475%	平成29年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫		200	—					
	株式会社みずほ銀行		300	—					
	みずほ信託銀行株式会社		400	—					
	株式会社三井住友銀行		300	—					
	三井住友信託銀行株式会社		200	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社りそな銀行		200	—					
	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					
株式会社三井住友銀行	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	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							
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	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							
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							
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							
株式会社みずほ銀行	2,450	2,450							
株式会社三井住友銀行	1,950	1,950							

区分	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					
									借入先				
長期借入金	平成27年 2月27日	株式会社あおぞら銀行	200	200	0.86650%	平成35年 2月28日							
		株式会社池田泉州銀行	200	200									
		株式会社静岡銀行	200	200									
		株式会社七十七銀行	200	200									
		信金中央金庫	200	200									
		農林中央金庫	500	500									
		株式会社広島銀行	200	200									
		株式会社福岡銀行	700	700									
		株式会社みずほ銀行	1,000	1,000									
		みずほ信託銀行株式会社	800	800									
		株式会社三井住友銀行	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	(注4)	
		農林中央金庫	800	800									
		株式会社福岡銀行	500	500									
		株式会社みずほ銀行	平成27年 2月27日	500					500	0.73975%	平成34年 2月28日		
株式会社三井住友銀行	500	500											
株式会社三菱東京UFJ銀行	300	300											
株式会社りそな銀行	750	750											
株式会社池田泉州銀行	500	500											
株式会社静岡銀行	500	500											
株式会社七十七銀行	500	500											
信金中央金庫	平成27年 2月27日	500	500	0.62800%	平成33年 2月26日								
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28年 1月29日	1,000	1,000	0.68030%	平成35年 8月31日								
みずほ信託銀行株式会社	450	450											
株式会社三井住友銀行	450	450											
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 1月29日	2,100	2,100			0.67400%	平成35年 8月31日						
株式会社みずほ銀行	100	100											
株式会社あおぞら銀行	200	200											
農林中央金庫	300	300											
株式会社みずほ銀行	平成28年 4月1日	1,100	1,100	0.45500%	平成36年 2月29日								
みずほ信託銀行株式会社	500	500											
株式会社三井住友銀行	1,100	1,100											
三井住友信託銀行株式会社	450	450											
株式会社三菱東京UFJ銀行	700	700											
株式会社山口銀行	100	100											
株式会社りそな銀行	300	300											
株式会社池田泉州銀行	100	100											
株式会社静岡銀行	100	100											
株式会社七十七銀行	100	100											
信金中央金庫	平成28年 4月1日	100	100	0.50500%	平成36年 2月29日								
株式会社日本政策投資銀行	600	600											
株式会社広島銀行	100	100											
株式会社福岡銀行	200	200											
三菱UFJ信託銀行株式会社	450	450											
株式会社日本政策投資銀行	400	400											
株式会社みずほ銀行	平成28年 8月31日	800	800			0.59750%	平成37年 8月29日						
株式会社三井住友銀行	800	800											
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1,000											

区分	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					
									借入先				
長期借入金	平成28年 8月31日	株式会社三菱東京UFJ銀行	600	600	0.57000%	平成37年 8月29日							
		農林中央金庫	300	300									
		株式会社みずほ銀行	200	200									
		みずほ信託銀行株式会社	平成28年 8月31日	500					500	0.49500%	平成36年 8月30日		
		株式会社三井住友銀行	200	200									
		三井住友信託銀行株式会社	400	400									
		株式会社りそな銀行	300	300									
		株式会社あおぞら銀行	—	300									
		株式会社日本政策投資銀行	—	1,200									
		株式会社福岡銀行	平成29年 2月28日	—					500	0.77880%	平成38年 2月27日		
		株式会社みずほ銀行	—	700									
		三菱UFJ信託銀行株式会社	—	800									
		株式会社山口銀行	—	500									
		株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 2月28日	—					1,500			0.72500%	平成38年 2月27日
		信金中央金庫	—	300									
		株式会社みずほ銀行	—	200									
		みずほ信託銀行株式会社	平成29年 2月28日	—					600	0.67000%	平成37年 2月28日		
		三井住友信託銀行株式会社	—	300									
		株式会社りそな銀行	—	400									
		株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 2月28日	—					600	0.61000%	平成37年 2月28日		
株式会社三井住友銀行	平成29年 2月28日	—	1,600	0.31000%	平成32年 8月31日								
小 計		91,209	91,209					期限一括	(注4)	無担保 無保証			
合 計		94,209	91,209										

(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28年8月31日付で借り入れた長期借入金当初45億円でしたが、そのうち15億円について平成28年9月30日付で期限前返済を実施し、当期首残高は30億円となりましたが、そのうち18億円について平成28年12月9日付、12億円について平成29年3月15日付でそれぞれ期限前返済を実施しています。
(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、既存借入金の返済です。
(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。
(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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成25年 2月28日	4,000	4,000	0.630	平成30年2月28日 (注1)	期限一括	(注2)	(注4)
第2回無担保投資法人債	平成25年 2月28日	2,000	2,000	1.000	平成32年 2月28日			
第3回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	2,500	2,500	0.374	平成31年 2月28日			
第4回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	3,000	3,000	1.069	平成36年 2月28日		(注3)	
第5回無担保投資法人債	平成26年 8月29日	3,000	3,000	0.871	平成36年 8月30日			
合 計		14,500	14,500					

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

4.短期投資法人債

該当事項はありません。

5.新投資口予約権

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

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

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-18	エステメゾン八千代緑が丘	—	—	平成29年 1 月31日	1,250	1,168	32
	住居-118	プライムメゾン白金高輪	平成28年11月 1 日	4,500	—	—	—	—
	住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	平成28年11月 1 日	4,000	—	—	—	—
	住居-120	エステメゾン森下	平成29年 3 月17日	628	—	—	—	—
合 計				9,128		1,250	1,168	32

(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

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-118	プライムメゾン白金高輪	平成28年11月 1 日	信託受益権	4,500	4,690	森井総合鑑定 株式会社	平成28年 9 月 1 日
	住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	平成28年11月 1 日	信託受益権	4,000	4,070	株式会社 立地評価研究所	平成28年 9 月 1 日
	住居-120	エステメゾン森下	平成29年 3 月17日	信託受益権	628	636	株式会社 中央不動産鑑定所	平成29年 3 月 1 日
譲 渡	住居-18	エステメゾン 八千代緑が丘	平成29年 1 月31日	信託受益権	1,250	1,180	株式会社 立地評価研究所	平成28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。

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	9,128,575千円	1,250,000千円
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	8,500,000千円(93.1%)	一千円(—%)
合 計	8,500,000千円(93.1%)	一千円(—%)

(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	496,754	積和不動産株式会社	257,685	51.9
		積和不動産中部株式会社	52,932	10.7
		積和不動産関西株式会社	5,213	1.0
		積和不動産九州株式会社	16,992	3.4
		積和管理関西株式会社	48,952	9.9
仲介手数料	158,800	積和不動産株式会社	100,442	63.3
		積和不動産中部株式会社	8,588	5.4
		積和不動産関西株式会社	1,376	0.9
		積和不動産九州株式会社	1,941	1.2
		積和管理関西株式会社	5,995	3.8

(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に係る開示

該当事項はありません。

5.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

■ その他

1.お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等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28年10月7日	資産運用報酬に関する合意書締結	資産運用報酬①、資産運用報酬②、取得報酬及び譲渡報酬の計算に係る料率を定めた合意書を積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(注)と締結しました。
平成28年10月19日	新投資口引受契約及びグリーンシュエアプションに係る新投資口買取契約締結	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、グリーンシュエアプ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28年10月19日付で、積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(注)とともに、締結しました。

(注)平成29年3月29日付で「積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に商号変更しています。

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28年9月30日)	当 期 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,001,779	3,793,152
信託現金及び信託預金	5,007,948	5,096,818
営業未収入金	112,962	146,649
未収消費税等	1,264	—
前払費用	169,216	150,392
繰延税金資産	34	32
その他	249	87
貸倒引当金	△3,818	△2,628
流動資産合計	9,289,637	9,184,504
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	103,979,697	106,007,452
減価償却累計額	△15,100,421	△16,309,706
信託建物(純額)	88,879,276	89,697,745
信託構築物	900,614	983,036
減価償却累計額	△218,092	△243,251
信託構築物(純額)	682,522	739,785
信託機械及び装置	1,972,641	2,022,031
減価償却累計額	△572,081	△618,529
信託機械及び装置(純額)	1,400,560	1,403,501
信託工具、器具及び備品	263,641	298,133
減価償却累計額	△86,492	△100,337
信託工具、器具及び備品(純額)	177,148	197,795
信託土地	101,708,485	107,827,854
信託建設仮勘定	52,047	—
有形固定資産合計	192,900,040	199,866,683
無形固定資産		
信託借地権	145,982	143,964
その他	246	110
無形固定資産合計	146,229	144,075
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	450,323	473,891
その他	144,827	152,239
投資その他の資産合計	837,823	868,802
固定資産合計	193,884,092	200,879,561
繰延資産		
投資法人債発行費	59,740	52,234
投資口交付費	23,691	49,813
繰延資産合計	83,431	102,048
資産合計	203,257,161	210,166,114

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成28年9月30日)	当 期 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	412,267	314,916
短期借入金	3,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,205,000	4,805,000
未払金	601,937	569,457
未払費用	55,940	54,222
未払法人税等	1,295	1,261
未払消費税等	—	11,147
前受金	236,797	230,640
その他	12,779	10,332
流動負債合計	16,526,017	9,996,979
固定負債		
投資法人債	14,500,000	10,500,000
長期借入金	79,004,500	86,404,500
信託預り敷金及び保証金	1,934,556	1,946,227
固定負債合計	95,439,056	98,850,727
負債合計	111,965,074	108,847,707
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	88,925,149	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	174,521	183,091
任意積立金合計	174,521	183,091
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,192,416	2,501,336
剰余金合計	2,366,937	2,684,427
投資主資本合計	91,292,087	101,318,406
純資産合計	※1 91,292,087	101,318,406
負債純資産合計	203,257,161	210,166,114

※1

Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)		当期	
		(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	(自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益					
貸貸事業収入	※1	6,674,711		6,886,897	
不動産等売却益	※2	18,431		32,176	
営業収益合計		6,693,142		6,919,074	
営業費用					
貸貸事業費用	※1	3,218,278		3,259,096	
資産運用報酬		484,273		360,581	
資産保管手数料		15,847		16,135	
一般事務委託手数料		35,968		36,151	
役員報酬		3,600		3,600	
貸倒引当金繰入額		449		1,583	
その他営業費用		195,040		181,193	
営業費用合計		3,953,458		3,858,342	
営業利益		2,739,684		3,060,731	
営業外収益					
受取利息		57		46	
未払分配金戻入		263		616	
その他		206		18	
営業外収益合計		527		680	
営業外費用					
支払利息		395,333		394,811	
投資法人債利息		56,491		56,060	
投資法人債発行費償却		7,546		7,505	
融資関連費用		72,304		79,099	
投資口交付費償却		14,503		21,211	
その他		108		117	
営業外費用合計		546,288		558,806	
経常利益		2,193,924		2,502,606	
税引前当期純利益		2,193,924		2,502,606	
法人税、住民税及び事業税		1,303		1,268	
法人税等調整額		203		2	
法人税等合計		1,507		1,270	
当期純利益		2,192,416		2,501,336	
前期繰越利益		—		—	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,192,416		2,501,336	

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年4月1日 至 平成28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	127,423	127,423	2,210,581	2,338,004	91,263,154	91,263,154
当期変動額							
圧縮積立金の積立		47,097	47,097	△47,097	—	—	—
剰余金の配当				△2,163,483	△2,163,483	△2,163,483	△2,163,483
当期純利益				2,192,416	2,192,416	2,192,416	2,192,416
当期変動額合計	—	47,097	47,097	△18,164	28,932	28,932	28,932
当期末残高	88,925,149	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087

当期(自 平成28年10月1日 至 平成29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	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087
当期変動額							
新投資口の発行	9,708,829					9,708,829	9,708,829
圧縮積立金の積立		8,570	8,570	△8,570	—	—	—
剰余金の配当				△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845
当期純利益				2,501,336	2,501,336	2,501,336	2,501,336
当期変動額合計	9,708,829	8,570	8,570	308,919	317,490	10,026,319	10,026,319
当期末残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406

V.注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期(ご参考) 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日	当 期 自 平成28年10月 1 日 至 平成29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 3～50年 信託機械及び装置 7～48年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～66年 信託構築物 3～50年 信託機械及び装置 7～48年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。
2.繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。
3.引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は29,900千円です。	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3,952千円です。
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、信託建設仮勘定 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	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28年9月30日)	当 期 (平成29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
	2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 10,000,000 借入実行残高 — 差引額 10,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日	当 期 自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 3 月31日
※1.不動産賃貸事業損益の内訳	※1.不動産賃貸事業損益の内訳
(単位:千円)	(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	6,668,229
204,144	賃貸料収入
204,144	218,667
6,674,711	その他賃貸事業収入
	不動産賃貸事業収益合計
	6,886,897
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	656,606
水道光熱費	84,388
7,771	管理業務費
218,848	水道光熱費
380,518	8,013
43,254	保険料
267,339	201,751
1,582,549	固定資産税等
3,218,278	377,346
3,456,432	信託報酬
	43,196
	その他賃貸事業費用
	281,374
	減価償却費
	1,606,420
	不動産賃貸事業費用合計
	3,259,096
	C.不動産賃貸事業損益(A-B)
	3,627,800
※2.不動産等売却益の内訳	※2.不動産等売却益の内訳
(単位:千円)	(単位:千円)
エステイメゾン東新宿(土地の一部)	エステイメゾン八千代緑が丘
不動産等売却収入	不動産等売却収入
23,500	1,250,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
7,154	1,168,146
2,261	その他売却費用
14,084	49,676
	不動産等売却益
	32,176
b-town南青山	
不動産等売却収入	
1,560,000	
不動産等売却原価	
1,495,133	
60,519	
4,346	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日		当 期 自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	
1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,018,110口	発行済投資口の総口数	1,105,510口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成28年9月30日)		当 期 (平成29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	5,978	信託借地権償却額	6,619
貸倒引当金繰入超過額	1,211	貸倒引当金繰入超過額	834
未払事業税損金不算入額	34	未払事業税損金不算入額	32
繰延税金資産小計	7,225	繰延税金資産小計	7,485
評価性引当額	△7,190	評価性引当額	△7,453
繰延税金資産合計	34	繰延税金資産合計	32
(繰延税金資産の純額)	34	(繰延税金資産の純額)	32
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	31.74	法定実効税率	31.74
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.59	支払分配金の損金算入額	△31.32
圧縮積立金繰入額	△0.12	圧縮積立金繰入額	△0.40
その他	0.04	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (自 平成28年4月1日 至 平成28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28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	4,001,779	4,001,779	—
(2)信託現金及び信託預金	5,007,948	5,007,948	—
(3)営業未収入金	112,962	112,962	—
貸倒引当金	△3,818	△3,818	—
	109,143	109,143	—
資産計	9,118,872	9,118,872	—
(4)営業未払金	412,267	412,267	—
(5)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	12,205,000	12,244,468	39,468
(7)投資法人債	14,500,000	14,697,914	197,914
(8)長期借入金	79,004,500	80,236,082	1,231,582
負債計	109,121,767	110,590,733	1,468,965
(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	61,304,500	※	—

※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	4,001,779	—	—
(2)信託現金及び信託預金	5,007,948	—	—
(3)営業未収入金	112,962	—	—
資産計	9,122,690	—	—

(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	3,000,000	—	—
(2)投資法人債	—	8,500,000	6,000,000
(3)長期借入金	12,205,000	39,574,500	39,430,000
負債計	15,205,000	48,074,500	45,430,000

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1)差入敷金保証金	242,672
(2)信託預り敷金及び保証金	1,934,556

(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28年10月1日 至 平成29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29年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

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

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)営業未収入金

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

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

(4)営業未払金

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

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

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

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

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

(9) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

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

(単位:千円)

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

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

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

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

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

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

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

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

(1) 差入敷金保証金

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

(2) 信託預り敷金及び保証金

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(自 平成28年4月1日 至 平成28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28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28年4月1日から平成28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3,456,432千円です。

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	
188,701,461	4,292,620	192,994,081	214,650,000

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規4物件取得(7,061,224千円)によるものであり、主な減少額は、エステイメゾン東新宿にかかる土地の一部、b-town南青山の売却(1,502,287千円)及び減価償却費(1,582,549千円)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28年10月1日 至 平成29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29年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成28年10月1日から平成29年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は3,627,800千円です。

2.賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規3物件取得(9,393,337千円)によるものであり、主な減少額は、エステイメゾン八千代緑が丘の売却(1,168,146千円)及び減価償却費(1,606,420千円)によるものです。

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前 期(自 平成28年4月1日 至 平成28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	信託受益権の取得	4,890,000	—	—
				敷金の預り	20	信託預り敷金 及び保証金	462
				賃貸事業収入	2,881	営業未収入金 前受金	211 26
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	68,721	—	—
				管理委託料	242,287	営業未払金	153,596
				仲介手数料	89,637		
				修繕工事等	131,057		
その他賃貸費用	115,580						
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	55,837
				賃貸事業収入	242,033	—	—
				管理委託料	52,893	営業未払金	18,995
				仲介手数料	5,991		
				修繕工事等	41,338		
その他賃貸費用	10,234						
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	—	信託受益権の取得	1,920,000	—	—
				管理委託料	9,367	営業未払金	3,465
				仲介手数料	873		
				修繕工事等	6,958		
				その他賃貸費用	3,905		
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	16,906	営業未払金	9,935
				仲介手数料	1,763		
				修繕工事等	29,468		
その他賃貸費用	5,261						
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	215,679	—	—
				管理委託料	44,771	営業未払金	34,683
				仲介手数料	4,952		
				修繕工事等	33,829		
その他賃貸費用	12,764						
利害関係人等	積和建设九州株式会社	不動産建設業	—	修繕工事等	49,057	信託建設仮勘定	49,057
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	26,084	前払費用	1,880
				一般事務委託手数料等	39,546	長期前払費用	15,040
				その他営業外費用	7,958	未払金	34,176
				支払利息	20,498	前払費用	8,072
						長期前払費用	29,761
						未払費用	2,594
				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	7,430,000
資産運用会社	積水ハウス・S I 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28年10月1日 至 平成29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	3.52	信託受益権の取得	8,500,000	—	—
				敷金の預り	108	信託預り敷金 及び保証金	351
				賃貸事業収入	2,212	前受金	26
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	68,721	—	—
				管理委託料	257,685	営業未払金	169,079
				仲介手数料	100,442		
				修繕工事等	125,039		
その他賃貸費用	130,214						
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	55,837
				賃貸事業収入	242,033	—	—
				管理委託料	52,932	営業未払金	25,897
				仲介手数料	8,588		
				修繕工事等	33,019		
その他賃貸費用	14,543						
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	5,213	営業未払金	2,920
				仲介手数料	1,376		
				修繕工事等	4,201		
				その他賃貸費用	1,779		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,686	—	—
				管理委託料	16,992	営業未払金	11,093
				仲介手数料	1,941		
				修繕工事等	18,488		
その他賃貸費用	6,527						
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	215,679	—	—
				管理委託料	48,952	営業未払金	30,944
				仲介手数料	5,995		
修繕工事等	30,909						
利害関係人等	積和建设九州株式会社	不動産建設業	—	修繕工事等	68,760	—	—
				投資口交付費の支出	1,200	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	26,075	前払費用	1,810
				一般事務委託手数料等	37,335	長期前払費用	13,572
				その他営業外費用	4,801	未払金	34,795
						前払費用	8,457
						長期前払費用	30,312
				支払利息	20,941	未払費用	2,726
				長期借入金の借入	600,000	長期借入金	8,030,000
資産運用会社	積水ハウス・アセット マネジメント株式会社(注1)	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,512

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

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)		当 期	
自 平成28年 4月 1日	至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日	至 平成29年 3月31日
1口当たり純資産額	89,668円	1口当たり純資産額	91,648円
1口当たり当期純利益	2,153円	1口当たり当期純利益	2,288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28年 4月 1日	至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日	至 平成29年 3月31日
当期純利益 (千円)	2,192,416		2,501,336	
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)	2,192,416		2,501,336	
期中平均投資口数 (口)	1,018,110		1,093,070	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考)		当 期	
自 平成28年 4月 1日	至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日	至 平成29年 3月31日
<p>新投資口の発行</p> <p>平成28年10月7日及び同年10月19日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用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行いました。なお、公募による新投資口については平成28年10月26日に払込みが完了しており、また、第三者割当による新投資口については、割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,160口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月14日に払込みが完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は98,633,978,945円、発行済投資口の総口数は1,105,510口となっています。</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 : 83,240口 発行価格 : 1口当たり114,855円 発行価格の総額 : 9,560,530,200円 払込金額(発行価額) : 1口当たり111,085円 払込金額(発行価額)の総額 : 9,246,715,400円 払込期日 : 平成28年10月26日 分配金起算日 : 平成28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 : 4,160口 払込金額(発行価額) : 1口当たり111,085円 払込金額(発行価額)の総額 : 462,113,600円 払込期日 : 平成28年11月14日 分配金起算日 : 平成28年10月1日 割当先 : みずほ証券株式会社</p>			

(単位:円)

項 目	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成28年 4月 1日	至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日	至 平成29年 3月31日
I 当期末処分利益	2,192,416,724		2,501,336,041	
II 分配金の額	2,183,845,950		2,469,709,340	
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,145)		(2,234)	
III 任意積立金				
圧縮積立金繰入額	8,570,774		31,626,701	
IV 次期繰越利益	0		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、当期末処分利益の全額である2,183,845,950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、当期末処分利益の全額である2,469,709,340円を利益分配金として分配しています。	

Ⅶ.会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年5月12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

鈴木 理 

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28年10月1日から平成29年3月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	当期 自 平成28年10月1日 至 平成29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	2,193,924	2,502,606
減価償却費	1,582,665	1,606,450
投資法人債発行費償却	7,546	7,505
投資口交付費償却	14,503	21,211
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△685	△1,190
受取利息	△57	△46
支払利息	451,824	450,872
営業未収入金の増減額(△は増加)	40,205	△33,687
前払費用の増減額(△は増加)	△23,556	23,708
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,264	1,264
営業未払金の増減額(△は減少)	△2,656	24,544
未払金の増減額(△は減少)	23,078	△141,153
未払消費税等の増減額(△は減少)	△17,913	11,147
前受金の増減額(△は減少)	△1,030	△6,156
信託有形固定資産の売却による減少額	1,502,287	1,168,045
長期前払費用の増減額(△は増加)	△99,555	△28,452
その他	11,080	△2,799
小計	5,680,397	5,603,871
利息の受取額	57	46
利息の支払額	△449,964	△452,590
法人税等の支払額	△3,807	△1,302
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,226,683	5,150,025
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	△7,411,375	△9,751,609
無形固定資産の取得による支出	△43	△125
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	140,160	155,193
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△221,860	△143,522
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5,857	△7,412
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,498,977	△9,747,475
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	4,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△8,700,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△2,800,000	△9,500,000
投資口の発行による収入	—	9,661,495
分配金の支払額	△2,162,923	△2,183,802
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,837,076	4,477,693
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	564,782	△119,757
現金及び現金同等物の期首残高	8,444,945	9,009,728
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,009,728	8,889,971

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

投資主インフォメーション

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

期別	前期(ご参考) 自 平成28年 4月1日 至 平成28年 9月30日	当期 自 平成28年10月1日 至 平成29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。

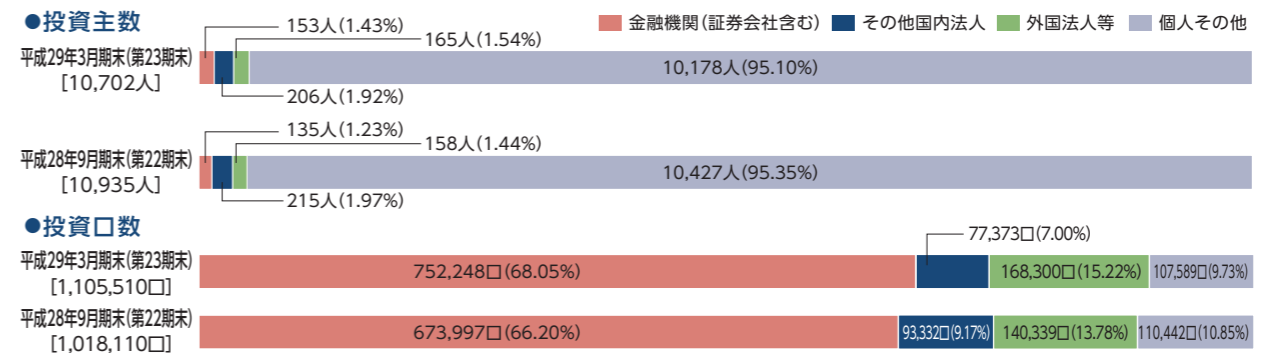
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期(ご参考) 自 平成28年 4月1日 至 平成28年 9月30日	当期 自 平成28年10月1日 至 平成29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28年9月30日現在)	(単位:千円) (平成29年3月31日現在)
現金及び預金 4,001,779	現金及び預金 3,793,152
信託現金及び信託預金 5,007,948	信託現金及び信託預金 5,096,818
現金及び現金同等物 9,009,728	現金及び現金同等物 8,889,971

直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成27年3月末日～平成29年3月末日)



投資主の構成



投資主メモ

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

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