



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、本投資法人を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。

第17期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 自平成25年10月1日 至平成26年3月31日



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。

平成26年3月20日付で、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社長に就任いたしました南でございます。また、同年6月11日に開催されました第6回投資主総会にて、本投資法人の執行役員に選任されました。これまで本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスにおいて、開発事業部門を中心に都市型賃貸住宅プライムメゾンを含む都市再開発事業に携わってまいりました。これまでの経験、ノウハウ及び人的ネットワークを活用し、本投資法人の更なる発展に向けて努めてまいり所存です。なお、前述の投資主総会において、本投資法人は、積水ハウスとの協働体制のもと、これまでの「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」へと転換を図り、商号も「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」に改めました。投資主の皆様におかれましては、新体制下におきましても、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

次に、平成26年3月期(第17期)の運用状況をご報告申し上げます。本投資法人では、分配金水準に配慮しながら、本格的な資産規模の拡大を通じた収益性の更なる向上を目指しております。

当期は、期初に積水ハウスより「プライムメゾン」4物件を取得したほか、初めて積和不動産より1物件及び資産運用会社の独自の物件取得ルートでも2物件を取得し、計7物件を新規に取得いたしました。一方で、ポートフォリオの質的向上を図る目的で住居1物件を譲渡しており、期末の保有物件数は95物件となりました。期末の資産規模は、前期末比で約7.3%増となる151,744百万円となっております。また、平成26年9月期(第18期)に入ってから、スポンサー変更後3度目となる公募増資を行い、同年5月1日付で住居4物件を取得しています。その結果、同年5月末日時点の資産規模はスポンサー変更後と比べ約1.7倍の171,099百万円(物件数99物件)となっております。

財務面では、平成26年2月、資金調達手段の多様化の一環として、投資法人債(総額55億円)を発行いたしました。また、物件取得資金として総額72億円の新規借入れを実施したほか、既存借入金101.37億円のリファイナンスも実施いたしました。

これらの取り組みの結果、当期の業績は、営業収益が4,952百万円、営業利益が2,242百万円、当期純利益が1,765百万円、1口当たり分配金は11,062円となりました。ポートフォリオ全体の期末稼働率は、前期末に比べ0.4ポイント増の97.5%、期中平均稼働率は前期比0.2ポイント増の96.8%と、引き続き高い水準を維持しております。

本投資法人は、今後も積水ハウスの賃貸住宅に関する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、投資主利益の最大化を図ってまいります。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、ここに重ねてお願い申し上げます。

平成26年3月期(第17期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益4,952百万円、営業利益2,242百万円、当期純利益1,765百万円 ・1口当たり分配金 11,062円 (当初予想比3.4%増)
ファイナンス活動	・第3回(5年債)・第4回(10年債)投資法人債(総額55億円)を発行 ・平成25年10月、平成26年1月及び3月に取得した住居6物件の取得資金の新規借入れ(総額72億円) ・平成26年2月に返済期限が到来した既存借入金101.37億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):97.5%(平成26年3月期末(第17期末)) ・積水ハウスのプライムメゾンを中心とした、住居7物件を取得 ・エステメゾン千駄ヶ谷を譲渡し、売却益(35百万円)を計上

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成26年3月期(第17期) 1口当たり分配金 **11,062円**

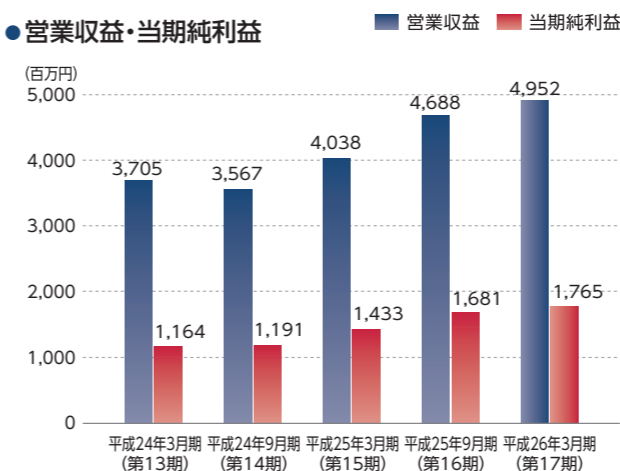
決算・分配状況

決算年月	平成24年3月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月	平成26年3月	平成26年9月
期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期(予想)
営業収益(百万円)	3,705	3,567	4,038	4,688	4,952	5,588
営業利益(百万円)	1,600	1,663	1,908	2,179	2,242	2,466
経常利益(百万円)	1,165	1,193	1,435	1,684	1,767	1,942
当期純利益(百万円)	1,164	1,191	1,433	1,681	1,765	1,940
1口当たり分配金(円)	2,023 ^(10,117)	2,070 ^(10,351)	2,091 ^(10,459)	2,107 ^(10,537)	2,212^(11,062)	2,120 ^(10,600)

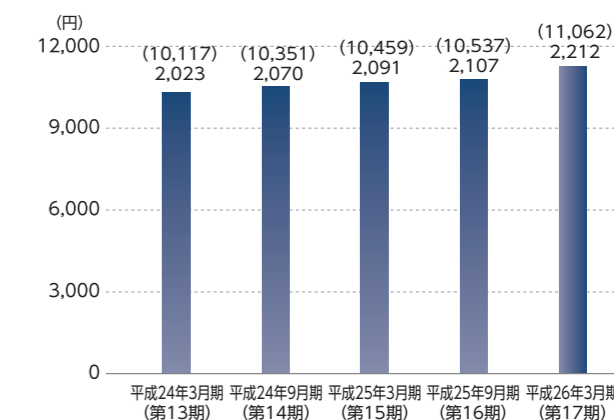
(注)平成26年9月期(第18期(予想))の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成26年5月14日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得または売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、平成26年4月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割による影響を加味し、「平成26年3月期(第17期)以前の1口当たり分配金」は、実績値である括弧内の数値を5で除した場合の数値を、「平成26年9月期(第18期(予想))の1口当たり分配金」は予想値を5で乗じた場合の数値を括弧内にそれぞれ記載しています。

運用成績の推移

●営業収益・当期純利益



●1口当たり分配金



CONTENTS

2 投資主の皆様へ

3 決算ハイライト

4 Topics

8 ポートフォリオマネジメント

12 財務基盤の更なる強化

14 ポートフォリオマップ

18 ポートフォリオ物件一覧

20 IR活動の実績とIRツールのご紹介

21 FINANCIAL SECTION

I.資産運用報告

II.貸借対照表

III.損益計算書

IV.投資主資本等変動計算書

V.注記表

VI.金銭の分配に係る計算書

VII.会計監査人の監査報告書

VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

63 投資主インフォメーション

Topics

積水ハウスとの協働体制のもと「住居特化型リート」への転換を図ります。

投資法人規約の一部変更と併せ運用方針を一部変更

平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会で付議し承認可決されました。

商号を変更 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

商号変更することにより「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」への転換を図ることを強く訴求

投資対象を変更 投資対象を住居のみに変更

主たる用途が住居である不動産関連資産を投資対象と位置付け、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

投資エリアを拡大 「全国主要都市」エリアを新設

「東京圏主要都市部」を重点投資エリアとし、従来通りの投資比率を維持しつつ、東京圏以外の投資エリア区分に「全国主要都市」という新たな投資エリア区分を設定

中長期的に安定した収益確保を目的とした投資エリア設定

東京圏の投資比率を従来通り維持し、積水ハウスグループが有する全国ネットワークを最大限活用するため全国主要都市の不動産関連資産に対して投資を行います。

■ 投資不動産の地域区分

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

(注1) 「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。
(注2) 「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、特別市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。
(注3) 組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。
(注4) 平成26年6月11日時点において本投資法人が保有する商業施設については、上記組入比率の計算から除外します。

スポンサー変更後3度目の公募増資を実施

平成26年5月1日(第18期)に4物件を取得

エスティメゾン錦糸町Ⅱ

プライムメゾン富士見台

エスティメゾン大島

エスティメゾン鶴舞

Topics

着実な資産規模の拡大 ～スポンサー変更 後資産規模は約1.7倍に～

多様な物件取得ルートを活用した着実な資産規模の拡大を推進。本投資法人の事業価値及び投資主利益の最大化を目指します。

第17期 取得資産 住居 7 物件 取得価格の合計 108.48億円

						
プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	マストライフ 秋葉原	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院
積水ハウスから取得 積水ハウスグループからの取得ルート				積和不動産から取得	資産運用会社 独自の取得ルート	

第18期の展開 平成26年4月 スポンサー変更後3度目となる 公募増資を実施

調達金額 10,765百万円
新投資口発行口数 117,215口

住居 4 物件 取得 (平成26年5月1日取得)
取得価格の合計 193.55億円

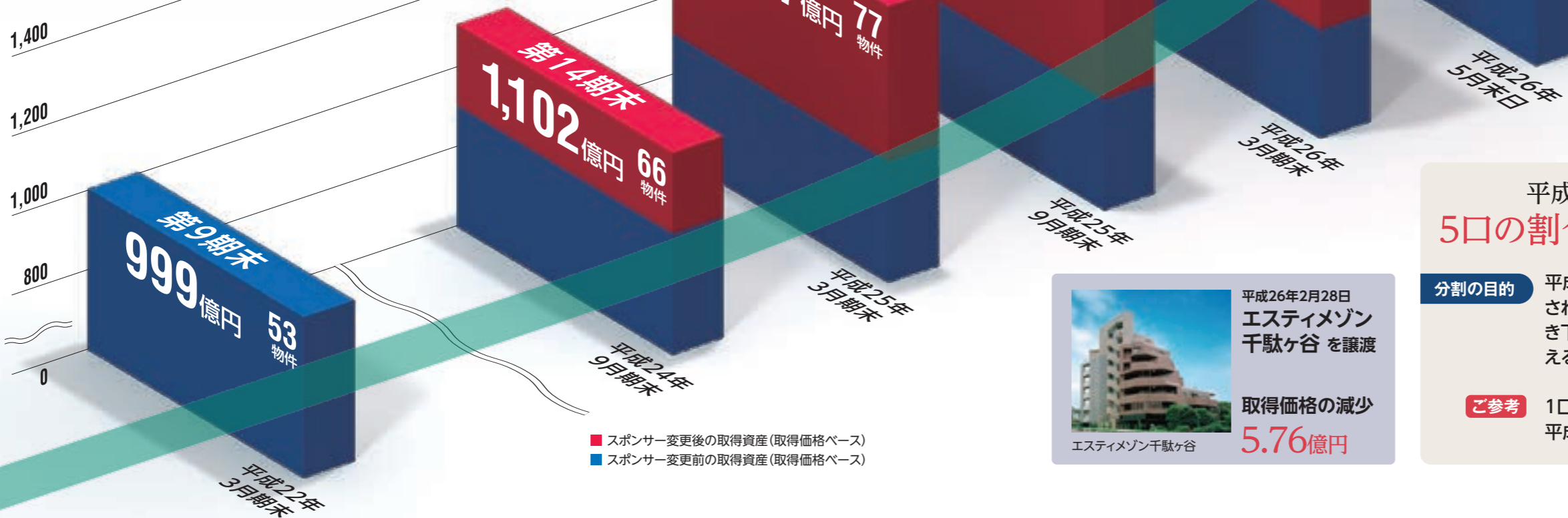
	
エスティメゾン 錦糸町Ⅱ	エスティメゾン 大島
積水ハウスの信用力を背景として組成されたブリッジファンドを活用した取得ルート	
	
プライムメゾン 富士見台	エスティメゾン 鶴舞
積水ハウスから取得	積和不動産中部から取得
積水ハウスグループからの取得ルート	

取得価格の合計
1,800 (億円)


1,600
1,400
1,200
1,000
800
0

平成25年4月
公募増資 調達金額 10,539百万円
新投資口発行口数 22,535口

平成24年10月
公募増資 調達金額 7,231百万円
新投資口発行口数 22,000口



平成26年2月28日
エスティメゾン 千駄ヶ谷 を譲渡
取得価格の減少 5.76億円



エスティメゾン千駄ヶ谷

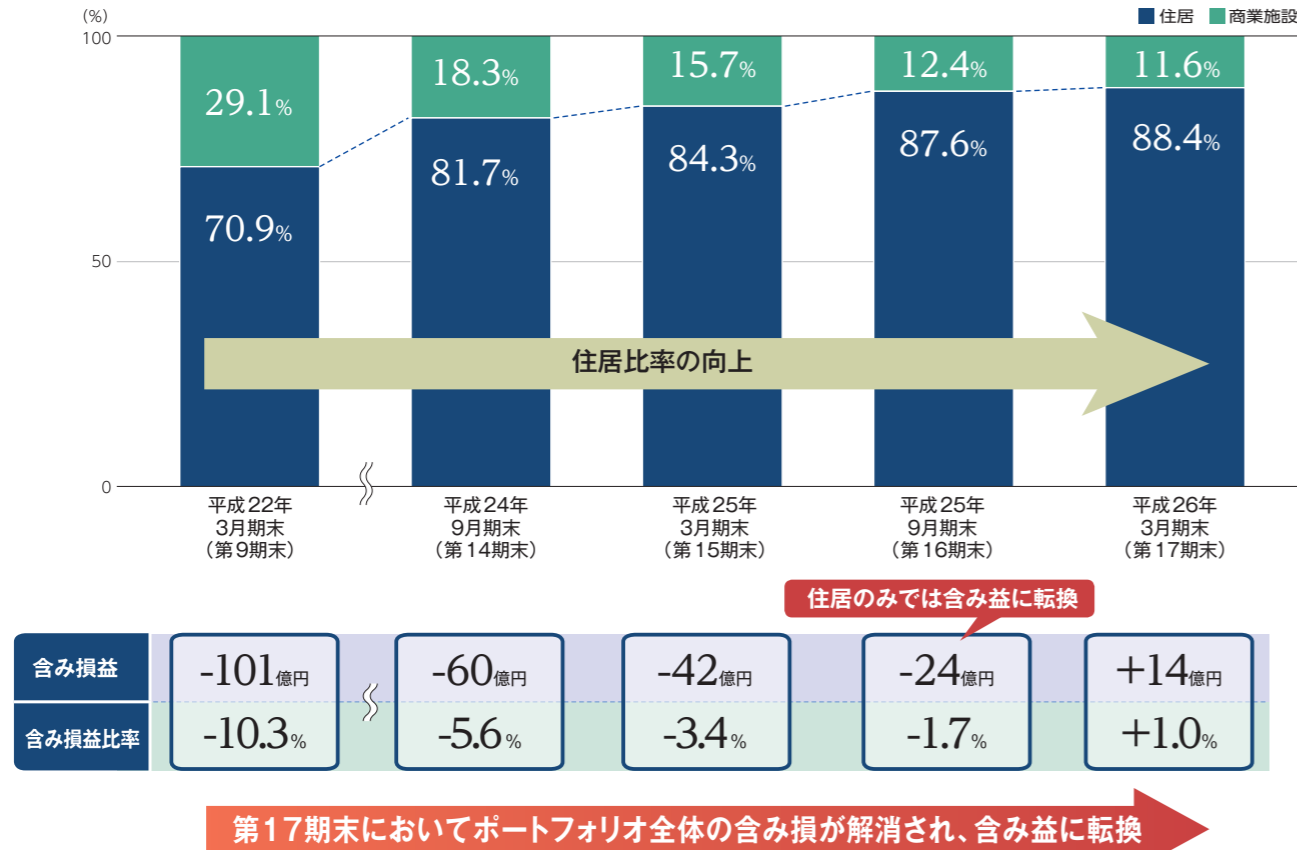
平成26年4月1日、投資口1口につき 5口の割合をもって投資口分割を実施

分割の目的 平成26年1月より「NISA (少額投資非課税制度)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様により投資しやすい環境を整えることを目的としています。

ご参考 1口当たりの投資口価格 平成26年4月30日終値 96,500円/口

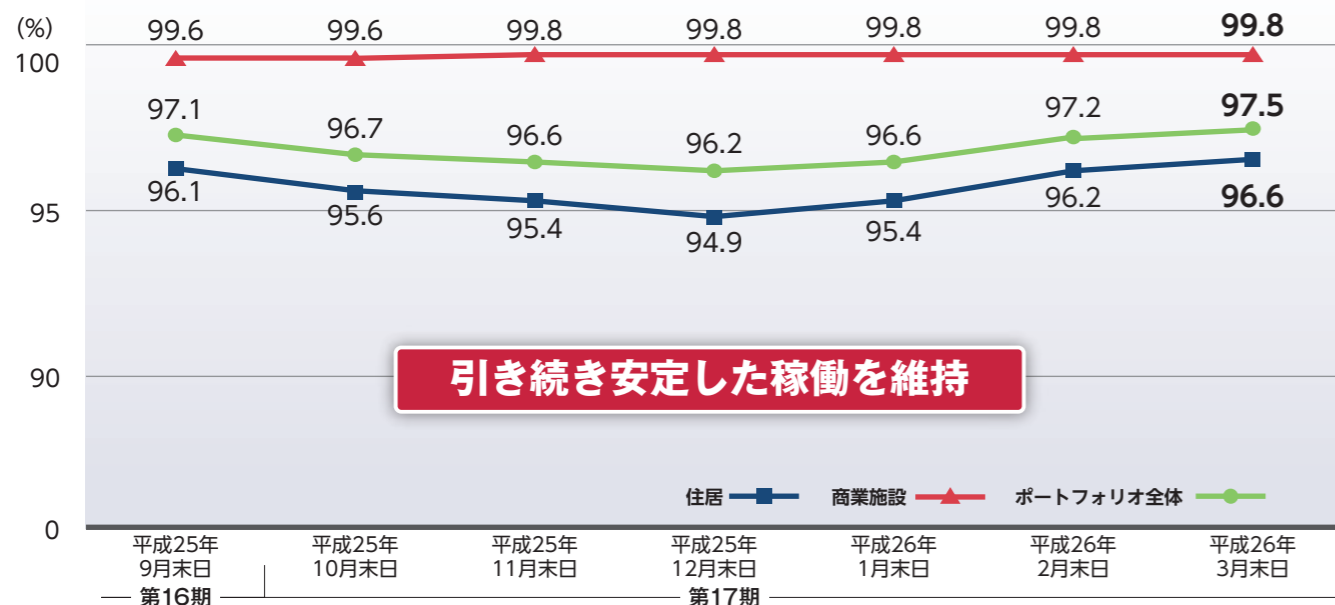
ポートフォリオマネジメント

住居特化型リートへの転換に向けた住居比率の引上げと含み益への転換



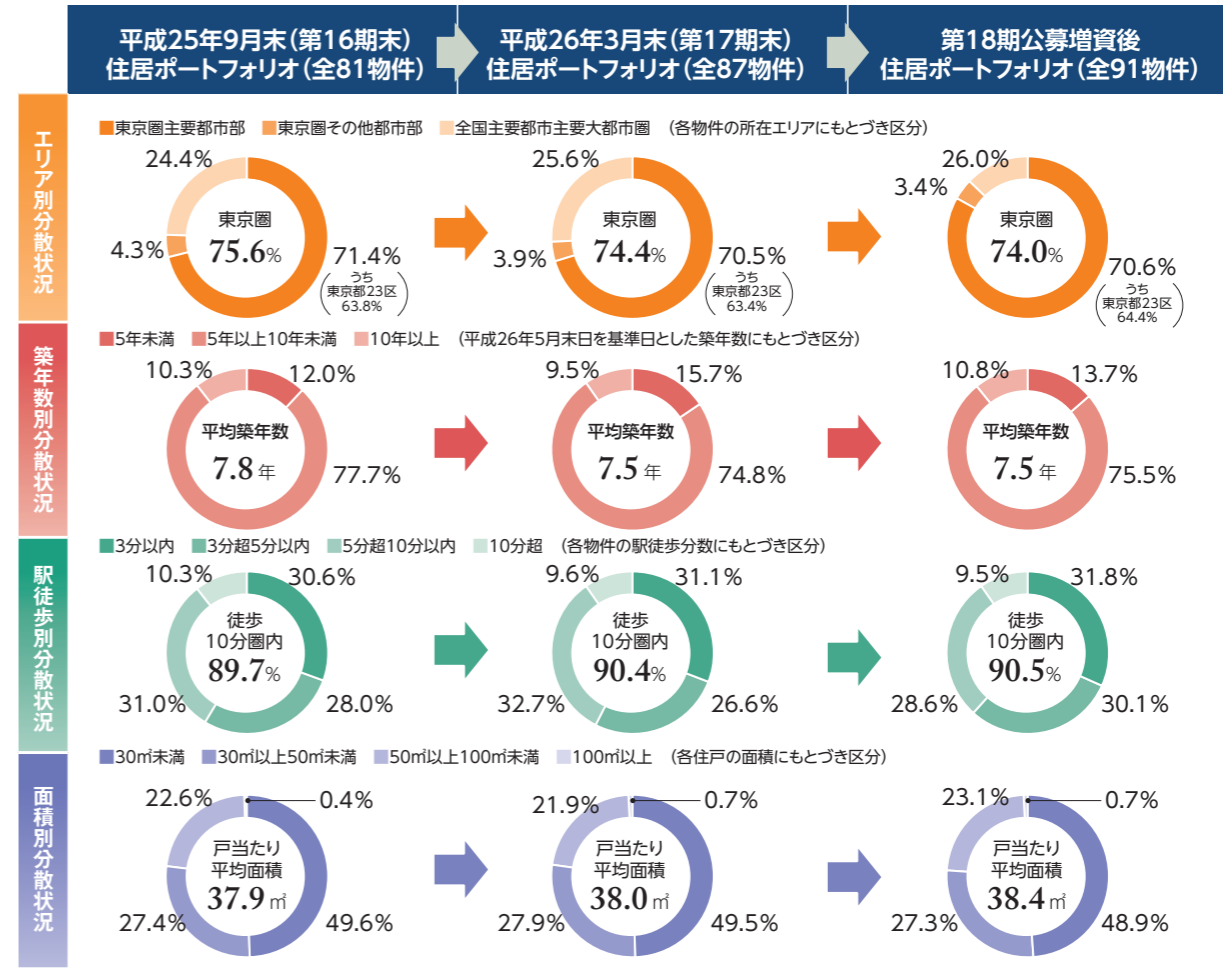
稼働率の推移

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管理・効率化を図った運用に注力しました。その結果、稼働率は安定的に推移しています。



(注) 上記グラフの稼働率は、平成25年9月から平成26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、小数点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質的向上



ポートフォリオの質的向上を推進
高品質な住居物件の取得を通じた

積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

積水ハウスでは、本投資法人の重点投資エリアである東京圏主要都市部に立地するシングル及びコンパクトの住居タイプの物件を中心に、都市型賃貸住宅「プライムメゾン」の開発を順次行っています。

以下の物件に関しては、平成26年5月末日時点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。

Prime Maison

竣工済物件 2物件 総戸数 136戸



プライムメゾン森下 (東京都江東区) 総戸数86戸 <平成25年5月竣工>

プライムメゾン品川 (東京都品川区) 総戸数50戸 <平成26年3月竣工>

建築中物件 6物件 総戸数 677戸



(仮称)プライムメゾン横濱日本大通 (神奈川県横浜市) 総戸数137戸

(仮称)プライムメゾン渋谷 (東京都渋谷区) 総戸数70戸

(仮称)プライムメゾン恵比寿 (東京都渋谷区) 総戸数100戸

(注) 「建築中物件」とは、建築確認済みであり竣工前の物件を指します。また、「建築中物件」として掲載の図は、設計図書にもとづき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また「総戸数」とは住居以外を用途とする戸数も含む数値です。

ポートフォリオマネジメント

第17期取得及び譲渡物件、第18期取得物件

住居 87 プライムメゾン早稲田



第17期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約8分

本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅、同有楽町線「江戸川橋」駅、各々から徒歩約8分に位置し、交通利便性・都心接近性に優れたシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。

所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階/地下1階
敷地面積	358.54m ²
延床面積	1,914.93m ²
建築時期	平成24年11月8日
住居賃貸可能戸数	60戸
取得価格	1,280百万円
鑑定評価額	1,360百万円(平成25年8月1日時点)

住居 88 プライムメゾン八丁堀



第17期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約1分

本物件は、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅至近に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。東京駅や銀座エリアといった都心中心部への接近性も良好です。

所在地	東京都中央区八丁堀
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階
敷地面積	302.07m ²
延床面積	1,901.58m ²
建築時期	平成24年11月16日
住居賃貸可能戸数	45戸
取得価格	1,160百万円
鑑定評価額	1,210百万円(平成25年8月1日時点)

住居 89 プライムメゾン神保町



第17期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約4分

本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿線、三田線「神保町」駅から徒歩約4分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。

所在地	東京都千代田区神田神保町
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	389.48m ²
延床面積	2,341.30m ²
建築時期	平成25年3月1日
住居賃貸可能戸数	63戸
取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,670百万円(平成25年8月1日時点)

住居 93 エスティメゾン薬院



第17期取得
全国主要都市
主要大都市圏
駅徒歩約6分

本物件は、西鉄天神大牟田線及び福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした高層店舗付賃貸マンションです。

所在地	福岡県福岡市中央区平尾
構造・階数	鉄筋コンクリート造・①地上15階②地上11階
敷地面積	1,342.00m ²
延床面積	5,590.13m ²
建築時期	平成18年2月2日
住居賃貸可能戸数	168戸
取得価格	2,008百万円
鑑定評価額	2,140百万円(平成26年2月1日時点)

住居 94 エスティメゾン錦糸町II



第18期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約5分

本物件は、JR総武線・東京メトロ半蔵門「錦糸町」駅徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心にファミリータイプまで幅広い住戸タイプを取り揃えた店舗付賃貸マンションです。

所在地	東京都墨田区江東橋
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上15階
敷地面積	1,679.75m ²
延床面積	11,160.19m ²
建築時期	平成20年1月17日
住居賃貸可能戸数	294戸
取得価格	6,720百万円
鑑定評価額	7,160百万円(平成26年3月1日時点)

住居 95 エスティメゾン大島



第18期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約2分

本物件は、都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約2分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした店舗付賃貸マンションです。大手町といった都心中心部への接近性も良好です。

所在地	東京都江東区大島
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上15階
敷地面積	3,003.87m ²
延床面積	11,940.22m ²
建築時期	平成19年9月13日
住居賃貸可能戸数	313戸
取得価格	7,120百万円
鑑定評価額	7,820百万円(平成26年3月1日時点)

住居 90 プライムメゾン御殿山イースト



第17期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約10分

本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR線「品川」駅から徒歩約12分に位置し、高台の閑静な高級住宅地域に所在する、高層所得者向けの賃貸マンションです。

所在地	東京都品川区北品川
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階/地下1階
敷地面積	2,167.60m ²
延床面積	3,727.89m ²
建築時期	平成23年1月18日
住居賃貸可能戸数	22戸
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,420百万円(平成25年8月1日時点)

住居 91 マストライフ秋葉原



第17期取得
東京圏主要都市部
駅徒歩約3分

本物件は、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約3分、JR山手線・総武線・京浜東北線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約4分のシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。

所在地	東京都千代田区神田佐久間河岸
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階
敷地面積	151.48m ²
延床面積	939.79m ²
建築時期	平成18年10月3日
住居賃貸可能戸数	22戸
取得価格	480百万円
鑑定評価額	497百万円(平成26年1月1日時点)

住居 92 エスティメゾン葵



第17期取得
全国主要都市
主要大都市圏
駅徒歩約3分

本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約3分に位置するファミリータイプを中心としたシングル・コンパクトタイプ等の幅広い住戸タイプを取り揃えた店舗付賃貸マンションです。

所在地	愛知県名古屋市中区葵
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階
敷地面積	906.67m ²
延床面積	5,107.47m ²
建築時期	平成19年10月3日
住居賃貸可能戸数	72戸
取得価格	2,160百万円
鑑定評価額	2,230百万円(平成26年1月1日時点)

住居 96 プライムメゾン富士見台



第18期取得
全国主要都市
主要大都市圏
駅徒歩約11分

本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅及び「自由ヶ丘」駅からいずれも徒歩約11分の距離に位置するファミリータイプを中心とした賃貸マンションです。

所在地	愛知県名古屋市中区千種区富士見台
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階
敷地面積	4,882.14m ²
延床面積	6,173.03m ²
建築時期	平成19年4月24日
住居賃貸可能戸数	66戸
取得価格	1,755百万円
鑑定評価額	1,850百万円(平成26年3月1日時点)

住居 97 エスティメゾン鶴舞

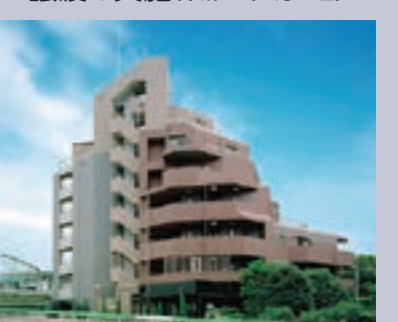


第18期取得
全国主要都市
主要大都市圏
駅徒歩約5分

本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約5分、JR中央本線「鶴舞」駅徒歩約7分の距離に位置するファミリータイプを中心とした店舗付賃貸マンションです。

所在地	愛知県名古屋市中区千代田
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造地上14階/地下2階
敷地面積	3,470.05m ²
延床面積	21,577.20m ²
建築時期	平成11年11月27日
住居賃貸可能戸数	183戸
取得価格	3,760百万円
鑑定評価額	4,040百万円(平成26年3月1日時点)

エスティメゾン千駄ヶ谷の譲渡を実施(平成26年2月28日)



参考

譲渡価格 **600**百万円
売却益 **35**百万円
(鑑定評価額 **516**百万円)
(平成26年2月1日時点)

譲渡の意義

不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの質的向上に資するものと判断し、本件譲渡を決定しました。

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資金調達手段の多様化及び財務基盤の更なる強化に資する各施策を実施してまいりました。こうした財務戦略を着実に遂行してきたことで、安定的かつ強固な財務基盤が構築され第三者格付機関からも高い評価を得ています。

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26年5月末日現在)

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、比率は小数点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、比率は小数点第二位以下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、小数点第二位以下を切り捨てて記載しています。(以下同じです。)

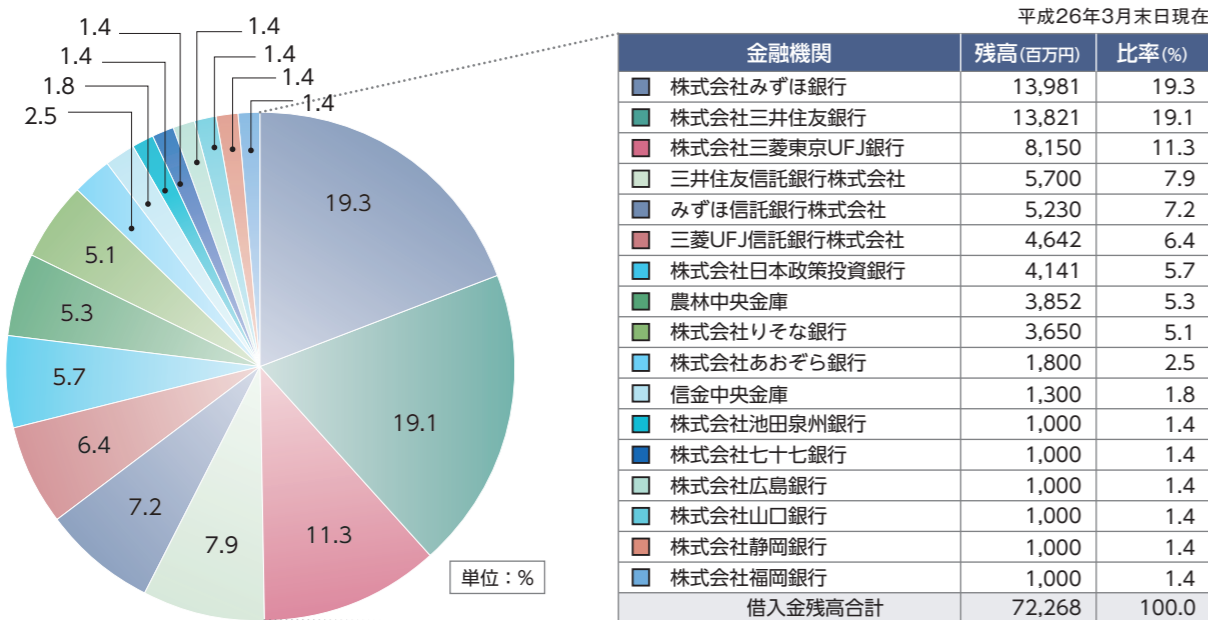
投資法人債の発行

平成26年2月28日に、第3回、第4回投資法人債を以下の条件で発行し、発行時において、過去最低水準の利率での資金調達を金融機関からの借入れとは別の手段で実現しました。

銘柄	年限	発行日	償還期限	発行額	利率
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	5年	平成26年2月28日	平成31年2月28日	25億円	0.374%
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	10年	平成26年2月28日	平成36年2月28日	30億円	1.069%

バンクフォーメーションの状況

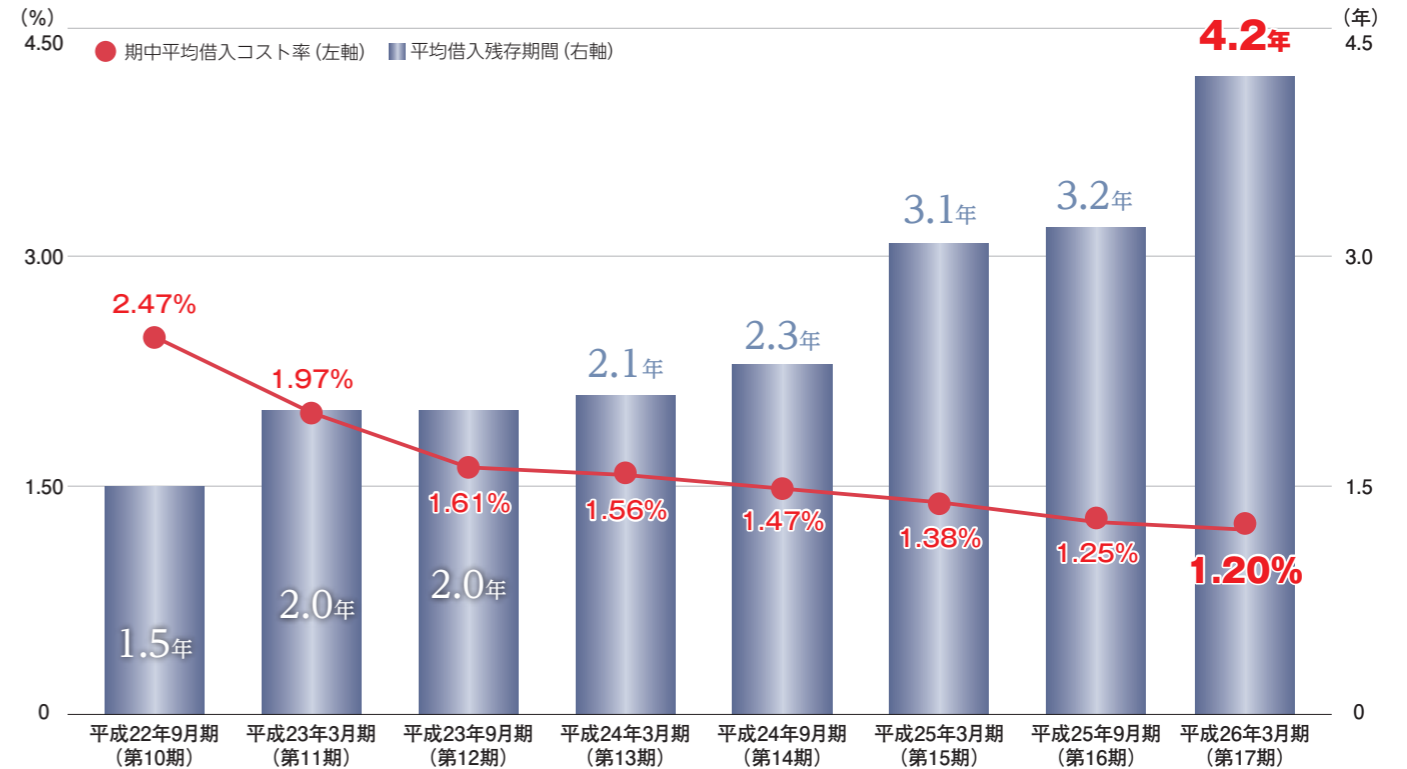
積水ハウスの信用力を背景に、メガバンク中心の国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めてきました。平成26年3月末日現在、合計17金融機関からの借入れを実行しています。



(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、比率は小数点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は100%とならない場合があります。

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1)「期中平均借入コスト率」は、以下の計算式により算出しており、小数点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

借入期間7年前後の長期借入金に係る適用金利及びスプレッド

借入日	平成24年 8月2日	平成25年 2月28日	平成25年 8月30日	平成26年 1月31日	平成26年 2月28日		平成26年 3月28日
借入金額	38億円	52億円	55億円	18億円	39億円	46億円	21億円
借入期間	約6年7ヶ月	7年	7年	約8年1ヶ月	約7年	約8年	約7年
適用金利 (スプレッド)	1.15475% (0.70%)	1.02225% (0.55%)	1.17200% (0.50%)	1.17350% (0.50%)	0.95225% (0.45%)	1.11000% (0.50%)	0.97300% (0.45%)

適用金利及びスプレッドは、スポンサークレジット効果や金融環境等により、低下傾向で推移

(注1)上記借入金は将来の支払金利を固定化し、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、「適用金利」には変動金利に代えて、当該スワップ契約により全借入期間中にわたって実質的に固定化された利率を記載しています。
 (注2)「借入金に係るスプレッド」とは、一般に、借入金の適用金利の決定の際に、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表するTIBORに代表される基準金利に上乗せ金利をいいます。
 (注3)「借入金額」欄には、各借入金額の単位未満を切り捨てた数値を記載しています。

ポートフォリオマップ[®](東京圏)

本投資法人は、ポートフォリオの分散によるリスクの軽減と中長期的に安定的な収益の確保を目指し、需要関係が良好と見込まれる「東京圏主要都市部」をポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けて投資するとともに、「東京圏その他都市部」にも投資を行います。

東京圏主要都市部



東京圏その他都市部



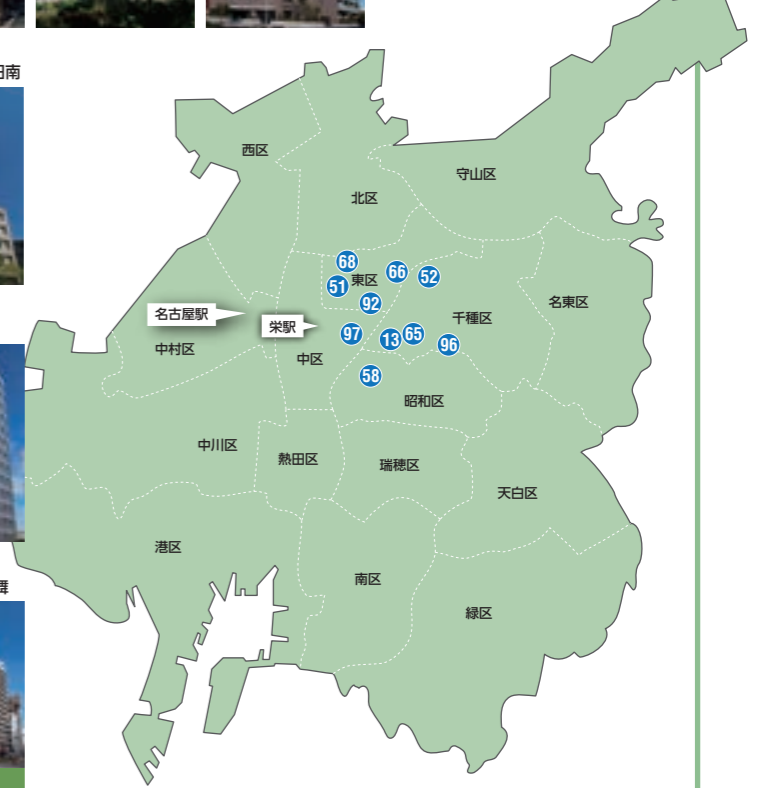
ポートフォリオマップ[®] (全国主要都市 / その他地域)

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、東京圏を主要投資エリアとしつつ、主要大都市圏をはじめとする全国主要都市にも投資を行います。

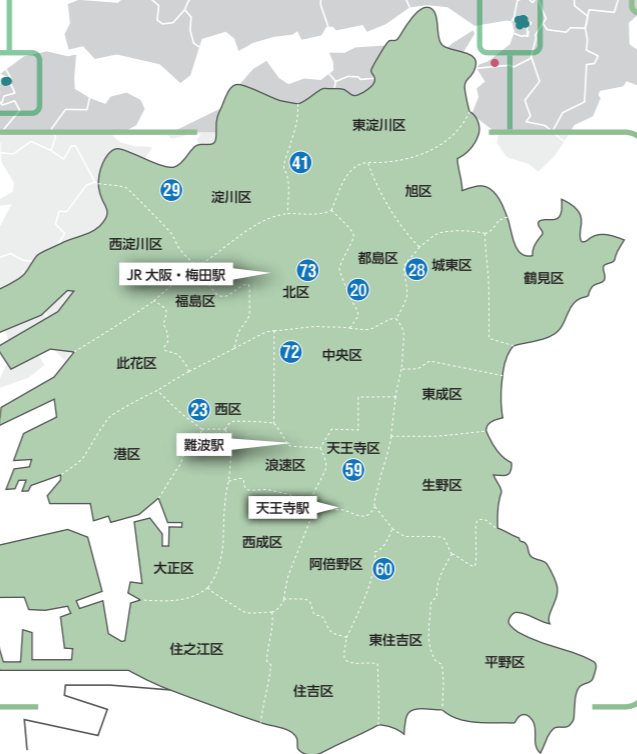
全国主要都市 (福岡市)



全国主要都市 (名古屋市)



全国主要都市 (大阪市)



東京圏主要都市部 (P14,15)

東京圏その他都市部 (P14,15)

全国主要都市 (京都市 / 浜松市)



その他地域



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26年3月期(第17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とし、全国各地でIR説明会を実施しました。

<p>「ダイワJ-REITキャラバン札幌」 開催日：平成25年12月6日 開催会場：札幌グランドホテル(北海道札幌市) 形式：IR説明会</p>	<p>「東証IRフェスタ2014」 開催日：平成26年2月22日 開催会場：東京国際フォーラムB2展示ホール Jリートコーナー 形式：IR説明会</p>
<p>「J-REIT・IRセミナー」 開催日：平成25年12月18日 開催会場：野村證券株式会社 大阪支店(大阪府大阪市) 形式：IR説明会</p>	
<p>「本店プレミアムセミナー」 開催日：平成26年2月18日 開催会場：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 本店 (東京都千代田区) 形式：IR説明会</p>	

ホームページのご紹介 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長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ください！

QRコード

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

I.資産運用報告

資産運用の概況

1.投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自平成23年10月1日 至平成24年3月31日	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	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
営業収益	百万円	3,705	3,567	4,038	4,688	4,952
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,645)	(3,562)	(4,032)	(4,683)	(4,917)
営業費用	百万円	2,104	1,903	2,130	2,508	2,710
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,550)	(1,528)	(1,745)	(2,066)	(2,233)
営業利益	百万円	1,600	1,663	1,908	2,179	2,242
経常利益	百万円	1,165	1,193	1,435	1,684	1,767
当期純利益	(a) 百万円	1,164	1,191	1,433	1,681	1,765
総資産額	(b) 百万円	112,800	114,174	133,843	148,871	156,878
(対前期比)	%	(+2.9)	(+1.2)	(+17.2)	(+11.2)	(+5.4)
純資産額	(c) 百万円	51,687	51,714	59,188	69,976	70,059
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.1)	(+14.5)	(+18.2)	(+0.1)
出資総額	百万円	50,523	50,523	57,755	68,294	68,294
発行済投資口数	(d) 口	115,070	115,070	137,070	159,605	159,605
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	449,183	449,417	431,813	438,432	(注5)87,791
分配総額	(e) 百万円	1,164	1,191	1,433	1,681	1,765
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,117	10,351	10,459	10,537	11,062
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,117)	(10,351)	(10,459)	(10,537)	(11,062)
(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) %	1.0(2.1)	1.1(2.1)	1.2(2.3)	1.2(2.4)	1.2(2.3)
自己資本利益率	(注2) %	2.3(4.5)	2.3(4.6)	2.6(5.2)	2.6(5.2)	2.5(5.1)
自己資本比率	(c)/(b) %	45.8	45.3	44.2	47.0	44.7
(対前期比増減)		(△1.3)	(△0.5)	(△1.1)	(2.8)	(△2.3)
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0

【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	60	66	77	89	95
総賃貸可能面積	m ²	237,289.73	259,178.31	295,116.85	301,179.47	318,602.26
期末稼働率	(注4) %	98.3	97.7	97.7	97.1	97.5
当期減価償却費	百万円	695	727	853	1,018	1,073
当期資本的支出額	百万円	30	51	23	17	86
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,789	2,761	3,141	3,636	3,757

(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期及び第16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います。

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、その後、本投資法人の新たなスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、平成22年3月8日、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(以下、かかる新たなスポンサーによる株式の取得を「スポンサー変更」といいます。)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。

本投資法人は、かかるスポンサー変更後、積水ハウス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。

(2)投資環境と運用実績

(イ)運用環境

日本銀行の全国企業短期経済観測調査(短観:2014年3月)によると、平成25年度の全規模全産業における売上高は4年連続の増加、経常利益は2年連続の増加が見込まれ企業収益が改善していることや、企業の業況判断は幅広く改善し、雇用情勢が着実に改善していることなどから、当期における日本の景気は、緩やかに回復していると考えられます。また、企業収益が改善するなかで、企業の設備投資の動きも持ち直しが明確になっており、海外経済についても、一部になお緩慢さを残していますが、先進国を中心に回復しつつあり、先行きの輸出についても、緩やかに増加していくと考えられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、不動産投資法人(J-REIT)の公募増資や新規上場による活発な資金調達により短期的に需給環境が軟化したものの、日本銀行によるJ-REIT投資口の取得や長期金利の低下を受けてJ-REITの配当利回りの高さが評価され、堅調に推移しています。

他方、地価動向については、平成26年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では下落は継続しているものの、下落率は4年連続で縮小しており、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均の変動率は、住宅地・商業地とも6年振りに上昇に転じています。また、三大都市圏では、上昇地点数の割合も大幅に増加しており、住宅地の約2分の1の地点、商業地の約3分の2の地点で上昇しています。特に商業地では、オフィスビル市況の回復や再開発の進展を要因とした上昇が目立っています。

A.住居(レジデンシャル)の市場動向

東京圏や政令指定都市などの一部の大都市においては、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でおり、若年層を中心に持家志向は引き続き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、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26年3月分)によると、住宅着工戸数は、緩やかな持ち直しの動きが継続しているものの、19か月ぶりに前年同月の水準を下回るなど、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。

B.商業施設の市場動向

日本銀行の金融経済月報(2014年4月)によると、個人消費は、消費税率引き上げの影響による振れはあるものの、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなかで、引き続き底堅く推移していると考えられます。例えば、乗用車の新車登録台数及び家電販売額は、強めの動きとなっていることや、全国百貨店売上高は、年初の初売り・セールが良好な地合となったほか、高額品を中心に増加しています。全国スーパー売上高は、下げ止まり傾向にあるものの、他の業態と比べると弱めに推移していますが、コンビニエンスストア売上高については、緩やかな増加傾向を続けています。

店舗賃料に関しては、銀座や表参道、新宿などの一部のエリアでは回復傾向が継続し、その他のエリアにおいては横ばいで推移しており、空室消化と出店意欲の回復が窺えるなか、全体的には、横ばいが継続しているものと考えられます。

(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25年9月期末に保有していた89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141,472百万円で運用を開始し、平成25年10月に住居4物件、平成26年1月に住居2物件、平成26年3月に住居1物件、計7物件(取得価格の合計10,848百万円)を取得しました。また、平成26年2月に住居1物件(譲渡価格600百万円(取得価格576百万円))の譲渡を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は95物件(住居87物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は151,744百万円(住居134,207百万円、商業施設17,536百万円)となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称(注1)	所在地	取得価格(百万円)	取得日
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	1,280	平成25年10月1日
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	1,160	平成25年10月1日
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	1,640	平成25年10月1日
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	2,120	平成25年10月1日
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	480	平成26年1月21日
住居-92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵	2,160	平成26年1月31日
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	2,008	平成26年3月28日

(注1)「エスティメゾン葵」及び「エスティメゾン薬院」の物件名称は、本書の日付現在において、それぞれ「N.S.ZEAL葵」及び「シスタス薬院」ですが、入居者に対し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、本書においては変更後の物件名称を記載しています。以下、同じです。

[多様な物件取得ルート・取得手法の活用]

本投資法人は、平成25年10月に積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ4物件を取得し、平成26年1月に積和不動産株式会社から「マスト」シリーズ1物件を取得する一方、平成26年1月及び3月に資産運用会社の独自ルートにより2物件を取得しており、これまでの活動によって構築してきた多様な物件取得ルートを活用しました。

また、物件取得手法の多様化の一環として、平成25年3月に合同会社AQUA2から住居2物件の取得に係る優先交渉権を獲得していましたが、平成26年4月(第18期)に、公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金及び手許資金により、同年5月1日付で上記2物件及び積水ハウスグループからの住居2物件の合計4物件を取得しています。

[運用資産の入替え完了]

本投資法人は、前期の平成25年9月に、商業施設である浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権のうち、イトーヨーカ堂棟及びその敷地(以下「浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分」といいます。)に係る不動産信託受益権の本投資法人持分の全て(準共有持分49%)を積水ハウスへ譲渡し、本投資法人は、これに併せて、当期の同年10月に積水ハウスが企画・開発・保有する賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ4物件を取得しました。

これにより、積水ハウスと浜松プラザの運営に関する協力体制をさらに強固にするとともに、住居物件との入替えを完了しました。

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て諸施策を実施しました。これに加えて前期から継続して、積水ハウスグループの総合力を活用し、本投資法人が保有する住居物件の中長期的なパフォーマンスの維持・向上を図ることを目的として、積水ハウスの不動産部門を全国で展開する積和不動産グループへプロパティ・マネジメント会社を順次集約してきました。これにより、当期末(平成26年3月末日)において保有する住居87物件のうち57物件、本書の日付現在において保有する住居91物件のうち59物件を積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

また、商業施設については、プロパティ・マネジメント会社との間で連携強化を図り、前期において空区画が生じていたb-toss池袋のリーシングが進み、空区画は残り1区画となりました。

その結果、当期末(平成26年3月末日)の稼働率は住居全体で96.6%、商業施設全体で99.8%、ポートフォリオ全体で97.5%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25年10月に短期借入金3,300百万円(期間:約11か月)、平成26年1月に本投資法人上場以来最長となる借入期間約8年1か月の長期借入金1,800百万円、同年3月に長期借入金2,100百万円(期間:約7年)を新規に借入れました。平成26年2月には、返済期日の到来した借入金(総額15,037百万円)の借換え資金として、借入期間約8年で4,680百万円を、借入期間約7年で3,900百万円を、借入期間約6年で1,550百万円を借入れるとともに、償還期間5年の投資法人債2,500百万円、本投資法人初となる償還期間10年の投資法人債3,000百万円を発行し、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。これらの投資法人債発行時においては、5年債、10年債ともに、同年限の投資法人債と比べて過去最低水準のクーポンでの発行となりました。更に、長期借入については、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することにより実質的に支払金利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83,768百万円(短期借入金3,300百万円、長期借入金68,968百万円(うち1年内返済予定の長期借入金16,159百万円)、投資法人債11,500百万円)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、株式会社日本格付研究所より「AA-（安定的）」、株式会社格付投資情報センターより「A+（安定的）」の信用格付を取得しています。

本書の日付現在における本投資法人の格付に関する状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付AA- (安定的)	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4,952百万円、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2,242百万円となり、経常利益は1,767百万円、当期純利益は1,765百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は11,062円となりました。

3.増資等の状況

当期及び最近5年間に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)

(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株式会社に対して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。

【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13期	第14期	第15期	第16期	第17期(権利落前)	第17期(権利落後)
決算年月	平成24年3月	平成24年9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
最高	354,000円	365,000円	560,000円	553,000円	542,000円	111,000円
最低	259,200円	299,000円	340,500円	420,500円	471,000円	102,500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17期)の分配金は、1口当たり11,062円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間	自平成23年10月1日 至平成24年3月31日	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	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
当期末処分利益総額	1,164,203千円	1,191,116千円	1,433,616千円	1,681,846千円	1,765,604千円
利益留保額	40千円	27千円	1千円	88千円	53千円
金銭の分配金総額	1,164,163千円	1,191,089千円	1,433,615千円	1,681,757千円	1,765,550千円
(1口当たり分配金)	(10,117円)	(10,351円)	(10,459円)	(10,537円)	(11,062円)
うち利益分配金総額	1,164,163千円	1,191,089千円	1,433,615千円	1,681,757千円	1,765,550千円
(1口当たり利益分配金)	(10,117円)	(10,351円)	(10,459円)	(10,537円)	(11,062円)
うち出資払戻総額	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円
(1口当たり出資払戻額)	(—円)	(—円)	(—円)	(—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26年4月)によると、日本経済の先行きについては、国内需要が堅調さを維持するなかで、輸出も緩やかながら増加していくと見込まれ、生産・所得・支出の好循環は持続すると考えられます。平成26年度については、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響から、個人消費を中心に、いったん落ち込むことが予想されますが、雇用・所得環境の改善に支えられて、個人消費は底堅く推移し、夏場以降には駆け込み需要の反動の影響も減衰していくと考えられます。但し、新興国経済の先行きや欧州債務問題、米国経済の回復ペースなどの海外経済の動向や、消費税率引き上げの影響、企業・家計の中長期的な成長期待の変化等によっては、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、大胆な金融政策や機動的な財政政策による金融緩和と円高是正が株高につながっていることなどを材料に、内外投資資金がリスクオンの姿勢となり、リスクプレミアムが圧縮されることで、不動産価格の上昇が続いています。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未だ十分とはいえない状況にあることから、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との協働のもと、積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ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ています。この基本戦略をより強固に展開していくため、本投資法人の投資対象を「住居」のみとすることを含む規約の一部変更を予定しており、併せて、資産運用会社において運用ガイドラインを変更します。本投資法人は、これらに定める運用方針のもと、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指します。

そのなかで本投資法人は、「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、東京圏以外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、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象として運用を行います。

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に加え、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、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上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るとともに、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、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、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・向上を図ります。また、積水ハウスグループより取得する住居物件については、原則として、積和不動産グループにプロパティ・マネジメント業務を委託することとしており、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52.6万室の賃貸管理実績(平成26年1月末日現在)に裏付けられたプロパティ・マネジメントノウハウ及び全国ネットワークを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求してまいります。

〈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	積水ハウスグループブランド 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	積水ハウスグループブランド 原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社が企画・開発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ていきます。また、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図るとともに、リーシング活動の更なる強化を図ります。

(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%となっておりますが、従前からの方針のとおり、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、当期末現在において、53.4%であった本投資法人のLTVは、前述の公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された物件取得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まいります。

6.決算後に生じた重要な事実

(1)投資口の分割

本投資法人は、平成26年3月31日を基準日とし、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口の割合をもって投資口を分割しました。

A.分割の目的

本投資法人は、従来より、個人投資家向けIRを積極的に実施していますが、平成26年1月より「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口の分割を実施しました。

B.分割の方法

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、1口につき5口の割合をもって分割しました。

C.分割により増加した投資口数等

- ・分割前の本投資法人発行投資口数 : 159,605口
- ・今回の分割により増加した投資口数 : 638,420口
- ・分割後の本投資法人発行済投資口数 : 798,025口
- ・分割後の発行可能投資口総口数 : 10,000,000口

(2)新投資口の発行

平成26年4月3日及び同年4月14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4月21日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は78,544,007,145円、発行済投資口数の総数は909,625口となっております。

また、第三者割当による新投資口については平成26年5月22日の払込を予定しています。

〔公募による投資口の発行〕(一般募集)

発行投資口数	: 111,600口
発行価格	: 1口当たり95,062円
発行価格の総額	: 10,608,919,200円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり91,844円
払込金額(発行価額)の総額	: 10,249,790,400円
払込期日	: 平成26年4月21日
分配金起算日	: 平成26年4月1日

〔第三者割当による投資口の発行〕(注)

発行投資口数	: 5,615口(上限)
払込金額(発行価額)	: 1口当たり91,844円
払込金額(発行価額)の総額	: 515,704,060円(上限)
払込期日	: 平成26年5月22日
分配金起算日	: 平成26年4月1日
割当先	: みずほ証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(参考情報)

A.規約の一部変更

投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により適用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資主総会の決議によらず役員会の決議により本投資法人の規約を平成26年4月1日付で一部変更しました。

変更の内容は、以下のとおりです。

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
第6条(発行可能投資口総口数) 1.本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>2,000,000</u> 口とする。	第6条(発行可能投資口総口数) 1.本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>10,000,000</u> 口とする。

B.取得済資産

平成26年5月1日付で、以下の4物件を取得しました。

物件番号	物件名称(注1)	所在地(注2)	取得価格(百万円)	取得日
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	6,720	平成26年5月1日
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	7,120	平成26年5月1日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千代田	1,755	平成26年5月1日
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	3,760	平成26年5月1日

(注1)「エスティメゾン錦糸町Ⅱ」、「エスティメゾン大島」及び「エスティメゾン鶴舞」の物件名称は、本書の日付現在において、それぞれ「リエトコート錦糸町」、「リエトコート大島」及び「ソルシェ鶴舞」ですが、入居者に對し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、本書においては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。

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26年5月1日	4,350	0.34636% (注)	変動	平成27年2月27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		4,350						
合計		8,700						

(注) 利率については、平成26年5月1日から平成26年5月30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13期 平成24年3月31日現在	第14期 平成24年9月30日現在	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
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 (口)	115,070	115,070	137,070	159,605	159,605
出資総額 (百万円)	50,523	50,523	57,755	68,294	68,294
投資主数 (人)	6,079	6,060	7,246	9,052	7,511

2.投資口に関する事項

平成26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1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	51,476	32.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,503	7.20
積水ハウス株式会社	7,800	4.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,920	4.33
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,653	2.91
富士火災海上保険株式会社	4,126	2.58
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 クライアント 613	3,908	2.44
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600	1.62
みずほ信託銀行株式会社	2,434	1.52
ユニオンバンクペリペヨールツパエスエー497200	2,371	1.48
合 計	97,791	61.27

(注1)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

第17期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

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	井上 順一(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	—
	坂本 光司(注2・3)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 専務取締役	—
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(注4)	新日本有限責任監査法人	—	10,000(注5)

(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)執行役員井上順一は、平成26年3月20日付で退任し、平成24年6月12日に開催しました第5回投資主総会において補欠執行役員に選任された坂本光司が、平成26年3月20日付で執行役員に就任しました。また、井上順一は、平成26年3月20日付で兼任していた積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社の代表取締役を退任しています。

(注3)執行役員坂本光司は、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専務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4)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。

(注5)平成26年2月に行われた投資法人債発行の際のコンフォート・レター作成業務に係る報酬が含まれています。

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26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(特別口座管理機関)	
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(機関の運営)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1.本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第16期 (平成25年9月30日)		第17期 (平成26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	86,937	58.4	92,683	59.1
		東京圏その他都市部	4,873	3.3	4,825	3.1
		地方主要都市部	29,431	19.8	33,503	21.4
	コア・アセット 計		121,242	81.4	131,013	83.5
	商業施設等	17,264	11.6	17,235	11.0	
バランス・アセット 計		17,264	11.6	17,235	11.0	
小 計			138,507	93.0	148,249	94.5
預金・その他の資産			10,363	7.0	8,629	5.5
資産総額計			148,871	100.0	156,878	100.0

(注1)「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部」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。)及び神奈川県、千葉県、埼玉県並びにその周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

(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26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
プライムメゾン銀座イースト	5,207	6,177.20	5,866.58	95.0	3.3	共同住宅、店舗
エスティメゾン銀座	4,867	5,515.43	5,348.54	97.0	3.4	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	3.7	宅地
浜松プラザ(注)	3,663	14,117.13	14,117.13	100.0	2.2	店舗、駐車場、事務所
エスティメゾン笹塚	2,854	3,701.70	3,665.95	99.0	1.8	共同住宅
エスティメゾン五反田	2,839	3,871.15	3,715.61	96.0	1.9	共同住宅、事務所
エスティメゾン赤羽	2,834	4,302.84	4,201.24	97.6	1.9	共同住宅
エスティメゾン麻布十番	2,641	1,755.31	1,733.30	98.7	1.4	共同住宅、店舗
エスティメゾン板橋区役所前	2,569	3,915.81	3,915.81	100.0	1.5	共同住宅
エスティメゾン東品川	2,528	2,936.72	2,831.36	96.4	1.5	共同住宅
合 計	34,740	99,569.02	98,671.25	99.1	22.5	

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

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26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	54,109,500	47,459,500	—

(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26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
b-toss池袋 (東京都豊島区)	外壁リニューアル工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	12	—	—
エステメゾン鶴舞他1物件 (愛知県名古屋市他)	専有部リニューアル工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	7	—	—
プライムメゾン銀座イースト他1物件 (東京都中央区)	LED化工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	7	—	—
エステメゾン笹塚他14物件 (東京都渋谷区他)	共用部電子ブレーカー設置工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	5	—	—
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7月 至 平成26年9月	5	—	—

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86百万円であり、当期費用に区分された修繕費134百万円と合わせて221百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期 間	支払金額(百万円)
エステメゾン麻布永坂 (東京都港区)	大規模改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	44
エステメゾン白金台 (東京都品川区)	エントランスリニューアル工事	自 平成26年2月 至 平成26年2月	9
エステメゾン浅草駒形 (東京都台東区)	外装改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年1月	5
b-town南青山 (東京都港区)	壁面改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	4
その他			22
合 計			86

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	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
当期首積立金残高	150	38	88	70	76
当期積立額	13	65	31	50	15
当期積立金取崩額	126	15	49	44	57
次期繰越額	38	88	70	76	34

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16期	第17期
(a) 資産運用報酬	295,570	326,184
(b) 資産保管手数料	12,307	13,167
(c) 一般事務委託手数料	28,577	30,636
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	8,000	8,000
(f) その他の費用	106,574	95,114
合計	454,629	476,703

(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16期122,680千円、第17期60,064千円、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16期8,960千円、第17期4,800千円あります。

2.借入状況

平成26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
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年	2,450	0.39855%	平成26年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	5月1日	2,450						
	株式会社みずほ銀行	平成25年 10月1日	—	1,100					
	株式会社三井住友銀行		—	1,100					
	株式会社三井住友銀行		—	1,100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,100					
小 計		4,900	3,300						
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	平成22年 7月30日	500	1.42000%	平成26年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		1,205						
	みずほ信託銀行株式会社		1,484						
	株式会社三井住友銀行		2,146						
	三井住友信託銀行株式会社		2,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000						
	株式会社山口銀行		500						
	株式会社りそな銀行	1,300							
	株式会社みずほ銀行	平成23年 2月28日	4,954	4,954	1.43000%				平成26年 8月31日 (注2)
	株式会社三井住友銀行		3,954	3,954					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600					
	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
	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	1,500	1.15900%				平成27年 2月27日 (注2)
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行	平成24年 2月1日	950	950	0.99850%				平成27年 2月27日 (注2)
	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		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 3月2日	200	200	1.18975%				平成29年 2月28日
	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						
株式会社みずほ銀行	200		200						
株式会社三井住友銀行	200		200						
株式会社りそな銀行	200		200						

区分	借入日	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	平成24年 3月8日	株式会社日本政策投資銀行	1,200	1.19475%	平成29年 2月28日	(注5)	
		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				
	平成24年 8月2日	株式会社山口銀行	500				
		株式会社日本政策投資銀行	941				
		株式会社みずほ銀行	1,470				
		株式会社三井住友銀行	1,470				
		農林中央金庫	2,352				
長期借入金	平成24年 8月2日	株式会社みずほ銀行	176	0.95750%	平成29年 8月31日	期限一括	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	176				
		株式会社みずほ銀行	750				
	平成25年 2月8日	みずほ信託銀行株式会社	2,250	0.89900%	平成31年 2月28日		
		株式会社三井住友銀行	750				
		株式会社三菱東京UFJ銀行	750				
	平成25年 2月28日	株式会社みずほ銀行	400	1.02225%	平成32年 2月28日		
		みずほ信託銀行株式会社	500				
		株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700				
		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,142				
株式会社りそな銀行		500					
株式会社七十七銀行		500					
株式会社広島銀行		500					
株式会社みずほ銀行		100					
株式会社三菱東京UFJ銀行		500					
三菱UFJ信託銀行株式会社		500					
平成25年 3月1日	株式会社あおぞら銀行	200	0.65475%	平成29年 2月28日			
	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					
平成25年 8月30日	株式会社みずほ銀行	500	1.17200%	平成32年 8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	200					
	三井住友信託銀行株式会社	2,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	200					
	株式会社りそな銀行	500					
	株式会社あおぞら銀行	500					
	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	1,100					
平成25年 8月30日	三井住友信託銀行株式会社	500	0.62236%	平成30年 8月31日			
	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	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社	500					
平成26年 1月31日	株式会社みずほ銀行	—	1.17350%	平成34年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	—					
	三井住友信託銀行株式会社	—					
	株式会社みずほ銀行	300					
	株式会社三井住友銀行	400					
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	800					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成26年 2月28日	—	400	1.11000%	平成34年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		—	980					
	株式会社三井住友銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社りそな銀行	平成26年 2月28日	—	800	0.95225%	平成33年 2月26日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行		—	500					
	株式会社みずほ銀行		—	400					
	みずほ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社三井住友銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社	—	500	0.79614%	平成32年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	500						
	株式会社山口銀行	—	500						
	株式会社りそな銀行	—	500						
	株式会社みずほ銀行	—	405						
	株式会社三井住友銀行	平成26年 2月28日	—	1,145	0.97300%	平成33年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社静岡銀行	—	500						
	信金中央金庫	—	500						
	株式会社福岡銀行	—	500						
	株式会社みずほ銀行	—	300						
株式会社三井住友銀行	平成26年 3月28日	—	300	65,075	68,968				
小 計									
合 計			69,975	72,268					

(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を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	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	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	1.069	平成36年 2月28日	期限一括		
合 計		6,000	11,500					

(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1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)	
住 居	住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	—	—	平成26年 2月28日	600	541	35	
	住居-87	プライムメゾン早稲田	平成25年10月 1日	1,280	—	—	—	—	
	住居-88	プライムメゾン八丁堀	平成25年10月 1日	1,160	—	—	—	—	
	住居-89	プライムメゾン神保町	平成25年10月 1日	1,640	—	—	—	—	
	住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	平成25年10月 1日	2,120	—	—	—	—	
	住居-91	マストライフ秋葉原	平成26年 1月21日	480	—	—	—	—	
	住居-92	エスティメゾン葵	平成26年 1月31日	2,160	—	—	—	—	
	住居-93	エスティメゾン薬院	平成26年 3月28日	2,008	—	—	—	—	
	合 計				10,848		600	541	35

(注1) 「取得価額」及び「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) 「売却損益」は「譲渡価額」から「帳簿価額」及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

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-87	プライムメゾン早稲田	平成25年10月 1日	信託受益権	1,280	1,360	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月 1日	
	住居-88	プライムメゾン八丁堀	平成25年10月 1日	信託受益権	1,160	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 8月 1日	
	住居-89	プライムメゾン神保町	平成25年10月 1日	信託受益権	1,640	1,670	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 8月 1日	
	住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	平成25年10月 1日	信託受益権	2,120	2,420	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 8月 1日	
	住居-91	マストライフ秋葉原	平成26年 1月21日	信託受益権	480	497	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 1月 1日	
	住居-92	エスティメゾン葵	平成26年 1月31日	信託受益権	2,160	2,230	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 1月 1日	
	住居-93	エスティメゾン薬院	平成26年 3月28日	信託受益権	2,008	2,140	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 2月 1日	
	譲 渡	住居-9	エスティメゾン千駄ヶ谷	平成26年 2月28日	信託受益権	600	516	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 2月 1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。

(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5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こと等について調査を委託しています。

4.利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	10,848	600
	うち利害関係人等からの買付額 6,680(61.6%)	うち利害関係人等への売付額 —
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	6,200(57.2%)	—
積和不動産株式会社	480(4.4%)	—
合計	6,680(61.6%)	—

(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	322,805	積和不動産株式会社	151,716	47.0
		積和不動産中部株式会社	21,687	6.7
		積和不動産関西株式会社	25,502	7.9
		積和不動産九州株式会社	11,311	3.5
仲介手数料	120,463	積和不動産株式会社	71,407	59.3
		積和不動産中部株式会社	5,924	4.9
		積和不動産関西株式会社	6,645	5.5
		積和不動産九州株式会社	360	0.3

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある積水ハウス株式会社、積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社について、上記のとおり記載しています。

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(積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社)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1月29日	投資法人債発行に係る一般事務委託	第3回及び第4回無担保投資法人債に係る引受及び募集に関する事務の委託契約を平成26年2月18日付で、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社と、発行に関する事務、投資法人債原簿に関する事務等の委託契約を平成26年2月18日付で株式会社三菱東京UFJ銀行と、それぞれ締結しました。

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25年9月30日)	当 期 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,343,086	3,442,531
信託現金及び信託預金	4,143,479	4,174,220
営業未収入金	83,716	159,587
前払費用	130,812	116,460
繰延税金資産	96	83
未収消費税等	37,511	13,486
その他	20,927	337
貸倒引当金	△1,339	△870
流動資産合計	9,758,289	7,905,837
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,368,969	71,913,979
減価償却累計額	△8,049,806	△9,013,788
信託建物(純額)	58,319,163	62,900,190
信託構築物	487,532	551,871
減価償却累計額	△106,256	△122,933
信託構築物(純額)	381,275	428,937
信託機械及び装置	837,969	961,624
減価償却累計額	△235,809	△270,751
信託機械及び装置(純額)	602,160	690,872
信託工具、器具及び備品	76,300	86,395
減価償却累計額	△32,850	△38,322
信託工具、器具及び備品(純額)	43,449	48,072
信託土地	79,003,339	84,024,725
有形固定資産合計	138,349,389	148,092,799
無形固定資産		
信託借地権	158,091	156,073
その他	2,422	1,793
無形固定資産合計	160,514	157,867
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,707	235,682
長期前払費用	224,200	299,924
その他	109,931	115,450
投資その他の資産合計	569,839	651,056
固定資産合計	139,079,743	148,901,723
繰延資産		
投資法人債発行費	33,288	70,665
繰延資産合計	33,288	70,665
資産合計	148,871,322	156,878,226

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成25年9月30日)	当 期 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	217,781	305,654
短期借入金	4,900,000	3,300,000
1年内返済予定の長期借入金	19,646,000	16,159,000
未払金	368,504	416,881
未払費用	79,981	69,827
未払法人税等	1,102	2,005
前受金	333,045	258,338
その他	16,245	29,553
流動負債合計	25,562,661	20,541,260
固定負債		
投資法人債	6,000,000	11,500,000
長期借入金	45,429,500	52,809,500
信託預り敷金及び保証金	1,903,097	1,967,645
固定負債合計	53,332,597	66,277,145
負債合計	78,895,258	86,818,405
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,294,216	68,294,216
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,681,846	1,765,604
剰余金合計	1,681,846	1,765,604
投資主資本合計	69,976,063	70,059,821
純資産合計	※1 69,976,063	70,059,821
負債純資産合計	148,871,322	156,878,226

※1

Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)	当期
		(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)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	4,683,756	4,917,718
不動産等売却益	※2	—	35,189
匿名組合分配金		4,344	—
営業収益合計		4,688,100	4,952,907
営業費用			
貸貸事業費用	※1	2,066,164	2,233,689
不動産等売却損	※3	8,592	—
資産運用報酬		295,570	326,184
資産保管手数料		12,307	13,167
一般事務委託手数料		28,577	30,636
役員報酬		3,600	3,600
貸倒引当金繰入額		170	870
その他営業費用		93,266	102,244
営業費用合計		2,508,248	2,710,393
営業利益		2,179,852	2,242,513
営業外収益			
受取利息		746	665
未払分配金戻入		298	139
還付加算金		127	80
受取補償金		428	5,674
その他		426	38
営業外収益合計		2,027	6,598
営業外費用			
支払利息		387,948	389,965
投資法人債利息		22,782	25,964
投資法人債発行費償却		3,346	3,837
融資関連費用		62,551	61,631
投資口交付費		21,138	—
その他		47	45
営業外費用合計		497,813	481,443
経常利益		1,684,066	1,767,668
税引前当期純利益		1,684,066	1,767,668
法人税、住民税及び事業税		2,227	2,140
法人税等調整額		△6	12
法人税等合計		2,221	2,153
当期純利益		1,681,845	1,765,515
前期繰越利益		1	88
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,681,846	1,765,604

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前 期(自 平成25年4月1日 至 平成25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
		剰余金			
		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	57,755,115	1,433,616	1,433,616	59,188,732	59,188,732
当期変動額					
新投資口の発行	10,539,101			10,539,101	10,539,101
剰余金の配当		△1,433,615	△1,433,615	△1,433,615	△1,433,615
当期純利益		1,681,845	1,681,845	1,681,845	1,681,845
当期変動額合計	10,539,101	248,230	248,230	10,787,331	10,787,331
当期末残高	68,294,216	1,681,846	1,681,846	69,976,063	69,976,063

当 期(自 平成25年10月1日 至 平成26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
		剰余金			
		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	1,681,846	1,681,846	69,976,063	69,976,063
当期変動額					
剰余金の配当		△1,681,757	△1,681,757	△1,681,757	△1,681,757
当期純利益		1,765,515	1,765,515	1,765,515	1,765,515
当期変動額合計	—	83,757	83,757	83,757	83,757
当期末残高	68,294,216	1,765,604	1,765,604	70,059,821	70,059,821

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25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日	当 期 自 平成25年10月 1日 至 平成26年 3月31日
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	
2.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 3～60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。
3.繰延資産の処理方法	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 ②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。	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。
4.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。
5.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37,033千円です。	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23,828千円です。
6.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25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日	当 期 自 平成25年10月 1日 至 平成26年 3月31日
7.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25年9月30日)	当 期 (平成26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	50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日		当期 自 平成25年10月 1日 至 平成26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	4,520,152	賃貸料収入	4,730,488
その他賃貸事業収入	163,604	その他賃貸事業収入	187,229
不動産賃貸事業収益合計	4,683,756	不動産賃貸事業収益合計	4,917,718
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	394,802	管理業務費	455,559
水道光熱費	90,879	水道光熱費	92,975
保険料	11,032	保険料	5,833
修繕費	101,622	修繕費	134,577
固定資産税等	242,086	固定資産税等	225,664
信託報酬	47,511	信託報酬	46,046
その他賃貸事業費用	159,494	その他賃貸事業費用	199,475
減価償却費	1,018,733	減価償却費	1,073,556
不動産賃貸事業費用合計	2,066,164	不動産賃貸事業費用合計	2,233,689
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,617,592	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,684,028
		※2.不動産等売却益の内訳	(単位:千円)
		エステイメゾン千駄ヶ谷	
		不動産等売却収入	600,000
		不動産等売却原価	541,099
		その他売却費用	23,711
		不動産等売却益	35,189
		※3.不動産等売却損の内訳	(単位:千円)
		浜松プラザ	
		不動産等売却収入	2,240,000
		不動産等売却原価	2,232,652
		その他売却費用	15,939
		不動産等売却損	8,592

【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25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日		当期 自 平成25年10月 1日 至 平成26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	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	159,605口	発行済投資口数	159,605口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (平成25年9月30日)		当期 (平成26年3月31日)	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳		1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
信託借地権償却額	2,298	信託借地権償却額	2,987
未払事業税損金不算入額	96	未払事業税損金不算入額	83
繰延税金資産小計	2,394	繰延税金資産小計	3,071
評価性引当額	△2,298	評価性引当額	△2,987
繰延税金資産合計	96	繰延税金資産合計	83
(繰延税金資産の純額)	96	(繰延税金資産の純額)	83
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		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:%)		(単位:%)
法定実効税率	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.54	支払分配金の損金算入額	△36.55
その他	0.08	その他	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	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「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)により、「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)が一部改正され、復興特別法人税の適用期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、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26年9月期(第18期)以降において解消が見込まれる一時差異等については、34.16%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25年4月1日 至 平成25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、当該規定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25年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	5,343,086	5,343,086	—
(2)信託現金及び信託預金	4,143,479	4,143,479	—
(3)営業未収入金	83,716	83,716	—
貸倒引当金	△1,339	△1,339	—
	82,377	82,377	—
資産計	9,568,942	9,568,942	—
(4)営業未払金	217,781	217,781	—
(5)短期借入金	4,900,000	4,900,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	19,646,000	19,762,615	116,615
(7)投資法人債	6,000,000	5,875,614	△124,385
(8)長期借入金	45,429,500	45,231,129	△198,370
負債計	76,193,281	75,987,141	△206,139
(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	40,079,500	40,079,500	※	—

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

(注2)金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)現金及び預金	5,343,086	—	—
(2)信託現金及び信託預金	4,143,479	—	—
(3)営業未収入金	83,716	—	—
資産計	9,570,282	—	—

(注3)投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)短期借入金	4,900,000	—	—
(2)投資法人債	—	4,000,000	2,000,000
(3)長期借入金	19,646,000	26,305,000	19,124,500
負債計	24,546,000	30,305,000	21,124,500

(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	235,707
(2)信託預り敷金及び保証金	1,903,097

(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25年10月1日 至 平成26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、当該規定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26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	3,442,531	3,442,531	—
(2)信託現金及び信託預金	4,174,220	4,174,220	—
(3)営業未収入金	159,587	159,587	—
貸倒引当金	△870	△870	—
資産計	158,717	158,717	—
資産計	7,775,469	7,775,469	—
(4)営業未払金	305,654	305,654	—
(5)短期借入金	3,300,000	3,300,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	16,159,000	16,218,576	59,576
(7)投資法人債	11,500,000	11,253,422	△246,577
(8)長期借入金	52,809,500	52,798,649	△10,850
負債計	84,074,154	83,876,302	△197,852
(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	54,109,500	47,459,500	※	—

※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	3,442,531	—	—
(2)信託現金及び信託預金	4,174,220	—	—
(3)営業未収入金	159,587	—	—
資産計	7,776,339	—	—

(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	3,300,000	—	—
(2)投資法人債	—	6,500,000	5,000,000
(3)長期借入金	16,159,000	28,037,000	24,772,500
負債計	19,459,000	34,537,000	29,772,500

(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	1,967,645

(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25年4月1日 至 平成25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25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25年4月1日から平成25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2,617,592千円です。

2.賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
125,592,621	12,915,013	138,507,635	136,094,300

(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12物件取得(16,146,894千円)によるものであり、主な減少額は、浜松プラザの一部の売却(2,232,652千円)及び減価償却費(1,018,733千円)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25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25年10月1日 至 平成26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26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25年10月1日から平成26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2,684,028千円です。

2.賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
138,507,635	9,741,383	148,249,019	149,737,600

(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7物件取得(11,269,443千円)によるものであり、主な減少額は、エステイメゾン千駄ヶ谷の売却(541,099千円)及び減価償却費(1,073,556千円)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25年4月1日 至 平成25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	4.88	信託受益権の譲渡	2,240,000	—	—
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	—	管理委託料	55,219	営業未払金	50,450
				仲介手数料	17,588		
				修繕工事等	18,155		
				その他賃貸費用	26,840		
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	8,600
				賃貸事業収入	43,549	—	—
				管理委託料	19,121	営業未払金	7,800
				仲介手数料	4,663		
				修繕工事等	6,307		
その他賃貸費用	7,277						
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	20,102	営業未払金	14,157
				仲介手数料	5,914		
				修繕工事等	9,466		
				その他賃貸費用	12,891		
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	11,316	営業未払金	4,258
				仲介手数料	211		
				修繕工事等	9,244		
				その他賃貸費用	1,492		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.43	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	43,818	前払費用	4,586
						長期前払費用	6,880
				媒介手数料	306,700	—	—
				一般事務委託手数料等	24,615	未払金	25,845
				その他営業外費用	2,402	前払費用	4,537
						長期前払費用	16,705
				投資口交付費	1,120	—	—
				支払利息	24,986	未払費用	5,852
				長期借入金の借入	400,000	1年内返済予定の 長期借入金	1,484,500
		長期借入金	3,750,000				
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	1,470
				ヘルププラザショッピング センター損害賠償金収入	428	—	—

(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25年10月1日 至 平成26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	4.88	信託受益権の取得	6,200,000	—	—
				信託受益権の取得	480,000	—	—
				敷金の預り	4,799	信託預り敷金 及び保証金	4,799
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	—	賃貸事業収入	5,947	—	—
				管理委託料	151,716	営業未払金	125,867
				仲介手数料	71,407		
				修繕工事等	60,233		
				その他賃貸費用	101,735		
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	8,600
				賃貸事業収入	43,555	—	—
				管理委託料	21,687	営業未払金	10,510
				仲介手数料	5,924		
				修繕工事等	5,703		
				その他賃貸費用	8,555		
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	25,502	営業未払金	12,562
				仲介手数料	6,645		
				修繕工事等	14,064		
				その他賃貸費用	16,175		
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	11,311	営業未払金	6,729
				仲介手数料	360		
				修繕工事等	10,308		
				その他賃貸費用	3,707		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.52	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	33,469	前払費用	4,481
				一般事務委託手数料等	32,036	長期前払費用	4,481
				その他営業外費用	11,342	未払金	27,703
				支払利息	23,126	前払費用	5,441
				長期借入金の借入	1,480,000	長期前払費用	24,907
				機関運営事務委託報酬	1,400	未払費用	3,144
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	—	長期借入金の借入	1,480,000	長期借入金	5,230,000
				機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,470
				浜松プラザ他 損害賠償金収入	5,674	—	—

(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〕

項目	前 期(ご参考)	当 期
	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
1口当たり純資産額	438,432円	87,791円
1口当たり当期純利益	10,723円	2,212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。		
<small>(注1) 本投資法人は、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口の割合で投資口の分割を行っております。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。 <small>なお、前期首に投資口分割が行われたと仮定して算定した前期の1口当たり純資産額は87,686円、1口当たり当期純利益は2,144円となります。</small> <small>(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。</small> </small>		
期 別	前 期(ご参考)	当 期
項目	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
当期純利益(千円)	1,681,845	1,765,515
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)	1,681,845	1,765,515
期中平均投資口数(口)	156,832	798,025

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25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日	当 期 自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日																																															
<p>1.投資口の分割</p> <p>本投資法人は、平成26年3月31日を基準日とし、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口の割合をもって投資口を分割しました。</p> <p>〔分割の目的〕</p> <p>本投資法人は、従来より、個人投資家向けIRを積極的に実施していますが、平成26年1月より「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口の分割を実施しました。</p> <p>〔分割の方法〕</p> <p>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、1口につき5口の割合をもって分割しました。</p> <p>〔分割により増加した投資口数等〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分割前の本投資法人発行投資口数 :159,605口 ・今回の分割により増加した投資口数 :638,420口 ・分割後の本投資法人発行済投資口数 :798,025口 ・分割後の発行可能投資口総口数 :10,000,000口 <p>なお、前期首に本投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。</p> <p>2.新投資口の発行</p> <p>平成26年4月3日及び同年4月14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4月21日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は78,544,007,145円、発行済投資口数の総数は909,625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5月22日の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> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>:111,600口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>:1口当たり95,062円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>:10,608,919,200円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>:1口当たり91,844円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>:10,249,790,400円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>:平成26年4月21日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>:平成26年4月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による投資口の発行〕(注)</p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>:5,615口(上限)</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>:1口当たり91,844円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>:515,704,060円(上限)</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>:平成26年5月22日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>:平成26年4月1日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>:みずほ証券株式会社</td></tr> </table> <p>(注)上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がある限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p>	発行投資口数	:111,600口	発行価格	:1口当たり95,062円	発行価格の総額	:10,608,919,200円	払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円	払込金額(発行価額)の総額	:10,249,790,400円	払込期日	:平成26年4月21日	分配金起算日	:平成26年4月1日	発行投資口数	:5,615口(上限)	払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円	払込金額(発行価額)の総額	:515,704,060円(上限)	払込期日	:平成26年5月22日	分配金起算日	:平成26年4月1日	割当先	:みずほ証券株式会社	<p style="text-align: right;">(単位:円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">期 別</th> <th style="text-align: center;">前 期(ご参考) 自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日</th> <th style="text-align: center;">当 期 自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 当期末処分利益</td> <td style="text-align: right;">1,681,846,853</td> <td style="text-align: right;">1,765,604,403</td> </tr> <tr> <td>II 分配金の額</td> <td style="text-align: right;">1,681,757,885</td> <td style="text-align: right;">1,765,550,510</td> </tr> <tr> <td>(投資口1口当たり分配金の額)</td> <td style="text-align: right;">(10,537)</td> <td style="text-align: right;">(11,062)</td> </tr> <tr> <td>III 次期繰越利益</td> <td style="text-align: right;">88,968</td> <td style="text-align: right;">53,893</td> </tr> <tr> <td>分配金の額の算出方法</td> <td colspan="2"> 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1,681,757,885円を利益分配金として分配しています。 </td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"> 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1,765,550,510円を利益分配金として分配しています。 </td> </tr> </tbody> </table>	期 別	前 期(ご参考) 自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日	当 期 自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日	I 当期末処分利益	1,681,846,853	1,765,604,403	II 分配金の額	1,681,757,885	1,765,550,510	(投資口1口当たり分配金の額)	(10,537)	(11,062)	III 次期繰越利益	88,968	53,893	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1,681,757,885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、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1,765,550,510円を利益分配金として分配しています。	
発行投資口数	:111,600口																																															
発行価格	:1口当たり95,062円																																															
発行価格の総額	:10,608,919,200円																																															
払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円																																															
払込金額(発行価額)の総額	:10,249,790,400円																																															
払込期日	:平成26年4月21日																																															
分配金起算日	:平成26年4月1日																																															
発行投資口数	:5,615口(上限)																																															
払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円																																															
払込金額(発行価額)の総額	:515,704,060円(上限)																																															
払込期日	:平成26年5月22日																																															
分配金起算日	:平成26年4月1日																																															
割当先	:みずほ証券株式会社																																															
期 別	前 期(ご参考) 自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日	当 期 自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日																																														
I 当期末処分利益	1,681,846,853	1,765,604,403																																														
II 分配金の額	1,681,757,885	1,765,550,510																																														
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,537)	(11,062)																																														
III 次期繰越利益	88,968	53,893																																														
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1,681,757,885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、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1,765,550,510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26年5月14日

積水ハウス・S I 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 竹之内和徳

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 投資法人の平成25年10月1日から平成26年3月31日までの第17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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	1,684,066	1,767,668
減価償却費	1,019,355	1,074,178
投資法人債発行費償却	3,346	3,837
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△397	△469
受取利息	△746	△665
支払利息	410,730	415,929
営業未収入金の増減額(△は増加)	△21,847	△75,870
前払費用の増減額(△は増加)	△14,908	16,378
未収消費税等の増減額(△は増加)	22,737	24,025
営業未払金の増減額(△は減少)	19,613	21,709
未払金の増減額(△は減少)	53,262	28,259
前受金の増減額(△は減少)	△50,320	△74,706
信託有形固定資産の売却による減少額	2,232,652	541,099
長期前払費用の増減額(△は増加)	△33,784	△77,749
その他	16,005	33,757
小計	5,339,766	3,697,381
利息の受取額	746	665
利息の支払額	△409,483	△426,084
法人税等の支払額	△2,233	△1,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,928,795	3,270,725
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	△16,246,779	△11,270,645
投資有価証券の払戻による収入	159,652	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	219,841	182,627
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△803,875	△118,079
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5,879	△5,493
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,677,039	△11,211,591
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	4,900,000	3,300,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,900,000
長期借入れによる収入	8,000,000	14,030,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△10,137,000
投資法人債の発行による収入	—	5,458,785
投資口の発行による収入	10,495,206	—
分配金の支払額	△1,432,656	△1,680,732
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,962,550	6,071,052
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,214,306	△1,869,813
現金及び現金同等物の期首残高	7,272,258	9,486,565
現金及び現金同等物の期末残高	※ 9,486,565	7,616,751

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	期別 前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26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)

項目	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26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25年9月30日現在)	(単位:千円) (平成26年3月31日現在)
現金及び預金	5,343,086	3,442,531
信託現金及び信託預金	4,143,479	4,174,220
現金及び現金同等物	9,486,565	7,616,751

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>

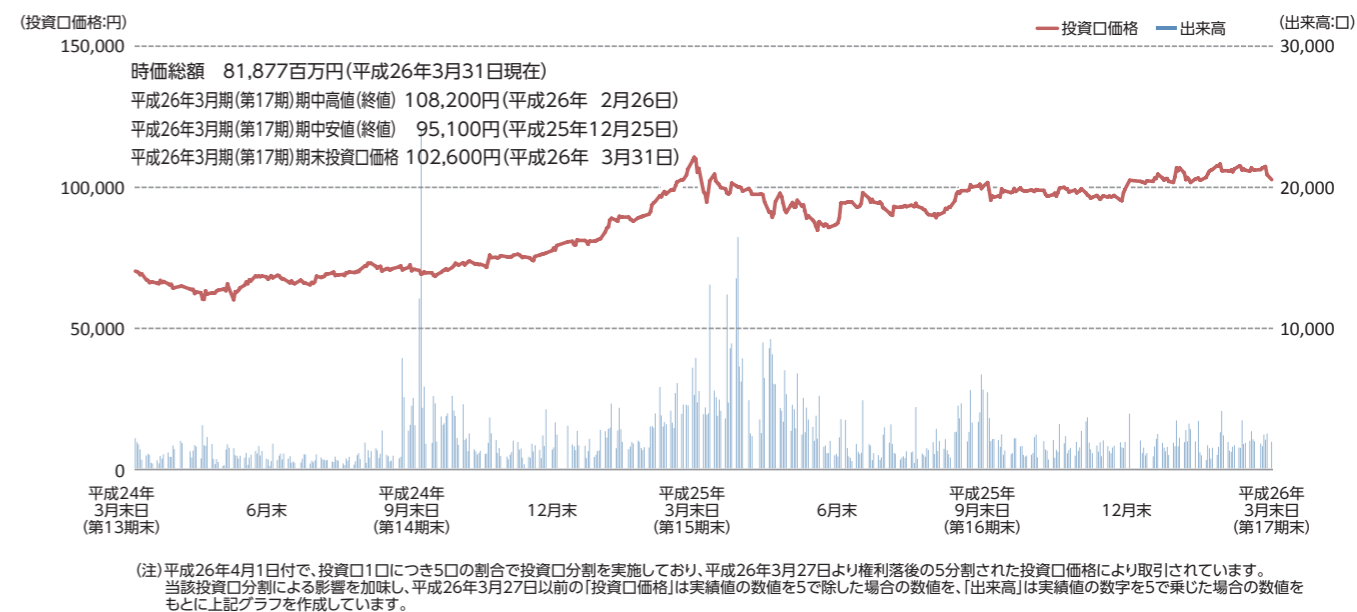
- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20% + 復興特別所得税0.42% *)となります。
* 所得税率20% × 復興特別所得税率2.1% = 0.42%
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

<「復興特別所得税」に係るご留意事項>

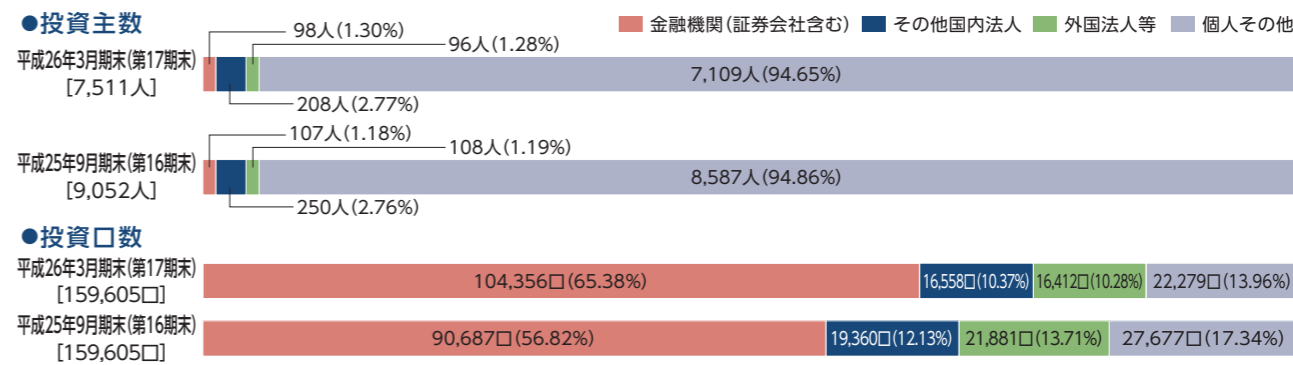
- 所得税が非課税または免税となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
 - 配当等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等へお問い合わせください。
- その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

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24年3月末日~平成26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
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	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	証券会社に口座をお持ちの場合		特別口座の場合
電話お問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号		0120-288-324(フリーダイヤル)
お取扱店	お取引の証券会社になります。		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	未払分配金の支払い、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」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。		特別口座では、投資口売買はできません。証券会社等に口座を開設し、投資口の振替手続を行っていただく必要があります。
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、みずほ銀行及びみずほ証券の各本支店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。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。
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。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行(上記連絡先ご参照)にお問い合わせください。

(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。